

M e s t s k ý ú r a d v N i t r e

V Nitre dňa 28.03.2012

Číslo materiálu: **521/2012**

**Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre**

K bodu: **Návrh na doplnenie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2012-MZ zo dňa 02.02.2012 (Informatívna správa o právnom stave vo veci prenájmu priestorov Mestského Krematória)**

Predkladá:

Jozef Dvonč
primátor mesta Nitry

Návrh na uznesenie:

„na osobitnej strane“

Spracovali:

JUDr. Igor Kršiak
prednosta MsÚ

Ing. Jozef Chrenko
riaditeľ Mestských služieb

JUDr. Marek Ďuran
právny zástupca Mestských služieb

Prizvať:

/

predkladateľ

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na doplnenie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2012-MZ zo dňa 02.02.2012 (Informatívna správa o právnom stave vo veci prenájmu priestorov Mestského Krematória)

schvaľuje

doplnenie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 28/2012-MZ zo dňa 02.02.2012 za výrokovú časť nasledovne:

1. s ú h l a s í

s ukončením nájomného vzťahu podľa Nájomnej zmluvy č. 63/2003/MsS v platnom znení uzatvorenej medzi Mestskými službami ako prenajímateľom so spoločnosťou PSKS s.r.o. ako nájomcom, a to postupom s odkazom na ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. vypratáním nehnuteľností

2. u k l a d á

Mestským službám ako správcovi nehnuteľnosti uskutočniť úkony smerom k vyprataniu nehnuteľností a rokovať z dôvodu ukončenia nájomného vzťahu so spoločnosťou PSKS s.r.o., resp. s osobou vo vzťahu k spoločnosti PSKS s.r.o., resp. s osobou vo vzťahu ku kremačnej technológii, o podmienkach nadobudnutia vlastníckeho práva k tomuto zariadeniu tak, aby nebolo potrebné ho demontovať z priestorov krematória a boli naplnené dojednania a zmluvné záväzky podľa pôvodnej nájomnej zmluvy, a za týmto účelom ako správca riadne spravovať krematórium a jeho prevádzku riešiť formou tzv. užívacieho provizória tak, aby bola plnohodnotne zachovaná kremačná činnosť v meste Nitra

3. s ú h l a s í

s postupom mesta a Mestských služieb ako správcu krematória smerujúceho k neplatnosti právneho úkonu – nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou Funeko – Enviro s.r.o., a to z dôvodu nenaplnenia podmienok nakladania s majetkom mesta uzatvorením nájomného vzťahu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa uznesenia č. 294/2009-MZ, a za týmto účelom rokovať so spoločnosťou, resp. konať voči spoločnosti

4. u k l a d á

Mestským službám ako správcovi predložiť mestu ako zriaďovateľovi návrh vyvodenia zodpovednosti (občianskoprávnej, trestnoprávnej) za spôsobený právny stav pri užívaní krematória a tento predložiť primátorovi mesta

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 02.02.2012 uznesením č. 28/2012-MZ zobralo na vedomie informatívnu správu o právnom stave vo veci prenájmu priestorov Mestského Krematória.

Ad 1/ Právny stav k spoločnosti PSKS s.r.o.

Súdny spor vedený medzi Mestskými službami a spoločnosťou PSKS s.r.o. (sp. zn. 7C/260/09) vo veci určenia neplatnosti odstúpenia od nájomnej zmluvy, ktorého súčasťou bolo predbežné opatrenia v prospech PSKS ako nájomcu umožňujúce mu užívať priestory Mestského krematória, bol urovnaný dohodou uzatvorenou medzi Mestskými službami a spoločnosťou PSKS.

Na základe uvedeného súd vydal dňa 31.01.2012 uznesenie, ktorým toto súdne konanie zastavil.

Súčasne si Mestské služby ako prenajímateľ s ohľadom na uzatvorený Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve, v zmysle ktorého sa nájomný vzťah opätovne predlžoval vždy iba o jeden kalendárny rok, uplatnil žalobou podanou na Okresný súd Nitra s odkazom § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vydanie a uvoľnenie priestorov krematória od spoločnosti PSKS ich vypratáním.

V zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy bol nájomca po uplynutí doby nájmu, resp. pri skončení nájmu z dôvodov na strane nájomcu zaviazaný prednostne prenechať kremačné zariadenie v prospech mesta za hodnotu 1,-Sk.

Za týmto účelom je potrebné rokovať so spoločnosťou a konať voči spoločnosti PSKS o podmienkach a možnostiach užívania, resp. prevzatia tohto zariadenia do vlastníctva mesta.

Ad 2/ Právny stav k spoločnosti Funeko-Enviro s.r.o.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 13.10.2009 uznesením č. 294/2009-MZ schválilo prenájom nebytových priestorov na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ulici v Nitre o celkovej ploche 118,87 m² spoločnosti Funeko-Enviro, s. r. o. so sídlom SNP 54 A/5734, 934 01 Levice na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace za nájomné vo výške 15 €/m²/rok bez energií ako prípad hodný osobitného zreteľa s tým, že bude najprv podpísaná iba zmluva o budúcej zmluve. Podpísanie nájomnej zmluvy je podmienené získaním technológie potrebnej na kremáciu do vlastníctva budúceho nájomníka.

Predmetný nájom bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom podľa dôvodovej správy materiálu č. 1575/09-01 prerokovávaného na MZ dňa 13.10.2009, bola dôvodom hodným osobitného zreteľa v prvom rade skutočnosť, že kremačná technológia, ktorá bola inštalovaná v priestoroch krematória bude zbavená úverovej ťarchy tak, že ju budúci nájomca nadobudne do svojho vlastníctva a nájomca tak splní základnú požiadavku mesta, a to „*plynule pokračovať v poskytovaní kremačných služieb v objekte Mestského krematória*“.

Nájomná zmluva medzi Mestskými službami ako prenajímateľom a spoločnosťou Funeko – Enviro, s.r.o. ako nájomcom bola uzatvorená dňa 27.11.2009. Predmetom zmluvy bol nájom vyššie uvedených nehnuteľností za účelom prevádzkovania krematória.

Podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestskými službami a spoločnosťou Funeko – Enviro sa spoločnosť ako nájomca zaviazala od nadobudnutia účinnosti zmluvy po celú dobu nájmu byť vlastníkom kremačnej technológie. Zmluva v žiadnych ďalších svojich ustanoveniach nerieši okolnosti týkajúce sa kremačnej technológie.

Dôvod osobitného zreteľa, v zmysle ktorého bol prenájom ako taký schvaľovaný v MZ podľa materiálu č. 1575/09-01, teda podmienka, že kremačná technológia, ktorá bola inštalovaná v priestoroch krematória bude zbavená úverovej ťarchy jej odkúpením a nájomca tak splní základnú požiadavku mesta, a to plynule pokračovať v poskytovaní kremačných služieb v objekte Mestského krematória bez prerušenia prevádzky a stavebného zásahu, nebol zo strany nájomcu a ani nájomnej zmluvy samotnej naplnený.

V zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, pričom výpovedné dôvody zo strany mesta zmluva výslovne viaže na zavinené konanie nájomcu, t.j. zmluva neustanovuje možnosť výpovede bez udania dôvodu zo strany mesta. Uvedené nie je v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva č. 294/2009-MZ, ktorým bol schválený prenájom na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, pričom MZ v uvedenom uznesení neviazalo uplatnenie si výpovedného dôvodu z nájmu na splnenie inej podmienky. Z uvedeného vyplýva, že vecné vymedzenie výpovedných dôvodov podľa nájomnej zmluvy nie je v súlade s uznesením MZ.

Súčasne samotná zmluva zmätočne ustanovuje, že „*pred uplynutím dohodnutého času môže byť nájom skončený aj dohodou oboch zmluvných strán*“, čo je nevykonateľné zmluvné ustanovenie, nakoľko pri nájme na dobu neurčitú nenastáva právny stav „uplynutia času nájmu“, nakoľko nie je presne vymedzený termínom jeho ukončenia.

V danom prípade možno považovať uznesenie MZ a jeho podmienky za zákonný titul na uzatvorenie samotnej nájomnej zmluvy, nakoľko v zmysle zákona o obecnom zriadení sa na nakladanie s majetkom mesta vyžaduje rozhodnutie mestského zastupiteľstva, ktoré podmienky nájmu schvaľuje formou uznesenia.

Samotná nájomná zmluva pritom nemôže byť ani cestou správcu uzatvorená v rozpore so schváleným uznesením MZ.

Na základe uvedeného Mestské služby tohto času oznámili spoločnosti Funeko-Enviro s.r.o., že nájomnú zmluvu považujú za neplatnú pre jej rozpor so zákonom a uznesením MZ, a preto záväzky z nej plynúce považujú ako prenajímateľ za vecne nevykonateľné. Súčasne sa z hľadiska právnej ochrany obrátilo mesto a Mestské služby svojim podaním na Okresný súd v Nitre.

Na základe uvedeného možno dôvodne očakávať, že spoločnosť Funeko-Enviro bude žalovať postup Mestských služieb smerujúci k absolútnej neplatnosti nájomnej zmluvy a bude sa pravdepodobne žalobou na súde domáhať potvrdenia platnosti zmluvy, prípadne bude spoločnosť žiadať náhradu škody.