

M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo D 13/5/2026

ANDREA SHOP s.r.o., Galantská cesta 5855/22, 929 01 Dunajská Streda
– návrh na odstúpenie od Zmluvy o nájme pozemku č. 157/2023 zo dňa
08.06.2023

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

A. prerokovalo

návrh na odstúpenie od Zmluvy o nájme pozemku č. 157/2023 zo dňa 08.06.2023
s nájomcom ANDREA SHOP s.r.o., Galantská cesta 5855/22, 929 01 Dunajská Streda,

B. schvaľuje

odstúpenie od Zmluvy o nájme pozemku č. 157/2023 zo dňa 08.06.2023 s nájomcom
ANDREA SHOP s.r.o., sídlo Galantská cesta 5855/22, 929 01 Dunajská Streda, IČO:
36 277 151.

Spracovali:

Mgr. Lucia Kuruczová v. r.
referentka OSMaZM
JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r.
vedúca OSMaZM

Predkladá

Mgr. Miloš Kopiary v. r.
referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu dňa 10. septembra 2026

Dôvodová správa:

Na základe žiadosti zo dňa 05.12.2022 spoločnosťou ANDREA SHOP s.r.o., Galantská cesta 5855/22, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 277 151, (ďalej len „nájomca“), dňa 08.06.2023 mesto Šaľa (ďalej len „prenajímateľ“) uzavrelo s nájomcom Zmluvu o nájme pozemku č. 157/2023 (ďalej len „Zmluva“), ktorej predmetom nájmu je nehnuteľnosť, pozemok registra C KN 2034/4 o výmere 89 m² zastavané plochy a nádvorie vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1. Prenájom bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali číslo 1/2023 -VII. z 1. zasadnutia zo dňa 02. februára 2023 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Nehnuteľnosť sa nachádza na Hlavnej ulici v Šali, pri stavbe – polyfunkčný objekt s. č. 2140 na parc. č. 2029, ako aj parc. č. 2029 a parc. č. 2034/5, ktorá je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Investment Project Lyra, spol. s r.o., Vysoká 2/B, 811 06 Bratislava, IČO: 46759611. Nájomca nie je vlastníkom stavby, ale je nájomcom titulom nájomnej zmluvy zmluvu s vlastníkom polyfunkčného objektu s. č. 2140 – spoločnosťou Investment Project Lyra, spol. s r.o., Vysoká 2/B, Bratislava, PSČ 811 06, SR, IČO: 46759611. Nájomca má túto nehnuteľnosť mal využívať ako manipulačný priestor k stavbe - polyfunkčnému objektu v nájme nájomcu s. č. 2140.

Na základe čl. V. ods 3. Zmluvy má nájomca povinnosť každoročne uhradiť nájomné za bežný kalendárny rok do 30.06. bežného roka. Do 30.06.2026 nájomné v sume 739,52 Eur nebolo uhradené. Dňa 7.7.2026 bola formou ÚPVS zaslaná Upomienka na uhradenie nájmu a nájomca bol vyzvaný na zaplatenie dlžnej sumy do 10 dní odo doručenia Upomienky t.j. do 17.07.2026. Dlžná suma nebola uhradená.

Prenajímateľ na základe Výpisu z obchodného registra (Príloha č. 1) zistil, že na nájomcu bol vyhlásený konkurz Okresným súdom Trnava Uznesením č.k. 20K/1/2026-58 zo dňa 18.03.2026 právoplatný 08.04.2026

Podľa ustan. Čl. VII. ods. 1 Zmluvy *„Z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy“.*

Podľa ustan. Čl. VII. ods. 5 Zmluvy *„Písomné odstúpenie od Zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.“*

Podľa ustan. § 9aa ods. 1 zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení *„Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.“*

Stanovisko MsÚ

MsÚ navrhuje, aby Mestské zastupiteľstvo schválilo návrh na odstúpenie od Zmluvy o nájme pozemku č. 157/2023 zo dňa 08.06.2023 uzatvorenú na dobu neurčitú s nájomcom ANDREA SHOP s.r.o., Galantská cesta 5855/22, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 277 151, podľa § 69 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Návrh na schválenie odstúpenia od zmluvy predkladáme s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 5 Obdo 45/2013: *„Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovom právnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritorne náležitosti. V prípade spornosti je potrebné nielen otázky platnosti zmluvy, ale aj zmeny zmluvy a jej zániku, predmetom ktorej je niektorý z*

majetko-právnych úkonov, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, aby bola skúmaná platnosť prejavu vôle z hľadiska naplnenia formálnych ako aj meritórnych náležitostí. Majetko-právne vzťahy, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré by urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nezaväzujú obec, pretože chýba prejav vôle obce. Teda starosta obce nemôže robiť bez prejavu vôle obce majetko-právny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, teda jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky“.

Odvolaací súd zdôraznil, že „starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať resp. oznamovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone – výpovedi patrí obecnému zastupiteľstvu, **pretože nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho úkonu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritórne náležitosti**“.

Najvyšší súd SR v predmetnom rozsudku ďalej vysvetľuje, že starosta obce de lege lata nemôže sám vytvárať vôľu obce, môže ju len oznamovať a prejavovať navonok. Ak obec koná vo veciach práva súkromného, ako verejnoprávna korporácia potrebuje schválenie právneho úkonu ako podmienku platnosti. Ďalej sa konštatuje, že bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva by sa uskutočnenie majetkovoprávneho úkonu malo považovať zásadne za také, ktoré odporuje zákonu, a preto je podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov neplatné. Podľa Najvyššieho súdu SR je nevyhnutné, **aby právny úkon spĺňal formálne a materiálne náležitosti, a to nielen pre vznik, ale aj pre zmenu a zánik majetkového právneho vzťahu**. Z tohto rozsudku vyplýva právny záver, že orgán obce (starosta alebo zastupiteľstvo), ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, **schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu**.

V zmysle nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 je potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení, Tento extenzívny výklad znamená, že samotná neprítomnosť alebo neschválenie podrobných zásad hospodárenia v zastupiteľstve nezbavuje obecné zastupiteľstvo jeho zákonnej právomoci schvaľovať najdôležitejšie majetkové úkony.

Vzhľadom na vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 50bdo 45/2013 z 08. januára 2015 by každú zmenu a zánik právneho úkonu malo schvaľovať Mestské zastupiteľstvo mesta Šaľa. Mesto Šaľa vo svojich Zásadách hospodárenia neupravuje postup pri úkonoch vedúcich k vzniku, k zmene a k zániku zmluvy o nájme, čo by podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 Mestskému zastupiteľstvu mesta Šaľa nemalo brániť schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, nakoľko mu toto právo vyplýva zo zákona o majetku obcí.

V nájomných zmluvách, ktoré štandardne uzatvára mesto Šaľa ako prenajímateľ je upravená len možnosť mesta Šaľa ako prenajímateľa ukončiť zmluvu výpoveďou, resp. odstúpením od zmluvy, avšak v zmysle uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu a citovaného Nálezu Ústavného súdu by malo Mestské zastupiteľstvo mesta Šaľa rozhodnúť o tom, či sa zmluva ukončí napríklad aj odstúpením.