**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Právna analýza**

možnosti ukončenia nájomnej zmluvy

č. 26/98 – 2 zo dňa 31.05.1998 v znení jej dodatkov

zo strany prenajímateľa

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mesto Vrútky ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom MD PVK Vrútky nájomnú zmluvu č. 26/98 – 2 zo dňa 01.06.1998, v znení jej dodatkov č. 1 zo dňa 01.01.2000, č. 2 zo dňa 05.04.2005 a č. 3 zo dňa 07.02.2008. Predmetom nájomnej zmluvy je areál letného kúpaliska vo Vrútkach t.j. nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. Vrútky, ktoré sú na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor zapísané na LV č. 1876 ako parcely registra „C“ parc. č. 1071/2 – ostatné plochy o výmere 4.736 m2, parc. č. 1071/4 – ostatné plochy o výmere 192 m2, parc. č. 1071/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m2, stavby súp. č. 5377 – hospodársky objekt postavený na prac. č. 1071/8, vrátane všetkých technologických zariadení a hnuteľného majetku v predmetnom areáli.

Predmetná nájomná zmluva zo dňa 31.05.1998 bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.1999 s účinnosťou od 01.06.1998. V znení dodatku č. 2 zo dňa 01.01.2000 bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú a to od 01.01.2000. Následne dodatkom č. 2 zo dňa 05.04.2005bola nájomná zmluva uzatvorená opätovne na dobu určitú a to do 05.04.2025. Dodatok č. 3 zo dňa 07.02.2008 ustanovenia o dobe nájmu nemenil.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že **nájomná zmluva je** v súčasnosti **uzatvorená na dobu určitú t.j. do 05.04.2025**. Podľa článku IV. nájomnej zmluvy v jeho aktuálnom znení môže prenajímateľ a nájomca vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutého času z dôvodov uvedených v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. *Podľa § 720 Občianskeho zákonníka nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon* t.j. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

*Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak  
a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;*

*b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;*

*c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;*

*d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;*

*e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;*

*f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;  
g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.  
h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.*

*i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.*

Podľa článku IV. bod. 2 môže prenajímateľ písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času z dôvodov príkladmo uvedených a totožných s vyššie citovanými ustanoveniami písm. b), c) a d). Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia výpovede.

**Nakoľko nájomná zmluva neobsahuje ustanovenia o možnosti ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím času z iných dôvodov resp. bez uvedenia dôvodu, nie je zo strany prenajímateľa možné nájomnú zmluvu bez porušenia vyššie uvedených povinností nájomcu alebo z iných dôvodov vyššie uvedených jednostranne ukončiť resp. meniť bez dosiahnutia vzájomnej dohody.** Dohoda musí byť obojstranne odsúhlasená a v písomnom vyhotovení oboma zmluvnými stranami podpísaná. Nájomná zmluva zároveň končí dňom uplynutia času, na ktorý bola uzatvorená t.j. 05.04.2025 a po uvedenom termíne je možné uzatvoriť novú nájomnú zmluvu.

Zmluva o nájme reflektuje vôľu zúčastnených strán zachovať dohodnuté podmienky výkonu nájomného vzťahu bez svojvoľného zásahu ktorejkoľvek zo strán tak, aby bola zaistená a zároveň zachovaná právna istota zmluvne dohodnutých ujednaní po určitú dobu. V prípade, že by bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, je prenajímateľ tak, ako aj nájomca, oprávnený vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ak by nebolo dohodnuté inak. Z uvedeného vyplýva, že je na vôli účastníkov zmluvného vzťahu upraviť si možnosti jednostranného ukončenia nájomnej zmluvy osobitne podľa potrieb nájomného vzťahu a to aj tak, že ju nie je možné jednostranne vypovedať a to bez ohľadu na to, či je zmluva uzatvorená na dobu určitú alebo neurčitú.

Zákon vyššie uvedené možnosti resp. nemožnosti vypovedania nájomnej zmluvy umožňuje a v prípade zmluvy uzavretej na dobu určitú je naopak na zmluvných stranách či možnosť jednostranného ukončenia zmluvy bez uvedenia dôvodu resp. iných ako zákonných dôvodov do zmluvy zakomponujú. V prípade, že sa tak nestalo nie je možné jednostranne ukončiť zmluvu z iných ako zákonných dôvodov špecifikovaných vyššie.

Martin, 07.04.2014 JUDr. Tomáš Zboja, advokát