

**Úrad Bratislavského samosprávneho kraja**  
Útvar riaditeľa úradu

**SPRIEVODNÝ LIST – INTERNÁ POŠTA**

Určené pre:	MUDr. Valerián Potičný, MPH
Odbor:	riaditeľ

**Vec: Interpelácia**

Vážený pán riaditeľ,

k interpelácii p. poslankyne Pátoprstej zo dňa 24.6.2016, ktorej predmetom je nezávislá právna analýza k nevypovedateľnej zmluve č. 2009/394/KUL, Vám v prílohe zasielame právnu analýzu advokátskej kancelárie Soukeník – Štrpka, s.r.o. spolu so zmluvou uzatvorenou medzi BSK a Tower Stage spol. s r.o.

S pozdravom

Bratislava 08.07.2016

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia



**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

Nájomca :

TOWER STAGE spol. s r.o.  
Pribinova 25 , 811 09 Bratislava  
Číslo účtu : 1183316001 / 1111  
IČO : 36008460  
DIČ : SK2021286718  
Zastúpený : Ján Ďurovčík – konateľ  
Ing. Július Jackuliak – konateľ

Podnájomca :

Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16 , 820 05 Bratislava  
IČO : 36063606  
Zastúpený : Ing. Vladimír Bajan, predseda

Uzavádzajú podľa uvedených právnych predpisov zmluvu o podnájme nebytových priestorov za týchto podmienok :

**Článok II.**  
**Predmet a účel nájmu**

- 2.1. Nájomca je správcom priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy. Nebytové administratívne a divadelné priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v budove Tower 115 na Pribinovej 25 v Bratislave. Skúšobné priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v tanečnej škole Dansovia, Holíčska 50 v Bratislave. Skladové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú na ulici Stará prievozská 2, Bratislava. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedený predmet zmluvy do podnájmu a udeliť aj súhlas s ďalším prenechaním týchto priestorov do užívania subjektu v zriaďovateľskej pôsobnosti podnájomcu. Nájomca zároveň podpisom tejto zmluvy udeľuje podnájomcovi súhlas s prenechaním priestorov tvoriacich predmet tejto zmluvy do ďalšieho užívania formou podnájmu subjektu v zriaďovateľskej pôsobnosti podnájomcu.
- 2.2. Nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nasledovné nebytové priestory :
- A. / administratívne skladové priestory
    - 2 x miestnosť na kancelárie , wc , kuchynka, kancelársky nábytok
    - 1 x skladový priestor
    - 3 x parkovacie miesto
  - B. / divadelné priestory
    - 1 x divadelná sála, hrací priestor, prízemie, balkón, svetelný a zvukový park
    - 2 x šatne pre účinkujúcich s vybavením wc, sprcha
    - 1 x šatňa pre verejnosť s personálnym zabezpečením (uvádzacky, šatniarky)
  - C. / skúšobné priestory
    - 1 x skúšobný priestor v tanečnej škole Dansovia
    - 2 x šatne pre účinkujúcich v tanečnej škole Dansovia

- 2.3. Divadelné a skúšobné priestory uvedené v bodoch 2.2.B a 2.2.C bude podnájomca využívať podľa vzájomne odsúhlaseného harmonogramu predstavení. Harmonogram prerokujú a odsúhlasia zmluvné strany na koordinačnej porade vždy s 30 – dňovým predstihom. Podnájomca sa zaväzuje, že bude rešpektovať aktivity Divadla Tower Stage ako nájomcu a v prípade kolízie termínov, budú uprednostnené programy nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vyčleniť pre podnájomcu minimálne 6 hracích dní do mesiaca v divadelných priestoroch uvedených v bode 2.2. B.
- 2.4. Administratívne priestory uvedené v bode 2.2.A, ktoré sú predmetom podnájmu, prenecháva nájomca vo výbornom technickom stave, vypratane a čiastočne zariadené kancelárskym nábytkom. Zoznam huteľného vybavenia je prílohou tejto zmluvy.
- 2.5. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu v súlade s obvyklým účelom ich určenia to znamená na divadelnú a prevádzkovú činnosť divadla.
- 2.6. Podnájomca sa zaväzuje užívať prenechané priestory na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi uvádzačky, šatniarky, proti požiarne a upratovacie služby počas predstavení podnájomcu v rámci nájomného.

### Článok III.

#### Doba trvania podnájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú
- 3.2. Zmluva sa uzatvára od 1.7.2009 do 1.7.2019

### Článok IV.

#### Nájomné a úhrada za služby spojené s podnájomom

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenechané nebytové priestory uvedené v článku II. vo výške 96.000,- € ročne (slovom deväťdesiat šesť tisíc eur) + DPH
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že suma uvedená v článku IV bod 4.1 je vrátane primeraných energií, vodného, stočného a upratovacích služieb. Uvedená suma je tiež vrátane personálneho zabezpečenia počas predstavení nájomcu vo forme šatniarok, uvádzačiek a hasičov.
- 4.3. V zmysle tejto dohody výška mesačnej splátky za prenechané priestory a služby činí 8000,- € (slovom osemtisíc eur) + DPH.
- 4.4. Podnájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné vždy na základe faktúry nájomcu so 14-dňovou lehotou splatnosti prevodom na účet nájomcu tak, aby bolo nájomné uhradené najneskôr k 1. dňu v kalendárnom mesiaci.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa podnájomca dostane s platbou nájomného a služieb do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť na účet nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
- 4.6. Podnájomca sa zaväzuje každoročne pristúpiť na úpravu výšky nájomného k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:

$$ZN = N + (N \times ISC)$$

ZN: výška Nájomného po uskutočnenej zmene,  
 N: výška Nájomného pred uskutočnenou zmenou,  
 ISC: Index spotrebiteľských cien vo výške za predchádzajúci kalendárny rok.

- 4.7. Zmena výšky nájomného podľa bodu 4.6. tejto Zmluvy sa uskutoční na základe písomného oznámenia nájomcu o výške zložky nájomného doručeného podnájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

#### Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca sa zaväzuje :

- a. odovzdať nájomcovi nebytové priestory dňom účinnosti zmluvy
- b. zabezpečiť služby spojené s nájomom
- c. zabezpečiť vstup do skúšobných a divadelných priestorov podľa harmonogramu
- d. zabezpečiť prístup do administratívnych a skladových priestorov
- e. zabezpečiť predmet nájmu bezpečnostným kódovacím systémom

Podnájomca sa zaväzuje :

- a. platiť nájomné za podnájom nebytových priestorov a služieb
- b. pravidelnou údržbou sa starať o prenechané nebytové priestory na vlastné náklady, potrebu opráv, ktoré presahujú bežnú údržbu, neodkladne oznámiť nájomcovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv.
- c. zabezpečiť prenechaný priestor pre krádežami a vlámaním, dodržiavať bezpečnostné pokyny nájomcu a poistiť si majetok nachádzajúci sa v predmete podnájmu.
- d. užívať nebytový priestor len na dohodnuté účely.
- e. informovať nájomcu o každom poškodení, závade alebo havárii v prenechaných priestoroch a urobiť opatrenia, aby nevznikla škoda nájomcovi.
- f. nahradiť škodu, ktorú na predmete podnájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v predmete podnájmu s jeho vedomím.
- g. neprenechávať predmet zmluvy do užívania tretím osobám bez súhlasu nájomcu.
- h. dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajnerov na to určených
- i. dodržiavať zákaz fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie
- j. dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii), ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na predmet podnájmu a na činnosť podnájomcu vykonávanú v predmete podnájmu.
- k. dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia v znení neskorších predpisov; zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov; zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov a dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí.
- l. umožniť nájomcovi, ako aj osobám povereným nájomcom a oznámeným podnájomcovi, po primerane predchádzajúcom ohlásení, vstup do predmetu podnájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií predmetu podnájmu alebo iného majetku nájomcu; nájomca sa zaväzuje, že výkonom týchto oprávnení nebude podnájomcu v neprimeranom rozsahu obťažovať. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní podnájomca nájomcovi, ako aj osobám povereným nájomcom a oznámeným podnájomcovi, prístup do predmetu podnájmu bez zbytočného odkladu. Rekonštrukciu predmetu podnájmu je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu podnájomcu len v prípade, ak

- túto rekonštrukcia je nevyhnutná z dôvodu ochrany života, zdravia, majetku a životného prostredia.
- m. vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu iba na základe výslovného písomného súhlasu nájomcu .
- n. uvoľniť priestor dňom skončenia podnájmu.

## Článok VI. Skončenie podnájmu

### 6.1 Účinnosť tejto Zmluvy končí :

- a. výpoveďou
- b. dohodou oboch strán

### 6.2 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená podnájomcovi.

### 6.3 Podnájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 9 mesiacov a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

### 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek záväzkov voči podnájomcovi, ak podnájomca :

- a. v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do ďalšieho podnájmu bez súhlasu nájomcu
- b. užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel
- c. mešká s úhradou nájomného viac ako dva mesiace

### 6.5 V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle nájomcu o odstúpení dôjde podnájomcovi alebo v prípade, že podnájomca svojim konaním zmaří riadne doručenie zásielky.

### 6.6 V prípade odstúpenia z dôvodov uvedených v bode 6.3 tohto článku, je podnájomca povinný vypratať priestor do 15 dní od účinnosti odstúpenia.

### 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude požadovať od podnájomcu uhradenie nákladov za Fit-out úpravy, ktoré predstavujú čiastku 37.000,- EUR. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť náklady na vykonané úpravy v prípade, že podnájomca ukončí Zmluvu skôr ako o 10 rokov. Nájomca sa zaväzuje, že nebude požadovať od podnájomcu uhradenie nákladov za Fit-out úpravy po dovŕšení 10. roku podnájmu. Náklady za Fit-out úpravy sú odstupňované podľa počtu rokov podnájmu nebytových priestorov a to nasledovne :

- suma 37.000,- EUR , ak je doba nájmu 1 až 2 roky
- suma 29.600,- EUR , ak je doba nájmu 3 až 4 roky
- suma 22.200,- EUR , ak je doba nájmu 5 až 6 rokov
- suma 14.800,- EUR , ak je doba nájmu 7 až 8 rokov
- suma 7.400,- EUR , ak je doba nájmu 9 až 10 rokov

**Článok VII.**  
**Dôvernosť informácií**

- 7.1 Obidve zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov vyplývalo inak. Závazok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.

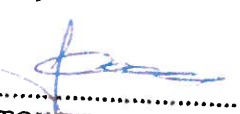
**Článok VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, vo forme vzájomne odsúhlaseného podpísaného dodatku.
- 8.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Na práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa primerane použijú ustanovenia všeobecne záväzných platných právnych predpisov.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ podnájomca po skončení podnájmu neodovzdá prenajaté priestory nájomcovi v určenej lehote a v súlade s touto zmluvou, má nájomca právo vypratať tieto priestory na náklady podnájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie a všetky ostatné veci z priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu do depozitu.
- 8.4 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho po 2 vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.
- 8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa 29.6.2009

V Bratislave dňa 29.6.2009

Nájomca :

  
TOWER STAGE spol. s r.o.

Podnájomca :

  
Bratislavský samosprávny kraj







**www.aks8.sk**

**Právne stanovisko  
k možnostiam ukončenia  
nájomnej zmluvy o nájme  
nebytových priestorov  
uzavretej na dobu určitú**

**Vypracoval: SOUKENÍK - ŠTRPKA, s. r. o.**

**Šoltésovej 14**

811 08 Bratislava

IČO: 36 862 711

**zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Sro, Vložka č.: 57530/B**

**V Bratislave, dňa 20. 6. 2011**

## OBSAH

<b>OBSAH</b>	<b>2</b>
<b>DEFINÍCIE</b>	<b>3</b>
<b>I ÚVODNÁ ČASŤ</b>	<b>5</b>
1.1 ZADANIE	6
1.2 SKUTKOVÝ STAV	8
<b>II PRÁVNA ANALÝZA</b>	<b>8</b>
2.1 ZMLUVA O NÁJME A PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	11
2.2 UKONČENIE PODNÁJOMNÉHO VZŤAHU ZALOŽENÉHO ZMLUVOU O PODNÁJME I	17
2.2.1 POSÚDENIE MOŽNOSTÍ VYSLOVENIA NEPLATNOSTI ZMLUVY O PODNÁJME I	18
2.2.1.1 NEPLATNOSŤ PRÁVNEHO ÚKONU A JEJ DÔSLEDKY VO VŠEOBECNOSTI	22
2.2.1.2 MOŽNÉ DÔVODY NEPLATNOSTI ZMLUVY O PODNÁJME I	41
2.3 ĎALŠIE TEORETICKÉ MOŽNOSTI RIEŠENIA VZNIKNUTEJ SITUÁCIE	43
<b>III ZÁVER</b>	

## DEFINÍCIE

Skratky používané v texte tohto rozboru majú význam, ktorý im je priradený nižšie:

<b>Advokátska kancelária -</b>	Advokátska kancelária SOUKENÍK - ŠTRPKA, s. r. o., so sídlom Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava, IČO: 36 862 711, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 57530/B.
<b>BSK -</b>	Bratislavský samosprávny kraj, so sídlom Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606.
<b>Budova -</b>	Budova Tower 115 - Heineken Tower Stage, na ulici Pribinova 25, 811 09 Bratislava, v ktorej sídli Divadlo LUDUS.
<b>Divadlo LUDUS -</b>	Kreatívne centrum mladých, so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 00893862.
<b>Občiansky zákonník -</b>	Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
<b>Občiansky súdny poriadok -</b>	Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
<b>Obchodný zákonník -</b>	Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
<b>Priestory -</b>	Nebytové administratívne a divadelné priestory nachádzajúce sa v Budove na Pribinovej 25 v Bratislave, skúšobné priestory v tanečnej škole Dansovia na Holíčskej 50 v Bratislave a skladové priestory na Starej prievozskej 2 v Bratislave, ktoré sú predmetom podnájmu v zmysle Zmluvy o podnájme I a Zmluvy o podnájme II.
<b>Tower Stage -</b>	Tower Stage, s. r. o., so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 36 008 460, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka č.: 25561/B.
<b>Výpoveď zmluvy -</b>	Výpoveď Zmluvy o podnájme I, zo dňa 1. 10. 2010, ktorá bola Tower Stage doručená 8. 10. 2010.
<b>Úvo -</b>	Úrad pre verejné obstarávanie, so sídlom Dunajská 68, P.O.BOX 58, 820 04 Bratislava 24.
<b>Zákon o nájme a podnájme nebytových</b>	



**priestorov -**

Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o verejnom obstarávaní -**

Zákon č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o divadelnej činnosti -**

Zákon č. 384/1997 Z.z. o divadelnej činnosti v znení neskorších predpisov.

**Zákon o reklame -**

Zákon č. 147/2001 Z.z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Zákon o ochrane pred zneužívaním alkoholických nápojov -**

Zákon č. 219/1996 Z.z. o ochrane pred zneužívaním alkoholických nápojov a o zriaďovaní a prevádzke protialkoholických záchytných izieb v znení neskorších predpisov.

**Zmluva o podnájme I -**

Zmluva o podnájme nebytových priestorov zo dňa 29. 6. 2009, uzatvorená medzi Tower Stage ako nájomcom a BSK ako podnájomníkom.

**Zmluva o podnájme II -**

Zmluva o podnájme nebytových priestorov zo dňa 29. 6. 2009, uzatvorená medzi Tower Stage ako nájomcom a BSK a Divadlom LUDUS ako podnájomníkmi.

## I ÚVODNÁ ČASŤ

### 1.1 Zadanie

Vážený predseda BSK,

na základe internetovej výzvy na cenovú ponuku v zmysle ust. § 102 Zákona o verejnom obstarávaní na predmet obstarávania "právna analýza zmluvy s Tower Stage, spol. s r.o." bola BSK zaslaná cenová ponuka Adokátskej kancelárie.

Listom zo dňa 25. 3. 2011 bola Advokátska kancelária informovaná o výsledku vyhodnotenia ponúk na predmet zákazky „Právna analýza zmluvy s Tower Stage, spol. s r.o., v zmysle ktorého Advokátska kancelária vo verejnom obstarávaní uspela.

V tejto súvislosti si Vám Advokátska kancelária dovoľuje predložiť právnu analýzu Zmluvy o podnájme I uzavretej medzi BSK a spoločnosťou Tower Stage, so zameraním na možnosti ukončenia tejto zmluvy a podnájomného vzťahu touto zmluvou založeného.

Pri vypracovaní tejto právnej analýzy sme vychádzali z dokumentov a informácií, ktoré nám boli poskytnuté zamestnancami BSK.

Na úvod si dovoľujeme uviesť, že na účely vypracovania tohto stanoviska sme pracovali s početným množstvom odbornej literatúry ako aj s relevantnými rozhodnutiami súdov Slovenskej republiky, ako aj súdov Českej republiky. V tejto súvislosti ale považujeme za potrebné upozorniť na skutočnosť, že právny poriadok Slovenskej republiky nepovažuje precedenty, teda riadne súdne rozhodnutia z minulosti, za záväzný prameň práva. To v praxi znamená, že súdy Slovenskej republiky sú v danom súdnom konaní oprávnené dospieť k odlišnému právnomu názoru ako iné, aj nadradené súdy, a teda v konečnom dôsledku môžu súdy rozhodnúť inak ako tomu bolo v prípade obdobných súdnych prípadov v minulosti. Pri analýze nami uvádzaných súdnych rozhodnutí je teda potrebné do úvahy zobrať skutočnosť, že tieto nie sú nezvratné ako ani pre súdy záväzné, a to už vôbec nie v prípade, ak ich prijali súdy Českej republiky. Napriek tomu ale považujeme analyzovanie súdnych judikátov za účelné, nakoľko tieto minimálne potvrdzujú, že je racionálne a právne správne zaoberať sa v nimi uvedenými postupmi právnej analýzy, ktoré daný súd v predmetnom súdnom konaní využil, čo vonkoncom nevylučuje ani tú možnosť, že súd príslušný na prípadné súdne konania súvisiace so zmluvou o podnájme nebytových priestorov medzi BSK a Tower Stage zaujme rovnaký, v minulosti iným súdom potvrdený právny názor.

## 1.2 Skutkový stav

Divadlo LUDUS je príspevkovou organizáciou s právnou subjektivitou napojenou na rozpočet BSK, ktorý je jeho zriaďovateľom. Do zriaďovateľskej pôsobnosti BSK prešlo Divadlo LUDUS v zmysle Zriaďovacej listiny zo dňa 1. 4. 2002. Divadlo LUDUS sa orientuje najmä na tvorbu pre deti a mládež, a práve tieto skupiny by mali tvoriť väčšinu návštevníkov tohto divadla. BSK je, okrem tohto divadla, zriaďovateľom aj ďalších divadiel, ktorých tvorba a produkcia nie je zameraná len na deti a mládež, ale aj na dospelého diváka. Konkrétne je BSK zriaďovateľom Divadla Astorka Korzo'90, Divadla Aréna a Bratislavského bábkového divadla.

Zameraním na deti a mládež je Divadlo LUDUS špecifickým kultúrno-spoločenským subjektom v pôsobnosti BSK a BSK má záujem na jeho ďalšom prevádzkovaní v súlade s požiadavkami samotného divadla, no najmä v súlade s požiadavkami potenciálnych divákov a návštevníkov Divadla LUDUS.

Počas svojej existencie Divadlo LUDUS viac krát zmenilo miesto svojho pôsobenia. V súčasnosti sídli Divadlo LUDUS na Pribinovej 25, 811 09 Bratislava v Budove Tower 115.

Priestory, v ktorých Divadlo LUDUS sídli, má v podnájme BSK od spoločnosti Tower Stage, a to na základe odplatnej Zmluvy o podnájme I, uzatvorenej na dobu určitú, a to na 10 rokov.

Na základe odplatnej Zmluvy o podnájme II, ktorú uzavrela spoločnosť Tower Stage, BSK a Divadlo LUDUS, sú Priestory prenechané do užívania Divadlu LUDUS.

Z nám dostupných a predložených dokumentov a informácií je zrejmé, že Divadlo LUDUS na svoju činnosť Priestory využíva. Predstavitelia Divadla LUDUS však nie sú spokojní s podmienkami, ktoré v Priestoroch majú. Nepokojnosť bola deklarovaná najmä s poukazovaním na skutočnosť, že jednotlivé časti Priestorov sú na rôznych miestach, v rôznych častiach mesta, čo komplikuje prípravu predstavení, nácviky predstavení a aj samotné hranie predstavení Divadla LUDUS. Komplikuje sa tým tiež príprava kulís a kostýmov a tiež ich preprava zo skladu na predstavenia s späť.

Tieto dôvody sťažovania podmienok pre zabezpečenie riadneho fungovania Divadla LUDUS a tiež komplikovanú komunikáciu so spoločnosťou Tower Stage a nezáujem o riešenie nastolených problémov zo strany spoločnosti Tower Stage, preukazujú viaceré dokumenty, ktoré nám boli predložené. V týchto dokumentoch predstavitelia Divadla LUDUS upozorňujú aj na ďalšie skutočnosti, ktoré im komplikujú pôsobenie v Priestoroch a ich zmysluplné využitie pre účely Divadla LUDUS.

Viac krát a opakovane sa predstavitelia Divadla LUDUS sťažovali na postoj spoločnosti Tower Stage k poskytnutému časovému priestoru, ktorý bol pre Divadlo LUDUS určený na skúšky a predstavenia. Problémom je najmä obmedzený čas na skúšanie predstavení, ale aj nedostatok priestorov na uloženie rekvizít, klavíra a podobne. Sťažovali sa tiež na termíny, ktoré sú pre Divadlo LUDUS voľné, často pripadajú na sviatky a dni pracovného pokoja. Veľmi problematické s ohľadom na podstatu činnosti Divadla LUDUS je obmedzovanie možnosti propagácie plagátmi zo

strany spoločnosti Tower Stage. Prípadne, ak už je aj propagácia povolená, jej súčasťou má byť reklama na alkoholické nápoje, čo je však nezlučiteľné s poslaním Divadla LUDUS najmä z hľadiska jeho zamerania na deti a mládež. Problém v riadnom fungovaní Divadla LUDUS spôsobujú taktiež priestory určené na uskladnenie vecí (v inej časti mesta ako je Budova).

Z uvedeného dôvodu má Divadlo LUDUS záujem o presťahovanie sa do iných priestorov, ktoré by boli pre Divadlo LUDUS vhodnejšie. Z nám predložených dokumentov súvisiacich s touto problematikou je zrejmé, že Divadlo LUDUS si už aj hľadalo nové priestory, kam by sa mohlo presťahovať a informácie o týchto možných alternatívach postupovalo BSK ako svojmu zriaďovateľovi, Zmluva o podnájme I je však uzavretá na dobu určitú, a to 10 rokov odo dňa jej uzavretia, teda až do 1. 7. 2019.

V zmysle nám predloženej dokumentácie bola spoločnosti Tower Stage zaslaná Výpoveď (s výpovednou dobou 9 mesiacov, tzn. výpovedná doba plyní do 31. 7. 2011) Zmluvy o podnájme I zo dňa 1. 10. 2010, s odvolaním sa na ust. 6.3 Zmluvy o podnájme I a na ust. § 9 ods. 3 písm. b) a c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Konkrétne sa teda mal nebytový priestor stať bez zavinenia nájomcu (v tomto prípade podnájomníka) nespôsobilý na dohovorené užívanie a spoločnosť Tower Stage mala hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to konkrétne: odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Spoločnosť Tower Stage listom zo dňa 22. 10. 2010 prostredníctvom právnej zástupkyne JUDr. Evy Nováčkovej oznámila BSK, že Výpoveď považuje za neplatnú z titulu jej zmätočnosti, neurčitosti a nepreskúmateľnosti, ako i z titulu, že dôvod výpovede nenastal, a preto zmluvný vzťah naďalej trvá.

V nasledujúcich častiach tohto stanoviska sa budeme zaoberať právnym posúdením vzniknutej situácie a možnosťami jej riešenia.

## II PRÁVNÁ ANALÝZA

### 2.1 Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvou o podnájme I boli do užívania BSK prenechané Priestory, ktoré boli na základe Zmluvy o podnájme II prenechané do užívania Divadla LUDUS. Zmluva o podnájme I bola uzatvorená dňa 29. 6. 2009 v zmysle ustanovení Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

V zmysle ust. § 118 Občianskeho zákonníka:

*„(1) Predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.*

*(2) Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory”.*

V zmysle ust. § 119 Občianskeho zákonníka:

*„(1) Veci sú hnutelné alebo nehnuteľné.*

*(2) Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom”.*

Podľa ust. § 720 Občianskeho zákonníka:

*„Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon”.*

Osobitným zákonom je v tomto prípade práve Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov je špeciálnym predpisom k Občianskemu zákonníku, čo potvrdzuje aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24. 7. 1997, spis. zn.: Cdo 3/97, v zmysle ktorého:

*„Ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sú vo vzťahu k všeobecným ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka špeciálne.*

*Na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov možno všeobecnú úpravu použiť len v prípade, ak ich neupravuje osobitný (špeciálny) zákon”.*

Všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka sa preto použijú len v prípade, ak Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov nejakú problematiku v súvislosti s nájomom a podnájomom neupravuje. Naopak, ak Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov obsahuje úpravu toho – ktorého právneho inštitútu, potom sa, v zmysle vyššie citovaného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, nepoužijú všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.



Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v § 1 ustanovuje, čo sa považuje za nebytové priestory, ktorými sú:

*„miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu“*

Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že v prípade Priestorov sa nepochybne jedná o nebytové priestory, a preto sa Zmluva o podnájme I a aj Zmluva o podnájme II spravujú primárne práve ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Tento zákon ustanovuje podstatné náležitosti, ktoré musí zmluva o nájme alebo podnájme nebytových priestorov spĺňať. Podľa ust. § 3 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov:

*„Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak“.*

Podľa ust. § 6 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov:

*„(1) Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.*

*(2) Práva a povinnosti vyplývajúce z § 5 sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu“.*

Zmluva o podnájme I je v písomnej forme, obsahuje predmet a účel podnájmu, výšku a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia a tiež dobu, na ktorú sa uzatvára.

V tomto prípade sa jedná o podnájomnú zmluvu, ktorú je, v zmysle vyššie citovaného ust. § 6 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, možné uzatvoriť len so súhlasom prenajímateľa. Spoločnosť Tower Stage v zmluve prehlásila, že je oprávnená Priestory dať do podnájmu BSK a tiež udeliť súhlas s ďalším podnájomom týchto Priestorov subjektom v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, pričom takýmto subjektom je aj Divadlo LUDUS. Túto skutočnosť deklarovala spoločnosť Tower Stage aj v Zmluve o podnájme II, kde vyjadrila súhlas s podnájomom Priestorov Divadlu LUDUS. V prípade, ak by chýbal súhlas vlastníka s daním Priestorov do podnájmu, bol by splnený výpovedný dôvod podľa ust. § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Podľa nám dostupných a predložených informácií a dokumentov je zrejmé, že obe zmluvné strany považujú Zmluvu o podnájme I za platnú a účinnú, čo je zrejmé aj vzhľadom na skutočnosť, že sa zmluvné strany touto zmluvou riadia. Podľa nám



poskytnutých informácií je však táto zmluva pre BSK nevýhodná a BSK má záujem na jej čo najskoršom ukončení.

## 2.2 Ukončenie podnájomného vzťahu založeného Zmluvou o podnájme I

Ako sme uviedli vyššie, Zmluva o podnájme I je uzavretá na dobu určitú, a to do 1. 7. 2019. Spôsoby ukončenia Zmluvy o podnájme I upravuje jej článok VI., podľa ktorého je možné Zmluvu o podnájme I, pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ukončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením spoločnosti Tower Stage od Zmluvy o podnájme I.

Ukončenie zmluvy o nájme alebo podnájme nebytových priestorov uzavretej na dobu určitú upravuje § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, na ktorý sa, pri dôvodoch výpovede zmluvných strán, odvoláva ja samotná Zmluva o podnájme I, v zmysle ktorého:

„(1) *Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.*

(2) *Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak*

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;*
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;*
- nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenájomateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;*
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;*
- užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať;*
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;*
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomateľa;*
- ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenou osobou podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;*
- 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.*

(3) *Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak*

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;*
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;*
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.*

(4) *Vzťahy zo zmlúv o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktoré uzavreli v čase od 31. decembra 1989 do 31. decembra 1990 podniky a hospodárske zariadenia Komunistickej strany Čiech a Moravy, Komunistickej strany Slovenska - Strany demokratickej ľavice a Komunistickej strany Česko-Slovenska a podniky, hospodárske a*

účelové zariadenia Zväzu mladých, nástupcu Socialistického zväzu mládeže, ako prenajímateľa, zanikajú 31. januárom 1992, pokiaľ neskončia pred týmto dňom".

V zmysle ust. § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov:

*"Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká*

- a) *zánikom predmetu nájmu;*
- b) *smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;*
- c) *zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom".*

1. Z vyššie uvedeného vyplýva, že Zmluvu o podnájme je možné ukončiť dohodou zmluvných strán, čo by bol zrejme najvhodnejší a najistejší spôsob ukončenia Zmluvy o podnájme I, nakoľko si pri takejto dohode zmluvné strany vedia vysporiadať vzťahy vyplývajúce zo zmluvy a tiež akékoľvek ďalšie nároky zmluvných strán. Na základe takejto dohody by Zmluva o podnájme I mohla byť ukončená k dátumu, na ktorom by sa zmluvné strany dohodli. V takom prípade by sa však muselo jednať o dohodu, teda dvojstranný právny úkon oboch zmluvných strán a je otázne, či by spoločnosť Tower Stage s ukončením Zmluvy o podnájme I dohodou súhlasila. Podľa informácií, ktoré nám poskytli zamestnanci BSK došlo v minulosti k stretnutiam, predmetom ktorých bolo dohodnutie podmienok ukončenia Zmluvy o podnájme I, k definitívnej dohode zmluvných strán však v tejto veci zrejme nedošlo.

2. Ďalšou z možností ukončenia Zmluvy o podnájme I je prirodzené uplynutie času, na ktorý bola Zmluva o podnájme I uzatvorená a dojednaná. Vzhľadom na skutočnosť, že čas, na ktorý bola Zmluva o podnájme I uzavretá, uplynie až v roku 2019, má BSK záujem na skoršom ukončení tejto zmluvy iným spôsobom ako uplynutím času, preto sa touto možnosťou ukončenia Zmluvy o podnájme I nebudeme v ďalšej časti zaoberať.

3. Zmluva o podnájme I upravuje možnosti výpovede tak zo strany Tower Stage, ako aj zo strany BSK, a to s odkazom na zákonné ustanovenia a výpovedné dôvody uvedené v § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade výpovede zo strany Tower Stage je výpovedná lehota 6 mesiacov a v prípade výpovede zo strany BSK je výpovedná lehota 9 mesiacov. V oboch prípadoch začína výpovedná lehota plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Vzhľadom na odkaz Zmluvy o podnájme I na § 9 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov vo vzťahu k možnosti jej výpovedania, je možné konštatovať, že v prípade, ak by si spoločnosť Tower Stage plnila svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o podnájme I a predmet podnájmu (Priestory) by bol spôsobilý na dohodnuté užívanie, potom by v podstate BSK nemal žiaden zákonný dôvod výpovede Zmluvy o podnájme I.

4. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov neobsahuje úpravu odstúpenia od zmluvy, ako ďalšej možnosti ukončenia zmluvy. V zmysle ust. § 48 Občianskeho zákonníka:

*"(1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom*

*zákon ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.*

*(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.*

Všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o zmluve o nájme síce umožňuje odstúpenie od zmluvy aj nájomcom, resp. podnájomníkom, avšak vzhľadom na vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spis. zn.: Cdo 3/97 je zrejmé, že sa úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku použije len v prípade, ak Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov neobsahuje osobitnú úpravu.

Ustanovenia § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka sú súborne označené ako „Skončenie nájmu“. V Zákone o nájme a podnájme nebytových priestorov sú ust. § 9 a nasl. označené taktiež ako „Skončenie nájmu“. Je teda zrejmé, že Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov obsahuje samostatnú komplexnú úpravu skončenia nájmu, a preto nie je pri skončení nájmu nebytových priestorov opodstatnená aplikácia všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že dôvody, ktoré sú podľa ust. § 679 a nasl. Občianskeho zákonníka dôvodmi odstúpenia od zmluvy o nájme; v podstate korešpondujú s výpovednými dôvodmi v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Kedže teda Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov obsahuje ucelenú úpravu skončenia nájmu, nie je, podľa nášho názoru, na skončenie nájmu resp. podnájmu možné aplikovať všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zároveň si však dovoľujeme uviesť, že v právnej praxi sa možno stretnúť aj s opačným právnym názorom, podľa ktorého napriek tomu, že Zákon o nájme a podnájme obsahuje ustanovenia o skončení nájmu, je možné subsidiárne použiť aj všeobecné ustanovenia podľa Občianskeho zákonníka.

Uvedené potvrdzuje aj rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 13. 10. 2010, sp. zn. 2 Obdo 10/2010, v zmysle ktorého:

*„Ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sú vo vzťahu k všeobecným ustanoveniam § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka špeciálnymi ustanoveniami. Na vzťahy vyplývajúce zo zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov však možno všeobecnú úpravu použiť len vtedy, ak ju neupravuje osobitný (špeciálny) zákon. Zákon č. 116/1990 Zb. upravuje v ust. § 9 ods. 2 písm. a/ až i/ taxatívne dôvody, z ktorých prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na určitý čas pred jeho uplynutím.*

*Podľa ust. § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Keďže skončenie nájmu v prípade nebytového priestoru je osobitne upravené v zákone č. 116/1990 Zb. ako zákone lex specialis, tak jeho ustanovenia, týkajúce sa skončenia nájmu majú prednosť pred všeobecnou úpravou Občianskeho zákonníka.*

**Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že odstúpenie od**

**zmluvy o nájme alebo podnájme nebytových priestorov je možné len v prípade, ak si to zmluvné strany v zmluve dohodnú.**

Zmluva o podnájme I obsahuje možnosť okamžitého odstúpenia v ust. 6.4 tejto zmluvy. Túto možnosť má však len nájomca, teda spoločnosť Tower Stage, a to len z dôvodov, ktoré sú uvedené v Zmluve o podnájme I. Zmluva neustanovuje žiadne prípady, kedy by bolo odstúpenie možné aj zo strany BSK ako podnájomníka. Avšak aj v prípade, ak by BSK porušovalo Zmluvu o podnájme I uvedeným spôsobom, neznamenaloby to automatické ukončenie tejto zmluvy, ale iba možnosť spoločnosti Tower Stage od Zmluvy o podnájme I odstúpiť.

Dovoľujeme si upozorniť na skutočnosť, že aj v prípade, ak by BSK ukončilo podnájomný vzťah založený Zmluvou o podnájme I pred uplynutím dojednanej doby, potom by BSK bol povinný v zmysle ust. ods. 6.7 Zmluvy o podnájme I uhradiť spoločnosti Tower Stage náklady na tzv. „Fit-out“ úpravy. Tieto náklady by mali byť v celkovej výške 37.000,- EUR a výška sumy, ktorú by BSK mal uhradiť spoločnosti Tower Stage je podľa Zmluvy o podnájme I odstupňovaná v závislosti od dĺžky trvania podnájomného vzťahu. Zmluva o podnájme I neobsahuje bližšiu špecifikáciu týchto úprav, nie je teda zrejmé o aké úpravy sa jednalo, a tiež nie je zrejmá opodstatnenosť výšky nákladov na tieto úpravy. Nie je preto zrejmé, či bolo potrebné tieto úpravy vykonať a prípadne v akom rozsahu ich bolo potrebné vykonať pre potreby BSK a Divadla LUDUS. Podľa vyjadrenia predstaviteľov Divadla LUDUS, ktoré nám bolo poskytnuté, v čase uzavretia Zmluvy o podnájme I nikto nemal vedomosť o tom, čo je „Fit-out“ úpravami myslené a o aké úpravy sa jedná. Ústne bolo údajne dohodnuté, že týmito úpravami by malo byť osadenie informačných tabúl v Budove, ktoré však dalo na vlastné náklady vyrobiť Divadlo LUDUS. Nie je nám teda zrejmé, či reálne došlo k nejakým úpravám, za ktoré spoločnosť Tower Stage zaplatila uvedenú sumu a ak aj áno, potom, či boli tieto úpravy potrebné pre účely Divadla LUDUS.

Napriek vyššie uvedenému sa však BSK uzavretím Zmluvy o podnájme I nebytových priestorov zaviazal, že v prípade, ak ukončí podnájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu, potom tieto náklady, resp. ich pomernú časť, spoločnosti Tower Stage zaplatí, preto máme za to, že aj keby spoločnosti Tower Stage nevznikol priamy nárok na náhradu takýchto nákladov, v prípadnom súdnom spore by spoločnosť Tower Stage mohla z dôvodu predčasného ukončenia podnájomného vzťahu založeného Zmluvou o podnájme I z dôvodov na strane BSK, požadovať zaplatenie škody spôsobenej zo strany BSK v takejto výške.

**V tejto súvislosti si však dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že BSK môže Zmluvu o podnájme I vypovedať len z konkrétnych dôvodov, pričom každý z týchto dôvodov je v podstate porušením zmluvnej povinnosti spoločnosťou Tower Stage.**

Ustanovenie Zmluvy o podnájme I, v zmysle ktorého je BSK povinný v prípade ukončenia Zmluvy o podnájme I pred uplynutím 10 rokov platnosti Zmluvy o podnájme I uhradiť pomernú časť nákladov na tzv. „Fit-out“ úpravy je v podstate možné považovať z obsahového hľadiska za zmluvnú pokutu pre prípad predčasného ukončenia Zmluvy o podnájme I.

Vzhľadom na skutočnosť, že možnosť ukončenia Zmluvy o podnájme I zo strany BSK len z dôvodov porušenia povinností spoločnosťou Tower Stage, je v podstate možné konštatovať, že vyššie uvedeným ustanovením Zmluvy o podnájme I má byť BSK sankcionovaný za využitie oprávnenia, ktoré mu vznikne v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti spoločnosti Tower Stage. V podstate teda dochádza k sankcionovaniu BSK za porušenie povinností spoločnosťou Tower Stage.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v odôvodnení rozhodnutia spis. zn.: 5 Cdo 5/2010 uvádza:

*„Dôvodné odstúpenie od zmluvy nie je porušením zmluvnej povinnosti, ale výkonom práva, ktoré vyplýva zo zákona, alebo zo zmluvy. Ak účastníci zmluvy o budúcej zmluve dohodli zmluvnú pokutu pre prípad odstúpenia od zmluvy, je zmluva v tejto časti neplatná pre rozpor so zákonom“.*

Najvyšší súd Slovenskej republiky tiež v Rozsudku spis. zn. 141/2000 uviedol:

*„Odstúpenie od zmluvy nie je porušením zmluvnej povinnosti, ale výkonom práva, a preto nemôže byť sankcionované zmluvnou pokutou“.*

Rovnaké stanovisko zaujal aj Najvyšší súd Českej republiky v Rozsudku zo dňa 25. 6. 2002, spis. zn.: 25 Cdo 182/2001, kde sa uvádza:

*„Ujednání (dohoda, smlouva) o povinnosti zaplatit smluvní pokutu pro případ výkonu práva (odstoupení od smlouvy) a nikoliv pro případ porušení smluvní povinnosti je v rozporu s účelem institutu smluvní pokuty (§ 544 a násl. ObčZ ), a tedy pro rozpor s účelem zákona je neplatné podle § 39 ObčZ“.*

Z uvedeného je zřejmé, že vypovedanie Zmluvy o podnájme I je v podstate výkonom práva BSK, a preto nemôže byť sankcionované zmluvnou pokutou.

Zmluvná pokuta má charakter paušalizovanej náhrady škody v prípade porušenia zmluvnej alebo zákonnej povinnosti. Zmluvná pokuta za využitie práva v prípade porušenia povinnosti druhou stranou však nie je ničím odôvodnená. V takom prípade by došlo k sankcionovaniu BSK za porušenie povinností spoločnosťou Tower Stage. Vzhľadom na vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je teda možné konštatovať, že toto ustanovenie Zmluvy o podnájme I by mohlo byť neplatné pre rozpor so zákonom. V tejto súvislosti sa však dá očakávať uplatnenie tohto nároku na súde, kde však bude možné zo strany BSK argumentovať práva vyššie uvedenými skutočnosťami.

Vzhľadom na vyššie uvedené je teda zřejmé, že Zmluva o podnájme I môže byť, v zmysle znenia Zmluvy o podnájme I a v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ukončená 1) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, 2) dohodou oboch zmluvných strán, 3) výpoveďou zo strany spoločnosti Tower Stage z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, 4) výpoveďou zo strany BSK z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo 5) odstúpením od Zmluvy o podnájme I zo strany spoločnosti Tower Stage



**z dôvodov uvedených v ust. ods. 6.4 Zmluvy o podnájme I. Podnájomný vzťah založený Zmluvou o podnájme I by taktiež zanikol v prípade, ak by zanikol predmet podnájmu (teda Priestory), alebo ak by zanikol BSK ako podnájomník.**

V prípade, ak by došlo aj predčasnému ukončeniu Zmluvy o podnájme I zo strany BSK z dôvodu na strane spoločnosti Tower Stage, máme zato, že by sa spoločnosť Tower Stage nemohla úspešne domáhať zaplatenia nákladov na tzv. „Fit-out“ úpravy až do celkovej výške 37.000,- EUR.



### 2.2.1 Posúdenie možností vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I

Okrem možností ukončenia Zmluvy o podnájme I je podľa nášho názoru potrebné venovať pozornosť a posúdiť aj možnosti neplatnosti Zmluvy o podnájme I. V zmysle právnej teórie rozoznávame neplatnosť absolútnu a relatívnu.

V nasledujúcich častiach tohto právneho rozboru budeme venovať pozornosť jednak všeobecnej úprave neplatnosti právnych úkonov, a tiež jednotlivým možným dôvodom neplatnosti Zmluvy o podnájme I.

**V prípade, ak by bola Zmluva o podnájme I neplatná od počiatku, nebolo by potrebné riešiť možnosti ukončenia podnájomného vzťahu založeného Zmluvou o podnájme I, a ani splnenie podmienok na takéto ukončenie. Neplatnosť Zmluvy o podnájme by však musela byť preukázaná a musela by byť vyslovená súdom.**

## 2.2.1.1 Neplatnosť právneho úkonu a jej dôsledky vo všeobecnosti

Podľa ust. § 34 Občianskeho zákonníka:

*„Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.“*

Podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka:

*„Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“*

Podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka:

*„Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovoliavať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.“*

Uzatvorenie zmluvy, a to bez nutnosti bližšieho zadefinovania charakteru samotnej zmluvy, je bezpochyby výsledkom aspoň dvoch právnych úkonov (návrh a akceptácia návrhu). Platná právna úprava ustálene definuje podmienky, ktoré musí spĺňať každý právny úkon, aby bol považovaný za platný. Konkrétne sa podmienkam platnosti právneho úkonu ako aj sankciám, ktoré vyplývajú z jednotlivých väd právneho úkonu, ktorými tento môže trpieť, zaoberá Občiansky zákonník.

Z dikcie Občianskeho zákonníka, ako aj z teórie práva možno vyvodíť, že neplatnosť právneho úkonu môže byť relatívna a absolútna.

Relatívna neplatnosť právneho úkonu je založená na vyvrátení domnienke platnosti právneho úkonu, ktorého sa týka. Znamená to, že kým oprávnená osoba neuplatní svoje právo dovoliť sa neplatnosti tohto právneho úkonu, bude sa naň pozerať ako na platný právny úkon, pričom zostávajú zachované všetky účinky tohto právneho úkonu. Uvedené platí napriek skutočnosti, že právny úkon trpí vadami, ktoré sú zákonom klasifikované ako dôvody pre vyslovenie relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu. Na relatívnu neplatnosť súd prihliada iba na návrh oprávnenej osoby, a teda súd prakticky nemôže vysloviť neplatnosť relatívneho právneho úkonu ex offo<sup>1</sup>.

Právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti sa premičuje v lehote troch rokov po

<sup>1</sup> V rámci tejto koncepcie je teda relatívne bežným javom, že účastníci uzavru zmluvu, ktorá trpí vadami odôvodňujúcimi dovoliť sa neplatnosti relatívne neplatnej zmluvy, avšak vzhľadom na to, že účastníci zmluvy nemajú záujem na vyslovení neplatnosti takejto zmluvy, môže táto zmluva ďalej zostať v platnosti a vyvolávať účinky, ktoré ňou účastníci chceli vyvolať, to všetko napriek vadám, ktorými trpí.

vykonaní právneho úkonu<sup>2</sup>. Relatívnej neplatnosti sa však vo svoj prospech nemôže dovolávať ten, kto ju spôsobil. Právne účinky dovolania sa neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu nastanú okamihom, keď prejav oprávneného dôjde druhému účastníkovi. V prípade dovolania sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom právneho úkonu). V prípade, keď ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu, jednostranný prejav vôle treba adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. V prípade takéhoto dovolania sa vyslovenia neplatnosti stráca právny úkon platnosť ex nunc, t.j. k momentu dovolania sa jeho neplatnosti oprávnenou osobou.

V podstate oveľa zásadnejší následok majú vady právneho úkonu, ktoré sú podľa Občianskeho zákonníka klasifikované ako dôvody absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorý takýmito vadami trpí. Absolútna neplatnosť totiž vyplýva priamo zo zákona a pôsobí voči každému. Takáto koncepcia absolútnej neplatnosti právneho úkonu má zásadné praktické následky. V prvom rade platí voči všetkým a teda súd je povinný na ňu prihliadať z úradnej povinnosti. V praxi to znamená, že aj v prípade, ak by medzi účastníkmi nebola vedomosť o tom, že právny úkon medzi nimi uzavretý je absolútne neplatný, súd by musel na absolútnu neplatnosť právneho úkonu ex offo prihliadnuť, a teda aj bez akéhokoľvek pričinenia účastníkov by právny úkon bol určený za absolútne neplatný.

Je teda zrejmé, že žiadna vôľa účastníkov ponechať takýto neplatný úkon v platnosti, resp. jeho platnosť vyvolať, neprichádza v týchto prípadoch do úvahy. Uvedené potvrdil už viackrát aj Najvyšší súd SR, okrem iného aj v rozsudku vydanom v konaní vedenom pod sp. Zn. 1 Cdo 96/95<sup>3</sup>.

S tým súvisí aj skutočnosť, že právo dovolať sa absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa nepremičuje. Tento prístup je celkom logický, keďže absolútna neplatnosť právneho úkonu znamená, že tento úkon nikdy nevyvolal a ani nemohol vyvolať účastníkmi zamýšľané účinky. Vyslovenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu teda nemá žiadny vplyv na účinky právneho úkonu, keďže takýto právny úkon žiadne účinky nikdy nemal. V prípade vyslovenia absolútnej neplatnosti, na rozdiel od dovolania sa relatívnej neplatnosti, prakticky dôjde len k oboznámeniu sa účastníkov ako aj akejkolvek tretej osoby s faktom, že nimi uzavretý právny úkon je od počiatku neplatný.

Zákonodarca relatívne jednoducho a logicky zvolil takú jazykovú štylistiku jednotlivých ustanovení definujúcich neplatnosť právneho úkonu, že nie je zásadným problémom určiť, či určitá vada spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu, alebo relatívnu. Platí, že všetky vady právneho úkonu, ktoré sú doplnené dovetkom „je neplatný“ spôsobujú absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Absolútnou neplatnosťou Občiansky zákonník sankcionuje:

- i) právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu;

<sup>2</sup> Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podlieha premičaniu; premičacia doba je trojročná (Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. Zn. 3 Cdo 187/2006).

<sup>3</sup> Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a hľadí sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením (rehabilitáciou) a nemôže konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti.

V tomto prípade sa zákonom rozumie akýkoľvek právny predpis za predpokladu, že musí mať právnu silu zákona. V prípade prameňov práva, ktoré majú vyššiu právnu silu, ako napríklad medzinárodná zmluva, na ktorej vykonanie nie je potrebný zákon, alebo dokonca samotná Ústava, je zrejmé, že sa uvedené ustanovenie o absolútnej neplatnosti právneho úkonu odporujúceho zákonu použije aj na takéto pramene vyššej právnej sily ako je zákon<sup>4</sup>.

Absolútna neplatnosť právneho úkonu pre rozpor so zákonom prichádza do úvahy len v prípade, ak je odôvodnená účelom, ktorý toto zákonné obmedzenie sleduje. Je teda potrebné skúmať, na ochranu koho je sankcia absolútnej neplatnosti zakotvená (cui prodest), a následne určiť, či daný rozpor so zákonom spôsobuje následky, ktoré porušujú alebo sú nezlučiteľné s účelom tohto obmedzenia.

## ii) právny úkon ktorý zákon obchádza;

Obchádzanie zákona predstavuje relatívne špecifickú situáciu, kedy právny úkon síce formálne zodpovedá zákonu, avšak v konečnom dôsledku z tohto právneho úkonu vznikajú také práva a povinnosti, ktoré sú v rozpore s účelom a zmyslom zákona.

*„Obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení právne záväzného pravidla správania sa zámerným použitím prostriedkov, ktoré samy osebe nie sú zákonom zakázané, v dôsledku čoho sa nastolený stav javí z hľadiska pozitívneho práva ako nenapadnuteľný.“<sup>5</sup>*

## iii) právny úkon ktorý sa prieči dobrým mravom;

Dobré mravy predstavujú jeden z limitov, teda ohraničení autonómie právnych subjektov v súkromnom práve. Dobré mravy požívajú v právnom poriadku tak zásadnú ochranu, že existencia vady právneho úkonu, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi, má za následok tak závažnú ujmu, akou je absolútna neplatnosť právneho úkonu. V tejto súvislosti je nevyhnutné podotknúť, že pojem „dobré mravy“ nie je nikde definovaný, z čoho vzniká v praxi viacero problémov. Napriek tomu, že slovenský ani český právny systém nie je založený na tzv. precedentnom práve, práve rozhodnutia českých, ako aj slovenských súdov možno považovať za výraznú pomocku pri určení obsahu pojmu dobrých mravov.

Podľa nálezu Ústavného súdu České republiky zo dňa 26.2.1998, sp. zn. II. ÚS 249/97, sa za dobré mravy považuje:

*„souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti“.*

*„Zároveň si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že súdy pri rozhodovacej činnosti pristupujú k tomuto dôvodu nedovolenosti rezervovane a hľadajú skôr iné*

<sup>4</sup> Jančo, M., Aktuálne otázky koncepcia absolútnej neplatnosti právnych úkonov podľa § 39 Občianskeho zákonníka 1. časť, Bulletin slovenskej advokácie, 2008, č. 10, str. 29

<sup>5</sup> Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky III. ÚS 314/07

*príčiny nedovolenosti alebo neplatnosti, než je rozpor obsahu alebo účelu právneho úkonu s dobrými mravmi.*<sup>6</sup>

Podľa Občianskeho zákonníka je široký okruh absolútne neplatných právnych úkonov.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať aj na Rozsudok NS SR spis. zn. 1 Cdo 96/95, zverejnený: Zo súdnej praxe, 1998, č. 4, str. 77, v zmysle ktorého:

*"Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a hľadí sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením (ratihabíciou) a nemôže konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti."*

V nadväznosti na vyššie uvedené je možné konštatovať, že v prípade absolútne neplatného právneho úkonu podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, sa môže jeho neplatnosť dovolávať ktorákoľvek strana a súd je dokonca i sám povinný prihliadať na absolútnu neplatnosť právneho úkonu ex offio.

<sup>6</sup> Vojčík, P., Občiansky zákonník, komentár, Iura edition, 2010

### 2.2.1.2 Možné dôvody neplatnosti Zmluvy o podnájme I

Ako sme uviedli vyššie, v prípade, ak by došlo k vysloveniu neplatnosti Zmluvy o podnájme I, potom by touto zmluvou BSK (rovnako ako spoločnosť Tower Stage) neboli viazaní. Vyslovenia neplatnosti by sa však BSK musel domáhať v súdnom konaní, v ktorom by bolo potrebné a nevyhnutné preukázať dôvody neplatnosti a takpovediac presvedčiť príslušný súd o tom, že by mala byť Zmluva o podnájme I neplatná.

V prípade, ak by sa BSK chcel domáhať vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I súdnou cestou, bol by takýto postup možný v zmysle ust. § 80 písm.s c) Občianskeho súdneho poriadku. Jednalo by sa teda o určovaciu žalobu, ktorou by sa BSK domáhal určenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I. V takom prípade by bolo potrebné preukázať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti Zmluvy o podnájme I.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, spis. zn. 4 Cdo 49/2003:

*„Naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) OSP je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi navrhovateľom a odporcom, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla“.*

Najvyšší súd Slovenskej republiky v odôvodnení rozsudku v č.k. 2 M Cdo 20/2007 uviedol aj nasledovné:

*„Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: žalovaným je popieraná existencia (neexistencia) práva či právneho pomeru žalobcu, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); jestvuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia žalobcu, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenie práva alebo právneho vzťahu. Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým; žaloba domáhajúca sa určenia nemôže byť spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať splnenie povinnosti. Vyslovený predpoklad však nemožno chápať všeobecne. Ak totiž žalobca preukáže, že má právny záujem na tom, aby bolo určené určité právo alebo právny pomer, hoci by mohol žalovať priamo na splnenie povinnosti, nemožno mu určovaciu žalobu odoprieť. Rozsudok súdu znejúci na plnenie nevyhnutne obsahuje určenie práva alebo právneho vzťahu, ale toto určenie sa uvedie iba v odôvodnení rozsudku ako predpoklad pre výrok na plnenie. Za nedovolenú pri možnosti žaloby na plnenie možno považovať určovaciu žalobu len tam, kde by neslúžila potrebám praktického života ale len na zbytočné rozmnožovanie sporov. Ak sa určením, že tu právny vzťah alebo právo je, či nie je, vytvorí pevný právny základ pre právne vzťahy účastníkov sporu (a predíde sa tak žalobe na plnenie), je určovacia žaloba prípustná aj napriek tomu, že je možná tiež žaloba na splnenie povinnosti podľa § 80 písm. b/ O. s. p.“*

Otázku naliehavého právneho záujmu riešil aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze, spis. zn.: II. ÚS 137/08:

„Taká interpretácia a aplikácia ustanovenia § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, ktorá vo svojich dôsledkoch znemožňuje poskytnutie súdnej ochrany postupom podľa tretej, resp. štvrtej časti Občianskeho súdneho poriadku v otázke patriacej do primárnej právomoci všeobecných súdov, je popretím samej podstaty základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a podľa čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, ako aj obdobného práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Účastník všeobecný súd postupom podľa tretej, resp. štvrtej časti Občianskeho súdneho poriadku. Na tomto práve nemôže nič zmeniť skutočnosť, že spornú právnu otázku môže ako predbežnú otázku posúdiť aj správny orgán v správnom konaní. A fortiori platia tieto závery za situácie, keď správny orgán konanie prerušil a čakal na rozhodnutie všeobecného súdu o platnosti, resp. neplatnosti spornej zmluvy. Rozhodnutie všeobecného súdu mohlo výrazne posilniť (resp. vyjasniť) pozíciu účastníka v prebiehajúcom správnom konaní“.

Najvyšší súd Slovenskej republiky tiež v rozsudku spís. zn.: 3 Cdo 112/2004 uviedol:

„Naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku sa viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu.

Určovací žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je (nie je) právny vzťah alebo právo“.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4 Obo 12/2008, zo dňa 19. januára 2010:

„Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo navrhovateľa, alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Návrh domáhajúci sa určenia či už práva, právneho vzťahu alebo splnenia povinnosti spravidla nemôže byť opodstatnený tam, kde je možné žalovať splnenie povinnosti.

Určovací petit nie je jedinou možnou formou ochrany práva. Určovací petit je prostriedkom umožňujúcim poskytnutie ochrany právneho postavenia navrhovateľa skôr, než toto jeho postavenie bolo porušené. Jeho cieľom je poskytnutie preventívnej ochrany za súčasného splnenia zákonom požadovanej podmienky preukázania naliehavosti právneho záujmu na určení tohto práva. Na vznik právneho záujmu žalobcu na určení stačí také správanie odporcu, ktoré svedčí o jeho úmysle porušiť právo navrhovateľa resp. spôsobiť mu ujmu na jeho právnom postavení. Je teda prostriedkom, ktorý navrhovateľovi umožňuje dovoliť sa ochrany skôr, než jeho právo resp. právne postavenie bolo porušené, má teda preventívny charakter“.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že by BSK v konaní musel tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe meritórne vyhovieť.

*„Nepreukázaná existencia naliehavého právneho záujmu v čase rozhodovania súdu vedie k zamietnutiu určovacieho návrhu. Je nutné, aby tento naliehavý právny záujem existoval nielen v čase rozhodovania súdu prvého stupňa ale aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu. K tomu, či tu je naliehavý právny záujem sa prihliada z úradnej povinnosti. Na nedostatok predpokladu určovacej žaloby musí súd prihliadať v ktoromkoľvek štádiu konania“.*<sup>7</sup>

Z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR z 18. júna 2007, sp. zn. 1 Cdo 91/2006 vyplýva, že naliehavosť právneho záujmu charakterizuje a) odporcom popieraná existencia (neexistencia) práva, či právneho pomeru navrhovateľa, teda je tu stav, že právo resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi), b) ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemožno odstrániť inak, len určovacím výrokom a c) potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho vzťahu.

V zmysle odôvodnenia uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. 9. 2010, sp. zn. 4 Cdo 56/2009:

*„Vo všeobecnosti platí, že naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určení bolo právo žalobcu ohrozené alebo kde by bez tohto určení sa stalo právne postavenie žalobcu neistým, pričom žaloba o určení nie je spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať na splnenie povinnosti (§ 80 písm. b/ O.s.p.). Existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení môže byť daná aj vtedy, keď určenie existencie práva alebo právneho vzťahu, o ktoré v konaní ide, priaznivo (prípadne nepriaznivo) ovplyvní právne postavenie žalobcu voči žalovanému. Toto priaznivé (nepriaznivé) ovplyvnenie môže spočívať nielen v odstránení spornosti, či neistoty žalobcovho právneho postavenia voči žalovanému (samozrejme vo vzťahu k predmetu sporu), ale aj v založení možnosti uplatnenia (voči žalovanému) vlastného (zo zákona, prípadne zo záväzkového vzťahu) vynútiteľného práva k predmetu určenia.*

*Za určovaciu žalobu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. považuje súdna prax aj (žalobcami v prejednávanej veci podanú) žalobu o určení neplatnosti právneho úkonu“.*

Je teda zrejmé, že v prípade domáhania sa určenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I v súdnom konaní by bolo nevyhnutné preukázať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti Zmluvy o podnájme I, ktorý by mohol spočívať v odstránení pochybností, či tu právo, resp. Zmluva o podnájme I je alebo nie je, teda či je platná, alebo neplatná.

1) V zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 3 ods. 4 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov by bola Zmluva o podnájme I neplatná v prípade, ak by neobsahovala niektorú z jej podstatných náležitostí. V tejto súvislosti si dovoľujeme

<sup>7</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18.06.2007, sp. zn. 1 Cdo 91/2006



poukázat na skutečnost, že Priestory, ktoré by mali byť prenechané do užívania BSK v zmysle Zmluvy o podnájme I boli v tejto zmluve definované len všeobecným označením budovy a adresou jednotlivých častí Priestorov.

Zo Zmluvy o podnájme I nevyplýva, či boli budovy rozhodnutím stavebného úradu určené na účel, za ktorým boli tieto Priestory dané do užívania BSK, a tiež nie je zrejmé v akých budovách sa tieto Priestory nachádzajú, na ktorých LV sú zapísané a na ktorých parcelách sa nachádzajú. Teoreticky by táto neurčitost mohla spôsobiť neplatnosť Zmluvy o podnájme I, a to v prípade, ak by nebolo zrejmé, o ktoré priestory sa v Zmluve o podnájme I konkrétne jedná, teda napríklad v prípade, ak by zo strany BSK nebolo možné určiť konkrétny sklad, ktorý má byť predmetom podnájomného vzťahu v zmysle Zmluvy o podnájme I.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázat na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 26.11.2009, spis. zn.: 33 Cdo 2509/2007 v zmysle ktorého:

*„Projev vůle je neurčitý, je-li sice po jazykové stránce srozumitelný, avšak nejednoznačný - a tím neurčitý - je jeho věcný obsah (včetně předmětu ujednání), přičemž neurčitost tohoto obsahu nelze odstranit ani za použití výkladových pravidel podle § 35 odst. 2, 3 obč. zák. Jde-li o právní úkon, pro který je stanovena pod sankcí neplatnosti písemná forma, musí určitost projevu vůle vyplývat z textu listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán; není postačující, že smluvním stranám je jasné, co je předmětem smlouvy“.*

V tomto judikáte je prezentovaný názor, ktorý zastávajú aj niektorí právni teoretici a síce, že predmet nájmu musí byť v zmluve špecifikovaný dostatočne na to, aby bolo aj tretím osobám (nielen samotným zmluvným stranám) zrejmé o aký predmet nájmu sa jedná.

Nie je zrejmé, či sa na adrese uvedenej v Zmluve podnájme I nachádza len tento jeden sklad ako samostatná budova, alebo je sklad ako nebytový priestor súčasťou určitej nehnuteľnosti. V zmysle ustálenej judikatúry by v prípade, ak by bol sklad samostatnou budovou, sa Zmluva o podnájme I spravovala v časti týkajúcej sa skladu všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, nakoľko nie je možné prenajímať, resp. dať do podnájmu budovu v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, a to ani v prípade, ak by sa v celej budove nachádzali len nebytové priestory.

Uvedené potvrdzuje aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, spis. zn.: M Cdo 251/2002 v zmysle ktorého:

*„Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnkov, sa nevzťahuje na dohody (zmluvy) o nájmoch nehnuteľností (pozemkov alebo budov), bez ohľadu na to, že súčasťou týchto nehnuteľností môžu byť aj nebytové priestory“.*

Zároveň si však dovoľujeme poukázat na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 15. 7. 2008, spis. zn.: 21 Cdo 2730/2007, v zmysle ktorého:

*„Smyslem výkladu projevu vůle není zjišťovat, co si jednající s (několikaletým)*

odstupem času myslí a jak své názory postupně mění, ale objasnit, co bylo skutečně projevono. Nepochybně je pro takové posouzení významné i vyjádření jednajícího, podstatné ale je, na jaký projev vůle lze usuzovat z okolností, za nichž byl učiněn. Jestliže několik let nejsou vznášeny o obsahu projevu vůle pochybnosti, lze dovodit (nebrání-li tomu jiné podstatné okolnosti), že bylo projevono to, co účastníci dotčeného úkonu vnímali. Okolnost, že jednající s odstupem času (a možná i ovlivněn vývojem sporu) začne svůj projev vůle vykládat jinak, nemůže mít na (již předtím z okolností za nichž byl učiněn) přijatý závěr o tom, co bylo projevono, žádný vliv.

Z uvedeného vyplývá, že v prípade, ak by aj bol predmet nájmu určený nedostatočne, ale zmluvným stranám by bol tento predmet nájmu známy a niekoľko rokov voči tomu nie sú vznesené žiadne pripomienky alebo námietky, potom sa zmluvná strana nemôže domáhať vyslovenia neplatnosti zmluvy z dôvodu neurčitosti predmetu nájmu.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že v prípade, ak by túto skutočnosť namietal BSK už pri podpise, resp. tesne po podpise Zmluvy o podnájme I, potom by bolo opodstatnené sa touto skutočnosťou zaoberať. Vzhľadom na skutočnosť, že predmet podnájmu nie je BSK neznámy a tento predmet BSK, resp. Divadlo LUDUS využíva, nie je v súčasnosti možné tvrdiť, že je predmet podnájmu neurčitý, a preto nie je dôvodné domáhať sa žalobou neplatnosti Zmluvy o podnájme I z tohto dôvodu najmä s ohľadom na pravdepodobný zamietajúci rozsudok súdu o takomto návrhu.

Vzhľadom na skutočnosť, že BSK, resp. Divadlo LUDUS, využíva Priestory a doposiaľ nikto nespochybnil identifikáciu Priestorov podľa Zmluvy o podnájme I, je zrejmé, že vo vzťahu k BSK takto určené Priestory nie sú v Zmluve o podnájme I označené neurčito. Z tohto dôvodu nie je zrejme možné úspešne sa dovolávať neplatnosti Zmluvy o podnájme I z dôvodu neurčitosti predmetu podnájmu v zmysle Zmluvy o podnájme I.

2) Zo zmluvy o podnájme I a ani z ďalších dokumentov, ktoré nám boli v tejto súvislosti predložené, priamo nevyplýva, na čo boli jednotlivé Priestory stavebne určené. Toto by malo byť zrejme zo stavebných a kolaudačných rozhodnutí. Nie je nám zrejmé, či tieto BSK pri uzatvorení Zmluvy o podnájme I mal k dispozícii. Nie je teda zrejmé, či sú Priestory stavebne určené na účely, za ktorými boli dané do podnájmu BSK.

V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 30. 1. 2002, spis. zn. 30 Cdo 1306/2001:

„Při posouzení otázky neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor podle ustanovení § 39 o. z. je na soudu, aby vycházel při řešení předběžné otázky, k jakému účelu je stavba určena, z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby. Je pak na soudu, aby teprve na základě takového zjištění porovnal, zda takto učiněné zjištění k jakému účelu je stavba nebo její část určena, je v souladu s účelem, pro který byl nájem v konkrétním případě sjednáván. Přitom je nezbytné zjištit i vlastní podstatu zamýšleného užívání a tu pak porovnat se stavebním určením pronajatých nebytových prostor“.

Vzhľadom na vyššie citované ust. § 3 ods. 2 Zákona o nájme

a podnájme nebytových priestorov je zrejmé, že v prípade ak by bol stavebne určený účel Priestorov iný než ten, na aký boli dané Priestory do podnájmu BSK, Zmluva o podnájme by nebola v súlade so Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a bolo by možné dôvodne sa domáhať neplatnosti Zmluvy o podnájme I.

3) Z platnej právnej úpravy a z ustálenej rozhodovacej praxe súdov je zrejmé, že podnájomný vzťah je akcesorickým (závislým) vzťahom odvodeným od nájomného vzťahu. Pre možnosť uzatvorenia podnájomnej zmluvy musí byť najskôr uzavretá nájomná zmluva, v ktorej by mal byť nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej osobe. V tomto prípade je teda podmienkou platnosti Zmluvy o podnájme I existencia nájomnej zmluvy, v zmysle ktorej by mala mať spoločnosť Tower Stage Priestory v nájme, a v zmysle ktorej by spoločnosť Tower Stage mala byť oprávnená dať Priestory do podnájmu BSK a prípadne aj iným subjektom.

Závislosť podnájomného vzťahu od nájomného vzťahu potvrdzujú aj viaceré judikáty, napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej z 28. novembra 2000, sp.zn. 1 Cdo 49/2000, v zmysle ktorého:

*„Prenechanie bytu alebo jeho časti nájomcom bytu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa zakladá, okrem práva prenajímateľa vypovedať nájom podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka \*), aj dôvod neplatnosti zmluvy o podnájme podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka“.*

Taktiež odôvodnenie uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, spis. zn.: 4 Cdo 317/2009:

*„Podnájom predstavuje od nájomcu odvodené užívacie právo k predmetu podnájmu za odplatu. Podnájom je vzťah akcesorický. Nemôže vzniknúť, ak jeho predmet nie je už v nájme. Zaniká najneskôr s nájmom. To platí pre prípad absolútneho zániku nájmu, nie však len pri zmene subjektov, napr. v dôsledku prechodu nájmu podľa § 706 Obč. zákonníka alebo prevodu predmetu nájmu“.*

Nie je nám známe, či pri uzavretí Zmluvy o podnájme I bola preukázaná existencia nájomnej zmluvy. Podmienkou platnosti Zmluvy o podnájme I nie je preukázanie jej existencie, ale jej existencia samotná. V prípade, ak by takáto písomná zmluva neexistovala, na základe ktorej by bola spoločnosť Tower Stage oprávnená Priestory užívať alebo by neumožňovala danie Priestorov do podnájmu, potom by nemohla byť platne uzavretá ani Zmluva o podnájme I, ktorá by v takom prípade bola Zmluva o podnájme I od počiatku absolútne neplatná.

4) Ďalším z možných dôvodov neplatnosti Zmluvy o podnájme I je možný rozpor konania pri jej uzatvorení s ustanoveniami Zákona o verejnom obstarávaní.

V zmysle ust. § 6 ods. 1 písm. c) Zákona o verejnom obstarávaní je vyšší územný celok verejným obstarávateľom.

V zmysle ust. § 9 ods. 1 musí verejný obstarávateľ postupovať v súlade so

Zákonom o verejnom obstarávaní.

Zákon v § 1 ods. 2 ustanovuje prípady na ktoré sa Zákon o verejnom obstarávaní nevzťahuje. Písmeno g) ustanovuje, že sa tento zákon nevzťahuje na:

*„na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv okrem finančných služieb, ktoré s tým súvisia“.*

BSK pri uzatváraní Zmluvy o podnájme I nepostupoval podľa Zákona o verejnom obstarávaní, a to zrejme práve z vyššie uvedeného dôvodu. V tejto súvislosti si však dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že v právnej teórii pretrváva polemika o tom, či je nebytový priestor vecou a teda či môže byť nebytový priestor považovaný za nehnuteľnosť.

V zmysle ust. § 118 Občianskeho zákonníka:

*„(1) Predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.*

*(2) Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory“.*

V zmysle ust. § 119 Občianskeho zákonníka:

*„(1) Veci sú hnutelne alebo nehnuteľné.*

*(2) Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom“.*

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že zákonodarca mal v úmysle odlišiť veci a nebytové priestory. Táto úprava bola do Občianskeho zákonníka vnesená novelou č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení dopĺňa a upravuje občiansky zákonník.

Podľa dôvodovej správy k tejto úprave:

*„Nové znění tohoto ustanovení vyjadřuje rozšíření dosavadního výpočtu o další předměty občanskoprávních vztahů“.*

Aj z tohto znenia je zřejmé, že nebytové priestory neboli obsiahnuté v pôvodnej úprave, ktorá znela:

*„Predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci a práva, pokiaľ to povaha práva pripúšťa“.*

Pričom v odôvodnení tejto úpravy sa ďalej uvádza:

*„Citovaný § 118 stanoví, co vše je předmětem občanskoprávních vztahů. Již z pouhého logického srovnání obou ustanovení (odstavců) vyplývá, že vedle toho (arg.*

„též“), co je předmětem občanskoprávního vztahu podle odstavce prvního, mohou jím být i byty a nebytové prostory. Jestliže by i byty a nebytové prostory byly věcmi, nebylo by třeba je zvlášť vyčlenit jako specifický předmět občanskoprávních vztahů. Ze současné úpravy předmětu občanskoprávních vztahů po novelizaci ObčZ provedené zák. č. 509/1991 Sb. tak jasně vyplývá, že nebytový prostor není věcí. Z ustanovení § 119 odst. 1 ObčZ pak plyne hmotná povaha věci, neboť není jiných věcí než movitých či nemovitých. Současná úprava se tak liší od úpravy o.z.o. platné do 31.12.1950, která znala i věci nehmotné. Na závěru, že nebytový prostor není věcí, nemůže nic změnit ani skutečnost, že může být (stejně jako byt) předmětem vlastnictví (§ 125 odst. 1 ObčZ) a že s ním jako takovým může být nakládáno ve smyslu § 123 ObčZ, protože předmětem vlastnictví nemusí být vždy věc - zvláštní zákon může upravit vlastnické právo nejen k věcem. Konečně ani ze zákonného vymezení pojmu nebytový prostor [§ 2 písm. c) zák. č. 72/1994 Sb.] jako místnosti nebo souboru místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nelze dovodit, že by šlo o samostatnou věc v prostoru jednoznačně oddělenou a oddělitelnou od jiných věcí. Vždy totiž jde o část prostoru v rámci určité stavby či budovy, kterou od ní nelze vůbec oddělit, takže nemůže jít ani o její součást ve smyslu § 120 odst. 1 ObčZ.

Lze tedy uzavřít, že nebytový prostor není věcí, a proto nemůže být sám o sobě předmětem povinnosti vydání věci ve smyslu § 5 násl. rest. zák. K jeho „vydání“ ovšem může dojít implicitně, je-li dána povinnost vydat budovu, v níž se nebytový prostor nachází; to samozřejmě za předpokladu, že oprávněná osoba (případně její právní předchůdce ve smyslu posloupnosti oprávněných osob - § 3 odst. 4 rest. zák.) byla vlastníkem budovy, jež přešla na stát za okolností restitučním zákonem předpokládaných. V tomto smyslu lze také chápat ustanovení § 2 odst. 3 písm. a) zák. č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, podle kterého předmětem převodu vlastnictví nemohou být provozní jednotky, na které se vztahuje rest. zák., po kterou trvá nárok oprávněných osob na jejich vydání. V těchto případech měl zákonodárce nepochybně na mysli provozní jednotky, jejichž majetkovou podstatu tvoří soubor movitých a nemovitých věcí (srovnej § 2 odst. 1 téhož zákona). Žalobce se však domáhá vydání provozní jednotky, jež není souborem ani movitých, ani nemovitých věcí, ale pouhým souborem nebytových prostor, resp. místností nesloužících k bydlení. Tyto (prázdné) prostory samy o sobě pak nemohou představovat žádnou provozní jednotku ve smyslu citovaného zákona.

Z uvedeného je zřejmé, že existuje právní názor, v zmysle ktorého nebytové priestory nie sú vecami podľa ust. § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vzhľadom na skutočnosť, že sa v zmysle ust. § 119 Občianskeho zákonníka na hnutelné a nehnuteľné delia veci, potom nebytové priestory nie sú nehnuteľnosťami. Je síce pravdou, že aj nebytové priestory sa zapisujú do katastra nehnuteľností, avšak, tento v celom texte vymedzuje nebytové priestory samostatne, nie súborne s ostatnými nehnuteľnosťami.

Tento názor potvrdzujú aj niektorí právni teoretici:

„Předmětem občanskoprávních vztahů podle druhého odstavce komentovaného mohou být též byty nebo nebytové prostory. Byty a nebytové prostory ovšem v první řadě nejsou věcmi ani jinými majetkovými hodnotami, přesto však mohou být předmětem občanskoprávních vztahů“<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Občanský zákoník Kmentář 1. díl, Fiala J. Kindl M. a kol., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 347

Uvedené tiež potvrdzuje aj rozsudok Vrchného soudu v Prahe zo dňa 18. 10. 1985, spis. zn.: 3 Cdo 317/93, v zmysle ktorého:

*„Nebytový priestor není věcí ve smyslu občanského práva. Proto sám o sobě nemůže být předmětem restituce podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích“.*

V právnej teórii však existuje aj názor, že nebytové priestory je potrebné považovať za nehnuteľnosti. V takom prípade by zmluvy o ich nájme a podnájme boli vylúčené z pôsobnosti Zákona o verejnom obstarávaní a na ich uzavretie by verejné obstarávanie nebolo potrebné.

Pre potreby BSK v tomto prípade je však vhodnejšie priklonenie sa k druhému právnomu názoru, a to, že nebytové priestory nie sú nehnuteľnosťami, nie sú vecami, ale sú samostatnými predmetmi právnych vzťahov, odlišnými od vecí.

V prípade akceptácie tohto výkladu pojmu „nebytový priestor“ by bolo možné dospieť k záveru, že v prípade nájmu, resp. podnájmu nebytových priestorov sa nejedná o nájom, resp. podnájom nehnuteľností tak, ako je to uvedené v Zákone o verejnom obstarávaní, a preto nájom a podnájom nebytových priestorov nie je vylúčený spod pôsobnosti Zákona o verejnom obstarávaní a na uzavretie takejto zmluvy by bolo potrebné postupovať v zmysle Zákona o verejnom obstarávaní.

V prípade akceptácie vyššie uvedenej argumentácie, teda ak by Zmluva o podnájme I bola uzavretá v rozpore so Zákonom o verejnom obstarávaní, potom by BSK hrozili sankcie v zmysle tohto zákona, a to až do výšky 5% zo zmluvnej ceny.

Z tohto dôvodu by pripadala do úvahy možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I, avšak len v súlade s ust. § 147a Zákona o verejnom obstarávaní, v zmysle ktorého:

*„Ak verejný obstarávateľ, obstarávateľ alebo osoba podľa § 7 v rozpore s týmto zákonom uzavrie zmluvu, koncesnú zmluvu, rámcovú dohodu alebo dodatok k zmluve, koncesnej zmluve alebo rámcovej dohode úrad alebo prokurátor v lehote jedného roka od ich uzavretia podá návrh na určenie ich neplatnosti súdom“.*

Vzhľadom na absenciu prechodných ustanovení k tejto novele zákona, ktorá je účinná od 1. 4. 2011, by sa v prípade domáhania sa vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I malo postupovať v zmysle tohto ustanovenia aj napriek tomu, že Zmluva o podnájme I bola uzavretá pred tým, ako toto ustanovenie nadobudlo účinnosť. Vzhľadom na časové obmedzenie jedného roka od uzavretia zmluvy uvedené v tomto ustanovení však už uvedený postup nie je možné použiť.

Právna úprava v čase uzavretia Zmluvy o podnájme I umožňovala domáhanie sa určenia neplatnosti taktiež len do jedného roka odo dňa uzavretia zmluvy.

Do jedného roka odo dňa uzavretia Zmluvy o podnájme I teda bola možnosť iniciovať konanie o určenie neplatnosti tejto zmluvy prostredníctvom

Úradu pre verejné obstarávanie. V takom prípade by bolo vhodné argumentovať vyššie uvedenými názormi a preukázať, že na uzavretie Zmluvy o podnájme I bolo nevyhnutné postupovať v súlade s ustanoveniami Zákona o verejnom obstarávaní a tým, že sa tak nestalo, došlo k porušeniu tohto zákona. V súčasnosti však už vzhľadom na uplynutie času, nie je možné takéto konanie iniciovať.

Vzhľadom na vyššie uvedené, z dôvodu právnej istoty, odporúčame prehodnotenie postupu BSK pri uzatváraní zmlúv o nájme alebo podnájme nebytových priestorov, prípadne vypracovanie právnej analýzy venovanej tejto problematike, prípadne vyžiadanie si stanoviska k tejto problematike od Úradu pre verejné obstarávanie.

## 2.2.2 Možnosti výpovede Zmluvy o podnájme I

Ako sme uviedli vyššie, Zmluva o podnájme I je zmluvou uzavretou v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu určitú, a to 10 rokov.

Zmluva o podnájme I ustanovuje pre BSK možnosti jej ukončenia len výpoveďou z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Ukončenie zo strany BSK nie je v zmysle Zmluvy o podnájme I možné žiadnym iným spôsobom.

Ako sme uviedli vyššie, dôvodmi výpovede môže byť 1) strata spôsobilosti BSK prevádzkovať činnosť, na ktorú bol nebytový priestor daný do podnájmu, prípadne, 2) ak sa priestor stane bez zavinenia BSK nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo 3) ak by spoločnosť Tower Stage hrubo porušovala svoje povinnosti podľa ust. § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Pre ukončenie Zmluvy o podnájme I je potrebné preukázať existenciu niektorého z týchto výpovedných dôvodov, aby došlo k platnému vypovedaniu Zmluvy o podnájme I. Pre platnú výpoveď Zmluvy o podnájme I nepostačuje len jednoduché uvedenie ustanovenia zákona, v zmysle ktorého má byť daná výpoveď, teda jej právne vymedzenie. Výpoveď je tiež potrebné vymedziť skutkovo, teda uviesť v čom spočíva konkrétny výpovedný dôvod.

Ad. 1) V zmysle ust. 2.5 Zmluvy o podnájme I je účelom nájmu divadelná a prevádzková činnosť divadla. Divadelná činnosť je upravená v Zákone o divadelnej činnosti a v zmysle ust. § 2 ods. 3 tohto zákona:

*„Divadelná činnosť je súhrn umeleckých, umelecko-technických a organizačno-ekonomických aktivít smerujúcich k vzniku a verejnému šíreniu divadelnej inscenácie. Divadelnou činnosťou môžu byť aj niektoré formy verejných podujatí divadelnej povahy, ktoré sú upravené osobitnými predpismi“.*

Zákon o divadelnej činnosti, okrem iného, tiež ustanovuje čo je divadlo, aké sú divadlá a vymedzuje pôsobnosť ich zriaďovateľov. V tomto prípade je nepochybné, že Divadlo LUDUS je divadlom v zmysle Zákona o divadelnej činnosti, a preto je oprávnené vykonávať divadelnú činnosť. Divadlo LUDUS je samostatným subjektom práva, ktorý môže právne konať a napríklad aj uzatvárať zmluvy. BSK je zriaďovateľom Divadla LUDUS, avšak nie je divadlom a nie je subjektom, ktorý by bol oprávnený vykonávať divadelnú činnosť v zmysle Zákona o divadelnej činnosti. Napriek tomu, ako sme uviedli vyššie, je účel Zmluvy o podnájme I práve divadelná a prevádzková činnosť divadla.

Uvedené tiež potvrdzuje rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky, zo dňa 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007, v zmysle ktorého:

*„Způsobilost k provozování podnikatelské činnosti nájemce podle § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor je podmíněna existencí oprávnění k podnikatelské činnosti nájemce provozované v pronajatých prostorách, jež je vykonávána na základě živnostenského, případně jiného oprávnění“.*



Z uvedeného je zrejme, že BSK zrejme nie je spôsobilý vykonávať divadelnú činnosť, ktorá je účelom Zmluvy o podnájme I, a preto nie je možné, aby bol naplnený jeden z podstatných znakov Zmluvy o podnájme I, a to jej účel.

V zmysle ust. § 9 ods. 3 písm. a) je strata spôsobilosti prevádzkovať činnosť, na ktorú bol nebytový priestor daný do podnájmu dôvodom na výpoveď zmluvy zo strany nájomcu. Táto úprava je v zákone zrejme obsiahnutá z toho dôvodu, že v prípade, ak subjekt nie je oprávnený vykonávať činnosť, na ktorú si prenajal nebytové priestory, potom nie je opodstatnené, aby bol takýto subjekt viazaný zmluvou, keďže predmet nájmu/podnájmu nevie využívať v súlade s jeho účelom.

Je zrejme, že BSK ako taký nie je spôsobilý vykonávať divadelnú činnosť, preto nemôže využívať Priestory v súlade s ich účelom a s účelom, na ktorý mu boli dané do Podnájmu. V tejto súvislosti je možné v podstate účelovo tvrdiť, že by bolo v rozpore s dobrými mravmi trvať na existencii Zmluvy o podnájme I, keď BSK nie je divadlom, a teda nie je spôsobilý vykonávať divadelnú činnosť. Je však otázne, ako by túto skutočnosť posúdil súd v prípadnom súdnom spore o neplatnosti Zmluvy o podnájme I.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu českej republiky zo dňa 21. 8. 2002, spis. zn.: 26 Cdo 2876/2000, v zmysle ktorého:

*„O výpovední důvod ve smyslu § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů jde i tehdy, bylo-li pozastaveno provozování živnosti nájemcem nebytových prostor; uplatnění tohoto výpovedního důvodu však nesmí být v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák. )“.*

Z uvedeného je zrejme, že strata spôsobilosti na prevádzkovanie činnosti, za účelom ktorej boli nebytové priestory prenajaté, je výpovedným dôvodom. Z uvedeného je teoreticky možné vyvodiť záver, že v prípade, ak nájomca nemá spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, je to dôvod na vypovedanie zmluvy. Vzhľadom na vyššie citovaný rozsudok je však potrebné prihliadať aj na dobré mravy, pričom vzhľadom na skutočnosť, že BSK nebol spôsobilý na divadelnú činnosť už v čase uzavretia Zmluvy o podnájme I, je otázne, ako by súd posúdil vypovedanie Zmluvy o podnájme I z tohto dôvodu z hľadiska dobrých mravov. Na druhej strane je však pravda, že aj spoločnosť Tower Stage už pri uzatváraní Zmluvy o podnájme I vedela, že BSK nie je divadlom a neprevádzkuje divadelnú činnosť a nie je ani spôsobilý na jej prevádzkovanie, a preto nie je možné naplniť účel Zmluvy o podnájme I. BSK totiž nie je spôsobilý na prevádzkovanie činnosti, za účelom ktorej bola Zmluva o podnájme I uzavretá.

V prípade výpovede Zmluvy o podnájme z tohto dôvodu by bolo možné použiť vyššie uvedenú argumentáciu a tvrdiť, že účel, za ktorým bola Zmluva o podnájme I uzavretá nebol nikdy naplnený a BSK nie je spôsobilý prevádzkovať divadelnú činnosť, preto nie je správne a vhodné, aby bol takouto zmluvou viazaný, avšak je možné, že v prípade ak by došlo k súdnemu konaniu o určenie neplatnosti výpovede, by záležalo na posúdení vzniknutej situácie súdom a v súčasnosti nie je možné predvídať konečné rozhodnutie vo veci. Je

totíť zrejme, že BSK spôsobilosť na prevádzkovanie divadelnej činnosti nestratil, keďže ňou ani nikdy nedisponoval. Vyššie uvedené tvrdenia by potom súd mohol považovať za tendenčné, účelové a je možné, že by sa touto argumentáciou nestotožnil.

Ad 2) Dôvodom, pre ktorý môže BSK vypovedať Zmluvu o podnájme je aj skutočnosť, že by sa Priestory bez zavinenia BSK stali nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005, v zmysle ktorého:

*„Závěr o nezpůsobilosti pronajatého nebytového prostoru ke smlouvenému užívání jako důvodu k výpovědi z nájmu podle § 9 odst. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, není podmíněn rozhodnutím stavebního úřadu; rozhodující je zjištěný faktický stav“.*

Z uvedeného judikátu vyplýva, že aj v prípade, ak sú predmety stavebne určené na konkrétny účel, avšak fakticky nie je možné, aby tento účel plnili, potom je to dôvod na výpoveď zo strany nájomcu.

Z nám predložených dokumentov a prezentovaných skutočností sa Divadlo LUDUS sťažovalo na prašnosť skladu, ktorý bol v zmysle Zmluvy o podnájme I daný BSK do podnájmu, a to z dôvodu neopracovanej betónovej podlahy skladu. Divadlo LUDUS údajne upozorňovalo spoločnosť Tower Stage na nevhodnosť skladu na uskladnenie divadelnej techniky a výpravy. Spoločnosť Tower Stage síce niektoré úpravy vykonala, tie však podľa vyjadrení predstaviteľov Divadla LUDUS stále nie sú v takom stave, aby tieto priestory bolo možné plnohodnotne využívať pre potreby Divadla LUDUS (nie je možné sušenie kostýmov bez toho, aby boli otvorené dvere skladu a podobne).

Ak by v sklade bola zvýšená prašnosť z dôvodu betónovej podlahy, potom by bolo udržiavanie kostýmov nákladnejšie a náročnejšie, ako by to bolo v prípade použitia iného skladu, ktorý by bol upravený a prispôbený skladovaniu takýchto vecí.

Z uvedeného vyplýva, že v prípade, ak by bolo preukázané, že z dôvodu nevhodnosti takéhoto skladu pre skladovanie kostýmov a kulís Divadla LUDUS, resp. z dôvodu zvýšených nákladov na ich údržbu z tohto dôvodu a sťažené udržiavanie týchto kostýmov v použiteľnom stave, bolo by možné konštatovať, že takýto sklad nie je spôsobilý pre účely skladu kostýmov a kulís Divadla LUDUS. Z tohto dôvodu by bolo možné vypovedať Zmluvu o podnájme I.

Samotné tvrdenie, že je predmet podnájmu nespôsobilý na dohodnuté užívanie by v prípadnom súdnom spore nepostačovalo. V tejto súvislosti by bolo potrebné preukázať, že takýto sklad nie je vhodný a spôsobilý na skladovanie týchto vecí, a teda, že Priestor nie je spôsobilý na využívanie na účely, za ktorým bol Priestor daný do podnájmu. V prípade súdneho sporu by v konečnom dôsledku o tejto skutočnosti rozhodoval súd a jeho rozhodnutie by záviselo práve od preukázania faktickej nespôsobilosti Priestorov na dohodnuté užívanie.

Ad 3) V zmysle Zmluvy o podnájme I je ďalším možným dôvodom výpovede zo strany BSK aj neplnenie si povinností spoločnosťou Tower Stage.

a) Ako je uvedené vyššie, Zmluva o podnájme I sa pri možnostiach výpovede zo strany BSK odvoláva na ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Ten ustanovuje, že:

*„Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené“.*

Podľa ust. § 3 ods. 1 a 2:

*„(1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len "nájomca") zmluvou o nájme (ďalej len "zmluva").*

*(2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené“.*

Z uvedeného je zrejmé, že nájomca má užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ je povinný odovzdať priestor a umožniť jeho užívanie v súlade s účelom nájmu.

V tomto prípade teda spoločnosť Tower Stage má umožniť BSK, resp. Divadlu LUDUS prostredníctvom BSK užívať priestory na dohodnutý účel.

Ako sme uviedli vyššie, účelom Zmluvy o podnájme I je vykonávanie divadelnej a prevádzkovej činnosti divadla.

Táto oblasť je v slovenskom právnom poriadku upravená Zákonom o divadelnej činnosti.

V zmysle ust. § 2 Zákona o divadelnej činnosti:

*„(1) Divadlo je kultúra a umelecká ustanovizeň, ktorej hlavným predmetom činnosti je utváranie podmienok na vznik a verejné šírenie divadelných diel. Za divadlo sa považuje aj kultúrna umelecká ustanovizeň, ktorá zabezpečuje divadelnú činnosť v budove určenej na tento účel bez vlastného stáleho umeleckého súboru.*

*(2) Divadelné umenie je samostatný umelecký druh, ktorý sa od ostatných umení odlišuje prítomnosťou divadelného umelca alebo zastupujúceho objektu počas trvania inscenácie na javisku, spoluúčasťou publika a možnosťou interakcie s cieľom poskytnúť divákovi estetický zážitok. Divadelné umenie spája viaceré, aj inak samostatné umelecké druhy a ich diela do tvaru divadelnej inscenácie.*

*(3) Divadelná činnosť je súhm umeleckých, umelecko-technických a*

*organizačno-ekonomických aktivít smerujúcich k vzniku a verejnému šíreniu divadelnej inscenácie. Divadelnou činnosťou môžu byť aj niektoré formy verejných podujatí divadelnej povahy, ktoré sú upravené osobitnými predpismi".*

V nadväznosti na vyššie citovaný ods. § 2 ods. 3 Zákona o divadelnej činnosti je podľa nášho názoru zrejmé, že súčasťou divadelnej činnosti sú aj organizačno-ekonomické aktivity smerujúce k verejnému šíreniu divadelnej inscenácie, k čomu nepochybne patrí aj propagácia divadla, jeho repertoáru a zverejnenie programu v Priestoroch, v ktorých divadlo sídli a v ktorých sa odohrávajú predstavenia, a to v súlade s poslaním a určením Divadla LUDUS.

Podľa nám poskytnutých materiálov a informácií je však zrejmé, že spoločnosť Tower Stage neumožňuje propagáciu Divadla LUDUS v takej forme, ako Divadlo LUDUS považuje vhodnú. Plagáty s programom, ktoré Divadlo LUDUS v Priestoroch umiestnilo, vraj spoločnosť Tower Stage odstránila. V zmysle Zmluvy o podnájme I sú predmetom podnájmu aj divadelné priestory, balkóny, prízemie, šatňa pre návštevníkov a podobne. V prípade, ak by Divadlo LUDUS prezentovalo svoj program v týchto priestoroch, potom by v podstate bolo možné konštatovať, že užíva priestory na účel, ktorým boli tieto Priestory dané do podnájmu. V prípade, ak by spoločnosť Tower Stage Divadlu LUDUS v tejto prezentácii bránila, potom by dochádzalo k porušeniu Zmluvy o podnájme I zo strany spoločnosti Tower Stage, čo by teoreticky mohlo byť výpovedným dôvodom Zmluvy o podnájme I zo strany BSK. V prípade záujmu o vypovedanie Zmluvy o podnájme I by zrejme, z dôvodu právnej istoty, bolo vhodné spoločnosť Tower Stage najskôr vyzvať na akceptovanie práva Divadla LUDUS na prezentáciu, a teda dodržiavanie Zmluvy o podnájme I. Následne v prípade, ak by spoločnosť Tower Stage naďalej pokračovala v takomto konaní, by bolo možné vypovedať Zmluvu o podnájme I z tohto dôvodu.

V prípadnom súdnom konaní o platnosť/neplatnosť výpovede by BSK musel preukázať, že toto konanie spoločnosti Tower Stage bolo tak závažného charakteru, že ho možno považovať za výpovedný dôvod. V tejto súvislosti by bolo možné použiť argumentáciu v uvedenú vyššie, cieľom ktorej je preukázanie skutočnosti, že BSK, resp. Divadlo LUDUS by pri propagácii v Priestoroch nemalo byť obmedzované spoločnosťou Tower Stage, nakoľko v tejto súvislosti neexistuje žiadne zákonné ani zmluvné obmedzenie BSK, resp. Divadla LUDUS.

Podľa nám poskytnutých informácií údajne spoločnosť Tower Stage obmedzuje propagáciu Divadla LUDUS na plagáty, resp. reklamné priestory ktoré propagujú aj pivo, čo je nezlučiteľné s podstatou Divadla LUDUS a jeho zameraním na tvorbu pre deti a mládež.

V zmysle ust. § 5 ods. 2 Zákona o reklame:

*„Reklama alkoholických nápojov sa nesmie zameriavať na maloleté osoby, pritom žiadna osoba, ktorú možno považovať za maloletú, sa nesmie v reklame dávať do súvislosti so spotrebou alkoholických nápojov".*

Pri definícii alkoholických nápojov Zákon o reklame odkazuje na ust. § 1 Zákona o ochrane pred zneužívaním alkoholických nápojov, v zmysle ktorého:

*„Alkoholickými nápojmi na účely tohto zákona sú liehoviny, destiláty, víno, pivo a iné nápoje, ktoré obsahujú viac ako 0,75 objemového percenta alkoholu“.*

Z uvedeného je zrejmé, že vyobrazením reklamy na pivo na programe Divadla LUDUS môže dochádzať k porušeniu ustanovení Zákona o reklame, na čom BSK a ani Divadlo LUDUS nemá žiaden záujem. Napriek tomu, môže byť BSK za takéto konanie sankcionovaný.

V tejto súvislosti si tiež dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Zmluva o podnájme I neobsahuje žiadne ustanovenie upravujúce resp. obmedzujúce možnosti propagácie tvorby Divadla LUDUS v Priestoroch. V prípade ak k takémuto obmedzovaniu dochádza, potom je možné konštatovať, že sa v podstate jedná o situácie, kedy spoločnosť Tower Stage neumožňuje BSK a divadlu LUDUS užívať Priestory na účel, na ktorý im boli dané do podnájmu, teda na divadelnú činnosť, nakoľko táto nespočíva len v skúšaní a hraní predstavení, ale aj v organizačno-ekonomických aktivitách divadla, ktorou propagácia divadla a jeho tvorby nepochybne je. Z uvedeného je zrejmé, že Tower Stage bráni BSK a divadlu LUDUS v užívaní Priestorov na dohodnutý účel.

b) Zmluva o podnájme I, okrem iného, v ust. 2.3 ustanovuje aj to, že sa spoločnosť Tower Stage zaväzuje vyčleniť pre BSK minimálne 6 hracích dní do mesiaca v divadelných Priestoroch. Divadelné a skúšobné priestory má BSK využívať na základe dohodnutého harmonogramu, ktorý má byť odsúhlasený s 30 dňovým predstihom. Zmluva o podnájme I zároveň obsahuje obmedzenie BSK spočívajúce v tom, že v prípade kolízie termínov majú byť uprednostnené programy Divadla Tower Stage.

Podľa vyjadrení predstaviteľov Divadla LUDUS bolo dohadovanie konkrétnych hracích dní niekedy komplikované. Stalo sa, že termíny, ktoré už boli dohodnuté, boli následne spoločnosťou Tower Stage zrušené. Ďalšou skutočnosťou na ktorú sa predstavitelia Divadla LUDUS sťažovali boli dni, ktoré im spoločnosť Tower Stage ponúkla, nakoľko sa jednalo o dni, o ktoré nemal nikto záujem (24. 12., prípadne 31. 12. a podobne).

Zmluva o podnájme I neobsahuje žiadne ustanovenie o tom, že by sa BSK pri dohadovaní termínov hracích dní muselo prispôbovať akýmkoľvek iným subjektom ako Divadlu Tower Stage a jeho programu.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Zmluva o podnájme I nikde, okrem tohto ustanovenia (2.3.), neobsahuje žiadnu definíciu, ba dokonca ani žiadnu ďalšiu zmienku o subjekte Divadlo Tower Stage. Nie je teda zrejmé, o aký subjekt sa jedná a čo presne je pod týmto označením myslené.

V zmysle ust. § 2 ods. 1 Zákona o divadelnej činnosti:

*„Divadlo je kultúrna a umelecká ustanovizeň, ktorej hlavným predmetom činnosti je utváranie podmienok na vznik a verejné šírenie divadelných diel. Za divadlo sa považuje aj kultúrna umelecká ustanovizeň, ktorá zabezpečuje divadelnú činnosť v budove určenej na tento účel bez vlastného stáleho umeleckého súboru“.*

Vzhľadom na ustanovenia Zmluvy o podnájme I a vzhľadom na nám známe informácie predpokladáme, že Divadlom Tower Stage je myslená práve kultúrna umelecká ustanovizňa zabezpečujúca divadelnú činnosť v Budove na to určenej, a to bez vlastného stáleho umeleckého súboru.

Stotožnenie Divadla Tower Stage s nájomcom v zmysle Zmluvy o podnájme I, resp. so spoločnosťou Tower Stage podľa nášho názoru nie je možné. Spoločnosť Tower Stage je obchodnou spoločnosťou v zmysle Obchodného zákonníka, zatiaľ čo divadlo je kultúrnou umeleckou ustanovizňou v zmysle Zákona o divadelnej činnosti. V takom prípade by sa na Divadlo Tower Stage zrejme vzťahovalo ust. § 6 Zákona o divadelnej činnosti, v zmysle ktorého:

*„(1) Iné profesionálne divadlo môže zriaďovať právnická osoba alebo fyzická osoba. 7)*

*(2) Zriaďovateľ oznámi zriadenie iného profesionálneho divadla ministerstvu do 15 dní.*

*(3) Iné profesionálne divadlo môže zrušiť zriaďovateľ alebo súd vyhlásením konkurzu. 8) Zriaďovateľ je povinný najneskôr do 15 dní oznámiť zrušenie divadla ministerstvu“.*

V takom prípade by sa zrejme jednalo o Divadlo Tower Stage, ktorého zriaďovateľom by mala byť spoločnosť Tower Stage, ktorá je nájomcom v zmysle Zmluvy o podnájme I. Jednalo by sa teda o dva samostatné subjekty.

Uvedené skutočnosti by mohli mať za následok neurčitosť a nezrozumiteľnosť tohto ustanovenia Zmluvy o podnájme I a v konečnom dôsledku by mohli mať za následok aj neplatnosť tohto ustanovenia Zmluvy, nakoľko nie je zjavné, či aktivity majú byť uprednostnené. To by mohlo mať za následok skutočnosť, že by pri určovaní hracích dní neplatilo obmedzenie v zmysle ktorého by mali byť uprednostnené aktivity Divadla Tower Stage pred aktivitami BSK.

Pri vypovedaní Zmluvy o podnájme by tiež bolo možné argumentovať, že keďže nie je zjavné, že by Divadlo Tower Stage ako také malo akékoľvek aktivity súvisiace s divadelnými priestormi, ktoré by mohli ovplyvniť výber hracích hodín BSK v zmysle Zmluvy o podnájme I, nie je, opodstatnené vyčlenenie niekoľkých hracích dní z ktorých si BSK môže vybrať až po obsadení iných dní inými divadlami alebo skupinami.

Ak by Divadlo Tower Stage disponovalo vlastným umeleckým súborom, potom by bolo zjavné, že pred termínmi BSK bude v prípade kolízie termínov uprednostnené Divadlo Tower Stage. Keďže ním však nedisponuje, je možné tvrdiť, že Divadlo Tower Stage v podstate nemá aktivity, ktoré by mohli obmedziť výber hracích dní BSK, a preto by BSK nemal byť obmedzený vo výbere hracích dní.

Z programu, ktorý je zverejnený na internetovej stránke [www.heinekentowerstage.sk/program.php](http://www.heinekentowerstage.sk/program.php), je zjavné, že divadelné priestory v Budove využíva napríklad aj Slovenské divadlo tanca (SDT) a niektoré dni sú vyhradené aj pre ďalšie subjekty, nezávislé od spoločnosti Tower Stage, Divadla Heineken Tower Stage



a tiež BSK.

Z uvedeného vyplýva, že žiaden z týchto ďalších subjektov nie je Divadlom Tower Stage, resp. nájomcom ako je to uvedené v ust. 2.3. Zmluvy o podnájme I. Z uvedeného vyplýva, že pri určovaní hracích dní pre Divadlo LUDUS by BSK, v zmysle Zmluvy o podnájme I, nemal byť obmedzovaný termínmi a hracími dňami týchto ďalších subjektov.

V tejto súvislosti sa dá predpokladať argumentácia protistrany spočívajúca v tvrdeniach, že aktivitami Divadla Tower Stage sú myslené programy ďalších zmluvných partnerov spoločnosti Tower Stage, ako napríklad SDT, Old school brothers a podobne. V takom prípade by sa dala predpokladať argumentácia, v zmysle ktorej je programom Divadla LUDUS to, čo je uvedené v programe, a to aj v prípade, ak by v programe boli aj iné subjekty s ktorými Tower Stage uzavrie nejakú zmluvu, a teda BSK sa má tomuto programu prispôbiť a akceptovať len určené voľné dni.

V takom prípade by však programom Divadla Tower Stage boli aj predstavenia Divadla LUDUS, a preto by nebola opodstatnená diskriminácia Divadla LUDUS pri určovaní hracích dní pre jednotlivé subjekty v prospech iných subjektov. Takýmto výkladom by sme sa dostali do situácie, že by sa vlastne BSK malo prispôbiť programu, ktorého súčasťou majú byť aj predstavenia BSK (Divadla LUDUS). Z tohto dôvodu je možné uvedenú argumentáciu spoločnosti Tower Stage, ak by k nej došlo, považovať za neopodstatnenú.

Ak by spoločnosť Tower Stage argumentovala tak, ako je uvedené vyššie, potom by, aj vzhľadom na spôsob akým v súčasnosti prebieha dohadovanie termínov, BSK nebol schopný ovplyvniť výber hracích dní, čo je, podľa nášho názoru, v priamom rozpore s právami BSK deklarovanými Zmluvou o podnájme I. Vyššie uvedenou argumentáciou by samotná spoločnosť Tower Stage túto skutočnosť potvrdila. V takom prípade by hracie dni pre Divadlo LUDUS neboli výsledkom dohody zmluvných strán, ale rozhodnutím Tower Stage a tretích subjektov bez možnosti BSK do tohto rozhodovania zasiahnuť.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné pripustiť výklad ustanovení Zmluvy o podnájme I, podľa ktorého sa BSK musí v prípade kolízií podriaďovať len aktivitám Divadla Heineken Tower Stage, nie však iným divadlám, ktoré v Priestoroch pôsobia, prípadne akýmkoľvek iným subjektom, ktoré by mali Priestory využívať. Z hľadiska BSK je pritom irelevantné, na základe čoho tieto ďalšie subjekty majú v Priestoroch vystupovať resp. pôsobiť. Teda v prípade, ak by v priestoroch divadelných pôsobilo aj iné divadlo na základe podobnej zmluvy ako je Zmluva o podnájme I, potom by BSK nemal byť vo využívaní Priestorov, resp. pri určovaní hracích dní obmedzený týmto iným divadlom. Takého obmedzenia je možné len v prípade, ak by sa jednalo o program Divadla Heineken Tower Stage.

Zmluva o podnájme I teda neobsahuje žiadne ustanovenie, v zmysle ktorého by určenie herných dní pre BSK malo byť obmedzené aj vystúpeniami a aktivitami akýchkoľvek iných subjektov ako Divadla Tower Stage.

Vzhľadom na vyššie uvedené je pre účely vypovedania Zmluvy o podnájme I možné tvrdiť, že Tower Stage porušuje Zmluvu o podnájme I,

nakoľko neumožňuje BSK využívať právo, ktoré mu v zmysle Zmluvy o podnájme I prináleží. Výber termínov hracích dní totiž v súčasnosti, podľa nám poskytnutých informácií, nie je výlučne vecou dohody, ale je aj výsledkom rozhodnutí spoločnosti Tower Stage a tretích subjektov, ktoré BSK nevie ovplyvniť. Nesprávne konanie spoločnosti Tower Stage môže spočívať v skutočnosti, že pre BSK vyčlení len niektoré dni v mesiaci, a to tie, ktoré ostanú po obsadení inými subjektmi aj napriek tomu, že takýto postup nie je ničím odôvodnený. Divadlo Tower Stage totiž nemá vlastný umelecký súbor, a preto nemá mať aké vlastné divadelné aktivity. Aktivitami, ktoré by prichádzali do úvahy, by v takom prípade mohli byť napríklad údržbárske práce a podobne, ktoré by bolo v Priestoroch potrebné vykonať. Nie však predstavenia iných divadiel a iných subjektov. Pre podporu týchto tvrdení je potom podstatné tvrdenie, že činnosť takýchto iných subjektov nezávislých od spoločnosti Tower Stage nie je aktivitou spoločnosti Tower Stage a ani Divadla Tower stage.

V prípade, ak by spoločnosť Tower Stage tvrdila, že aktivitami Divadla Tower Stage sú aj vystúpenia ďalších zmluvných partnerov, divadiel, skupín a podobne, potom by bolo možné použiť vyššie uvedené argumentáciu, v zmysle ktorej nie je opodstatnená diskriminácia BSK pri výbere hracích dní na úkor iných subjektov.

V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že je potrebné, aby Divadlo LUDUS poukázalo na skutočnosť, že dlhodobo upozorňuje spoločnosť Tower Stage na určovanie nevhodných termínov predstavení Divadla LUDUS, a teda na porušovanie Zmluvy o podnájme I zo strany spoločnosti Tower Stage, v záujme uplatnenie výpovede Zmluvy o podnájme I z dôvodu porušovania povinností spoločnosti Tower Stage vyplývajúcich tak zo Zmluvy o podnájme I ako aj zo Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.



## 2.3 Ďalšie teoretické možnosti riešenia vzniknutej situácie

1) Ukončenie Zmluvy je najistejší a v podstate definitívny spôsob riešenia vzniknutej situácie. Najjednoduchším a najistejším spôsobom ukončenia Zmluvy o podnájme I je nepochybne dohoda zmluvných strán. Ďalšími možnosťami sú výpoveď, prípadne dosiahnutie vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I. Či už v prípade výpovede, alebo v prípade vyslovenia neplatnosti Zmluvy o podnájme I, by došlo k jej faktickému ukončeniu, a teda aj k ukončeniu tohto podnájomného vzťahu.

2 Zmluva by mohla byť teoreticky ukončená aj zo strany spoločnosti Tower Stage, a to v prípade, ak by došlo k naplneniu niektorých z výpovedných dôvodov alebo dôvodov na odstúpenie od Zmluvy o podnájme zo strany spoločnosti Tower Stage. Avšak aj v prípade, ak by niektorý z týchto dôvodov nastal, ani vtedy by nemuselo dôjsť k ukončeniu Zmluvy o podnájme I, nakoľko ukončenie Zmluvy o podnájme I (či už výpoveďou alebo odstúpením) je právom spoločnosti Tower Stage a nie jej povinnosťou.

3) Ďalšou teoretickou možnosťou riešenia situácie by mohlo byť ukončenie Zmluvy o podnájme II a uzavretie Zmluvy o podnájme s iným subjektom, ktorý by mal záujem o využívanie Priestorov. Divadlo LUDUS by tak mohlo byť presunuté do iných priestorov.

Priestory by teoreticky mohli byť dané do užívania inému divadlu v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, ktorému by vyhovovali. Takúto zmluvu by mohol BSK uzavrieť aj bez asistencie spoločnosti Tower Stage, keďže v zmysle Zmluvy o podnájme I, môže BSK Priestory prenechať do užívania subjektom v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti. V takom prípade by však zrejme bolo potrebné riešiť presťahovanie tohto divadla a ukončenie pôsobenia v pôvodnom sídle (skončenie nájmu, skončenie užívania priestorov). Je však otázne, či by niektoré z divadiel v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK malo o tieto Priestory záujem.

BSK by teoreticky mohol Priestory prenechať do užívania aj nejakej tretej osobe. V takom prípade, by však BSK mal získať záujemcu o tieto Priestory, čo by znamenalo vyvíjanie aktivity v tomto smere. Pre takéto prenechanie Priestorov do užívania tretej osobe by však bol potrebný súhlas spoločnosti Tower Stage, ktorý by však táto spoločnosť nemusela udeliť. Udelenie súhlasu by bolo na jej posúdení. V prípade, ak by BSK dala Priestory do podnájmu tretej osobe, ktorá nie je v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, bol by to dôvod na výpoveď Zmluvy o podnájme I zo strany spoločnosti Tower Stage. Ako sme však uviedli vyššie, nemuselo by to nevyhnutne znamenať ukončenie Zmluvy o podnájme I zo strany spoločnosti Tower Stage, nakoľko to nie je jej povinnosť ale oprávnenie. Zároveň by si spoločnosť Tower Stage mohla v takomto prípade uplatňovať voči BSK náhradu škody v dôsledku porušenia Zmluvy o podnájme I.

V tejto súvislosti si tiež dovoľujeme upozorniť na skutočnosť, že Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov neustanovuje možnosť ďalších podnájmov odvodených od podnájomnej zmluvy. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov však takýto zmluvný vzťah ani výslovne nezakazuje. Pri reťazení takýchto zmluvných vzťahov však dochádza k právnej neistote, nakoľko sú všetky ďalšie zmluvy závislé od nadradených zmlúv, ktoré im predchádzali. Podnájomníci „nižšieho stupňa“ preto nemajú istotu v zmluvnom vzťahu, keďže nemusia mať všetky informácie o nadradenom zmluvnom vzťahu a nie sú ani schopní ovplyvniť akékoľvek skutočnosti týkajúce sa tohto

nadradeného vzťahu.

Vzhľadom na skutočnosť, že Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov neupravuje podnájom druhého a ďalších stupňov, potom je podľa nášho názoru opodstatnený právny názor, v zmysle ktorého by sa v takom prípade malo jednať o inominátnu zmluvu s prvkami zmluvy podnájomnej, nie však o podnájomnú zmluvu ako takú. Uvedená skutočnosť sa však týka vzťahu BSK a Divadla LUDUS v zmysle Zmluvy o podnájme II a nemá faktický dopad na Zmluvu o podnájme I vzťahy z nej vyplývajúce.

### III ZÁVER

Podstatou tohto právneho stanoviska bolo posúdenie Zmluvy o podnájme I a posúdenie možností jej ukončenia. Zmluva o podnájme I je uzavretá v zmysle Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu určitú, a to do 1. 7. 2019. Podľa nám poskytnutých informácií je táto zmluva pre BSK nevýhodná, Divadlo LUDUS nie je spokojné s Priestormi, ktoré má v užívaní podľa Zmluvy o podnájme II a BSK má záujem na ukončení tejto zmluvy, resp. na inom vyriešení tejto situácie, ktoré by pre BSK bolo výhodné a právne bezpečné do budúcnosti.

V samotnom stanovisku sme venovali pozornosť jednak dôvodom, ktoré by mohli mať za následok neplatnosť Zmluvy o podnájme I, ale tiež dôvodom na vypovedanie Zmluvy o podnájme I zo strany BSK, ktoré by mohli v posudzovanom prípade prichádzať do úvahy.

- a) Prirodzeným ukončením Zmluvy o podnájme I je uplynutie doby na ktorú bola uzavretá. Vzhľadom na skutočnosť, že bola uzavretá na dobu do 1. 7. 2019, je zrejmé, že táto možnosť nie je pre BSK v tomto prípade vhodná a akceptovateľná.
- b) Ďalším spôsobom ukončenia Zmluvy o podnájme I je dohoda zmluvných strán. Tento spôsob ukončenia Zmluvy o podnájme I by bol pre BSK najistejší. Pri dohode by si zmluvné strany mohli dohodnúť a usporiadať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce zo zmluvy, avšak takúto formu skončenia Zmluvy o podnájme I nemožno zrejme predpokladať.
- c) V prípade, ak by bola Zmluva o podnájme I vyhlásená za neplatnú, potom by jej ustanoveniami zmluvné strany neboli viazané. V tomto právnom stanovisku uvádzame viacero dôvodov, ktoré by mohli odôvodňovať neplatnosť Zmluvy o podnájme I.

V tejto súvislosti sme sa zaoberali možnou neplatnosťou Zmluvy o podnájme I z dôvodu

- 1) neurčitosti v určení predmetu podnájmu (najmä neurčité označenie jednotlivých priestorov napr. skladu),
- 2) stavebného určenia Priestorov (v prípade, ak by bolo stavebné určenie Priestorov iné ako je účel ich využívania podľa Zmluvy o podnájme I, potom by bola Zmluva o podnájme I neplatná),
- 3) existencie, resp. neexistencie nájomnej zmluvy uzavretej medzi vlastníkom Budovy a spoločnosťou Tower Stage, od ktorej je Zmluva o podnájme I odvodená (ak by táto neexistovala, nemohla by byť Zmluva o podnájme I uzavretá platne) a
- 4) možného rozporu so Zákonom o verejnom obstarávaní pri uzatváraní Zmluvy o podnájme I.

Neplatnosti Zmluvy o podnájme I by sa BSK mohol domáhať podaním určovacej žaloby na príslušnom súde, kedy by BSK musel preukazovať aj naliehavý právny záujem. Posúdenie jednotlivých dôvodov by bolo v konečnom dôsledku na uvážení súdu a do značnej miery by bolo závislé od preukázania tvrdených skutočností.

V tomto stanovisku sú uvedené argumenty, ktoré by bolo možné v súdnom konaní o neplatnosť Zmluvy o podnájme I použiť, výsledok takéhoto konania je však neistý a úspech v spore nie je možné predvídať, avšak existuje veľké riziko neúspechu BSK. V podstate je možné konštatovať, že v prípade, ak sa BSK chcel domáhať neplatnosti Zmluvy o podnájme I, potom pri uvedených možných dôvodoch neplatnosti podľa vyššie uvedeného bodu 1) a 4), bolo potrebné zo strany BSK túto problematiku riešiť skôr a je možné predpokladať, že v súčasnosti by súd neplatnosť Zmluvy o podnájme I z týchto dôvodov nevyslovil. Väčšiu šancu na úspech pri podaní žaloby o neplatnosť Zmluvy o podnájme I je možné predpokladať v prípade uplatnenia dôvodov neplatnosti podľa vyššie uvedených bodov 2) a 3), t.j. že Priestory nie sú stavebne určené na účel, na ktorý sú BSK podnajaté podľa Zmluvy o podnájme I alebo že spoločnosť Tower Stage užíva Priestory a dala ich BSK do podnájmu bez toho, aby mala uzatvorenú nájomnú zmluvu s vlastníkom Budovy - nehnuteľností.

V prípade súdneho konania o určení neplatnosti Zmluvy o podnájme I by bolo potrebné preukázať naliehavý právny záujem, nakoľko v prípade jeho nepreukázania by nebol dôvod na domáhanie sa neplatnosti Zmluvy o podnájme I, súd by sa preto vecou nezaoberal a žalobu by zamietol.

d) Ďalšou možnosťou ukončenia Zmluvy o podnájme I by bolo jej vypovedanie zo strany BSK. BSK môže Zmluvu o podnájme I vypovedať len z konkrétnych zákonných dôvodov na ktoré odkazuje samotná Zmluva o podnájme I. V jednotlivých častiach tohto právneho stanoviska sme venovali pozornosť viacerým možným dôvodom výpovede a prípadnej argumentácii použiteľnej v prípade ich využitia.

- 1) Strata spôsobilosti na užívanie priestorov na dohodnutý účel je dôvodom výpovede zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Teoreticky, a v tomto prípade tendenčne a účelovo, by bolo možné vyvodiť záver, že ak subjekt nemá spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti na ktorú boli priestory prenájaté, potom nie je možné naplniť účel zmluvy, a teda je naplnený výpovedný dôvod podľa ust. Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

BSK by tak teoreticky mohol Zmluvu o podnájme I vypovedať z dôvodu, že nemá spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, za účelom ktorej boli Priestory dané BSK do podnájmu, t.j. výkon divadelnej činnosti. Dovoľujeme si však poukázať na skutočnosť, že výpovedným dôvodom je strata spôsobilosti na prevádzkovanie činnosti, v tomto

prípade však BSK zrejme túto spôsobilosť nikdy nemal. Je preto otázne, ako by takúto argumentáciu posúdil súd v prípade, ak by došlo k sporu o vyslovenie neplatnosti výpovede, keď by súd mohol vziať do úvahy aj skutočnosť, že BSK ďalej podnájala Priestory Divadlu LUDUS ako príspevkovej organizácii napojenej na rozpočet BSK.

- 2) Zmluvu o podnájme I by bolo možné zo strany BSK vypovedať aj v prípade, ak by sa Priestory stali nespôsobilými na dohodnuté užívanie bez zavinenia BSK. V prípade, ak by sa podarilo preukázať, že napríklad skladové priestory nie sú spôsobilé na skladovanie pre potreby BSK resp. Divadla LUDUS (prašnosť, nevetrané priestory a podobne), potom by táto skutočnosť mohla byť výpovedným dôvodom. V prípade sporu o vyslovenie neplatnosti by však bolo potrebné preukázať, že tieto skutočnosti boli natoľko závažné, že spôsobili, že Priestory sa stali nespôsobilými na dohodnuté užívanie, tzn. že ich nebolo možné vôbec využívať na účel, za ktorým boli dané do podnájmu, pretože nestačí, aby užívanie Priestorov BSK, resp. Divadlom LUDUS bolo len obmedzené.
  - 3) Vypovedať Zmluvu o podnájme I by teoreticky mohlo byť možné aj z dôvodu neumožnenia užívania Priestorov na dohodnuté účely. Účelom podnájmu Priestorov bola divadelná činnosť v dohodnutom čase, súčasťou ktorej sú aj organizačno-ekonomické aktivity smerujúce k vzniku a verejnému šíreniu divadelnej inscenácie, čím môže byť aj propagácia divadla a jeho programu. V prípade, ak by takúto propagáciu vykonávalo Divadlo LUDUS v Priestoroch, ktoré boli predmetom podnájmu v zmysle Zmluvy o podnájme I a Zmluvy o podnájme II a spoločnosť Tower Stage tejto propagácii Divadla LUDUS bránilo, potom by sme mohli dospieť k záveru, že spoločnosť Tower Stage neumožňuje BSK resp. Divadlu LUDUS užívať Priestory na účel, za ktorým boli tieto Priestory dané do podnájmu. V prípade súdneho sporu o platnosti/neplatnosti prípadnej výpovede by zrejme bolo potrebné preukázať, že k takémuto konaniu spoločnosti Tower Stage dochádzalo, že bola spoločnosť Tower Stage vyzvaná na upustenie od takéhoto konania s upozornením na možnosť výpovede a že spoločnosť Tower Stage od takéhoto konania neupustila.
- Zo Zmluvy o podnájme I nie je zjavné, ktorým (akým) aktivitám sa má BSK, resp. Divadlo LUDUS prispôbiť v prípade kolízie termínov hracích dní. Ustanovenie Zmluvy o podnájme I upravujúce túto problematiku je preto teoreticky možné považovať za neurčité. V prípade, ak by sa musel BSK, resp. Divadlo LUDUS prispôbovať aj iným subjektom ako Divadlu Tower Stage (ktoré v Zmluve o podnájme I nie je definované), potom by zrejme bolo možné Zmluvu o podnájme I vypovedať z dôvodu porušovania zmluvných povinností spoločnosťou Tower Stage, ktorá porušuje Zmluvu po podnájme I, nakoľko neumožňuje BSK využívať právo, ktoré mu v zmysle Zmluvy o podnájme I prináleží. V prípade, ak by spoločnosť Tower Stage tvrdila, že aktivitami Divadla Tower Stage sú aj vystúpenia ďalších zmluvných partnerov, divadiel, skupín a podobne,



potom by bolo možné použiť vyššie uvedené argumentáciu, v zmysle ktorej nie je opodstatnená diskriminácia BSK pri výbere hracích dní na úkor iných subjektov.

e) V súvislosti s predčasným ukončením Zmluvy o podnájme I si dovoľujeme upozorniť aj na skutočnosť, že v prípade predčasného ukončenia Zmluvy o podnájme zo strany BSK, by v zmysle Zmluvy o podnájme I bol BSK povinný spoločnosti Tower Stage uhradiť pomernú časť „Fit-out“ nákladov tak, ako sa k tomu v Zmluve o podnájme I zaviazal. Máme však za to, že v prípade, ak by došlo k vyhláseniu neplatnosti Zmluvy o podnájme I, potom ani ustanovenie o úhrade „Fit-out“ úprav by nebolo platné, resp. ak by ukončenie Zmluvy o podnájme I bolo spôsobené dôvodmi na strane spoločnosti Tower Stage, BSK by nebol povinný uhradiť tieto náklady, ak by bola táto povinnosť náklady uhradiť posúdená podľa obsahu ako zmluvná pokuta.

f) Vzniknutá situácia by mohla byť riešená aj tak, že by Zmluva o podnájme I ostala naďalej v platnosti a BSK by dala Priestory do podnájmu nejakému ďalšiemu subjektu. V takom prípade by sa Divadlo LUDUS mohlo presťahovať do iných priestorov a do Priestory by mohli byť využívané iným subjektom. V prípade ak by sa jednalo o subjekt v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, potom by nebol potrebný osobitný súhlas Tower Stage s týmto postupom, nakoľko takýto súhlas už obsahuje Zmluva o podnájme I. V prípade, ak by sa jednalo o subjekt, ktorý nie je v zriaďovateľskej pôsobnosti BSK, potom by bol potrebný súhlas spoločnosti Tower Stage s takýmto podnájmom.

g) Na základe vyššie uvedených skutočností je možné trvať na podanej Výpovedi s odvolaním sa na ust. 6.3 Zmluvy o podnájme I a na ust. § 9 ods. 3 písm. b) a c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, avšak vzhľadom na skutočnosť, že dôvody výpovede neboli vo Výpovedi skutkovo vymedzené a BSK na list právnej zástupkyne spoločnosti Tower Stage zo dňa 22. 10. 2010 nereagoval, nemožno predpokladať, ako súd v prípade sporu o platnosť Výpovede vec posúdi. Jednou z možností riešenia tejto situácie je aj opätovné zaslanie výpovede spoločnosti Tower Stage, s presnejším vymedzením výpovedných dôvodov, a to jednak právnym, ale tiež skutkovým, ktorej by v záujme istoty postavenia BSK v prípadnom spore mala predchádzať výzva BSK adresovaná spoločnosti Tower Stage, aby odstránila nedostatky Priestorov obmedzujúce ich užívanie. Ďalšie kroky by potom záviseli od postoja, ktorý by k tejto výpovedi zaujala spoločnosť Tower Stage, čo momentálne nie je možné predvídať.

Záverom si dovoľujeme podotknúť, že zistenia a závery Advokátskej kancelárie boli sformulované na základe zistení vyplývajúcich z predložených vybraných dokumentov. Nakoľko pre vypracovanie tohto rozboru nám boli poskytnuté len vybrané právne dokumenty, vyhradzujeme si právo na zmenu zistení a právnych záverov v prípade, ak si to vyžiada skutkový stav zistený na základe ďalších dokumentov



a informácií, ktoré sme počas prípravy tohto rozboru nemali k dispozícii. Taktiež si dovoľujeme uviesť, že vyššie uvedený rozbor obsahuje právne závery našej advokátskej kancelárie, ku ktorým sme dospeli na základe analýzy príslušných právnych predpisov, čo ale nezaručuje, že sa s nimi v plnom rozsahu stotožní aj príslušný súd v prípade sporu.

S úctou

---

**JUDr. David Soukeník**  
advokát a konateľ  
**SOUKENÍK – ŠTRPKA, s. r. o.**

---

**JUDr. Peter Štrpka**  
advokát a konateľ  
**SOUKENÍK – ŠTRPKA, s. r. o.**

