



Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín

IČO: 36 330 728

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R

štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ

**Mesto Ružomberok
Nám. A. Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok**

V Trenčíne 21.6.2022

VEC: Právna analýza vo veci nárokov Mesta Ružomberok z obchodnej verejnej súťaže a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj projektu a pozemkov pre výstavbu BD Cesta do Tehelne

Na základe Vašej objednávky si Vám dovoľujem predložiť právnu analýzu vo veci nárokov Mesta Ružomberok z obchodnej verejnej súťaže (ďalej ako OVS) a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predaj projektu a pozemkov pre výstavbu BD Cesta do Tehelne na Vami špecifikovaný okruh otázok:

1. či vzhľadom na podmienky súťaže a argumentáciu víťazného uchádzača, sú jeho dôvody pre odstúpenie relevantné (t.z. či je dodatok so ŽSR neplatný) a či odstúpenie vyvolalo právne účinky,
2. či vzhľadom na podmienky súťaže a kroky mesta vznikol mestu nárok ponechať si prvú časť kúpnej ceny ako zmluvnú pokutu 75 000 €,
3. či je ponuka uchádzača záväzná, a teda či sa mesto môže domáhať napr. súdnou cestou uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak uchádzač z uvedených dôvodov zmluvu odmieta uzavrieť a aký je predpoklad úspešnosti mesta v takomto súdnom spore,
4. či podpísaný návrh zmluvy predložený uchádzačom do súťaže by mohol byť vzhľadom na podmienky súťaže, vzhľadom na konkrétnu ponuku uchádzača, vzhľadom na kroky mesta podľa podmienok OVS a vzhľadom na prijaté uznesenia, spôsobilý na prijatie a tým uzatvorenie zmluvy,
5. či Mesto Ružomberok poruší niektoré z ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, prípadne iného zákona, ak by postupovalo podľa I. alternatívy v priloženom materiáli, t.z. ak sa rozhodne súťaž zrušiť, vrátiť uchádzačovi zmluvnú pokutu 75 000 €, netrvať na uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve a vyhlásiť novú súťaž, a to aj v takom prípade, ak sa právnou analýzou potvrdia nároky mesta na zmluvnú pokutu a uzatvorenie zmluvy. V prípade porušenia zákona, upozorníte na dôsledky.
6. odporúčenie ďalších právnych krokov v tejto veci v súlade s platnou legislatívou

Právna analýza bola vypracovaná Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o., so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín, IČO: 36 330 728, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R, štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ, číslo osvedčenia SAK 4928. V zmysle ustanovení zákona o advokácii a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike sú závery obsiahnuté v tejto správe právny názorom advokáta, ktorý nemá charakter záväzného výkladu zákona.

Použité právne predpisy:

- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

mail: rolnikova@rolnikova.sk

tel. kontakt: +421 32 381 02 68



Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín

IČO: 36 330 728

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R

štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy
- zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora

Použité dokumenty a zdroje:

- prílohy k mailovej korešpondencii a dokumenty zverejnené na webovom sídle zadávateľa
- <https://www.crz.gov.sk/4470387/> - zverejnenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a medzi Mestom Ružomberok a ŽSR
- www.crz.gov.sk/zmluva/6254345/ - zverejnenie dodatku č.1 k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a medzi Mestom Ružomberok a ŽSR
- https://www.ruzomberok.sk/download_file_f.php?id=1595186 - Podmienky OVS
- https://www.ruzomberok.sk/download_file_f.php?id=1644595 – Protokol o vyhodnotení OVS
- www.rpvs.gov.sk
- telefonicky doplnené informácie k OVS zo strany Mesta Ružomberok, útvár právny

I. Úvod

Na základe dokumentácie zverejnenej na webovom sídle zadávateľa je zrejmé, že Mesto Ružomberok vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž (ďalej len ako OVS) v zmysle ustanovenia § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s ustanoveniami § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení.

Vyhlasovateľ OVS vyhlásil obchodnú verejnú súťaž, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností:

pozemok CKN parc.č. 6664 o výmere 876, m² druh pozemku ostatné plochy, vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-107121 zo dňa 13.10. 2021, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodet a kartograf, Malé Tatry 2713, 034 05 Ružomberok, z pozemkov: CKN parc.č. 6662/2 o výmere 727m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6663/1 o výmere 176m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 6664 o výmere 425m², druh pozemku ostatná plocha, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, evidované na LV. č. 22380, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom. Popis nehnuteľností : Nehnuteľnosti sú situované na Ul. Cesta do Tehelne, Ružomberok. (ďalej len ako nehnuteľnosti).

Podmienky OVS boli zadefinované zo strany Mesta Ružomberok ako vyhlasovateľa OVS tak, ako je uvedené na webovom sídle zadávateľa a to najmä, nie však výlučne v bode 6 uvedeného dokumentu. Pre rozsah jednotlivých podmienok pre účely tejto právnej analýzy prekladám len ich zostručený obsah v častiach, ktoré nie sú kľúčové pre túto analýzu a citujem presne a zvýrazňujem tie podmienky, ktoré sú podľa môjho názoru podstatné pre posúdenie zadaného okruhu otázok :

Bod 6:

- a) ponúkaná kúpna cena nesmie byť nižšia ako celková cena nehnuteľností spolu so súvisiacimi nákladmi na PO minimálne vo výške 150.000,- EUR (slovom: stopäťdesiat tisíc eur)

- b) Budúci kupujúci je povinný do max. tridsiatich šiestich mesiacov (36) mesiacov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve postaviť „Bytový dom Cesta do Tehelne“ a zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku stavbe, vrátane všetkých jej súčastí a technickej vybavenosti, odovzdať všetky vybudované spevnené plochy vrátane verejných inžinierskych sietí (okrem prípojok) bezodplatne do majetku Mesta Ružomberok.
- c) zoznam záväzných podkladov, z ktorých práva budú postúpené na stavebníka pre výstavbu „Bytového domu cesta do Tehelne“
- d) **záväzok vstúpiť na strane Mesta Ružomberok do všetkých práv a povinností uvedených v zmluvách, ktoré Mesto Ružomberok uzatvorilo v súvislosti s výstavbou „Bytového domu Cesta do Tehelne“ so SR zast. Železnicami Slovenskej republiky, t.j do všetkých práv a povinností v Nájomnej zmluve s právom stavby č. 853801004-4-2020-NZsPS, uzatvorenej dňa 3.7. 2020, vedená v CEZ pod . 258/2020 a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena . 8538010005-4-2020 ZBZVB uzatvorenej dňa 26.02. 2020, vedená v CEZ pod č. 86/2020, prípadne si uzatvorí nové zmluvné vzťahy v tejto súvislosti.**
- e) Ak budúci kupujúci nedodrží ktorúkoľvek podmienku pre výstavbu podľa písm. b), c), d), je budúci predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy a zároveň je oprávnený ponechať si prvú časť kúpnej ceny (t.z. 15% z minimálnej kúpnej ceny - min. 75 000 €) ako zmluvnú pokutu a uhradenú kúpnu cenu vo výške rovnajúcej sa náhrade za užívanie nehnuteľností za obdobie trvania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do odstúpenia v sadzbe nájomného podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok. Zároveň je budúci kupujúci povinný v prípade odstúpenia od zmluvy uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu pred uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ak tak budúci kupujúci nespraví, je oprávnený s nehnuteľnosťami naložiť budúci predávajúci a použiť na to celú uhradenú kúpnu cenu, pričom nárok na zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy a na náhradu za užívanie ako pohľadávka voči budúcemu kupujúcemu budúcemu predávajúcemu ostáva zachovaný.
- f) záväzok predávajúceho odpredať pozemky kupujúcemu do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia ku stavbe bytového domu vrátane všetkých jej súčastí a technickej vybavenosti (t.z. spevnené plochy, parkoviská, inžinierske siete vrátane prípojok) a schválenia Kúpnej zmluvy v Mestskom zastupiteľstve Ružomberok
- g) záväzok predávajúceho uzavrieť s kupujúcim Kúpnu zmluvu za podmienok uvedených v ZoBZ trvá max. 4 (štyri) roky od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „Lehota“).
- h) úhrada druhej časti kúpnej ceny najneskôr do 10 dní od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve;
- i) **Mesto Ružomberok a víťaz tejto verejnej obchodnej súťaže uzatvoria Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami určenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a podmienkami určenými v tomto vyhlásení verejnej obchodnej súťaže najmä podľa bodu 6. a 9., a to do 15 dní od doručenia návrhu zmluvy budúcemu predávajúcemu. V prípade, že sa vyhlasovateľovi vráti zásielka podľa predchádzajúcej vety ako nedoručená, dňom jej vrátenia vyhlasovateľovi sa považuje za doručenú, aj keby sa adresát o jej obsahu nedozvedel**

Bod 7

h) v prípade, ak sa stane navrhovateľ víťazom obchodnej verejnej súťaže a nedoručí riadne podpísanú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve do 30 dní od prevzatia ponuky na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu 6., písm. i) týchto podmienok v dôsledku prekážok na jeho



Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín

IČO: 36 330 728

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R

štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ

strane, je vyhlasovateľ oprávnený uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. V takom prípade prvá časť kúpnej ceny prepadá v prospech vyhlasovateľa súťaže bez nároku navrhovateľa na akúkoľvek náhradu;

Popis právneho stavu:

Vyhlasovateľ OVS vyhodnotil dňa 19.1.2022 doručené ponuky do Obchodnej verejnej súťaže, kde bola doručená jediná ponuka. Komisia skonštatovala, že táto ponuka je úplná a bola doručená včas. Obsah návrhu, ktorý navrhovateľ doručil, zodpovedá súťažným podmienkam. Ďalej komisia konštatuje, že návrh spĺňa všetky formálne náležitosti návrhu vrátane príloh, požiadavka minimálnej ceny je zachovaná, lehota výstavby kratšia, na základe čoho komisia odporúča prijať návrh navrhovateľa.

Výsledok OVS bol schválený mestským zastupiteľstvom Mesta Ružomberok dňa 9.2.2022 a primátor mesta dňa 18.2.2022 schválil písomne výsledok tejto OVS.

Vyhlasovateľ OVS zaslal navrhovateľovi oznámenie o tom, že bol v súťaži úspešný dňa 26.1.2022 a následne ho mal v lehote predpokladanej súťažnými podmienkami vyzvať na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Dňa 11.4.2022 bolo Mestu Ružomberok doručené odstúpenie od zmluvy zo strany navrhovateľa, ktoré odôvodnil tým, že došlo k dodatočnej nemožnosti plnenia v zmysle § 352 Obchodného zákonníka, nakoľko zanikla platnosť Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena medzi Železnicami SR a Mestom Ružomberok dňa 1.3.2022 a navrhovateľ ako budúci kupujúci nemá tak možnosť vstúpiť do práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy (ako splnenie jednej z povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy a OVS). Dodatok č. 1 medzi ŽSR a Mestom Ružomberok k tejto zmluve bol podpísaný až 8.3.2022. Na základe tejto skutočnosti požiadal navrhovateľ o vrátenie sumy 75 000 € a oznámil pripravenosť na vrátenie projektovej dokumentácie k projektu.

Dňa 27.4.2022 bola zo strany mesta koncipovaná odpoveď, kde mesto Ružomberok spochybnilo právny názor o dodatočnej nemožnosti plnenia s ohľadom na kontraktačné účinky prijatia návrhu a neuznalo platnosť odstúpenia od zmluvy, nakoľko ho považuje za predčasné a po právnej stránke nedôvodné, neoprávnené a bez právnych účinkov. Zároveň oznámilo, že podľa neho navrhovateľovi nevznikol nárok na vrátenie zloženej sumy 75 000€.

V odpovedi navrhovateľa zo dňa 5.5.2022 navrhovateľ zotrval na svojom právnom názore a opakovane vyzval na vrátenie zloženej sumy 75 000€ bez zbytočného odkladu.

Právna analýza:

Z Centrálného registra zmlúv vyplýva, že pôvodná Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena medzi mestom Ružomberok a Železnicami Slovenskej republiky bola uzavretá dňa 26.2.2020, zverejnená dňa 27.2.2020 a jej platnosť trvala do 28.2.2022. V zmysle bodu 7.1 Zmluvy platí, že: *Zmluvné strany sa zaväzujú, že za podmienok dohodnutých touto Zmluvou uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do dvadsiatichštyroch (24) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Ak v tejto lehote ani jedna Zmluvná strana nedoručí druhej Zmluvnej strane výzvu na uzavretie zmluvy o*



Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín

IČO: 36 330 728

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R

štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ

zriadení vecného bremena a Zmluvné strany sa písomne nedohodnú na jej predĺžení, táto Zmluva o budúcej zmluve stráca nasledujúci deň po uplynutí stanovenej lehoty platnosť a účinnosť.

V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka platí, že *ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.*

Dodatok č. 1 k vyššie uvedenej zmluve bol podľa registra uzavretý až dňa 8.3.2022, zverejnený 9.3.2022 a nadobudol účinnosť dňa 10.3.2022. Predmetom dodatku bol okrem doby predĺženia trvania zmluvy do 29.2.2024 aj záväzok dodržiavať etický kódex Železníc SR.

Nakoľko najneskôr do 28.2.2022 nedošlo k nadobudnutiu účinnosti Dodatku, obsahom ktorého by bola dohoda zmluvných strán o predĺžení doby trvania zmluvy, podľa môjho názoru uplynutím času najneskôr dňa 1.3.2022 táto zmluva zanikla.

Skutočnosť, či je možné považovať Dodatok č. 1 za novú dohodu zmluvných strán (bez ohľadu na označenie právneho úkonu ako "dodatok", nakoľko sa prihliada na obsah právneho úkonu a nie na označenie právneho úkonu, ak je z obsahu právneho úkonu dostatočne zrejmé, čo sa ním sleduje a ak obsahuje aspoň nevyhnutné náležitosti) a aké by táto dohoda vyvolala právne účinky, vnímam ako potenciálne spornú s ohľadom na pomerne ustálenú rozhodovaciu prax dozorových prokurátorov pri výkone dozoru nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy a málopočetnú judikatúru v danej veci. **Preskúmať potenciálnu neplatnosť uvedeného dodatku by zrejme bolo možné ako predbežnú otázku len v súdnom spore iniciovanom v súvislosti s potenciálnou neplatnosťou odstúpenia od zmluvy.** Je otázne, ako by sa príslušný súd vysporiadal nielen s modifikáciou doby trvania zmluvy samotnej ale aj modifikáciou obsahu zmluvných záväzkov v čase po vyhodnotení súťaže (uchádzači neprijímali záväzok dodržiavania daného etického kódexu v čase predkladania ponúk).

Čo sa týka odstúpenia navrhovateľa od zmluvy, je potrebné posúdiť právny režim odstúpenia od zmluvy, či ide o obchodnoprávny alebo občianskoprávny režim. Pre zodpovedanie zadania analýzy je potrebné zodpovedať otázku, týkajúcu sa právneho režimu, ktorý sa má aplikovať na predmetný právny vzťah medzi Mestom Ružomberok a navrhovateľom.

Nakoľko predmetom zmluvy má byť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, použije sa zmluvný typ kúpnej zmluvy upravenej ustanoveniami Občianskeho zákonníka, avšak vzhľadom na charakter záväzkového vzťahu medzi subjektami je potrebné aplikovať režim Obchodného zákonníka.

Podľa ustanovení Obchodného zákonníka sa spravujú obchodné záväzkové vzťahy. Čo sa považuje za obchodný vzťah však Obchodný zákonník expressis verbis nedefinuje. Nepriamo to však vyplýva z ust. § 261 Obchodného zákonníka v súvislosti s určením, čo je predmetom úpravy záväzkových (obchodných) vzťahov.

Podľa § 261 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka platí, že: „*Táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.*“

Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka platí, že: *„Touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.“*

Z uvedeného dôvodu sa domnievam, že je na mieste vo vzťahu k odstúpeniu aplikovať režim obchodnoprávny.

Podľa úpravy § 349 a nasl. Obchodného zákonníka platí, že *odstúpením od zmluvy zmluva zaniká, keď v súlade s týmto zákonom prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej strane; po tejto dobe nemožno účinky odstúpenia od zmluvy odvolať alebo zmeniť bez súhlasu druhej strany.* Nesúhlas druhej zmluvnej strany s týmto odstúpením teda nemá právne účinky v zmysle zrušenia či neakceptovania tohto odstúpenia, druhá zmluvná strana má len možnosť dovolávať sa súdnou cestou neplatnosti daného odstúpenia a až do právoplatného rozhodnutia súdu sa má za to, že k odstúpeniu došlo platne. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje priamo zo zákona, nie je teda potrebný súhlas druhej zmluvnej strany ani osobitné schválenie súdu.

V zmysle § 351 ods. 1 Obchodného zákonníka platí, že: *Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby Obchodného zákonníka podľa § 262, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.*

V zmysle § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka platí, že: *Strana, ktorej pred odstúpením od zmluvy poskytla plnenie druhá strana, toto plnenie vráti; pri peňažnom záväzku spolu s úrokmi vo výške dojednanej v zmluve pre tento prípad, inak ustanovenej podľa § 502. Ak vracia plnenie strana, ktorá odstúpila od zmluvy, má nárok na úhradu nákladov s tým spojených.*

Otázka vrátenia sumy 75 000€ alebo ponechania sumy vo výške 75 000€ ako zmluvnej pokuty je riešená v podmienkach súťaže v bode 6 a bode 7 súťažných podmienok. V bode 6 písmeno e) je vznik zmluvnej pokuty viazaný výslovne na porušenie právnej povinnosti zo strany budúceho kupujúceho podľa písm. b), c), d) daného bodu 6 súťažných podmienok a odstúpenie mesta od zmluvy resp. na nenavrátanie nehnuteľností do pôvodného stavu. Rovnako obdobne zmluva predpokladá vznik zmluvnej pokuty s ohľadom na porušenie zmluvných povinností zo strany budúceho kupujúceho s výstavbou objektu (článok II body 3-6 zmluvy) resp. nenavrátania do pôvodného stavu. **K tomuto konaniu doposiaľ nedošlo a teda je možné vznik zmluvnej pokuty na tomto právnom základe vylúčiť.**

Podľa článku 7 písmeno h) súťažných podmienok je možné „prepadnutie“ prvej časti kúpnej ceny vo výške 75 000€ v prípade, ak zo strany budúceho kupujúceho dôjde k nedoručeniu riadne podpísanej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do 30 dní od prevzatia ponuky na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu 6., písm. i) týchto podmienok v dôsledku prekážok na jeho strane. V lehote predpokladanej zmluvou na doručenie riadne podpísanej zmluvy však zo strany budúceho kupujúceho bolo doručené odstúpenie od zmluvy, ktoré vyvolalo právne účinky. **Prepadnutie prvej časti kúpnej ceny je viazané opäť len na podmienku neposkytnutia súčinnosti - nedoručenia podpísanej zmluvy.** Jediný následok, ktorý podľa súťažných podmienok odstúpenie uchádzača od zmluvy má, je uvedený v bode 11 súťažných podmienok a síce, že v prípade, že víťazný navrhovateľ odstúpi od zmluvy, resp. v

určenom termíne nepodpíše Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, vyhlasovateľ môže uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je rovnako oprávnený vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy alebo súťaž zrušiť.

Na základe doplňujúcich telefonických otázok adresovaných na právny útvar Mesta som zistila, že ponuka predložená zo strany navrhovateľa podľa všetkého vykazovala rozpor medzi textáciou záväznej ponuky a Prílohou č. 2 – návrhom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a to v časti lehoty Rýchlosť výstavby, kedy navrhovateľ v priloženom návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mal ponechať lehotu 36 mesiacov a v záväznej ponuke uviedol čas 15 mesiacov. Uvedené skutočnosti odporúčam verifikovať. V procese vyhodnocovania ponúk zriadenou komisiou zrejme došlo nedopatrením k neodstráneniu tohto rozporu a vzhľadom k tejto skutočnosti podľa môjho názoru mala byť táto ponuka komisiou vyhodnotená buď ako nespĺňajúca formálne kritéria na zhodu predložených dokladov alebo mal byť navrhovateľ (podľa protokolu prítomný na vyhodnotení) výslovne vyzvaný na stotožnenie týchto podkladov, aby nedošlo k pochybnostiam o obsahu jeho ponuky. Mesto Ružomberok pri zasielaní návrhu čistopisu zmluvy využilo zrejme oprávnenie modifikácie podmienok zmluvy a tento rozpor odstránilo ustálením na 15 mesiacov, avšak lehotu na Rýchlosť výstavby nemožno podľa môjho názoru považovať za nepodstatnú náležitosť zmluvy, keďže tvorila vyhodnocovanie kritérium. **Je preto viac ako sporné, či by s ohľadom na rozpor v obsahu ponuky a prílohy č. 2 v prípadnom súdnom spore bola posúdená takto predložená ponuka ako záväzná a či by sa mesto domohlo nahradenia vôle zmluvnej strany súdom.**

Pri posúdení ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí či právnych predpisov upravujúcich rozpočtové pravidlá územnej samosprávy nevnímam zásadné potenciálne právne riziká, nakoľko suma 75 000€ nie je podľa môjho názoru možné posúdiť ako zmluvnú pokutu v kontexte súťažných podmienok a prípadne teda ako príjem považovať za sankciu za porušenie finančnej disciplíny uloženú obcou, ale za výdavok ustanovený inými právnymi predpismi s odvolaním sa na ustanovenie § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka.

V kontexte ďalších rizík ďalej uvádzam, že podľa môjho názoru mal byť predmetom zmluvy nielen prevod nehnuteľností, ale aj majetkových práv k projektovej dokumentácii, ktorá bola uchádzačovi len odovzdaná a nadobudnutie majetkových práv k nej či právny titul na ich použitie nie je v zmluve vyriešené (je uvedený len záväzok dodržať podmienky záväzných dokumentov) a rovnako s ohľadom na stanovenú minimálnu kúpnu cenu a zákonné limity povinného zápisu **mala byť obsiahnutá povinnosť preukázania zápisu uchádzača v Registri partnerov verejného sektora. Podľa verejne dostupných informácií z registra k dnešnému dňu navrhovateľ nie je zapísaný v tomto registri a mesto Ružomberok by nemalo uzavrieť v zmysle § 9a ods. 12 zákona o majetku obcí zmluvu s uchádzačom nezapísaným do Registra partnerov verejného sektora.**

Rovnako navrhujem do budúca precíznejšie pri tvorbe súťažných podmienok formulovať niektoré zmluvné ustanovenia napr. podmienku uvedenú v článku 6 bod d) súťažných podmienok „prípadne si uzatvorí nové zmluvné vzťahy v tejto súvislosti“ je možné vykladať v danom kontexte aj tak, že ak sa vyskytne v súvislosti so vstupom uchádzača do práv a povinností Mesta Ružomberok potreba uzavretia ďalších vedľajších zmluvných vzťahov súvisiacich s danou zmluvou, tieto si uchádzač uzatvorí ale aj spôsobom, ako si ju vykladá Mesto (uzavretie nových zmlúv namiesto pôvodných). Ak touto podmienkou vyhlasovateľ súťaže myslel, že si má uchádzač uzavrieť nové zmluvné vzťahy namiesto

mail: rolnikova@rolnikova.sk tel. kontakt: +421 32 381 02 68



Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

so sídlom Veľkomoravská 21, 911 05 Trenčín

IČO: 36 330 728

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka 14092/R

štatutárny orgán: Mgr. Lenka Rolníková, konateľ

pôvodných, je potrebné v tomto kontexte korigovať tento text, ďalej podrobne upraviť otázky vzniku nároku na zmluvnú pokutu alebo ponechanie si zábezpeky, možnosti odstúpenia od zmluvy a detailne sa venovať vyhodnoteniu ponúk najmä s ohľadom na formálnu správnosť. Rovnako odporúčam v prípade vypracovania súťažných podkladov predložiť vlastný návrh zmluvy, kde uchádzač vyplní len hlavičku o svojej osobe a súťažné parametre a tento v originále doručí spolu s ponukou.

VIII. Záver a odporúčania

Na základe vyššie uvedeného si dovoľujem uviesť, že odstúpenie od zmluvy ako jednostranný právny úkon doručením Mestu Ružomberok vyvolalo právne účinky a dôvody na odstúpenie a prípadnú neplatnosť dodatku či samotného odstúpenia od zmluvy je možné posúdiť len v súdnom spore o neplatnosť tohto odstúpenia. Mesto Ružomberok podľa môjho názoru nemá s ohľadom na doterajšie kroky právny titul na uplatňovanie si ponechania sumy 75 000€ či už z titulu zmluvnej pokuty alebo prepadnutia zábezpeky, nakoľko nedošlo k takým porušeniam súťažných podmienok a právnym úkonom predpokladaných týmito podmienkami. Výsledok súdneho sporu o nahradenie vôle navrhovateľa pri uzavretí zmluvy je s ohľadom na rozpory dokumentácie uvedené v analýze viac ako sporný. Uzavretie dohody o urovnaní sa javí ako efektívnejšie riešenie ako súdny spor a to aj s ohľadom nielen na trvanie súdneho sporu, náklady spojené so súdnym sporom a požadovaný účinok čo najskoršieho postavenia bytového domu, ale aj s ohľadom na možné porušenie zákona pre neregistáciu navrhovateľa v Registri partnerov verejného sektora.

S úctou

Advokátska kancelária Rolníková, s.r.o.

Mgr. Lenka Rolníková, konateľ a advokát

podpísané elektronickým zaručeným podpisom