

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
komisií Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2026

K bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE UKONČENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY Č. 933/PRÁVNE/2016 V ZNENÍ JEJ DODATKOV VÝPOVEĎOU

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál sa odporúča prerokovať v:

Komisií finančnej a majetkovej
Komisií územného plánovania a výstavby
Komisií športu

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Darina Hlavačáková
vedúca odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania

Žilina, máj 2026

Uznesenie č. __/2026

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť

- I. ukončenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 02.02.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.08.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.02.2023 uzatvorenej medzi prenajímateľom: mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne a nájomcom č. 1: Robotnícka Telovýchovná jednota Brodno, so sídlom Sadová 500/10A, 010 14 Žilina - Brodno, IČO: 42 070 384, občianske združenie zapísané v Registri mimovládnych neziskových organizácií Slovenskej republiky, registračné číslo: VVS/1-900/90-1013, štatutárny orgán: Ing. Ján Holeš, predseda a nájomcom č. 2: BR ACADEMY, s. r. o., so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ (prístupujúci nájomca v zmysle Dodatku č. 2 a dohody o pristúpení k zmluve o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 20.08.2021), písomnou výpoveďou s 2-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z dôvodu, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 02.02.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.08.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.02.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 02.02.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.08.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.02.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

MATERIÁL

Mesto Žilina ako prenajímateľ uzatvorilo s Robotníckou telovýchovnou jednotou Brodno (ďalej iba „RTJ“) ako nájomcom dňa 25.01.2017 zmluvu o nájme č. 933/právne/2016 (ďalej iba „zmluva o nájme“), predmetom ktorej bolo prenechanie do užívania nehnuteľnosti, a to stavby – šatne, zapísanej na LV č. 694 pre k. ú. Brodno, postavenej na parc. č. KN-C 1167/4 v k. ú. Brodno, pre účely šatní pre futbalistov. Doba nájmu bola určená ako doba neurčitá plynúca dňom účinnosti zmluvy a výška nájomného bola stanovená na sumu 1,- Eur. Zmluva o nájme bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 206/2016 zo dňa 07.11.2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (účinného v tom čase), vzhľadom na skutočnosť, že predmet zmluvy bol dlhodobo využívaný nájomcom ako šatne pre futbalistov a prenajímateľ mal v záujme naďalej tento účel užívania zachovať a podporovať futbal v mestskej časti Brodno.

Dňa 02.02.2021 uzatvorilo mesto Žilina ako prenajímateľ s RTJ ako nájomcom, v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 244/2020 zo dňa 17.12.2020 k uvedenej zmluve o nájme dodatok č. 1, predmetom ktorého bola úprava platne uzatvorenej nájomnej zmluvy mimo iného v rozsahu prenechania do užívania nájomcovi nehnuteľnosti – pozemok parc. č. 1167/4 o výmere 199 m² v k. ú. Brodno, parc. č. 1167/3 o výmere 8072 m² v k. ú. Brodno, parc. č. 1167/27 o výmere 12362 m² v k. ú. Brodno, prac. č. 1167/28 o výmere 603 m² v k. ú. Brodno a parc. č. 1167/29 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno ako aj stavbu – šatne zap. na LV č. 694 pre k. ú. Brodno postavenej na parc. KN-C 167/4 v k. ú. Brodno a to pre účely užívania futbalového areálu, parkoviska a šatní, ktoré bol nájomca oprávnený zrekonštruovať a vybudovať v zmysle podmienok Útvary hlavného architekta mesta Žilina. Doba nájmu je určená na dvadsať rokov odo dňa účinnosti dodatku č. 1 k zmluve, pričom ukončenie zmluvy je určené uplynutím času, písomnou dohodou zmluvných strán, písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu ak, a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade ak a) porušenia zmluvných povinností zo strany nájomcu uvedených v zmluve, na ktoré bol nájomca prenajímateľom písomne upozornený a aj napriek upozorneniu nedošlo k náprave, b)

ak nájomca, hoci písomne upomenutý nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, c) ak nájomca na predmete nájmu vykoná bez súhlasu prenajímateľa zmeny v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škody, d) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, e) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo strpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škody, f) ak nájomca užíva predmet nájmu rozpore s účelom nájmu.

Rovnako sa týmto dodatkom zmluvné strany dohodli na poskytnutí potrebnej súčinnosti a spolupráce mestu Žilina ako prenajímateľovi zo strany nájomcu a záväzku bezodkladne po výzve prenajímateľa uzatvoriť s prenajímateľom dohodu, predmetom ktorej bude záväzok nájomcu primerane poskytnúť predmet nájmu pre potreby mesta Žilina, mestských organizácií ako aj obyvateľov mesta a to v rozsahu 20% časového rozsahu harmonogramu. Zmluvné strany sa taktiež dohodli na nemožnosti prenechania predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou Slovenského zväzu chovateľov poštových holubov, základná organizácia Žilina – mesto, pričom nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

Na základe žiadosti RTJ ako nájomcom a obchodnej spoločnosti BR ACADEMY, s. r. o., so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zast. Ing. Radoslavom Bočejom, konateľ (ďalej iba „BR ACADEMY“) ako prístupujúcim nájomcom a v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 123/2021 zo dňa 29.06.2021 bol uzatvorený s mestom Žilina ako prenajímateľom dňa 20.08.2021 dodatok č. 2 a dohoda o pristúpení k zmluve o nájme, predmetom ktorého bolo pristúpenie BR ACADEMY ako nájomcu č. 2 k zmluve o nájme a to na stranu nájomcu, teda popri nájomcovi č. 1 vstúpilo BR ACADEMY do všetkých práv a povinností ako ďalší nájomca č. 2, pričom nájomca č. 1 a nájomca č. 2 sú zaviazaní na plnenie zmluvy o nájme spoločne a nerozdielne a prenajímateľ je oprávnený požadovať plnenie vyplývajúce zo zmluvy o nájme od ktoréhokoľvek z nájomcov.

Dňa 20.02.2023 uzatvorilo mesto Žilina ako prenajímateľ, v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 41/2022 zo dňa 21.02.2022 s RTJ ako nájomcom 1 a BR ACADEMY ako nájomcom 2 dodatok č. 3 k zmluve o nájme, predmetom ktorého je súhlas prenajímateľa s rekonštrukciou predmetu nájmu, ktorý bol týmto dodatkom č. 3 nájomcom udelený a to na základe žiadosti oboch nájomcov opierajúcej sa o poskytnutie príspevku z Fondu na podporu športu na základe výzvy „Výstavba, rekonštrukcia a modernizácia športovej infraštruktúry č. 2021/004“.

Mesto Žilina vstupovalo do vzniku popísaného nájomného vzťahu výlučne v záujme podpory futbalu v mestskej časti Brodno ako verejnoprospešného účelu, čo bolo zákonnou možnosťou uzatvorenia zmluvy o nájme a jej následných dodatkov, využitím inštitútu prenájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, na základe schválenia uznesení mestského zastupiteľstva 3/5 väčšinou všetkých poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý sa nájomcovia zaviazali v rámci naplnenia účelu zmluvy o nájme, ako svoju povinnosť voči prenajímateľovi spoločne a nerozdielne zachovať počas celej doby trvania nájmu. S rovnakým úmyslom mesto

Žilina pristúpilo k uzatvoreniu dodatku č. 2, a to na základe výslovnej požiadavky RTJ ako nájomcu o pristúpenie BR ACADEMY do nájomného vzťahu popri ňom v rovnocennom postavení a za rovnakých podmienok. Mesto Žilina nijakým spôsobom nerealizovalo akékoľvek kroky smerujúce k vstupu BR ACADEMY do už existujúceho nájomného vzťahu. Zástupcovia tak RTJ ako aj BR ACADEMY deklarovali pri prezentácii ich myšlienky vzájomnej spolupráce zlepšenie a podporu, no hlavne udržanie futbalu v mestskej časti Brodno. Za týmto účelom mesto Žilina pristúpilo aj k uzatvoreniu dodatku č. 3, predmetom ktorého bol súhlas s vykonaním rekonštrukcie predmetu nájmu. Cieľom tak vedenia mesta Žilina ako aj poslancov mestského zastupiteľstva, ktorí zmluvu o nájme a jej všetky dodatky schválili, bolo výlučne zachovanie futbalu a podpora športu v mestskej časti Brodno. V rámci procesu prezentácie požiadaviek na vznik nájomného vzťahu najskôr zo strany RTJ a neskôr aj zo strany BR ACADEMY nebolo nikdy mestu Žilina uvedené, že sa ako spoloční nájomcovia tieto subjekty nebudú chcieť dohodnúť na základnej vzájomnej spolupráci vedúcej k podpore športu, najmä futbalu a tým zabezpečenia účelu zmluvy o nájme. Práve naopak mestu Žilina bola deklarovaná dlhotrvajúca spolupráca oboch subjektov vedúca najskôr k vybudovaniu špičkového areálu určeného nie len futbalistom ale aj ostatným športovcom a iným obyvateľom mesta a následne aj k zachovaniu športovej a futbalovej tradície v mestskej časti Brodno. Táto myšlienka bola rozhodujúca pre mesto Žilina pristúpiť na podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme a jej následných dodatkov.

V súčasnosti je však realita diametrálne odlišná od zámerov prezentovaných mestu v minulosti. Obaja nájomcovia nerešpektujú ustanovenia, mestským zastupiteľstvom schválenej nájomnej zmluvy a jej dodatkov, napriek tomu že zo strany mesta bol vždy vykonaný absolútne ústretový prístup a snaha o nápravu vzťahov medzi nájomcami. Nie je však v kompetencii mesta akýmkoľvek spôsobom vyriešiť konflikt vzniknutý medzi nájomcami navzájom. Napriek tomu boli zo strany mesta uskutočnené niekoľké rozsiahle rokovania, ktorých sa zúčastnili zástupcovia všetkých zmluvných strán ako aj snahy o realizáciu spoločnej dohody oboch nájomcov, no bezúspešne.

Schválenie ukončenia zmluvy o nájme výpoveďou

Prenajímateľ a RTJ ako nájomca č. 1 uzavreli dňa 25.01.2017 zmluvu o nájme č. 933/právne/2016. Dňa 02.02.2021 bol uzatvorený dodatok č. 1, predmetom ktorého je nájom presne špecifikovaných nehnuteľností (šatňa a pozemky v katastrálnom území Brodno), ktoré prenájomca prenechal nájomcovi č. 1 pre účely užívania futbalového areálu, parkoviska a šatní. Dňa 20.08.2021 bol uzatvorený dodatok č. 2 k zmluve o nájme, na základe ktorého pristúpil do existujúceho nájomného vzťahu medzi prenájomca a nájomcom č. 1 nový nájomca č. 2, a to za rovnakých podmienok ako boli dojednané s nájomcom č. 1, t. j. nájomca č. 2 vstúpil do všetkých práv a povinností. Na základe dodatku č. 3 k zmluve o nájme zo dňa 20.02.2023 prenájomca udelil nájomcom súhlas s rekonštrukciou objektu šatní, futbalového ihriska a s vybudovaním objektov, ktoré sú špecifikované v tomto dodatku.

V zmysle článku 3 bod 2 zmluvy o nájme sa nájom vzniknutý touto zmluvou končí uplynutím času, písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy alebo písomnou výpoveďou.

V zmysle článku 3 bod 3 a bod 4 zmluvy o nájme je prenajíateľ oprávnený vypovedať zmluvu ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

Pri ukončení nájmu výpoveďou sa nájomný vzťah končí uplynutím 2-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Nájomca č. 1 - BR ACADEMY poskytol bez súhlasu prenajíateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, čím porušil ustanovenie čl. 3 bod 3 písm. c) zmluvy o nájme tým, že v zmysle faktúry č. 10240025 zo dňa 29.02.2024, faktúry č. 10240011 zo dňa 31.1.2024, faktúry č. 10230162 zo dňa 31.12.2023, faktúry č. 10230134 zo dňa 31.10.2023, faktúry č. 10230036 zo dňa 03.04.2023 a faktúry č. 10240022 zo dňa 29.02.2024 poskytoval predmet nájmu (umelú trávu) tretím subjektom.

Nájomca č. 1 - RTJ poskytol predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, čím porušil ustanovenie čl. 3 bod 3 písm. c) zmluvy o nájme tým, že dňa 27.10.2024 uzatvoril s tretím subjektom (TIPSPORT SK, a.s.) zmluvu o reklame, čím umožnil bez súhlasu prenajíateľa užívať časť predmetu nájmu, tak že na športovom ihrisku poskytol plochu na umiestnenie reklamného banera.

Obaja nájomcovia zároveň porušili svoju zmluvnú povinnosť v zmysle čl. 5 bod 10 zmluvy o nájme tým, že napriek výzve prenajíateľa adresovanej obom nájomcom, nebol areál prístupný pre potreby mesta Žilina, mestských organizácií ako aj obyvateľov mesta v rozsahu 20% časového harmonogramu, a to aj napriek tomu, že mesto Žilina oznámilo časový rámec, ktorý požaduje zapracovať do návrhu dohody.

Z dôvodu porušenia vyššie uvedených ustanovení zmluvy o nájme zo strany nájomcov predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Žiline tento návrh na schválenie ukončenia Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 02.02.2021, Dodatku č. 2 zo dňa 20.08.2021 a Dodatku č. 3 zo dňa 20.02.2023 VÝPOVEĎOU.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 02.02.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.08.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.02.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Predkladateľ opätovne zdôrazňuje, že mesto ako vlastník umožnilo užívanie areálu obom nájomcom v prospech športovej verejnosti, keďže obaja deklarovali zámer postupovať spoločne a v zhode. Boli to však títo istí nájomcovia, ktorí iniciovali vlastné vzájomné spory, ktoré však mali za následok paralýzu športoviska. Boli to tak (a len) nájomcovia, ktorí

zodpovedajú za tento stav. Napriek uvedenému ešte stále budú mať počas výpovednej doby možnosť prezentovať mestu vzájomnú dohodu, ktorou záväzne vyriešia svoje vzťahy a odstránia rozpory, ktoré paralyzujú činnosť športového areálu.

Mesto Žilina preto musí pristúpiť ku krokom, ktoré v prvom rade budú chrániť jeho záujmy a používať všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a svojich záujmov. Navrhovaným riešením sa tak dosiahne uvoľnenie prenajatého objektu, ktorý následne prevezme do svojho manažovania Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. (čo je predmetom osobitného materiálu). Takto sa dosiahne opätovné sprístupnenie a prevádzkovanie za nediskriminačných podmienok aj pre iných záujemcov.

Paralelne s tým môžu prebiehať procesy vzájomného vyrovnania, avšak tieto nebudú blokové (ne)dohodou o využívaní areálu a *vice versa*.

Obomi predkladanými materiálmi (viď vyššie) tak dôjde k naplneniu požiadaviek uznesenia č. 90/2026 zo dňa 28.4.2026 s výnimkou bodu 6. (*predložiť mechanizmus nefinančného vysporiadania zhodnoteného majetku mesta ako aj ostatných súčastí športového areálu v Brodne spolu s určením časového rozsahu*). Je potrebné najprv ustáliť (hoc aj súdnou cestou) rozsah vlastníctva zúčastnených strán (teda základ nárokov) a až následne je možné viesť diskusie o jeho ohodnotení a konkrétnych náhradách.