


Predaj budúcej stavby mestu Prípadová štúdia



Robert Daniš

Situácia

- Súkromný investor – vlastníkom pozemku
- Na svojom pozemku investor plánuje postaviť športovú halu a následne ju predať mestu – mesto súhlasí
- Na financovanie výstavby banka požaduje uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ohľadom budúceho predaja haly
- Právne oddelenie magistrátu tvrdí, že by uzavretím zmluvy o budúcej zmluve došlo k obchádzaniu zákona o verejnom obstarávaní  zmluva o budúcej zmluve by preto bola neplatná


Zákon o verejnom obstarávaní

- Zákon o verejnom obstarávaní (ZVO) požaduje verejnú súťaž pri obstarávaní stavebných prác
- **ALE:** ZVO sa neaplikuje na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv
- **OTÁZKA:** Je možné platne uzavrieť s mestom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je výstavba a následný predaj nehnuteľností ?

Existencia nehnuteľností

- Metodické usmernenie ÚVO:
 - Uplatnenie výnimky z verejného obstarávania (nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností) je podmienené **existenciou** nehnuteľností.
 - Smernica EPaR č. 2004/17/ES a 2004/18/ES
 - Aplikovateľnosť výnimky nadobúdania alebo nájmu stavieb alebo iných nehnuteľností viaže na ich existenciu.
 - Požiadavka existencie nehnuteľností má za cieľ zabrániť obchádzanie verejného obstarávania tým, že v prípadoch, keď je obsahom transakcie realizácia stavby, stavebník (investor) najprv stavbu nadobudne do svojho vlastníctva a následne ju predá obstarávateľovi

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

- Ku dňu uzavretia zmluvy o budúcej zmluve stavba neexistuje
- **ALE:** Na základe zmluvy o budúcej zmluve nedochádza k nadobudnutiu stavby športovej haly, preto by na samotné uzavretie zmluvy nebolo potrebné realizovať verejné obstarávanie
- **Stanovisko:** Výnimku je nutné vykladať reštriktívne. Zmluva o budúcej zmluve je právne záväzným dokumentom, ktorý predpokladá reťazec právnych úkonov, ktoré v konečnom dôsledku  smerujú k nadobudnutiu nehnuteľnosti nie je možné použiť výnimku z verejného obstarávania

Záver

- ZVO neumožňuje obstarávať uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a budúcej kúpe nehnuteľnosti – predmetom verejného obstarávania by museli byť stavebné práce
- Ak sa má stavba realizovať na pozemku súkromného investora a stavba ešte neexistuje (nie je skolaudovaná), **nie je možné platne uzavrieť** zmluvu o budúcej kúpe takej stavby, ak by nadobúdateľom bolo mesto alebo iný verejný obstarávateľ

Vaše otázky?

