



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 12.09.2017
dňa 19.09.2017

Návrh

na urovnanie súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle mestskej časti uzavretím nájomnej zmluvy k bytu na dobu neurčitú

Predkladateľ:

Mgr. Radoslav Števčík
starosta mestskej časti

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prerokovať predložený návrh

Zodpovedný:

JUDr. Iveta Hahnová
vedúca oddelenia právneho
a správnych činností

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

JUDr. Dagmar Šimková
oddelenie právne
a správnych činností

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

súhlasí

s urovnaním súdneho sporu o nahradenie prejavu vôle vedeného na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn: 24C 211/2012 medzi žalobkyňou: Vladimíra Pevná a žalovanou: mestská časť Bratislava-Staré Mesto, uzavretím zmluvy o nájme trojizbového bytu č. 1 na prízemí v dome na Zelenej ul. č. 1,3 v Bratislave, súp. č. 357, postavenom na pozemku parc. č. 332/4, zapísanom na LV č. 10, na dobu neurčitú, s Vladimírou Pevnou, so záväzkom previesť byt do vlastníctva nájomcu za podmienok určených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre žiadosti podané do 31. 12. 2016.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť ako prenajímateľ a Vladimíra Pevná ako nájomca uzatvorili dňa 08.04.2010 nájomnú zmluvu č. 134/2010 (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorej predmetom bol záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí domovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Zelená 1,3 v Bratislave, ako aj záväzok nájomcu užívať predmetný byt spôsobom určeným v nájomnej zmluve.

Dňa 26.11.2010 uzatvorili zmluvné strany dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, ktorým sa okrem iného doplnil do čl. III. nájomnej zmluvy nový ods. 6., v ktorom sa upravili odkladacie podmienky, po splnení ktorých bol prenajímateľ povinný (zaviazaný) zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú (ďalej len „dodatok č. 1“). Konkrétne sa zmluvné strany dohodli, že ak bude právoplatne skončený spor vedený na Okresnom súde Bratislava 1 č.k. 11C 97/92 tak, že hlavné mesto ostane výlučným alebo väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti na Zelenej ul. č. 1,3 a nájomca o. i. na vlastné náklady vykoná také opravy bytu a jeho základného príslušenstva alebo výmenu resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, aby sa byt stal spôsobilým na riadne užívanie, ktorých celková cena presiahne sumu trojnásobku ročného nájomného určeného v zmysle tejto nájomnej zmluvy a vynaloženie týchto nákladov prenajímateľovi riadne preukáže, prenajímateľ sa zaväzuje zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú.

Po splnení odkladacích podmienok dohodnutých v čl. III. ods. 6. nájomnej zmluvy v znení jej dodatku č. 1 a preukázaní ich splnenia nájomcom, mestská časť odmietla zmeniť dobu nájmu z doby určitej na neurčitú, a to napriek viacerým výzvam nájomcu a jeho právneho zástupcu.

Dňa 14.11.2012 podal nájomca proti mestskej časti na Okresný súd Bratislava I návrh na začatie konania, ktorým sa domáha, aby súd nahradil prejav vôle mestskej časti ako prenajímateľa uzatvoriť dodatok č. 2 k nájomnej zmluve a zmeniť dobu nájmu z doby určitej na dobu neurčitú (ďalej len „žaloba“). Konanie o žalobe sa na Okresnom súde Bratislava I vedie pod sp. zn. 24C/211/2012 (ďalej len „súdny spor“) a tento súdny spor nebol doposiaľ právoplatne ukončený. Spornou medzi zmluvnými stranami ostala platnosť dodatku č. 1 a otázka, či mohol byť dodatok podpísaný vicestarostom Petrom Tatárom.

Vzhľadom k právoplatnému rozhodnutiu súdov o platnosti obdobného dodatku v spore s rovnakým skutkovým a právnym základom (Martin Fabík c/a mestská časť 7C/55/2013) a vzhľadom ku skutočnosti, že preukázateľne došlo k splneniu podmienok na zmenu doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú predpokladaných v čl. III. ods. 6. nájomnej zmluvy v znení dodatku č. 1, nie je pokračovanie v spore zmysluplné. Nakoľko však pôvodná doba nájmu uplynula, nájom skončil a nie je možné upraviť vzťah medzi zmluvnými stranami ďalším dodatkom k pôvodnej zmluve, mestská časť navrhla urovnanie sporu uzavretím novej nájomnej zmluvy na dobu neurčitú, súčasťou ktorej bola aj dohoda strán sporu, že žalobca vezme žalobu o nahradenie prejavu vôle späť a strany si nebudú voči sebe navzájom uplatňovať náhradu trov súdneho konania.

Právny zástupca Vladimíry Pevnej tlmočil mestskej časti, ako podmienku prijatia navrhovaného spôsobu urovnania, požiadavku klientky zapracovať do nájomnej zmluvy záväzok mestskej časti previesť na požiadanie klientky ako nájomcu byt do jej vlastníctva za podmienok upravených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) platných pre žiadosti podané do 31. 12. 2016.

Táto požiadavka vychádza zo skutočnosti, že v zmysle novely č. 246/2016 Z. z. zákona o vlastníctve bytov, ak nájomca požiadava o prevod bytu po 31. 12. 2016, cena bytu sa dojednáva dohodou medzi predávajúcim a kupujúcim. Pokiaľ by sa mestská časť nedôvodne nebránila plniť svoje záväzky a uzavrela s Vladimírou Pevnou dodatok č. 2, táto by sa na jeho základe stala nájomcom bytu na dobu neurčitú už v roku 2012 a žiadosť o kúpu bytu by podala pred uvoľnením regulácie cien pri prevodoch na základe žiadostí podaných po 31. 12. 2016.

V čase uzavretia nájomnej zmluvy a jej dodatku č. 1 bol postup pri prenajímaní bytov upravený Smernicou o podmienkach prenájmu majetku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a postupe pri uzatváraní zmlúv o nájme, schválenou uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 46/2007 z 29. mája 2007 (ďalej len „Smernica“) tak, že mestská časť postupuje podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (čl. I. ods. (2) Smernice).

Podmienky týkajúce sa doby nájmu a jej zmeny na dobu neurčitú dohodnuté v nájomnej zmluve v znení jej dodatku č. 1 boli plne v súlade s VZN 1/2016 hlavného mesta. Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti o nájme bytov, umožňujúce uzatváranie nájmu bytu už len na dobu určitú, bolo schválené až 15. 02. 2011 a na právny vzťah založený zmluvou zo dňa 08. 04. 2010 a jej dodatkom zo dňa 26. 11. 2010 sa nemohlo retrospektívne vzťahovať.

Určenie ceny bytu vo vlastníctve hlavného mesta pri jeho prevode do vlastníctva doterajšieho nájomcu upravuje §9 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/1995 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré zatiaľ spôsob stanovenia ceny pre byty predávané na základe žiadosti podanej po 31. 12. 2016 nerieši a pri učení ceny sa neodchyľuje od zákonnej úpravy platnej pre žiadosti podané do 31. 12. 2016.

Odmietnutie požiadavky Vladimíry Pevnej na zakotvenie povinnosti/záväzku mestskej časti previesť byt do jej vlastníctva za podmienok upravených zákonom o vlastníctve bytov pre žiadosti podané do 31. 12. 2016 povedie k pokračovaniu aktuálneho súdneho sporu bez možnosti mestskej časti v tomto spore uspieť. V prípade žiadosti nájomníčky o kúpu bytu a neochoty mestskej časti byt predať za cenu učenú podľa podmienok v rokoch 2012 - 2016, bude mestská časť zrejme čeliť aj ďalším žalobám a vleklým sporom.