

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

bod: 02.34

02. Nájomné byty

PREDKLADÁ: Ing. Silvia Ruppertová, vedúca majetkového oddelenia MsÚ Pezinok

SPRACOVALA: Ing. Silvia Ruppertová, vedúca majetkového oddelenia MsÚ Pezinok

1. Stanovisko Komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva zo dňa 07.02.2022: odporúča schváliť v predložennom znení – uznesenie č. 1/2022

Stanovisko MsR zo dňa 08.02.2022: odporúča schváliť v predložennom znení.

UZNESENIE MsZ č. 1 -/2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia § 11 ods. 3 a § 12 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Pezinok č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok na základe návrhu Komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva

s c h v a ľ u j e

zmenu doby nájmu 2-izbového bytu č. 105, vo výmere 67,39 m², ktorý sa nachádza na I. poschodí v bytovom dome na ul. Zumberská č. 1 v Pezinku, súp. č. 4670, postavený na parc. č. 914/2, LV č. 4234 pre katastrálne územie Pezinok

Nájomca: P.L. a B.L.

Doba nájmu: neurčitá

Celková mesačná úhrada: 194,77 €/mesiac

Výška nájomného je stanovená na základe Opatrenia MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení tak, aby bolo zabezpečené splácanie úveru poskytnutého zo Štátneho fondu rozvoja bývania a ostatné náklady Mesta spojené s prenajímaným bytom.

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami

2. Stanovisko Komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva zo dňa 07.02.2022: odporúča schváliť v predložennom znení – uznesenie č. 2/2022

Stanovisko MsR zo dňa 08.02.2022: odporúča schváliť v predložennom znení.

UZNESENIE MsZ č. 1 -/2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia § 11 ods. 3 a § 12 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Pezinok č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok na základe návrhu Komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva

s c h v a ľ u j e

zmenu doby nájmu 2-izbového bytu č. 107, vo výmere 63,91 m², ktorý sa nachádza na I. poschodí v bytovom dome na ul. Zumberská č. 1 v Pezinku, súp. č. 4670, postavený na parc. č. 914/2 , LV č. 4234 pre katastrálne územie Pezinok

Nájomca: P.L. a B.L.

Doba nájmu: neurčitá

Celková mesačná úhrada: 180,38 €/mesiac

Výška nájomného je stanovená na základe Opatrenia MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení tak, aby bolo zabezpečené splácanie úveru poskytnutého zo Štátneho fondu rozvoja bývania a ostatné náklady Mesta spojené s prenajímaným bytom.

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa

Dňa 07.01.2022 bola na Mestský úrad Pezinok doručená žiadosť nájomcu P.L. evidovaná pod číslom **316/2022** v zmysle, ktorej namieta neplatnosť dohody o dobe určitej v Zmluve o nájme zo dňa 13.10.2017 (byt č. 105) uzatvorenej na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 256/2017 zo dňa 05.10.2017. Súčasne bola doručená žiadosť nájomcu P.L. evidovaná pod číslom **317/2022** v zmysle, ktorej namieta neplatnosť dohody o dobe určitej v Zmluve o nájme zo dňa 14.07.2017 (byt č. 107) uzatvorenej na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 165/2017 zo dňa 06.07.2017.

Nájomca P.L. a B.L. majú v súčasnosti uzatvorenú:

- zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. 105 vo výmere 67,39 m², ktorý sa nachádza na I. poschodí bytového domu ul. Zumberská č. 1 v Pezinku. NZ bola uzatvorená dňa 27.10.2021 na základe uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 1-193/2021 zo dňa 07.10.2021, a to na dobu určitú – jeden rok od 01.11.2021 do 31.10.2022 a
- zmluvu o nájme 2-izbového bytu č. 107 vo výmere 63,91 m², ktorý sa nachádza na I. poschodí bytového domu ul. Zumberská č. 1 v Pezinku, v znení dodatku č. 1 zo dňa 16.06.2021. NZ bola uzatvorená dňa 30.03.2021 na základe uznesenie Mestskej rady č. 2-15/2021 zo dňa 23.02.2021, a to na dobu určitú – tri roky od 01.07.2021 do 30.06.2024.

Byty im boli pridelené ako bytová náhrada v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to za 4-izbový byt na ul. Tehelná č. 7 v Pezinku.

Rodina P.L. a B.L. mala nárok v zmysle tohto zákona na 4-izbový byt. Keďže mesto Pezinok nedisponuje 4-izbovým bytom, boli im pridelené dva 2-izbové byty č. 105 a č. 107 na Zumberskej ul. č. 1, a to:

- 2-izbový byt č. 105 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 256/2017 zo dňa 05.10.2017, a to na dobu určitú od 15.10.2017 do 31.10.2020.
- 2-izbový byt č. 107 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 165/2017 zo dňa 06.07.2017, a to na dobu určitú od 15.07.2017 do 30.06.2020.

Nájomca sa vo svojich žiadosťiach odvoláva na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: ***Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.***

Podľa ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka platí: *Ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.*

Z uvedeného vyplýva, že **dohoda o dobe určitej v Zmluve o nájme zo dňa 13.10.2017 a v Zmluve o nájme zo dňa 05.10.2017 je neplatná**, pretože odporuje ust. § 13 ods. 1 Zákona a v zmysle citovaného ustanovenia má byť medzi stranami **dobu nájmu dohodnutá na dobu neurčitú**.

Toto podporuje aj dôvodová správa k Zákonu, z ktorej citujem : *Cieľom prijatia predloženého návrhu zákona je vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí ingerenciu štátu do užívania súkromného majetku a umožní postupne pristúpiť na podmienky zaužívané v iných demokratických štátoch, ktoré nemuseli prejsť časovo a materiálne transformačným procesom. Zároveň nájomcom, ktorí nie sú natoľko solventní, aby si dokázali po doručení výpovede bez uvedenia dôvodu zabezpečiť bez pomoci náhradné bývanie, dáva možnosť požiadať obec o pridelenie náhradného nájomného bytu. Nájomná zmluva v náhradnom byte by bola uzavretá na dobu neurčitú s regulovanou cenou nájmu, prípadne s možnosťou odkúpenia takéhoto bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.*

Podľa ust. § 13 ods. 8 Zákona platí: *Na nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa tohto zákona a na práva a povinnosti, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak v tomto ustanovení nie je uvedené inak.*

Podľa ust. § 685 ods. 1 druhá veta Občianskeho zákonníka platí: *Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone“.*

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov – obec uzavrie so žiadateľom, ktorému poskytne bytovú náhradu Nájomnú zmluvu na dobu neurčitú.

V bytovom dome ul. Zumberská č. 1, Pezinok sa v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní - § 12 ods. 2 uzatvára nájomná zmluva **len na dobu určitú.**

Rodina L. v čase pridelenia bytov pristúpila na dobu určitú s osobitnou podmienkou opätovného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v NZ, i napriek k tomu, že v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom podľa § 13 ods. 1, obec, ktorá poskytne bytovú náhradu žiadateľovi, uzavrie s ním nájomnú zmluvu **na dobu neurčitú.**