M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

**Materiál číslo D 5/9/2022**

**Peter Vincze, s. č. 436, 925 71 Trnovec nad Váhom – výpoveď z nájomnej zmluvy**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

1. **prerokovalo**

návrh na výpoveď zo Zmluvy o nájme pozemku č. 811/2017 zo dňa 20. 10. 2017 uzatvorenej na dobu neurčitú s nájomcom Peter Vincze, trvale bytom s. č. 436, 925 71 Trnovec nad Váhom,

1. **schvaľuje**

výpoveď zo Zmluvy o nájme pozemku č. 811/2017 zo dňa 20. 10. 2017 uzatvorenej na dobu neurčitú s nájomcom Peter Vincze, trvale bytom s. č. 436, 925 71 Trnovec nad Váhom.

**Spracovala: Predkladá:**

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

vedúca OSMaZM referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 15. decembra 2022

Dôvodová správa:

Dňa 20.10.2017 mesto Šaľa (ďalej aj ako „prenajímateľ“) uzavrelo s nájomcom Peter Vincze trvale bytom s. č. 436, 925 71 Trnovec nad Váhom (ďalej len „nájomca“), Zmluvu o nájme pozemku č. 811/2017 (ďalej len „nájomná zmluva“)., predmetom ktorej bol nájom pozemku registra CKN č. 890/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2 (ďalej ako „nehnuteľnosť“), vedený katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1. Prenajatý pozemok sa nachádza na Hlavnej ulici v Šali. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu neurčitú (Príloha č. 1 – zmluva o nájme pozemku č. 811/2017).

Nájomca sa nehnuteľnosť podľa čl. III. nájomnej zmluvy zaviazal užívať na umiestnenie **stánku drobného predaja s terasou**. Podľa čl. VI. bod. 9 nájomnej zmluvy podmienky nájmu - nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu, alebo iného faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Nájomca v roku 2021 až do prvých mesiacov roku 2022 užíval predmet nájmu v rozpore s týmto ustanovením nájomnej zmluvy, nakoľko predmet nájmu bol užívaný treťou osobou spoločnosťou SG business consulting s.r.o. so sídlom Vlčanská 6789/6A, Šaľa ako mobilné odberové miesto pre antigénové testovanie COVID-19, Stánok, Hlavná 45/4 v Šali (Príloha č. 2 – fotografia stánku označeného ako „TEST COVID“, Príloha č. 3 – ordinačné hodiny spoločnosti SG business consulting s.r.o. Odhliadnuc od prínosu pre občanov nájomca si **nezabezpečil predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.**

V zmysle čl. V. bod 1. Nájomnej zmluvy bolo nájomné určené vo výške 500,- Eur/rok a v čl. V. bod 3. bolo dojednané, že každoročne počnúc rokom 2018 zaplatí prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy, prípadne v hotovosti do pokladne Prenajímateľa v celkovej sume 500,- Eur (slovom: päťsto eur) vždy do 30.06. príslušného roka.

Dňa 9.8. 2022 bola vystavená písomná upomienka, keďže nájomca nájomné za rok 2022 k 30.6.2022 neuhradil. Následne mailom zo dňa 10.10.2022 bol odoslaný mail – upomienka na zaplatenie dlžného nájomného (Príloha č. 4 – upomienka zo dňa 9.2.2022, Príloha č. 5 – mail zo dňa 10.10.2022).

V zmysle uvedených skutočností Mestský úrad v Šali navrhuje Mestskému zastupiteľstvu v Šali, aby v súlade s čl. VII. bod 4. Nájomnej zmluvy schválilo jednostranný právny úkon – výpoveď z Nájomnej zmluvy č. 811/2017 zo dňa 20.10.2017, uzatvorenej na dobu neurčitú, bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

**Stanovisko MsÚ**

Dôvodová správa obsahuje podrobne zadokumentované správanie nájomcu pri plnení svojich povinností z platnej nájomnej zmluvy.

Návrh na schválenie výpovede zo zmluvy predkladáme s  poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 5 Obdo 45/2013. Z odôvodnenia rozsudku citujeme: „*Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkovom právnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. V prípade spornosti je potrebné nielen otázky platnosti zmluvy, ale aj zmeny zmluvy a jej zániku, predmetom ktorej je niektorý z majetko-právnych úkonov, ktorý vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, aby bola skúmaná platnosť prejavu vôle z hľadiska naplnenia formálnych ako aj meritórnych náležitostí. Majetko-právne vzťahy, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo a ktoré by urobil len starosta obce, bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nezaväzujú obec, pretože chýba prejav vôle obce. Teda starosta obce nemôže robiť bez prejavu vôle obce majetko-právny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazať ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, teda jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky“.*

Práve pre absenciu prejavu vôle obce spôsobilého založiť právnym úkonom zánik majetkovo právneho vzťahu, vyžadovaného § 9 ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1993 Z. z. o majetku obcí v platnom znení – nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v Zásadách hospodárenia potom úkon výpovede urobený starostom obce bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva nie je platným právnym úkonom.

Odvolací súd zdôraznil, že „*starosta obce nemohol vytvárať vôľu obce sám, mohol ju len navonok prejavovať resp. oznamovať, pretože oprávnenie rozhodovať o majetkovom právnom úkone – výpovedi patrí obecnému zastupiteľstvu,* ***pretože nielen pre vznik, zmenu, ale aj pre zánik majetkového právneho úkonu bolo nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a meritórne náležitosti***“.

V zmysle skutočností uvedených v dôvodovej správe a citovaného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 5 Obdo 45/2013 MsÚ odporúča schváliť výpoveď zo Zmluvy o nájme č. 811/2017 zo dňa 20.10.2017 uzatvorenej na dobu neurčitú s nájomcom: Peter Vincze trvale bytom s. č. 436, 925 71 Trnovec nad Váhom, predmetom ktorej je nájom nehnuteľnosti v katastrálnom území Šaľa, pozemku registra C katastra nehnuteľností, pozemku registra CKN č. 890/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na liste vlastníctva č. 1.

Po platnom doručení výpovede zo zmluvy bude nájomca vyzvaný na vypratanie nehnuteľnosti.