

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 27.rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 29.06.2010

N á v r h

Žiadosť o odpustenie úrokov z omeškania žiadateľovi Rolandovi Samekovi

Predkladá:

PhDr. František Guth
prednosta MÚ

Materiál obsahuje:

01. Návrh uznesenia
02. Uznesenie MR č. 380/2010
03. Žiadosť o odpustenie úroku z omeškania
04. Rozsudok 7C 64/2008-76
05. Výpočet úrokov z omeškania
06. Výpis VÚB z 08.10.2009
07. List vlastníctva č. 1
08. List vlastníctva č. 3958
09. List mestskej časti z 08.11.2007
10. Zápisnica z pojednávania 7C 64/08 zo 7.12.09
11. Oznámenie o obnove zmluvy podľa § 676 ods.2 OZ
12. Výzva na úhradu dlhu z 11.05.2010
13. Výpis z listu vlastníctva č. 4855-Róbert Samek
14. Stanovisko komisií

Zodpovedná:

JUDr. Viera Mrázová
vedúca majetkovo-právneho odd.

Spracovala:

JUDr. Eva Pýchová
majetkovo-právne oddelenie

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka
n e s c h v a ľ u j e Rolandovi Samekovi, Godrova 8, 811 06 Bratislava odpustenie úroku
z omeškania v sume 419,04 € , ktorý mu vznikol za obdobie od 02.11.2006 do 08.10.2009
z užívania pozemku parcelné č. 3175/82 k. ú. Dúbravka a zapísaného na liste vlastníctva č.1
Správy katastra pre hlavné mesto.

Uznesenie MR č.380/ 2010

Miestna rada

neodporúča

miestnemu zastupiteľstvu **odpustiť** Rolandovi Samekovi, Gordova 8, 811 06 Bratislava úrok
z omeškania v sume 419,04 € , ktorý mu vznikol za obdobie od 02.11. 2006 do 08.10. 2009 z
užívania pozemku parcelné č. 3175/82 k. ú. Dúbravka a zapísaného na liste vlastníctva č.1
Správy katastra pre hlavné mesto.

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom z 31.05.2010

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom po prerokovaní žiadosti o odpustenie úrokov z omeškania Rolandovi Samekovi neodporúča miestnemu zastupiteľstvu predložený materiál schváliť.

Komisia ekonomická a podnikateľských aktivít zo 07.06.2010

Komisia ekonomická a podnikateľských aktivít neodporúča odpustiť úroky z omeškania.

Dôvodová správa

Dňa 13.05.2010 nám bola doručená žiadosť p. **Rolanda S a m e k a** o odpustenie dlhu z rozsudku Okresného súdu Bratislava I, Záhradnícka 10, Bratislava č. k. 7C 64/2008-76, zo dňa 07.12.2009 a to úrokov z omeškania vypočítaných našim ekonomickým oddelením pre účely súdneho konania vo výške **419,04 €**, t.j. 9,5 % z dlhu 1 501,79 € od 02.11.2006 do jeho zaplatenia dňa 08.10.2009.

Dlh vznikol zo stavby - garáže postavenej na cudzom pozemku (vo vlastníctve hlavného mesta a nám zvereného protokolom č.19/1991) a z bez zmluvného užívania nám zvereného pozemku parcelné č. 3175/82 k. ú. Dúbravka o výmere 66 m, LV 1, na ktorom je postavená garáž vo vlastníctve dlžníka so súpisným číslom 3344, LV 3958 k. ú. Dúbravka, lokalita Dražická ulica v Dúbravke.

Dlh pozostával :

- dlh náhrady nájomného = 1 501,79 €, uhradenej dňa 8.10.2009
(dlžník odmietal uzatvoriť nájomnú zmluvu)
- úrok z omeškania = 419,04 €,
- trovy súdneho konania = 90,12 €.

K termínu podania žiadosti o odpustenie úrokov z omeškania dňa 13.05.2010, dlžník neuhradil úrok z omeškania a súdne trovy.

Na preukázanie uvádzaných skutočností pripájame:

1. Žiadosť o odpustenie dlhu z 13.05.2010,
2. Rozsudok Okresného súdu Bratislava I č. k. 7C 64/2008-76,
3. Výpočet úroku z omeškania interným listom č. 66/2009/Ek,
4. Výpis z účtu, úhrada náhrady nájomného dňa 8.10.2009
5. LV č.1
6. LV č. 3958

Dlžník žiadosť o odpustenie úroku z omeškania odôvodnil nasledovne:

1. Odkúpenie pozemku opakovane požadoval spolu s matkou Alžbetou od roku 1998 a v roku 2005 boli mylne zavedení právnym a majetkovým oddelením, že pozemok mu odpredajú až po vyrovnaní všetkých starých dlhov vrátane penále a príslušenstva pohľadávky. Dlžník dlhy vyrovnal, podpísal nájomnú zmluvu na dobu určitú ale k odpredaju pozemku nedošlo.
2. V roku 2008 odmietol nájomnú zmluvu podpísať, lebo vedel, že sa jeho žiadosť nedostala do rúk kompetentným. A výška nájmu z nájomnej zmluvy bola $\frac{1}{4}$ celoročného dôchodku jeho matky. Nájomné za pozemok pod garážou považuje za vyššie, ako keby si prenajal cudziu garáž.

3. Právne oddelenie podalo žalobu na súd, kde okrem istiny 1 501,79 € požadovalo za obdobie od roku 2006- 2009 penále (rozumej úrok z omeškania) a trovy súdneho konania 7C 64/2008.
4. Dlužník navrhol mestskej časti, že nový dlh uhradí, ak táto stiahne žalobu zo súdu a schváli odpredaj.
5. Právne oddelenie si nárokuje príslušenstvo pohľadávky: úrok z omeškania 419,04 € a trovy konania 90,12 €. Trovy konania uhradí. Úrok z omeškania považuje za neadekvátny, vyrátný z celkovej dlžnej sumy a nie z jednotlivých splátok.

Stanovisko majetkovo-právneho oddelenia:

Oddelenie dodržiava zásadu, ktorú mu vytýčili poradné orgány miestneho zastupiteľstva, že len subjekt, ktorý nemá dlhy voči mestskej časti môže požiadať o odpredaj majetku.

Matka dlžníka mala uzatvorenú s mestskou časťou nájomnú zmluvu na pozemok pod garážou č. 155/2004 na dobu určitú, do 31.10.2006. Potom, čo jej kataster nehnuteľností zapísal vlastníctvo garáže na LV č. 3958, prestala nám platiť nájomné podľa zmluvy, ešte pred uplynutím dojednanej doby nájmu. Nájomné za rok 2005, 2006 bolo predmetom prvého súdneho konania voči nej na Okresnom súde Bratislava IV, č. k. 8C 34/2007, ktoré sme zastavili v dôsledku mimosúdnej dohody s jej synom Rolandom, ktorému darovala majetok podľa LV č. 3958 a on prevzal a uhradil jej dlh z garáže v celosti: nájomné (14 775,- Sk), úrok z omeškania (6 853,- Sk) a súdne trovy (640,- Sk). V tomto čase, ako nový vlastník, vyjadril úmysel kúpiť pozemok pod garážou a odmietol podpísať nájomnú zmluvu č. 1/2007, navrhovanú uzavrieť do času odpredaja pozemku s odôvodnením, že nechce nekonečný nájom. Bolo mu vysvetlené vtedajšími pracovníkmi oddelenia, že predpokladom kúpy je, aby bol medzi kupujúcim a predávajúcim zákonný vzťah a nie vzťah a dlh z bez zmluvného užívania, ktorý spôsobí, že mu poradné orgány pre existujúci dlh a neusporiadané vzťahy neodporučia odpredaj, čo sa mu aj stalo. Tiež ho naši pracovníci upozornili na skutočnosti, že odpredaj je časovo náročný pre nutnosť predchádzajúceho súhlasu vlastníka (primátora hlavného mesta) s odpredajom majetku a výškou kúpnej ceny, potrebu dať vypracovať znalecký posudok na ocenenie predávaného majetku, dať vyhotoviť geometrický plán na oddelenie predávaného pozemku, vyžiadať súhlas miestneho zastupiteľstva s odpredajom (čo je štandardný postup podľa interných ustanovení a štatútu hlavného mesta). V uvedenom čase končilo volebné obdobie a orgány miestneho zastupiteľstva už neotvárali nové veci a nezasadali.

Začiatkom nového volebného obdobia došlo k personálnej zmene pracovníkov majetkovo-právneho oddelenia vrátane vedúcej – časti tých pracovníkov (3), ktorí nájom a odpredaj riešili. Toto spolu so zásadovým postupom dlžníka neuzatvárať nájomnú zmluvu spôsobilo, že sa odpredaj pozemku neuskutočnil. Uvedené skutočnosti dokladáme listom majetkovo-právneho oddelenia z 08.11.2007, príloha č. 7.

V dôsledku neupravených vzťahov sa poradné orgány odmietli vecou zaoberať. Až novo obsadené oddelenie vyhotovilo nájomnú zmluvu č. 32/2009 (p. Horňáková), ktorú dlžník 19.02.2009 uzatvoril len na dobu určitú, do 31.12.2009, hoci bol upozornený na už spomenuté úskalia odpredaja majetku a možné sankcie pri nehradení nájomného alebo náhrady zaň vo forme úrokov z omeškania.

Za obdobie od 01.11.2006, 2007, 2008 do 08.10.2009 vznikol dlžníkovi nový dlh z príslušenstva, ktorý je teraz predmetom jeho žiadosti o odpustenie dlhu.

Nakladanie s majetkom mestskej časti a so zvereným majetkom hlavného mesta vychádza zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Na jeho základe boli mestskou časťou vydané zásady o hospodárení s majetkom, ktoré príslušenstvo pohľadávky

(úrok z omeškania + súdne trovy) ustanovujú za súčasť dlhu a podľa „zásad o hospodárení s majetkom“ je povinnosťou pracovníkov mestskej časti účtovať a vymáhať pohľadávku spolu s jej príslušenstvom (§ 8 ods.3 a 4 Zásad o hospodárení s majetkom).

Pokiaľ dlžník namieta výšku nájomného, tak toto bolo stanovené v „Sadzobníku nájomného nebytových priestorov a pozemkov,, a pracovníci oddelenia boli povinní z neho vychádzať. V časti II, „Pozemky“, platných sadzobníkov bolo nájomné za pozemok pod garážou určené na 300/m²/rok (od 1.5.2005) a od 16.04.2008 vo výške 350/m²/rok. Nájomné bolo v sadzobníku určené fixne podľa účelu nájmu, bez ohľadu na vek a zdravotný stav nájomcu.

K námietke výpočtu úrokov z omeškania sa vyjadrujeme tak, že v priebehu súdneho konania sa k nim vyjadril na pojednávaní 07.12.2009, nepoprel ich. Zápisnicu z pojednávania prikladáme ako prílohu č. 8. K samotnému výpočtu úrokov z omeškania uvádzame, že sa môžu počítať z celej istiny alebo z opakujúceho sa plnenia. Obidva spôsoby sú v súdnych konaniach hodnotené ako vyhovujúce. Mestská časť ich počítala z celkovej sumy dlhu a nie za jednotlivé roky 2006 – 2009.

Pokiaľ vo svojej žiadosti o odpustenie dlhu hovorí v súvislosti s pracovníkmi mestskej časti o zavádzaní a vedomom klamaní 5 rokov, aby tak vybrali na nájomnom a poplatkoch 3 000 €, v tejto súvislosti dlžníka odkazujeme na § 123 občianskeho zákonníka a komentár k nemu, v zmysle ktorého je vlastníctvo nehnuteľnej veci absolútne panstvo nad vecou a jeho prevod je závislý od vôle vlastníka predat' vec. Predaja sa nemôže iný subjekt domáhať a diktovať podmienky predaja, určovať, že nebude nájomníkom. Je vecou vlastníka, ako sa rozhodne zhodnocovať svoj majetok, či chce opakovane prostriedky z nájmu alebo sa rozhodne vec odpredať a získať prostriedky jednorázovo. Mestská časť je správcom majetku hlavného mesta a má povinnosti striktné určené zákonom, štatútom hlavného mesta a svojimi internými predpismi a preto sa nemôže riadiť iba vôľou občana. S ohľadom, že náš pozemok a dlžníkova garáž na ňom susedia s jeho vlastníctvom, brali sme túto skutočnosť na zreteľ a robí tak aj novela zákona o majetku obcí. Dlžníka potom, čo mu skončila nájomná zmluva č. 32/2009 mestská časť upovedomila, že v zmysle ustanovení § 676 Občianskeho zákonníka sa jeho nájomný vzťah predlžuje do 31.12.2010, príloha č.9. Dlžník má za I. polrok 2010, podľa výzvy ekonomického oddelenia z 11.05.2010, dlh na nájomnom za užívanie pozemku pod garážou vo výške 383,39 €, príloha č. 10.

Podľa aktuálnej informácie z katastra nehnuteľností k 11.01.2010 je vyznačená zmena vlastníctva garáže, darovacou zmluvou, na brata Róberta, príloha č.11.

Odpustenie dlhu patrí do právomoci miestneho zastupiteľstva, rokovaniu ktorého predchádza posúdenie žiadosti v jeho poradných orgánoch – v komisii ekonomickej a podnikateľských aktivít, v komisii legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom a v miestnej rade.

Žiadosť bola predmetom rokovania poradných orgánov.

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom dňa 31.05.2010 prerokovala žiadosť p. Rolanda Sameka, ako bod 6) svojho rokovania. Výsledok rokovania ohľadne žiadosti o odpustenie úroku z omeškania, podľa zápisnice komisie je, že komisia neodporúča miestnemu zastupiteľstvu predložený materiál schváliť.

Komisia ekonomickej a podnikateľských aktivít mala termín rokovania určený na 07.06.2010, svoje stanovisko vyjadrila v bode 1 zápisnice: komisia neodporúča odpustiť úroky z omeškania.

Miestna rada na svojom rokovaní 15.06.2010 prijala uznesenie MR č. 380/2010 a neodporučila miestnemu zastupiteľstvu dlžníkovi odpustiť úrok z omeškania.

Patrí do výlučnej kompetencie miestneho zastupiteľstva rozhodnúť o odpustení dlhu.