

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 28. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva
14. septembra 2010

Návrh na neúčtovanie a vrátenie nájomného za pozemok parc. č. 1775 k. ú. Dúbravka o výmere 375 m² lokalita Tavarikova osada

Predkladateľ

PhDr. František Guth
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh stanoviska
2. Uznesenie MR č. 403/2010
3. Dôvodovú správu
4. Užívanie záhradky - oznam nájomníka z 19.5.2008
5. kópiu katastrálnej mapy
6. Stanoviská komisií

Zodpovedný

JUDr. Viera Mrázová
vedúca majetkovoprávneho oddelenia

Spracovateľ

JUDr. Eva Pýchová
majetkovoprávne oddelenie

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje návrh neúčtovať nájomné Ing. Gabrielovi Jenčíkovi, podľa zmluvy č. 36/2006 o nájme nehnuteľnosti, parcely č. 1775 k. ú. Dúbravka o výmere 375 m², v lokalite Tavarikova osada, vo výške 99,58 € za rok 2010 a ďalej až do ukončenia sporu a vrátiť mu uhradené nájomné za roky 2008, 2009 celkom v sume 199,16 €.

Uznesenie MR č. 403/2010

Miestna rada

odporúča

miestnemu zastupiteľstvu neúčtovať nájomné Ing. Gabrielovi Jenčíkovi, podľa zmluvy č. 36/2006 o nájme nehnuteľnosti, parcely č. 1775 k.ú. Dúbravka o výmere 375 m², v lokalite Tavarikova osada, vo výške 99,58 € za rok 2010 a ďalej až do ukončenia sporu a vrátiť mu uhradené nájomné za roky 2008, 2009 celkom v sume 199,16 €.

Stanoviská komisií

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 16.08.2010:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom po prerokovaní návrhu odporúča miestnemu zastupiteľstvu predložený materiál schváliť.

Komisia ekonomická a podnikateľských aktivít zo dňa 23.08.2010:

Komisia ekonomická a podnikateľských aktivít neodporúča odpustenie dlhu.

Dôvodová správa

Ing. Gabriel Jenčík má na základe zmluvy č. 36/2006 o nájme nehnuteľnosti prenajatý na dobu neurčitú pozemok-záhradku, parcelné č. 1775 k. Ú. Dúbravka o výmere 375 m², lokalita Tavarikova osada.

Majetkovoprávne oddelenie navrhuje neúčtovanie nájomného za rok 2010 a ďalej a tiež vrátenie uhradeného nájomného menovanému za rok 2008, 2009.

V roku 2008 bolo od menovaného prijaté oznámenie, že nemá prístup do prenajatej záhradky nakoľko mu nové vlastníčky Mgr. Martina Lubyová a pani Barbora Lubyová, obidve bytom Ľuda Zúbka 11, Bratislava odopierajú prechod cez ich pozemok parcelné číslo 1771/1 k.ú. Dúbravka, doteraz používaný ako prístupový chodník do záhradky s privolením pôvodného vlastníka p. Štefana Lubyho. Z uvedeného dôvodu nemôže predmet nájmu záhradku bez vlastného zavinenia užívať.

Majetkovoprávne oddelenie požiadalo na podnet Ing. Jenčíka 24.06.2008 Okresný súd Bratislava IV, žalobou o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a nariadenie predbežného opatrenia, č. k. 11 C 191/2008-199, o zabezpečenie práva prechodu pre nášho nájomníka. Tento v spore proti menovaným vystupuje ako vedľajší účastník na našej strane (zastupuje ho advokát JUDr. Erik Šablatura, Holičská 13, 851 05 Bratislava). Odporkyne mu odopierajú od roku 2007 prechod cez ich vlastníctvo a ich prístup k jeho žiadosti sa ani po podaní žaloby nezmenil. V dôsledku uvedenej skutočnosti nám náš nájomník platí ročné nájomné 99,58 € avšak záhradku nemôže užívať. Považuje preto za nespravodlivé a v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka § 673 a nasledujúcich platiť nájomné. Mestská časť ho aj v roku 2010 upomínala a žiadala platiť nájomné.

Už v priebehu roku 2008, tiež po ústnom konaní na súde 05.11.2008 a ďalej telefonicky 09.08.2010 opätovne žiada naše oddelenie o nápravu.

Na základe uvedeného žiadame za rok 2010 a ďalej až do vyriešenia sporu neúčtovať nájomné a vrátiť mu uhradené nájomné za roky 2008 a 2009 v dôsledku nemožnosti užívania prenajatej veci, ktorú nespôsobil a aby bol do vyriešenia sporu tejto povinnosti zbavený. Pričom treba tiež uviesť, že nájomník sa pokúšal získať prístup do záhradky aj od iných, ako žalovaných vlastníčov, čo však spôsobovalo rušenie súkromia a nevhodný prístup do záhradky (výškové rozdiely).

Prisľúbený núdzový prístup na záhradku majiteľkou susednej parcely, ktorý je uvádzaný v liste p. Jenčíka z 19.05.2008 je toho času bezpredmetný z dôvodu odpredaja spoluvlastníckeho podielu p. Gutovej. Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 1776 k.ú. Dúbravka odpredala p. Gutová p. Milanovi Mrázekovi a p. Martine Mrázekovej rod. Lubyovej, ktorí sa 16.02.2010 stali vlastníckmi.

Stanovisko majetkovoprávneho oddelenia:

Žiadosť nájomníka Ing. Jenčíka treba posudzovať v súlade s § 3 ods. 1 - dobré mravy a § 37 Občianskeho zákonníka. Forma akou môže nájomník požiadať-uplatniť svoj nárok nie je zákonom predpísaná. Teda môže byť písomne, ústne, telegraficky, e-mailom a podobne. Postačí, aby požiadavka bola zrozumiteľná, určitá, dôvod žiadosti aby bol určitý a jasné aby bolo tiež za aké obdobie sa nárok uplatňuje. Nárok treba uplatniť vo všeobecnej 3-ročnej lehote. Uvedené požiadavky žiadateľ-nájomník splnil.