

DOŠLO DŇA 21-12-2011

Občianske združenie vlastníkov
nehnuteľností s regulovaným nájomným
Panenská 24
811 03 BRATISLAVA

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS SNM -58940 111-2/415675

JUDr. Komorová 59356187

06.12.2011

Vec

Žiadosť o písomné vyjadrenie k otázkam

V nadväznosti na Váš list zo dňa 28. 11. 2011, ktorým nás žiadate o písomné vyjadrenie k niektorým otázkam, ktoré vyplynuli z aplikácie zákona č. 260/2011 Z. z. Vám oznamujeme, že vzhľadom na nejednoznačné ustanovenia citovaného zákona, k niektorým z nich nie je možné zatiaľ zaujať stanovisko, lebo nie je zrejmé, či a v akom rozsahu sa zákon pri podielových domoch na obec vzťahuje.

Ustanovenie § 2 zákona okrem iného obsahuje charakteristiku bytov a domov v podielovom spoluvlastníctve, na ktoré sa zákon vzťahuje, keď v ods.1 písm. a) stanovuje, že zákon sa vzťahuje aj na byty v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve s obcou oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla. V § 3 ods. 1 je prenajímateľovi bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) možnosť vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do 31. marca 2012; pričom ak ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. a), ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužijú. Z tohto dôvodu pri domoch v podielovom spoluvlastníctve, v ktorých podielový spoluvlastník nadobudol podiel titulom reštitúcie alebo od reštituenta, nie je potrebná súčinnosť obce, ale zákon dáva možnosť takémuto prenajímateľovi nájom vypovedať aj samostatne, ktorú skutočnosť nám potvrdil aj gestor zákona Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, s ktorým sme aj ohľadom tejto otázky rokovali. Právna relevanciu takto podanej výpovede (hoci táto bude podaná v zmysle lex specialis) však môže byť podľa nášho názoru sporná a problematická a jej právnu konformitu preverí až aplikačná prax.

Problematická je však aj aplikácia § 2 ods. 1 písm. b) a e).

Podľa písmena b) sa zákon vzťahuje na **byty v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou**. Problémom je, že ani hypoteticky nemôže dôjsť k určeniu vlastníctva k časti domu, v ktorej sa nachádzajú byty. Vlastnícke právo mohlo byť určené jedine k spoluvlastníckemu podielu a v tom prípade aj byty v dome sú v ideálnom spoluvlastníctve (čiže nejde o byty v časti domu). V praxi tak nemôže ani

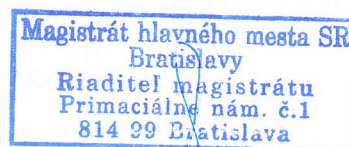
teoreticky nastať situácia prezumovaná hypotézou uvedenej právnej normy, lebo de iure nemôže existovať stav, aby časť nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú byty bola vo vlastníctve jednej osoby a druhá časť tej istej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú byty, vo vlastníctve inej osoby. Možné je len podielové spoluvlastníctvo koncipované na báze ideálnych podielov, s ktorým však zákon v tomto prípade nepočíta. Ak by sme sa priklonili k názoru, že zákonodarca mal na mysli podielové spoluvlastníctvo (k čomu však vzhľadom na dikciu zákona nie je možné dospieť), vzniká problém, že na spoluvlastnícky podiel obce (čiže na podiel, ku ktorému nebolo určené vlastníctvo oprávnenej osobe v spore s obcou) by sa zákon vôbec nevzťahoval, čo by pôsobilo problémy jednak pri prípadnej výpovedi z nájmu, lebo každý zo spoluvlastníckych podielov by fungoval v inom režime – podiel, ku ktorému bolo určené vlastníctvo súdom v režime zákona č. 260/2011 Z. z. a podiel vo vlastníctve obce v režime občianskeho zákonníka) a z tohto istého dôvodu aj pri zvyšovaní nájomného. Obdobná situácia nastáva aj pri aplikácii písmena e) toho istého zákonného ustanovenia.

Vzhľadom na tieto zákonné ustanovenia sa domnievame, že na tie časti domov (resp. spoluvlastnícke podiely), ktoré prináležia obci sa ustanovenie § 2 zákona č. 260/2011 Z. z. nevzťahuje a preto obec ani nemôže dávať v zmysle tohto zákona výpovede, či zvyšovať nájomné.

Keďže hlavné mesto SR Bratislava má záujem, čo možno najpresnejšie aplikovať jednotlivé ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. a vyhnúť sa problémom, ktoré by nesprávnym výkladom zákona mohli vzniknúť, obrátili sme sa na tvorcu zákona, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, so žiadosťou o písomné stanovisko, ktoré Vám následne zašleme na vedomie. Až po vyriešení otázky, či obec má, alebo nemá právo výpovede podľa zákona 260/2011 Z. z. podávať a nájomné zvyšovať, bude možné zaoberať sa otázkami či tento postup využije, resp. v akom časovom horizonte ako aj kompetenčnými otázkami hlavného mesta SR Bratislava a jednotlivých mestských častí.

Čo sa týka otázky č. 3, ktorú ste nám adresovali, všade, kde je v zákone explicitne uvedené obec, príslušnou bude obec – teda hlavné mesto SR Bratislava.

S pozdravom



Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu