M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

**Materiál číslo D 4/1/2023**

**Razmuves trade s. r. o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto – výpoveď z nájomnej zmluvy**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

1. **prerokovalo**

výpoveď z nájomnej zmluvy uzatvorenej s Razmuves trade s. r. o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto,

1. **schvaľuje**

výpoveď z Nájomnej zmluvy na pozemok č. 607/2011 zo dňa 01. 02. 2012 uzatvorenej   
na dobu neurčitú s nájomcom Razmuves trade s. r. o., IČO: 45 001 049, so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto.

**Spracovala: Predkladá:**

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

vedúca OSMaZM referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 2. februára 2023

Dôvodová správa:

Dňa 01.02.2012 mesto Šaľa (ďalej aj ako „prenajímateľ“) uzavrelo s nájomcom Sportstyle s.r.o., so sídlom: Slnečná 7/1941, 927 05 Šaľa - Veča, IČO: 45 001 049 (ďalej len „nájomca“), Zmluvu o nájme pozemku č. 607/2011 (ďalej len „nájomná zmluva“), predmetom ktorej je nájom časti pozemku registra CKN č. 3080/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m2, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 (ďalej ako „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť sa nachádza na ul. Narcisová. .Nájomná zmluva bola uzatvorená na účel zabezpečenia príjazdovej komunikácie do garáže s.č. 6794 na parc. č. 3080/56, LV č. 6511, k.ú. Šaľa (ďalej len „garáž“) vo vlastníctve nájomcu na dobu neurčitú (Príloha č. 1 – zmluva o nájme pozemku č. 607/2011).

Podľa výpisu z obchodného registra (Príloha č. 2 – výpis obchodného registra) s účinnosťou od 6.6.2020 prišlo k zmene vo vlastníckej štruktúre nájomcu vrátane zmeny názvu a sídla spoločnosti na Razmuves trade s. r. o., so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 45 001 049.

Na základe výpisu z LV č. 6511, k.ú. Šaľa je vlastníkom garáže od 12.04.2021 Ing. Michal Takács. Nakoľko nájomca nehnuteľnosti nie je vlastníkom garáže, nemôže nájomca ďalej užívať predmet nájmu (nehnuteľnosť) na dohodnutý účel nájmu v zmysle nájomnej zmluvy (príloha č. 3 – snímka z ortofoto). Tieto skutočnosti však nájomca prenajímateľovi neoznámil.

Nájomca v roku 2022 nezaplatil nájomné ani po upomienke a predžalobnej výzve (Príloha č. 4 – Predžalobná výzva). V zmysle čl. III. bod 2. Nájomnej zmluvy na pozemok č. 607/2011 sa nájomca zaviazal uhrádzať nájomné vždy do 30.6. bežného roka. Korešpondencia zasielaná na adresu sídla spoločnosti sa prenajímateľovi vrátila z vyznačením dôvodom neprevzatia „adresát neznámy“.

V zmysle uvedených skutočností Mestský úrad v Šali navrhuje Mestskému zastupiteľstvu v Šali, aby v súlade s čl. V. bod 2. Nájomnej zmluvy na pozemok č. 607/2011 schválilo jednostranný právny úkon – výpoveď z Nájomnej zmluvy na pozemok č. 607/2011 zo dňa 01.02.2012, uzatvorenej na dobu neurčitú. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

**Stanovisko MsÚ**

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 Mestskému zastupiteľstvu v Šali schváliť výpoveď z Nájomnej zmluvy  na pozemok č. 607/2011 zo dňa 01.02.2012 uzatvorenej na dobu neurčitú s nájomcom Razmuves trade s. r. o., so sídlom: Dunajská 8, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 45 001 049, predmetom ktorej je nájom časti nehnuteľnosti v katastrálnom území Šaľa, pozemku parcely registra C katastra nehnuteľností č. 3080/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m2, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na liste vlastníctva č. 1.

Dlžnú sumu z nájmu vecný odbor uplatní na príslušnom súde.