

Stanovisko útvaru právneho k možnosti finančného vysporiadania
s p. Bubelínyiovou o ktoré požiadala KSV a VP požiadavkou zo dňa 6.9.2017

Právna úprava:

Zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník

§ 664

Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

§ 691

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

§ 692

1) *Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.*

2) *Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.*

§ 694

Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

§ 695

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

§ 698

1) *Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, **dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie.** Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.*

2) *Rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.*

3) *Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.*

§ 699

*Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u **prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.***

Zmluvný vzťah:

Zmluva o nájme bytu 15.7.2013, Protokol o prevzatí bytu zo dňa 18.06.2013

Zmluva o nájme bytu 8.7.2016

Obe nájomné zmluvy obsahujú nasledovné ustanovenia: V článku II. Bod 5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa tak, ako je to uvedené v čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu. Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to na svoje

náklady. Bod 7. V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu, a to v zmysle protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

Stanovisko k návrhu nájomcu, že neuhradí posledné platby nájmu za 3 mesiace:

A) Náhrada účelne vynaložených nákladov

Pred uzatvorením zmluvy bol nájomca oboznámený so stavom bytu po predchádzajúcom nájomcovi a svojim podpisom vyjadril súhlas s tým, že byt dá na vlastné náklady do užívania schopného stavu. Byt mal nájomca určitý čas (cca mesiac) k dispozícii bez povinnosti hradenia nájomného. Ďalšie podstatné zmeny v byte vrátane stavebných úprav nebol nájomca oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní tzv. "obvyklé udržiavacie náklady", ako napríklad maľovanie, napúšťanie xyrolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery), oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu, oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí, tmelenie okien, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí, zasklievanie jednotlivých okien, opravy rolíet a žalúzií, napr. výmena navíjacieho mechanizmu, oprava plátna, výmena šnúry, vyklápacieho zariadenia žalúzie atď.

V zmysle uzatvorenej zmluvy Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nehradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu. Hore uvedené podmienky boli nájomcovi známe už pri uzatvorení nájomnej zmluvy v roku 2013 a taktiež pri uzatvorení druhej nájomnej zmluvy v roku 2016. Mesto za obdobie nájmu neeviduje žiadnu žiadosť nájomcu ani súhlas prenajímateľa na povolenie stavebných a iných úprav v byte.

B) Zľava z nájomného

Nárok na zľavu z nájomného by mal nájomca v zákonom stanovených prípadoch, t.j. ak odstrániteľná vada v byte alebo v dome podstatne alebo po dlhšiu dobu zhoršuje ich užívanie, užívanie v byte je podstatne alebo po dlhšiu dobu zhoršené neplnením alebo vadným plnením služieb spojených s užívaním bytu alebo stavebné úpravy v dome spôsobili, že sa podstatne alebo po dlhšiu dobu zhoršili podmienky užívania bytu alebo domu.

V zmysle informácie z ÚMM, nájomca v roku 2015 nahlásil nedoliehanie balkónových dverí, a to spolu s niekoľkými ďalšími nájomcami, išlo o drobnú úpravu – dotiahnutie skrutiek. Ostatné závady boli nahlasované v rámci celého BD a boli riešené cez MHSL. Právo na zľavu z nájomného prislúcha užívateľovi bytu, ak sám po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa neodstránil závalu.

Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Na základe horeuvedených skutočností nemá nájomca nárok na finančné vysporiadanie, ani vo forme náhrady účelne vynaložených nákladov, ani zľavy z nájomného, nakoľko podľa nášho názoru, nevznikol na takéto odškodnenie nárok ani na základe zákona ani na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy.