

Materiál na 6. rokovanie
Mestského zastupiteľstva vo Veľkom Mederi v roku 2019

Správa hlavného kontrolóra
o výsledku mimoriadnej kontroly uloženej Mestským zastupiteľstvom vo
Veľkom Mederi

číslo: HK/VZN 139/v znení VZN 204/ /MsÚ/Veľký Meder

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Mederi

berie na vedomie správu hlavného kontrolóra o výsledku mimoriadnej kontroly
uloženej Mestským zastupiteľstvom vo Veľkom Mederi

číslo: HK/VZN 139/v znení VZN 204/ /MsÚ/Veľký Meder

Predkladá: Mgr. Albert Nagy
Hlavný kontrolór mesta

Spracoval: Mgr. Albert Nagy

S P R Á V A

hlavného kontrolóra o výsledku mimoriadnej kontroly uloženej Mestským zastupiteľstvom vo Veľkom Mederi

číslo: HK/VZN 139/v znení VZN 204/ /MsÚ/Veľký Meder

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. h) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, na základe ktorého hlavný kontrolór mesta predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí, predkladám túto správu ktorá obsahuje výsledok kontroly vykonanej v MSÚ vo Veľkom Mederi, pričom

predmetom kontroly

bola:

Kontrola

a/ spôsobu výkonu VZN č 204 mesta Veľký Meder a jeho súlad s platnými právnymi predpismi SR v prípadoch uzatvárania nových nájomných zmlúv

Všeobecné náležitosti:

Miesto vykonávania kontroly: MsÚ Veľký Meder

Kancelária hlavného kontrolóra Veľký Meder

Kontrolovaný subjekt: MsÚ Veľký Meder

Kontrolované obdobie: rok 2019

Kontrola bola vykonaná v dňoch: 05.04.2019 – 15.4.2019

Dátum vyhotovenia správy: 16.04.2019

Lehota na podanie námietok -

Dátum predloženia správy o splnení prijatých opatrení: - 1.6.2019

Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku: - 1.6.2019

Cieľ kontroly: Overiť aktuálny, objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad s osobitnými predpismi alebo vnútornými aktmi riadenia s dôrazom na dodržiavanie platných ustanovení relevantných zákonov v znení neskorších predpisov ako aj Ústavy SR :

UZNESENIE č. 4-MsZ/2019 zo dňa 4.4.2019

4. Mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Mederi

a/ u k l a d á

Hlavnému kontrolórovi mesta Veľký Meder prekontrolovať spôsob výkonu VZN mesta Veľký Meder č. 204 KTORÝM SA MENÍ A DOPLŇA VZN č. 139 O ZÁSADÁCH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV V MESTE VEĽKÝ MEDER a či je VZN v súlade s ústavou, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas NR SR a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom, s nariadeniami vlády a so všeobecne záväznými predpismi.

Termín: 17. 4. 2019

Predmet kontroly. (Aktuálne znenie nariadenia)

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Veľký Meder č. 204, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č 139 o zásadách pridelovania nájomných bytov v meste Veľký Meder

Mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Mederi

vychádzajúc zo samostatnej pôsobnosti danej čl. 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 24 ods.1 písm. c) a § 6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Článok 1 Predmet nariadenia

1. § 12 Všeobecne záväzného nariadenia sa dopĺňa o odsek č. 3 nasledovne :

Nájomca do 15 pracovných dní odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnici o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou v zmysle ktorej nájomca po zániku nájomného vzťahu môže byť nútené vystaňovaní z prenajatého bytu. Nájomca sa zaväzuje v uvedenej lehote predložiť príslušnému oddeleniu MsÚ jedno originálne vyhotovenie notárskej zápisnici.

Článok 2 Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli a webovom sídle Mesta Veľký Meder dňa 15.1.2019 .

2. Mestské zastupiteľstvo sa uznieslo na tomto VZN dňa 30.1.2019

3. Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom zverejnenia na úradnej tabuli mesta.

Nadobúda účinnosť dňom 15.2.2019

Kontrolné zistenia/ Stanovisko Hlavného kontrolóra.

Vo VZN č 139 o zásadách prideľovania nájomných bytov v meste Veľký Meder bol prijatím VZN č. 167 s účinnosťou od 17.4.2015 vypustený §12 ods. 3) ktoré bolo kvalifikované ako nezákonné. Tento krok bol podložený uzneseniami rôznych Okresných aj krajských súdov ako aj Najvyššieho súdu SR a Ústavným súdom SR kde takéto konanie orgánu samosprávy pri ukladaní povinnosti občanom nad rámec zákona bolo súdmi na rôznych stupňoch deklarované ako nezákonné.

Vo VZN č 139 o zásadách prideľovania nájomných bytov v meste Veľký Meder bol prijatím VZN č. 204 s účinnosťou od 15.2.2019 znova ustanovený §12 ods. 3), v ktorom **orgán samosprávy znova uložil povinnosť občanom nad rámec zákona a to povinnosť spísania notárskej zápisnice na vlastné náklady ktorá nemá oporu v zákone a to z nasledujúcich dôvodov:**

1.

Predmetným VZN č. 204 mesto v § 12 odsek 3 upravuje povinnosť žiadateľa o nájomný byt po prevzatí súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy zabezpečiť vypracovanie notárskej zápisnice s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa - Mesta Veľký Meder v prípade keď sa nájomca odmietne vysťahovať z bytu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Notársku zápisnicu je nájomca povinný odovzdať vlastníčkovi - Mestu Veľký Meder na MsÚ v lehote do 15 pracovných dní od prevzatia súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

2.

Pri prenajímaní bytov sa dáva možnosť obci vybrať od nájomcu finančnú zábezpeku (§ 12 ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z.), maximálne však do výšky šiestich mesačných platieb nájomného. Okrem tejto finančnej zábezpeky, ktorú môže obec požadovať maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, nemôže obec v zmysle žiadneho zákonného ustanovenia požadovať od budúceho nájomcu iné finančné plnenia. Toto obmedzenie sa samozrejme nevzťahuje na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu, t. j. nájomného a úhrad nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním.

3.

V § 12 ods. 3) VZN č. 204 znova ukladá mesto nájomcom povinnosti nad rámec zákona. A to na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnice s exekučným titulom, ktorú sú nájomcovia povinní odovzdať mestu na MsÚ ako vlastníčkovi bytu v lehote stanovenej vo VZN.

4.

Zjavne teda mesto požaduje, aj keď nepriamo finančné plnenie od nájomcu nad rámec zákona, v súvislosti s nákladmi spojenými s vyhotovovaním notárskych zápisníc. V tomto smere je možné poukázať na 7. časť zák. č. 323/1992 Zb., § 95 až § 97 zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, podľa ktorej za činnosť notára podľa tohto zákona (teda aj za spísanie notárskej zápisnice) patrí notárovi odmena, náhrada hotových výdavkov a náhrada za stratu času, ktoré tvoria príjem notára. **Vyhotovenie notárskej zápisnice jednoznačne nie je možné spájať s úhradou nákladov spojených s užívaním bytu, t. j. nájomného a úhrad nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním tak, aby toto plnenie bolo možné požadovať od nájomcu.** Mesto v § 12 ods. 3 VZN odôvodňuje potrebu vypracovania notárskej zápisnice (na vlastné náklady) o nútenom vystúpení nájomcu okrem iného aj zabezpečením práva prenajímateľa (mesta) v prípade ukončenia nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu prípadne neplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu. *Zabezpečenie týchto práv však mestu vytvára zákonodarca v ustanovení § 12 ods. 7, ods. 8 zák. č. 443/2010 Z. z., podľa ktorých nájomná zmluva môže obsahovať aj dobu o finančnej zábezpeke.* Finančná zábezpeka podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

5.

Pokiaľ sa normotvornou činnosťou obe ukladajú povinnosti fyzickým osobám a právnickým osobám, **aj pôvodná (originálna) normotvorná pôsobnosť obce (mesta) je limitovaná článkom 2 ods. 3 Ústavy, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Tieto limity Ústavy sa vzťahujú aj na normotvornú pôsobnosť obce vykonávanú podľa čl. 68 Ústavy.**

Podzákonné normatívne právne akty, vykonávacie právne predpisy, medzi ktoré bezpochyby patria aj VZN vo veciach samosprávy, musia rešpektovať ústavný princíp ukladania povinností uvedený v čl. 13 ods. 1 písmeno a/ Ústavy, podľa ktorého povinnosti musia byť uložené vždy v medziach zákona (tiež v rámci alebo v rozsahu zákona).

Odchylná úprava povinností mestom, podľa ktorej od nájomcu vyžaduje plnenie povinností, ktoré zákon neukladá, nie je podľa môjho názoru okrem iného v súlade s ohraničením normotvornej právomoci obce a so základnými princípmi postavenia občana v právnom štáte, ktoré sú vyjadrené v čl. 2 ods. 3 a čl. 13 ods. 1 Ústavy.

V právnom štáte nielen tvorba zákonov, ale aj tvorba všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov orgánov územnej samosprávy podlieha rovnakému poriadku. Všetka činnosť obce je viazaná platným právnym poriadkom. Obec i v normotvornej činnosti je povinná rešpektovať Ústavu, zákony a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy vrátane všeobecne záväzných predpisov. Keďže VZN je v spomenutej časti vydané v rozpore s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami je zároveň vydané aj v rozpore s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, nakoľko VZN musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, a týmto nesmie odporovať.

6.

Mesto Veľký Meder ukladá občanom ako povinnosť predložiť notársku zápisnicu, čo je neprípustné a v rozpore so zákonom, lebo takúto povinnosť môže uložiť, alebo vyžadovať, len ak sa o tom účastníci dohodnú a nie nátlakom. Nemôže mu to udeliť takou formou, ako v danej veci. Ide o náklady rádovo 100 až 200 eur, teda podľa trov, ktoré si notár vyčísli, čo je v rozpore so zákonom. V danej veci Mesto Veľký Meder zjavne nepochopilo, že takúto povinnosť nemôže uložiť nájomcovi - občanovi, ak to zákon neukladá.

V tomto prípade môžem vysloviť domnienku. Že mesto takýmto spôsobom zneužíva svoje postavenie vydávať VZN, v ktorom stanovuje také povinnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom.

Rozpor s platnými zákonmi a Ústavou SR

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon.

Z Ústavy SR vyplýva, že v právnom štáte sa orgánu verejnej moci neponecháva na úvahu, či uplatní kompetenciu ktorú mu priznáva ústava alebo zákon. Preto je povinnosťou každého orgánu verejnej moci konať, uplatniť svoju kompetenciu vždy, v celom rozsahu a včas.

Z čl. 125 ods. 1 písm. c/ a d/ Ústavy SR je zrejmé, že Ústava SR pripúšťa možnosť, aby v súlade so všeobecne záväzných nariadení orgánov územnej samosprávy so zákonmi vo veciach územnej samosprávy a so zákonmi, s nariadeniami vlády a so všeobecnými záväznými právnymi predpismi ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy vo veciach prenesenej štátnej správy mohol rozhodovať okrem Ústavného súdu aj iný, t. j. všeobecný súd.

Všeobecné záväzné nariadenie obce, alebo vyššieho územného celku je normatívny právny akt prijímaný orgánom obce, alebo vyššieho územného celku, ktorým sú riešené zásadné otázky týkajúce sa obce, alebo vyššieho územného celku ako celku, alebo osobitne jej obyvateľov, alebo upravujúce právne vzťahy vznikajúce a realizujúce sa na jej území, a to tak na úseku prenesenej štátnej správy, ako i územnej samosprávy.

Všeobecne záväzné nariadenie, ktoré vydáva územná samospráva na plnenie úloh samosprávy obce, mesta, či vyššieho územného celku, nesmie odporovať Ústave ani zákonom. Vo veciach, ktorých obec, mesto, či vyšší územný celok plnia úlohy štátnej správy, môžu vydať nariadenie len na základe splnomocnenia zákona a v jeho medziach takého nariadenie nesmie odporovať ani inému všeobecne záväznému právnemu predpisu.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka, Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a/ začiatok nájmu,
- b/ dobu nájmu,
- c/ výšku mesačného nájomného,
- d/ podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

- e/ výšku úrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, alebo spôsob ich výpočtu,
- f/ opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g/ podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h/ skončenie nájmu,
- i/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. **Žiadateľ v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nesmie vyžadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo súvisia s užívaním nájomného bytu.**

Finančná zábezpeka podľa ods. 7 citovaného ustanovenia slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad, spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaním nájomného bytu, finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Podľa § 4 ods. 3 písm. j/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obec pri výkone samosprávy, najmä obstaráva a schvaľuje územno-plánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri uzatváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Podľa § 6 ods. 1 citovaného zákona, môže obec vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia; nariadenie však nesmie byť v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi a medzinárodnými zákonmi, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada SR.

V tomto prípade sa správny orgán sa neriadil pri prijímaní VZN č. 204 /2019 zo dňa 15. 01. 2019 vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami.

Podľa čl. 68 Ústavy, normotvornú pôsobnosť nemôže obec uplatňovať v neobmedzenej miere na úpravu všetkých spoločenských vzťahov, existujúcich v územnom obvode obce. Pri uplatnení normotvornej právomoci môže ukladať povinnosti, ale nie spôsobom obmedzujúcim základné práva a slobody nad rámec zákona.

Vo veciach samosprávnej pôsobnosti obce podľa čl. 68 Ústavy, v spojení s čl. 65 ods. 1 ústavy a § 4 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. nemôže obec všeobecne záväzným nariadením ukladať nové povinnosti nad rámec zákona.

Tento článok VZN č. 204 nie je v súlade so zákonom, pretože žiada predložiť od budúcich nájomcov notársku zápisnicu, v ktorej sa títo zaväzujú na také práva a povinnosti, ktorých ešte nie sú nositeľmi. Vopred sa nikto, teda ani budúci nájomca, nemôže zaviazat' prenajímateľovi na zabezpečenie práva, ktorého nie je ešte nositeľom.

Pokiaľ sa normotvornou činnosťou ukladajú povinnosti fyzickým osobám a právnickým osobám a normotvorná pôsobnosť obce je limitovaná článkom 2 ods. 3 Ústavy, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané a nikoho nemožno nútiť, aby niečo konal, čo zákon neukladá. Tieto limity Ústavy sa vzťahujú aj na normotvornú pôsobnosť obce, vykonávanú podľa čl. 68 ústavy.

Podzákoné normatívne a právne akty, vykonávacie právne predpisy, medzi ktoré bezpochyby patria aj VZN vo veciach samosprávy, musia rešpektovať ústavný princíp ukladania povinností uvedený v čl. 13 ods. 1 písm. a/ ústavy, podľa ktorého povinnosti musia byť uložené vždy v medziach zákona. Pri realizácii musia byť rešpektované pri ukladaní povinnosti podmienky, že povinnosti uložené VZN musia byť v rozsahu, ktorý stanovil zákon a ústavný imperatív vyjadrený v čl. 71 ods. 2 ústavy, ktorý požaduje, aby VZN bolo aj v medziach zákona, to znamená, že fyzická alebo právnická osoba nesmie mať stanovenú novú povinnosť, ktorú neukladá zákon, resp. ktorú nemožno zo zákona odvodiť.

Úprava povinností uložených mestom v napadnutom VZN, podľa ktorej od nájomcu sa vyžaduje plnenie povinností, ktoré zákon neukladá, nie je v súlade s ohraničením normotvornej právomoci obce a so základnými princípmi postavenia občana v právnom štáte.

V právnom štáte nielen tvorba zákonov, ale aj tvorba všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane VZN, orgánov územnej samosprávy podlieha rovnakému poriadku. Všetka činnosť obce je viazaná platným právnym poriadkom. Obec, či mesto v normotvornej činnosti sú povinné rešpektovať ústavu, zákony a ostatné všeobecne záväzné predpisy.

Vzdanie sa práva, ktoré môže vzniknúť až v budúcnosti, je absolútne neplatným právnym úkonom, preto je neplatným aj vtedy, ak je urobený v kvalifikovanej forme (notárskej zápisnici)

Podľa ustanovenia § 574 ods. 2) Občianskeho zákonníka kogentnej povahy je neprípustné, aby sa niekto vzdal práva (v tomto prípade práva uznať ešte neexistujúci dlh čo do dôvodu a výšky alebo inú povinnosť), ktoré môže vzniknúť až v budúcnosti. **Takáto dohoda o uznaní záväzku je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, preto je neplatným aj v prípade, ak je urobený v kvalifikovanej forme - notárskej zápisnici.** Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí voči každému, pričom súd na ňu prihliada aj bez návrhu (ex offa). Absolútna neplatnosť sa nemôže napraviť dodatočným schválením a nemôže byť konvalidovaná ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. **Plnenie, ku ktorému došlo z absolútne neplatného právneho úkonu zakladá bezdôvodné obohatenie.** Absolútna neplatnosť právneho úkonu sa nepremlčuje. Nakoľko právny úkon - dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv a prikazuje povinnosť, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti - je absolútne neplatný právny úkon, **povinná osoba nemohla svojím úkonom v notárskej zápisnici jednak platne uznať čo do dôvodu a výšky dlh a ani povinnosť, ktorá v čase spísania notárskej zápisnice neexistovala, pričom ide o dlh alebo povinnosť v budúcnosti, v čase uznania ktorého nebolo zrejmé, či vôbec vznikne, a ak vznikne, v akej nominálnej výške; ale ani súhlasiť s vykonateľnosťou notárskej zápisnice. **Preto notárska zápisnica, ktorej obsahom je takýto právny úkon, je podľa môjho názoru od počiatku nespôsobilým exekučným titulom.****

Podstatnou náležitosťou, ktorá charakterizuje uznanie dlhu, je vymedzenie dlhu tak do dôvodu ako aj do jeho výšky, čo vyhlásenie dlžníka obsiahnuté v notárskej zápisnici neobsahuje, a z logiky veci ani nemôže obsahovať. Je totiž potrebné pojmovo rozlišovať medzi „záväzkom“, za ktorý sa považuje jednak druh občiansko-právneho vzťahu a teória ho súčasne definuje ako povinnosť vychádzajúcu zo záväzkovo právneho vzťahu a na druhej strane kategóriou „dlhu“, ktorý je nutné interpretovať ako konkrétnu povinnosť subjektu poskytnúť druhému subjektu (oprávnenému) požadované a dlžníkom sľúbené plnenie.

Notárska zápisnica ako exekučný titul

Povinnosť plnenia na základe notárskej zápisnice možno charakterizovať ako plnenie, ktoré má svoj základ v procesnom práve, teda bez vzťahu na hmotnoprávny titul. Notárska zápisnica so súhlasom k vykonateľnosti má povahu verejnej listiny a ako každá verejná listina aj notárska zápisnica osvedčuje pravdivosť údajov v nej uvedených až do doby, pokiaľ nie je preukázaný opak. Aj pri posudzovaní notárskej zápisnice sa preto uplatňuje tzv. prezumpcia správnosti. Notárska zápisnica je spôsobilým exekučným titulom vtedy, ak mimo formálnych podmienok vykonateľnosti spĺňa podmienky materiálnej vykonateľnosti. Jednou z podmienok materiálnej vykonateľnosti je, aby notárska zápisnica obsahovala právny záväzok (stanovenie konkrétnej povinnosti zo záväzkového právneho vzťahu vzniknutej na základe určitej právnej skutočnosti), ďalšími sú označenie oprávnenej osoby, povinnej osoby, právneho dôvodu, predmetu a času plnenia a súhlas povinnej osoby s vykonateľnosťou notárskej zápisnice. Notárska zápisnica môže obsahovať aj samotný hmotnoprávny úkon.

Dohoda oprávnenej osoby a povinnej osoby obsiahnutá v notárskej zápisnici, ktorá vyjadruje súhlas povinnej osoby s vykonateľnosťou notárskej zápisnice, *nemá hmotnoprávnu povahu; ide o jednu z náležitostí, ktorú musí notárska zápisnica obsahovať (§ 47 a násl. Notárskeho poriadku)*, aby bola z materiálneho hľadiska vykonateľná (aby bola exekučným titulom). Takáto dohoda oprávnenej a povinnej osoby teda nemá sama osebe za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností účastníkov právneho vzťahu. V prípade notárskej zápisnice so súhlasom s vykonateľnosťou treba mať na zreteli osobitné znaky takéhoto exekučného titulu v porovnaní s inými exekučnými titulmi. Takáto zápisnica nie je rozhodnutím (súdu alebo iného orgánu) a nemá ani účinky, ktoré zákon s rozhodnutím spája a nie je vybavená účinkami právoplatnosti ani záväznosti pre účastníkov a pre všetky orgány, ktoré majú napríklad rozhodnutia súdu vydané v občianskom súdnom konaní (§ 159 O.s.p.).

Podľa § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku možno vykonať exekúciu aj na podklade notárskych zápisníc, ktoré obsahujú právny záväzok a v ktorých je vyznačená oprávnená osoba a povinná osoba, právny dôvod, predmet a čas plnenia, ak povinná osoba v notárskej zápisnici s vykonateľnosťou súhlasila.

Z dikcie ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku vyplýva, že exekúciu možno vykonať na základe notárskej zápisnice, ktorá obsahuje uznanie určitého právneho záväzku. Takýmto právnym záväzkom môže byť uznanie peňažného dlhu. *Vykonateľnosť notárskej zápisnice nastáva zásadne uplynutím času na dobrovoľné splnenie povinnosti na plnenie obsiahnuté v tejto zápisnici. Jej vykonateľnosť sa skúma rovnako ako pri vykonateľných rozhodnutiach podľa príslušných predpisov procesného práva, t.j. skúma sa formálna a materiálna stránka vykonateľnosti. V danom prípade formálna stránka spočíva v dodržaní formy notárskej zápisnice tak, ako je upravená v ust. § 47 Notárskeho poriadku a materiálna stránka spočíva v dodržaní tých obsahových náležitostí, ktoré predpisuje ust. § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku. Aj v prípade obsahových náležitostí notárskej zápisnice, ako exekučného titulu, platí, ak má byť vykonateľná, že tieto musia byť určené presným a nepochybným spôsobom, teda v tomto zmysle notárska zápisnica musí obsahovať presnú individualizáciu oprávneného a povinného, presné vymedzenie práv a povinností na plnenie, presný rozsah a obsah plnenia, atď.*

Uznanie dlhu je samostatným zabezpečovacím prostriedkom. Svoju zabezpečovaciu funkciu plní tým, že zakladá právnu domnienku existencie dlhu v dobe uznania. Uznanie dlhu je jednostranným právnym úkonom dlžníka voči veriteľovi, ktorý musí obsahovať, jednak všeobecné náležitosti predpísané pre právne úkony (ust. § 34 a násl. Občianskeho zákonníka) a jednak osobitné náležitosti

stanovené pre tento úkon v ust. § 558 Občianskeho zákonníka. Pre platnosť uznania dlhu sa vyžaduje písomná forma, vyjadrenie prísľubu zaplatiť dlh a uvedenie dôvodu a výšky dlhu.

Ak úkon – dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv a zaväzuje sa k povinnostiam, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti - je absolútne neplatný právny úkon, potom povinný nemohol svojím konaním v notárskej zápisnici jednak platne uznať dlh čo dôvodu a výšky, ale ani súhlasiť s vykonateľnosťou notárskej zápisnice.

Takáto notárska zápisnica (verejná listina) nie je exekučným titulom (i keď ako „verejná listina“ nie je neplatná, keďže právny úkon spísaný v podobe notárskej zápisnice - úkon vykonaný kvalifikovanou formou - nie je možné zamieňať so samotnou notárskou zápisnicou ako verejnou listinou).

Dôvody neprípustnosti exekúcie ustanovuje zákon. Každý z týchto dôvodov má za následok zastavenie exekúcie (Zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení zmien – Exekučný poriadok).

Zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Vyplývajúce z nájomnej zmluvy:

Čl. II Doba, účel a rozsah nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.02.2019 do 31.12.2021.

Čl. V Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, zložil na osobitný účet Mesta Veľký Meder vedený v Tatra banke, a.s., číslo: SK89 1100 0000 0029 2587 1691, finančnú zábezpeku v sume Eur s DPH.

Finančná zábezpeka (kaucia) zodpovedá výške trojmesačného nájomného.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, jeho príslušenstva (poplatkov z omeškania), dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu (služieb spojených s užívaním bytu) vrátane jeho príslušenstva (zákonných alebo zmluvných úrokov z omeškania) a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu (zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu).

4. Finančnú zábezpeku je možné čerpať výlučne počas plynutia výpovednej doby resp. po ukončení nájomného vzťahu, okrem ďalej uvedenej výnimky. Finančná zábezpeka je určená na uhradenie pohľadávok Prenajímateľa vzniknutých počas výpovednej doby resp. pohľadávok, vznik ktorých bol dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je možné finančnú zábezpeku čerpať aj počas trvania nájomného vzťahu a to výlučne na základe písomnej žiadosti Nájomcu, pričom Prenajímateľ má právo odmietnuť žiadosť Nájomcu aj bez odôvodnenia. Týmto ustanovením však nie je dotknuté právo Prenajímateľa domáhať sa uspokojenia svojich pohľadávok súdnou cestou.

5. Nájomca sa zaväzuje zábezpeku udržiavať v pôvodnej výške. Ak dôjde k jej čerpaniu na základe odseku 4 tohto článku zmluvy, Nájomca je povinný do 15 dní po čerpaní z finančnej zábezpeky ju doplniť na pôvodnú výšku.

Čl.X Zánik nájmu bytu

6. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi po vykonaní základnej hygienickej maľovky na vlastné náklady.

9. Nájomca do 15 pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy je povinný na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnici o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou v zmysle ktorej nájomca po zániku nájomného vzťahu môže byť nútené vystáňovaní z prenajatého bytu. Nájomca sa zaväzuje v uvedenej lehote predložiť príslušnému oddeleniu MsÚ jedno originálne vyhotovenie notárskej zápisnici. Nájomca berie na vedomie, že náklady vyhotovenia notárskej zápisnici činia **101,- €**. (Kto stanovil túto sumu?) Rozpor so sadzobníkom na výpočet odmeny notára za notársku činnosť.

Toto ustanovenie nadobudlo účinnosť až 15.2.2019 a je právne irelevantné aby bolo súčasťou nájomnej zmluvy s dátumom uzavretia 1.2.2019 ! Predmetné ustanovenie mohlo byť súčasťou vypracovanej nájomnej zmluvy až od 16.2.2019

Zákon č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notára v znení n.p.

PRÍL.

SADZOBNÍK NA VÝPOČET ODMENY NOTÁRA ZA NOTÁRSKU ČINNOSŤ

Položka A:

Za spisanie notárskej zápisnice vrátane vydania osvedčeného odpisu notárskej zápisnice:

1. Ak ide o zmluvu alebo o jednostranný právny úkon okrem bodu 2, alebo o osvedčenie iných skutkových dejov, alebo osvedčenie o vyhlásení

| | |
|--|---------------|
| <i>z prvých 3 319,39 eura základu</i> | <i>1%,</i> |
| <i>z presahujúcej sumy až do 16 596,96 eura základu</i> | <i>0,7%,</i> |
| <i>z presahujúcej sumy až do 33 193,92 eura základu</i> | <i>0,5%,</i> |
| <i>z presahujúcej sumy až do 99 581,76 eura základu</i> | <i>0,3%,</i> |
| <i>z presahujúcej sumy až do 663 878,38 eura základu</i> | <i>0,1%,</i> |
| <i>z presahujúcej sumy až do 1 659 695,94 eura</i> | <i>0,05%,</i> |

najmenej 16,60 eura.

Suma nad 1 659 695,94 eura sa do základu nezapočítava.

*Ak nemožno základ určiť alebo ak ho možno určiť len s nepomernými ťažkosťami
..... 66,39 eura.*

Čl.XI Záverečné a prechodné ustanovenia

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní žiadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša Nájomca.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú nasledovné prílohy:

- Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
- Evidenčný list - stanovenie zálohových platieb pre výpočet nájomného a služieb

Záver a odporúčanie Hlavného kontrolóra.

Z uvedeného vyplýva, že nájomná zmluva v dostatočnej miere zabezpečuje právo prenajímateľa na vymoženie prípadnej pohľadávky z neplatenia nájomného ako aj právo ktoré zabezpečuje prípadné porušenie povinnosti nájomcu po zániku nájomnej zmluvy vypratať byt.

Na základe vyššie uvedených skutočností považujem prijaté doplnenie VZN č. 139 v časti § 12 ods.3) nariadením o doplnení VZN č. 204 s účinnosťou od 15.2.2019 ako neopodstatnené a odporujúce platným vyššie uvedeným zákonným ustanoveniam, relevantným zákonom ako aj Ústave SR, uznesení, rozhodnutí a rozsudkov ÚS, KS, OS, stanovisku prokuratúry v obdobnom prípade ktoré boli východiskom pri zostavení tejto správy.

Nakoľko sa nové nájomné zmluvy s nájomcami uzatvárajú od 1.2.2019 a predchádzajúce nájomné zmluvy boli uzatvárané s nájomcami do 31.12.2018 je namieste položiť otázku ohľadom neexistencie dodatkom predĺženia nájomných zmlúv do 31.1.2019 alebo vystavovania nových nájomných zmlúv od 1.1.2019.

V prípade neexistencie takejto dohody je nutné konštatovať porušenie zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a to § 451 odseku 1) a odseku 2). V takomto prípade môže dôjsť k bezdôvodnému obohateniu zo strany nájomcu nakoľko nie je zrejmé na základe akého právneho úkonu takýto nájomník uhradil nájomné za Január 2019. Prípadné úhrady nájomného zo zloženej trojmesačnej kaucie predchádzajúcej zmluvy prenajímateľovi takéto konanie zákon ani zaniknutá nájomná zmluva neumožňuje.

Tretia hlava OZ BEZDÔVODNÉ OBOHATENIE § 451

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

§ 457

Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Na základe tejto skutočnosti odporúčam (majiteľovi bytov mestu, správcovi – nájomcovi) urýchlene zjednať nápravu na odstránenie tohoto nezákonného stavu.

Na základe vyššie uvedených skutočností odporúčam MsZ predmetné doplnenie VZN č. 139 v tejto časti zrušiť na jeho najbližšom zasadnutí.

Vo Veľkom Mederi dňa 16.4.2019

Na vedomie: Primátor mesta Veľký Meder

Na vedomie: Prednosta MsÚ

.....
Mgr. Albert Nagy
hlavný kontrolór mesta