

Hlavný kontrolór obce Valaská Belá

Mgr. Jána Králika, LL.M.

predkladá

Obecnému zastupiteľstvu vo Valaskej Belej

svoje stanoviská č. 1/2021 vo veci:

1. žiadosť pána Jána Höfera, so sídlom: Kollárova 22, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 32 296 738, týkajúcu sa:
 - a) odpustenia nájomného za prenájom priestorov Pohostinstva – Poľovnícka izba a
 - b) odpustenia jednej polovice nákladov na kúrenie za 2. polrok roka 2020 a za 1. polrok roka 2021 v prenajatých priestoroch Pohostinstva – Poľovnícka izba, ktorý je vo vlastníctve Obce Valaská Belá a
2. otázka nájomcov bytového domu vo vlastníctve obce - či je žumpa súčasťou alebo spoločnou časťou obytného domu a či sú nájomcovia povinní na ňu znášať náklady?

Stanovisko k bodu 1 písm. a): odpustenie nájomného:

Ján Höfer, so sídlom: Kollárova 22, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 32 296 738 ako nájomca z titulu uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane jej dodatkov a zmien (ďalej len ako „Žiadateľ“), podal dňa 4. 3. 2021 na Obecný úrad Valaská Belá žiadosť o odpustenie nájomného. Žiadateľ v podanej žiadosti nedefinuje rozsah odpustenia (či v celej výške 1 013,85 Eur, alebo len určitej časti) a ani obdobie (poukazuje len na skutočnosť, že nemohol v čase od 15. 10. 2020 do 28. 02. 2021 vykonávať svoju podnikateľskú činnosť z titulu vydaných protipandemických opatrení vlády Slovenskej republiky.

Ja, ako hlavný kontrolór obce v uvedenej veci dávam Obecnému zastupiteľstvu vo Valaskej Belej toto

stanovisko:

Obecné zastupiteľstvo vo Valaskej Belej nemôže túto žiadosť prejednať a rozhodnúť.

Odôvodnenie:

Nemožnosť prejednávania a rozhodnutia o uvedenej žiadosti zo strany Obecného zastupiteľstva vo Valaskej Belej je v tom, že Žiadateľ predložil obecnému zastupiteľstvu neúplnú žiadosť, ktorej chýbajú podstatné náležitosti týkajúce sa plnenia si odvodových povinností (sociálne a zdravotné poistenie), plnenie povinností voči štátnemu rozpočtu (daňové povinnosti) ako aj plnenie voči rozpočtu obce (platenie miestnych daní).

Na margo podanej žiadosti chcem podotknúť, že určite je nepríjemné, ak v rozpočte nie len domácnosti ale i firmy chýbajú finančné prostriedky. Je to o to horšie, že výpadok príjmu nie je zapríčinený podnikateľským subjektom ale objektívnou skutočnosťou, za ktorú podnikateľský subjekt nemôže. Z tohto dôvodu je správne, že takýto výpadok do určitej miery (dostačujúcej či nedostačujúcej) rieši štát za pomoci svojich ekonomických nástrojov. Preto je potrebné, aby podnikateľský subjekt (žiadateľ) v prvom rade oslovil a požiadal štát o určitú mieru sanácie svojho výpadku na strane príjmu. Na tento účel štát vytvoril určité programy pomoci.

Pozornosť Žiadateľa chcem nasmerovať na programy finančnej pomoci štátu tvorené Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky.

Ministerstvo dopravy disponuje dvoma projektami, ktoré môžu reálne ekonomicky pomôcť Žiadateľovi. Prvý sa týka poskytnutia finančného príspevku pre podniky v odvetví cestovného ruchu (do ktorého spadá aj žiadateľ). Tento príspevok sa momentálne poskytuje v dvoch etapách, na ktorý má, po splnení zákonných podmienok, právny nárok. Druhý projekt z ministerstva dopravy sa zaoberá preplatením nájomného až do výšky 50 % z dohodnutého nájmu medzi nájomcom a prenajímateľom.

Ďalšou nie zanedbateľnou možnosťou na zlepšenie finančnej pomoci Žiadateľovi zo strany štátu, je žiadosť o poskytnutie finančného príspevku na úhradu časti náhrady mzdy ako aj žiadosť pri poklese tržieb a to v rámci opatrení č. 1, 2 alebo 3. Tieto žiadosti, vrátane výkazov sa predkladajú elektronickou cestou na príslušný Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny. Aj na tieto opatrenia má Žiadateľ právny nárok.

Na základe vyššie uvedeného mám za to, že by bolo vhodné, kedy Žiadateľ priamo využil vyššie spomenuté programy štátu určené pre podnikateľské subjekty, t. j. aj pre samotného Žiadateľa.

Na záver musím konštatovať, že obec, ako verejnoprávna korporácia, musí vedieť zabezpečovať i prípadnú pomoc (vrátane finančnej), v prvom rade svojim obyvateľom. Obec Valaská Belá, ako aj mnoho iných obcí má len obmedzené, tak právne ako aj ekonomické možnosti pomoci podnikateľskému subjektu pri riešení jeho nepríjemnej finančnej situácie zapríčinennej pandémiou COVID-19.

Stanovisko k bodu 1 písm. b): odpustenie jednej poloviny nákladov na kúrenie

Ján Höfer, so sídlom: Kollárova 22, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 32 296 738 ako nájomca z titulu uzavretej Zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane jej dodatkov a zmien (ďalej ale ako „Žiadateľ“), podal dňa 4. 3. 2021 na Obecný úrad Valaská Belá žiadosť o odpustenie jednej poloviny nákladov na kúrenie za druhý polrok roku 2020 a prvý polrok roku 2021 v prenajatej reštaurácii. Túto svoju žiadosť dôvodí tak pandémiou COVID-19 ako aj podľa neho, nefunkčnosťou ani jedného regulačného ventilu na radiátoroch ako aj chýbajúcich meračov spotreby tepla.

Ja, ako hlavný kontrolór obce v uvedenej veci dávam Obecnému zastupiteľstvu vo Valaskej Belej toto

stanovisko:

Obecné zastupiteľstvo vo Valaskej Belej podanú žiadosť berie na vedomie.

Odôvodnenie:

Vo veci pandémie COVID-19 poukazujem na odôvodnenie k bodu 1 písm. a) a preto sa k ním ďalej nebudem vyjadrovať.

Vo veci nefunkčných regulačných ventilov a chýbajúcich meračov je treba uviesť, že v zmysle ust. § 675 Občianskeho zákonníka právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zaniká, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Je nesporné, že Žiadateľ ako dlhoročný nájomca prenajatého nebytového priestoru vedel, alebo vzhľadom na všetky okolnosti mal vedieť, alebo musel vedieť, že táto vada na predmete nájmu sa vyskytla skôr ako je vymedzené v citovanom ustanovení § 675 vete druhej Občianskeho zákonníka, t. j. skôr ako šesť mesiacov. Táto právna domnienka je podporená aj tou právnou skutočnosťou, že sám Žiadateľ vo svojej žiadosti nepriamo konštatuje tento záver a to tým, že žiada podanou žiadosťou zo dňa 4. 3. 2021 o odpustenie polovice nájmu už od druhého polroka 2020, t. j. minimálne od 1. 7. 2020, čo je od podania žiadosti (od 4. 3. 2021) viac ako zákonná šesťmesačná lehota. Nakoľko nájomca ako Žiadateľ si právo na odpustenie alebo zľavu neuplatnil v zákonom stanovenej lehote, toto právo mu zaniklo.

Obec Valaská Belá musí v zmysle ust. § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na túto právnou skutočnosť, ako prekážku odpustenia alebo zníženia nájmu nájomcovi prihliadnuť.

Stanovisko k bodu 2: či je žumpa súčasťou alebo spoločnou časťou obytného domu a či sú nájomcovia povinní znášať na ňu náklady?

Na správnu odpoveď je treba aplikovať zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Ide o právnu úpravu, ktorá má oproti všeobecnej právnej úprave zakotvenej v Občianskom zákonníku prednosť.

V prvom rade treba konštatovať, že za spoločné časti bytového domu sa považujú také stavebné súčasti bytového domu, ktoré sú so stavbou bytového domu neoddeliteľné, sú s predmetným bytovým domom stavebno-technicky spojené, sú pre daný dom nevyhnutné na zachovanie jeho podstaty a bezpečnosti.

Naproti tomu za spoločné časti bytového domu sa považujú také časti, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne danému bytovému domu a nie sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu.

Takéto rozlíšenie vyplýva z ust. § 2 ods. 4 a 5 vyššie uvedeného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Z daného stavebno-technického rozlíšenia je treba jednoznačne konštatovať, že sporná „žumpa“, je v zmysle ust. § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spoločnou časťou bytového domu. Na základe tejto právnej skutočnosti, sú nájomcovia bytového domu povinní uhrádzať náklady súvisiace so spoločnými časťami bytového domu, nakoľko tieto časti slúžia v prospech všetkých nájomcov bytového domu (§ 12 ods. 1 a § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka), t. j. aj náklady spojené s uvedenou žumpou.