

Vážený pán
xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
960 01 Zvolen

P - 677/2019

Zvolen
08.08.2019

Petícia nájomníkov bytového domu na xxxxxxxxxxxx o vypovedanie nájomnej zmluvy neprispôsobivým užívateľom bytu – oznámenie o výsledku vybavenia petície

Mestu Zvolen, Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen, bola dňa 28.5.2019 doručená Petícia od sedemnástich nájomníkov bytov v bytovom dome vo Zvolene na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v ktorej žiadali o vypovedanie Zmluvy o nájme bytu neprispôsobivej nájomníčke bytu xxxxx vo Zvolene na Ul. xxxxx xxxxxxx, ktorá užíva byt so svojimi xxxxx deťmi a druhom xxxxx. Dôvodom žiadosti na vypovedanie zmluvy je ich neprispôsobivé správanie narúšajúce pokojné bývanie ostatných nájomcov, prejavujúce sa opakovaným rušením denného klúdu, narúšania domovej slobody, ohovárania a krivého obviňovania nájomníčkou bytu a jej druhom.

Mesto Zvolen prešetrovalo skutkový stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom.

Pri prešetrovaní a vybavovaní petície sa postupovalo tak, aby sa zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom.

Pri prešetrovaní petície bolo zistené, že xxxxxxxxxxxx má uzatvorenú s Mestom Zvolen v zastúpení správcom SBD Zvolen Zmluvu o nájme bytu číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zo dňa 18.12.2017 na dobu určitú do 30.11.2020.

Dňa 11.07.2019 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov nájomníkov bytov s pani primátorkou mesta Zvolen, Ing. Lenkou Balkovičovou, za účelom bližšieho objasnenia situácie uvedenej v predmete petície.

Podľa § 711 Občianskeho zákonníka

(1) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

a) prenájomca potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,

b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,

*c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo **sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,***

d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia 5c) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, 5d)

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Za hrubé porušovanie dobrých mravov zakladajúce výpovedný dôvod z nájmu bytu možno považovať závadné správanie nájomcu vzťahujúce sa na spolužitie v dome, v ktorom sa nachádza prenajatý byt. Ide vlastne o porušenie povinností, ktoré je nájomcovi uložené v § 689 a v § 690 Občianskeho zákonníka. V praxi ide o obťažovanie ostatných nájomcov nad mieru primeranú pomerom rôznymi imisiami, napr. nadmerným hlukom, pachom, slovnými či fyzickými útokmi voči ostatným nájomcom alebo voči prenajímateľovi. Hrubé porušenie dobrých mravov je dôvodom výpovede len vtedy, ak má priamy vzťah k spolužitiu v dome. Porušenie dobrých mravov nemusí byť podľa zákona hrubé. Nie je ani podmienkou, aby išlo o trestný čin alebo priestupok. **Musí však ísť o konanie sústavné, resp. opakované.** Porušenie dobrých mravov možno usudzovať, napr. z vážnosti následku spôsobeného konaním nájomcu a dĺžky jeho trvania či opätovania. Z hľadiska naplnenia skutkovej podstaty výpovedného dôvodu za závadné správanie nie je rozhodujúce, či sa tohto konania dopustil samotný nájomca alebo osoby, ktoré majú v byte právo užívania odvodené od užívacieho práva nájomcu. Neprihliada sa však na správanie osôb, ktoré sa zdržiavajú v byte iba prechodne. Konania porušujúce zásady dobrých mravov musia byť natoľko čerstvé, že spôsobia oprávnený nepokoj, alebo pohoršenie v prítomnosti maloletých, prípadne, že sa treba obávať opakovania podobných činov (R 39/1958)

Ako z uvedeného vyplýva, k dnešnému dňu nie sú naplnené dôvody pre výpoveď z nájmu bytu, keďže ako zo zisteného skutkového stavu vyplýva, v súčasnosti nie je dostatočne hodnovernými dôkaznými prostriedkami preukázané, že nájomca **sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.**

Keďže neboli naplnené zákonom požadované predpoklady na postup podľa § 711 Občianskeho zákonníka, Vašej petícii nie je možné vyhovieť.

S úctou

Ing. Lenka Balkovičová
primátorka mesta

Na vedomie:
Mesto Zvolen v zastúpení
Stavebné bytové družstvo Zvolen
Nogradyho č. 1455/24
961 50 Zvolen

Vybavuje : Právny odbor JUDr. Čečetková a odbor správy majetku, bytová agenda, tel. 045/5303242