

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
 oddelenie miestnych daní a poplatkov
 Blagoevova ul. č. 9
 P.O.BOX 76
 850 05 Bratislava
 Slovenská republika
 V Bratislave, dňa 07.12.2011

VEC: Pripomienky k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 10/2007 o dani z nehnuteľností v znení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 7/2008

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným touto cestou zasiela pripomienky k návrhu všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 10/2007 o dani z nehnuteľností v znení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 7/2008.

Oprávnenie zastupovať Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným majú:

1. JUDr. Karol Spišák - Predseda združenia
2. JUDr. Július Brichta, Advokátska kancelária BRICHTA & Partners – právny zástupca združenia
3. JUDr. Ing. Michael Siman, El Partners, s.r.o. – právny zástupca združenia

Na úvod tohto listu dovoľte pár myšlienok o samotnom probléme „regulované nájomné“.

Cenová regulácia nájomného trvá už takmer 20 rokov, no z pohľadu vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným (ďalej aj „prenajímateľa“) zatiaľ bez uspokojujúceho výsledku. Regulované nájomné dlhodobo vykazuje znaky protiústavnosti a nezákonnosti, v dôsledku čoho hrozia Slovenskej republike vysoké náhrady škody spôsobenej prenajímateľom.

Protiústavnosť regulácie nájomného

Cenová regulácia nájomného v jej súčasnej podobe je v rozpore s Ústavou, ako aj s Európskym dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd, vrátane existujúcej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva.

Stanovením regulovaného nájomného dochádza k porušeniu:

- článku 20 ods. 4 Ústavy SR a článku 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru, podľa ktorých je obmedzenie vlastníckeho práva možné iba za primeranú náhradu, avšak vlastníci nehnuteľností s regulovaným nájomným nedostávajú vyše 20 rokov od štátu primeranú náhradu za obmedzenie ich vlastníckych práv;
- článku 20 ods. 1 Ústavy SR a článku 14 Dohovoru, z ktorých vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva, avšak

obsah vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným nie je taký istý ako obsah vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľností s neregulovaným / trhovým nájomným;

- článku 13 ods. 4 Ústavy SR, ktorý stanovuje zásadu primeranosti zásahu do ľudských práv a slobôd, avšak v tomto prípade je zásah do práv vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným neprimeraný.

Nezákonnosť regulácie nájomného

Regulácia nájomného sa uskutočňuje na základe opatrenia Ministerstva financií č. 01/R/2008 bez toho, aby stanovené ceny nájomného zohľadňovali ekonomicky oprávnené náklady a primeraný zisk, ako to určujú normy vyššej právnej sily (§ 3 ods. 1 a 2 vyhlášky Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách).

Regulačné orgány (v minulosti Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a v súčasnosti Ministerstvo financií SR) pri tvorbe opatrení u prenajímateľov nezohľadnili skutočné ekonomicky opodstatnené náklady, ktoré vznikajú prenajímateľom a už vôbec nevzali do úvahy ich primeraný zisk. Regulované nájomné zďaleka nedosahuje ani úroveň ekonomicky oprávnených nákladov potrebných na prevádzku, údržbu a opravy nájomných domov s bytmi s regulovaným nájomným.

Zo Zákona o cenách a vykonávacej vyhlášky k Zákonom o cenách, najmä z pojmového obsahu uvedených podmienok, potrebných pre zavedenie cenovej regulácie je možné logicky vyvodiť, že regulácia cien má vždy časovo obmedzené trvanie. **V prípade cenovej regulácie nájomného však trvá bez podstatnejších zmien z obdobia po zmene spoločenského zriadenia v r. 1989 až do súčasnosti, čo je z časového hľadiska evidentne neúnosné.**

Regulované nájomné je niekoľkonásobne nižšie ako obvyklé nájomné, napríklad podľa súčasnej cenovej regulácie je nájomné za byt s podlahovou plochou 100 m² v historickom jadre Bratislavy vo výške 100 EUR mesačne zatiaľ čo obvyklé trhovú nájomné dosahuje cca 800 EUR mesačne, to znamená, že prenajímateľ má vďaka regulovanému nájomnému mesačnú stratu na jeden byt vo výške 700 Eur, čo je ročne 8.400 EUR.

Nepochopiteľný postup cenového regulátora je zreteľný aj pri určovaní výšky regulovaného nájomného, kde sa určili jednotkové ceny za 1 m² pre každú zo štyroch do úvahy prichádzajúcich kategórií bytu bez **zohľadnenia akýchkoľvek objektívne jestvujúcich individuálnych rozdielov**, ako napr. lokalita, poloha bytu, aktuálny technický stav bytu a domu. Ministerstvo jednoducho „spoza stola“ rozhodlo o nájomnom za 1m² bytu jednotne pre dom vo vynikajúcom technickom stave a rovnako aj pre dom v havarijnom stave, rovnako jednotne pre obytný dom v centre Bratislavy a v Bardejove. Tento výpočet je nesprávny, nelogický a odporuje zásadám trhového hospodárstva.

Zákon č. 260/2011 Zb. o ukončení a spôsobe usporiadanie vlastníckych vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

Národná rada Slovenskej republiky prijala zákon č. 260/2011 Z.z., ktorý upravuje právne vzťahy pri ukončení nájomných vzťahov k bytom nachádzajúcich sa v bytových domoch na ktoré sa uplatňuje regulovaná cena nájmu podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 a č.03/R/2011.

Podľa dôvodovej správy k uvedenému zákonu „*Vlastníci bytov v uvedených domoch môžu, ak sa s nájomcom vopred nedohodnú na inej vzájomne akceptovateľnej sume, požadovať za prenájom len regulovanú cenu v zmysle platného opatrenia. Regulované nájomné, ktoré je niekoľkokrát nižšie ako voľne dohodované nájomné (trhové nájomné) v porovnateľnom byte, neumožňuje vlastníkom bytov získať za prenájom toľko finančných prostriedkov, aby z nich mohli financovať potrebné opravy a rekonštrukcie vlastnených domov.*“

Tento zákon ďalej umožňuje v prechodnom období, t.j. do roku 2016, jednostranné zvyšovanie ceny nájmu zo strany prenajímateľa pri bytoch na ktoré sa vzťahuje regulovaná cena nájmu a to o 20% z hodnoty nájomného vypočítaného a platného v predchádzajúcom roku.

Pripomienka:

Navrhované zvýšenie dane z bytov, tak ako je navrhnuté pre jednotlivé mestské časti, navrhujeme rozložiť na obdobie 5 rokov do roku 2016, teda každoročné navýšenie o 20% z dane vypočítanej v predchádzajúcom roku. Ide o zosúladienie postupného navýšovania regulovaného nájomného v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. s plánovaným zvýšením dane z nehnuteľností podľa navrhovaného všeobecne záväzného nariadenia.

Je nelogické, aby vlastník bytu, ktorý využíva byt na prenájom a môže požadovať trhové nájomné, platil rovnakú daň z nehnuteľností ako vlastník, ktorý ma byt, ktorý podlieha regulácii cien nájmu a môže požadovať za prenájom len regulovanú cenu v zmysle platných právnych predpisov.

Mesto svoj návrh na zvýšenie daní z nehnuteľností odôvodňuje snahou udržať vyrovnaný rozpočet. Ako uviedol primátor Milan Ftáčnik: „Vyšlo nám, že nie sme schopní vytvoriť vyrovnaný rozpočet, ak nesiahneme aj na otázku daní“.

§ 4 ods. 1, písm. a) zákona č. 260/2011 Z.z. umožňuje prenajímateľovi (v podielových domoch aj obci) jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v roku 2011 o 20% z výšky nájomného vypočítaného k 15.septembru 2011. Napriek tomu, že na obec bolo od polovice septembra 2011 doručených niekoľko žiadostí o zvýšenie regulovaného nájomného o 20% , obec do dnešného dňa tieto navýšenia nepodpísala. Iba pripomínam, že ide o podielové domy, teda domy kde obec vlastní spoluvlastnícky podiel a teda má príjem z prenájmu bytov vo výške svojho spoluvlastníckeho podielu.

Je preto zarážajúce, že mesto uvedomujúc si svoju zložitú finančnú situáciu, nevyužíva finančné zdroje ktoré mu umožňujú platné právne predpisy, teda navýšiť regulované nájomné každoročne o 20%, ale rovno chce pristúpiť k plošnému zvýšeniu dane z nehnuteľností.

Neobstoí skutočnosť, že v bytoch kde sa uplatňuje regulovaná cena nájmu bývajú starší a sociálne slabší občania. V tejto súvislosti si dovoľíme pripojiť trochu štatistiky ohľadom bytom s regulovaným nájomným:

1. Priemerná výška regulovaného nájomného v komunálnych bytoch, teda v bytoch účelovo postavených pre sociálne najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva a obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov je od 1.2.2001 približne 3,4 eur / 1 m².
2. Priemerná výška regulovaného nájomného v reštituovaných domoch s regulovaným nájomným sa pohybuje v rozmedzí od 1,4 do 1,8 eur / 1 m². Regulované nájomné v domoch s regulovaným nájomným je bez akéhokoľvek posúdenia majetkovej situácie nájomníka o približne 100% nižšie ako regulované nájomné v sociálnych – komunálnych bytoch postavených účelovo pre sociálne najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu.
3. Priemerná podlahová plocha reštituovaných bytov s regulovaným nájomným je 71,38 m² a v jednom byte býva v priemere 2,5 obyvateľa. Pokiaľ ide o priemerné podlahové plochy bytov, z analýzy vyplýva skutočnosť, že tieto byty majú výrazne väčšiu rozlohu ako je bežný priemer v nájomnom bytovom fonde SR, pričom v niektorých prípadoch podlahová plocha bytov s regulovaným nájomným dosahuje 140 až 178 m².

4. Veková štruktúra nájomcov v bytoch kde je regulovaná cena nájmu je nasledujúca: 9,10 % do 40 rokov, 14,95 % od 41 do 50 rokov, 42,80 % od 51 do 65 rokov, 33,15 % nad 65 rokov. Iba 33 % nájomníkov je v dôchodkovom veku a takmer 67 % nájomcov je v produktívnom veku, čo znamená, že v reštituovaných bytoch s regulovaným nájomným dnes žijú deti, resp. vnuci pôvodných nájomcov. Treba podotknúť, že reštitúcie boli ukončené pred vyše 20 rokmi, teda aj tých 33% nájomníkov, ktorí sú dnes v dôchodkovom veku, boli pred 20 rokmi v produktívnom veku a mohli si svoje bývanie zabezpečiť pomoc úverov, stavebných sporení, tak ako to urobila drvivá väčšina populácie.

Javí sa preto nepochopiteľné, že obec doposiaľ odmieta podpisovať zvýšenie nájomného o 20% v zmysle platných právnych predpisov, pravdepodobne zo sociálnych dôvodov nájomcov obývajúcich tieto reštituované byty a to bez akejkoľvek sociálnej selekcie, teda aj pre majetných, a na druhej strane obec plánuje pristúpiť k celoplošnému zvýšeniu dane z nehnuteľností.

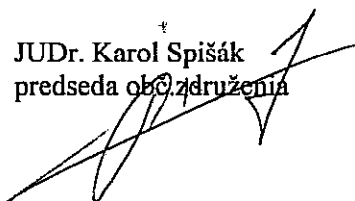
V prípade ak by mesto nepodpísalo zvýšenie nájomného, resp. nezvýšilo nájomné, ktoré mu priamo umožňuje zákon č. 260/2011 Z.z. je zrejmé, že by sa nesprávalo ako riadny hospodár, čo by bolo o to paradoxnejšie, že nehnuteľnosti, v ktorých sa uplatňuje regulácia nájomného nedosahujú ani vynos, ktorý by pokryl ich režijné náklady a teda mesto musí na tieto nehnuteľnosti ešte doplácať s čím súvisí aj postupné zhoršovanie technického stavu týchto nehnuteľností, ktorých je mesto podielovým spoluvlastníkom.

Pripomienka:

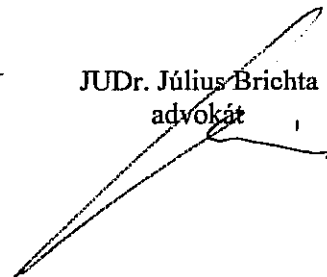
Navrhujeme, aby obec bezodkladne využila zákonnú možnosť danú jej zákonom č. 260/2011 Z.z. a podpísala zvýšenie regulovaného nájomného o 20%, čím sa zvýši príjem obce v podielových domoch z nájomného. Takto získané financie obce zohľadniť v plánovanom navýšení dane z nehnuteľností a to buď zodpovedajúcim celoplošným znížením dane z nehnuteľností, resp. poskytnutím väčších zliav pre seniorov, držiteľov ZŤP, viacdetyň rodín alebo najviac sociálne odkázaných obyvateľov.

Záverom si dovoľujeme upozorniť, že mesto pokiaľ chce zvýšiť daň z nehnuteľností, musí ponúknuť vlastníkom nehnuteľností aj nejakú výhodu, resp. službu, ktorú bude financovať mesto z takto zvýšenej dane z nehnuteľností. Jedným z príkladov možnej služby by malo byť celoročné zabezpečovanie údržby chodníkov príľahlých k nehnuteľnostiam. Touto službou jednak mesto môže centrálnne zabezpečiť riadne udržiavanie chodníkov, poskytne prácu mnohým ľuďom, ktorí na akúkoľvek takúto prácu čakajú a takto budú mať osov všetci zúčastnení, t.j. mesto, noví pracovníci, vlastníci nehnuteľností a občania, ktorí využívajú tieto chodníky. Keďže ide o verejný záujem, bezpečnosť občanov a čistotu mesta, resp. ulíc, malo by mesto sa postarať o túto službu a nepresúvať povinnosti na vlastníkov nehnuteľností a ešte od nich požadovať platenie vyššej dane z nehnuteľností. Samozrejme zo zvýšenia dane môžu byť financované aj ďalšie služby pre vlastníkov nehnuteľností, ktorí platia dane z nehnuteľností a tak prispievajú do rozpočtu mesta.

JUDr. Karol Spišák
predseda obč. združenia



JUDr. Július Brichta
advokát



JUDr. Ing. Michael Siman
advokát

