

MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SR PODATEĽNA	
Dátum: 27-12-2018	
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy/Listy:	Vybavuje:

**Ministerstvo dopravy a výstavby
Slovenskej republiky**
Námestie slobody č. 6
810 05 Bratislava
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 18.12.2018

VEC: Podnety k návrhu Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným si dovoľuje Vám predložiť podnety k návrhu opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, ktoré združuje takmer 200 vlastníkov nehnuteľností a sťažovateľov pred Európskym súdom pre ľudské práva v Štrasburgu, zastupujú:

JUDr. Karol Spišák, predseda združenia a právny zástupca združenia:

JUDr. Július Brichta, advokátska kancelária BRICHTA & PARTNERS a

Aj keď návrh opatrenia je primárne zameraný na verejný sektor, sme názoru, že problematiku regulovaného nájomného nie je možné striktné deliť na verejný a súkromný sektor, nakoľko tie dve oblasti spolu úzko súvisia, či už z pohľadu historického vývoja, právnej úpravy, cieľovej skupiny a pod.

Regulácia nájomného v súkromnom sektore sa dnes uskutočňuje na základe opatrenia Ministerstva financií č. 01/R/2011, v spojení s opatrením č. 01/R/2008 a v spojení so zákonom č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Aj keď prijatím zákona č. 260/2011 Z.z. sa zdalo, že problém regulovaného nájomného v súkromnom sektore je raz a navždy vyriešený, žiaľ nestalo sa tak, čo potvrdilo aj naše stanovisko, že tento zákon nevyriešil zrušenie regulovaného nájomného, ale iba ďalej sťažil postavenie vlastníkov. To sa potvrdilo už aplikáciou tohto právneho predpisu v praxi, kde sa ukázalo, že zákon neposkytuje konečné riešenie, ktoré tak všetci vlastníci a vo veľkej miere aj nájomníci očakávali, pre všetky byty podliehajúce systému regulovaného nájomného, a to buď z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov.

Opätovne si dovoľujeme poukázať, že spod účinnosti zákona 260/2011 Z.z. sú vylúčené nasledovné byty:

1. §2 zákona č. 260/2011 Z.z. nepokrýva všetky možnosti bytov, na ktoré sa vzťahuje regulované nájomné. Ide o byty, kde nájomný vzťah nevznikol na základe § 871 ods.1 a 4 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992, ale po tomto termíne.

Príklady z praxe: Po dátume 01.01.1992 obec ako vlastníka uzatvorila novú nájomnú zmluvu za regulované nájomné. V tej dobe reštituent nebol ešte vlastníkom, budova mu bola neskôr vrátená aj s nájomníkmi s nájomnými zmluvami, ktoré musel rešpektovať. Reštituent nemal žiadnu možnosť ovplyvniť podpis nájomnej zmluvy. Tieto zmluvy sa podpisovali ešte aj v roku 1996.

Príklady z praxe: Vlastníci pôvodné dokumenty, na základe ktorých nájomca užíva byt /rozhodnutie o pridelení bytu, dohoda o výmene bytu, dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu a pod./ nahradili novou nájomnou zmluvou uzatvorenou po 1.1.1992. Išlo o toho istého nájomcu s regulovanou výškou nájomného. Cieľom bolo sprehľadniť existujúci nájomný vzťah /napr. po prechode nájomného práva na deti, zmena v osobe vlastníka z titulu dedenia a pod./ Podľa platného zákona tieto nájomné vzťahy nespádajú pod rozsah zákona č. 260/2011 Z.z.

2. §3 ods. 5 – výpoveď nájmu bytu prenajímateľ doručí nájomcovi do vlastných rúk. Podľa judikatúry, ak ide o spoločný nájom manželov, musí sa doručiť výpoveď obom manželom.

Príklady z praxe: Pôvodný nájomca zomrel, nastal prechod nájmu na syna, vnuka. Nový nájomca uzatvorí manželstvo o čom sa prenajímateľ nedozvie a nemá ani možnosť sa dozvedieť, je odkázaný iba na informáciu od nového nájomcu. Výpoveď preto prenajímateľ zašle iba novému nájomcovi a nie aj manželovi. Výpoveď však je podľa súdov neplatná.

Príklady z praxe: Prenajímateľ má informácie o manželovi nájomcu, ale nevie jeho aktuálny trvalý pobyt. Zašle výpoveď manželovi nájomcu na adresu nájomného bytu, ktorý užíva, ale tá je neplatná, lebo manžel má trvalé bydlisko úplne niekde inde a preto mu nie je možné doručiť výpoveď do vlastných rúk.

3. Prenajímateľ a ani nájomca podľa § 3a zákona č. 260/2011 Z.z., nepodal výpoveď z nájmu bytu v zákonom stanovenej lehote. Pre vlastníkov má táto skutočnosť nezanedbateľný ekonomický dopad, nakoľko neboli oprávnení raz ročne navýšiť výšku regulovaného nájomného a ich nájomný vzťah s nájomníkom je bez časového obmedzenia, pokiaľ neberieme do úvahy štandardné dôvody výpovede nájmu, za pôvodné nenavýšené regulované ceny nájmu. Táto situácia nevyhovuje vo väčšine prípadov ani nájomníkom, nakoľko bez platnej výpovede nie sú oprávnení požiadať obec o pridelenie bytovej náhrady, po splnení zákonných podmienok.

Podstatou celého problému je skutočnosť, že regulácia nájomného vo vyššie uvedených prípadoch, teda v prípadoch, ktoré nespádajú pod účinnosť zákona č. 260/2011 Z.z., v podobe od zmeny spoločenského zriadenia v r. 1989 až do súčasnosti je v rozpore so všeobecnými princípmi zavedenia a realizácie cenovej regulácie ako mimoriadneho regulačného prostriedku, ktorého podmienky zavedenia a spôsoby vykonania sú definované v Zákone o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Zákon o cenách“), ako aj s Vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorou sa vykonáva Zákon o cenách (ďalej len „vykonávacia vyhláška k Zákonu o cenách“).

Je zrejmé, že cieľom zákonodarcu pri tvorbe zákona č. 260/2011 Z.z. malo byť, aby konečne po cca. 25 rokoch došlo k určitému dátumu (nakoniec bol schválený dátum 31.12.2016) k ukončeniu regulácie nájmu v bytoch v súkromnom vlastníctve fyzických alebo právnických osôb. Vzhľadom na skutočnosť, že pri vyššie uvedených bytoch k ukončeniu regulácie nájmu z určitých špecifických dôvodov do dnešného dňa nedošlo, pričom tieto byty ostali zacyklené v systéme regulovaného nájomného, ktorý v súčasnej legislatívnej situácii nie je možné žiadnym spôsobom ukončiť, je táto situácia celkom zjavne v rozpore so zámerom a cieľom zákonodarcu.

Neprijateľnosť tejto situácie je o to zrejmejšia, že Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu kontinuálne od roku 2014 vydával rozhodnutia spolu v cca. 20 hromadných sťažnostiach, v ktorých skonštatoval, že Slovenská republika uplatňovaním systému regulovaného nájomného porušovala ľudské práva sťažovateľov – vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným.

Aktuálna situácia je taká, že v desiatkach až stovkách bytov sa stále uplatňuje regulácia nájomného, pričom neexistuje žiadny mechanizmus ukončenia tejto regulácie, čo je v zjavnom rozpore so zámerom zákonodarcu ako aj s rozsudkami Európskeho súdu pre ľudské práva v Štrasburgu.

NEZÁKONNOSŤ REGULÁCIE NÁJOMNÉHO

Regulácia nájomného v súkromnom sektore vo vyššie uvedených prípadoch sa v súčasnej podobe realizuje bez toho, aby sa v cenách nájomného stanovených regulátorom uplatnili tzv. ekonomicky oprávnené náklady a primeraný zisk, ako to určujú zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v súčasnom znení a jeho vykonávacia vyhláška Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z.z..

Vykonávacia vyhláška k Zákonom o cenách v § 3, ods. 1 uvádza:

„Pri regulácii cien sa uplatňujú ekonomicky oprávnené náklady, ktoré sa preukazujú účtovnými podkladmi, kalkuláciami nákladov, prípadne fakturáciou, alebo daňovými a colnými podkladmi a podobne.“

V druhom odseku rovnakého paragrafu vykonávacia vyhláška k Zákonom o cenách hovorí, že

„Pri regulácii cien sa uplatňuje primeraný zisk, ktorý sa preukazuje účtovnými dokladmi, kalkuláciami, prípadne fakturáciou, alebo daňovými podkladmi a podobne.“

Pojmy „ekonomicky oprávnené náklady“ a „primeraný zisk“ definuje Zákon o cenách v §2 (Základné pojmy) takto: (§2, ods.3, písm. a) a b) Zákona o cenách):

„(3) Na účely tohto zákona sa

- a) ekonomicky oprávnenými nákladmi rozumejú náklady na obstaranie zodpovedajúceho množstva priameho materiálu, mzdové a ostatné osobné náklady a v prípade platného systému regulácie miezd len tie, ktoré tomuto systému zodpovedajú, technologicky nevyhnutné ostatné priame a nepriame náklady a náklady obehu; pri posudzovaní ekonomicky oprávnených nákladov sa vychádza z vývoja obvyklej úrovne týchto nákladov v porovnateľných ekonomických podmienkach s prihliadnutím na osobitosti daného tovaru,
- b) primeraným ziskom rozumie zisk vychádzajúci z vývoja obvyklého podielu zisku tuzemského tovaru na ekonomicky oprávnených nákladoch s prihliadnutím na kvalitu tovaru, obvyklé riziko výroby alebo obehu a vývoj dopytu na trhu.“

Je teda zrejmé, že Zákon o cenách a vykonávacia vyhláška k Zákonom o cenách určujú regulátorovi cien najmenej tri neopomenuteľné povinnosti zásadného a rozhodujúceho významu:

1. oboznámiť sa s ekonomicky oprávnenými nákladmi dodávateľa tovaru (v tomto prípade prenajímateľa bytu s regulovaným nájomným) a po ich zistení
2. ekonomicky oprávnené náklady zohľadniť vo výške regulovanej ceny, v tomto prípade vo výške regulovaného nájomného
3. v regulovaných cenách zohľadniť primeraný zisk.

Prax však hrubo odporuje všetkým týmto trom zásadám: regulačné orgány (Ministerstvo financií SR) pri tvorbe podzákonných právnych noriem (cenových výmerov) skutočne objektívne, reálne a ekonomicky opodstatnené náklady u majiteľov domov – reštituentov - vôbec nezisťovali a primeraný zisk do regulovaného nájomného vôbec nezahrnuli, a teda povinnosti uložené im právnymi normami vyššej právnej sily vedome nerešpektovali a nerešpektujú.

Je tiež otázne, či na zavedenie cenovej regulácie nájomného v minulosti vôbec existovali zreteľne hodné dôvody, a teda či z hľadiska zavedenia mala vôbec regulácia nájomného oporu v Zákone o cenách. Zákon o cenách v § 4a určuje v 2. odseku podmienky, za ktorých možno cenovú reguláciu zaviesť:

„(2) Cenové orgány regulujú ceny tovaru ak

- a) vznikne mimoriadna trhová situácia,
- b) dôjde k ohrozeniu trhu vplyvom nedostatočne rozvinutého konkurenčného prostredia; pri posudzovaní stavu konkurenčného prostredia sa vyžaduje stanovisko Protimonopolného úradu Slovenskej republiky
- c) si to vyžaduje verejný záujem, ochrana spotrebiteľa

- d) ide o tovar, ktorého dodanie alebo poskytnutie sa považuje za podnikanie v sieťových odvetviach podľa osobitného predpisu
- e) ide o tovar, ktorého dodanie alebo poskytnutie sa považuje za univerzálnu poštovú službu alebo za službu poštového platobného styku.“

Po analýze vyššie uvedeného sa logicky vynára otázka, či Zákon a cenách a vykonávacia vyhláška k Zákonu o cenách v minulosti vôbec poskytovali dostatočný priestor a vytvárali zákonné podmienky pre zavedenie regulácie nájomného, alebo či regulácia nájomného bola len predmetom politicky motivovaných rozhodnutí. **V súčasnosti žiadne relevantné a zreteľa hodné zákonné podmienky pre pretrvávajúcu reguláciu nájomného v Slovenskej republike neexistujú.**

Problémom hodným osobitného zreteľa je **dĺžka trvania regulácie nájomného**. Zákon o cenách určuje podmienky pre zavedenie cenovej regulácie v § 4a odseku 2, uvedené vyššie. S výnimkou podmienky uvedenej pod pís. d) a e) všetky ostatné podmienky pre zavedenie cenovej regulácie majú niekoľko spoločných znakov, ktorými sú najmä

- neštandardnosť
- neobvyklosť
- mimoriadnosť
- osobitosť.

Z dikcie citovaného odseku 2 možno priamo vyvodit', že cenová regulácia nie je obvyklým a štandardným bežne uplatňovaným mechanizmom hospodárskej politiky štátu, ale aplikuje sa podľa potreby v určitých špecifických mimoriadnych situáciách, pre riešenie ktorých má svoje opodstatnenie.

Účelom cenovej regulácie je teda umelým zásahom do prirodzených trhových mechanizmov čeliť predpokladaným či jestvujúcim cenovým excesom v dôsledku skokových hospodárskych zmien, spravidla pôsobiacich zo zahraničia. Z dikcie citovanej časti Zákona o cenách a vykonávacej vyhlášky k Zákonu o cenách, najmä z pojmového obsahu uvedených podmienok, potrebných pre zavedenie cenovej regulácie je možné logicky vyvodit', 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.**

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**. Nezohľadnila sa ani lokalita, poloha bytu, aktuálny technický stav bytu, ani investície vynaložené na opravu domu či bytu či iné objektívne skutočnosti majúce vplyv na výšku nájomného. 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.

NESÚLAD REGULÁCIE NÁJOMNÉHO S ÚSTAVOU SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Je potrebné poukázať na protiústavnosť cenovej regulácie nájomného v prípadoch uvedených vyššie v jej súčasnej podobe, ako aj na jej rozpor s Listinou základných ľudských práv a slobôd. Cenová regulácia nájomného v súčasnej podobe totiž núti vlastníka domu s bytmi s regulovaným nájomným prenajímať tieto byty bez zohľadnenia ekonomicky oprávnených nákladov hlboko pod cenu (teda so stratou) a bez zisku, čo nedovoľuje ani Zákon o cenách, ako je spomenuté vyššie. Významnejšie však je, že v tomto prípade ide o zjavný rozpor s čl. 2, odsek 3 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý hovorí, že „... **nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.**“

Ústava Slovenskej Republiky v čl. 12, ods. 1 hovorí, že „Ludia sú slobodní a rovní v dôstojnosti i v právach. Základné práva a slobody sú neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné“.

V rozpore s týmto ustanovením Ústavy je však fakt, že regulácia nájomného v podobe od jej zavedenia až do súčasnosti vytvára 2 kategórie ako vlastníkov (prenajímateľov), tak aj nájomcov:

- v kategórii vlastníkov je tento rozpor podmienený tým, že ak jeden občan vlastní niekoľko samostatných bytov v obytnom dome, môže ich slobodne prenajímať za nájomné aktuálne na miestnom trhu s nehnuteľnosťami. Iný občan, ktorý vlastní či už celý obytný dom, alebo podiel na takomto dome, musí strpieť cenovú reguláciu,
- rovnako v kategórii vlastníkov obytných domov podmieňuje regulácia nájomného ďalšiu nerovnosť: ak si jeden občan postaví obytný dom v súčasnosti, cenová regulácia na takto vlastnené byty sa nevzťahuje. Ak však ide o reštituenta, ktorému bol jeho majetok po desaťročia bezprávne odňatý a až neskôr vrátený, musí reguláciu nájomného strpieť,
- v kategórii nájomcov ide rovnako o dve rozličné kategórie: ak si jeden občan prenajme byt v obytnom dome v súčasnosti, regulácia výšky nájomného sa na takýto nájomný vzťah nevzťahuje. Ak však ide o „nájomcu-šťastlivca“ dlhodobo obývajúceho akokoľvek veľký byt v reštituovanom obytnom dome, potom požíva výhodu regulácie nájomného a býva za zlomok toho, čo nájomca v novopostavenom obytnom dome.

Článok 20 v odseku 1 uvádza, že „...Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký obsah a ochranu...“

Regulácia nájomného v obytných nájomných domoch reštituovaných po r. 1989 v podobe, v akej existuje od jej zavedenia až do súčasnosti, však jednoznačne odporuje princípu rovnosti obsahu a ochrany vlastníckeho práva všetkých vlastníkov, nakoľko obytné domy s nájomnými bytmi delí na dve výrazne odlišné skupiny, a to na domy s regulovaným nájomným a na domy s nájomným stanovovaným štandardnými trhovými mechanizmami, teda dohodou.

Ústava Slovenskej republiky v odseku 3 čl. 20 uvádza, že „Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom...“ Podoba regulácie nájomného v období od r. 1989 až do súčasnosti, najmä jeho umelé drastické znižovanie, ako sa to uvádza vyššie, je klasickým príkladom porušenia citovaného ustanovenia Ústavy, nakoľko vlastníctvo sa neprimeranou reguláciou nájomného bez zohľadnenia ekonomicky oprávnených nákladov a dosiahnutia primeraného zisku zneužíva na ujmu samotných vlastníkov, ktorí sú nútení bývanie svojich nájomcov dotovať z vlastných prostriedkov.

V odseku 4 toho istého článku Ústavy sa stanovujú podmienky obmedzenia vlastníckych práv: „Vylvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.“

Regulácia nájomného je typickým príkladom núteného obmedzenia vlastníckeho práva. Nakoľko je selektívna a dotýka sa len malej časti užívateľov nájomných bytov, nemožno v jej prípade hovoriť o verejnom záujme, pretože je na prospech veľkej umelo (administratívnym zásahom) vytvorenej množiny nájomcov.

Ústava Slovenskej republiky umožňuje nútené obmedzenie vlastníckych práv iba „za primeranú náhradu“. Žiadnu náhradu však núteným prenajímateľom nikto neposkytuje.

V článku 39 odsek 1,2, Ústava Slovenskej republiky uvádza, že „Občania majú právo na primerané hmotné zabezpečenie v starobe...“ a že „Každý, kto je v hmotnej núdzi, má právo na takú pomoc, ktorá je nevyhnutná na zabezpečenie základných životných podmienok.“

To však neznamená, že ústredné orgány štátnej správy sú oprávnené jednej skupine občanov nariadiť, aby výrazne a ešte k tomu aj dlhodobo dotovali bývanie iných občanov. Ak štát chce alebo musí robiť sociálnu politiku, ako to ukladá Ústava Slovenskej republiky, musí to nevyhnutne robiť za štátne, teda celospoločenské finančné zdroje, a nie na úkor istej skupiny občanov, ktorej už aj tak v minulosti bolo hmotne ublížené odňatím jej nehnuteľného majetku.

V tejto súvislosti treba poukázať na ďalšiu absurdnosť regulácie nájomného: vôbec sa nevzťahuje iba na sociálne slabých a odkázaných, ale vzťahuje sa paušálne na všetkých pôvodných obyvateľov bytov v reštituovaných nájomných domoch bez akéhokoľvek zohľadňovania ich hmotnej situácie, teda rovnako na „chudobných“ ako na bohatých“, rovnako na tých, ktorí sú v produktívnom veku a mohli by riešiť svoju bytovú situáciu, ako aj na tých, ktorí poberajú nízky starobných dôchodok a ich hmotná situácia vylučuje, aby si obstarali vlastný byt, prípadne aby platili nájomné vo výške obvyklej v danom čase a na danom mieste.

Štát totiž veľmi ochotne robí sociálnu politiku na účet vybranej skupiny svojich občanov, v danom prípade vlastníkov domov s bytmi s regulovaným nájomným – nič ho to nestojí, nemá to negatívny vplyv na rozpočtový deficit, verejné výdavky, plnenie Maastrichtských kritérií atď., atď.

Dôsledkom uvedených hrubých porušení Ústavy Slovenskej republiky, Zákona o cenách a vykonávacej vyhlášky k Zákonom o cenách v procese určovania výšky regulovaného nájomného je, že regulované nájomné ani zďaleka nedosahuje úroveň objektívne vynaložených nákladov (v zmysle Zákona o cenách „ekonomicky oprávnených nákladov“), potrebných na obstaranie, prevádzku, údržbu a opravy nájomných domov s bytmi s regulovaným nájomným, a teda uvažovať tu ešte o kategórii zisku (v zmysle Zákona o cenách „primeraného zisku“) je úplne nereálne. Regulácia práve naopak núti reštituentov, aby dlhodobo dotovali bývanie nájomcov v bytoch s regulovaným nájomným.

Tento stav pretrvávajúci od reštitúcií nájomných domov až do súčasnosti s perspektívou bez časového obmedzenia má viaceré výrazné nepriaznivé celospoločenské dopady, najmä

- zlý technický stav obytných budov s bytmi s regulovaným nájomným
- nepriaznivé pôsobenie na rozvíjajúci sa trh s nájomnými bytmi
- neochotu nájomcov opúšťať byty s regulovaným nájomným aj pri výskyte objektívnych dôvodov (potreba sťahovať sa za prácou, bývanie v menších bytoch pri poklese počtu členov domácnosti a pod.).

Od samého počiatku zavedenia regulácie nájmu majú vlastníci nehnuteľností s regulovaným nájomným oprávnený pocit, že sa ocitli na periférii záujmu štátu, resp. že sú občanmi tohto štátu len z dôvodu plnenia zákonom uloženou povinnosťou – prispievať na bývanie nájomcov zo svojho vlastného a suplovať sociálnu politiku štátu v bytovej otázke. O to viac negatívne vnímajú tú skutočnosť, že ich vláda SR zaviazala povinnosťou platiť zdravotné odvody z príjmu z prenájmu, ktorý je aj tak vďaka dlhodobej regulácii úboho nízky, čo môže mať pre mnohých vlastníkov nehnuteľností likvidačný charakter.

Návrh predmetného opatrenia sa týka regulácie cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Na základe vyššie uvedeného, kde sme sa pokúsili poukázať na protiústavnosť a protiprávnosť úpravy regulovaného nájomného v konkrétnych prípadoch, na likvidačné následky pre vlastníkov, na časovú neobmedzenosť regulovaného nájomného, by sme Vás touto cestou chceli požiadať o venovanie sa tejto téme aj v oblasti súkromného sektoru, o zakomponovanie a prípravu legislatívnych zmien s cieľom definitívne odstrániť všetky prípady diskriminácie vlastníkom nehnuteľností, ktorí napriek prijatiu zákona č. 260/2011 Z.z., rozsudkov Európskeho súdu pre ľudské práva týkajúce sa reštituovaných domov a bytom, sú štátom nútení prenajímať svoje nehnuteľnosti nielen so stratou, ale hlavne s obmedzeniami, ktoré sú v rozpore s ľudskými právami. Sme pripravení s touto neľahkou úlohou Vám aktívne pomôcť, nakoľko sa tejto téme venujeme už viac ako 10 rokov a tiež sme sa snažili pripomienkovať veci v legislatívnom procese zákona č. 260/2011 Z.z..

JUDr. Karol Spišák
predseda obč.združenia

JUDr. Július Brichta
advokát