



Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava 1

V Bratislave, dňa 28.3.2017

VEC: Pripomienky k návrhu na schválenie Metodiky Hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z.z. – bod 25 programu.

Vážený pán primátor, vážené poslankyne, vážení poslanci,

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, **je Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „Mesto“) zaviazané zabezpečiť náhradné byty** nájomcom v bytoch s regulovaným nájomným. **Ani po vyše 5 rokoch od účinnosti vyššie uvedeného zákona náhradné byty Mesto neposkytlo**, pričom vlastníci do dnešného dňa neobdržali od Mesta žiadnu relevantnú informáciu ani návrh riešenia tejto problematiky a to napriek viacerým stretnutiam zástupcov našej advokátskej kancelárie, Občianskeho združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným a zástupcami Mesta a viacerým písomným podaniam v tejto veci.

Týmto listom by sme chceli upriamiť Vašu pozornosť najmä na skutočnosť, že **do času neposkytnutia náhrad má Mesto povinnosť doplácať mesačne rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným** vlastníkom týchto bytov a to odo dňa 1.1.2017.

Podľa ustanovenia § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z.:

„Ak obec neposkytne bytovú náhradu podľa odsekov 1 až 3, každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 až do poskytnutia bytovej náhrady; povinnosť žiadateľa platiť nájomné tým nie je dotknutá. Tento nárok si uplatní prenajímateľ od obce písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku.“

Z vyššie uvedeného ustanovenia zákona priamo vyplývajú dve povinnosti:

- A) povinnosť Mesta platiť sumu vo výške rozdielu mesačného trhového a regulovaného nájomného,
- B) povinnosť prenajímateľa (vlastníka) podať žiadosť s podkladmi preukazujúcimi odôvodnenosť výšky nároku.

Sme radi, že Mesto konečne pristúpilo pri riešení predmetného problému, aj keď s časovým oneskorením, k predloženiu návrhu na riešenie tejto problematiky, zohľadňujúc aj naše racionálne argumenty, avšak sme presvedčený, že predmetný **návrh je upravený v rozpore s oprávneniami, ktoré dáva Mestu zákon**, najmä čo sa týka cenotvorby a podmienok vyplácania „kompenzácie“. Z vyššie uvedeného dôvodu si spolu s Občianskym združením

vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, dovoľujeme zaslať aspoň **základné upravujúce pripomienky k jednotlivým bodom (písmenám) predmetných podmienok Metodiky**:

k písm. A, B, C

Podmienkou výplaty kompenzácie nemôže byť požiadavka na vyplnenie stanoveného formulára. Povinnosť zaplatiť rozdiel vo výške rozdielu mesačného trhového a regulovaného nájomného ukladá Mestu zákon. Mesto nemôže podmieňovať uplatnenie nároku – požiadavkou na vyplnenie formulára, nakoľko sa jedná o podzákonnú normu, ktorá by odporovala zákonu a jeho aplikovaniu. Ak vlastník podá žiadosť, ktorá obsahuje zákonom stanovené náležitosti, **čo do výšky nároku môže Mesto skúmať iba to, či podklady dostatočne odôvodňujú výšku nároku.** Mesto nemôže svojvoľne vytvárať prekážky v uplatnení práva vlastníckmi. Odhliadnuc od tejto argumentácie, Mesto už predsa disponuje všetkými podkladmi, ktoré by vo formulári mohlo požadovať, nakoľko všetci nájomcovia tieto už poskytli pri podaní žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady. **Žiadosti na vyplatenie kompenzácie, ktoré podávajú vlastníci spravidla už obsahujú údaje o byte, jeho výmere, výške regulovaného nájomného, výške trhového nájomného a o požadovanom rozdieli medzi nimi, t.j. obsahujú informácie, ktoré môže Mesto požadovať od vlastníka, spolu s dokladmi preukazujúcimi oprávnenosť výšky uplatneného nároku vrátane listu vlastníctva.**

Sme presvedčení, že nemôže byť podkladom a je protizákonné ak Mesto požaduje fotodokumentáciu bytu a návštevu v byte k vyplateniu výšky rozdielu mesačného trhového a regulovaného nájomného, nakoľko Ústava SR garantuje absolútnu nedotknuteľnosť obydlia a v mnohých prípadoch túto možnosť reálne nájomcovia ani vlastníkovi neposkytnú, či už z dôvodu ochrany domovej slobody, osobných údajov (vrátane fotografií s majetkom v byte sa nachádzajúcim a pod.), alebo z dôvodu nie ideálnych vzťahov medzi vlastníckmi a nájomcami.

Pokiaľ sa týka samotného výpočtu, **Mestu by mala postačovať preukázateľne odôvodnená výška nároku a to z akýchkoľvek relevantných podkladov,** ktorými môžu byť v minulosti, alebo v súčasnosti vyhotovené znalecké posudky, alebo odborné posudky k tejto alebo okolitej nehnuteľnosti upravené o aktuálny stav, predloženie podkladov z realitných kancelárii, alebo relevantných dokladov iných nájomných zmlúv v predmetnom objekte, alebo okolitých objektov predmetnej lokality.

K písm. D, E, F

Predmetné návrhy Metodiky uvedené v písm. D a E **stanovujúce limity** v zmysle vyššie uvedeného vypočítaného nájomného **považujeme za protizákonné a v rozpore s účelom zákona 260/2011 Z.z.**

Predkladateľovi Metodiky predsa musí byť zrejmé, že vlastníci nebudú akceptovať takýto nerealistický a podhodnotený výpočet trhového nájomného a z tohto dôvodu je rozumné predpokladať, že sa **Mesto nevyhne množstvu ďalších súdnych sporov a s tým súvisiacim nákladom** a tým aj neehospodárnemu nakladaniu s majetkom Mesta.

Zmyslom zákona č. 260/2011 Z.z. bolo ukončenie regulácie nájomného, dať dostatočný priestor mestám na zaobstaranie náhradných bytov (**5 rokov**) tak, aby bolo k 1. januáru 2017 umožnené nerušené užívanie nehnuteľností vlastníckmi, disponovanie nehnuteľnosťami a bytmi, nachádzajúcimi sa v týchto nehnuteľnostiach a to všetko v bežnom trhovom režime, t.j. aby mohlo prebiehať prenajímanie predmetných bytov za reálne trhové nájomné. **Je paradoxné, že subjekt, ktorý spôsobil nezabezpečenie uvoľnenia predmetných bytov a poskytnutie bytových náhrad** a tým neumožnil k 1.1.2017 bezproblémové a za trhové nájomné prenajímanie nehnuteľností, **znižuje výšku priemerného trhového nájomného**

akýmkoľvek koeficientom (či už z dôvodu, že sú byty v pôvodnom stave, alebo menej zrekonštruované a pod.) **t.j. subjekt, ktorý spôsobil škodu vlastníkovi, využíva túto škodu vo svoj prospech a poukazuje na možné zníženie hodnoty trhového nájomného, za ktoré sám zodpovedá.**

Považujeme za neetické, nespravodlivé, ponížujúce a šikanujúce, aby vlastníci nehnuteľností, vo veľkej miere v staršom veku, na sklonku svojho života museli absolvovať ďalšie súdne konania, ktoré sú pre nich časovo, finančne a emočne náročné. Iba pripomíname, že vlastníci sa vo väčšine prípadov museli domáhať vrátenia svojho majetku súdnou cestou, pre nezmyselnú a protizákonnú právnu úpravu, ktorá poskytovala neprimeranú ochranu nájomcovi, museli viesť súdne spory, pričom sa domáhali iba plnenia základnej povinnosti nájomcu a to platenie nájomného a služieb s nájomom spojených, pre nezáujem a dlhodobú ignoranciu ich základného ľudského práva na pokojne užívanie majetku zo strany štátu museli svoje práva uplatňovať na Európskom súde pre ľudské práva v Štrasburgu, museli viesť súdne spory vyvolané účinnosťou zákona č. 260/2011 Z.z. v otázkach platnosti výpovede, či navýšenie regulovaného nájomného.

Pre krátkosť času predkladáme predmetné pripomienky touto cestou, aby ste pri schvaľovaní predmetnej Metodiky zväžili všetky okolnosti, ktoré zákon Mestu predkladá, ktoré má Mesto plniť a ktoré sa dotýkajú aj chránených základných práv vlastníkov. Sme presvedčení, že nie je možné ukladať ďalšie bremená vlastníkom nehnuteľností, ktorí tento stav nespôsobili, musia vyše 25 rokov tolerovať tento stav a musia ho tolerovať aj po 1.1.2017 a oprávnené očakávajú, že napriek nesplneniu povinnosti zabezpečenia náhradných bytov, sa bude ku nim Mesto správať korektne, s určitou dávkou ospravedlnenia sa za vzniknutý stav a s čo najrýchlejším vysporiadaním si svojich povinností, t.j. bezproblémovým vyplatením rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným a súčasne so snahou vyriešiť v čo najkratšej dobe vypratanie dotknutých bytov a poskytnutie náhradných bytov nájomcom.

Zároveň nám dovoľte poďakovať sa Vám, za venovanie sa predmetným pripomienkam a veríme, že pri Vašom schvaľovaní zväžite vyššie uvedené argumenty, aby sa tak predišlo zbytočným súdnym sporom, medializácii a tak isto aj zhoršeným vzťahom medzi mestom, vlastníkmi ako aj samotnými nájomcami.

S úctou,

BRICHTA & PARTNERS
Advokátska, Patentová a Zmluvná Kancelária
831 09, UKAĽSKÁ, Grösslingová 6 - B
JUDr. Július BRICHTA
JUDr. Július Brichta, advokát