

Vážený pán

dovoľte, aby sme Vás s odstupom času krátko poinformovali o aktuálnej situácii dotýkajúcej sa regulovaného nájomného a našich úkonov. Zrejme ste aj Vy prostredníctvom médií postrehli aktuálny vývoj na politickej scéne, kde sa prejavili snahy Slovenskej republiky vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý by ukončil ingerenciu štátu do užívania súkromného majetku dotknutej skupiny vlastníkov nehnuteľností. Ešte v októbri 2010 predložilo Ministerstvo hospodárstva a výstavby SR návrh zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Spolu s niektorými sťažovateľmi a Občianskym združením vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným (ďalej len „občianske združenie“) sme spripomienkovali tento legislatívny návrh, pripomienky ku ktorému boli v mene vlastníkov predložené občianskym združením v spolupráci s našou advokátskou kanceláriou a partnerskou advokátskou kanceláriou EL Partners, s.r.o. na príslušné rezortné orgány, a to menovite: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Ministerstvo spravodlivosti SR, Ministerstvo financií SR a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR.

Dňa 6. apríla 2011 rozhodla vláda SR o zrušení regulácie nájomného v reštituovaných bytových domoch v časovom horizonte nasledujúcich rokov, najneskôr však do roku 2017. V zmysle predloženého konceptu vláda SR navrhla 6,5-ročné obdobie (do 31.12.2017), počas ktorého by za podmienok presne vymedzených zákonom mali nájomcovia v reštituovaných domoch prenajaté byty uvoľniť, a následne by vlastníci týchto nehnuteľností mali mať možnosť ponúknuť svoje byty na prenájom za trhovú nájomnú alebo s nimi inak naložiť podľa svojho vlastného uváženia. Vyššie uvedené kroky SR však nič nemenia na Vašej situácii, kedy v dôsledku aplikácie systému regulácie nájomného bolo a stále je zo strany štátu zasahované do Vašich práv a oprávnených záujmov.

Nadalej sa snažíme či už cestou médií alebo oslovovaním kompetentných politikov a inštitúcií apelovať, aby rozhodnutie o schválení zákona nebolo znova kontraproduktívne a zákon nebol znova zákonom obmedzujúcim vlastnícke práva vlastníkov nehnuteľností. Naše stanovisko a jednoznačná požiadavka bola na schválenie zákona, ktorým sa okamžite zruší regulované nájomné a stanovia podmienky, za ktorých štát môže prispievať niektorým nájomcom, ktorí sú sociálne odkázaní, na nájomné príspevkom vo výške rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným.

Ako Vám je zrejme známe, do dnešného dňa sme, aj v súvislosti s porušovaním Vašich základných práv garantovaných Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“), podali štyri hromadné sťažnosti na Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu (ďalej len „ESLP“).

Zatiaľ posledná, v poradí už štvrtá sťažnosť, bola predložená na ESLP dňa 9. februára 2011, ktorej prijatie na konanie ESLP potvrdil dňa 15. marca 2011, pričom v súčasnosti sa spracúva piata hromadná sťažnosť. Ohľadom podaných sťažností už prebieha konanie na ESLP, ktorý už v minulom roku

požiadal o stanovisko vládu SR. Tak ako sme Vás už informovali, naša advokátska kancelária ako Váš právny zástupca reagovala na uvedené stanovisko vlády SR písomným vyjadrením. Vláda SR tiež ESLP oznámila, že uprednostňuje, aby sa ďalšie konanie v tejto veci uskutočnilo v písomnej forme, zatiaľ čo my sme oznámili, že uprednostňujeme ústne konanie. Očakávame preto rozhodnutie ESLP o tom, či nariadi ústne pojednávanie vo veci, ktoré by, pokiaľ ESLP z dôvodu existencie výnimočných okolností nerozhodne inak, malo mať verejný charakter.

Pre krátku informáciu si dovoľujeme zrekapitulovať, že v zmysle podaných sťažností sa pred ESLP domáhame, aby ESLP vo veci samej:

1. vyhlásil sťažnosť za prijateľnú;
2. rozhodol, že bol porušený článok 1 Dodatočného protokolu č. 1 k Dohovoru (teda, že došlo k zásahu do práva na pokojné užívanie majetku);
3. rozhodol, že v súvislosti so zásahom do práva na pokojné užívanie majetku bol porušený aj článok 13 Dohovoru (t.j., že nemáte k dispozícii účinný vnútroštátny prostriedok nápravy vzniknutého stavu) a tiež článok 14 Dohovoru (že ste boli v porovnaní s ostatnými vlastníkami diskriminovaní); a aby ESLP
4. rozhodol, že SR je povinná vyplatiť Vám, ako aj každému ďalšiemu sťažovateľovi náhradu nemajetkovej ujmy vo výške minimálne 50.000 EUR, ako aj náhradu skutočnej škody.

Pre spresnenie dodávame, že výška odškodnenia požadovaná v sťažnostiach je predbežná a sťažovatelia si vyhradili právo vyčíslieť po vynesení rozhodnutia ESLP v každom jednotlivom prípade skutočnú škodu (ktorá sťažovateľom vznikla za obdobie, počas ktorého nemohli žiadať trhovú nájomnú), ako aj presnú výšku spôsobenej nemajetkovej ujmy. Sťažovatelia si tiež vyhradili právo na základe rozhodnutia ESLP vyčíslieť trovy konania pozostávajúce z nákladov konania a nákladov právneho zastúpenia.

Práve v súvislosti s vyčíslňovaním skutočne vzniknutej škody na Vašom majetku si Vás týmto dovoľujeme požiadať o **vyplnenie dotazníka priloženého k tomuto listu**, údaje z ktorého by mohli neskôr slúžiť aj ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku. Na základe znaleckého posudku bude potom vyčíslená vzniknutá škoda, náhradu ktorej budeme neskôr uplatňovať na ESLP alebo pri rokovaní so Slovenskou republikou.

Pokyny k vyplneniu dotazníka:

1. Nakoľko údaje uvedené v dotazníku môžu neskôr slúžiť aj ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku, uvádzajte prosím pravdivé a neskreslené údaje a informácie.
2. Pre každý byt s regulovaným nájomným (aj pre byty, na ktoré sa v minulosti vzťahovalo regulované nájomné) je potrebné vyplniť samostatný dotazník.
3. Podpísaný (-é) dotazník(y) nám môžete poslať poštou na adresu: Advokátska kancelária BRICHTA & Partners, JUDr. Július Brichta, Grösslingová 6-8, 811 09 Bratislava alebo v elektronickej podobe na e-mailovú adresu office@brichta.sk.

V prípade akýchkoľvek otázok sme Vám kedykoľvek radi k dispozícii na tel. č. 02/52923859 alebo 0915/897517, prípadne na e-mailovej adrese office@brichta.sk.

Dávame Vám do pozornosti, že ďalšia televízna diskusia k tejto téme bude odvysielaná vo štvrtok 26.5.2011 o 18.40 hod. na STV 2, ktorej sa zúčastní aj zástupca našej advokátskej kancelárie spolu so zástupcom Občianskeho združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným.

Taktiež v prípade, ak máte akékoľvek postrehy alebo návrhy, ktoré by mohli prispieť k riešeniu predmetnej problematiky, aby ste nám ich poslali na vyššie uvedenú e-mailovú adresu.

S úctivým pozdravom,

V Bratislave dňa 25.5.2011

JUDr. Július Brichta
advokát