



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

V Bratislave, dňa 4.1.2017

VEC: Návrh riešenia vysporiadania rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným podľa zák.č.260/2011 Z.z.

Vážený pán primátor,

v nadväznosti na Vaše listy zo dňa 12.10.2016 a 22.12.2016 vo veci riešenia vysporiadania rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným, ktoré má Hlavné mesto Bratislava (ďalej „Mesto“) doplácať vlastníkovi bytov s regulovaným nájomným od 1.1.2017, zasielame krátku sumarizáciu k dnešnému dňu s návrhom riešenia:

Zákomom 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, bolo Mesto zaviazané zabezpečiť náhradné byty nájomcom v bytoch s regulovaným nájomným a do času neposkytnutia náhrad doplácať rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným vlastníkom týchto bytov. Náhradné byty zatiaľ Mesto neposkytlo, pričom vlastníci do dnešného dňa (okrem Vašich vyššie uvedených listov) neobdržali od Mesta žiadnu informáciu ani návrh riešenia tejto problematiky.

Po doručení Vášho prvého listu, v ktorom vlastníci dostali iba správu, aby sa zdržali akéhokoľvek úkonu voči nájomcom vo veci ukončenia, resp. navyšovania nájomného, iniciovala naša Advokátska kancelária Brichta & Partners (ďalej iba „AK“) rokovanie s Mestom, aby sa problém nájomného riešil, keďže termín 1.1.2017 sa blížil.

Dňa 15.11.2016 sa uskutočnilo na pôde Magistrátu rokovanie za účasti zástupcov Magistrátu, AK a Občianskeho združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným (mená konkrétnych osôb zúčastnených na rokovaní sú uvedené v zápisnici z rokovania), na ktorom každá zo zúčastnených strán prezentovala svoj možný návrh riešenia. Zástupcovia Mesta tlmočili, že problém sa musí riešiť len výpočtom cez znalecké posudky a len znalcami vybranými Mestom. AK upozornila, že tento problém sa mal riešiť podstatne skôr a vzniká problém, či Mestom vybratí znalci budú vedieť výpočet urobiť (keďže je to špecifická problematika) a kedy (časovo) pri takom veľkom množstve bytov (cca. 530). V tejto súvislosti podotýkame, že pri rokovaní s inými mestami, v ktorých sa nachádzajú byty s regulovaným nájomným, vyplynulo, že netrávajú na znalcoch vybraných príslušným mestom a postačujú im znalecké posudky a podklady k výpočtu predložené vlastníckmi, a to aj v záujme šetrenia výdavkov mesta.

AK ponúkla, aby sa vec riešila výpočtom, ktorý vie predložiť Mestu (nakoľko sa tejto problematike venuje už skoro 10 rokov) a zastupuje veľkú väčšinu vlastníkov bytov s regulovaným nájomným v konaniach pred Európskym sudom pre ľudské práva v Štrasburgu (ďalej iba „ESLP“), kde v konaniach sme za každého vlastníka - sťažovateľa predložili aj znalecké posudky, ktoré okrem iného stanovujú aj rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným (spracovalo sa vyše 100 posudkov na nehnuteľnosti, ktoré predstavujú väčšinu bytov riešených Mestom). Súčasne sa dajú tieto výpočty podložiť aj z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií na Slovensku (NARKS), ktoré sa tiež dopĺňujúco používajú v konaniach pred ESLP a tak sa môže objektívne stanoviť výška nájomného a z toho vyplývajúce rozdiely medzi trhovým a regulovaným nájomným.

Z technického, časového ale i finančného hľadiska je vhodné, aby sa znalci, ktorých posudky boli vo veľkej väčšine budov predložené v súdnych konaniach pred ESLP len doplnili o aktuálny stav od 1.1.2017, resp. znalci vedia (keďže už posudky v bytoch a objektoch robili) urobiť v týchto objektoch nové posudky podstatne úspornejšie a rýchlejšie, a hlavne so znalosťou tejto problematiky. V bytoch, v ktorých sa posudky dosiaľ nerobili, môžu taktiež pri znalosti problematiky podstatne rýchlejšie a efektívnejšie urobiť tieto znalecké posudky. Sme toho názoru, že je v záujme oboch strán najst' mimosporovú cestu a Mesto by malo, keďže už je v omeškani, rozhodnúť čo najskôr o čo možno najefektívnejšom spôsobe výberu podkladov k stanoveniu rozdielu nájomného. Treba zdôrazniť, že v mnohých prípadoch vlastníci budov, v ktorých sa nachádzajú ešte byty s regulovaným nájomným, prenajímajú ostatné byty za podstatne vyššie nájomné ako stanovujú znalecké posudky (aktuálny trh) a v prípade potreby vedia tieto nájomné zmluvy predložiť k nahliadnutiu. Taktiež treba pripomenúť, že nezanedbateľné nie sú ani výdavky na vyhotovenie komplet nových znaleckých posudkov s ohliadkami a zabezpečením podkladov a týmto spôsobom sa môžu výrazne ušetriť výdavky Mesta. Nami navrhované riešenie je úsporne (finančne aj časovo) a je len na účastníkoch, či sa dohodnú, že tieto podstatne nižšie náklady bude znášať Mesto, vlastník alebo spoločne.

Vlastníci bytov s regulovaným nájomným mali byť a majú mať právo, aby sa s nimi jednalo včas a počas celého obdobia od roku 2011 a urobila sa dostatočná príprava k riešeniu tohto problému. Veríme, že náš navrhovaný spôsob aspoň čiastočne zmierni roky zanedbané konanie, resp. nekonanie Mesta a neriešenie situácie vo vzťahu k vlastníkom budov a bytov s regulovaným nájomným, ktorí už i tak dlhoročne neprimerane supľujú funkciu štátu, ale i Mesta v bytovej politike na svoj úkor a výdavky. Za vlastníkov bytov s regulovaným nájomným, z ktorých poverenia v tejto veci môžeme konať, sme pripravení započat' okamžite s úkonmi, aby sa v čo najkratšom čase vec riešila.

S pozdravom,

JUDr. Július Brichta
advokát

Cc: - Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným
- sťažovatelia na ESLP – vlastníci nehnuteľností s regulovaným nájomným