

Kancelária prezidenta SR		
Podatelňa - Štefánikova 2		
P.O.BOX 128, 810 00 Bratislava 1		
Došlo:	21-07-2011	
Číslo:		
Poznámka	Referent	Príloha

*os. podanie*

Prezident Slovenskej republiky  
doc. JUDr. Ivan Gašparovič, CSc.

V Bratislave dňa 20.7.2011

**VEC: Zákon o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom  
Národnej rade SR podľa čl. 102 ods. 1 písm. o) Ústavy SR – stanovisko Občianskeho  
združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným**

Vážený pán prezident,

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným si Vám dovoľuje predložiť stanovisko k zákonu Národnej rady SR o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, ktorý Národná rada schválila 7. júla 2011 uznesením č. 540.

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, ktoré združuje takmer 100 vlastníkov nehnuteľností a sťažovateľov pred Európskym súdom pre ľudské práva v Štrasburgu, zastupujú:

JUDr. Karol Spišák, predseda združenia a právni zástupcovia združenia;  
JUDr. Július Brichta, advokátska kancelária BRICHTA & PARTNERS a  
JUDr. PhDr. Ing. Michael Siman, advokátska kancelária EL Partners, s.r.o.

Národná rada Slovenskej republiky dňa 07. júla 2011 schválila vládny návrh zákona 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.

Cenová regulácia nájomného trvá už takmer 20 rokov, no z pohľadu vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným zatiaľ bez uspokojivého výsledku.

Vlastníci od samého počiatku návrhu zákona majú výhrady nielen k samotnému návrhu zákona ale k celej koncepcii, z ktorej tento návrh vychádza. Tieto výhrady možno zhrnúť nasledovne:

- regulácia sa zbytočne predlžuje o ďalších takmer 6 rokov, teda ďalších 6 rokov vlastník nebude môcť užívať svoju nehnuteľnosť a bude dotovať bývanie nájomníka;
- navrhované každoročné zvyšovanie nájomného o 20 % je vzhľadom na dnešnú úroveň regulovaného nájomného absolútne nedostatočné, za byt o výmere 100 m<sup>2</sup> v centre Bratislavy sa dnes platí

regulované nájomné 100,- Eur mesačne, po 20 %-om zvýšení to bude 120,- Eur mesačne, pričom trhové nájomné je okolo 800 až 900,- Eur mesačne.

Napriek tomu, že vlastníci majú zásadné pripomienky k zákonu, predsa len možno skonštatovať aspoň čiastočnú spokojnosť, pretože po 20 rokoch je tu konečne vláda, ktorá sa snaží vyriešiť tento neľahký problém a po prijatí uvedeného zákona sa nájomca bude musieť mentálne pripraviť na skutočnosť, že bývanie pod náklady, resp. lacné bývanie bude po roku 2016 minulosťou.

Vážený pán prezident, pre Váš vyvážený názor na túto zložitú problematiku, dovoľte nám predstaviť pohľad vlastníkov k názorom prezentovaných zástupcami nájomníkov, ktoré sú často krát tendenčné a zbytočne emocionálne. Najčastejšie argumenty nájomníkov pre zachovanie regulovaného nájomného sú dôchodkový vek nájomníkov a ich zlá sociálna situácia.

Nájomníci pociťujú ako osudovú krivdu skutočnosť, že si nemohli odkúpiť nimi obývané byty za symbolické ceny do vlastníctva, tak, ako to mohli urobiť ich spoluobčania.

Treba si však uvedomiť fakt, že štát nie je povinný zabezpečiť každému občanovi byt. Bývanie si musí každý občan zabezpečiť v prvom rade sám a štát mu na to môže iba vytvoriť vhodné a reálne podmienky. V tejto súvislosti je potrebné poukázať aj na absurdnú požiadavku nájomcov v bytoch s regulovaným nájomným, dožadujúcich sa akéhosi zvýhodnenia či odškodnenia od štátu za to, že im nebolo umožnené si byty odkúpiť. Akési „dobrodenie“ či „zvýhodnenie“ odkúpiť si nájomné obecné alebo družstevné byty bolo odopreté nielen nájomcom bytov v reštituovaných domoch, ale aj mnohým ďalším obyvateľom Slovenska, ktorí si svoje bývanie riešili individuálne, napr. výstavbou rodinných domov, kúpou bytov pomocou hypotekárnych úverov alebo prenájmom bytu za trhové nájomné. Potom sa vynára nezmyselná otázka, či aj týmto spoluobčanom treba poskytnúť akúsi náhradu za to, že sa im nedostalo finančného zvýhodnenia spočívajúceho v odkúpení nájomných bytov.

Podľa nášho názoru nájomníci neobišli až tak zle, ako je to veľa krát uvádzané. Iba pre ilustráciu: za byt o podlahovej ploche 100 m<sup>2</sup> v historickom centre Bratislavy sa platí regulované nájomné vo výške približne 100,- Eur mesačne. Na porovnanie vlastník takéhoto bytu, ktorý musí pravidelne uhrádzať poplatky do fondu opráv, sám si uhrádza náklady na údržbu bytu, poistenie domu, dane, atď., zaplatí v priemere mesačne viac ako je regulované nájomné, ktoré dostane od nájomcu. Vyše 20 rokov bývajú nájomníci v lukratívnych častiach miest za nájomné pod bežné náklady, z čoho mali finančný prospech, podľa nášho prepočtu za celé obdobie niekoľko desiatok tisíc eur. Myslíme, si že ostávajú ľudia, najmä mladé rodiny, by dnes tiež privítali nájomné bývanie v centre mesta pod náklady na obdobie 20 rokov.

Reštitúcie obytných domov boli ukončené v r. 1993, teda pred vyše 17 rokmi. Po celú túto dobu si nájomcovia boli plne vedomí toho, že bývajú v cudzom majetku a nemôžu pasívne čakať na riešenie ich bytovej situácie, ale budúcnosť ich bývania je plne v ich rukách. To sa bez výnimky vzťahuje na všetkých nájomcov bytov v reštituovaných domoch, ktorí po ukončení reštitúcií boli v produktívnom veku a bolo ich morálnou povinnosťou v ich záujme postarať sa o svoje bývanie v budúcnosti (mohli na to využiť množstvo podporných programov od stavebného sporenia až po príspevky zo Štátneho fondu bývania). Ak iba pasívne čakali a dlhodobo využívali lacné bývanie pod náklady, nemôžu sa teraz po 20 rokoch čudovať svojej nepriaznivej či rizikovej situácii.

Na sociálny aspekt problému a otázku jeho spravodlivosti či nespravodlivosti sa treba pozrieť aj z opačnej strany: nie je ani sociálne a ani spravodlivé a morálne, keď niekto býva šťastný na úkor iného. Tu treba zdôrazniť, že obytné domy reštituovali prevažne starší občania - dôchodcovia, ktorí sú

príslušnými právnymi normami nútení udržiavať bytové domy v technicky dobrom a bezpečnom stave, avšak bez toho, aby sa na údržbe a opravách podieľali nájomcovia bytov s regulovaným nájomným. Ak nájomcovia obhajujú regulované nájomné potrebou chrániť najzraniteľnejšiu skupinu nájomcov - dôchodcov, javí sa absurdné, že vlastníci - dôchodcovia, teda tiež sociálne najzraniteľnejšia skupina, bývajú v panelákových domoch, nakoľko nemôžu užívať byty vo svojom vlastníctve, nikto im neprispieva na ich bývanie a oni sami ešte musia prispievať zo svojho na bývanie svojím nájomcom.

Dovoľujeme si pripojiť trochu štatistiky z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR:

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 m<sup>2</sup>.
2. Priemerná výška regulovaného nájomného v reštituovaných domoch s regulovaným nájomným sa pohybuje v rozmedzí od 1,4 do 1,8 eur / 1 m<sup>2</sup>. 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 obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu.
3. Priemerná podlahová plocha reštituovaných bytov s regulovaným nájomným je 71,38 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
4. Veková štruktúra nájomcov 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. Ako bolo uvedené vyššie, 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.

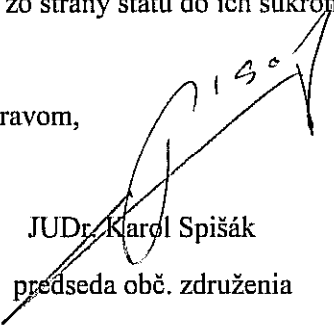
Okrajovo si dovoľíme spomenúť aj situáciu v Českej republike, s ktorou sme v minulosti mali spoločné pôvodné právne predpisy v oblasti regulácie nájomného, kde český zákonodarca vyriešil tento dlhoročný problém prijatím novely Občianskeho zákonníka č. 132/2011 Sb. z 3. mája 2011. Najpodstatnejšia časť tejto novely, ktorá sa týka nájomného a určovania jeho výšky, je upravená v novoprijatých ustanoveniach § 696 ods. 2 až 5 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorých je ponechaná výška nájomného na dohode prenajímateľa a nájomcu a v prípade, ak sa nedohodnú, je oprávnený prenajímateľ navrhnúť, aby výšku nájomného určil súd. Súd určí výšku nájomného, ktorá je v mieste a čase obvyklá. Na tento účel bola v Českej republike vypracovaná cenová mapa miestne obvyklého nájomného vo všetkých mestách, z ktorej môžu súdy a prípadne znalci pri stanovení výšky obvyklého nájomného v konkrétnom prípade vychádzať.

V Českej republike bol taktiež navrhnutý nový zákon o sociálnom bývaní, ktorý rieši pomoc fyzickým osobám v nezavinenej núdzi, starším osobám a pod. Súčasne teda štát zabezpečuje aj dostatočnú sociálnu politiku pre tieto osoby.

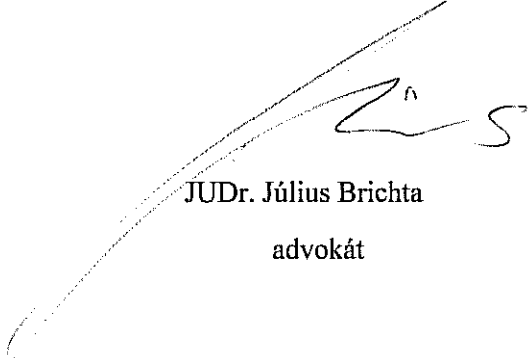
Treba pripomenúť, že v Českej republike sa dotýkalo regulované nájomné viac ako 750 000 bytov, čo je nepomerne viac ako v Slovenskej republike (cca 1000 bytov).

Vážený pán prezident, ako sme uviedli na začiatku tohto listu, uvedený zákon z pohľadu vlastníkov nie je ideálny a možno povedať, že vlastníci po 20 rokoch nemožnosti slobodne užívať svoj majetok, po dlhodobom supľovaní sociálnej politiky štátu v oblasti bývania očakávali ústretovejší a spravodlivejší prístup. Napriek tomu sú však vlastníci toho názoru, že tento zákon je nutnou vstupnou bránou do legislatívnych zmien a spoločenských procesov, ktoré vyústia do definitívneho zániku neoprávneného zásahu zo strany štátu do ich súkromného vlastníctva.

S pozdravom,



JUDr. Karol Spišák  
predseda obč. združenia



JUDr. Július Brichta  
advokát