

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

Námestie slobody č. 6

P.O.BOX 100

810 05 Bratislava

Slovenská republika

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY	
PODATEĽNA	
Dátum:	- 3 -02- 2011
Exid. č.:	Číslo spisov:
Prílohy/Listy:	Vybavuje:

V Bratislave, dňa 01.02.2011

VEC: Pripomienky k zákonu 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 (č. 225/2010-33210-HV)

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným touto cestou zasiela pripomienky ku koncepcii návrhu 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 (ďalej iba „návrh zákona“), ktorý zverejnilo Ministerstvo hospodárstva a výstavby SR na základe uznesenia vlády SR č. 640 zo 16. septembra 2009, bod B.4.

Oprávnenie zastupovať Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným majú:

1. JUDr. Karol Spišák - Predseda združenia
2. JUDr. Július Brichta, Advokátska kancelária BRICHTA & Partners – právny zástupca združenia
3. JUDr. Ing. Michael Siman, El Partners, s.r.o. – právny zástupca združenia

Na úvod tohto listu dovoľte pár myšlienok o samotnom probléme „regulované nájomné“.

Podstatou celého problému je skutočnosť, že regulácia nájomného 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“).

NEZÁKONNOSŤ REGULÁCIE NÁJOMNÉHO

Regulácia nájomného sa v súčasnej podobe realizuje na základe Opatrenia Ministerstva financií č. 01/R/2008 (ďalej len „opatrenie MF SR“) **bez toho, aby sa v cenách nájomného stanovených regulátorom uplatnili tzv. ekonomicky oprávnené náklady a primeraný zisk**, ako to určujú právne normy vyššej právnej sily – 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 Zákonu 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 Zákonu 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. pís 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 (v minulosti Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a v súčasnosti Ministerstvo financií SR) pri tvorbe podzákonných právnych noriem (cenových výmerov) skutočne objektívne, reálne a ekonomicky opodstatnené náklady u majiteľov domov – reštituentov - vôbec nezistovali a primeraný zisk do regulovaného nájomného vôbec nezahrnuli, a teda **povinnosti uložené im právnymi normami vyššej právnej sily vedome nerešpektovali a nerešpektujú.**

Je tiež otáznne, 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 trhovacia 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.“

Vykonávacia vyhláška k Zákonom o cenách spresňuje a konkretizuje podmienky zavedenia cenovej regulácie podľa pís. a) a c) nasledovne:

„Podľa § 5 cenový orgán reguluje ceny, ak

- a) vznikne mimoriadna situácia na trhu v dôsledku extrémneho vývoja cien na zahraničných trhoch s priamym dosahom na tuzemský trh, pri zmenách systémových opatrení štátu spočívajúcich v zmene kurzu slovenskej meny, zmene daňových, colných, dotačných predpisov a podobne, alebo
- b) si to vyžaduje verejný záujem spočívajúci vo vyrovnávaní postavenia kupujúceho alebo predávajúceho pri tovare úplne alebo sčasti dotovanom z prostriedkov štátneho rozpočtu.

štátnych fondov, prostriedkov obcí a z prostriedkov zdravotných, prípadne sociálnych poisťovní.“

Po analýze vyššie uvedeného sa logicky vynára otázka, či Zákon o 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 zreteľne 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 vyvodiť, 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. Vykonávacia vyhláška k Zákonu o cenách zachádza dokonca ešte ďalej, keď v §5, ako je to uvedené aj vyššie, stanovuje, že cenový orgán reguluje ceny, ak

- a) vznikne mimoriadna situácia na trhu v dôsledku extrémneho vývoja cien na zahraničných trhoch s priamym dosahom na tuzemský trh, pri zmenách systémových opatrení štátu spočívajúcich v zmene kurzu slovenskej meny, zmene daňových, colných, dotačných predpisov a podobne, alebo
- b) si to vyžaduje verejný záujem spočívajúci vo vyrovnávaní postavenia kupujúceho alebo predávajúceho pri tovare úplne alebo sčasti dotovanom z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, prostriedkov obcí a z prostriedkov zdravotných, prípadne sociálnych poisťovní.“

Zavedenie regulácie nájomného podľa písm. b) nie je možné, nakoľko tu nejde o tovar úplne alebo sčasti dotovaný z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, prostriedkov obcí a z prostriedkov zdravotných, prípadne sociálnych poisťovní.

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 vyvodiť, 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 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 **„Ľudia 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 a s výhľadom najmenej do konca r. 2017 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 znížovanie, ako sa to uvádza vyššie, je klasickým príkladom porušenia citovaného ustanovenia Ústavy, nakoľko vlastníctvo sa neprímeranou 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: **„Vyvlastnenie 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 (asi 1.000), nemožno v jej prípade hovoriť o verejnom záujme, pretože je na prospech neveľkej 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.

Pre lepšiu informovanosť uvádzame, že podľa momentálne platnej regulácie je nájomné za 1 m² plochy obytnej miestnosti (teda nie celého bytu) prvej kategórie 1,29 Eur (38,86 Sk) mesačne, teda 15,48 Eur (466,35 Sk) ročne – treba zdôrazniť, že to je maximálna jednotková cena, a teda všetky ostatné (ceny za nájom 1m² bytu nižších kategórií a ceny za nájom tzv. vedľajších miestností v byte) sú ešte podstatne nižšie.

Tento stav pretrvávajúci od reštitúcií nájomných domov až do súčasnosti s perspektívou jeho predĺženia najmenej do konca r. 2017 – 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.).

V dôvodovej správe, ktorá je súčasťou návrhu zákona sa doslovne uvádza, že „Regulované nájomné, ktoré je niekoľkokrát nižšie ako voľne dohodnuté nájomné (trhové nájomné) v porovnateľnom byte, neumožňuje vlastníkom bytov získať za prenájom toľko finančných prostriedkov, aby z nich mohli financovať opravy, údržbu a rekonštrukciu vlastných domov.“ Dôvodová správa v ďalšej časti výstižne konštatuje, že „Ochrana nájmu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a regulácia cien nájmu na jednej strane a snaha vlastníkov uplatniť svoje vlastnícke právo, ktoré im zaručuje Ústava SR tak stoja vo vzájomnom protiklade.“ Prijatím navrhovaného zákona dôvodová správa sleduje – citát – „vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí ingerenciu štátu do užívania súkromného majetku a umožní postupne prísť na podmienky zaužívané v iných demokratických štátoch“.

Zo všetkých uvedených citácií dôvodovej správy k návrhu zákona je zrejmé, že navrhovateľ zákona si je veľmi dobre vedomý toho, že práva vlastníkov domov s bytmi s regulovaným nájomným, zaručené Ústavou Slovenskej republiky sú dlhodobo veľmi výrazne obmedzené. Hoci navrhovaný zákon predpokladá pretrvávanie uvedeného obmedzenia vlastníckych práv na ďalšie obdobie, napriek tomu sa nikde v návrhu zákona nehovorí o náhrade, na ktorú má podľa čl. 20, ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky nárok každý, ktorého vlastnícke práva boli obmedzené. Tu evidentne nejde o nevedomosť či nedbalosť, ale ide o zjavný úmysel navrhovateľa zákona aj naďalej pokračovať v riešení problému regulovaného nájomného v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky a na škodu vlastníkov domov, teda v trende, ktorý sa celým obdobím regulácie nájomov vinie ako kontinuálna červená niť.

Predkladateľ návrhu zákona okrem iného ignoruje aj právoplatný rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Hutten-Czapska proti Poľsku z 19. júna 2006 (35014/07), v ktorom citovaná súdna inštitúcia európskeho významu konštatovala, že „reguláciou nájomného štátom sa okrem iného porušuje jedno zo základných ľudských práv, a to právo pokojne užívať svoj majetok, ako aj že jedným zo základných prvkov vlastníckeho práva je možnosť odvodzovať zisk z predmetu vlastníctva, čo má v trhovej ekonomike zvláštnu dôležitosť...“. **Teda navrhovaný zákon ignoruje príslušné ustanovenie Listiny základných ľudských práv a slobôd a je v rozpore s existujúcou judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva.**

Pripravovaný návrh zákona je založený na základe princípu, ktorým je výstavba bytov pre doterajších nájomcov bytov s regulovaným nájomným.

Za predpokladu, že by obce skutočne boli nútené postaviť byty pre doterajších nájomcov bytov s regulovaným nájomným, vznikne ďalší významný problém hodný osobitného zreteľa, ktorým je výška nájomného, ktoré by v bytoch postavených obcami platili nájomcovia vystaňovaní z bytov v reštituovaných obytných domoch. Je predsa nemyšliteľné, aby aj v týchto bytoch, postavených špeciálne pre tento účel bolo nájomné vo výške dnešných sadzieb, vyplývajúcich zo súčasnej podoby regulovaného nájomného. Pre lepšiu informovanosť uvádzam, že podľa momentálne platnej regulácie je nájomné za 1 m² plochy obytnej miestnosti (teda nie celého bytu) prvej kategórie 1,29 Eur (38,86 Sk) mesačne, teda 15,48 Eur (466,35 Sk) ročne – treba zdôrazniť, že to je maximálna jednotková cena, a teda všetky ostatné (ceny za nájom 1m² bytu nižších kategórií a ceny za nájom tzv. vedľajších miestností v byte) sú ešte podstatne nižšie. Nie je predsa možné navrhovaným zákonom preniesť povinnosť dotovať bývanie nájomcom z reštituovaných domov na obce. Ak by aj štát rozhodol naďalej regulovať nájomné v novopostavených domoch určených pre nájomcov, potom by sa to malo robiť v súlade so Zákonom o cenách, a to znamená, že nájomné by muselo zohľadňovať ekonomicky oprávnené náklady a primeraný zisk. Z uvedeného vyplýva, že ani postavenie nových obytných domov, určených pre doterajších nájomcov v bytoch s regulovaným nájomným neumožní udržanie súčasnej výšky nájomného do budúcnosti. Teoreticky by to bolo možné iba za predpokladu, že niekto (doteraz reštituent, neskôr štát alebo obec) by prenájom týchto bytov dotoval.

Tiež si treba uvedomiť fakt, že právo na bývanie nepatrí medzi základné ľudské práva a slobody, a teda 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 nie len nájomcom bytov v reštituovaných domoch, ale aj mnohým ďalším obyvateľom Slovenska. Potom sa vynára demagogická nezmyselná otázka, či aj týmto spoluobčanom treba poskytnúť akúsi náhradu za to, že sa im nedostalo finančného zvýhodnenia spočívajúceho v odkúpení nájomných bytov.

Reštitúcie obytných domov boli ukončené v r. 1993, teda pred vyše 17 rokmi – po celú túto dobu sú si nájomcovia plne vedomí toho, že 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 najvlastnejšom záujme sa postarať 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 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 šťastí na úkor iného. Tu treba zdôrazniť, že obytné domy reštituovali prevažne starší občania – dôchodcovia, ktorí sú príslušnými právnymi normami nútení udržiavať stavby v technicky dobrom a bezpečnom stave, avšak bez toho, aby sa na údržbe a opravách podieľali nájomcovia bytov s regulovaným nájomným. Ak vláda obhajuje 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.

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.


Podľa nášho názoru pripravovaný návrh zákona vychádza z nesprávnej premisy, v zmysle ktorej je potrebné všetky nájomné domy „očistiť“ od nájomcov platiacich regulované nájomné. Tento názor je absurdný a úplne v rozpore so záujmami nie len nájomcov bytov s regulovaným nájomným, ale aj nás – prenajímateľov týchto bytov. Vlastníme predsa obytné domy, teda stavby určené na bývanie a v drvivej väčšine prípadov máme záujem na tom, aby tieto stavby slúžili na pôvodný účel a nezívali prázdnotou.

Záverom si dovoľujeme zrekapitulovať náš pohľad na 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 s niektorými našimi návrhmi:

- a) Navrhovaný návrh zákona rieši predovšetkým práva nájomcov, ktorí viac ako 20 rokov z tohto stavu poberajú výhody bez starostí, výdavkov a za minimálne nájomné. Túto skupinu tiež rovnoprávných občanov štát naďalej zvýhodňuje, ponúka im riešenie, ktoré v žiadnom demokratickom štáte nemá obdobu.
- b) Štát zákonom mal jednoznačne zrušiť reguláciu nájmu v nájomných bytoch a hľadať napr. formy, ako vykompenzovať v určitom prechodnom období vlastníkom nehnuteľností nájomné v prípadoch, kedy napr. zo sociálnych dôvodov niektorí občania nie sú v stave hradiť nové vyššie nájomné. Vyhlo by sa zbytočným byrokratickým úkonom, sporom, premiestňovaniu obyvateľstva, budovaniu stavieb a veľkým investíciám štátu a miest. Mnohí nájomcovia by ostali aj naďalej bývať v predmetných nehnuteľnostiach a riešili by vzájomnými dohodami s terajšími vlastníckmi objektov výšku nájomného tak, aby sa nehnuteľnosti mohli opravovať, skrášľovať, lepšie a modernejšie sfunkčeniť, čím by sa zvýšila úroveň aj ich bývania a služieb spojených s nájmom.
- c) Riešenie postupnej miernej úpravy nájomného ako návrh zákona upravuje vôbec nerieši problém nutnosti uskutočňovania investícií zo strany vlastníkov teraz a navyše to posunie o ďalšie 5 – 7 ročné a možno aj dlhšie obdobie.
- d) Štát opätovne pri tomto riešení vytvára ďalšie ujmy vlastníkom, ktorí po viac ako 25. rokoch získajú zdevastované objekty, možno prázdne bez nájomcov a bez peňazí, ktoré im štát zobral, nakoľko za štát vlastníci hradili rozdiel medzi všeobecným (trhovým) a regulovaným nájomným a z vlastných prostriedkov udržiavali objekty, aby boli v stave vhodnom na bývanie.

- e) Návrh zákona znovu uvažuje na vlastníkov povinnosti, napríklad nutnosťou podania výpovede (i to v krátkej 6 mesačnej lehote) alebo nutnou komunikáciou s ďalšími inštitúciami, doručovanie návrhu zvýšeného nájomného atď. Vlastník podľa návrhu zákona nemá právo kontroly v celom procese činnosti, ktoré návrh zákona uvádza (napríklad kontrola opodstatnenosti žiadosti o náhradné byty, splnenie kritérií a pod.).


Na základe vyššie uvedeného sme toho názoru, že zákon v navrhutej podobe nerieši komplexne problém regulovaného nájomného, ale ho len odsúva na ďalšie obdobie, za pretrvávajúceho porušovania základných práv vlastníkov nehnuteľností. Ak sa Slovenská republika hlási k tradícii právneho štátu, je nepochopiteľné, ako vláda môže dlhodobo, s víziou do roku 2017 tolerovať pretrvávajúci protiprávny stav a porušovanie základných práv a slobôd svojich občanov garantovaných Ústavou Slovenskej republiky ako aj medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.



JUDr. Karol Spišák
predseda obč. združenia



JUDr. Július Brichta
advokát



JUDr. Ing. Michael Siman
advokát