

MAGISTRÁT hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Zápis zo stretnutia

Dátum: 15.11.2016

Miesto: Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava

Prítomní:

Ing. Gabriel Baláž, riaditeľ SSK

Mgr. Martin Katriak, riaditeľ SPČ

JUDr. Karol Spišák, OZ vlastníkov nehnuteľností RN

Mgr. Jozef Lustoň, AK Brichta & Partners

JUDr. Július Brichta, AK Brichta & Partners

JUDr. Ing. Tomáš Cibul'a, LL.M., White & Case

JUDr. Zuzana Martišovičová, OLP

Mgr. Martina Kacvinská, KRM

Ing. arch. Paulína Oravcová, OSC

Advokátska kancelária Brichta & Partners (ďalej „AK B&P“) iniciovala dňa 07.11.2016 stretnutie so zástupcami HMBA ohľadom prerokovania aktuálnych otázok, týkajúcich sa ďalšieho postupu HMBA vo vzťahu k vlastníkom reštituovaných domov, ktorých zastupuje vo veci uplatnenia nárokov podľa z. č. 260/2011 Z.z.. Rokovanie sa uskutočnilo dňa 15.11.2016 a na základe pozvania AK B&P bol na ňom prítomný aj zástupca OZ vlastníkov nehnuteľností RN JUDr. Karol Spišák, ktoré zastrešuje cca. 200 vlastníkov/ spoluvlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným.

Zástupci AK B&P upozornili na odozvu listu zaslaného HMBA v októbri 2016, ktorý informuje o krokoch, ktoré hlavné mesto podniká za účelom obstarávania náhradných nájomných bytov, bez stanovenia postupu vyplácania rozdielu trhového a regulovaného nájomného. AK B&P zároveň vytkla HMBA, že nevyužilo možnosti delegovania povinnosti obstarania náhradných nájomných bytov na jednotlivé mestské časti v predchádzajúcom období (od r. 2011). HMBA zdôraznilo limitujúce faktory zákona 260/2011 Z.z. a 261/2011 Z.z, ktoré hlavnému mestu stanovujú podmienky, pri ktorých je vzniknutú situáciu možné riešiť komplikovane (nutnosť výstavby na vlastných pozemkoch, funkčné využitie stanovené územným plánom, obmedzenie ceny výstavby na 1000 Eur/m², komplikovaný dohovor s mestskými časťami, petície obyvateľov dotknutých lokalít, aktuálna situácia nájomníkov a ďalšie).

AK B&P navrhla riešenie dopĺňania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným klientom formou akceptácie súdnoznaleckých posudkov vypracovaných súdnymi znalcami, ktorých posudky boli spracované a doložené v konaniach pred Európskym súdom pre ľudské práva v Štrasburgu, a to metodikou, ktorú znalci použili v týchto konaniach. Tieto posudky sú spracované skoro pre všetkých sťažovateľov – vlastníkov budov s regulovaným nájomným, ktorí si budú uplatňovať aj svoje nároky voči HMBA. Keďže ide o znalecké posudky, je to objektívne aj hospodárne pre obe strany a viac-menej je možné už od začiatku roku 2017 stanoviť rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným v týchto bytoch a uzavrieť dohody medzi vlastníkami a HMBA. V tomto smere môže byť AK B&P nápomocná a transparentne a hospodárne sa môže v jednotlivých bytoch určiť výška rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným.

Tieto posudky by bolo potrebné aktualizovať na terajší stav. HMBA požiadalo AK B&P o predloženie návrhu postupu výpočtu rozdielov nájomov (metodiky) na základe uvedených súdnoznaleckých posudkov. HMBA zároveň zdôraznilo potrebu využitia súdnych znalcov, ktorí boli vybratí procesom podľa zákona o verejnom obstarávaní, pre potreby daných posudkov (v riešení SSN) a budúceho schválenia takto koncipovaného výpočtu mestským zastupiteľstvom. AK B&P upozornilo, že takýto spôsob je časovo aj finančne veľmi náročný a metodiky výpočtu nie je u väčšiny znalcov bežne používaná.

Počas diskusie bola predstretá možnosť riešenia v predložení samostatných výpočtov pre každého jednotlivca – vlastníka (na základe oceňovania jednotlivých nehnuteľností samostatne súdnoznaleckými posudkami pre jednotlivé byty obstarané HMBA, resp. AK B&P).

OZ vlastníkov nehnuteľností RN ďalej požaduje vytvorenie jednotného formulára žiadosti na uplatnenie nárokov vyplácania rozdielov trhového a regulovaného nájomného po termíne 1.1.2017. HMBA v tejto veci zdôrazňuje nutnosť dohody o postupe výpočtu nájmu pred vytvorením tlačiva formulára pre budúcich žiadateľov, z dôvodu absencie následnej možnosti na zmenu (požadovaný obsah, prílohy, dokumenty). AK B&P oznámila, že v prípade ak HMBA nebude akceptovať urýchlenú formu riešenia veci dohodou s využitím dostupných výpočtov, bude musieť uplatniť nároky klientov na doplatenie rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným v krátkom čase s použitím výpočtov z už existujúcich znaleckých posudkov a vývinu trhového nájomného podľa aktuálneho realitného trhu. Súčasne AK B&P upozornilo, že HMBA malo dostatok času, aby postavilo ako objekty, do ktorých by umiestnilo nájomníkov, tak ak riešili včas problematiku týkajúcu sa doplatku rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným.

HMBA ako výsledok stretnutia so zúčastnenými stranami požiadalo AK B&P o zaslanie návrhu spôsobu riešenia predmetnej veci v zmysle tohto rokovania.