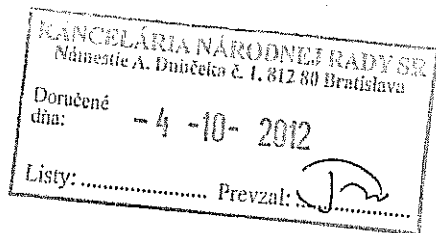


Ústavnoprávny výbor NR SR

k rukám:

JUDr. Róbert Madej, predseda výboru

V Bratislave dňa 3.10.2012

Parlamentná tlač 201

**VEC: Pripomienky Občianskeho združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným k návrhu zákona, parlamentná tlač 201, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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 v znení neskorších**

Vážený pán predseda výboru,

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným si dovoľuje Vám predložiť pripomienky k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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 v znení neskorších predpisov, parlamentná tlač 201.

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, ktoré združuje takmer 150 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 &amp; PARTNERS a

JUDr. PhDr. Ing. Michael Siman, advokátska kancelária EL Partners, s.r.o.

Cenová regulácia nájomného trvá už takmer 20 rokov, no z pohľadu vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným (ďalej aj „prenajímatelia“) zatiaľ bez uspokojujúceho výsledku. Regulované nájomné dlhodobo vykazuje znaky protiústavnosti a nezákonnosti, v dôsledku čoho hrozia Slovenskej republike vysoké náhrady škody spôsobenej prenajímateľom.

**Protiústavnosť regulácie nájomného**

Cenová regulácia nájomného v jej súčasnej podobe je v rozpore s Ústavou, zákonmi ako aj s Európskym dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd, vrátane existujúcej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva.

Stanovením regulovaného nájomného dochádza k porušeniu:

- článku 20 ods. 4 Ústavy SR a článku 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru, podľa ktorých je obmedzenie vlastníckeho práva možné iba za primeranú náhradu, inštitút regulovaného nájomného je jasným príkladom obmedzenia vlastníckeho práva, avšak

vlastníci nehnuteľností s regulovaným nájomným nedostávajú vyše 20 rokov od štátu primeranú náhradu za obmedzenie ich vlastníckych práv;

- článku 20 ods. 1 Ústavy SR a článku 14 Dohovoru, z ktorých vyplýva, že vlastníci druhovo rovnakej veci musia mať rovnaký zákonom ustanovený obsah svojho vlastníckeho práva, avšak obsah vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným nie je taký istý ako obsah vlastníckeho práva vlastníkov nehnuteľností s neregulovaným / trhovým nájomným;
- článku 13 ods. 4 Ústavy SR, ktorý stanovuje zásadu primeranosti zásahu do ľudských práv a slobôd, avšak v tomto prípade je zásah do práv vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným neprimeraný.

### **Nezákonnosť regulácie nájomného**

Regulácia nájomného sa uskutočňuje na základe opatrenia Ministerstva financií č. 01/R/2011, v spojení s opatrením č. 01/R/2008 bez toho, aby stanovené ceny nájomného zohľadňovali ekonomicky oprávnené náklady a primeraný zisk, ako to určujú normy vyššej právnej sily (§ 3 ods. 1 a 2 vyhlášky Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách).

Regulačné orgány (v minulosti Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a v súčasnosti Ministerstvo financií SR) pri tvorbe regulačných predpisov u prenajímateľov nezohľadnili skutočné ekonomicky opodstatnené náklady, ktoré vznikajú prenajímateľom a už vôbec nevzali do úvahy ich primeraný zisk.

Regulované nájomné zďaleka nedosahuje ani úroveň ekonomicky oprávnených nákladov potrebných na prevádzku, údržbu a opravy nájomných domov s bytmi s regulovaným nájomným/tzv. nákladové nájomné/.

Regulované nájomné je niekoľkonásobne nižšie ako obvyklé nájomné, napríklad podľa súčasnej cenovej regulácie je nájomné za byt s podlahovou plochou 100m<sup>2</sup> v historickom centre Bratislavy cca 120,- EUR mesačne, zatiaľ čo obvyklé trhové nájomné dosahuje cca 800,- EUR mesačne, to znamená, že prenajímateľ má z dôvodu regulácie nájomného stratu na jeden byt vo výške 680,- EUR mesačne, t. j. 8.160,- EUR ročne.

Nezákonný a nelogický postup cenovej regulácie sa prejavuje aj pri určovaní výšky regulovaného nájomného. Opatrenie Ministerstva financií č. 01/R/2008 v spojení so zákonom č. 260/2011 Z.z. stanovuje jednotkové ceny za 1m<sup>2</sup> pre každú zo štyroch kategórií bytu bez zohľadnenia akýchkoľvek objektívne jestvujúcich individuálnych rozdielov, ako napr. lokalita, poloha bytu, aktuálny technický stav bytu a bytového domu. Ministerstvo bez akéhokoľvek zdôvodnenia rozhodlo o stanovení nájomného za 1m<sup>2</sup> bytu jednotne pre dom vo vynikajúcom technickom stave ako aj pre dom v havarijnom stave, jednotne pre obytný dom v centre Bratislavy ako aj dom v Bardejove. Tento výpočet nájomného je nesprávny, nelogický a odporuje zásadám trhového hospodárstva.

Navyše z horeuvedených predpisov upravujúcich cenovú reguláciu vyplýva, že regulácia cien by mala mať časovo obmedzené trvanie. Cenová regulácia nájomného však trvá bez podstatnejších zmien od roku 1989 až do súčasnosti, čo je z časového hľadiska neúnosné.

Vážení pán predseda výboru, 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 pocítujú 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 trhovú nájomnú. 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 veľakrát 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 120,- Eur mesačne. Na porovnanie vlastník takéhoto bytu, ktorý musí pravidelne uhrádzať poplatky do fondu opráv, odmenu za správu domu, sám si uhrádza náklady na údržbu bytu, poistenie domu, dane z nehnuteľností, hypotéku, 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 ostaní ľudia, najmä mladé rodiny, by dnes tiež privítali nájomné bývanie v centre mesta pod náklady na obdobie 20 rokov, resp. „finančné odškodnenie“ od štátu.

Reštitúcie obytných domov boli ukončené v r. 1993, teda pred takmer 20 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 vlastnom záujme postarať sa o svoje bývanie v budúcnosti (mohli na to využiť množstvo podporných programov od stavebného sporenia až po príspevky zo Štátneho fondu rozvoja bývania). Ak iba pasívne čakali a dlhodobo využívali lacné bývanie v centre miest 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 šťastí 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, resp. aby im štát kompenzoval vzniknuté škody. Ak nájomcovia a politici 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 svojim 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 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, teda sociálnej selekcie 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.

**Na základe vyššie uvedeného sme toho názoru, že samotný zákon č. 260/2011 z.z. nerieši komplexne problém regulovaného nájomného, ale tento problém iba oddiaľuje, pričom porušovanie základných práv prenajímateľov pretrváva.**

**Hlavné výhrady k zákonu č. 260/2011 Z.z.:**

1. Zákonom č. 260/2011 Z.z. nerieši reguláciu nájomného koncepčným spôsobom, ale iba odsúva dlhoročný problém, v dôsledku ktorého hrozia Slovenskej republike škody vo výške niekoľko desiatok miliónov eur, ktoré každým rokom narastajú a ktoré v prípade kladného súdneho rozhodnutia budú musieť nakoniec uhradiť daňoví poplatníci.

2. Zákon č.260/2011 Z.z. vôbec nerieši odškodnenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, na ktorých štát vyše 20 rokov prenáša nezákonným a protiústavným spôsobom sociálne bremeno v otázkach bytovej politiky a núti ich prenajímať svoje nehnuteľnosti dlhodobo so stratou.
3. Zákon č. 260/2011 Z.z. je založený na výstavbe náhradných bytov za 72 miliónov eur pre doterajších nájomcov, ktorí takmer 20 rokov poberajú výhody v podobe lacného regulovaného nájomného, čo povedie k diskriminácii ostatných občanov, ktorí platia obvyklé neregulované nájomné, resp. si svoje vlastne bývanie zabezpečili formou hypotekárnych úverov. Nájomcovia nehnuteľností s regulovaným nájomným sú neoprávnene zvýhodnení oproti ostatným „bežným“ nájomcom alebo mladým rodinám, ktoré nemajú zo zákona nárok na bytovú náhradu, resp. finančné odškodnenie.
4. Namiesto výstavby náhradných bytov by štát mohol nájomcov kompenzovať náklady na bývanie prostredníctvom osobitného cieleného sociálneho príspevku na bývanie, ktorým by vyrovnal rozdiel medzi regulovaným a trhovým nájomným. Vzhľadom na počet bytov s regulovaným nájomným v Slovenskej republike (menej ako 1000) nie je skupina nájomcov početná a takéto riešenie by oveľa menej zaťažilo štátny rozpočet. Štát by sa navyše vyhol riziku diskriminácie nájomcov.

**Hoci s uvedeným návrhom zákona, tlač 201, zásadne nesúhlasíme, predkladáme niektoré pozmeňujúce návrhy, ktoré môžu aspoň čiastočne zmierniť škody, ktoré prenajímateľom dlhodobo spôsobuje štát neprimeraným zásahom do ich práva vlastníť majetok:**

1. V § 3 ods. 6 prvá veta by mala znieť: „*Nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu a nájomca, o ktorého žiadosti o bytovú náhradu nebolo právoplatne rozhodnuté, nie sú povinní sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods.4 alebo kým obec právoplatne nerozhodla žiadosti nájomcu o bytovú náhradu.*“
2. § 3a by mal znieť: „*Prenajímateľ bytu, ktorý nepodal výpoveď nájmu bytu podľa § 3 alebo prenajímateľ bytu, ktorý podal výpoveď podľa § 3 tohto zákona po 31. marci 2012 alebo prenajímateľ bytu, ktorý dal nájomcovi výpoveď nájmu bytu podľa § 3 tohto zákona, avšak je pochybnosť o platnosti tejto výpovede alebo nájomca bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e), ktorému zo strany prenajímateľa bytu nebola daná výpoveď podľa § 3 tohto zákona do 31. marca 2012, môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu odo dňa účinnosti tohto zákona do 31. decembra 2012, pričom v takomto prípade sa ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužije. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi alebo prenajímateľovi doručená výpoveď. Práva a povinnosti prenajímateľa upravené v tomto zákone, súvisiace s výpoveďou nájmu bytu, platia aj pre nájomcu. V prípade opätovne podanej výpovede zo strany prenajímateľa bytu nová výpoveď nahrádza pôvodnú výpoveď.*“

Odôvodnenie: § 3a by nemal riešiť iba tých, ktorí zabudli dať výpoveď, ale aj prípady neplatných výpovedí, napr. uvedené nižšie v bode 2 pripomienok. Tiež niektoré výpovede boli podané neskoro, teda po 31.3.2012 / napr. Bratislava Mestská časť Staré Mesto, ktorá

najprv odmietala výpovede podpisovať, ich potom podpísala, ale neskoro/. Po lehote bolo z dôvodu Mestskej časti podaných niekoľko desiatok výpovedí.

Neuplatnenie § 139 ods.2 Občianskeho zákonníka by sa malo vzťahovať na všetky prípady bytov uvedených v § 2 ods.1 zákona č. 260/2011 Z.z., teda bez ohľadu na to, akým titulom bolo vlastnícke právo oprávnenej osobe vrátené. Opačný prístup, teda neuplatnenie § 139 ods.2 Občianskeho zákonníka iba na prinavrátenie vlastníckeho práva vydaním oprávnenej osobe, je v rozpore s ústavou Slovenskej republiky, nakoľko vytvára dve skupiny vlastníkov na základe titulu nadobudnutia vlastníckeho práva.

3. § 7a by mal znieť: „*Nájomca bytu, ktorému bol vypovedaný nájom bytu podľa § 3a tohto zákona alebo nájomca bytu, ktorý vypovedal nájom bytu podľa § 3a tohto zákona, môže podať žiadosť odo dňa účinnosti tohto zákona do 30. apríla 2013 obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.*“

Napriek tomu, že so samotným zákonom č. 260/2011 Z.z. ako aj s predloženým návrhom jeho novelizácie nesúhlasíme, v prípade že bude vôľa väčšiny poslancov vyhovieť predkladanému návrhu zákona, dovoľujeme si v záujme objektívnosti predložiť aspoň niektoré pripomienky a návrhy, ktoré by mali byť zapracované do návrhu zákona, parlamentná tlač 201, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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 v znení neskorších predpisov:

1. §2 zákona č. 260/2011 Z.z. nepokrýva všetky možnosti bytov, na ktoré sa vzťahuje regulované nájomné. Ide najmä o byty, kde nájomný vzťah nevznikol na základe § 871 ods.1 a 4 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992, ale po tomto termíne.

Príklady z praxe: Po dátume 01.01.1992 obec ako vlastník uzatvorila novú nájomnú zmluvu za regulované nájomné. V tej dobe reštituent nebol ešte vlastníkom, budova mu bola neskôr vrátená aj s nájomníkmi s nájomnými zmluvami, ktoré musel rešpektovať. Reštituent nemal žiadnu možnosť ovplyvniť podpis nájomnej zmluvy. Tieto zmluvy sa podpisovali ešte aj v roku 1996.

Príklady z praxe: Vlastníci pôvodné dokumenty, na základe ktorých nájomca užíva byt /rozhodnutie o pridelení bytu, dohoda o výmene bytu, dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu a pod./ nahradili novou nájomnou zmluvou uzatvorenou po 1.1.1992. Išlo o toho istého nájomcu s regulovanou výškou nájomného. Cieľom bol prehľadniť existujúci nájomný vzťah /napr. po prechode nájomného práva na deti, zmena v osobe vlastníka z titulu dedenia a pod./ Podľa platného zákona tieto nájomné vzťahy nespádajú pod rozsah zákona č. 260/2011 Z.z.

2. k §3 ods. 5 – výpoveď nájmu bytu prenajímateľ doručí nájomcovi do vlastných rúk. Podľa judikatúry, ak ide o spoločný nájom manželov, musí sa doručiť výpoveď obom manželom.

Príklady z praxe: Pôvodný nájomca zomrel, nastal prechod nájmu na syna, vnuka. Nový nájomca uzatvorí manželstvo o čom sa prenajímateľ nedozvie a nemá ani možnosť sa

dozvedieť, je odkázaný iba na informáciu od nového nájomcu. Výpoveď preto zašle iba novému nájomcovi a nie aj manželovi. Výpoveď však je podľa súdov neplatná.

Príklady z praxe: Prenajímateľ má informácie o manželovi nájomcu, ale nevie jeho aktuálny trvalý pobyt. Zašle výpoveď manželovi nájomcu na adresu nájomného bytu, ktorý užíva, ale tá je neplatná, lebo manžel má trvalé bydlisko úplne niekde inde a preto mu nie je možné doručiť výpoveď do vlastných rúk.

3. §4 ods.1 – každoročné navýšenie regulovaného nájomného o 20% vzhľadom na dlhodobé podhodnotenie je nedostatočné. Znalecké posudky predložené sťažovateľmi Európskemu súdu pre ľudské práva v Štrasburgu v rámci súdneho konania proti Slovenskej republike, jasne preukázali obrovsky rozdiel medzi regulovaným nájomným a nákladovým nájomným. Rozdiel medzi regulovaným nájomným a trhovým nájomným je ešte markantnejší. Preto navrhujeme aby výška regulovaného nájomného dosahovala výšku trhového nájomného v danom mieste a čase.

Občianske združenie navrhlo zrušenie regulovaného nájomného so stanovením zásad sociálnej politiky bývania, ktoré je štandardom v zahraničí, kde existuje inštitút riešiaci problematiku sociálne odkázaných nájomcov, t.j. po starostlivom preskúmaní hmotnej situácie dotknutých nájomcov, teda selekcií, štát uhrádza (vyrovnáva) vlastníkom rozdiel medzi nájomným, ktoré je schopný platiť sociálne odkázaný nájomca a trhovým nájomným, pričom inak medzi prenajímateľmi a nájomcami platí štandardný občianskoprávny režim bežného nájmu; v týchto prípadoch neexistuje prechod práva užívania bytu, takže s ním chránený nájom nemôže byť spojený. Znamená to, že toto zvýhodnenie nepoživajú skupiny nájomcov určené paušálne, či plošne, ale individuálne osoby, spĺňajúce prísne kritériá, pričom sa napr. aj prihliada na primeranosť veľkosti bytu.

#### **Výhody nami navrhovaného riešenia:**

- odstránenie rozporu s Ústavou SR, právnym poriadkom a judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva;
- uplatnenie aktívnej sociálnej politiky štátu v oblasti bývania, teda štát znáša náklady s tým spojené, ktoré pre neho vyplývajú z Ústavy Slovenskej republiky a po selekcií;
- zabránenie ďalšiemu vzniku škody prenajímateľom (dňom, kedy štát začne prenajímateľovi vyrovnávať nájom na úroveň trhového, nevzniká prenajímateľovi ďalšia škoda, a preto si ju nemôže ani nárokovať voči štátu na Európskom súde pre ľudské práva);
- nájomcom sa umožní bývať, či dožiť v bytoch, v ktorých bývajú dlhé roky, alebo väčšiu časť života; nútené sťahovanie nájomcov do náhradných bytov by mohlo neskôr viesť k podávaniu ďalších sťažností zo strany dotknutých nájomcov na Európskom súde pre ľudské práva;
- menšie zaťaženie štátneho rozpočtu (podľa nášho názoru je nami navrhovaný variant lacnejší v porovnaní s navrhnutým zákonom, ktorý počíta s vynaložením 72 miliónov eur na výstavbu nových nájomných bytov; k uvedenej sume je potrebné pripočítať aj prípadné

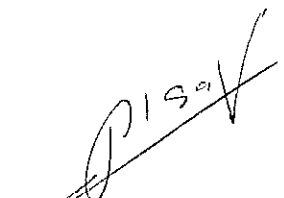
škody, ktoré bude musieť štát po rozhodnutí Európskeho súdu pre ľudské práva vyplatiť vlastníkom za celé obdobie regulácie nájomného, teda až do konca roka 2016),

- odbremenenie obcí od povinnosti zabezpečovať výstavbu náhradných bytov.

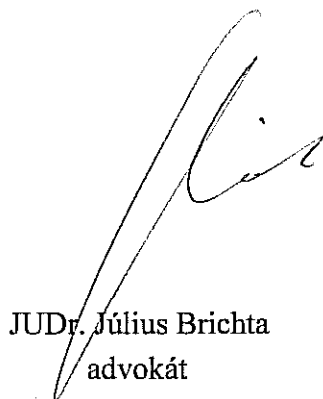
Vážený pán predseda výboru, pokiaľ sa rozhodnete podporiť návrh novely zákona, prosíme aby ste zvažili nami navrhované úpravy v zmysle vyššie uvedeného tak, aby neboli zvýhodňovaní iba nájomcovia na úkor vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným. Ako sme už uviedli v tomto liste, uvedený zákon 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.

Vážený pán predseda výboru, súčasne si týmto dovoľujeme požiadať v prípade zasadnutia Vášho výboru o udelenie priestoru, kde by sme odprezentovali naše pripomienky k navrhovanej novele zákona a predmetnej problematike, prípadne by sme mohli zodpovedať na otázky členov Vášho výboru.


S pozdravom,



JUDr. Karol Spišák  
predseda obč.združenia



JUDr. Július Brichta  
advokát



JUDr. PhDr. Ing. Michael Siman, PhD.  
advokát