



Text: Vladimír Ješko / foto: Stockxpert

>>> LEGISLATÍVA

Čo ďalej s nájomným

Bratislavské ulice sa od revolúcie neustále skrášľujú. Do kedysi ošarpaných domov v centre mesta sa sťahujú firmy, ktoré majú záujem, aby ich spoločnosť reprezentovalo aj sídlo. A popri nich v najlukratívnejších lokalitách nájdete spustnuté domy. Je vysoko pravdepodobné, že patria reštituentom.

S pustnuté domy stelesňujú legislatívny neporiadok, ktorý sa týka ich obyvateľov, ale aj ich majiteľov.

Tí, čo tu žijú, platia od revolúcie regulované nájomné a tí, čo byty vlastnia, z nájomného nie sú schopní ich udržiavať. Nespokojní sú jedni aj druhí. Po rozhodnutí vlády z piateho marca tohto roku sú však predsa len viac spokojnejší nájomníci. Ich zástupcovia, demonštrujúci pred Úradom vlády, sa spokojne rozišli domov, keď im ministerka Viera Tomanová oznámila, že zákon o ukončení niektorých nájomných vzťahov, ktorý predkladal minister výstavby Marian Janušek, vláda neschválila.

Demonštráciu nájomníkov zorganizovalo Občianske združenie Právo na bývanie. Zástupcovia združenia sa zrušením regulovaného nájomného cítia ohrození a tvrdia, že navrhovaný zákon „neriešil komplexne situáciu obyvateľov v reštituovaných domoch, ktorí sa bez vlastného zavinenia ocitli vo veľmi vážnej kritickej životnej situácii.“

Reštituované domy sú najmä v Bratislave a v Košiciach. Na ochranu svojich záujmov sa však nezdržili len nájomníci. Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným založili v decembri 2007 aj majitelia. Aj oni sa cítia ohrození a poškodzovaní. Tvrdia, že pojem „regulované nájomné“, ktorý sa objavil na Slovensku po spoločenských zmenách v roku 1989 by sa v právnom demokratickom štáte, ktorý je členom Európskej únie nemal vyskytovať.

AKO TO VŠETKO VZNIKLO

Reštituentom štát po revolúcii vrátil domy, ktoré im zobral, spolu s nájomníkmi, ktorí v nich v tom čase bývali. Tí nedostali možnosť odkúpiť si byty, tak ako to mohli urobiť nájomníci v štátnych nereštituovaných alebo družstevných bytoch. Štát nijakým spôsobom neriešil ich situáciu, ktorá by bola adekvátna riešeniu ostatných nájomníkov. Zaviedlo sa však regulované nájomné. To má chrániť nájomcov pred svojvoľným zvyšovaním poplatkov, ktoré by neboli schopní uhrádzať.

Po tom, ako vláda začiatkom marca odmietla riešenie, ktoré jej pripravila ešte predchádzajúca vláda, je zjavné, že regulované nájomné u nás ešte nejaký čas zostane. Premiér Robert Fico si začiatkom marca vyžiadal komplexnejšiu správu o situácii nájomníkov, do riešenia problému chce zapojiť ministerstvá financií, práce a sociálnych vecí, výstavby a spravodlivosti.

SKÚSENOSTI Z ČESKA

Do úvahy treba zobrať aj ekonomický a spoločenský dopad regulovaného nájomného na vlastníkov nehnuteľností. Patrí k nim zlý technický stav obytných budov s bytmi s regulovaným nájomným, nepriaznivé pôsobenie na rozvíjajúci sa trh s nájomnými bytmi, neochota 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), dlhodobá napätá vzťahy medzi



vlastníkom a nájomcami.

Ani v Česku sa nedarilo problém regulovaného nájomného dlhé roky riešiť. Po niekoľkých rokoch diskusií tam zákon o deregulácii nájomného prijal pred dvoma rokmi. Uvoľnenie cien rozložili na štyri roky. V štvorročnom období od roku 2006 do roku 2010 môžu prenajímatelia bytov zvyšovať nájomné podľa presne určených pravidiel. Od roku 2011 by cena nájomného u našich susedov mala závisieť výhradne od dohody medzi nájomníkom a nájomcom.

Napriek prijatému zákonu sú však majitelia domov so situáciou v Česku nespokojní. Občianske združenie majiteľov domov, bytov a ďalších nehnuteľností v Českej republike má podobné ciele ako združenie u nás. Za členov podalo v máji 2005 hromadnú sťažnosť na Európsky súd pre ľudské práva, v ktorej žiada od Českej republiky náhradu škody, ktorú vyčísluje na niekoľko desiatok miliárd korún. Európsky súd pre ľudské práva už jedno rozhodnutie v prospech reštituentov urobil. Bolo to v roku 2005 a išlo o reštituentku z Poľska. <

