



**Národná rada Slovenskej republiky
Na vedomie poslancom NR SR**

V Bratislave dňa 07.10.2012

Vec: Pripomienky občianskeho združenia Právo na bývanie 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 č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, Parlamentná tlač 201.

**Vážená pani poslankyňa,
Vážený pán poslanec,**

Občianske združenie Právo na bývanie, ktoré zastupuje nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch si Vám dovoľuje predložiť svoje stanovisko, pripomienky a návrhy 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 č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, ktorý je v súčasnosti predmetom rokovania Národnej rady Slovenskej republiky.

Problém nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch pretrváva už dve desaťročia. Zároveň, už 20 rokov nebolo prijaté uspokojivé riešenie.

Ihneď na úvod chceme jednoznačne vyhlásiť, že nájomníci v reštituovaných domoch nenesú žiadnu zodpovednosť ani vinu za stav, vďaka ktorému sa dostali do znevýhodneného postavenia oproti ostatným spoluobčanom v tak významnej oblasti, akou je bývanie a 20 rokov sú vystavení existenčnému ohrozeniu a tlaku zo strany vlastníkov domov. Nájomníci získali užívateľské práva k obývaným bytom od štátu na základe zákona a v dobrej viere, že ide o legitímny a legálny akt. Navyše, v dobe, keď im boli práva k bytom udelené nemali inú možnosť, len sa do pridelených bytov nastťahovať. Súčasný stav je výsledkom série krokov štátu, ktorý najprv znárodnil bytové domy, následne s nimi desaťročia narábal ako s vlastnými a následne sa rozhodol vydať tieto nehnuteľnosti do rúk pôvodných vlastníkov, alebo presnejšie v drvivej väčšine do rúk ich dedičov s tým že odmietol vziať do úvahy dopady nájomných vzťahov, ktoré medzičasom ako vlastníci v znárodnenom majetku uzavrel. Ten istý štát následne v 90-tych rokoch prijal zásadnú bytovú reformu, vďaka ktorej sa viac ako 90 percent občanov Slovenskej republiky stalo vlastníkami svojich domovov. Z tejto bytovej reformy boli nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch ako jediná kategória občanov vylúčení.

Protiprávnosť súčasného stavu

Súčasný stav je z pohľadu nájomníkov závažným porušením ich základných práv, ktoré im zaručuje tak Ústava Slovenskej republiky, ako aj Európsky dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Riešenie, ktoré Slovenská republika prijala v roku 2011 v podobe zákona č. 260/2011 Z.z. predstavuje ďalšiu nespravodlivosť voči skupine občanov, ktorá nie vlastnou vinou de facto prišla o bývanie. Uvedeným zákonom bol diskriminačný prístup Slovenskej republiky voči skupine vlastných občanov potvrdený a inštitucionalizovaný do podoby zákona.

Ing. Kristián Straka, Panská 29, 811 01 Bratislava

☎ kontakt : 0948224472, 5443 0067, 6241 0487, 0911224472

www.staromestan-ba.sk , straka@posta.axonpro.sk, straka.jr@gmail.com





Ako je uvedené vyššie, nájomníci, podobne ako ostatní občania v bývalom Československu získali ku svojim bytom užívateľské nie nájomné práva. Tieto práva boli síce v roku 1992 zmenené všetkým občanom na nájomné práva, avšak všetkým ostatným nájomníkom bola za odobratie nájomného práva poskytnutá náhrada vo forme možnosti odkúpiť si obývané byty do osobného vlastníctva za symbolické ceny stanovené umelo – zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov resp. v prípade družstevných bytov aj zákonom 42/1992 Zb. Nájomníci však za svoje zrušené právo držby – (užívacie právo podľa §§ 152 – 190 Občianskeho zákonníka) nedostali ako náhradu vôbec nič, pričom jediným dôvodom bola skutočnosť, že štát, ktorý im v minulosti právo držby k obývaným bytom v súlade so zákonom udelil sa neskôr rozhodol byty vrátiť pôvodným vlastníkom resp. ich dedičom a právami nájomníkov sa pritom nezaoberal. Podotýkame, že takýto postup zo strany štátu bol v rozpore s odporúčaniami samotnej Rady Európy, ktorá v r. 1996 (rezolúcia Parlamentného zhromaždenia č. 1096) varovala postkomunistické krajiny pred tzv. reštitúciami in natura v prípadoch, v ktorých došlo počas znárodnenia k vzniku nových právnych vzťahov. V skutočnosti niektoré iné postkomunistické krajiny postupovali aj tak, že v prípadoch, v ktorých by reštitúcie in natura mohli spôsobiť nové krivdy a problémy poskytovali za ujmy spôsobené znárodnením inú formu odškodnenia (najmä finančnú). Znamená to, teda, že Slovenská republika nebola povinná poskytovať obetiam komunistického znárodnenia v rámci reštitúcií obývané domy, ale mohla ich odškodniť inak. Keďže sa však rozhodla pre reštitúciu in natura, nesie za dôsledky týchto rozhodnutí plnú zodpovednosť, teda aj zodpovednosť za to, že rozhodnutia o reštitúciách pôvodným vlastníkom znamenali obmedzenie práv pre inú skupinu osôb. Nájomníci konštatujú že pokiaľ by neboli ich byty reštituované spĺňali by všetky kritériá na to, aby si ich mohli, rovnako ako ostatní občania, odkúpiť do osobného vlastníctva v súlade s platným právom (zákon 182/1993 Z.z.).

Majetkové práva resp. právo ich ochrany je upravené v čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Európskemu dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Európsky súd pre ľudské práva pritom tieto práva v rámci svojej judikatúry zadefinoval širšie ako len úzke vlastníctvo k veci. Za majetkové právo chránené čl. 1 je považovaná aj držba, resp. legitímne právo nadobudnúť vec po splnení potrebných kritérií a o tieto práva nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch prišli, a to nie vlastnou vinou, ale vinou krokov štátu, ktoré existenciu nájomníkov nedostatočne rešpektovali.

Diskriminácia nájomníkov v reštituovaných domoch

Dopady reštitúcií resp. privatizácie obývaných bytových domov na ich nájomníkov sa v plnom rozsahu prejavili po tom, ako Slovenská republika prijala v r. 1993 rozsiahlu bytovú reformu, vďaka ktorej sa takmer všetci jej občania stali vlastníkami svojich domovov. Zákon č. 182/1993 Z.z. umožnil občanom odkúpiť si za symbolické ceny obývané byty. Ceny, ktoré predstavovali už v tom čase zlomky trhových hodnôt odpredávaných bytov boli možné len vďaka tomu, že byty už boli de facto predtým zaplatené, a to čiastočne v podobe amortizácie, ale najmä odpočítaním nenávratnej štátnej pomoci, ktorá bola v minulosti zo zdrojov všetkých občanov na výstavbu bytov poskytnutá. Možnosť odkúpenia si bytov do vlastníctva predstavovala zároveň zrovnoprávnenie občanov žijúcich v bytoch s občanmi žijúcimi v rodinných domoch, ktorí nenávratnú štátnu pomoc na výstavbu svojich domov získali v minulosti (Vyhláška federálneho a národných ministerstiev financií a predsedu centrálnej banky č. 136/1985, predtým č. 1/1982 a predtým ďalšie). Nie je teda pravdou, ako to často tvrdia kritici nájomníkov v reštituovaných domoch, že odkúpiť si mohla byty len menšia časť občanov a ostatní sa starali o bývanie sami aj v minulosti, v skutočnosti všetci občania v čase, keď boli nájomníci v reštituovaných domoch nevinne vylúčení z možnosti odkúpiť si svoje byty získali svoje bývanie s pomocou štátu, teda

Ing. Kristián Straka, Panská 29, 811 01 Bratislava

☎ kontakt : 0948224472, 5443 0067, 6241 0487, 0911224472

www.staromestan-ba.sk , straka@posta.axonpro.sk, straka.jr@gmail.com





z verejných zdrojov tvorených aj nájomníkmi v reštituovaných a privatizovaných domoch. Túto skutočnosť skonštatoval vo svojom náleze č. 4/2002 aj Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý možnosť odkúpenia si bytov všetkými občanmi priamo označil ako zrovnoprávnenie nájomníkov v bytoch s občanmi, ktorí si so štátnou pomocou (nenávratné dotácie stavebníkovi, pridelenie pozemkov bezplatne resp. symbolické doplatky, budovanie inžinierskych sietí z účelových štátnych dotácií a pod.) postavili rodinné domy. Význam aký Ústavný súd pripisuje možnosti pre každého odkúpiť si obývaný byt vyplýva aj zo samotného meritórneho rozhodnutia vo veci v uvedenom náleze. Ústavný súd odmietol sťažnosť proti zákonu č. 173/1999 Z.z., ktorý ukladal súkromným vlastníkom bytov, ktorí ich získali v procese tzv. Veľkej privatizácie, aby svoj súkromný majetok – sprivatizované byty odpredali ich vtedajším nájomníkom za zlomkové ceny podľa zákona č. 182/1993. Aj toto rozhodnutie svedčí o tom, aký význam kládli orgány Slovenskej republiky tomu, aby všetci občania mali možnosť odkúpiť si byty podľa štátom stanovených výhodných pravidiel. Nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch preto považujú fakt, že s nimi ako s jedinou skupinou obyvateľstva sa zaobchádza inak ako ukážkovú diskrimináciu, ktorá je v demokratickej spoločnosti neprípustná a zakazuje ju tak Ústava Slovenskej republiky (čl. 12, ods. 1 a 2), ako aj Európsky dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

Zákon č. 260/2011 Z.z. problém nájomníkov nevyriešil, naopak zhoršil ho

Nájomníci v reštituovaných domoch sa roky snažia o dialóg s príslušnými orgánmi Slovenskej republiky s cieľom dosiahnuť spravodlivé riešenie problému. O to väčšie sklamanie bolo po prijatí zákona č. 260/2011 Z.z., ktorý problém nielenže nerieši, naopak zhoršuje ho. Filozofia zákona, ktorý si stanovil za cieľ celý problém vyriešiť ignoruje vývoj a príčiny celého problému. Štát, ktorý vlastnými krokmi dostal skupinu svojich občanov do ťažkej a znevýhodnenej pozície voči ostatným spoluobčanom tento fakt ignoruje a riešenie problému zužuje na poskytnutie sociálnej výpomoci vybranej, podotýkame výrazne zúženej skupine občanov. Formu pomoci pritom štát nájomníkom určil ako náhradné byty (v skutočnosti ide o byty, ktoré sú parametrami zhodné s bytmi označovanými ako sociálne), pritom v tak vážnom prípade, akým je prípad nájomníkov v reštituovaných domoch štát ignoroval akékoľvek názory dotknutých osôb. Zákomom č. 260/2011 štátna moc umožnila vyhodiť svojich občanov bez uvedenia dôvodu z obývaných bytov bez primeranej náhrady, čo je z pohľadu nájomníkov závažný zásah do ich súkromia, rodinného života a nedotknuteľnosti obydlia, pričom tieto práva sú chránené tak Ústavou Slovenskej republiky (čl. 16 a 21), ako aj Európskym dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (čl. 8) ale aj ďalšími normami medzinárodného práva, ktoré sú pre Slovenskú republiku záväzné (Např. Revidovaná Európska sociálna charta dokumenty OSN o ochrane rodiny a pod.). Zákon sa navyše prejavil ako problematický aj v aplikačnej praxi, o čom svedčí jeho ťažká vykonateľnosť najmä vo väčších obciach (hlavne v Bratislave) a v konečnom dôsledku aj fakt, že po roku jeho účinnosti sa predkladá jeho novela.

So znením navrhovanej novely zákona tak ako je podaná však zásadne nesúhlasíme, nakoľko opäť nerieši problém a je len kozmetickou úpravou doterajšieho veľmi zlého zákona. Z tohto dôvodu sme pripravili naše pripomienky na doplnenie predkladaného návrhu. Iniciatíva nájomníkov obsahuje nasledovné základné návrhy:

1. Spresnenie definície nájomných vzťahov, ktoré by mali byť predmetom riešenia

Súčasnú zedefinovanie nájomných vzťahov podľa § 871 zákona opomína viaceré prípady nájomných vzťahov, ktoré vznikli po roku 1992, napríklad prípady, keď boli nájomníkom pridelené byty po r. 1992 a až následne došlo k uplatneniu reštitučných nárokov, prípady, keď sa

Ing. Kristián Straka, Panská 29, 811 01 Bratislava

☎ kontakt : 0948224472, 5443 0067, 6241 0487, 0911224472

www.staromestan-ba.sk , straka@posta.axonpro.sk, straka.jr@gmail.com





nájomník po r. 1992 v dôsledku tlaku vlastníka presťahoval z jedného bytu do druhého v tom istom dome a pod.

2. Odstránenie majetkových kritérií

Ako je uvedené vyššie všetci ostatní spoluobčania v dobe, keď by si nájomníci mohli odkúpiť svoje byty pokiaľ by sa neboli nachádzali v reštituovaných resp. privatizovaných domoch, získali svoje bývanie s pomocou štátu (buď pomocou pri individuálnej výstavbe domu alebo umožnením odkúpenia si obývaného bytu). V žiadnom prípade nikto od občanov majetkové kritériá nevyžadoval, a preto nájomníci nevidia dôvod, aby boli uplatňované pri riešení problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch. Kritici nájomníkov oponujú, že odstránenie majetkových kritérií mení filozofiu riešenia problému. Nájomníci v tomto prípade so svojimi kritikmi súhlasia avšak s dodatkom, že zmena filozofie je potrebná, keďže nejde o otázku sociálnej výpomoci, ale o otázku vyrovnania sa s krivdami z minulosti, ktoré boli ako dôsledok nedomyslených reštitúcií a niektorých privatizačných rozhodnutí na nájomníkoch spáchané. Odstránenie majetkových kritérií navyše výrazne zjednoduší výkon zákona v praxi, pretože sú to práve majetkové kritériá, ktorých kontrola v predstavuje hlavný problém v aplikáčnej praxi.

3. Zavedenie možnosti finančnej náhrady

Ide o formu, ktorú uprednostňuje viac ako 80% dotknutých nájomníkov. Nejde pritom o požiadavku „dobrodenia“ ako ju často označujú napríklad zástupcovia vlastníkov, ale o spravodlivú kompenzáciu škôd, ktoré boli nájomníkom v dôsledku nesprávnych krokov resp. nekonania Slovenskej republiky spôsobené. Forma finančnej náhrady navyše predstavuje riešenie, ktoré je pre štát finančne menej náročné ako výstavba náhradných bytov tak, ako ju predpokladá súčasná právna úprava. Forma finančnej náhrady je jednoduchá na rozdiel od zákonom predpokladanej výstavby bytov, ktorá existuje zatiaľ len na papieri a je dôvodné domnievať sa, že bude rovnako problematická ako už doterajšia aplikácia zákona 260/2011 Z.z.. Navyše pokiaľ sa Slovenská republika rozhodla umožniť vypovedanie existujúceho bývania pre niekoľko tisíc svojich občanov bez uvedenia dôvodu v záujme ochrany iných práv – práv vlastníkov, je legitímnym právom dotknutých nájomníkov vybrať si spôsob a formu vyrovnania tak vážneho zásahu do ich súkromia, akým je strata strechy nad hlavou.

Nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch sa vždy snažili primárne o riešenie vlastného problému a návrhy a požiadavky vlastníkov domov nekomentovali. Naopak rešpektujeme právo každého na ochranu jeho majetku a majetkových práv. V tomto sa však vlastníci voči nájomníkom dlhodobo správajú inak. Je zarážajúce akým spôsobom opakovaně predstavitelia vlastníkov komentujú požiadavky nájomníkov, pričom tieto sú adresované štátu a s požiadavkami vlastníkov napríklad na odškodnenie nemajú súvis. Vzhľadom na trvalé útoky vlastníkov voči nájomníkom preto musíme zaujať stanovisko k niektorým ich tvrdeniam a požiadavkám.

1. Opakované útoky zástupcov vlastníkov voči návrhom nájomníkov sú neprimerané a nenáležité. Argumenty o tom, že „požiadavky nájomníkov je potrebné odmietnuť, pretože mali 20 rokov čas sami sa postarať o svoje bývanie“ sa problému vlastníkov samotných vôbec netýkajú. Snahy „nájomníkom nič neposkytnúť“ svedčia o povahe autorov sami za seba. Tieto argumenty pritom vychádzajú z nepravdivých tvrdení. Ako je uvedené vyššie nie je pravdou to, že len menšia časť obyvateľstva získala výhodu formou odkúpenia si bytu a väčšia časť si musela bývanie obstaráť sama ako to tvrdia vlastníci. V skutočnosti v dobe, keď by si nájomníci boli mohli odkúpiť byty pokiaľ by neboli



- reštituované získali priamu a nenávratnú pomoc aj stavebníci rodinných domov, obyvatelia družstevných bytov (ktoré priamo alebo nepriamo takmer celé vyfinancoval tiaz štát a pod.). Naopak našim argumentom je, že 20 rokov času na odstránenie problému mal ten, kto ho spôsobil, nájomníci v reštituovaných domoch svoje práva k bytom v minulosti legálne získali. Vyžadovať od priemerného občana, si svoju bytovú otázku riešil v živote dvakrát, z toho raz len preto, že mu niekto iný spôsobil problém považujeme za nemorálne.
2. Tvrdenia o protiprávnosti regulácie nájomného sú zavádzajúce. Nechceme komentovať, či súčasná forma regulácie nájomov tak, ako sa uplatňuje je optimálna alebo nie, avšak istá formu regulácie výšky nájomného existuje takmer vo všetkých európskych krajinách (napríklad obmedzením miery zvyšovania nájomného pri už uzavretých zmluvách ale aj stanovaním cenových stropov a pod). Úplná voľnosť podľa predstáv vlastníkov by bola vrcholom neoliberalného prístupu aký by v Európe nemal obdobu. Všetky európske krajiny si uvedomujú citlivosť a význam bývania pre sociálnu stabilitu, a preto „ring voľný“ podľa predstáv slovenských vlastníkov neexistuje ani v zahraničí.
 3. Prepočty vlastníkov ktorými vyčíslujú svoje straty medzi regulovaným a akýmsi ich idealistickým trhovým nájomným nevychádzajú z reálnych údajov. Ceny, aké uvádzajú vlastníci je možné veľmi jednoducho porovnať s ponukami na internete, pričom podotýkame, že aj ceny na internete, ktoré sú ponukami vyššej kvality než to čo poskytujú oni svojim nájomníkom. Navyše ceny, ktorými vlastníci argumentujú sú len ponukami reálne ceny, za aké sa byty v skutočnosti prenajímajú sú často iné.
 4. Aj skutočnosť, že dnešné ceny nájomov sú pomerne vysoké (a v porovnaní s priemernými príjmami obyvateľstva až neprijateľné) je spôsobené neprirodzeným vývojom na slovenskom trhu, kde viac ako 90% bytového fondu je v dôsledku umelých zásahov vo vlastníctve. Nedostatok nájomného bývania a jeho využívanie špecifickými skupinami (napríklad osobami zo zahraničia, občanmi, ktorí si krátkodobo riešia bytový problém a pod.) je špecifikum Slovenska a iných postkomunistických krajín, kde bol bytový fond privatizovaný neštandardne výhodne, a kde je mimoriadne vysoký podiel bytov vo vlastníctve oproti nájomnému sektoru (ktorý v krajinách západnej Európy predstavuje v priemer 50 a viac percent bytového fondu). Vlastníci vo svojich požiadavkách túto, ako aj iné skutočnosti „opomínajú“, v skutočnosti zneužívajú špecifickú umelo vytvorenú situáciu na slovenskom trhu vo svoj prospech.
 5. Tvrdenia vlastníkov o výhodnosti bývania v bytoch s regulovaným nájomným sú zavádzajúce. Vlastníci napríklad tvrdia, že zatiaľ čo občania, ktorí si odkúpili svoje byty musia platiť do fondu opráv a starať sa o svoje byty nájomníci neplatia takmer nič. Zástupcovia vlastníkov pritom „zabúdajú“ uvádzať konkrétne údaje na porovnanie v skutočnosti podľa vedomostí Občianskeho združenia právo na bývanie sú priemerné príspevky do fondu opráv, ktoré platia ostatní občania nižšie, než je výška regulovaného nájomného.
 6. Kritika nájomníkov zo strany vlastníkov svedčí aj o falošnosti ich vlastných požiadaviek. Napríklad požiadavka na nájomníkov na rýchle poskytnutie finančnej náhrady by pre vlastníkov mala byť rovnako ideálnym riešením - nájomník by tak rýchlo vypratal byt a vlastník by s ním mohol slobodne narábať. V tejto súvislosti sú útoky vlastníkov nielenže nenáležité, keďže kritizujú návrhy ktoré sa ich priamo nedotýkajú, ale aj nepochopiteľné.



Vážená pani poslankyňa,
Vážený pán poslanec,

Vlastníci reštituovaných a privatizovaných domov často uvádzajú svoje podania na Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu. **V tejto súvislosti konštatujeme, že vo februári 2012 po rokoch neúspešných pokusov nájsť spravodlivé riešenie doma podalo aj 201 občanov Slovenskej republiky - nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch svoju žalobu na Európsky súd pre ľudské práva do Štrasburgu.** A pripravuje sa ďalšie podanie. Na rozdiel od vlastníkov, ktorí už dnes prejedikujú rozhodnutie súdu napríklad tým, že opakovane uvádzajú, že Slovensku hrozia platby veľmi vysokého odškodného, nájomníci nechcú vopred predbiehať rozhodnutie súdu. Avšak konštatujeme, že súd v Štrasburgu reagoval na podanie slovenských nájomníkov oveľa rýchlejšie ako slovenské inštitúcie. K podaniu bolo v priebehu niekoľkých dní prijaté rozhodnutie o prednostnom vybavení veci, zatiaľ čo na Slovensku bol problém dlhodobo ignorovaný. Aj tak máme stále záujem na tom, aby sa spravodlivé riešenie problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch zrodilo u nás doma. Preto Vás prosíme o podporu našich návrhov.

S úctou

Ing. Kristián Straka
Predseda občianskeho združenia
Právo na bývanie
Tel. [0948 224472](tel:0948224472)

www.staromestan-ba.sk