

PRÁVO NA BÝVANIE



Vydáva Občianske združenie „Právo na bývanie“ apríl 2011 číslo 3 ročník 2

2007!



2010!!!!



2008!!



VÁŽENÍ SPOLUOBČANIA

2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017

2011!!!!



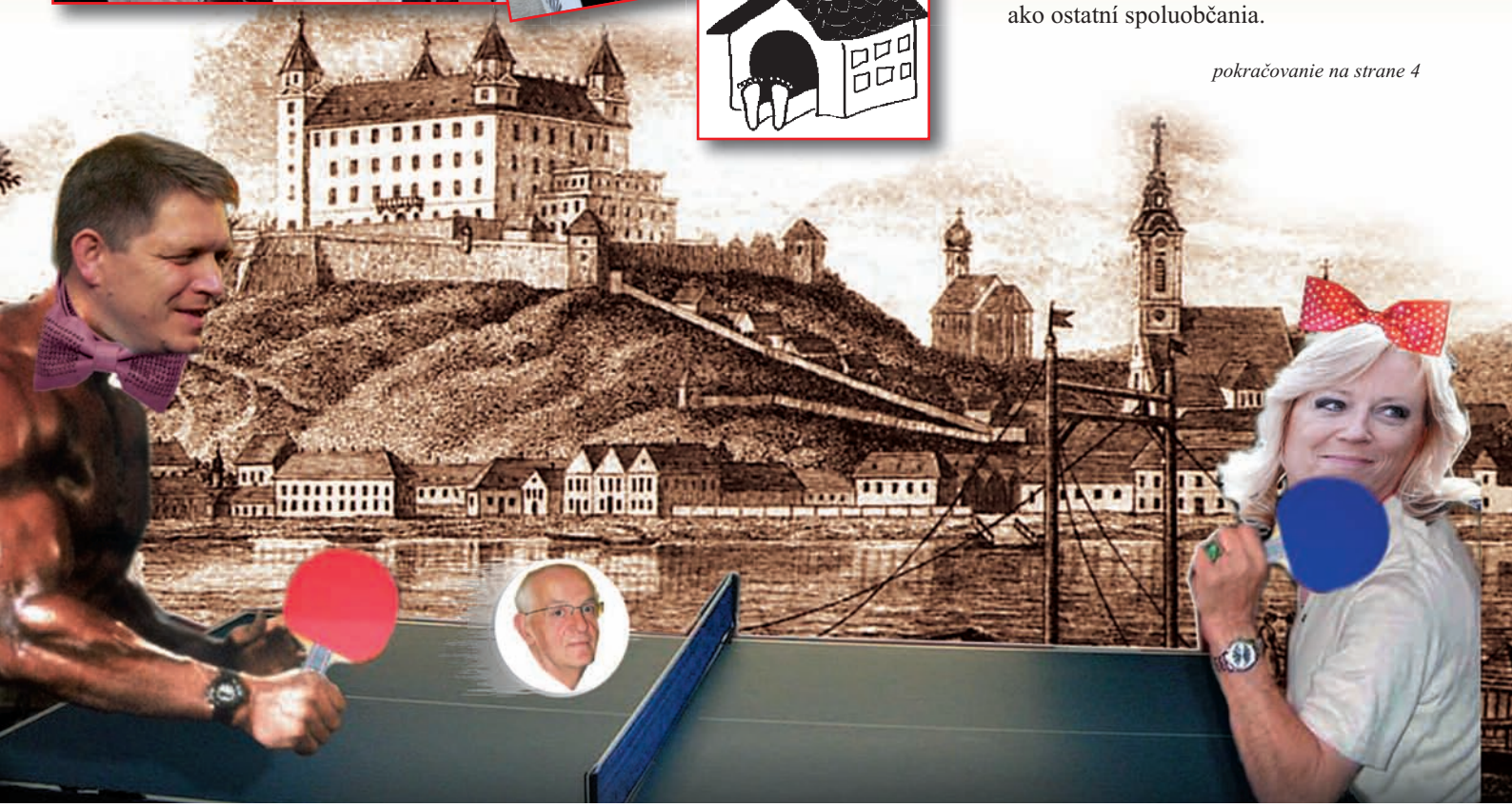
2009!!!



dostávajú sa Vám do rúk noviny Právo na bývanie, ktoré vydáva naše občianske združenie s tým istým názvom. Zastupujeme záujmy občanov – obyvateľov domov, ktoré boli v rámci majetkových reštitúcií alebo v rámci tzv. malej privatizácie vydané súkromným vlastníkom.

S plným vedomím závažnosti tohto tvrdenia vyhlasujeme, že od roku 1989 nebola na Slovensku žiadna iná skupina občanov tak vážne a v takom rozsahu poškodená činnosťou štátu, ako sa to stalo nám. Bojujeme preto za svoje základné právo, za dôstojné a primerané bývanie, a to za rovnakých, teda nediskriminačných podmienok ako ostatní spoluobčania.

pokračovanie na strane 4



VLÁDA SA ROZHODLA NAPRÁVAŤ KRIVDY MINULOSTI A ZAVIESŤ KRIVDY NOVÉ.

Majitelia reštituovaných bytových domov budú môcť nájomníkom bytov dať do konca tohto roka výpoveď nájmu z bytu bez udania dôvodu. Umožní im to návrh zákona, ktorý schválila vláda. Zánik nájmu bytu riešia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka. Dať výpoveď bez udania dôvodu je prinajmenšom zvláštne.

Vláda SR vo svojom Programovom vyhlásení uviedla, že podporí legislatívne doriešenie problematiky vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov reštituovaných bytov. Programové vyhlásenia vlády sa obvykle stanovujú na obdobie trvania vlády. Funkčné obdobie tejto vlády skončí v lete roku 2014. Návrh zákona uvádza konečný dátum 31.12.2017. Znamená to, že doriešenie problematiky sa presunie na vládu budúcu.

Minister dopravy a výstavby Ján Figel' vyhlásil, že ministerstvo pod jeho vedením napráva desiatky rokov trvajúcu krivdu, ktorú štát spôsobil tisícom občanov za socializmu odňatím práva užívať ich súkromné vlastníctvo a následne, po reštitúciách, dvadsaťročným neriešením problému regulovaného nájomného. „Mnou navrhované zákony zrovnoprávňujú vlastníkov reštituovaných bytov s ostatnými vlastníkmi nehnuteľností“. Lenže krivda sa pácha desiatky rokov aj na nájomníkov. Uvítal by som, keby minister doplnil vyhlásenie o slová „Mnou navrhované zákony zrovnoprávňujú nájomníkov reštituovaných bytov s ostatnými nájomníkmi bytov, ktorí si mohli byty odkúpiť do osobného vlastníctva.“.

Občianske združenie Právo na bývanie zastupuje viac ako polovicu nájomníkov bývajúcich v reštituovaných a privatizovaných bytoch. K návrhu podalo takmer dvadsať zásadných pripomienok. Ministerstvo dopravy a výstavby pripomienky združenia neakceptovalo. Zašlo až tak ďaleko, že v materiáli na rokovanie vlády sfalšovalo vyhodnotenie pripomienkového konania, keď uviedlo, že Právo na bývanie od jednotlivých pripomienok ustúpilo.

Jednou z nich bol alternatívny návrh riešenia – možnosť určitej finančnej kompenzácie pre nájomníkov. Takéto riešenie si želá viac ako 80% nájomníkov. Ide o riešenie rýchlejšie a dokonca pre štát lacnejšie. Navyše nájomcovia by si podľa tohto návrhu vyriešili bytový problém sami.

V nedávnej televíznej relácii STV „o 5 minút 12“ minister

Figel' na otázku prečo ministerstvo o takejto možnosti neuvažuje reagoval: „Nie, lebo riešenie z dielne ministerstva je lepšie“. Ak poviem, že riešenie je lepšie, musím povedať prečo. Nepovedal.

Na otázku redaktora, že čo bude, ak žalobu podajú na Európsky súd aj nájomníci minister reagoval: Každý má právo obrátiť sa na súd, ale najprv treba vyčerpať domáce možnosti“. Omyl. Nekonal tak vlastníci a nemusia ani nájomníci. V Štrasburgu pred súdom sú si všetci rovní a platia rovnaké pravidlá...

V posledný marcový deň zorganizovalo Právo na bývanie v Bratislave medzinárodný seminár k problematike nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch. Na podujatí sa zúčastnili vrcholní predstavitelia medzinárodných organizácií IUT, HABITAT, Rady Európy, zástupcovia domácej politickej scény, Ministerstva dopravy a výstavby a ďalší hostia. Ústrednou témou diskusie bol práve návrh zákona, ktorý vláda „na druhý pokus“ v Štrbe schválila. Predstavitelia Ministerstva dopravy a výstavby predložili stanovisko ich rezortu k predkladanému návrhu. Poznamenali, že ministerstvo nemohlo pripraviť legislatívny návrh, ktorý by odporoval koncepcii, ktorú prijala vláda SR v roku 2009. (pozn. autormi tejto koncepcie boli tí istí pracovníci, ktorí obhajovali rezort aj na konferencii).

**DLHODOBÉ
NERIEŠENIE PROBLÉMU
SPÔSOBILO, ŽE MESTÁ
A OBCE NEVLASTNIA
POZEMKY
NA VÝSTAVBU
NÁHRADNÝCH BYTOV.**

Zainteresované strany, ktorých sa problém dotýka, veľmi dobre vedia, že prijatie zákona v tejto podobe je v praxi (najmä v Bratislave) nerealizovateľné. Dlhodobé neriešenie problému spôsobilo, že mestá a obce nevlastnia pozemky na výstavbu náhradných bytov. Náklady na výstavbu a cena nových bytov oproti minulým rokom neúmerne vzrástla. Mladí ľudia už dnes nevedia ako sa byty pridelovali v minulosti, ako prebiehali reštitúcie a prečo na Slovensku nájomné byty tvoria iba 2,5% bytového fondu (napr. Nemecko 60%, Švajčiarsko 80%, atď).

Asi jedinú, čo podľa zákona bude možné realizovať, je každoročné zvyšovanie nájomného. V roku 2015 sa podľa vládou schváleného zákona zvýši nájomné o 150% oproti dňešku. Niektorí nebudú schopní zvýšené nájomné zaplatiť. Stanú sa bezdomovcami. Jedinou útechou im môže byť azda to, že aj ostatní nájomcovia bytov sa de jure stanú po vypovedaní nájomných zmlúv takisto bezdomovcami, keďže po výpovednej lehote stratia právny titul na trvalý pobyt na konkrétnej adrese. Hoci nebudú musieť ihneď vypratať obývané byty, ich právny status sa bude rovnat právnomu postaveniu iných osôb, ktoré môžu byť zapísané len ako obyvatelia určitej obce – a to sú práve bezdomovci.

Napriek všetkému sa stále chceme dohodnúť. Nikdy nebolo našou prioritou súdiť sa so štátom, či už doma alebo v zahraničí. O všetkom rozhodnú poslanci parlamentu a prezident SR. Ak však budeme doma ignorovaní, budeme to musieť skúsiť za hranicami. Pod vlak sa hádzať nebudeme.

Kristián Straka
Predseda občianskeho združenia
Právo na bývanie



PRÍHOVOR PREDSEDU



Dostávate do rúk tretie číslo novin nášho občianskeho združenia. Keď sme združenie zakladali, ani vo sne ma nenapadlo, že budeme mať svoje noviny. Nie sú určené iba pre nás. Chceme, aby si ich prečítali aj tí, ktorí rozhodujú o našom osude. Aby spoznali obe strany mince a rozhodli spravodlivo. Zatiaľ sa úrady, ministerstvá a politické strany tvária tak, že by aj pomohli, ale nemajú ako. Poráža nás úradnícka mašinéria, kde síce každý má svoju pečiatku, každý sa tvári že rozhoduje, no nikto nič za dvadsať rokov nevyriešil. Všetci len rozprávajú, ako veľmi veria tomu, že táto diskriminácia sa raz skončí.

Vláda schválila návrh zákona, ktorý by mal situáciu vlastníkov a nájomníkov vyriešiť. Neexistuje nijaký zaručený návod, ako sa vláda môže k ideálnemu riešeniu postaviť. Mala však urobiť aspoň jedno. Skôr, než rozhodla, mala si aspoň vypočuť hlasy vlastníkov, ná-

jomníkov, primátorov a starostov obcí. Situáciu skomplikoval samotný predkladateľ návrhu zákona minister dopravy a výstavby Ján Figel' keď vyhlásil: „Mnou navrhované zákony zrovnoprávňujú vlastníkov reštituovaných bytov s ostatnými vlastními nehnuteľnosťami.“ Minister dal jasne najavo, kto je podľa neho diskriminovaný. Na nájomníkov zabudol. Pardon, nie celkom. Navrhuje im každoročne zvyšovať nájomné o 20% až po úplnú dereguláciu nájomného.

Podľa zákona by majitelia reštituovaných bytov mohli dať nájomníkom bytov výpoveď nájmu z bytu bez udania dôvodu. Zánik nájmu bytu riešia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka. Dať výpoveď bez udania dôvodu je takmer rovnaké, ako keď policajt zastaví vodiča automobilu a udelí mu pokutu. Len tak, bez udania dôvodu.

Pracovníci Daňového riaditeľstva z Košíc sa sťažujú: „V tejto budove už nemožno dlhšie zostať. V jednej z kance-

lárii už spadol strop. Poslať nás však na periferiu do priemyselnej zóny na poli je nezmysel.“ Chystajú aj petíciu. Vysvetlenie žiada opozícia a koalíčne strany majú rôzny názor. Vraj majú platiť rovnaké pravidlá. Tak ako v minulosti.

Ktovie, aké ubytovanie čaká nájomcov bytov z reštituovaných a privatizovaných domov. Niektorí sa už vyriešili sami. Nevadí im, že sú na periférii. Ležia na cintorínach. Tí ktorí zostali píšú petície, listy, pripomienky, protestujú a navrhujú. Od štátu nechcú nič viac, len to čo dostali ostatní spoluobčania. Aj oni tvrdia, že by mali platiť tie isté pravidlá ako v minulosti.

To musí naozaj spadnúť niekomu strop na hlavu, aby ho osvietilo?



Píše sa rok 2011 a nájomníci v reštituovaných alebo privatizovaných domoch žijú stále v neistote. Majú kde bývať, ale dokedy? A za akých okolností? Nie je pritom ich chybou, že sa do tejto neistoty dostali. Byt dostali riadne pridelený alebo ho získali

výmenou za iný, rovnako ako státisíce ostaných. Mali len tú smolu, že ich byt sa nachádzal v dome, ktorý komunistický režim niekomu zhabal a po revolúcii bolo spravodlivé vrátiť ho. Niektorí majitelia týchto nehnuteľností sa navyše uchýľujú k hanebným praktikám šikanovania alebo psychického vydierania.

Ako poslankyňa parlamentu som rada, že sa vláda v tejto veci konečne rozhodla konať a neodsúvať tento problém ako horúci zemiak ďalšie desaťročia. Situácia nájomníkov je výsledkom reťazca nespravodlivostí, na začiatku ktorého bolo komunistické znárodňovanie. Riešeniu, ktoré predkladá vláda, predchádzal zasa reťazec zlých krokov predchádzajúcich vlád. Možno preto to nie je riešenie optimálne – ako zapínanie kabáta, keď je zle zapnutý prvý gombík.

Zásadnú chybu predkladaného riešenia vidím v tom, že sa upriamilo na cieľ vypratať byty v reštituovaných a privatizovaných domoch a ich nájomníkom poskytnúť bytovú náhradu. Okruh tých, ktorí majú na náhradu nárok, je pomerne široký. O to viac otáznikov vyvoláva, ako to zrealizovať. Do reťazca nespravodlivo postihnutých sa dostávajú obce, ktorým táto zodpovednosť pripadla. Ale postihnutí budú aj uchádzači o dotácie zo štátneho fondu rozvoja bývania, pretože namiesto podpory bytovej výstavby pre mladé rodiny pôjdu

Situácia nájomníkov je výsledkom reťazca nespravodlivostí

tieto prostriedky na riešenie situácie nájomníkov bytov v reštituovaných a privatizovaných domoch. Keďže sa tento problém najviac zo všetkých obcí a miest týka práve bratislavského Starého Mesta, dotknú sa nás najviac aj administratívne a iné povinnosti, ktoré obciam zo zákona vyplývajú. A to dokonca tak, že sa to významne prejaví na nákladoch mestskej časti. Pritom postupné pomalé zvyšovanie regulovaného nájomného by pritom bolo bývalo znesiteľnou cestou k naplneniu práv vlastníkov a zároveň istou korekciou výšky trhových nájomov, ktoré sa dnes v Bratislave vymykajú zdravému rozumu aj ekonomickým teóriám. Dôkazom je situácia v ČR.

Žiadatelia, ktorí sa budú uchádzať o bytovú náhradu za vyprataný byt, by sa mali prihlásiť do konca júna 2012. Som presvedčená, že až vtedy sa ukáže celkový rozsah problému a nárokov, ktoré na obce a najmä na naše Staré Mesto kladie súčasné riešenie. Obávam sa, že sa zároveň ukáže jeho nevykonateľnosť a nutnosť pristúpiť k inému. Optimisti môžu dúfať, že aj v tomto prípade bude platiť, že keď zlyhajú všetky pokusy, dostane sa k slovu zdravý rozum.

Mojím kolegom v parlamente sa zatiaľ snažím pripomínať, že riešenie cestou finančného vysporiadania by nám malo byť najbližšie. Veď sme to my, politici hlásiaci sa k pravému stredu, kto presadzuje cestu individuálnej zodpovednosti s tým, že štát má pre ňu vytvoriť iba podmienky, ale nezasa-hovať do slobodného rozhodovania jednotlivca... Zbytočne?

PhDr. Tatiana Rosová, poslankyňa NR SR
starostka bratislavskej mestskej časti Staré Mesto



pokračovanie zo strany 1

Píše sa o nás a hovorí sa o nás. Hovorí sa o nás v dobrom, neutrálne a aj nepriateľsky. Problém sa dostal na stôl vrcholných štátnych orgánov a možno bude mať aj súdnu dohru. Keďže je to problém, ktorý spôsobil štát, musí ho štát aj uspokojivo vyriešiť, a tým je táto otázka vecou verejnou.

V žiadnom prípade nechceme náš problém prenášať na svojich spoluobčanov. Nepatrí sa to a každý má dnes dosť svojich vlastných starostí. Keďže sa však, síce nie z našej viny ale predsa, otázka nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch stala vecou verejnou, máme na Vás jednu prosbu. Pokiaľ si budete vytvárať svoj názor na tento po-

merne zložitý problém, majte dosť informácií. Objektívnych faktov, údajov o súvislostiach. Faktov dokázateľných a jasných. Až po istom poznaní je možné dôjsť k objektívnym záverom. A na to môžu poslúžiť aj tieto noviny. Pri ich tvorbe sme vyvinuli maximálnu snahu byť vecní a zverejňujeme len také údaje, ktorých pravdivosť vieme kedykoľvek preukázať.

Sme optimisti a veríme, že sa nám podarí dosiahnuť naše ciele. Veríme, že krivdy budú odstránené. A boli by sme radi, aby si potom o nás naši spoluobčania nemysleli nič zlé. Pevne veríme, že svojim úsilím v konečnom dôsledku robíme dobre aj Slovensku. Pevne veríme, že ak do-

siahneme svoju spravodlivosť dokážeme, že občianska odvaha sa oplatí aj na Slovensku. Že sa na Slovensku budeme o niečo menej báť, a že u nás bude menej hlasov, ktoré hovoria „čo ja proti tým hore zmôžem“. A že aj mnohí tí „hore“ si (možno) o niečo viac uvedomia, že nemôžu všetko. A to bude dobré pre každého občana Slovenskej republiky.

Aby sme ostatných občanov, ktorí náš problém nemajú nezaťažovali len našimi starosťami zaradili sme do našich novín aj články o bývaní a ďalšie zaujímavosti, ktoré by mohli osloviť širokú verejnosť.

Správna rada Občianskeho združenia Právo na bývanie

AKO SA RODIL ZÁKON

ti ľudia, ktorých ministerstvo vyhlásilo za nesvojprávnych vedeli svoju vôľu deklarovať pomerne jasne

O aktuálnom návrhu zákona „O ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov“ sa toho v poslednej dobe veľa hovorilo. Veľakrát povrchno, nepravdivo až zavádzajúco (napríklad „vláda schválila dereguláciu nájomov“, „spor o regulované nájomné sa končí“ a pod.), prezentovali sa stanoviská zúčastnených strán. V prípade tohto legislatívneho návrhu je však zaujímavá aj jeho genéza. Urobme ju teda. Aby nás najmä zástupcovia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR neobvinili z emotívnosti a jednostrannosti (robia to radi, hlavne keď im dôjdu argumenty) budeme opäť prezentovať v prvom rade fakty, časové údaje a iné verejne dostupné informácie. Bude potom na čitateľovi samom urobiť si z údajov o tom, ako návrh vznikol obraz o materiáli samom.

V lete 2007 po tom, ako bolo zrušené ustanovenie o úplnej deregulácii nájomov v súkromných domoch predstavilo vtedajšie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky „Návrh zákona o ukončení niektorých nájomných vzťahov a zmene a doplnení niektorých predpisov“. Návrh predpokladal ukončenie nájomov v reštituovaných a privatizovaných domoch a výstavbu náhradných nájomných bytov nižšieho štandardu pre tých nájomníkov, ktorí spĺňajú určité sociálne kritériá (doložia potvrdeniami z viacerých bánk, že im tieto banky neposkytnú hypotekárny úver na bývanie. Tento návrh popri všetkých negatívnych vlastnostiach pôsobil trochu bizarno – bolo by totiž zaujímavé vidieť, ako by sa tvárili úradníci v banke, do ktorej by si napríklad 70 ročná babička prišla pýtať hypotéku.....)

Návrh sa od začiatku stretol s ostrým nesúhlasom tých, pre ktorých bol myslený, teda nájomníkov v reštituovaných a pri-

vatizovaných domoch, ktorí ho aj ostro pripomienkovali. Základný nesúhlas vtedy vyjadrili aj niektorí členovia vlády SR. Napriek ostrej kritike (ktorú predkladateľ odmietol) bol návrh zákona predložený na rokovanie vlády SR 19.12. 2007. Predloženie návrhu prebiehalo pre pozorovateľa zvonku pomerne konšpiratívnym spôsobom – Ministerstvo výstavby ho predložilo na poslednú chvíľu (materiál sa na internete objavil 2 dni pred rokovaním), a to na posledné predvianočné rokovanie vlády. Pokus „pretlačiť“ návrh v predvianočnej atmosfére nevyšiel a vláda materiál neschválila. Ministerstvo výstavby teda napriek nesúhlasu v decembri 2007 skúsilo predložiť návrh v nezmenenej podobe opäť v marci 2008. Aj tento pokus sa skončil neúspešne, vláda zároveň uznesením č. 148 uložila príslušným ministrom (výstavby, spravodlivosti, financií a práce a sociálnych vecí) predložiť návrh koncepcie ako ďalej pri riešení problému. Koncepcia bola predložená, ale až v septembri 2009.

Súčasťou koncepčného materiálu, ktorú opäť vypracovalo Ministerstvo výstavby bola analýza všetkých možností a foriem riešenia problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch a návrh optimálneho riešenia. Výsledok „analýzy“ neprekvapil. Ministerstvo predložilo štyri teoretické varianty (otázkou je prečo práve štyri, pokojne tých teoretických alternatív mohlo byť šesť, osem aj desať, na v pripomienkovom konaní na otázku prečo práve štyri nebol ochotný odpovedať nikto). Výsledok bol jasný – jedinou schodnou alternatívou je výstavba náhradných nájomných bytov, ktoré budú prideľované nájomníkom, ktorí spĺňajú vo pred nastavené sociálne kritériá. Ministerstvo sa teda po jeden a pol roku bádania dopracovalo k analýze, že vlastne to riešenie, ktoré neúspešne predložili dva krát v minulosti je to jediné správne. Zaujímavý je aj spôsob, akým sa minister-



stvo k svojim záverom dopracovalo. Napríklad alternatívu finančnej náhrady zamietli s odôvodnením, že by išlo o veľmi drahý variant. Odkiaľ na tento záver prišli nevedno (ministerstvo svoje tvrdenia nikdy nevysvetľovalo), predstavitelia nájomníkov vždy v tejto otázke deklarovali, že sú si vedomí, že finančná náhrada sa nebude rovnáť plnej trhovej cene bytov, ktoré obývali. Toto tvrdenie je dokázateľné – v pripomienkach, ktoré neskôr – koncom roku 2010 Občianske združenie Právo na bývanie predložilo k návrhu zákona, ktorý je práve teraz predložený do parlamentu, predstavitelia nájomníkov navrhli formu finančnej náhrady ako lepší variant, pričom navrhli vzorec, ktorý je nižší než tržová cena bytov a finančné náklady na takéto riešenie sú aj nižšie, než kalkulácie ministerstva výstavby k stavbe náhradných bytov. Druhý argument, ktorým ministerstvo v r. 2009 finančnú kompenzáciu odmietlo – totiž, že nájomníci sú z veľkej časti starší ľudia neschopní zorientovať sa na trhu s bytmi možno nazvať len jedným slovom – nehoráznosť (naše občianske združenie predložilo ministerstvu výsledky prieskumu, v ktorom sa 80% nájomníkov vyjadrilo v prospech finančnej náhrady, teda tí ľudia, ktorých ministerstvo vyhlásilo za nesvojprávnych vedeli svoju vôľu deklarovať pomerne jasne). Napriek všetkému však vláda uznesením č. 640/2009 koncepciu ako takú schválila. Ku schváleniu došlo pod časovým tlakom – debata ako riešiť problém reštituovaných a privatizovaných domov prebiehala takmer dva roky bez výraznejšieho posunu – súčasťou materiálu boli primárne úlohy pre jednotlivých ministrov a „konceptnému komentáru“ o teoretických alternatívach nebola venovaná až taká veľká pozornosť, resp. nebola ochota ho prepisovať a oddaľovať tak plnenie meritórnych úloh – priprav príslušných právnych noriem. Ako sa ukázalo neskôr, Ministerstvu výstavby jeho „dôsledný postup“ obhajujúci jediné možné riešenie (ak by to bola pravda mali by si ho dať patentovať, na svete je len veľmi málo tém, ktoré majú jediné správne riešenie) vyšiel. I keď je očividne každému jasné, že je krajine nepravdepodobné, že by vláda, ktorá dvakrát za sebou zmietała zo stola legislatívny návrh kvôli jeho obsahu nakoniec po jeden a pol roku súhlasila s takýmto obsahom tentoraz popísaným v „analýze“.

Keď neskôr po vyše roku na základe uznesenia vlády SR č. 640/2009 predložilo ministerstvo (v tom čase práve pripravené začleniť sa do nového rezortu dopravy a výstavby) návrh zákona, ktorý bol takmer identický s už dvakrát zamietnutým návrhom (teda aby sme im nekrivdili – zmenili

definíciu sociálnych kritérií, názov návrhu a niekoľko ďalších detailov) mohli si svoju filozofiu obhájiť práve vyššie uvedeným uznesením vlády. Zástupcovia ministerstva však teraz išli na isto – po tom, ako už po x – tý krát odignorovali všetky dôležité pripomienky a návrhy dotknutej verejnosti, pre istotu pred predložením materiálu na rokovanie vlády sfaľšovali výsledky pripomienkového konania s verejnosťou, keď k viacerým zásadným pripomienkam uviedli, že od nich verejnosť ustúpila). Samotné schvaľovanie materiálu sprevádzali protesty dotknutej verejnosti a navzájom si odporujúce vyhlásenia rezort-

ného ministra, ktorý na otázky médií, prečo neboli zohľadnené návrhy dotknutej verejnosti – nájomníkov argumentoval veľmi presvedčivo – vraj je to takto lepšie. Prečo, pán minister samozrejme nezdôvodnil. Vláda návrh nakoniec schválila – pre istotu na druhý pokus a vo Vysokých Tatrách (prečo práve tam a nie v Bratislave, kde protestovali nespokojní nájomníci nech si každý vysvetlí ako chce. Oficiálny dôvod týždenného posunu bola úloha pre ministra práce a sociálnych vecí vypracovať predpis o príspevku na bývanie, nič takého sa nakoniec nestalo).

A tak nám vládou prešiel návrh zákona, ktorý nevyhovuje nájomníkom, nevyhovuje vlastníkom a samosprávam, ktoré ho majú realizovať tvrdia, že to takmer nie je možné. Podľa pracovníkov ministerstva je to jediná možná cesta už aj kvôli tomu, že je to v súlade s obsahom uznesenia vlády č. 640/2009. Nuž vážené ministerstvo, vážený pán minister, zákony sa väčšinou robia pre ľudí a nie pre odškrtnutie si akejkoľvek úlohy. Tento zákon je zlý (taký zlý, že v prípade, ak by bol v takejto podobe aj schválený, je až žalovateľný). Ľuďom, pre ktorých je robený nevyhovuje, je nerealistický. Teda – česť výnimkám. Niekomu asi vyhovovať bude, napríklad ľuďom na Ministerstve dopravy a výstavby, inak by ho tak tvrdohlavo neobhajovali. A možno že by vyhovoval aj niekomu inému, napríklad developerom, ktorí majú pre projekt pozemky (obce sa zhodujú, že pozemky nemajú), firmám, ktoré dostanú verejné zákazky a podobne. Netvrdíme, že to tak je, ale veľa tomu nasvedčuje. Ak by to tak bolo, dá sa na to prísť. A ak by niekto navrhoval takéto riešenie len preto, aby z toho niekto mal kšeft, tak kšeftovanie s cudzím nešťastím možno nazvať veľmi jednoznačne – išlo by o ukážkový hyenizmus a svinstvo. A svinstvo sa nakoniec obráti proti svojmu pôvodcovi.



NÁZORY

S takou ľahkosťou, ako KDH prichádza o svojich voličov som sa ešte nestretol. A pritom by stačilo tak málo ...



Moji rodičia majú obaja astmu. Mohla by som pre nich poprosiť dva byty v Starom Meste? Verejne sľubujem, že jeden dajú okamžite na charitu.

vsetci tí z vlády, ktorí za lacný peniaz majú byty, aj na úkor nás, sú hluchí, slepí a netolerantní.

O koľko miliónov viac prispeje tento štát Írom a Grékom ako svojim vlastným obyvateľom, z ktorých urobil bezdomovcov?

NA ČO NÁM JE MEDZINÁRODNÁ SPOLUPRÁCA ?

Mnohí naši členovia si môžu klásť otázku, načo sa naše občianske združenie toľko angažuje v medzinárodnej spolupráci. Naším cieľom je predsa docieľiť spravodlivé riešenie problému nájomníkov v reštituovaných domoch a nie budovanie inštitúcie, ktorá by mala množstvo aktivít a podobne.

Chceme všetkých ubezpečiť, že nič iné nie je našim cieľom. Koľko krát sme si v správnej rade povedali aké to bude raz krásne, ak dosiahneme spravodlivosť, problém sa vyrieši a my budeme môcť slávnostne ukončiť činnosť nášho združenia. Ozať túžime po tom, žiť ako ostatní naši spoluobčania, venovať sa svojim blízkym, práci a záujmom.

Žiaľ realita je iná, problém existuje a na spravodlivé riešenie stále čakáme. Nikdy však nebudeme čakať zo založenými rukami a budeme bojovať až dovtedy, pokiaľ svoj cieľ nedosiahneme.

Stále by však niekto mohol namietat, že veď problém v nájomníkov v reštituovaných

a privatizovaných domoch je vnútroštátny problém, ktorý na Slovensku vznikol, a ktorý si Slovensko musí vyriešiť samo. V plnom rozsahu súhlasíme, naozaj nečakáme, že by riešenie nášho problému docestovalo zo zahraničia bude sa musieť nájsť doma.

Vykonalí sme veľmi veľa práce, aby sme s príslušnými inštitú-

za cieľ problém vyriešiť. V skutočnosti sa však predkladá návrh riešenia, ktoré je diskriminačné, nespravodlivé, neľudské, drahé a dokonca aj alibistické a v praxi veľmi ťažko realizovateľné. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vytiahlo zo zásuvky a oprášilo tri roky starý návrh zákona, ktorý

AK NEBUDE INEJ CESTY PÔJDEME DO ZAHRAŇIA A BUDEME SA NAŠICH PRÁV DOMÁHAŤ TAM.

ciami našli riešenie, ktoré spravodlivo a ľudsky dôstojne vyrieši problém ľudí, ktorým štát svojho času pridelil byt „v nevhodnom dome“ a neskôr na nich „akosi pozabudol“. Oslovovali sme politikov, úradníkov, médiá a spoluobčanov. Našli sme pochopenie a súhlas, avšak aj veľa ignorovania povýšenecký prístup a aj aroganciu moci.

Sedem slovenských vlád odmietalo náš problém vôbec vnímať, ôsma sa ním začala zaoberať a deviata si dala

bol už dva razy zamietnutý. Nevyhovuje nájomníkom, ale ani vlastníkom a obce ho budú realizovať len veľmi ťažko možno vôbec. V skutočnosti nerieši nič, len veľmi rýchlo urobí z tisícov ľudí bezdomovcov a aj to zlé a nehumánne riešenie akéhosi „geta pre chudobných“, ktoré navrhuje odsúvať na plecia ďalšej vlády, ktorá tu bude po r. 2014. Minister, z dielne ktorého návrh pochádza (presnejšie ktorý si trojročný neúspešný face-lift osvojil po predchodcoch, ktorých inak veľmi ostro kriti-

zuje) pri obhajobe zákona tvrdí nepravdivé skutočnosti, zavádza, dokonca vo svojich tvrdeniach odporuje sám sebe. V televízii jednoducho skonštatuje, že jeho návrh je lepší, než návrh tých, pre ktorých by zákon mal byť, prečo, o tom už radšej nehovorí nič. Súčasť legislatívneho návrhu predkladaného na rokovanie vlády (vyhodnotenie pripomienkového konania) falšuje skutočnosť a vláda (čírou náhodou) o zákone rokuje radšej vo Vysokých Tatrách než v Bratislave, kde by sa nemusela cítiť komfortne s nespokojnými ľuďmi za oknami.

Napriek všetkému sa stále chceme dohodnúť doma – na Slovensku. Nikdy nebolo našou prioritou súdiť sa so štátom, či už doma alebo aj v zahraničí. Avšak ak budeme doma ignorovaní, budeme to musieť skúsiť za hranicami.

Občianske združenie Právo na bývanie je zástupcom Slovenska v Medzinárodnej únii nájomníkov (IUT), medzinárodnej organizácii s vyše storočnou tradíciou, ktorá združuje nájomnícke zväzy z 58 štátov sveta. Sme členmi Európskej asociácie združujúcich zväzy na ochranu bezdomovcov, FEANTSA (pre vstup do FEANTSY nás inšpirovalo prečítanie si vyššie uvedeného a práve prero-

kovávaného návrhu zákona. Za posledných 8 mesiacov sme v Bratislave zorganizovali dve medzinárodné konferencie, jednu za účasti našich sesterských asociácií s postkomunistických krajín medzinárodných hostí aj domácich politikov, druhú aj za účasti zástupcu Rady Európy, k našej problematike. Máme zahraničné kontakty, stretávame sa s partnermi a vieme o tom, čo sa vo svete deje. Poznáme aj rozsudky Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorý už mnohokrát rozhodol v prospech nájomníkov. Poznáme slovínsky prípad, kde Európsky výbor pre sociálne práva popísal zaobchádzanie s nájomníkmi v reštituovaných domoch v Slovinsku ako „ukážkovú diskrimináciu“.

Poznáme dokonca aj ten často spomínaný a na Slovensku veľmi zavádzajúco interpretovaný poľský rozsudok v kauze Marie Hutten – Czapskej (ktorý samozrejme nevyznel tak, ako sa u nás podáva, je zarážajúce, ako sa dokáže zjednodušiť a zmanipulovať súdne rozhodnutie, ktoré má asi 90 strán). Ak nebude inej cesty pôjdeme do zahraničia a budeme sa našich práv domáhať tam. Pevne veríme, že nebudeme musieť, ale treba si nechať otvorené všetky možnosti. A na to je nám naša medzinárodná spolupráca.

POČÚVAJTE AJ NAŠE HLASY!!!!!!!



Prepáčte nám, prosím, že sa na Vás obraciam s touto výzvou, dúfajúc, že pred odmietnutím ju starostlivo zvážite, a dôkladne preštudujete.

Očakávali sme, že vládny návrh zákona „o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov“ bude riešiť situáciu nájomníkov bývajúcich v privatizovaných a reštituovaných domoch spravodlivým spôsobom.

Žiaľ, nestalo sa tak. Ešte stále nič nie je stratené. Všetko ale záleží od Vášho rozhodnutia. Aj preto si dovoľujeme osloviť Vás touto cestou a požiadať Vás, aby ste pri svojom rozhodovaní nechali bokom politickú príslušnosť, pretože bývanie nie je ani právicové, ani ľavicové. Ide o jednu z najzákladnejších ľudských potrieb.

(Ne)konceptné riešenie, ktoré pripravilo ministerstvo dopravy a výstavby je založené iba na tom, čo chcú vlastníci, ale nie na tom, ako napraviť nespravodlivosť a diskrimináciu nájomníkov, ktorí sa bez vlastného pričinenia dostali do traumatizujúcej situácie, pričom títo nájomcovia nechcú nič iné, len to čo dostali všetci ostatní nájomníci štátnych (obecných) bytov. Možnosť odkúpiť si byt podľa zákona č. 182/93 Z. z. do osobného vlastníctva. A tam, kde to už možné nie je, poskytnúť im primeranú finančnú náhradu.

V dôvodovej správe predkladaného zákona je opäť medializovaný poľský prípad Hutten-Czapská. Dovoľujeme si Vás upozorniť, že ide o špecifický prípad majiteľky domu, ktorá majetok vlastnila aj za minulého režimu, nešlo teda o žiadnu reštitúciu. Dôvodom sporu bolo to, že poľská vláda jej dlho bránila meniť výšku nájomného. Dôvodová správa neuvádza ani jeden prípad nájomníkov, ktorí boli pred Európskym súdom pre ľudské práva úspešní. Úmyselne?

Na Slovensku sa v apríli 2008 nájomníkom bývajúcim v privatizovaných a reštituovaných bytoch zvýšilo nájomné o 15%. Návrh zákona uvažuje zvyšovať nájomné každoročne o 20%. Až po úplnú dereguláciu. V praxi to znamená, že čím neskôr bude nájomca „vyriešený“, tým dlhšie bude „trestaný“. Navrhovaný zákon je svojou podstatou zákonom o deregulácii cien nájomu uvedených bytov.

Občianske združenie Právo na bývanie zastupuje viac ako polovicu dotknutých nájomníkov, ktorí sa prihlásili na výzvu bývalého Ministerstva výstavby. Návrh zákona sme pripomienkovali. Neúspešne. Predkladateľ, ktorý predkladá návrh o nájomníkoch reštituovaných a privatizovaných domov úplne odignoroval práve názory nájomníkov. Je nám naozaj ľúto, ak generálny riaditeľ sekcie výstavby a bytovej politiky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR pán Pavol Baxa nazve naše snahy za spravodlivé vyriešenie problému „dlhodobou kampaňou proti nášmu ministerstvu“. (Pravda, 14. Apríla 2011 „Po starých nové krivdy“) Iste, chápeme pána generálneho riaditeľa v tom, že verejne nepovie o zákone že je zlý. Takmer identický návrh zákona bývalého Ministerstva výstavby bol predkladaný na rokovanie vlády v minulosti už dvakrát. Neprešiel. Aj preto, že sa porovnávali veci neporovnateľné. Nájomcovia bytov v reštituova-

VÁŽENÉ POSLANKYNE A POSLANCI NÁRODNEJ RADY SR,

ných a privatizovaných bytoch si svoju bytovú situáciu vyriešili dávno v minulosti. Nemožno ich porovnávať s terajšími nájomníkmi, ktorí si idú riešiť svoju bytovú situáciu po prvýkrát, ako napríklad mladé rodiny, či sociálne odkázaní občania.

Za najzásadnejšie pripomienky považujeme neadekvátne zvyšovanie cien nájomu, skúmanie majetkových pomerov nájomníkov a odmietnutie nami predloženého návrhu o finančnej kompenzácii štátu voči nájomníkom. Finančná kompenzácia je riešením rýchlejšim, spravodlivejším a želá si ju viac ako 80% nájomníkov.

Nájomcovia uvedených bytov nikomu žiadne byty v minulosti neukradli a nenesú žiadnu zodpovednosť za konanie štátu v minulosti. Je nespravodlivé, aby štát z nájomníkov, ktorí riadne platili štátom určené nájomné, celý život pracovali, platili dane, urobil sociálne odkázaných občanov. Občanov, ktorí by sa podľa návrhu zákona mali presťahovať do vopred určených sociálnych bytov, zrejme na periférie miest a nemohli si vybrať svoj nový (aj keď náhradný) domov podľa svojho uváženia.

Vážené poslankyne a poslanci Národnej rady SR,

krivdy sa nie vždy dajú odstrániť úplne. Rozhodne sa však nemajú naprávať krivdami ďalšími. Aj preto si dovoľujeme požiadať Vás o Vašu podporu našich požiadaviek za spravodlivé vyriešenie problému nájomníkov bývajúcich v privatizovaných a reštituovaných bytoch. Dôverujeme Vám a vopred ďakujeme. Veríme, že celý problém sa vyrieši tam kde vznikol a nebudeme sa musieť (na rozdiel od vlastníkov) obracať na medzinárodné inštitúcie.

S úctou

Správna rada občianskeho združenia

Právo na bývanie



MEDZINÁRODNÝ SEMINÁR K PROBLEMATIKE NÁJOMNÍKOV V REŠTITUOVANÝCH A PRIVATIZOVANÝCH DOMOCH NA SLOVENSKU

O čom sa hovorilo na seminári.

Dňa 31.3. 2011 zorganizovalo občianske združenie Právo na bývanie v Bratislave medzinárodný seminár k problematike nájomníkov v reštituovaných domoch. Na podujatí sa zúčastnili predstavitelia medzinárodných organizácií, Rady Európy, zástupcovia domácej politickej scény, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a členovia a spolupracovníci občianskeho združenia Právo na bývanie. Pri-



tomní diskutovali o genéze problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch, jeho dôsledkov v súčasnosti, medzinárodných súvislostiach a možnostiach riešenia celého problému. Ústrednou témou diskusie bol návrh zákona „O ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom“, ktorý na rokovanie vlády SR predložilo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja.

Právnik Peter Chrašč zhrnul doterajší vývoj legislatívy v oblasti bývania po roku 1989. Zásadnou zmenou, ku ktorej v tejto oblasti došlo, bola zmena systému bývania z bývania nájomného na bývanie vo vlastnom byte. Túto zmenu umožnilo primárne prijatie zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý umožnil nájomníkom v domoch vo verejnom vlastníctve odkúpiť si obývané byty za zlomkovú hodnotu. Išlo o umelé a politické rozhodnutie, ktoré o.i. malo za cieľ naštartovať na Slovensku trh s nehnuteľnosťami, ale aj kompenzovať čiastočne občanom Slovenska skutočnosť, že v 90 tých rokoch došlo k rozsiahlej privatizácii časti

národného majetku, pričom na tomto procese sa zúčastnila len obmedzená skupina osôb. Takto sa štát snažil umožniť všetkým občanom získať na privatizácii spoločného majetku aj časť pre seba – byt, v ktorom bývali. Výnimkou sa stali obyvatelia reštituovaných a privatizovaných domov, ktorých postavenie štát riešiť odmietol. Obmedzil sa v tomto vzťahu len na vydanie majetku do súkromných rúk a napriek kritike neriešil vo vydanom majetku bývalé záväzky, a to aj napriek tomu, že za ne niesol plnú zodpovednosť.

Predseda združenia Právo na bývanie Kristián Straka sa vo svojom príspevku venoval návrhu zákona „O ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom.....“, ktorý predkladá Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Návrh, ktorý si dal za cieľ vyriešiť problematiku nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch je podľa nájomníkov, teda tých, pre ktorých je robený nespravodlivý. Jediné, čo upravuje veľmi operatívne je vypovedanie jestvujúcich nájomných zmlúv vlastníckmi bez udania dôvodu, čo je v modernej právnej kultúre nevídané. Návrh spôsobí, že nájomníci sa de jure stanú bezdomovcami, keďže po vypovedanej lehote stratia právny titul na trvalý pobyt na konkrétnej adrese. Aj keď nebudú musieť ihneď vypratať obývané byty ich právny status sa bude rovnať právnenému postaveniu iných osôb, ktoré môžu byť legálne zapísané len ako obyvatelia určitej obce (a to sú práve bezdomovci - pozn.). Návrh stanovením majetkových kritérií diskriminuje tých nájomníkov, ktorí si za celý život našetrili hnuťelný majetok. Predkladateľ úplne ignoroval hlas dotknutej verejnosti, odmieta napríklad hovoriť o možnosti finančnej náhrady (ktorú uprednostňuje 80% opýtaných nájomníkov), dokonca v materiáli na rokovanie vlády SR sfaľoval vyhodnotenie pripomienkového konania so zástupcami verejnosti – OZ Právo na bývanie.

Predstavitelia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR predložili stanovisko ich rezortu k predkladanému návrhu. Zákon podľa nich zrovnoprávni nájomníkov v reštituovaných domoch s ostatnými nájomníkmi, keďže náhradné byty si budú môcť odkúpiť (zároveň však priznali, že nie za niekoľko sto alebo tisíc EUR, ale za niekoľko stotisíc EUR, keďže doterajšie obdobie obývania v nájomnom byte sa im na



rozdiel od ostatných občanov, ktorí si byty odkúpili nezapočíta). Podľa predstaviteľov rezortu výstavby nie je pravdou, že návrh počíta s výstavbou sociálnych, ale primeraných náhradných bytov (pozn. ktoré sú parametricky veľmi podobné až zhodné s tými sociálnymi). Majetkové kritériá sú v poriadku, pretože ministerstvo odhaduje, že nájomníci spravidla nemajú veľký majetok. Ministerstvo nemohlo pripraviť legislatívny návrh, ktorý by počítal s finančnou náhradou, keďže by to odporovalo koncepcii, ktorú prijala vláda SR v r. 2009 (pozn. autormi tejto koncepcie boli tí istí pracovníci, ktorí obhajovali rezort aj na konferencii. Koncepcia bolo v skutočnosti tvrdenie ministerstva výstavby, že finančné odškodnenie by bolo drahšie než náhradné byty, navyše ministerstvo analyticky vyhodnotilo, že väčšina nájomníkov nie je mentálne v stave kúpiť si byt.....).

Na vyjadrenia predošlých rečníkov reagovali aj poslankyňa NR SR a starostka mestskej časti Bratislava Staré mesto Tatiana Rosová, podľa ktorej predkladatelia v prípravnom konaní podcenili komunikáciu s dotknutými stranami. Teraz pripravili návrh, ktorý vôbec nezohľadňuje požiadavky nájomníkov, navyše bude vzhľadom na obmedzené možnosti samosprávy ťažko realizovateľný v praxi. Návrh navyše predpokladá čerpanie prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, kde budú chýbať na iné účely (pozn. na podporu bývania mladých rodín, resp. sociálnych prípadov. Predkladateľ totiž v pripomienkovom konaní ustúpil od pôvodného návrhu vyčleniť na realizáciu zákona zvláštne prostriedky zo štátneho rozpočtu a zaviazal sa uhradiť náklady z vlastnej kapitoly). Poslankyňa NR SR Viera Tomanová vo svojej reakcii skonštatovala, že počas jej pôsobenia vo funkcii ministerky Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodina SR nesúhlasilo s filozofiou zákona ani s tvrdeniami uvedenými v koncepcii z r. 2009. Samotný predkladaný návrh ani nie je v súlade so schválenou koncepciou (pozn. predkladatelia tvrdia, že áno), keďže uznesenia vlády SR č. 640/2009 jednotlivé úlohy a ich nositeľov definuje inak.

Poradca komisára Rady Európy pre ľudské práva Lauri Sivonen oboznámil prítomných s rozhodnutiami orgánov Rady Európy týkajúcich sa sporov okolo bývania a to aj v kontexte nájomníkov v reštituovaných domoch. Tento problém (pozn. angl. sitting tenants – sediaci nájomníci) nie je čisto slovenský, ale čelia mu takmer všetky postkomunistické európske krajiny. Pokiaľ ide o rozhodnutia Európskeho súdu pre ľudské práva, tento vo viacerých svojich verdiktoch potvrdil obmedzenie vlastníckych práv v prospech ochrany práv nájomníkov. Najčastejšie citovaným verdiktom je rozhodnutie v prípade Márie Hutten Czapskej proti Poľsku, ide o pomerne rozsiahly rozsudok, kde súd na jednej strane konštatoval porušenie vlastníckych práv z dôvodu nízkeho, štátom stanoveného nájmu, na druhej strane však súd zdôraznil nevyhnutnosť ochrany verejného záujmu, akým bývanie je, ale aj zodpovednosť poľského štátu za nedostatočné opatrenia na podporu dôstojného a dostupného bývania. Zaujímavým prípadom rozhodovaným na pôde Rady Európy je kolektívna sťažnosť organizácie FEANTSA voči slovinskému štátu, kde výbor Rady Európy pre sociálne práva skonštatoval „ukážkovú diskrimináciu“ nájomníkov v reštituovaných domoch v porovnaní s ich spoluobčanmi, keďže im nebolo umožnené odkúpiť si obývané byty ako ostatní. Výbor rozhodol proti slovinskému štátu vo všetkých piatich bodoch žaloby.

Vo svojom príspevku sa generálny tajomník Medzinárodnej únie nájomníkov (IUT) Magnus Hammar venoval nájomnému bývaniu. Napriek tomu, že v mnohých krajinách (pozn. Slovensko je veľmi dobrý príklad) je nájomné bývanie považované za bývanie pre chudobných. Paradoxne je však podiel nájomného bývania vyšší v bohatých krajinách (napr. v Nemecku 60 %, vo Švajčiarsku až 80%, zatiaľ čo na Slovensku len 2,5%). Nájomné bývanie a vysoká životná úro-



veň sa nevylučujú, základným predpokladom je však vysoký štandard bývania, jeho dostupnosť, stabilita nájmu (v bohatých krajinách nie je výnimkou, že nájomník prežije celý život v jednom byte) a právna ochrana (bývanie je príliš vážna životná potreba, ktorá si vyžaduje, aby jej užívateľ mal potrebnú sociálnu istotu, a tú mu dá v prípade nájomného bývania len vysoká právna ochrana nájomníka). V krajinách, ktorých právny poriadok, ale aj životná prax potrebnú právnu ochranu nájomníka neposkytujú, nie je rozvoj nájomného bývania perspektívny a v takých prípadoch je treba pre zabezpečenie bývania potrebné hľadať iné riešenia.

Na záver vystúpenia zahraničných hostí predstavila PR riaditeľka mimovládnej organizácie Habitat for Humanity Katerina Bezgachina projekt ich organizácie, zameraný na definovanie štandardov dôstojného bývania v jednotlivých krajinách (pozn. dôstojné bývanie, je ako základná potreba definovaná aj vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv a ďalších pre všetky civilizované krajiny (vrátane Slovenska) záväzných dokumenty medzinárodného práva.



OTVORENÝ LIST PREDSEDNÍČKE VLÁDY

Vážená pani predsedníčka vlády,

bývanie je predovšetkým základným právom a prístup k tomuto právu následne podmieňuje prístup k ostatným základným právam a dôstojný život. Toto právo je uznané chartou ľudských práv v revidovanej Európskej sociálnej charte Rady Európy a v ústavách mnohých demokratických štátov Európy. Ak sa má človek rozvíjať ako osobnosť a začleniť do spoločnosti, musí mať nevyhnutne strechu nad hlavou.

Nájomcovia bytov v reštituovaných a privatizovaných domoch si svoju bytovú situáciu vyriešili dávno v minulosti. Je pre nás nepochopiteľné, že dotknutí nájomcovia sa porovnávajú s terajšími nájomcami, ktorí si idú riešiť otázky bývania po prvý krát, ako napríklad mladé rodiny, či sociálne odkázaní občania. Porovnáva sa neporovnateľné, čo znamená, že sú stanovené nesprávne východiská a z toho vyplývajú nesprávne závery vyhodnotenia alternatív.

Očakávame, že čoskoro bude predložený na rokovanie vlády SR návrh zákona „o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom...“. Občianske združenie Právo na bývanie, ktoré zastupuje viac ako polovicu nájomníkov bývajúcich v privatizovaných a reštituovaných bytoch k predmetnému návrhu zákona podalo dvadsať zásadných pripomienok. Za najzásadnejšie pripomienky považujeme neadekvátne plánované zvyšovanie nájomného, skúmanie majetkových pomerov nájomníkov a odmietnutie nami predloženého návrhu o finančnej kompenzácii štátu voči nájomníkom. Finančná kompenzácia je riešením rýchlejšim, spravodlivejším a pre štát finančne výhodnejším. Podľa nášho prieskumu si takéto riešenie želá viac ako 80% nájomníkov.

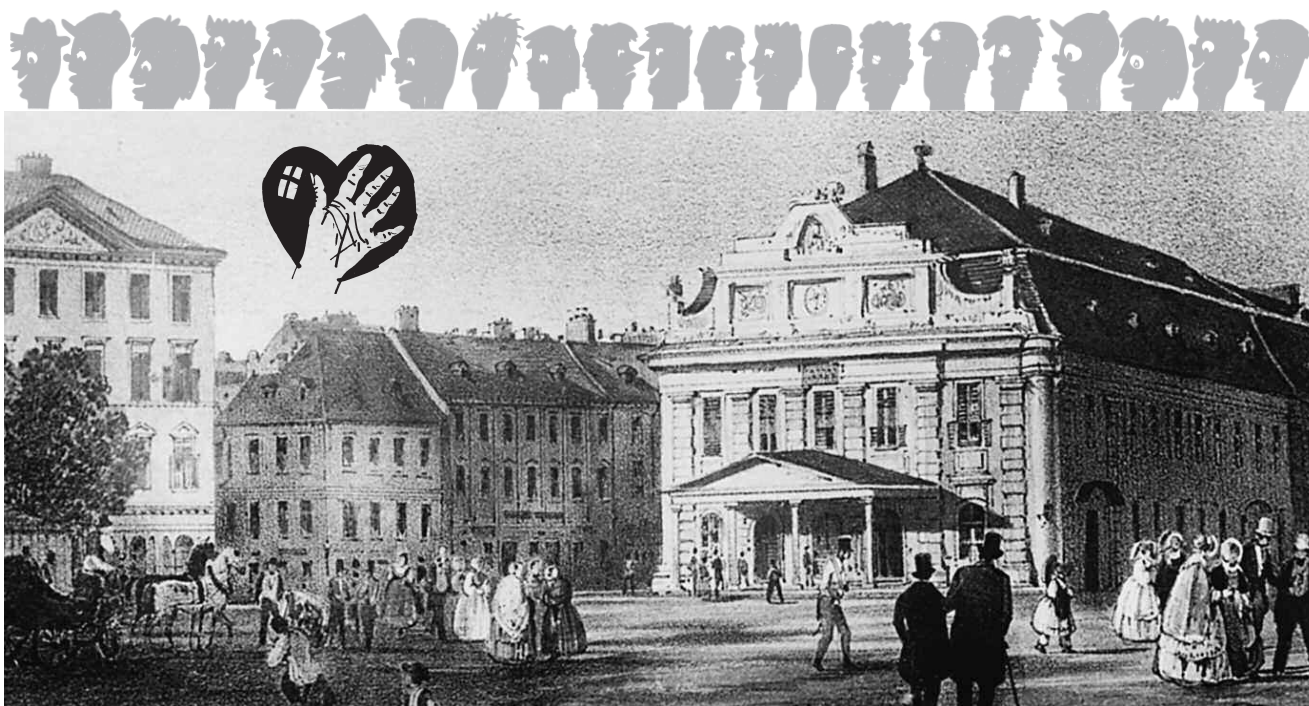
Sedem vlád SR sa uvedeným problémom nezaoberalo. Predchádzajúca vláda prejavila vôľu problém riešiť, dala náznaky riešenia. Rozhodujúcim je však konečný efekt riešenia, faktor času, neistota a zdravie nájomníkov. Napriek Programovému vyhláseniu vlády SR (súčasnnej, t.j. v poradí už deviatej) zotrvávame v neistote a ak bude navrhovaný zákon prijatý v predkladanej podobe, v žiadnom prípade nevyrieši bytovú situáciu nájomníkov. Navrhované riešenie je v praxi nerealizovateľné. Treba použiť rovnaký meter, akým štát riešil nájomníkov, ktorí si mohli byty odkúpiť do osobného vlastníctva podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Nájomcovia bývajúci v privatizovaných a reštituovaných domoch nikomu žiadne byty neukradli a nenesú žiadnu zodpovednosť za konanie štátu v minulosti.

Nekonečný príbeh nerovnakého postavenia nájomníkov, ktorý vznikol prijatím reštitučných a privatizačných zákonov, ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. sa nesmie riešiť spôsobením ďalších krívd, lebo krivda sa krivdou napravlvať nemá. Bývanie nie je ani pravicové, ani ľavicové. Ak sme si problém bývania vyriešili v minulosti, je nespravodlivé aby štát z nájomníkov ktorí riadne platili štátom určené nájomné, celý život pracovali a platili dane urobil sociálne odkázaných občanov.

Vážená pani predsedníčka vlády,

zostáva nám iba veriť, že vďaka Vašej autorite presvedčíte kompetentných, aby zásadné pripomienky občianskeho združenia Právo na bývanie boli zakomponované do pripravovaného návrhu zákona.

S úctou
Ing. Kristián Straka
predseda občianskeho združenia
Právo na bývanie





AKO SOM / SME SA O SEBA NEPOSTARALI.

Príbeh



Ako to už bývalo v časoch predošlého režimu, prvý krok po sobáší smeroval na políciu po nové doklady. A druhý? No predsa na Národný výbor so žiadosťou o byt. (Týkalo sa to predovšetkým ľudí v mestách). Na dedine to bolo jednoduchšie. Hrdinovia socialistickej práce za pomoci rozvetvených rodín, štátnych dotácií rôzneho druhu (návrtných, nenávrtných, bezúročných), družstevnej techniky a 200% využiteľnosti pracovného času stávali.

Ale vráťme sa do mesta a na Národný výbor. Neboli nadšení. Vraj v centre Bratislavy sú veľké byty, načo by sme sa tlačili v paneláku a aj tak žiadne byty nie sú. Keď aj budú, tak prednosť majú cezpoľní. Čo z toho, že aj my sme sa chceli osamostatniť.

My sme vraj „doma“, ale oni chudáci musia žiť na slobodárňach, to treba riešiť! Žiadosť neprijatá.

Druhý pokus nasledoval v zamestnaní. Žiadosť prijali a sľubovali tak maximálne rok a byty budú. To bolo radosť! Trvala naozaj rok a potom prišla sprcha. Podnik dostal byty, ale s nimi pridel nových, tmavších spoluobčanov, ktorých nám vrátili susedia z Čiech. Im sa nikto nepokúsil ponúknuť slobodáreň. *Byty získalo spojenuté etnikum.*

A tak žiadosť z podniku presunuli na starý – dobrý Národný výbor, lebo ďalšie byty tak ľahko nebudú.

Tretí pokus bola snaha získať byt družstevný. Opäť sme narazili na starý problém (cezpoľný). Nemá zmysel ani vstupovať do družstva, nakoľko

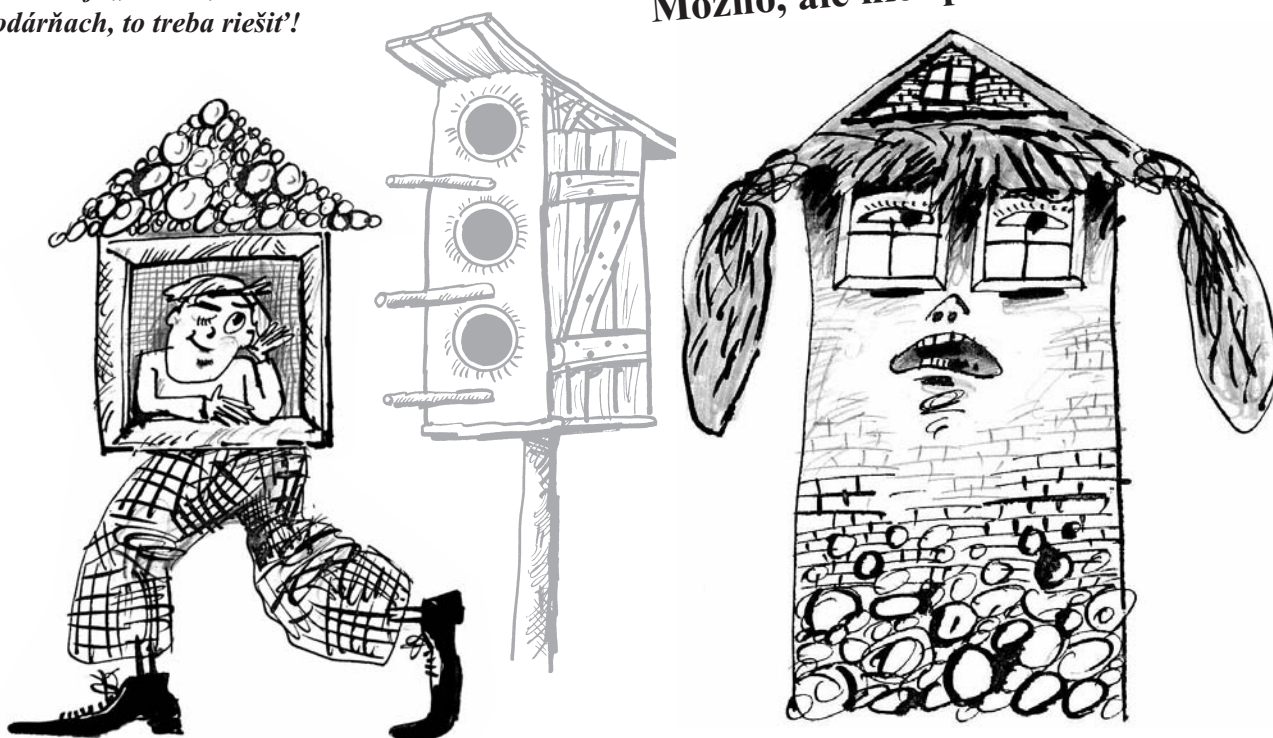
My sme vraj „doma“, ale oni chudáci musia žiť na slobodárňach, to treba riešiť!

Susedom prihláseným v družstve dokonca vrátili vstupný poplatok a tak sme pochopili, že zo psa slanina nebude. Ale ako roky plynuli, bola aj slanina. Len nie pre každého. V roku 2010 sa verejnosť dozvedela, že zo psa môže byť aj husacia pečenná.

A máme tu rok 1989/1991/1993 a nič. Cezpoľných príbúdalo a nápad skúsiť to so slobodárňou stroskotal na vete - ***My sme vraj „doma“, ale oni chudáci***

V roku 1998 sa na Slovensko vrátilo slovo „hypotéka“. Prečo to neskúsiť? Niečo nám však chýbalo a niečoho sme mali veľa. To čo nám chýbalo bola nehnuteľnosť, ktorou bolo potrebné ručiť a tiež hotovosť, lebo vtedy sa neposkytoval úver na 100% výšku. Načo by nám ale bola hypotéka, keby sme mali nehnuteľnosť? Tí, ktorí si odkúpili byt za symbolickú cenu, mohli takéto ručenie poskytnúť svojim deťom. My sme mali rodičov v reštituovanom, takže pokračoval náš odsun na druhú koľaj. No a čoho sme mali veľa? V banke povedali, že detí. (Až dve). Ale nič sa neje také horúce. Po rokoch sa podmienky zmierňovali a tak sme to skúsili opäť. Nehnuteľnosť nebola potrebná, aj tie deti už neboli takou závadou, ale stali sme sa ňou my. Teraz sme už vraj starí.

Možno, ale nie sprostí!



SÚD V ŠTRASBURGU, ČO O TOM VIEME MY A ČO PÁN MINISTER

Na Slovensku najmä v ostatných dňoch počúvame z úst politikov aj novinárov, že ak by Slovensko nezrušilo regulované nájomné, hrozili by mu stámiliónové pokuty (v EURO) od Európskeho súdu pre ľudské práva v Štrasburgu. Celkovo bolo podaných 9 žalôb a vzhľadom na to, ako rozhodol súd v prípade poľskej vlastníčky je možné očakávať, že aj v prípade slovenských žalobcov štát prehrá a bude musieť platiť enormné sumy. Keďže bombastické vyjadrenia neznejú veľmi dôveryhodne a pojmy ako stámiliónové sumy a takmer isto prehraté súdy svojou povahou skôr pripomínajú správy o senzáciách, rozhodli sme sa uviesť na túto tému zopár faktov. Holých faktov a ich súvislosti, tak s cieľom dopracovať sa k triezvemu odhadu situácie bez bombastických a ničím nepodložených tvrdení.

Právo vlastníť je všeobecne uznané základné ľudské právo. Toto právo je chránené množstvom medzinárodných dohovorov, na Slovensku aj našou Ústavou a ďalšími zákonmi.

Bývanie je ale taktiež základné ľudské právo, aj ono je zaručené v medzinárodnom práve. S bývaním súvisia ďalšie práva, ako ja právo na súkromie, na dôstojný život a podobne, aj tieto práva sú chránené medzinárodným právom, Ústavou Slovenskej republiky a ďalšími vnútroštátnymi právnymi predpismi.

Strety práv nájomníkov a vlastníkov nie sú špecifické len pre reštituované a privatizované domy na Slovensku. Dochádza k nim v celej Európe a často končia aj pred medzinárodnými súdnymi tribunálmi. Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu už riešil veľké množstvo takýchto sporov v rôznych súvislostiach. Spravidla išlo o žaloby vlastníkov, v ktorých títo žalovali svoje štáty z porušovania ich vlastníckych práv, a to tým, že ich štáty obmedzovali v záujme ochrany práv nájomníkov. Súd pri takýchto prípadoch vždy zvažoval mieru štátneho zásahu a jeho dopad na ochranu práv nájomníka. Až po zvážení všetkých pre a proti súd vyniesol svoj verdikt. Nie je teda pravdou, že by bolo vlastnícke právo chránené absolútne, naopak, súd v Štrasburgu vo väčšine prípadov žaloby vlastníkov zamietol, a to s odôvodnením, že zásahy do vlastníckeho práva slúžili na ochranu iného práva – práva nájomníka. Napríklad v spore Mellacher a ostatní vs. Rakúsko súd zamietol sťažnosť vlastníka na rakúsky štát, ktorý administratívnym opatrením znížil nájomné v súkromnom dome s odôvodnením, že išlo o konanie vo verejnom záujme. Aj v prípade James a ostatní vs. Veľká Británia súd zamietol žalobu na ochranu vlastníckych práv, ktoré štát obmedzil v prospech nájomníkov. Existujú ďalšie precedensy z Talianska, Islandu a ďalších krajín, kde súd zdôraznil potrebu rovnováhy medzi právami vlastníka a ochranou verejného záujmu, ktorým bývanie je.

Veľmi významným precedensom pre postkomunistické krajiny je rozhodnutie v kauze Maria Hutten Czapska vs. Poľsko. Podstatou sporu bola žaloba vlastníčky nehnuteľnosti v Poľsku (nie reštituentky – predmetný dom žalobkyni patril aj počas komunistického režimu), ktorou žalobkyňa obvinila

poľský štát, že jej na jednej strane neumožnil slobodne si stanoviť nájomné, na druhej strane jej však ako majiteľke domu ukladal povinnosti. M. H. Czapska pred súdom predložila dôkazy, že výška regulovaného nájmu nepokryla všetky náklady na údržbu domu, ktorú jej štát uložil. Súd v tomto prípade dal za pravdu žalobkyni a skonštatoval porušenie čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Európskemu dohovoru o ochrane ľudských práv. Zároveň uložil poľskému štátu prijať také opatrenia, ktoré zabezpečia rovnováhu medzi záujmami vlastníkov a verejným záujmom, ktorým je bývanie. Súd zároveň rozhodol, že rozsudok je precedensom pre ďalších asi 100 000 vlastníkov nehnuteľností v Poľsku a prisúdil žalobkyni odškodné 30 000 EURO a ďalších 25 000 EURO náhrady nemajetkovej ujmy a súdnych poplatkov (žalobkyňa sa nakoniec mimosúdne dohodla s poľským štátom na celkovej platbe 70 000 EURO). Pre ostatných vlastníkov bol rozsudok len precedensom pokiaľ išlo o porušenie ich práv, avšak nevyplnuli im z toho žiadne finančné nároky. Poľsko následne skutočne zvýšilo nájomné, dodnes však regulované nájomné nezrušilo (a ani neprišli žiadne stámiliónové faktúry zo Štrasburgu napriek tomu, že súkromných domov je v Poľsku určite viac ako na Slovensku).

Teda zrekapitulujme si ešte raz o čo išlo v poľskom rozsudku: poľská majiteľka domu pred súdom preukázala, že stanovená výška nájmu nepokryje ani jej náklady, ktoré vyplývajú z jej zákonných povinností vlastníčky nehnuteľnosti. Súd v tomto (a po analýze poľských pomerov aj v ostatných prípadoch poľských vlastníkov domov) skonštatoval, že toto je porušenie ľudských práv vlastníka. Nie je teda pravdou, že len samotný fakt, že sa v Poľsku regulovalo nájomné bol dôvodom, aby Európsky súd pre ľudské práva konštatoval porušenie garantovaných vlastníckych práv. Naopak nájomné sa v Poľsku reguluje dodnes a žiaden súd s tým problém nemá. Ani stámiliónové odškodné sa v Poľsku nekonalo. A nielen v Poľsku ale ani inde, súd v Štrasburgu spravidla nestanovuje vysoké odškodné, to si víťazi štrasburských pojednávaní vysúdia skôr v následných súdnych konaniach doma, keď svoje vnútroštátne žaloby opierajú o verdikt európskeho súdu.

Nevieme z čoho predstaviteľia štátu pri svojich tvrdeniach o stámiliónových pokutách a vysokej pravdepodobnosti ťažkých prehier Slovenska na medzinárodných súdoch vychádzajú. Nevieme to ani v tom kontexte, že poľský precedens je jedným z mnohých prípadov, kde súd odmietol žaloby vlastníkov argumentujúc potrebou ochrany verejného záujmu (bývanie) Takýchto prípadov je viac. Právo nájomníka dokonca štrasburský súd v jednom prípade povýšil nad majetkové právo – v prípade Olaru vs. Moldavsko súd konštatoval, že porušením legitímneho práva nájomníka využívať sociálny byt došlo k porušeniu čl. 1 prvého dodatkového protokolu k Európskemu dohovoru o ľudských právach – teda k porušeniu nájomných práv.

Z uvedených faktov (opakujeme faktov nie ničím nepodložených tvrdení) je teda zrejmé, že ono to s tými stámiliónovými pokutami a vopred prehratými súdmi také jednoznačné nebude. Nie nedovoľujeme si ani náznakom predpovedať ako to v Štrasburgu v prípade slovenských reštituentov dopadne. Ale snažime sa ostávať pri zemi. Upozorňujeme, že Európsky súd pri svojich rozhodnutiach berie zreteľ na široké spektrum súvislostí vrátane práv nájomníkov, ktoré existujú. V tomto kontexte sú zaujímavé vyjadrenia ministra dopravy, výstavby



a regionálneho rozvoja SR Jána Figeľa (o 5 minút 12 STV, 3.4. 2011) kde pán minister varoval pred stámióňovými účtami zo Štrasburgu, ktoré veľmi pravdepodobne prídu. Zároveň na otázku redaktora, či by aj nájomníci nemohli podať žalobu do Štrasburgu p. minister síce uznal, že každý má právo domáhať sa svojich práv pred súdom uviedol však, že skôr než sa ide do Štrasburgu je potrebné využiť domáce možnosti právnej ochrany. Toto tvrdenie je pre ministra Figeľa symptomatické – na jednej strane nám hrozí od vlastníkov katastrofa, nájomníci však najprv musia ísť na domáci súd a až potom do Štrasburgu – teda inými slovami – vlastníci – ľudia prvej kategórie a nájomníci až druhá trieda. Samozrejme, že to je logický nezmysel. Princíp vyčerpania domácich možností síce platí, ale nie absolútne, a mimochodom nemáme vedomosť, že by napríklad vlastníci zo Slovenska, ktorí podali žalobu do Štrasburgu podávali predtým žaloby na slovenských súdoch. Tomuto mysleniu zodpovedá aj prístup p. ministra a celého jeho pracovného kolektívu k ná-

jomníkom pri tvorbe legislatívneho návrhu, ktorý by mal údajne problém nájomných vzťahov v reštituovaných a privatizovaných domoch riešiť - odmietanie komunikácie, šírenie nepravdivých tvrdení a v konečnom dôsledku výroba finálneho produktu, ktorý síce nevyhovuje okrem pána ministra a jeho blízkych nikomu (návrh kritizovali aj vlastníci a aj samospráva). Inými slovami, Váš zákon je tak odborne pripravený, ako sú odborne kvalifikované Vaše tvrdenia o stámióňových faktúrach zo Štrasburgu. A mimochodom, bodka na záver, zatiaľ jedinou slovenskou kauzou súvisiacou s problematikou reštituovaných domov, ktorá bola v Štrasburgu rozhodnutá, je žaloba nájomníkov z domu na Vansovej ulici v Bratislave za nekonanie štátnych orgánov, keď sa im predstavitelia vlastníkov s hrubými krkmi a holými hlavami vlámali do bytov a protiprávne ich vysťahovali aj s vecami. Prípad bude mať ešte súdnu dohru u nás, vysťahovaní obyvatelia chcú za tie roky, keď im tu nikto nepomohol pomerne dosť vysoké odškodné. Máte o tom nejaké informácie pán minister?



Na Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu sú naďalej podávané sťažnosti, ktorých pôvod porušenia spočíva v právnom predpise, vzhľadom na to, že sťažovatelia nemajú v tomto prípade v Slovenskej republike k dispozícii účinný prostriedok nápravy. Uvedenému by sa dalo zabrániť, ak by ústavný súd v rámci konania o ústavnej sťažnosti podľa článku 127 ústavy mal možnosť buď na podnet sťažovateľa, alebo ex offio rozhodovať aj o súlade právnych predpisov.

Môžu ohrození nájomníci veriť sľubom vlády ?

PREČO VZNIKLO REGULOVANÉ NÁJOMNÉ ?

Tvrdenie o tom, že „regulované nájomné vzniklo v súvislosti s reštituovanými domami“ nie je pravda. Pravdou je, že do roku 1989 boli všetky ceny vrátane nájomného určované štátom. V čase reštitúcie výšku nájomov v reštituovaných domoch nikto „neriešil“. Od 1.1. 1991 síce došlo vo vtedajšej ČSFR k liberalizácii cien, avšak len niektorých (išlo najmä o ceny tovarov predávaných v maloobchode – potraviny, priemyselný tovar, autá). Tzv. „ceny strategických tovarov“, vrátane nájomného ostali stanovované štátom. V tom čase boli prakticky všetci občania bývajúcí v bytoch nájomníkmi, a to až na reštituované a privatizované domy nájomníkmi štátu (alebo bývali v družstevných domoch, kde úhrada za byt záležala od cenových kalkulácií z času, keď bol byt postavený), teda ani nebol priestor pre liberalizáciu nájomov a hlavne si to politicky nikto nedovolil. Štátom stanovené nájomné (ktoré sa síce niekoľkokrát zvyšovalo, vždy však išlo o politicky veľmi citlivé rozhodnutia) bolo samozrejmosťou aj počas celého obdobia 90 tých rokov. Zákon umožňujúci odkúpiť si nájomný byt bol síce prijatý v roku 1993, ale predaje bytov sa rozbehli naplno o niekoľko rokov neskôr a prebiehali pomerne dlho, teda celé 90 te roky žili veľké počty občanov SR v nájomných bytoch. Hovoriť o regulovanom nájomnom sa začalo až okolo rokov 2003 – 2004, keď už väčšina občanov mala byty odkúpené. Dovtedy by si žiaden politik nedovolil reguláciu nájomov spochybniť, pretože by tým riskoval sociálne nepokoje. Odvaha politickej reprezentácie štátu „rie-

šiť“ regulované nájomné stúpila až vtedy, keď počet občanov, ktorých sa tieto opatrenia klesol na minimum, až potom sa štát „odhodlal“ na reformu v tejto oblasti, a to po prvý krát v r. 2005 prijatím novely zákona o cenách, ktorá mala úplne deregulovať nájomné k 1.7. 2011. V tomto kontexte sú tvrdenia politikov o tom, že nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch dostali regulované nájomné na dosť dlho aby si zabezpečili nové bývanie ničím iným, len klamstvom, farizejstvom a zavádzaním.

Prečo „reštituenti“ nie sú reštituenti ?

Mnohí terajší vlastníci nájomných domov ich nezískali reštitúciami, ale ich kúpili hlboko pod cenu od pôvodných a teda skutočných reštituentov. Veľmi dobre vedeli, že domy sú obývané nájomníkmi, ktorí platia regulované nájomné. Bolo to ich slobodné rozhodnutie, že dali prednosť nízkej cene domov. Nemajú právo prehlasovať sa za reštituentov a tvrdiť, že sú ukrivdení, keď sa im ich riziková investícia doposiaľ nevyplatila.

Prečo nie je „trhové nájomné“ na Slovensku trhovým nájomným ?

Trhová cena je obvykle maximálna cena, za ktorú je možné tovar, alebo službu predat'. Premrštená cena, pri ktorej sa tovar stane nepredajným, nie je trhovou cenou. O extrémnom predražení nájomného nazývaného trhovým svedčí množstvo voľných prázdnych nájomných bytov a to v situácii, keď je o nájomné byty veľký záujem. Ani veľmi dobre platení slo-

venskí politici nepovažovali výšku trhového nájomného za únosnú pre seba. Pre čo iné by sa **ulakomili** na komunálne byty určené pre sociálne odkázané rodiny zapísané v poradovníku?

Prečo konanie „kresťanských demokratov“ nie je kresťanské?

Počas bačovania kresťanských demokratov v samospráve jedného z veľkých slovenských miest, si mestskí páni pekne po kamarátsky prideľovali komunálne byty. Prideľovali ich aj kamarátom zo strany a príbuzným. Byty si následne odkúpili za ľudovo zvýhodnené ceny. Ich cena sa zvykla pohybovať v rozmedzí dvadsať tisíc až štyridsať tisíc slovenských korún. Tí istí sociálni demokrati na čele s predsedom verejne usvedčeným z nemorálneho získania komunálneho bytu, majú dnes odvahu presadzovať zrušenie regulácie nájomného. Prehlasujú sa za ochrancov rodín. V praxi však neváhali prijať byty, ktoré boli určené sociálne odkázaným rodinám. Nevadí im, že

Zastupujú zvolení politici záujmy občanov?

zrušením regulácie nájomného spôsobia neschopnosť nájomníkov nájomné trvalo uhrádzať. Nevyhnutným dôsledkom neplatenia bude deložovanie tisícov rodín na ulicu. Kresťanskí demokrati vyhovelí bohatým vlastníkom domov a nevinných nájomníkov odsúdili ako zločincov na stratu bytu, všetkého majetku, ľudskej dôstojnosti a nakoniec k smrti v postavení bezdomovcov.

Prečo „kresťanskí demokrati“ odmietli stavať nájomné byty?

Posledná vláda M. Dzurindu schválila zákon o ukončení regulácie nájomného dňa 31. júna 2007, len tak bez akejkoľvek pomoci nájomníkom. Medzitým došlo k zmene vlády. Vláda

Je „demokracia“ na Slovensku demokraciou?

R. Fica uvažovala o výstavbe nájomných bytov, ktoré mali stavať samosprávy za štátne peniaze. „Kresťanský“ magistrát jedného veľkého mesta na Slovensku to odmietol s odôvodnením, že výstavba nájomných bytov nie je jeho povinnosťou.

Tomáš Richter



SCI-FI REŠTITUČNEJ MINULOSTI.

Prišla chvíľa (reštitučná), na ktorú dlho niektorí čakali a bohužiaľ, nedočkali sa. Ale národ slovenský disponuje istým percentom nesmierny vynaliezavých občanov a tí nechali nič na náhodu ináč by tých reštitúcií bolo hrozivo málo. Kým prostá Slovač štrngala kľúčmi, podniktori sa hrabali v zatuchnutých papieroch mestských archívov. Nie zbytočne. Ale škodoradostne dodávam, že neboli jediní. Medzi ľuďmi sa nachádza aj dnes veľa dokumentov, ktoré niekoho nemusia potešiť.

Ale pozor, naši vynaliezaví občania sa delia ešte na tri skupiny. Prvá sú vynaliezaví s výbornou pamäťou, druhá vynaliezaví s amnéziou a tretia sú milovníci zvierat. Tí s tou výbornou pamäťou si spomenuli na rodinné a priateľské zväzky s ľuďmi s ktorými ich nikdy nič nespájalo.

Ba naopak rozdeľovalo. Napríklad taký závet, hovoriaci o vylodení. A predsa. Tí s amnéziou zase zabudli, ako ich predkom vzal dom exekútor, pretože neplatili hypotéku, či sami napríklad svoju nehnuteľnosť predali alebo ich minulosť dostala o desaťročia na stránky publikácie **Cui Bono Restitucel,II.**, vydanej za podpory Európskeho parlamentu.

Tak sa spolu s časťou oprávnených dedičov postavili aj títo „vynaliezaví“ do radu na reštitučné nehnuteľnosti. Dokonca s takou vervou, že niektorí skutoční potomkovia pôvodných vlastníkov svoje nároky vzdali, keď im spoluobčan z kategórie „vynaliezavých“ vysvetlil, že na svete je krásne aj bez domu v centre Bratislavy, ale s ľahkými nohami – bez betónových papúč a navyše pod vodou, alebo jednoducho s guľkou v hlave.

Tam, kde akékoľvek spojenie bojkotovala DNA, nastúpili milovníci zvierat. Hlavne (bielych) koní. No povedzte, taká ušľachtilá záľuba. Veď to si vyžaduje plné nasadenie. O takého koňa, prípadne kobyľu, sa treba starať celý život. Treba ho veľa naučiť a hlavne kontrolovať, aby bola spokojnosť na oboch stranách.

No chyba lávky. Vo svojom ťažení za lepšiu budúcnosť títo spoluobčania zabudli, že po uliciach sa motá akýsi plebs. Prišlo sa na to vo chvíli, keď niektorým poštové schránky začali zaplavovať ponuky exotiky od cestovných kancelárií, ponuky od autosalónov a všakovaké iné lákadlá. No koho by to nechalo chladným? Povedzte!

Vlastne oni si toto všetko mali užívať už dávno. Dlhé desaťročia. No ale nie vždy sa

hrdinstvo nosilo, takže to bolo treba dobehnúť. Ale to predsa nebol neriešiteľný problém. Nastupujúci vlastníci podpísali zmluvy s obcami, ktorým za trhové ceny uskladnili obecných nájomníkov do doby, pokiaľ si tieto znovu nadobudnú schopnosť plniť funkciu prenajímateľa v plnom rozsahu a vlastnými prostriedkami.

Koniec Sci-fi príbehu, realita je iná.

Štát si vedome niekde zabudol nájomníkov a vlastníci to považovali za budúci zdroj príjmov. Ale zistilo sa, že opak je pravdou. Plebs sa nedal zraziť k zemi a novým majiteľom sa žiadne stratené zisky nekonali.

Ako prví si poradili čuduj sa svete tí vynaliezaví. S nechceným produktom reštitúcií, teda zdedenými nájomníkmi, sa vyrovnali a dávno im ich nehnuteľnosti prinášajú kre-

dit. Tým druhým akosi došla vynaliezavosť a svoje nádeje opierajú na Európsky súd. Ale keďže sme už v realite, ani tam to veľmi nebude sypať.

Ozaj, prečo si nepýtate, vážení vlastníci, náhradu od Európskeho súdu aj za obdobie konfiškácie?

Jarmila Kozmonová

Báseň útechy

Nebud'te si tým celkom istí, že byty brali iba komunisti.

Kto dneska nebol v žiadnej strane, k bytu sa len tak nedostane.

Štrngal si? Pohroma sa rúti, čoskoro kľúče zoberú ti.

Že nemáš byť je tvoja vec, mal si byť aspoň poslanec.

Štačilo dvíhať ruky, hovoriť, dnes nemá by si holú r....



DOSTALI STE VÝPOVEĎ Z NÁJMU BYTU?

RADY

Samotná výpoveď má výpovednú dobu. To znamená, že je účinná až po uplynutí doby, ktorá podľa zákona nemôže byť kratšia ako tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. Napríklad, ak bola doručená výpoveď 10. marca, tak výpovedná doba začína od 1. apríla a končí 30. júna. Pričom aj počas tejto doby stále platí povinnosť platiť nájom a ostatné úhrady spojené s užívaním bytu. Až do skončenia výpovednej doby nájomca môže v byte bývať. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Nájomca je v hmotnej núdzi, ak jeho príjem nedosahuje životné minimum a príjem si nemôže zabezpečiť alebo zvýšiť vlastným pričínením. Zjednodušene povedané, ak

nájomca má príjem nižší, ako životné minimum a dostane výpoveď, výpovedná lehota je najmenej 9 mesiacov. Situácia však nie je stále stratená počas týchto 9 mesiacov, pretože ak nájomca počas tejto doby zaplatí dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, môže naďalej bývať v byte. Pretože zo zákona dôjde k zániku dôvodu výpovede.

Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v zákone, konkrétne v ustanovení § 711 občianskeho zákonníka. Prenajímateľ musí vo výpovedi presne uviesť dôvod, pre ktorý dáva výpoveď, a to tak, aby ho nebolo možné si spliesť s iným dôvodom. Prenajímateľ nemôže dôvod ani dodatočne meniť, môže však dôjsť k situácii, že jeden dôvod výpovede zanikol, alebo od neho prenajímateľ ustúpil a dá nájomcovi novú výpoveď s novým dôvodom výpovede. Výpoveď z nájmu bytu musí byť písomná. Zvyčajne ide o listinu označenú ako výpoveď

z nájmu bytu. Vo výpovedi je označený prenajímateľ a nájomca, pričom by malo byť z jej obsahu zrejme z akého dôvodu prenajímateľ dáva výpoveď, pričom v prípadoch uvedených v zákone sú k výpovedi priložené listiny preukazujúce dôvod výpovede.

Osobitná situácia nastane, ak sa nájomca začne súdiť ohľadom doručenej výpovede z nájmu bytu. Ak teda dôjde k súdnemu sporu medzi nájomcom a prenajímateľom ohľadom výpovede, výpovedná lehota začne plynúť až po doručení právoplatného rozsudku súdu. A teda až po doručení právoplatného rozsudku plynú 3-mesačná výpovedná lehota, prípadne až 9-mesačná, ak ide o nájomcu, ktorý preukázal, že neplatil nájom z dôvodu hmotnej núdze.

Ak nesúhlasíte s výpoveďou, musíte včas podať žalobu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu. V tejto listine je potrebné uviesť žalobcu, to znamená toho, kto podáva žalobu. Je ním nájomca.

Ďalej je potrebné uviesť žalovaného, to znamená toho, proti ktorému je podávaná žaloba. Je ním prenajímateľ. Pri žalobcovi aj žalovanom sa označuje ich meno a priezvisko, bydlisko a údaj o štátnom občianstve. Obsahom žaloby má byť pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností a označenie dôkazov, ktorými tvrdené skutočnosti majú preukázať. Napríklad v prípade výpovede z nájmu bytu najmä listina nájomnej zmluvy a výpoveď z nájmu bytu. Prípadne je možné tiež navrhnúť výsluch svedka, ktorý vie o danej spornej veci. Zo žaloby musí byť tiež zrejme, čoho sa žalobca domáha (petit žaloby). Takýto petit pri žalobe na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu môže znieť nasledovne: „Výpoveď z nájmu bytu medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom zo dňa 9. marca 2007 je neplatná. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi trovy konania.” Žalobu je potrebné adresovať na okresný súd, v obvode ktorého je daný byt.

AKTUALIZÁCIA ŽIADOSTI O NÁJOM BYTU

Od 15. marca 2011 platí v bratislavskom Starom meste nové všeobecno-záväzné nariadenie o nájme bytov. Nové pravidlá prijalo miestne zastupiteľstvo z dôvodu zvýšenia transparentnosti pri prideľovaní bytov v mestskej časti.

O prideľovaní bude rozhodovať sedemčlenná komisia zložená z troch poslancov miestneho zastupiteľstva volených miestnym zastupiteľstvom, troch zamestnancov mestskej časti menovaných starostom a ďalšej osoby z radov občanov mestskej časti menovanej starostom.

„Nové pravidlá zabezpečia, aby všetci občania vedeli, kto dostal byt, za akých podmienok a ako komisia hlasovala. Všetky rozhodnutia komisie budú uverejnené aj na našej webovej stránke,” povedala starostka mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný aktualizovať žiadosť podľa tohto nariadenia do troch mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia, inak bude vyradený zo zoznamu žiadateľov. Formulár „Aktualizácia žiadosti o nájom bytu” nájdete na

http://www.staremesto.sk/miestny-urad/tlaciva/aktualizacia-ziadosti-o-najom-bytu.html?page_id=3809

http://www.staremesto.sk/buxus/docs/miestny_urad/N04.pdf

Efektívne riešenia tlače na mieru pre štátny sektor



**POLYGRAFICKÉ[®]
CENTRUM**



Všetky technológie tlače pod jednou strechou pohodlne a bez starostí – ideálne riešenie pre VÁS



Pomôžeme s nastavením OPTIMÁLNYCH tlačových špecifikácií – či už potrebujete vytlačiť letáky, plagáty, vizitky, kalendáre, knihy, časopisy, obálky, pozvánky, novoročenky, pohľadnice alebo čokoľvek iné – obráťte sa na nás, máme najširšiu ponuku



Nestíhate TERMÍNY? Vďaka širokej sieti dodávateľov vieme zabezpečiť rýchle dodacie lehoty – s dodaním priamo k Vám

Ušetríte množstvo času, ktoré by ste strávili komunikáciou s rôznymi dodávateľmi.



Zmestíme sa do ROZPOČTU – nájdeme optimálne riešenie tlače v rámci Vášho rozpočtu – efektívne riešenie s dôrazom na kvalitu, ceny, termíny

Informujte sa o možnostiach spolupráce s nami a získajte vstupný UVÍTACÍ BONUS !



www.polygrafcentrum.sk

KDE NÁS NÁJDETE:

Tomášikova 26, 821 01 Bratislava,

Tel.: +421 2 4333 1980, Fax: +421 2 4342 8717, E-mail: ba@polygrafcentrum.sk

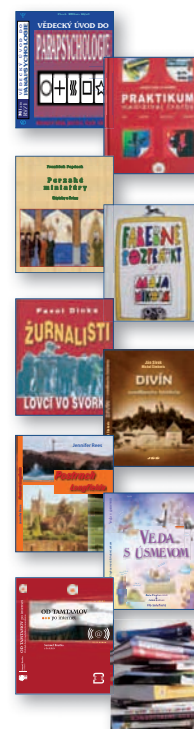
Piaristická 10, 949 01 Nitra,

Tel.: +421 37 652 44 29, Fax: +421 37 652 44 29, E-mail: nr@polygrafcentrum.sk

obchodný program
spoločnosti



Náš špecializovaný obchodný zástupca: Bc. Milan Baláž, balaz@polygrafcentrum.sk, +421 915 991 533



**SCHUDNITE ZDRAVO Bez hladovania, 3 - 4 kg za mesiac.
Výsledok zaručený!
WWW.MOJEZDRAVIE.EU**



Nepravidelné
tlačové periodikum.
Vydalo
občianske združenie
Právo na bývanie.
Neprešlo jazykovou
úpravou.
Tlač
POLYGRAFICKÉ
CENTRUM Bratislava
www.staromestan-ba.sk
straka@axonpro.sk