

PRÁVO NA BÝVANIE



Vydáva Občianske združenie „Právo na bývanie“ december 2011 číslo 4 ročník 2

PRÍHOVOR PREDSEDU



Vládny zákon o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom vytvoril podmienky, aby istá skupina občanov mohla vlastniť viacero bytov a rezidencií bez obmedzení. Inej skupine sa práva obmedzujú. V právnej norme ministra dopravy a výstavby Jána Fi-

gel'a (KDH) ide o to, aby noví majitelia, keďže väčšina z reštituentov svoj majetok už predala, svoj špekulatívny obchod dobre speňažili a aby mohli vyhnúť z bytov nájomníkov. To, čo sa nepodarilo ministerstvu výstavby za predchádzajúcej vlády Roberta Fica, keď ani na tretí pokus návrh zákona neprešiel vládou, súčasná vláda ten istý návrh bez problémov schválila v Tatranskej Štrbe. „Dielo skazy“ bolo dokonané parlamentom dňa 7. júla 2011 zákonom č.260.

Žiadny spravodlivý zákon nemôže spôsobovať diskrimináciu, nemôže platiť len pre určitú skupinu občanov. Občania Slovenskej republiky, ktorí sa ocitli v reštituovaných a privatizovaných bytoch, si nemohli uplatniť nárok, ktorý im vznikol zo zákona č.182/1993 a odkúpiť si nájomný byt do osobného vlastníctva, čo je zjavná diskriminácia. Schválený zákon túto diskrimináciu znásobuje tým, že v prípade týchto nájomníkov už neplatí ani Občiansky zákonník a budú musieť svoje byty vypratať. A to bez ohľadu na platnú nájomnú

Žiadny spravodlivý zákon nemôže spôsobovať diskrimináciu

zmluvu, na investície, ktoré do bytov pri ich modernizácii vložili, keďže väčšinou to boli pôvodne byty druhej až štvrtej kategórie. V ich prípade teda štát odmieta garantovať ich právo na užívanie majetku, kým v prípade vlastníkov áno.

Navyše, ak si budú takto postihnúť občania nárokovat' odškodnenie, tak ich zákon zaväzuje, a to v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, deklarovať svoje majetkové pomery, čo od vlastníkov nevyžadoval. Nič také sa nevyžadovalo zo strany občanov, keď si kúpali byty do vlastníctva podľa zákona č.182/1993 Z. z. Tí nájomcovia, ktorí bývajú v reštituovaných a privatizovaných domoch a nie sú sociálne odkázaní, budú musieť vypratať byty bez akýchkoľvek náhrad. Do roka a do dňa. Sú pozbavení dokonca práva zostať bývať tam, kde bývajú a žijú dlhé roky.

Takto okomentoval zákon jeho predkladateľ minister Ján Figel': „Ten prístup nie je rezortný, on je vládny, takým je aj samotný materiál, ale aj celý prístup doteraz, dokonca presahuje alebo spája ako keby dve obdobia vládnutia, aj to minulé, aj to súčasné. A ak sa pozrieme na to z tohto pohľadu, tak žiadalo si to aj odvahu, aj rozvahu.“.

A takto ho okomentujem ja: „Tento diskriminačný zákon vytvorilo Ministerstvo dopravy a výstavby, trvalo to síce päť rokov, aby nakoniec zvíťazila kresťanská myšlienka, povedal by som vznikol taký mačkopes, síce nikto nebude spokojný, ale pomsta za kauzu byty musí byť sladká“. Lebo aj Ján Sladký Kozina povedal: „Do roka a do dňa“. A čert nikdy nespí...



ZÁKON ALEBO LABYRINT?

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy vydal ako pomôcku manuál s názvom: Postup pri realizácii práv a povinností hlavného mesta SR Bratislavy vyplývajúcich zo zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (ďalej len „zákon“) a základné podmienky potrebné na získanie nároku na poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu podľa zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie nájomných bytov. Manuálu predchádzala „Informácia o novej právnej úprave tý-

kajúcej sa povinností obcí pri riešení právneho postavenia nájomcov v reštituovaných domoch a domoch v podielovom spoluvlastníctve“. Oba dokumenty sú prístupné na stránkach hlavného mesta alebo priamo v priestoroch servisu pre občana v budove magistrátu.

Napriek tomu, že aj mestská časť Bratislava – Staré Mesto avizovala vydanie príručky (manuálu) s podobnou tematikou určenej pre nájomníkov, aby vedeli, ako postupovať a aby sa vedeli účinne brániť, ak im majiteľ (alebo firma, ktorá tvrdí, že jedná v jeho mene) vypovie zmluvu spôsobom, ktorý nie je

v súlade so zákonom, doteraz sa tak nestalo.

Bratislavské Staré Mesto zatiaľ obyvateľom odporúča, aby sa v prípade otázok obrátili na bezplatnú poradňu pre otázky bývania, ktorá trikrát týždenne funguje na prízemí miestneho úradu.

Žiaľ, napriek tomu, že toto poradenstvo poskytujem aj ja, odpovedať na všetky otázky neviem, lebo prijatý zákon je nielen diskriminačný, ale je aj v rozpore s inou platnou legislatívou. Po troch mesiacoch od nadobudnutia účinnosti zákona sa čoraz viac prejavuje jeho nedokonalosť, ako aj skryté formy

pokračovanie na strane 2

diskriminácie nájomníkov bývajúcich v privatizovaných a reštituovaných bytoch. Čoraz viac sa potvrdzujú moje slová, ktoré som vyriekol bezprostredne po prijatí zákona v NR SR, že štát sa rozhodol zlegalizovať vý-
robu bezdomovcov.

Z citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že zákon by sa nemal vzťahovať na tých nájomcov, ktorým nájomný vzťah vznikol po 1.1.1992 a nájomnú zmluvu s nimi uzatvorila obec bez existencie predchádzajúceho užívacieho práva k bytu. Zákon sa vzťahuje len na nájomcov, ktorým nájomný vzťah vznikol podľa § 871 ods. 14 Občianskeho zákonníka a ktorý ku dňu 15.9.2011 trvá, alebo na tých nájomcov, ktorí majú nájomný vzťah od tohto právneho titulu odvodený.

Jednoducho povedané, obyvatelia bytov, ktorým obec prideliť byt po 1.1.1992 v reštituovaných domoch a dostali výpoveď, do roka po doručení výpovede sa stanú bezdomovcami.

Zároveň ale treba konštatovať, že nájomcovia bytov, ktorí výpoveď nedostanú, nebudú mať takisto nárok na nič.

Dokonce si nebudú môcť podať ani žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady. Každá výpoveď, či už ide o výpoveď zo zamestnania alebo o výpoveď nájmu bytu, je pre občana určitým trestom.

Podľa tohto „kocúrkovského“ zákona je výpoveď dobrým skutkom.

Iba naivný občan

SR uverí tvrdeniu predkladateľov zákona, že účelom uvedeného zákona je zabezpečenie ochrany nájomcov v reštituovaných a privatizovaných bytoch, pričom obciam, nájomcom aj prenajímateľom vyplývajú z citovaných zákonov rôzne povinnosti, ktoré sú pomerne zložito formulované. Zákon zavádza do praxe viacero nových inštitútov, ktoré nie sú jednoznačne definované, resp. ich legálne vymedzenie pripúšťa rôzny výklad. S cieľom predísť prípadným aplikácnym problémom magistrát písomne kontaktoval gestora zákona, Ministerstvo spravodlivosti SR, a požiadal o bližšie vysvetlenie niektorých ustanovení zákona a taktiež plánuje stretnutie so zástupcami sekcie výstavby a bytovej politiky Ministerstva výstavby a re-

gionálneho rozvoja SR. O to isté sa pokúsilo aj občianske združenie Právo na bývanie. Obyvatelia bratislavského Starého Mesta sa prostredníctvom svojho predsedu obrátili priamo na svojho komunálneho politika, poslancu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto Ing. Pavla Baxu a požiadali ho o stretnutie. Domnievali sa, že ich poslanec a súčasne generálny riaditeľ sekcie výstavby a bytovej politiky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR je tou najpovolanejšou osobou, ktorá by vedela zodpovedať na otázky nájomníkov. Pán poslanec stretnutie so svojimi voličmi odmietol...

Možno aj preto, že zrejme by ťažko pred nimi obhájil svoje tvrdenie, že návrhy zákonov, ktoré schválila vláda v skratke znamenajú, že nájomníci neskončia na ulici, ale štát im zadarmo poskytne náhradné nájomné bývanie s regulovaným nájomným.

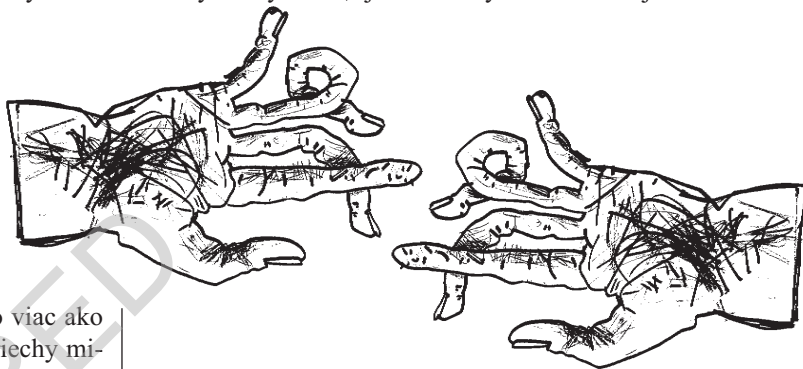
Desiaty december je dňom ľudských práv. Mnohí ani nevedia, čo to znamená. Ak áno, tak to vedia najmä tí, čo ich vedia pošliapať a tváriť sa pri tom ako by sa nič nestalo. Veď čo už, umyjeme si ruky a ideme ďalej.

AJ KOCÚRKOVO POTREBUJE ZÁKONY...

O d pádu komunistického režimu uplynulo viac ako dvadsať rokov. Napriek tomu mnohé hriechy minulosti nás strašia dodnes. Ba čo viac, politické zmeny v našej spoločnosti nielenže niektoré problémy občanov dodnes nevyriešili, ale práve naopak, svojím prístupom k riešeniu či neriešeniu situáciu občanom skomplikovali ešte viacej. O nájomníkoch bývajúcich v privatizovaných či reštituovaných domoch to platí vari dvojnásobne. Až súčasná, v poradí deviata a zároveň predčasne končiaca po-revolučná vláda našla odvahu legislatívne doriešiť problematiku vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov reštituovaných a privatizovaných bytov. Siedmeho júla tohto roku parlament prijal zákon č. 260/2011, ktorý navrhlo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Nájsť odvahu je síce pekná vlastnosť, ale neplatí to všeobecne. Najmä nie vtedy, ak niekomu tým uškodíme. A ešte horšie je to s odvahou vtedy, keď uškodíme vedome a ešte sa z toho aj tešíme.

Na základe nespočetných a neuveriteľne benevolentných reštitučných zákonov objavili sa nielen oprávnení ale aj po-



chybní noví vlastníci, ktorí s nehnuteľnosťami, ktoré reštituovali nemali pred tým nič spoločného. Aj vrabce na strechách čvirikali, ako sa pri reštitúciách podvádzalo. Je iba na škodu, že Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky nenašlo radšej odvahu venovať viac pozornosti práve tomuto problému. Okrem toho, že dnes by nemuseli úradníci ministerstva vytvárať nezmyselný kocúrkovský zákon, štát by ušetril nemalé, zbytočne vyhodnené finančné prostriedky daňových poplatníkov.

Po prijatí zákona sa ozvali sťažnosti aj zo strany obcí, ktoré tvrdia, že najväčšia ťarcha riešenia ostane na ich pleciach. Musia nielen preskúmať oprávnenosť nárokov nájomníkov a niešť zodpovednosť za svoje rozhodnutia, ale musia zabezpečiť do konca roka 2016 náhradné bývanie. Ak tak mestá a obce neurobia, budú musieť vlastníkom hradiť rozdiel medzi trhovým nájomným a regulovaným nájomným, a to až do tej doby, kým nezabezpečia náhradné bývanie. Presne ako v Kocúrkove.



DISKRIMINAČNÉ DESATORO

Zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov bol prijatý s odôvodnením, že má riešiť 20 rokov starý problém nájomných vzťahov v domoch, ktoré boli po r. 1989 v rámci procesu majetkových reštitúcií a v niektorých prípadoch tzv. „malej privatizácie“ odovzdané do rúk súkromných vlastníkov. V skutočnosti podľa nášho názoru problém nerieši a naopak k doterajším krivdám na nájomníkoch v reštituovaných a privatizovaných domoch pridáva ďalšie. Hlavné výhrady Občianskeho združenia Právo na bývanie k zákonu (krátené):

1. Samotná filozofia zákona je nespravodlivá

Zákon sa snaží riešiť nájomníkov ako sociálne prípady a ignoruje fakt, že situáciu, v ktorej sa kvôli tomu, že obývali byt v reštituovanom resp. privatizovanom dome dostali, si nespôsobili sami, ale spôsobil im ju práve štát. Zákon ignoruje fakty, prečo problém v reštituovaných domoch vznikol a ako sa vyvíja. Bol to štát, ktorý zoštatnil domy po r. 1948 a 40 rokov s nimi narábal ako s vlastnými. Štát vo vlastnom mene uzatváral v zoštatnených domoch nájomné zmluvy. Pri reštitúciách tento fakt ignoroval a vrátil domy bývalým vlastníkom resp. ich dedičom aj s nájomníkmi. Nie sú to teda nájomníci, ktorí vytvorili pre vlastníkov (ktorí domy po r. 1989 dostali späť) tzv. „nechcené nájomné vzťahy“. Naopak nájomníci v reštituovaných a privatizovaných domoch nemali pred r. 1989 inú možnosť, než nasťahovať sa do znárodnených domov, keďže byty prideľoval štát autoritatívne a občan možnosti výberu nemal. Bol to opäť štát, ktorý po r. 1989 prijal reformu bývania, postavenú na súkromnom vlastníctve bytov a domov a prijal k nej opatrenia (zákonné), ktoré za umelo vytvorených podmienok a s podporou štátu umožnili drvivej väčšine občanov stať sa za symbolickú sumu vlastními svojich domovov. Nie je chybou nájomníkov, že sa na tomto procese nemohli zúčastniť. Uvedené fakty zákon vôbec nezohľadňuje.

2. Zákon umožňuje vypovedať existujúce nájomné zmluvy bez primeranej náhrady a dokonca bez dôvodu

Zákon umožňuje vlastníkom vypovedať existujúce nájomné vzťahy (ktoré mimochodom uzavrel štát) bez primeranej náhrady. Príslušné ustanovenia zákona rušia legálne a legitímne nadobudnuté práva nájomníkov, pričom u tých, ktorí nespĺňajú týmto zákonom stanovené majetkové kritériá dochádza ku zrušeniu nájmu bez akejkoľvek náhrady. Tí, ktorí majetkové kritériá spĺňajú získajú ako náhradu náhradný byt, ktorý sa síce nazýva „náhradný“ v skutočnosti však presne spĺňa technické parametre sociálneho bytu, teda de facto nájomník môže ako náhradu získať len sociálny byt, pôvodne určený ako byt nižšieho štandardu pre sociálne prípady, t.j. pre osoby, ktoré si svoju situáciu spôsobili často sami.

3. Zákon prehľbuje diskrimináciu nájomníkov v reštituovaných domoch tým, že ignoruje fakt, že si nájomníci nemohli obývané byty odkúpiť

Ostatní občania, vekom a sociálne porovnateľní s nájomníkmi v reštituovaných domoch majú svoje domovy vo vlastníctve, pričom bývanie takto získali so zásadnou pomocou štátu. Bytová reforma nasmerovaná tak, aby občania SR bývali vo vlastných domovoch bola naštartovaná zákonom 182/1993 Z. z.. Tento zákon vytvoril umelé podmienky, na základe ktorých si občania mohli kúpiť obývané byty za symbolické ceny. Neobstojí pritom argument, že nie všetci občania mali takúto možnosť, a že napríklad tí, ktorí si postavili rodinné domy si ich museli zaobstaráť bez pomoci štátu, pretože aj individuálna výstavba bola podporovaná veľmi štedrými a nenávratnými finančnými príspevkami štátu, navyše pred r. 1989 sa pozemky pod rodinné domy prideľovali za umelo vytvorených a pre občanov výhodných podmienok. Nájomníkom v reštituovaných domoch ponúka zákon len možnosť náhradných nájomných bytov (síce z možnosťou odkúpenia, ale za plnú obstarávaciu cenu).

Pozn. Porovnávať nájomníkov so situáciou ľudí, ktorí si obstarávajú bývanie dnes je nezmysel.

4. Zákon stanovuje diskriminačné a nespravodlivé majetkové kritériá

Zákon trestá tých nájomníkov, ktorí svojou prácou alebo dedičstvom získali určitý majetok. Kritériá sú svojou povahou diskriminujúce (napr. trestaním práce). Majetkové kritériá sú diskriminačné aj z iného pohľadu, je zaujímavé, že na nich štát trvá práve v prípade nájomníkov v reštituovaných domoch, pretože v čase keď sa ostatným občanom „rozdávali“ byty za symbolické ceny, alebo keď sa poskytovali dotácie na individuálnu výstavbu rodinných domov nikto od nikoho žiadne majetkové kritériá nepožadoval.

5. Spôsob akým zákon upravuje procedúru podávania žiadosti porušuje právo na dôstojné zaobchádzanie a právo na súkromie

Napriek tomu, že nájomníci v reštituovaných domoch si svoju situáciu nespôsobili a riešenie malo byť nápravou chýb štátu požaduje zákonodarcu od občanov, aby predkladali obciam podrobné súpisy majetkov (prípadne ich aj dokladovali), poskytovali informácie o majetkovej situácii príbuzných a poskytovali údaje o osobných financiách. Zákon zároveň upravuje aj povinnosť obcí viesť zoznamy žiadateľov na obecných vyhláškach a na internete, čo je podľa nášho názoru v rozpore s garantovanou ochranou súkromia (v podobných prípadoch existujú judikáty ESD v Luxemburgu, ktoré podobné praktiky zakazujú).

6. Zákon poškodzuje majetkové aj ďalšie práva nájomníkov

Nájomníci sa do svojich bytov nasťahovali legálne a v dobrej viere. V dobrej viere a spoliehajúc sa na právnu ochranu štátu (ktorý by napr. nemal dôvod za normálnych okolností zákonom umožniť bezdôvodné vypovedanie nájmu) si svoje byty zveľadľovali aj zariadňovali. Zákon predpokladá nútené sťahovanie, avšak vôbec nerieši to, že núteným presťahovaním do iného (sociálneho) bytu sa budú musieť mnohí nájomníci nedobrovoľne zbaviť časti svojho bytového zariadenia, resp. že ich zariadenie zaobstarávané do pôvodného

bytu nebude v novom byte použiteľné vôbec. Zákon nerieši ani to, že nájomníci, ktorí desiatky rokov žili v istom prostredí sa budú musieť nútene sťahovať inde. Najmä pre starších ľudí bude takéto sťahovanie na miesto, ktoré im bude z moci úradnej určené psychicky náročné a odrazí sa na ich zdraví. Túto skutočnosť zákon nezohľadňuje vôbec – opakujeme nájomníci sa budú musieť vysťahovať napriek tomu, že problém sami nezavinili. Aj z uvedených dôvodov navrhovalo občianske združenie Právo na bývanie namiesto poskytnutia bytových náhrad poskytnúť finančnú kompenzáciu v primeranej výške (nie v trhovej cene vypratávaného bytu, ale výrazne menej) ktorá by spolu s vlastnými zdrojmi umožnila samému nájomníkovi zaobstarať si náhradné bývanie podľa vlastných predstáv.

Pozn. Finančná náhrada vo výške navrhovanej našim združením by podľa našich výpočtov vyšla štát v konečnom dôsledku lacnejšie, než výstavba sociálnych bytov, keďže tá predpokladá aj výstavbu nových inžinierskych sietí, prípravu terénu, výkupy pozemkov projekty atď. Pre túto formu náhrady sa v prieskume vyslovilo 80% nájomníkov. Tak predkladajúce ministerstvo ako aj parlament požiadavku na finančnú náhradu ignorovali.

7. Zákon nájomníkov v porovnaní s vlastními diskriminuje a robí z nich de facto rukojemníkov vlastníkov

Zákon umožňuje nájomníkovi podať si žiadosť o náhradný sociálny byt len vtedy, ak mu vlastník dá výpoveď z nájmu. V prípade, ak tak vlastník neurobí nemá nárok na nič. Občianske združenie navrhovalo dať možnosť aj nájomníkovi podať výpoveď. Tento návrh bol podobne ako všetky ostatné zamietnutý. Tak ako je zákon prijatý, majitelia domov nemusia mať záujem dávať nájomníkovi výpovede, pretože zákon predpokladá reguláciu nájomov

len do roku 2015 a potom sa predpokladá úplná deregulácia nájomného. V praxi sa teda môže stať (a je to veľmi pravdepodobný scenár) že vlastníci nájomníkovi výpoveď vôbec dávať nemusí, len si počká do konca roku 2015 a od 1.1. 2016 zvýši nájomné nerealisticky napr. 30 násobne. Pokiaľ to nájomník neuhradí, môže byť do 3 mesiacov deložovaný ako neplatič, avšak nemá nárok ani na náhradný sociálny byt, lebo on nemohol požiadať, keďže mu vlastník nedal výpoveď.

8. Zákon umožňuje vysoké zvýšenie nájomného, pričom ustanovenie o regulácii nájomného nie je v časovom súlade s lehotami, do ktorých majú byť postavené náhradné byty.

Medziročné zvýšenie nájomov o 20% spôsobí (hlavne v súčasnej dobe) existenčné problémy mnohým nájomníkom. Vážnejším je však časový nesúlad medzi reguláciou nájomného a lehotami na postavenie náhradných bytov. Zákon upravuje reguláciu nájomov len do roku 2015, z toho vyplýva, že po r 2015 regulácia nájomov nebude. Lehota na poskytnutie bytových náhrad je však do konca r. 2016, počas ktorého by nájomné malo už byť úplne deregulované, teda rok pred lehotou dokončenia náhradných bytov môžu byť nájomníci v situácii, že aj keď budú mať nárok na sociálny byt (za predpokladu, že budú mať „dobrého a láskavého“ vlastníka, ktorý im výpoveďou z nájmu vôbec umožní o náhradu požiadať) nebudú mať prostriedky na nájomné, ktoré bude môcť byť v neobmedzenej výške.

9. Zákon nie je v súlade s inými zákonmi

Napríklad so zákonom 500/2004 Z. z. (úplné znenie zákona č. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov o hlásení pobytu občanov), ktorý upravuje predpoklad hlásenia trvalého pobytu občana SR. Zo zákona vyplývajú 3 právne ti-

tuly na hlásenie trvalého pobytu, a to vlastníctvo nehnuteľnosti, alebo platný nájom alebo súhlas vlastníka nehnuteľnosti s prihlásením k trvalému pobytu. Zákon však nepredpokladá akúsi prechodnú formu obývania bytu bez nájmu tak, ako ju upravuje práve schválený zákon NR SR zo 7.7. 2011. Teda obdobie od ukončenia nájmu výpoveďou (zákon upravuje, že nájom sa ukončí rok po doručení výpovede z nájmu, vlastník musí výpoveď nájomníkov doručiť do 31.3. 2012, teda nájmy v reštituovaných domoch sa ukončia najneskôr v marci 2013). až po pridelenie bytovej náhrady niekedy v r. 2016. V tomto období nemajú nájomníci v reštituovaných domoch istotu, že vôbec budú mať na svojej adrese trvalý pobyt (vďaka takémuto zákonu stanú sa z nich osoby so statusom bezdomovca). Zákon ďalej v §3 ods. 6 upravuje vzťahy medzi nájomníkom a vlastníkom v období od zániku nájmu do pridelenia bytovej náhrady „podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka“, avšak Občiansky zákonník predpokladá pre úpravu vzťahov vlastník - nájomník práve existenciu nájomného vzťahu, ktorý práve prijatý zákon ruší.

10. Zákon nadštandardne vychádza v ústrety vlastníkom

Nájomníci nikdy neupierali vlastníkom ich vlastnícke práva. Na druhej strane aj nájomníci majú svoje práva. Vyzdvihovanie vlastníkov ako „jediných ukrivdených“ nie je podľa nášho názoru úplne korektné. Reštituenti v čase, keď si podávali žiadosti o reštitúcie veľmi dobre vedeli, že ide o domy, kde sú záväzky vo forme nájomníkov a nevadilo im to. Navyše mnohé domy už medzičasom kúpili tretie osoby a urobili tak dobrovoľne aj s vedomím, že preberajú nájomníkov (dá sa odôvodnene predpokladať, že vďaka tomu bola kúpna cena nehnuteľnosti primerane znížená), takže aj tu vidíme neprimeranú starostlivosť štátu o majiteľov (na úkor nájomníkov).

NÁZORY

Blíži sa výročie 11.november, štrngala som kľúčami od bytu, nenapadlo ma že o ne prídem.

Koľko kresťanov je vôbec v KDH?



Politici myslia iba na seba. Je to úplne fuk, či ide o zákoník práce, alebo o nájomníkov, politici obyčajných ľudí iba obľubujú a sľubujú im nemožné. Treba si to uvedomiť hlavne pred voľbami a všetko im vrátiť. Nebuďte naivní, všetci v tomto štáte vás budú iba vodiť za nos a myslieť iba na seba.



AJ POSLANCI VEDIA HOVORIŤ PRAVDU

Poslanec NR SR Stanislav Janiš :

„Riešenie nemusí byť ideálne, každý máme na to svoj názor, ale aspoň sme sa pohli o krok späť“.

Siedmeho júla tohto roku parlament prijal zákon č. 260/2011 o ukončení niektorých nájomných vzťahov, ktorý navrhlo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Je to zákon, ktorý úradníci ministerstva výstavby niekoľko rokov bezúspešne oprašovali a predkladali vláde na schválenie. Občianske združenie Právo na bývanie pozorne sledovalo celý legislatívny postup. Návrh zákona sme niekoľkokrát pripomienkovali a vystúpili sme aj na jednotlivých parlamentných výboroch, kde sme prezentovali svoje názory. Žiaľ, musíme konštatovať, že iba minimum poslancov súčasnej vládnej koalície znepokojil jeho zjavne protiústavný charakter. Tento zákon vytvára nebezpečný precedens. Porušuje základné ľudské práva nájomníkov. S nájomníkmi sa jedná rovnako ako s inými diskriminovanými menšinami. Líšia sa od nich len v tom, že dôvodom ich diskriminácie nie je inakosť v žiadnom obvyklom zmysle. Táto rôznorodá diskriminovaná menšina má spoločné len jedno: ocitli sa viac-menej náhodne, a nie zo svojej vôle v reštituovaných domoch. Násilné vysťahovávanie nájomníkov, ktoré v reštituovaných domoch bolo roky praktizované a štátom tolerované stalo sa zákonným. Nájomcovia reštituovaných a privatizovaných bytov nikdy nepožadovali od štátu žiadnu „milosrdnú službu“ navyše. Chceli iba to, aby im štát poskytoval rovnakú právnu ochranu, ako všetkým ostatným občanom. Vyhlásenie ná-

Žiaľ, musíme konštatovať, že iba minimum poslancov súčasnej vládnej koalície znepokojil jeho zjavne protiústavný charakter.

jomníkov, že nemôžu súhlasiť s tým, aby sa o nich hovorilo iba ako o vecnom bremene má svoje opodstatnenie. Reštituenti získali nárok, avšak nie povinnosť prevziať bytové domy do svojho vlastníctva. Reštitučný nárok si nemuseli uplatniť, pokiaľ nesúhlasili s vecným bremenom a so stavom nehnuteľnosti. Bremana sa každý vlastník chce zbaviť, lebo zaťažuje jeho majetok. Lenže nájomcovia tu však boli skôr ako reštituenti a oprávnenie zostať v danom byte im garantovala nájomná zmluva. Teraz ich zákon o túto ochranu pripravil. Precedens a jeho tragické dôsledky všetci poznáme - zákony Slovenského štátu, ktoré odňali základné práva občanom židovského, rómskeho a iného etnického pôvodu, čím sa otvorila cesta k ich vyhánaniu a rozkradnutiu ich majetku.

Roky tolerované protizákonné praktiky vyhánania nájomníkov z bytov sa budú po schválení zákona diať „legálne“. Bude to stáť životy a utrpenie ďalších ľudí. Úplne nevinných. Väčšina by nemala mlčať a mala by prísť menšine na pomoc. Ak chcú vlastníci deregulovať nájomné, prečo chce zákon vysťahovať nájomníkov? Veď nejakých nájomníkov tam budú musieť vlastníci zohnať. Nie je nájomník ako nájomník? Veď štát vyvlastnil nájomné domy s

nájomníkmi a s nájomníkmi ich aj vrátil. Prečo im teraz zo zákona ruší nájomné zmluvy? V skutočnosti zákon pomáha vlastníkom, lebo ak sa zbavia vecného bremena, hodnota ich majetku sa výrazne zvýši. To je neoprávnená pomoc štátu úzkej skupine občanov/vlastníkov. Opäť diskriminácia. V skutočnosti tento zákon vychádza v ústrety nátlaku lobistov, aby sa za reštitúciami urobila definitívna bodka. Nemajú totiž záujem, aby sa prešetrili ich reštitučné podvody. Chcú legalizovať stav, kedy reštituentmi sa stali bývalí arizátori, kedy reštituované podiely v rozpore so zákonom kúpili rôzne typy špekulantov a mafiánov. Spravodlivý zákon by mal vyzerať celkom inak. Mal by ochraňovať majetkové práva všetkých občanov, vrátane nájomníkov. Veď mnohí z nich vymenili hlavne z rodinných dôvodov za svoj terajší byt, družstevné alebo štátne byty. Ak by zostali v nich bývať, boli by dnes vlastníckymi, a nie nechcenými nájomníkmi. Mnohí investovali do bytov vlastné prostriedky, aby z devastovaných bytov urobili byty obývateľné. Samozrejme nemohli tušiť, že raz budú domy reštituované. Spravodlivý zákon by mal dať aj občanom - nájomníkom slobodu rozhodovania, či chcú bývať naďalej v reštituovanom dome alebo nie. Vysťahovávanie do sociálnych bytov a na periférie miest slobodnú vôľu znemožňuje. Rozumný zákon by mal odlišovať čiastočne od plne reštituovaných domov. Ak väčšinový podiel patri obci, je ekonomickejšie odkúpiť zvyšný podiel, než stavať pre všetkých nájomníkov sociálne byty. Ak by mali obce povinnosť menšinové súkromné podiely odkúpiť, potom by mal štát povinnosť túto investíciu refundovať. Ešte rýchlejšie a adresnejšie riešenie by bolo, keby mala obec povinnosť predať svoj podiel nájomníkom za regulovanú cenu. Ak štát uzná právo nájomníkov z reštituovaného domu sa odsťahovať, tak by mal akceptovať svoju povinnosť finančne ich odškodniť.

Nerozumiem politikom, ktorí dokážu spolitizovať aj strechu nad hlavou a potom sa z toho alibisticky vykrútiť. Nikdy som nepredpokladal, že počas niekoľko dní si vypočujem toľko demagógie a nezmyslov, ako som si vypočul počas rozpravy v parlamente. Ak poslanec prehlási, že si uvedomuje, že zákon nie je spravodlivý a vraj ani nemôže byť, ale aspoň sa odvážil o riešenie krivdy a že to stačí na to, aby sa prijal, tak potom začínam rozmýšľať o tom, že asi aj v parlamente platí, že určitý počet poslancov musí byť zdravotne postihnutých. Ak spoločný spravodajca výborov Národnej rady Stanislav Janiš (SDKÚ) v rozprave k prijatiu zákona sa vyjadril slovami, že logické by bolo, aby nájomné v tých starých domoch bolo vyššie, ako v domoch nových, ba dokonca že ide o veľmi veľkú schizofréniu štátu, ktorá sa dá odstrániť, nezostáva mi nič iné iba si opakovať slová: „Bože odpusť im, lebo nevedia čo hovoria“.

Občianske združenie Právo na bývanie ďakuje touto cestou poslancovi Národnej rady SR pánovi Lászlóvi Nagyovi (MOST-HÍD) za jeho príspevok prednesený v rozprave k predkladanému návrhu zákona v Národnej rade SR.

PODIELOVÉ DOMY – ZMENA ZÁKONA?

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v snahe vytvoriť právny rámec pre privatizáciu bytového fondu založil kontraktnú povinnosť vybraných právnických osôb (napr. štátu a obce) voči nájomcom bytov a ateliérov nachádzajúcich sa v bytových domoch. Povinné osoby sú zaviazané za podmienok stanovených zákonom previesť byt (ateliér) do vlastníctva jeho nájomcu za regulovanú cenu, ktorá je zlomkom jeho hodnoty trhovej. Algoritmus výpočtu ceny za 1 m² podlahovej plochy je obsiahnutý v § 18 ods. 1 až 4, ktorý podrobne upravuje sumy, o ktoré je potrebné obligatórne znížiť obstarávaciu cenu.

Do vlastníctva povinných osôb, najmä obcí, však prešli nielen bytové domy v celosti, kde postup pri výpočte kúpnej ceny nepredstavuje problém, ale aj spoluvlastnícke podiely k takýmto domom. Uvedený právny stav nastal buď vydaním spoluvlastníckeho podielu v zmysle reštitučných predpisov, alebo tým, že právny predchodca – štát – nadobudol len časť nehnuteľnosti, časť zostala pôvodným vlastníkom a následne sa stala predmetom dedenia alebo inou formou prevodu či prechodu sa stala majetkom súčasných spoluvlastníkov. Tieto tzv. podielové domy sú zdrojom problémov vyplývajúcich jednak z požiadaviek nájomníkov na predaj bytov do ich osobného vlastníctva a jednak z požiadaviek podielových spoluvlastníkov, ktorým skutočnosť, že druhým podielovým spoluvlastníkom je obec, prináša obmedzenia v možnosti ekonomicky nehnuteľnosť využívať. Vzhľadom na zákonnú právnu úpravu, podľa ktorej od nikoho nemožno spravodlivo požadovať, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve proti svojej vôli, je potrebné podielové spoluvlastníctvo vysporiadať

niektorým z právom aprobovaných spôsobov. Prednostné právo podielového spoluvlastníka pred nárokom nájomcu na odkúpenie bytu zakladá priamo ustanovenie § 16 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré v odseku 1 stanovuje, že byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

Podieloví spoluvlastníci najčastejšie požadujú zjednotenie vlastníckeho práva či už predajom svojho spoluvlastníckeho podielu, alebo kúpou spoluvlastníckeho podielu obce. Predaj spoluvlastníckeho podielu obce spoluvlastníkovi je napriek ekonomickému efektu problematický, keďže dom vo výlučnom vlastníctve inej ako povinnej osoby nespadá pod režim zákona č. 182/1993 Z. z., a teda zaniká možnosť nájomcov odkúpiť si byty nachádzajúce sa v ňom za regulovanú cenu. Kúpa spoluvlastníckeho podielu druhého podielového spoluvlastníka (podielových spoluvlastníkov) je rovnako problematická, nakoľko kúpna cena sa stanovuje znaleckými posudkami odrážajúcimi trhovú hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je pri nehnuteľnostiach – bytových domoch – značná (podľa lokality, veľkosti a stavu sa môže pohybovať aj v státisícoch eur). Obce vo svojich rozpočtoch s takýmito výdavkami nepočítajú, navyše sú limitované zákonom, ktorý ich zaväzuje vynakladať svoje prostriedky efektívne. Súčasná právna úprava neobsahuje legálnu možnosť preniesť náklady na získanie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti na jednotlivých nadobúdateľov bytov, aby mohla obec spôsobom, ktorý bude mať na jej rozpočet v konečnom dôsledku neutrálny dopad vytvoriť priestor na prevod bytov tak, že podiel, ktorý bol

v jej vlastníctve a ktorý nadobudla ex lege preveď za cenu regulovanú, a podiel, ktorý odplatne nadobudla za cenu vynaloženú. Naopak, ak sa obec stane výlučným vlastníkom domu, je povinná previesť byty za regulovanú cenu, pričom do obstarávacej ceny je možné zahrnúť cenu vynaloženú na nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu, avšak takto vypočítaná základná cena následne podlieha povinným zrážkam ustanoveným v § 18 ods. 1 až 4 zákona, ktoré môžu v niektorých prípadoch predstavovať aj viac ako 80 %.

Vzhľadom na skutočnosť, že zákon možnosť vylúčiť povinné zrážky dosiaľ pripúšťa len pri bytoch, ktoré povinná osoba nadobudne na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru uzatvorenej podľa zákona č. 182/1993 Z. z., navrhuje sa upraviť ustanovenie § 18 ods. 5 tak, aby tento postup bol umožnený aj pri spoluvlastníckych podieloch nadobudnutých na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka za účelom zjednotenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a následného predaja bytov. Takáto právna úprava by povinným osobám umožnila pružnejšie reagovať na síce protichodné, ale legitímne požiadavky podielových spoluvlastníkov a nájomcov bytov a poskytla by väčší priestor na mimosúdne vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, čím by odľahčila ich rozpočty o náklady súvisiace so súdnymi konaniami.



NÁZORY

V prvom rade by sa naši zákonodarcovia mali ospravedlniť ľuďom, ktorých sa týka reštitúcia, za tých 19 rokov ktoré prežili v ponižujúcich podmienkach. Sú to dnes väčšinou dôchodcovia, ktorí vychovali deti a žili z výplaty do výplaty, každý nesedel v parlamente aby si mohol nejakým spôsobom zabezpečiť náhradné bývanie, ako sa vyjadrila poslankyňa Edita Pf...za Most-Híd, v jej veku a s jej mesačným príjmom by som mlčala, alebo sa vyjadrila aký je podľa nej ten n e j a k ý spôsob, ale reálny. V druhom rade vyplatiť bolestné za tie roky a odškodnenie má byť samozrejmosťou, tie reštituované byty nám boli štátom pridelené zákonne, tak ako aj Vám čo ste si pokúpili byty za 24.tis Sk a teraz ich predávate za 100 tisíc EUR - 3 milióny korún. Mali by ste nás chápať alebo mlčať, skúste si len na chvíľu predstaviť, čo by ste robili vy keby sa to týkalo vás.



KOHO OPATRUJE OPATRENIE MINISTERSTVA FINANCIÍ?

V apríli roku 2008 prijalo Ministerstvo financií Slovenskej republiky Opatrenie č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Opatrenie určovalo maximálne ceny nájmu bytov všetkých kategórií. Podľa § 3 uvedeného Opatrenia sa cena nájmu v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd (reštitučné zákony) zvýšila

o 15%. V praxi to znamenalo, že nájomcovia bývajúcí v reštituovaných bytoch začali platiť nájomné o 15 % vyššie, ako nájomcovia bývajúcí v rovnakých, ale obecných bytoch.

Dňom 20. decembra 2011 nadobudlo účinnosť Opatrenie MF SR č. 01/R/2011, ktorým sa Opatrenie č. 01/R/2008 mení a dopĺňa a to v takom znení, že ceny nájmu obecných bytov sa nemenia. Mení sa však vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom a to tak, že toto Opatrenie sa prestalo vzťahovať na byty v domoch, v ktorých prenajímateľ vypovedal nájom podľa zákona č. 260/2011 Z.z., ktorý ustanovuje aj výšku nájmu týchto bytov.

KEĎ NIEKTO NEVIE KDE LEŽÍ SEVER



Občianske združenie Právo na bývanie chráni práva a záujmy nájomníkov reštituovaných a privatizovaných bytov. Prijatím rôznych reštitučných zákonov začali mnohí noví vlastníci neprimerane voči týmto nájomníkom postupovať a žiaľ, konajú tak aj v súčasnosti. Odpájajú im elektrickú energiu, vypínajú kúrenie, odstavujú vodu a plyn.

Ked' si vlastníci založili svoje občianske združenie, ponúkli sme im spoluprácu. Vychádzali sme zo skutočnosti, že sú to všetko právnicki. Oni poznajú právo, my máme skúsenosti, bohatú členskú základňu a spoločne dosiahneme uspokojivé riešenie pre obe strany. Vlastníci spoluprácu odmietli. A tak sa naše cesty rozšli. Zatiaľ čo naše združenie postupovalo naďalej podľa svojich stanov a nemiešalo sa vlastníkom do ich stratégie, združenie vlastníkov bolo čoraz arogantnejšie a rôznymi výmyslami, či dokonca klamstvami napádali nájomníkov. Chápe predstaviteľov združenia vlastníkov, že ich nervozita má spojitost' s neuváženosťou ich slov v súvislosti s očakávaným rozsudkom Európskeho súdu pre ľudské práva, lebo aj médiá sa skôr či neskôr začnú pýtať, či ich sťažnosť resp. žaloba boli úspešné.

Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným poslalo dva týždne po schválení zákona č. 260/2011 (ktorý je pre mnohých z nás likvidačný) hlave štátu list, v ktorom predkladá svoje stanovisko k prijatému zákonu. Celé stanovisko je v podstate iba útokom voči nájomníkom a ich ohováraním s použitím demagógie tomuto združeniu vlastným. Mal som možnosť niekoľkokrát diskutovať v médiách s predstaviteľmi združenia vlastníkov, preto ma obsah listu neprekvapuje. Neprekvapuje ma ani autor listu – predsedu združenia JUDr. Karol Spišák. Pravdupovediac od neho sa nič iné očakávať ani ne-

dalo. Som však prekvapený, že pod list sa podpísal aj JUDr. Július Brichta, právny zástupca združenia. Priznám sa, že keď trojica právnikov občianskeho združenia vlastníkov si najala pre právne zastupovanie združenia dve advokátske kancelárie, domnieval som sa, že to urobili preto, lebo situáciu nezvládajú. Veď nie každý právnik musí byť všetkého znalý. Asi som sa nedomnieval správne.

K samotnému stanovisku združenia vlastníkov aspoň toľko:

Cenová regulácia nájomného je takmer vo všetkých krajinách sveta a žiaden inštitút (okrem združenia vlastníkov v SR) tento fakt nespochybňuje. Pokiaľ ide o údajnú priemernú výšku trhového nájomného 800 – 900 Euro za byt 100 m², usilovne som hľadal v ponukách realitných kancelárií, ale tak drahú ponuku za byt som nenašiel, a to som hľadal medzi luxusnými a zariadenými bytmi ešte aj s parkovaním. To by asi tie reštituované byty museli vyzeráť inak. Nevie, či aj o rok, dva budú vlastníci naďalej konštatovať aspoň čiastočnú spokojnosť, že konečne po 20 rokoch „ich“ vláda čiastočne vyslyšala. Odpovedal by som vlastníkom, aby v budúcnosti neprezentovali na verejnosti pocity nájomníkov a ich argumenty, ale aby sa radšej zamerali na riešenie svojich problémov. Aj keď si osobne myslím, že problém majú zatiaľ iba jeden – zarobiť čo najviac peňazí. Predpokladám však, že väčšina vlastníkov v budúcnosti bude mať problém ďalší, keď

bude musieť platiť dane za prázdne byty. Odporúčal by som autorom listu (žiaľ právnikom), aby si podrobnejšie našťudovali nielen Ústavu SR, Občiansky zákonník, Európsky dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd, a ďalšie medzinárodné normy k problematike ľudských práv, ktoré sú pre Slovensko záväzné. Bolo by dobré prečítať si niektoré rozsudky Ústavného súdu SR a EŠLP. Až potom by mali hovoriť, písať a poučať. Či už pána prezidenta, alebo kohokoľvek. Aby nedopadli tak, ako istý právnik, ktorý nedávno na krajskom súde po zamietnutí žaloby na vypratanie bytu na svoje rozčuľovanie sa dostal od sudcu túto radu: „Pán advokát, keď budete nabudúce podávať žalobu, poraďte sa s právnikom“.

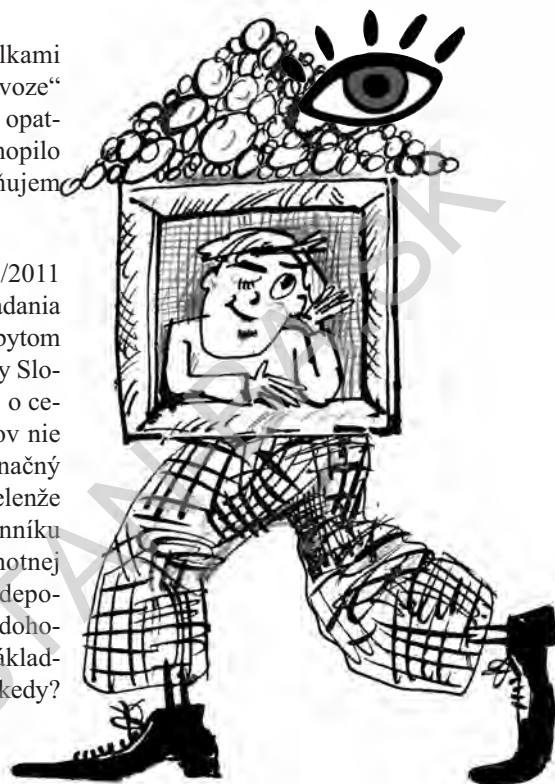
Ak vlastníci čerpajú zo štatistík Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, nechápem, čo s tým má spoločné ich občianske združenie. Nechápem, prečo porovnávajú SR a ČR. Asi nevedia, že v ČR neexistoval zákon č.182/93.

Svojho času združenie vlastníkov navrhovalo a vehementne obhajovalo pre výpočet výšky nájomného tzv. francúzsky model. Nevie, či si vlastníci uvedomili aspoň tieto zásadné rozdiely medzi SR a Francúzskom. Pre porovnanie: Priemerná mesačná mzda SR: 730 Euro, Francúzsko: 2.935 Euro, priemerný mesačný dôchodok SR: 340 Euro, Francúzsko: 1.502 Euro, minimálna mzda SR: 317 Euro, Francúzsko: 1.280 Euro.

Zlatým klincom písomnej aktivity združenia vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným je pripomienkovanie návrhu opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2011 z 10.11.2011. Niekoľko stranové literárne dielo vlastníkov nemá význam komentovať. Ministerstvo financií vyhodnotilo pripomienku takto: „Pripomienka je nad rámec navrhovaných zmien, nakoľko sa netýka znenia návrhu opatrenia, ale vytyka existenciu pôvodného opatrenia. Ukončenie nájmu bytov s regulovanou výškou nájmu v reštituovaných domoch je upravené zákonom č. 260/2011 Z.z., ktorý v článku II novelizuje zákon č. 18/1996 Z.z. tak, že regulácia nájmu bytov sa podľa zákona o cenách nevzťahuje na reguláciu ceny nájmu bytov podľa osobitných predpisov“. Aj keď združenie vlastníkov nehnuteľ-

ností vždy miešalo hrušky s jablkami a držalo sa hesla „ja o koze, ty o voze“ a ani v prípade pripomienkovania opatrenia MF SR č.01/R/2011 nepochopilo o čom je vlastne reč, ospravedlňujem tento spolok aspoň v jednom:

Pochopiť a vysvetliť zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.18/ 1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov nie je jednoduché. Ide o tak diskriminačný zákon voči nájomníkom, ktorý nielenže odporuje občianskemu zákonníku a ďalším zákonom, ale aj samotnej Ústave SR. A s najväčšou pravdepodobnosťou porušuje aj Európsky dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Otázkou zostáva, dokedy?



ZÁKON Č. 260/2011 NADŠTANDARDNE VYCHÁDZA V ÚSTRETY VLASTNÍKOM

Nájomníci nikdy neupierali vlastníkom ich vlastnícke práva. Na druhej strane aj nájomníci majú svoje práva. Vyzdvihovanie vlastníkov ako „jediných ukrivdených“ nie je podľa nášho názoru úplne korektné. Reštituenti v čase,

keď si podávali žiadosti o reštitúcie veľmi dobre vedeli, že ide o domy, kde sú záväzky vo forme nájomníkov a nevadilo im to. Navyše mnohé domy už medzičasom kúpili tretie osoby a urobili tak dobrovoľne aj s vedomím, že pre-

berajú nájomníkov (dá sa odôvodnene predpokladať, že vďaka tomu bola kúpna cena nehnuteľnosti primerane znížená), takže aj tu vidíme neprimeranú starostlivosť štátu o majiteľov (na úkor nájomníkov).





N ež nastane ďalšie výročie tých úžasných dní, keď národ cinkal kľúčmi, skandoval heslá o Európe a prognostici sa predhánali v optimizme kedy „dobechneme“ západoeurópske existenčné štandardy, podívejme sa, ako napríklad inde funguje ochrana nájomného bývania. Zlepšovanie bývania je koníčkcom dosť rozšíreným, ibaže tam, kde nie ste vo vlastnom, je dobré mať aspoň nejaké istoty, ktoré vás ochránia pred tým, že pán majiteľ vám neodpojí elektrinu, nezatvorí plyn či vodu, alebo vás priamo nevykopne na ulicu. Jednoduchým porovnaním našej a „európskej“ situácie (každý štát si pritom túto oblasť upravuje po svojom) možno ľahko spočítať, či sme už v cieľi, koľko kilometrov nám do Európy zostáva, alebo či náhodou nekráčame naspäť.

Transformácia väčšiny bývalých takzvaných socialistických krajín zmenila legislatívu tak, že bol zrušený byrokratický systém prideľovania bytov. Štátne (obecné) byty sa hromadne privatizovali v prospech v nich žijúcich nájomníkov. Štát sa zo sektoru bývania stiahol a nezaviedol sem žiadne mechanizmy jeho ďalšej regulácie. Ba čo viac – vykonal akúsi „nadprácu“ a čo z bytov zostalo za pár grošov primátori či starostovia predali „vyvoleným“. Takto približne sme sa dostali do situácie, v akej sa dnes nachádzame. Nasledujúce údaje, prevzaté z tlače, rozhodne stoja za úvahu.

Rakúsky občiansky zákonník uvádza, že výpoveď z nájmu je možné dať iba so súhlasom súdu a to či už zo strany nájomníka, tak i zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať iba z preukázateľne závažných dôvodov a závažnosť dôvodu posudzuje súd. Pokiaľ ide o nájomné, tak rakúske zákony neuznávajú dohody, ktoré by boli „zjavne nespravodlivé“ (podľa nášho práva v rozpore s dobrými mravmi). Prenajímateľ môže požadovať iba primerané nájomné (platby za bývanie by nemali presahovať tretinu bežného príjmu). V prípade sporu by súd posudzoval veľkosť bytu, polohu, vybavenie a ďalšie skutočnosti.

Nájomcom sa poskytuje najvyššia miera ochrany. Na dobu určitú môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu len za splnenia určitých podmienok (teda nie spôsobom, akým sa to dnes automaticky robí u nás), lebo takýto typ zmluvy je považovaný za úplne výnimočný. Pokiaľ ide o výpoveď, tak prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájomnú zmluvu iba na základe tzv. oprávneného záujmu a pri dodržaní výpovednej lehoty. Avšak nájomca môže výpoveď spochybniť, pokiaľ by mu takáto výpoveď spôsobila neprimerané ťažkosti, ktoré od nej nemožno spravodlivo požadovať, napr. pokiaľ je nájomca pokročilého veku, invalid, v prípade tehotenstva či ťažkého obmedzenia.

Nájomná zmluva sa uzatvára zo zákona na obdobie troch rokov, avšak toto ustanovenie je iba formálne, lebo počas trvania nájmu sa zmluva automaticky obnovuje a prenajímateľ môže odmietnuť obnovenie nájomnej zmluvy iba vtedy, ak boli splnené podmienky pre výpoveď z nájmu, predovšetkým pre hrubé porušenie povinnosti nájomcu. V prípade, že nájomca je fyzická osoba staršia ako sedemdesiat rokov, ktorej ročný príjem je nižší, než 1,5 násobok životného minima, nemôže prenajímateľ dať výpoveď bez toho, že by nájomníkovi ponúkol náhradný rovnocenný byt.

Podľa platného občianskeho zákonníka je nájom uzatváraný na dobu určitú - na dobu deväť rokov a po jej uplynutí sa zmluva automaticky predlžuje. Pokiaľ prenajímateľ z naliehavých dôvodov potrebuje byt pre seba, musí nájomcovi zaplatiť odstupné vo výške deväť násobku mesačného nájomného. Nájomné sa stanovuje dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, avšak existujú závažné obmedzenia. Toto zvyšovanie sa riadi indexom spotrebiteľských cien, nie voľnou úvahou prenajímateľa, ako je tomu u nás.

Nájom sa zjednáva zásadne na dobu neurčitú, pokiaľ sa ale strany nedohodnú inak. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď, avšak súd môže rozhodnúť o jej zrušení, pokiaľ výpoveď bola daná pre nesúhlas so zvýšením nájomného, alebo pokiaľ neexistuje pre výpoveď objektívny a rozumný dôvod. Vo Fínsku existuje rozsiahla možnosť poskytovania príspevkov na bývanie pre dôchodcov a pre študentov a zákon umožňuje stanoviť horný limit nájmu, resp. nákladov na bývanie, ktoré v niektorých lukratívnych oblastiach môžu byť nižšie, ako je tržová cena.

Nájomnú zmluvu dohodou uzatvárajú nájomca a prenajímateľ a výpoveď musí obsahovať dôvod, pre takýto postup. Nájomca sa môže proti výpovedi odvolať do jedného mesiaca na súde. Súd môže výpoveď zrušiť, nie však v prípade, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti. Nájomné záleží na dohode medzi nájomcom a prenajímateľom, a pokiaľ sa títo nedohodnú, môže byť celý problém o určenie výšky nájomného postúpený tzv. Výboru pre vyhodnocovanie nájomného, a ten vo svojom rozhodnutí berie do úvahy, aké nájomné sa platí v iných obdobných bytoch.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú alebo neurčitú. Prenají-

matel' môže vypovedať nájom iba zo zákonom vymenovaných dôvodov, avšak nesmie dať výpoveď v prípade, že nájomca je starší ako šesťdesiatpäť rokov. Ak nie je schopný pracovať, ak jeho nemoc spôsobuje najmenej dvoj tretinovú pracovnú neschopnosť, prípadne keď žije v byte viac ako tridsať rokov.

Staré dobré Anglicko

Všetky nájomné zmluvy uzatvorené pred rokom 1989 sú regulované podľa zákona o nájomnom. Regulácia nájomného prebieha podľa tzv. spravodlivého nájomného a jeho výška je určená nezávislým úradníkom alebo komisiou. Maximálna výška nájomného je limitovaná pevnou čiastkou. O stanovenie spravodlivého nájomného môže požiadať tak vlastník, ako aj nájomca bytu. A to aj u nájomov, ktoré ne-

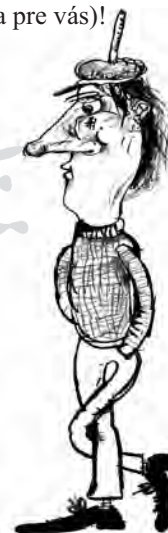
podliehajú po roku 1989 regulácii, avšak výšku nájomného mu v takom prípade určí miestny samosprávny úrad, ktorý porovnáva úroveň nájmu s nájomnými vzťahmi v danej lokalite.

Slovenská tragikomédia

Sedieť na vlastnej kope hnoja a mudrovať, ako to zariadiť, aby bolo spravodlivo a každému dobre, je iste tvorivé. Niekedy však stačí poobzerať sa okolo seba a tým či oným sa nechať inšpirovať. Čo je možné inde, snáď sa dá aj u nás. Alebo nie? A ak nie, tak prečo? Dokážeme to ešte zmeniť? (Páni úradníci, poslanci, ministri – to je otázka pre vás)!

Nikdy nehovor,
že sa niečo nedá,
pretože vždy sa
nájde blbec, ktorý
nevie, že sa to
nedá a urobí to!

(Murphy)



MÔJ PRÍBEH

Tento môj príbeh súvisí s históriou jedného domu v Starom Meste za posledných 30 rokov. Presnejšie sa začal v novembri 1982, kedy mi v ňom bývalý Obv. Národný výbor Bratislava I priidelil byt. Ide o dom na Laurinskej 19, vedľa známej Centrál pasáže: pamiatkovo chránený objekt postavený v r. 1881 firmou Kitzler a Gatzl v neorenesančnom slohu ako polylfunkčný dom. V r. 1909 sa stal majetkom Nemecko-maďarského evanjelického cirkevného zboru a.v. v Bratislave a bol ním nepretržite až do r. 1945, kedy zbor zanikol.

Po skončení vojny sa majetok po bývalej Nemeckej evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku (NECAV) odovzdáva do správy (nie do vlastníctva!) Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku (ECAV), ktorá sa bude snažiť tohoto bremena čo najskôr zbaviť. Stane sa tak na základe opatrenia Povereníctva financií a Povereníctva školstva z r. 1960, ktorým sa majetok slúžiaci bytovým účelom začlení do Obv. podniku bytového hospodárstva. V r. 1961 sa tak dom dostáva do správy Bytového podniku Hl. mesta Bratislavy. Na základe zák. č.

138/1991 sa potom stáva majetkom Hl. Mesta a byty v ňom sa zo štátnych stávajú obecnými.

V r. 1990-1992 boli podané prvé žiadosti o odkúpenie, teda ešte pred vydaním zák. č. 182/93 Z.z. z 8. júla 1993. V r. 1997 bola splnená podmienka na odkúpenie bytov do osobného vlastníctva (OV) obyvateľov domu na Laurinskej 19 tým, že o to prejavila záujem nadpolovičná väčšina nájomcov, čo potvrdila aj MČ Bratislava - Staré Mesto ako správca nehnuteľnosti, takže mala podľa tohto zákona byty záujemcom odpredať.

Medzitým sa, v r. 1995, s „reštitučným“ nárokom prihlásila aj ECAV, odvolávajú sa na zák. č. 282/93 Z.z. z 29. septembra 1993. Miestny úrad MČ Bratislava - Staré Mesto, potvrdiac nadobudnuté predkupné právo, prevody bytov pozastavil z dôvodu prebiehajúceho súdneho sporu, hoci zákon o reštitúcii cirkevného majetku sa na daný prípad nevzťahoval.

Hl. mesto SR Bratislava, resp. MČ Bratislava - Staré Mesto ako povinná osoba pre uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva

bytu do OV tak porušila svoju zákonnú povinnosť uloženú podľa § 29 zákona č. 182/1993 Z.z., keď neuzatvorila zmluvu v zákonnej lehote do dvoch rokov od podania žiadosti, teda v mojom prípade najneskôr do r. 1999. Možno tak konštatovať, že prevody bytov sú stále len odloženou povinnosťou príslušného orgánu verejnej správy (VS), ktorá nemôže prerušiť svoju činnosť. Keďže ECAV nemala k domu na Laurinskej nijaký právny titul - 7- ročné naťahovanie sporu s Hl. mestom sa neskončilo žiadnym rozhodnutím - „vylobbovala“ novelu reštitučného zákona v znení zák. č. 97/2002 Z.z. Ani táto novela, ktorou NR SR zasiahla retroaktívne do prebiehajúceho súdneho sporu, ktorý sa mal normálne ukončiť podľa predchádzajúcej legislatívy, sa, irónia osudu, nevzťahuje na Laurinskú 19.

Novela síce začína polvetou, že „oprávnenou osobou po Nemeckej evanjelickej cirkvi a.v. v Slovenskej republike je Evanjelickej cirkvi a.v. na Slovensku“, avšak hneď pokračuje: „je na vydanie veci podľa § 4 ods. 2 písm. i) Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku a jej cirkevné organizačné jednotky“. Podľa tohto



písmena sa povinnosť vydať vec vzťahuje na tie prípady, keď v rozhodnom období prešla vec do vlastníctva štátu alebo obce na základe „Prevzatia podľa opatrenia Poverenia financií a Poverenia školsťva z 20. apr. 1960 č. 53/774/60 a rozhodnutia MsNV v Bratislave, finančného odboru z 10. jan. 1961 č. 293/1961 v spojení s rozhodnutím ONV Bratislava – Staré Mesto z 27. februára 1961. **Na dom na Laurinskej 19 sa tieto rozhodnutia nevzťahujú.**

Totíž, dom č. súp. 65 na Laurinskej 19 nadobudol Československý štát - Obvodný podnik bytového hospodárstva Bratislava I podľa rozhodnutia Fin. odboru rady MsNV v Bratislave zo dňa 10. januára 1961 č. 266/1961 a rozhodnutia Fin. odboru rady Obv. NV Bratislava Staré Mesto zo dňa 28. februára 1961 č. 107/1961. Plyní z toho, že museli byť splnené **všetky podmienky**, teda, že sa povinnosť vydať vec vzťahovala práve a len na nehnuteľnosti, ktoré prešli do vlastníctva štátu nielen na základe opatrenia č. 53/774/60, ale **oboch citovaných rozhodnutí**, teda nie iných ako ich stanovuje zákon.

Keby sme hľadali odpoveď na otázku, na čo konkrétne sa pís. i) vzťahuje, tak len na pozemky parc. č. 23 a 25 na Dibrovom námestí. Nič viac a nič menej! Vydať viac ani nebolo zámerom zákona, ako vyplýva z protokolov o rokovaniach zákonodarného zboru týkajúcich návrhu zákona č. 97/2002 – hlavným zámerom neboli domy, ale lesné pozemky a prístupové cesty k nim – a to tým skôr, že išlo o chýlostivú záležitosť možného porušenia Benešových dekrétov. Aby zamedzila uvádzaniu týchto dekrétov do pochybností doma i v zahraničí, NR SR sa 20. septembra 2007 uzniesla o ich nedotknuteľnosti.

Napriek tomu bude podľa Dohody o vydaní veci z 19. júla 2002, čl. 2, ods. 2, podpísanej za Cirkevný zbor ECAV Mgr. B. Mišinom a Ing. A. Verčimákom, vydaných ešte 9 ďalších nehnuteľností, spolu cca 100 bytov. Ale ani signatár za Hl. mesto JUDr. J. Moravčík, vtedajší primátor, nemal mandát ju podpísať, keďže ich **vydanie nebolo mestským zastupiteľstvom schválené** – tu je podobnosť s aférou PKO – čo len potvrdzuje **absolútnu neplatnosť** tejto dohody.

V r. 2002 sa teda (domnelým) vlastníkom domu stáva ECAV, avšak povinnosť odpredať byty by bola bývala prešla na ňu aj v prípade, že by reštitúcia bola zákonná. Lebo nadobudnuté predkupné právo obyvateľov domu na Laurinskej 19 ostalo nedotknuté, keďže

nie je pravda, že (domnelý) reštituent vstúpil do všetkých práv a povinností predchádzajúceho vlastníka len ako prenajímateľ a že žiadne iné povinnosti pre neho ne-

vyplynuli, najmä nie predat' byt nájomcom. Totíž, podľa ods. 2, § 1 zák. č. 182/1993 Z.z., sú spod tohto zákona prostredníctvom § 3 zák. č. 189/1992 Zb. vyňaté zo zák. č. 182/1993 Z.z. byty v domoch osobitného určenia t.j. iba byty v obytnom dome vo vlastníctve alebo v nájme cirkvi alebo náboženskej spoločnosti, ktoré sú trvalo určené výlučne na bývanie duchovných cirkvi alebo náboženskej spoločnosti. **Na Laurinskej 19 nikají duchovní nebývali.**

Keďže ani domnelý reštituent si túto zákonnú povinnosť nesplnil, a to napriek tomu, že sa zaviazal, že v prípade predaja tretiemu bytu ponúkne obyvateľom na Laurinskej 19, obrátili sme sa v r. 2005 na súd so žalobami o nahradenie prejavu vôle. A keďže po 4-och rokoch, napriek prebiehajúcej súdnej sporom nehnuteľnosť predal, podali sa v r. 2007 ďalšie žaloby, a to o určenie vlastníctva domu a o neplatnosť Dohody o vydaní veci.

Začiatkom r. 2007 sa rovnako domnelým vlastníkom domu stáva LAURINUS s.r.o.

kúpou za cenu hlboko pod trhovou, rovnajúcou sa prakticky cene 10-tich bytov v dome. V tom istom roku bol prípad medializovaný v rámci relácie *Reportéri* pod názvom *Protektia „zhora“* odvysielanej 18.12.2007. V zázname z nej zaujme tvrdenie býv. hovorca Hl. mesta M. Vajdu, podľa ktorého nešlo o reštitúciu, keď ju komentoval slovami: „Z právneho hľadiska by sa to dalo nazvať ako, ako gesto alebo rešpektíve ako istý dar voči tomuto konkrétnemu subjektu.“ Viacerí účastníci medializácie tiež vyslovili poľudovanie nad tým, že „v priebehu súdneho sporu pomôže parlament“ a že „je neštandardné, keď sa snaží niekto zákonom vyriešiť konkrétne právne vzťahy.“ Chýbala však odpoveď na otázku, za čo bol dom predaný.

Až z článku „Ako to v skutočnosti bolo. Pár poznámok o hospodárení bratislavského zboru ECAV“ uverejneného v *Protestantskej Bratislave* č. 3/2009 z pera Ing. Stanislava Gajdoša sa dozvedáme, že za 109 miliónov, pričom Kúpno-predajná zmluva uvádza 106 miliónov! Pritom je ECAV dotovaná štátom. „Laurinská“ sa stala predmetom chamtivosti niektorých predstaviteľov ECAV, píše sa tiež v otvorenom liste, pričom je tu dôvodné podozrenie, že za reštitučným nárokom stojí istá finančná skupina. Nepriamo to priznáva aj Ing. Gajdoš, keď v citovanom článku čestne vyhlasuje, že „nie je členom ani háji záujem žiadnej finančnej skupiny ukládajúcej o majetok zboru.“ O nezákonnosti, ku ktorej došlo pri vydaní tejto nehnuteľnosti a o prebiehajúcich súdnych sporoch však článok mlčí.

Terajší vlastníci ignoruje nielen predkupné právo, ale aj nájmy na dobu neurčitú obyvateľov domu, ktorých sa snaží zbaviť neoprávnenými výpoveďami z nájmu, argumentujúc zlým technickým stavom domu. Lenže, kto je za tento stav zodpovedný? Nie je neudržiavanie národnej kultúrnej pamiatky zneužitím vlastníctva?

Desať rodín tak odišlo pod nátlakom predtým, čím prakticky splatili privatizérovi cenu, ktorú zaplatil za celý dom! Pritom, počas spomínanej medializácie sa P. Delinga, vtedajší generálny dozorca ECAV, vyjadril, že „*cirkev sa nikdy nebude správať tak, že by mala z týchto ľudí urobiť bezdomovcov*“.

Z horeuvedeného vyplýva, že túto zvláštnu situáciu, v ktorej som sa ocitol spolu s ďalšími obyvateľmi domu na Laurinskej 19, zaviniel najmä príslušný orgán VS, keď nevykonával požadovaný prevod vlastníctva bytu podľa zák. č. 182/93 Z.z. V mojom prípade však nejde jednoducho o marenie predaja bytu podľa tohto zákona, ale aj návratu investície vo výške cca 360 000 Sk, ktorou sa z 1-izb. stal 3-izb. byt. K dnešnému dňu tento orgán nepristúpil k prevodu, z údajného dôvodu, že dom má nového vlastníka. O tohto nového vlastníka sa však pričínilo hlavnou mierou bývalé vedenie Hl. mesta. A žiaľ, aj terajšie vedenie, Oddelenia legislatívno-právneho vrátane, naďalej zavádzajúco argumentuje novelou č. 97/2002 Z.z., pričom sa tak vedome o pretrvávajúci protiprávny stav, ktorý má aj trestnoprávny rozmer. Natíska sa teda otázka, ktorá bude musieť byť raz zodpovedaná: Komu slúži VS?

Záverom, každý príbeh by mal končiť nejakým poučením pre obyvateľov z reštituovaných a privatizovaných domov. Týchto poučení by mohlo byť niekoľko:

zaujímať sa o svoj dom a zaobstarať si všetky možné údaje o jeho architektonickom riešení, technickom stave a právnom stave, najmä, čo sa týka legitimacy vlastníctva;

poznať svoje práva, domáhať sa ich realizácie jednotlivo či spolu s inými, napr. vytváraním domových záujmových združení; a vôbec, veriť v daný právny systém, ak sa nemá zmeniť na iný, slúžiaci výhradne záujmom vládnúcich.

N.B.: Doklady na podporu všetkých tvrdení v článku sú k dispozícii u pisateľa.

Mgr. J. Sivák,
býv. expert pri RE
a člen SR OZ „Právo na bývanie“

PRÁVO A SPRAVODLIVOSŤ

Od prvých reštitúcií a privatizácií majetku prebehlo viac než 20 rokov. A presne toľko sa ťahá problém nájomníkov týchto domov. Problém, ktorý v demokratickej a spravodlivej spoločnosti nikdy nemal vzniknúť. Už viac než 20 rokov existuje pomerne početná skupina občanov, ktorá nie z vlastnej viny nemala možnosť podieľať sa na reforme bývania na Slovensku. Namiesto toho máme za sebou 20 rokov existenčných stresov, bývania občas bez kúrenia, vody, elektriny a tak podobne.

Už 20 rokov sa na tento problém pozerá štátna moc a celá spoločnosť. Mnohí predstavitelia verejnej moci sa tvárili, ako keby problém vlastne ani neexistoval. Neskôr sa našli mnohí, ktorí tvrdili, že už bolo dosť času na to, aby si nájomníci problém vyriešili sami, veď čo vlastne čakali, štát byty, ktoré obývali jednoducho niekomu dal, tak čo, však o tom dosť dlho vedeli, mali sa na to pripraviť a „niečo“ si zohnať. Je smutné, že takéto názory šíрили a šíria ľudia, ktorí tým istým dychom skonštatujú, že veď aj iní (vrátane ich samotných, alebo ich rodičov) si bytovú otázku museli vyriešiť sami, napríklad odkúpením si bytu do osobného vlastníctva (za takých 20 – 30 tisíc slovenských korún podľa zákona 182/1993 samozrejme).

Prebehlo viac než 6 rokov od vzniku nášho občianskeho združenia. Je to dlhá doba, počas ktorej sme chodili presviedčali, argumentovali aj dokazovali svoju pravdu. A často sme dostávali odpoveď „máte pravdu ale ...“).

S nádejou sme si čítali program súčasnej (ešte) vlády. A videli sme tam aj odsek o nás. Vláda sa zaviazala, že vyrieši náš problém. A naozaj ho aj vyriešila svojším spôsobom. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja oprášilo svoj 2 roky starý a už dva krát odmietnutý návrh zákona a bez akéhokoľvek ohľadu na to, že s nim nájomníci vyslovili zásadný nesúhlas, bez akéhokoľvek dialógu (teda ak opomenieme prijatie našich pripomienok, ktoré všetky odignorovali, a dokonca v oficiálnom materiáli sfaľšovali) predložili návrh do vlády, ktorá kvôli jeho schváleniu odcestovala až do Vysokých Tatier. Zrejme aby nemuseli počúvať tých otravných ľudí, ktorým práve išli zobrať strechu nad hlavou, ozaj je to nepríjemné.

Aj v parlamente sme sa snažili presvedčiť poslancov aby mali trocha ľudskosti. Naše návrhy riešení boli spravodlivé, riešili aj otázku vlastníkov a dokonca by neboli stáli viac, než bude stáť nakoniec prijaté riešenie. Márne, partajné noty boli napísané jasne a hlasovacia mašinéria vládnej koalície zákon odklepla bez väčších problémov (aj keď sa mnohí poslanci, a to aj za vládnu koalíciu vo výboroch vyjadrovali úplne inak, ale čo bolo to bolo, terazky ...).

Takže máme zákon 260/2011 a čo s ním. Trváme na tom, že je nespravodlivý, až neľudský. Nebolo v dejinách Slovenska veľa takých právnych noriem, ktoré umožňovali vyhnúť nevinných ľudí len kvôli príslušnosti k určitej skupine z ich domovov. Boli, opakujeme, ale nebolo ich veľa (pamätáme si na dve, možno boli tri), ale boli prijímané v rôznych totalitných dobách, mimochodom obzvlášť nechutných.

Pri snahách o dialóg pri prijímaní zákona (v skutočnosti žiaden nebol, ono na dialóg sú potrební dvaja), sme vážne upozorňovali, že návrh, ktorý nakoniec v takmer nezmenenej podobe uzrel svetlo sveta je tak zlý až je žalovateľný. A neboli sme sami. Na riziko možných súdnych dohier odznali varovania aj v parlamente, dokonca aj z koalíčných radov. Márne.

Vždy sme sa snažili o dohodu, bez úspechu. Je nám to ľúto. Rozhodli sme sa preto, po zlyhaní všetkých pokusov o dohodu obrátiť sa so žalobou na Ústavný súd Slovenskej republiky. Sme presvedčení, že doterajší prístup orgánov verejnej moci „korunovaný“ prijatím zákonov 260 a 261/2011 Z.z. je v rozpore s viacerými ľudskými právami, ktoré sú pre všetkých občanov Slovenskej republiky zaručené našou Ústavou a medzinárodným právom.

Žaloba je v štádiu konečných úprav a našim cieľom je podať ju v začiatkom budúceho roka. Pracovalo sa na nej doma aj v zahraničí. Už dnes sú mnohí naši ľudia rozhodnutí žalobu podať. Z taktických dôvodov nebudeme zverejňovať jej detaily pred podaním. Na našej stránke postupne zverejníme podrobnosti o možnostiach pridať sa ako aj kontaktné miesta, kde sa záujemcovia o podanie budú môcť dozvedieť viac.

Právo je obvyklým nástrojom bohatých a silných ale zároveň je aj poslednou zbraňou chudobných a slabých. Je na každom z nás, či sa zmieri s doteraz nadiktovaným riešením a počká si, až ho buď vyhodia na ulicu alebo ho z jeho domova nútene vystaňujú do akéhosi „náhradného nájomného bytu“, kdesi, do akejsi „štvrtky pre hentamtých“, kde to niekto nariadi do bytu, ktorý svojimi parametrami zodpovedá sociálnemu bytu. A ešte by za to mal aj pekne poďakovať. Alebo sa bude brániť a súdnou cestou sa domôže svojich práv, ktoré sú, a to sme presvedčení, legitímne a v súlade s platnými a pre Slovensko záväznými normami. Vyzývame preto všetkých, pridajte sa. Čím nás bude viac, tým väčšiu vážnosť naše podanie bude mať.

Veríme v spravodlivosť a veríme aj v spravodlivé riešenie. Na rozdiel od vlastníkov, ktorí už podali svoju žalobu v Štrasburgu my stále veríme, že dosiahneme spravodlivosť u nás doma. Preto (zatiaľ) Ústavný súd. Veríme že to dokážeme.



Podmienkou pripojenia sa k žalobe je zloženie čiastky 100 EUR na účelovo viazaný účet v banke, ktorý zriadime v nasledujúcich dňoch. Prostriedky budú slúžiť na krytie režijných nákladov súvisiacich s podaním (preklady textov, cestovné náklady, poplatky atď.). Ďalej bude podmienkou vyplnenie formulára so základnými údajmi o žalobcovi, ktorými sú:

- záväzný prejav vôle pripojiť sa k žalobe, vrátane predbežného súhlasu so zastupovaním právnym zástupcom, ktorého navrhuje správna rada združenia
- osobné údaje (meno, priezvisko, dátum narodenia, a pod.)
- súhlas so spracovaním osobných údajov pre účely žaloby
- stručný popis nájomného vzťahu (dátum vzniku nájomného vzťahu nájomcu a osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, okolnosti, ktoré viedli k vzniku nájomného vzťahu, napríklad pridelenie bytu národným výborom, alebo prechod nájmu a podobne)
- stručný popis spôsobu, akým bol dom odovzdaný do rúk súčasného vlastníka (napríklad či ide o vydanie domu v rámci reštitúcie, alebo vydanie časti domu a odkúpenie zvyškového podielu na základe predkupného práva, alebo či bol dom reštituovaný a neskôr predaný inému vlastníkovi, prípadne či bol privatizovaný atď.)
- informácia, či žalobca v minulosti žiadal o odkúpenie bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
- informácia, či žalobcovi bola doručená výpoveď z bytu podľa zákona 260/2011 Z.z.
- informácia, či žalobca spĺňa majetkové kritériá na priznanie bytovej náhrady podľa vyššie uvedeného zákona alebo nie, pokiaľ majetkové kritériá spĺňa aj informácia, či si chce podať žiadosť o bytovú náhradu

Na našej stránke v najbližších dňoch zverejníme číslo bankového účtu, formulár ako aj stručný „návod“, ako ho vyplniť (vzor). Bližšie informácie môžete získať na tel. čísle 0903710086.

Pokiaľ sa prihlási osoba, ktorá nebude spĺňať kritériá na podanie žaloby (napríklad, pokiaľ by išlo o príbuzného nájomníka a nie dotknutého nájomníka samotného, v prípadoch, kde došlo k dohode medzi vlastníkom a nájomníkom o finančnom vyrovnaní sa, nájomný vzťah nastal na základe dohody o prenájme vrátane určenia nájomného dohodou, pokiaľ došlo k dohode medzi nájomcom a vlastníkom o finančnom vyrovnaní a pod. bude zo zoznamu hromadnej žaloby vylúčený a bude mu vrátená čiastka 100 EURO.

Tesne pred podaním bude ďalej potrebné podpísať plnú moc pre právneho zástupcu na zastupovanie pred súdom.

Ďalšie informácie budeme zverejňovať priebežne na našej internetovej stránke a bude možné získať ich aj na uvedených telefonických kontaktných miestach.

Pred podaním žaloby budú žalobcovia osobne kontaktovaní, aby sa oboznámili s obsahom žaloby a svojim podpisom formálne potvrdili svoje pripojenie sa k žalobe.

Kto sa s obsahom žaloby nestotožní, bude mu už uhradená suma vrátená a nebude účastníkom žaloby.

Formulár nájdete na strane 15 tohto čísla.



BRUSEL



PROTEST 30. 3. 2011



PROTEST 6. 4. 2011



SCHÔDZA 31. 3. 2011



SCHÔDZA 24. 8.



SCHÔDZA 5. 12. 2011





Formulár

Meno, priezvisko nájomníka			
Adresa			
Dátum narodenia nájomníka			
Dátum pridelenia bytu			
Byt bol pridelený spolu		s manželom (meno, dát. narodenia)	
		s manželkou (meno, dát. narodenia)	
Osoby žijúce s nájomníkom v spoločnej domácnosti			
P.č	Titul, Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah
1			Odkedy žije v spol. domácnosti
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
Pridelený byt bol reštituovaný, privatizovaný alebo inak vydaný			
Kedy bol byt reštituovaný, privatizovaný alebo inak vydaný			
Ak neviete dátum, kedy ste sa o novom majiteľovi dozvedeli			
Bol dom po vydaní predaný ďalšej osobe Áno / Nie			
Ak áno, kedy - dátum			
Podal si nájomník žiadosť o odkúpenie bytu			
Dostali ste výpoveď z nájmu Áno / Nie			
Dostali ste oznam o zvýšení nájmu Áno / Nie			
Splňate majetkové kritéria Áno / Nie			

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

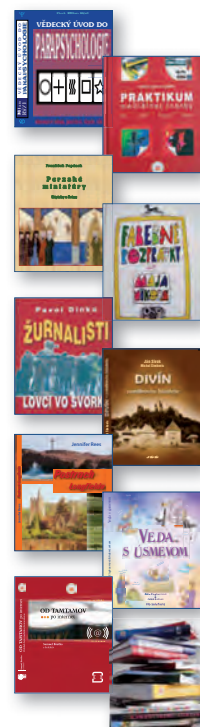
KDE NÁS NÁJDETE:

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
s podporou IUT.
Neprešlo jazykovou
úpravou.
Tlač
POLYGRAFICKÉ
CENTRUM Bratislava
www.staromestan-ba.sk
straka.jr@gmail.com
Ilustrácie Svetozár
Mydlo a Fedor Víco.