

PRÁVO NA BÝVANIE



iUT



Vydáva Občianske združenie „Právo na bývanie“ máj 2012 číslo 5 ročník 3

PRÍHOVOR PREDSEDU



Tohtoročné jarné upratovanie sa vydarilo. Padali teplotné rekordy, padla vláda, upratovalo sa aj v parlamente. A nezaháľali ani reštituenti, privatizéri, či ináč zvaní porevoluční nadobúdateľia bytových domov. Tí skutočne nelenili a upratali svojich nájomníkov spôsobom tým najjednoduchším – výpoveďou z nájmu bytu

bez udania dôvodu. Niektorí dobrosrdeční, či zákonov neznalí vlastníci a spoluvlastníci nezabudli výpovede vylepšiť s upozornením, že nájomníci musia do roka a do dňa obývané byty vypratať a protokolárne odovzdať. Veď čo už, takáto čerešnička na torte nájomníkom tiež nemusí byť bez následkov a niektorí sa možno aj vystrašia a byty do roka a do dňa opustia. Keď už výpoveď, tak predsa nech je dokonalá.

Pokiaľ ide o mňa, ja osobne som presvedčený, že akákoľvek výpoveď je trestom. Tým viac, ak ide o výpoveď z nájmu bytu. Pripadá mi absolútne scestné, ak nájomcovia bytov majú požadovať od vlastníkov, ba dokonca ich prosieť, aby im v termíne do 31.3.2012 dali výpoveď z nájmu bytu. A ak je dôvodom takejto hlúpej prosby skutočnosť, že inak si podľa zákona nemôžu podať žiadosť o pridelenie náhradného (sociálneho) bytu, problém bude iba v hlúposti zákona. Lenže propaganda, ktorá mala hlúpy zákon obhájiť bola veľkolepá. Propaganda, za ktorú by sa nemusel hanbiť ani samotný Gobbels. Propaganda, ktorej cieľom bolo poukázať

**v septembri
nám zazvoní
zvonček**

na veľkorysosť a láskavosť domáceho pána, ktorý týmto aktom mal priniesť nájomníkom vykúpenie. Ale omyl, išlo iba o „ranu istoty“ zo strany vlastníka, keď pôdu pre tento čin mu formou zákona posvätila predchádzajúca vláda. Vláda, ktorá odignorovala požiadavky nájomníkov a namiesto spravodlivého riešenia prijala také riešenie, ktoré ešte viac prehĺbilo ich diskrimináciu.

Ale ani nájomcovia reštituovaných a privatizovaných bytov s jarným upratovaním nezaháľali. Už koncom februára sa obrátili na Európsky súd pre ľudské práva do Štrasburgu so sťažnosťou voči Slovenskej republike. K tomuto kroku boli doslova donútení, lebo Zákon č. 260/2011 je nielen diskriminačný voči nájomníkom, ale každý si ho vysvetľuje po svojom a nájomcovia nemôžu ani tušiť, aké prekvapenie ich ešte do konca septembra očakáva. Do konca septembra preto, lebo vtedy zazvoní zvonček, ktorý ukončí podávanie si žiadostí na pridelenie bytu a s nimi spojené byrokratické, papierové šikanovanie nájomcov.

Na druhej strane, upratalo sa a všetko nemusí vyzeráť až také čierne. Nastúpila jubilejná, v poradí desiatu ponovembrová slovenská vláda, ktorá má k odstráneniu diskriminácie nájomníkov navyše jednu (ne)výhodu: Všetky rezorty, ktoré majú čo-to do činenia s dotknutými nájomníkmi má pod kontrolou jedna politická strana s jedným silným predsedom. Aj preto nevidím žiadny dôvod, aby rozumovo prijateľné riešenie uviazlo na neochote niektorej politickej strany. Navyše stačí, ak táto vládna strana splní svoj písomný záväzok, ktorý dala pred predčasnými voľbami občianskemu združeniu „Právo na bývanie“.

Kristián Straka

Právo a spravodlivosť: Zamyslenie sa.

Spravodlivé usporiadanie vyžaduje čo najväčšiu slobodu každého, rovnú a zlučiteľnú so slobodami ostatných. Nerovné rozdelenie hodnôt je prípustné iba za podmienky slušnej rovnosti príležitostí k ich dosahovaniu a za predpokladu, že bude pôsobiť tiež k zvýhodneniu najmenej zvýhodnených. Spravodlivosť, v minulosti tiež označovaná ako „mravnosť“, sa v našom „porevolučnom“ slovníku objavuje čoraz menej a nahrádza ju slovo právo. Zatiaľ čo typickým prejavom mravnosti je svedomie, typickým prejavom práva je rozsudok.

Dnes je typický spor medzi majiteľmi domov (noví majitelia po roku 1989, ktorí získali obytné nájomné domy v reštitúcii, ale častejšie rôznymi špekulatívnymi či inými prevodmi a kúpou) a nájomníkmi bytov.

Na jednej strane títo novodobí vlastníci si sťažujú, že majú obmedzené vlastnícke právo, zarúčené Listinou základných práv a slobôd, na strane druhej sú nájomcovia bývalých obecných bytov, ktoré riadne užívali 50,60 i viac rokov (dnes už väčšinou dôchodcovia, mnohokrát chorí, eko-

nomicky slabí, lebo produktívny vek už majú za sebou a preto nie sú schopní prispôsobiť sa novým pomerom) a majú právo dožiť dôstojne svoj život (v prostredí dôverne známom, medzi svojimi spomienkami a pod), tak ako im zaručuje Listina v článku 7 a 10 odst. a čl.12 odst.1. Nemôžem si odpustiť poznámku, že na počiatku vlády KSC bola hlásaná idea, že ľudia v neproduktívnom veku budú vyťahovaní na dedinu, v dôsledku čoho sa veľmi zvýšil počet samovrážd v ČSSR, vďaka čomu naša republika vtedy obsadila jednu z popredných pozícií vo svete.

pokračovanie na strane 2

A tak sa dostávajú do konfliktu základné ľudské právo na zachovanie ľudskej dôstojnosti, nedotknuteľnosti osoby a jej súkromia a právo vlastnícke. Z hľadiska spravodlivosti, morálky, ale i z hľadiska ústavnosti v právnom štáte má ľudsko právne hľadisko vyššiu silu než zisk vychádzajúci z práva vlastníckeho. Právo síce na jednej strane dokáže zložitú situáciu zjednodušiť do jednotlivých schém, ak sa však vyskytnú zložitejšie prípady, ktoré sa schémam vymykajú, stáva sa právne riešenie pochybným a iluzórnym.

Ak pred rokom 1989 základným spôsobom bývania bolo bývanie v nájomných obecných bytoch, nedá sa očakávať, že po dvadsaťročnom nekonaní vlád sa tento stav prijatím jedného riešenia, jedným zákonom zo dňa na deň zmení. A vôbec sa už nedá čakať, že niekto pri tom bude tlieskať. Nie je možné predpokladať, že všetci nájomníci doposiaľ bývajúci v reštituovaných a privatizovaných bytoch, čiže v bytoch s regulovaným nájomným, sú schopní na danú situáciu reagovať tak, že sa prispôbia s vedomím, že je správne podriadiť sa podmienkam trhu či dokonca v mene znovuzískanej demokracie sa nechať obetovať v prospech zisku novodobých vlastníkov. A to už ani nechcem hovoriť o tom, že mnohí nájomníci vzhľadom k veku a zdravotnému stavu nie sú schopní migrácie, nie sú schopní opustiť miesto, kde žili celý život. Nájomníci bytov platením nájomného hodnotu bytu mnohokrát zaplatili. Ak zo-

berieme do úvahy, že štát z vybraného nájomného späť do opravy domov skoro vôbec nič neinvestoval (naopak bolo časté, že nájomníci svojpomocne túto povinnosť štátu suplovali a to z vlastných finančných zdrojov, pokiaľ nechceli prísť k úrazu), tak po roku 1989 bola väčšina obecných domov značne schátralá a hodnota bytov bola mnohokrát zaplatená či preplatená.

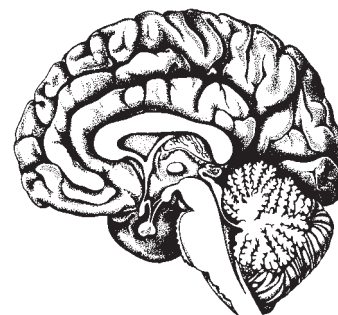
Prax ukázala, že nájomník v reštituovanom či privatizovanom dome väčšinou ťahá za kratší koniec povrazu. Je úplne jedno, či je to vo vzťahu k súkromnému vlastníkovi, štátu, či súdom. Ak vlastníkovi chýba morálny aspekt chovania, potom ani najdokonalejší zákon ho neodradí od vypínania energií, odstávky vody a podobne. Chýbajúca vôľa riešenia vzniknutých situácií je, že nemravní majitelia si hľadajú rôzne cesty, mnohokrát aj nezákonné, k tomu, aby sa nepohodlných nájomníkov zbavili. Proti tomuto postupu je síce nájomník chránený Ústavou i občianskym zákonníkom, má to však jeden nedostatok, vychádzajúci z pohľadu na právo, ako také:

1. Vlastník (narušiteľ) je na rozdiel od svojho šikanovaného nájomníka veľmi dobre oboznámený s právnymi predpismi a veľmi dobre vie, že je beztrestný a nevinný, pokiaľ mu ten, koho šikenuje nebude právne konformným spôsobom odporovať, čiže nevyužije svojich práv zaručených platným právom.

2. Poškodený nájomník, aby sa mohol účinne brániť, musí poznať platné právo, lebo platí zásada „neznalosť zákona neospravedlňuje“. A to je kľúčový moment celého sporu pre diskusiu o spravodlivosti v práve.

Škoda, že je nereálne zistiť sumu, o ktorú prišli nájomcovia bytov počas súdnych sporov s novodobými vlastníkmi bytových domov, obcou, štátom, či iných sporov spojených s ich bývaním. Aj jednoduché súdne spory, pri ktorých jednotliví nájomcovia vedeli, že svoje práva im vyplývali či už z Ústavy, občianskeho zákonníka, alebo iných predpisov neboli dotiahnuté do víťazného konca. Dôvod bol jednoduchý – nájomcovia sa nevedeli účinne a zákonom stanoveným spôsobom svojich práv domáhať a preto sa ich práva stali nedosiahnuteľné. Právny nárok im síce zostal, ale právnu možnosť vymáhateľnosti stratili. Aj preto, že právom riešime až následky a nie to, ako predísť tomu, aby sa niekomu vyplácalo nedodržať zákony a inému sa dodržiavanie zákonov vypomstilo.

Kristián Straka



Ako si sypať popol na hlavu, alebo táranie vlastníkov

Častým argumentom vlastníkov reštituovaných domov býva tvrdenie, že nájomcovia bytov si nájomné byty prerábali – čiže vylepšovali svojvoľne, čím porušovali občiansky zákonník. Pri tom každý z nich veľmi dobre vie, že ak takto nájomcovia konali, robili to iba preto, aby ich byty boli kvalitnejšie a komfortnejšie. Prerábali a modernizovali byty tretej či štvrtej kategórie do kategórie prvej resp. druhej. Určite neexistuje prípad, že by činili opak a byty prvej kategórie sa snažili prerobiť na byty nižšej kategórie. Isteže investovali s povolením, ale predovšetkým s vedomím, že investovali do vlastného. Do cudzieho by určite svoje peniaze neinvestovali. Prečo by aj mali? Údržba je povinnosť majiteľa. A tak si myslím, že nájomcovia s polorozpadnutými oknami a kvíliacou meluzínou v byte by mali zažalovať súčasných majiteľov a žiadať od nich peniaze, ktoré platia navyše za kúrenie kvôli netesnosti.

Lenže, ako to už býva - namiesto vďačnosti zo strany vlastníkov sa nájomcovia dočkali hlúpeho osočovania. Samozrejme, ak išlo o úpravy bytov väčšieho rozsahu, vždy bol potrebný súhlas vlastníka (napr. štátu, obce) a ostatných spoluvlastníkov (napr.

súkromného vlastníka). A nielen to. Ešte pred začatím vykonávania modernizácie bytov bolo potrebné získať stavebné povolenie, ktoré vydával príslušný stavebný úrad po dôkladnom prešetroení či stavba bude spĺňať všetky zákonom predpísané náležitosti. Bez stavebného povolenia si nedovolil žiaden z nájomníkov začať uskutočňovať v byte stavebné úpravy. Najmä v centrách miest, kde mnoho domov bolo a je pamiatkovo chránených, príslušné úrady vykonávali kontroly aj počas stavebných prác.

Vlastníci radi zabúdajú na to podstatné. Domy musia opravovať za svoje! O tom totiž podnikanie je. Najskôr treba svoje peniaze investovať a tie sa mi potom vracajú. Ibaže podnikanie s nájomným bývaním je špecifická sféra, tam sa nehrá na okamžitý zisk. Všade vo svete je vlastníctvo nájomného domu považované skôr za bezpečnú, ale dlhodobú investíciu. Kto chce rýchlo zbohatnúť, ten nech nekupuje nájomný bytový dom, ale nech si rovno kúpi kasino alebo verejný dom. Žiaľ, toto mnohí naši súkromní majitelia domov nechápu (alebo pochopiť nechcú).



Z programového vyhlásenia vlády

Vláda upriami pozornosť na rozvoj nájomného bývania ako vo verejnom, tak aj v súkromnom sektore. V nadchádzajúcom období bude legislatívne riešiť problematiku nájomných vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov, ale tiež vzťahov vlastníkov a nájomcov všeobecne. Vláda zachová inštitút chráneného nájmu bytu pri vzájomne vyváženom postavení vlastníkov a nájomcov. Vláda bude naďalej podporovať rozvoj bývania zavedeným systémom finančných nástrojov z verejných zdrojov, s ich prípadnými úpravami. Podporí aj väčšie zapojenie súkromného kapitálu do výstavby nájomných bytov so zameraním na mladých občanov.



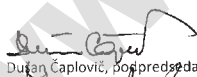
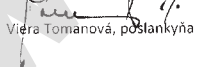
Stanovisko

k situácii nájomníkov bývajúcich v privatizovaných reštituovaných bytoch na Slovensku

V súvislosti s prijatím zákona NR SR 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení Zákona NR SR 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, cieľom ktorého malo byť vyriešenie problémov nájomných vzťahoch v domoch, ktoré boli v rámci procesu reštitúcií odovzdané súkromným vlastníkom poskytujeme toto stanovisko. Politická strana SMER – SD si plne uvedomuje, že nájomníci nenesú žiadnu vinu na súčasnom právnom stave a osvojuje si a podporuje názor občanov, že uvedený zákon nerieši problémy, ale naopak po dvadsiatich rokoch spôsobuje ďalšie krivdy a diskrimináciu.

Na základe uvedeného sa politická strana SMER –SD v prípade účasti vo vláde zaväzuje, po predčasných voľbách 10. marca 2012, v spolupráci s občianskym združením Právo na bývanie, ako strešnej organizácie nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch, legislatíve doriešiť dlhoročný problém, ktorý týchto nájomníkov v súčasnosti diskriminuje. V spolupráci so samosprávou bude presadzovať také riešenia, ktoré vytvoria podmienky pre spravodlivé a nediskriminujúce postavenie nájomníkov, predovšetkým oblasti deklarácie majetku, variabilnému a spravodlivému spôsobu vypovedania nájomných zmlúv, formou zodpovedajúceho náhradného bytu alebo primeranej finančnej kompenzácie.

V Bratislave 29. 02. 2012


Dušan Čaplovič, dopredseda SMER-SD a poslanec NR SR

Viera Tomanová, poslankyňa NR SR za SMER-SD



Zahraničné okienko

V rámci spolupráce s našimi zahraničnými partnermi sme sa zúčastnili na medzinárodnej konferencii zameranej na právne aspekty bývania, ktorá sa v dňoch 20. a 21. apríla uskutočnila v írskom Galway. V rámci podujatia sme mali možnosť stretnúť sa s našimi zahraničnými priateľmi z organizácie FEANTSA a osobne prekonzultovať viaceré otázky súvisiace s problémom reštituovaných a privatizovaných domov, ako aj s našim podaním na Európsky súd pre ľudské práva.

Rovnako intenzívny dialóg prebieha medzi občianskym združením Právo na bývanie a Medzinárodnou úniou nájomníkov (IUT). Aj tam rokujeme a konzultujeme.

Naši zahraniční priatelia stoja pri nás. Povzbudzujú nás. Sme dohodnutí ako ďalej. Spoločným menovateľom našich rozhovorov je základná správa pre Slovensko – nebuť ticho. Situácia nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch na Slovensku nie je dobrá a uspokojiť sa so súčasným stavom je neakceptovateľné. Aj v tomto kontexte sa vyjadrujú naši priatelia k nášmu podaniu do Štrasburgu veľmi jednoznačne – nič iné ani neprichádzalo do úvahy.

Už nebolo kam ustúpiť. Po tom, ako sa Slovenská republika voči nájomníkom v reštituovaných a privatizovaných domoch a po tom, ako slovenské inštitúcie „vyriešili“ tento problém v roku 2011 nemohlo nasledovať nič iné než medzinárodná žaloba.

Je potrebné pokračovať ďalej. Praktická implementácia zákona č. 260/2011 úspešne pokračuje a s nájomníkmi to na Slovensku ide stále dole vodou. A nik u nás doma zatiaľ neprejavil serióznu vôľu niečo s tým robiť. Keď sme o tom ako to celé na Slovensku prebieha a čo sa s nájomníkmi robí informovali našich priateľov dostali sme jednotnú odpoveď bez ohľadu na medzinárodnú organizáciu či krajinu pôvodu – o tomto sa vonku musí vedieť! A keď sa rozprávalo o detailoch (z taktických dôvodov si obsah zatiaľ necháme pre seba) nevedeli sme, či sa máme smiať alebo plakať.

Vždy, keď prekročíme slovenské hranice je nám akosi smutno. Naši priatelia v zahraničí nám držia palce a pomáhajú nám. Na problém nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch majú zhodný názor v Bruseli, Lyone, Galway, Štokholme, Berlíne či v Prahe. Len na Slo-

vensku sa na to zatiaľ pozerajú inak. Tu doma tento problém akosi nikoho veľmi netrápi. Čím to asi je? Ozaj je to tak, ako sa to prezentuje na Slovensku, že celý problém je o chudákoch vlastníkoch, ktorých zlí nájomníci už 20 rokov oberajú o ich majetkové práva tým, že silou mocou odmietajú len tak bez ničoho odísť zo svojich domovov? Fakt sa v ostatnej Európe všetci mýlia a pravdu vie len slovenská vrchnosť, ktorá konečne našla v minulom roku superriešenie celého problému?

Slovensko je krátko po predčasných parlamentných voľbách. Ich výsledok bol historický a naša krajina pravdepodobne stojí pred viacerými spoločenskými zmenami. Bude medzi ne patriť aj konečne spravodlivé riešenie problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch? Uvidíme. Úprimne vyhlasujeme, že by sme boli radi, ak by to tak bolo. Aby sa tento slovenský problém, ktorý navyše našej krajine veľkú reklamu nerobí predsa len vyriešil u nás doma. Je na Slovensku a jeho predstaviteľoch, či to tak ozaj aj bude.

Jan Restit

Nedávno bol v Hospodárskych novinách uvedený článok s názvom „Budem dozerať na eurofondy či bytovú politiku“.

No bolo mi aj do plaču, aj do smiechu, ale hlavne sa dostavil pocit istoty, že asi bude ako bolo. Bytová politika nie je práčik v školskej družine, na ktorého treba dozerať. Bytová politika už dávno zomrela a to, čo ňou chce v našom štáte byť, je len akási maškaráda. Koľkokrát už sme mohli čítať v rôznych novinách o tom, ako sa kdesi, v malom meste postavil, alebo zrekonštruoval bytový dom a nemá v ňom kto bývať (1), ako naopak v inom meste evidujú veľký počet žiadateľov a nedokážu nič postaviť. Dokonca aj o tom, ako istá rodina musela opustiť takýto nájomný byt(2), lebo sa im v istom roku o pár vtedy ešte korún podarilo viac zarobiť a tak presiahli povolený limit príjmu. Možno sa to už nebude opakovať a možno niekto z nich aj príde o prácu, ale byt chcelo mesto späť. Nebudeme predsa podporovať slušnú rodinu, ktorá ne-

očakávané prekročila 3,5 násobok životného minima o pár korún. To je predsa choré! Ale aj ostatné podmienky na získanie takého bytu (ak už má človek šťastie a žije v obci, ktorá takú výstavbu dokáže zorganizovať) stoja za zmienku. Čo napríklad taká kaucia vo výške 6-mesačného nájomu? Je to celkom slušná drzosť. Neobstojí námietka, že čo ak nájomník prestane platiť svoje záväzky.... To je jednoduché! Neplatíš - odchádzaš. Napr. Bratislava o tom vie svoje. Z pohľadu príjemcu tejto kaucie za celý dom je to hlavne aj istá forma obohatenia, pretože tento akt je daný a nie je možné o ňom diskutovať. Lebo vieme aké práva má dnes nájomník. Asi ťažko mu len tak niekto pravidelne, alebo na požiadanie ukáže, ako a kde sú tie peniaze uložené. A čo úroky ??

Nie dozerať, ale vymyslieť niečo zmysluplné a fungujúce. A to doposiaľ bola len Družstevná výstavba !

Štát to stálo menej, občan nebol ako piate kolo u voza. Po roku 1989 sa podarilo družstevníctvo z výstavby bytov vymazať a radšej sa tvárime, že ani neexistovalo. Ale pravda je iná. Nikto nič lepšie ešte nevymyslel. Funguje to nádherne aj u susedov v Rakúsku. Len my hľadáme a riešime spôsoby, ktoré akosi nechcú fungovať.

1.Nové byty v Slatinských Lazoch sú už 6 rokov prázdne (TA3 4.4.2012)

2.Nájomný byt môže byť sociálna pasca SME 22.8.2009)

Jarmila Kozmonová



O ZÁKONE Č. 260/2011

O zákone č. 260/2011 Z.z. sa už povedalo veľa. Tí pre ktorých bol vymyslený ho odmietali a protestovali proti nemu. Napriek tomu ho bývalá vládna koalícia schválila, a to napriek masívnemu protestu dotknutej verejnosti bez akceptovania čo len jednej pripomienky tých, ktorých sa týka. Po vyše šiestich mesiacoch uplatňovania zákona v praxi je možnosť začať hodnotiť, kto mal pravdu, neomylný minister dopravy Figel', ktorý pri obhajobe zákona na verejnosti tvrdil, že jeho riešenie (no teda jeho až tak nie, skôr to, ktoré našiel odhodené v zásuvke, ale keďže sám na nič lepšie neprišiel, tak si ho osvojil) je lepšie než návrhy nájomníkov (asi bol ozaj presvedčený o svojej pravde, keď sa počas celej svojej ministerskej praxe odmietal s nájomníkmi baviť), alebo nájomníci, ktorí zákon označovali ako diskriminačný až neľudský? Tak skúsme prvé hodnotenie:

1. Po polroku veľká väčšina nájomníkov skutočne dostala výpovede zo svojich domovov. Niektoré výpovede síce odporujú zákonu, ale za to už zákonodarcu až tak nemôže. Môže však za to, že zákon s podaním protiprávnej výpovede nepočíta. Pán minister Figel' a následne poslanci bývalej vládnej koalície asi tak dôverovali vlastníkom, že do zákona nezapracovali ustanovenia pre prípad, ak by vlastník pri výpovedi porušil zákon. Teda zákon pre jedných a proti druhým skutočne vyvážený.

2. Samosprávy, ktoré majú zákon vykonávať nevedia presne a jednoznačne ako. Ku skvelému zákonu si pomáhajú manuálmi (vypracovaných ich bolo niekoľko, pričom sa od seba odlišujú) a predkladajúce ministerstvo (ktoré v pripomienkovom konaní ku svojmu produktu nebolo ochotné akceptovať nijaké pripomienky) nebolo v stave vypracovať k zákonu žiadne stanovisko.

3. Žiadosť o bytovú náhradu si v rámci Bratislavy podalo asi 500 nájomníkov, ktorých ich vlastníci vyhodili z bytu. Náhrada bola zatiaľ schválená dvom. Potvrdzuje sa teda nedokonalosť aj neľudskosť celého zákona, od majetkových kritérií až po zložitú a neprehľadnú procedúru žiadostí. Nájomníci (často ľudia vo veľmi vysokom veku) po tom, ako ich

zákon umožnil vyhodiť z bytu (pardon vypovedať im nájom) sa môžu vydať po úradoch, zháňať znalecké posudky ku zdedeným poliam a podielom na starorodičovských chatách, k svojim motorovým vozidlám a podobne. Aby náhodou ten sociálny byt niekde v bytovke ďaleko od miesta, kde ľudia prežili desaťročia svojho života nedostal niekto, komu k tomu ostane aj kus zdedenej chalupy po starých rodičoch a nedajbože aj auto a prípadne aj celoživotné úspory. Veď to by nebolo správne, keď už tí ľudia trpia krivdu a diskrimináciu celý život to by bolo aby sme im na staré kolená umožnili vystáť sa len tak, keď sme im už tak šikovne vybavili vyhadzov z ich doterajších bytov. Čo na tom, že nikto iný, keď si kupoval byt za symbolickú cenu (vrátane pána Figel'a, i keď pardon, on oficiálne kupoval nebytový priestor, ktorý sa však ozaj ničím nelíši od ostatných bytov v dome...) žiadne majetkové kritériá, podklady o vzniku nájmu s celou rodinou vrátane prababičky atď. atď. nikdy nežiadal. Ale nechajme to, zhrňme to, zatiaľ zákonu vyhovel dvaja z 500. Takže máme ďalších 498 potenciálnych bezdomovcov. Uvidíme ako sa to vyvinie ďalej.

4. Predstavitelia samospráv, ktoré majú zákon vykonávať ho preukázateľne nechcú. Napríklad bratislavský magistrát prostredníctvom svojich zástupcov verejne deklaruje, že mu vykonávanie tohto zákona, ktorý je nejednoznačný, nedokonalý a zložitý spôsobuje problémy a zaťažuje. Namiesto toho by podľa zástupcov magistrátu bolo oveľa jednoduchšie vyriešiť problém poskytnutím finančného vyrovnania, o čo nájomníci neúspešne bojovali, a čo ministerstvo dopravy a výstavby na čele s pánom ministrom Figel'om nekompromisne odmietali. Takže sa v praxi preukazuje, že to pánom Figel'om v televízii prezentované „lepšie“ (bez toho, že by pán minister vtedy vysvetlil v čom lepšie) riešenie až tak lepšie nebude. No čo už, pevne veríme, že nakoniec bude prijaté ozaj lepšie riešenie.

5. Zákon skončil na súde v Štrasburgu. Sťažnosť proti legislatívnym krokom Slovenskej republiky vo vzťahu k nájomníkom v reštituovaných a privatizovaných domoch vrátane zákona 260/2011 Z.z. podalo rekordných 201 sťažovateľov, počet, ktorý v dejinách Slovenskej republiky nemá obdobu a je neobvyklý aj z hľadiska praxe ESĽP. Takže z tohto pohľadu to nie je žiaden lepší zákon, ale zatiaľ to vyzerá skôr ako „prúser“. Ozaj skvelá vizitka tých, ktorý tento vynikajúci zákon pripravili spolu s tými, ktorí ho nakoniec schválili.

Pamätáme si, ako sa počas schvaľovacej procedúry zákona 260/2011 Z.z. predstavitelia Ministerstva dopravy a výstavby chválili, že ich zákon je svojim spôsobom skvelý, lebo nevyhovuje ani nájomníkom, ani vlastníkom ani samospráve takže je vlastne vzácné vyvážený. Prax zatiaľ dokazuje, že je to naozaj zákon, ktorý nevyhovuje nájomníkom, vlastníci naň tiež šomrú (i keď v ich prípade o úprimnosti ich protestov možno dosť pochybovať, myslíme si, že lobovali celkom úspešne) a samosprávy, ktoré ho majú vykonať ho nechcú. A ešte aj skončil na medzinárodnom súde. Len celkom vážne, on ten výrok, že zákon, ktorý nevyhovuje tým, pre ktorých je vymyslený je taká perla ducha až ju možno označiť za korunovanú hlúposť. Ak by nešlo o tak vážnu vec, akou je strecha nad hlavou mohol by sa nad tým človek pousmiať, takto je to však len na zaplakanie. Aj preto dúfame, že sa ten skvelý zákon zmení. A že už nebude prijatý iný podobný legislatívny produkt, ktorý by prípadne opäť nevyhovoval tým, pre ktorých je určený a prípadne bol opäť ocenený hromadnou medzinárodnou žalobou. Lebo stále si myslíme, že zákony sa majú prijímať pre ľudí a nie proti nim.

Jan Restit



Nájomcovia reštituovaných bytov alebo Čo má prednosť, človek alebo majetok?

Už dlhšiu dobu sledujem spor medzi nájomcami zreštituovaných bytov a ich majiteľmi (roky som žil v nájme a v slovenských „hrubokrých“ podmienkach naozaj nie je veľmi príjemné postavenie nájomcu). Pred pár dňami som zaregistroval v televízii opäť nejaké vyjadrenia vrátane toho, že obe strany sa chcú obrátiť na Európsky súd pre ľudské práva. V tejto súvislosti by som chcel upriamiť pozornosť na jeden, pre mňa ako liberála, ktorý si nadovšetko ctí slobodu voľby človeka a zodpovednosť za svoju voľbu, dôležitý fenomén týkajúci sa majiteľov reštituovaných bytov a ich zreštituovaného majetku.

Každý určite uzná, že násilné vyvlastnenie bytových domov v časoch minulých bolo brutálnym zásahom do pokojného vlastníctva, teda zásahom do práv ľudí. Avšak stalo sa a tieto nehnuteľnosti začali pokojne užívať iní ľudia. A otázka znie, či sa jeden brutálny zásah nejde naprávať iným brutálnym mocenským zásahom voči týmto iným ľuďom. Nechcem sa tu podrobnejšie venovať právnym konzekvenciám (ide o blog, nie o analytický článok), ale upozornil by som na jednu vec.

Podľa tých majiteľov zreštituovaných nehnuteľností, ktorých som mal možnosť zazrieť v televízii, určite nejde o pôvodných vlastníkov vyvlastnených nehnuteľností, pretože v čase vyvlastňovania bytie týchto osôb zjavne ešte nebolo ani v pláne. Avšak tiež sa javí, že **my tu máme dve kategórie vlastníkov týchto nehnuteľností**. Prvou sú **potomkovia pôvodných vlastníkov** a k predmetným nehnuteľnostiam a bytom sa dostali na základe reštitučných zákonov, ktoré mali tendenciu napraviť minulé krivdy, spáchané na ich rodičoch, prarodičoch či praprarodičoch. Hoci tí mnohokrát už nie sú medzi nami, štát takto odškodnil, presnejšie urobil nápravu aspoň voči ich potomkom, ktorí by boli, pravdepodobne (viď poznámku na záver), tieto nehnuteľnosti a byty zdedili, teda získali v rámci dedičského konania. Títo noví majitelia – reštituenti tak prišli k majetku, o ktorý sa síce nijako 40 rokov nestarali, neudržiavali ho, avšak dostali ho pomerne zachovaný (obývatel'ný) do svojich rúk. No za to museli akceptovať, že v daných bytoch dobromyseľne dlho-

dobu žijú ľudia, ktorí majú nárok na obydlie a ktorí za bývanie platili síce regulovaný, ale nájom; deregulácia nájomu by totiž pôsobila ako ekonomická zbraň na vyhodenie týchto ľudí na ulicu. Čo s tým? Treba povedať, že nový, vraj demokratický a humánnejší štát (oproti tomu socialistickému) zásadne zlyhal, že po kroku A, reštitúciách, nevykonaj aj krok B, zabezpečiť týmto nájomcom aspoň nejaké „králikárne“, ako posmešne nazýval socialistické byty istý prezident – disident (tiež reštituent), ktoré sa, mimochodom, aj po 20 rokoch predávajú za 40 tisíc, ba i oveľa viac €. Takže reštituenti nemohli svoj majetok, ktorý nadobudli na základe tzv. reštitučných zákonov, úplne slobodne užívať (a to im vadí).

Ale my tu máme ešte jednu skupinu reštituentov a to tých, ktorí predmetné byty nezískali na základe zákona za účelom nápravy krívd minulých. Ide o tých **majiteľov predmetných bytov, ktorí tieto odkúpili na základe svojej slobodnej vôle, sú si vedomí, že na týchto bytoch spočíva ťarcha v zmysle práva nájmu nájomcov**; a ako vieme z Ústavy SR: „Obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva.“ Nie je absolútne žiaden dôvod, aby štát (ale i ESLP) chránil neobmedzené vlastnícke práva týchto majiteľov, keďže predmetné byty, aj s ťarchami nájomných zmlúv (obmedzeniami), nadobudli úplne vedome, dobrovoľne a v minulosti ani im, ani ich predkom nebola spôsobená ujma vyvlastnením týchto nehnuteľností. Je úplne dôvodné považovať za prirodzené, že títo noví majitelia pôvodne zreštituovaných bytov mali mať jasnú predstavu, ako zabezpečiť právo na bývanie nájomcom v zmysle občiansko-právnych predpisov (ak ich tam už pri kúpe nechceli mať), pretože s prevodom síce **pôvodne zreštituovaných, teraz však už len normálne odkúpených nehnuteľností** vznikol aj prevod práv a povinností viazaných na predmetné byty. Naozaj nevidím žiaden dôvod, aby sa štát zaoberal majetkom, ktorý niekto nadobudol úplne dobrovoľne, súc si vedomý tiarch viazaných na tomto majetku; a pritom ani nejde o nápravu krívd z minulosti. Čo sa týka oprávnených pôvodných reštituentov, treba povedať, že

štátu trvá právna subjektivita od čias jeho vzniku v roku 1918. SR je priamym právnym nástupcom ČSR a potom ČSSR, takže dnešná garnitúra sa musí (ale teraz už konečne aj ľudsky voči nájomcom, majetkovo to už spravila) vyrovnáť so zhovädilosťami politickej moci štátu a ich následkami, ktoré vznikli v časoch „reformiem“ krátko po II. sv. vojne. Tak ako sa možno o 40 rokov bude ten istý štát (SR) musieť vyrovnávať so zhovädilosťami z čias iných „reformiem“ (napr. štát konečne zistí, že jeho ručenie za II. pilier je obyčajnou a ne realizovateľnou fikciou a čo potom?).

Takže máme dve skupiny reštituentov, prvá skupina sú potomkovia tých, ktorým bol majetok na základe zákona násilne odobratý a po roku 1989 ho nadobudli späť tiež na základe zákona, hoci a s nájomníkmi. A druhá skupina, ktorá predsa musí niesť svoju plnú zodpovednosť za to, že úplne dobrovoľne kúpili nehnuteľnosti, na ktorých viazli ťarchy nájomných zmlúv. (Mi to trochu pripomína, keď „investori“ v BMG Invest nechceli uznať svoju zodpovednosť za svoje slobodné rozhodnutie, kam dať svoje peniaze.) Dávať na ESLP to, že som uzavrel snáď nevýhodnú kúpnu zmluvu, mi pripadá dosť smiešne. Táto dispozícia majetkom (kúpa predmetných bytových domov) bola slobodná a nie je absolútne žiaden dôvod uprednostňovať majetkové práva oproti existenčným ľudským právam – obrazne povedané **považujem za neprijateľné, aby takto získaný majetok mal viac práv ako človek**.

A už len na záver ešte pre tú prvú skupinu reštituentov, tak trochu s humorom. Ak by totiž nebol komunistický prevrat, je dosť možné, že život ich napr. mužského „buržoázneho“ predka by sa vyvíjal výrazne inak a pravdepodobne by si vzal za manželku ženu zo svojej spoločenskej vrstvy. Takže dnešní reštituenti by nikdy nemohli dediť, pretože by sa nenarodili. Avšak „buržoázny“ predok potreboval v novom spoločenskom usporiadaní zakryť svoj „kapitalistický“ pôvod, tak si vzal za manželku slušné dievča z robotníckej rodiny (ktorú by inak nikdy nestretol), krajčírku, s ktorou však splodil už úplne iné potomstvo; a to z neho vzišli ponovembroví reštituenti.

antitotalita



O súkromnom vlastníctve:

„Boh stvoril túto Zem k úžitku všetkých ľudí. Súkromné vlastníctvo je legitímne len vtedy, pokiaľ je v súlade s týmto základným Božím zámerom. Týka sa to zvlášť veľkého súkromného majetku:

jednotlivci majú na taký majetok právo iba v tom zmysle, že ho spravujú v prospech všetkých, a tým aj sebe. Tento majetok si totiž nijak nezaslúžili - je výsledkom Božej milosti a práce mnohých

ich blízkych. Pri nerešpektovaní tejto zásady vedú veľké majetkové rozdiely ku krivdám a k nenávisti - ku hriechu.“

Pápež Ján Pavol II

Čo chcú vlastníci

Cieľom Občianskeho združenia Právo na bývanie je dosiahnuť spravodlivé riešenie problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch. Právo na bývanie je občianskym združením nájomníkov, a preto je prirodzené, že sa sústreďuje na problém nájomníkov. Nájomníci nikdy nespochybňovali legitímne práva vlastníkov, pokiaľ ide o užívanie ich vlastníctva. Spôsob riešenia, o ktorý sa združenie roky snaží, v žiadnom prípade nezasahuje a nepoškodzuje záujmy vlastníkov.

Doteraz nájomníci nikdy nekomentovali požiadavky vlastníkov. Naopak, z vlastnej iniciatívy sa snažili vlastníkov osloviť a rokovať s nimi o spolupráci, ktorej cieľom by bolo riešenie problému, ktorý zasahuje obe strany.

Žiaľ! konštruktívny prístup nájomníkov voči vlastníkom sa na opačnej strane nestretol s pozitívnym ohlasom. V pamäti nám ostalo správanie zástupcov občianskeho združenia vlastníkov počas prvého (a vzhľadom na prístup vlastníkov aj posledného) rokovania oboch občianskych združení. Zo strany vlastníkov sme počuli najprv výhradu k počtu delegátov pri stole (veľmi konštruktívne - vlastníci mali problém s tým, že v delegácii nájomníkov bolo o jedného člena viac) a počas rokovania opakovanie invektív o „bývaní zadarmo v mojom dome“ (pán S. , vo Vašom dome v skutočnosti nik z prítomných zástupcov nájomníkov nikdy nebýval) a podobne. K riešeniu veci jedno veľké nič. Tak sme sa rozišli každý svojou cestou.

V ďalšom priebehu sa nájomníci úmyselne zdržiavali vyjadrení na adresu požiadaviek vlastníkov. Naďalej sme sa snažili byť konštruktívni a zároveň aj korektní, a preto sme sa sústredili na svoj problém – problém nájomníkov v dobrej viere, že aj vlastníci budú presadzovať svoje záujmy a nebudú zasahovať do návrhov nájomníkov, ktoré sa ich záujmov nedotýkajú. Nájomníci nikdy nepožadovali od vlastníkov žiadne vyrovnanie krivd voči nájomníkom (napr. investície do technického stavu mnohých bytov), mimochodom ani odškodné za protiprávne konanie mnohých vlastníkov, ktorí svojím nájomníkom v zime odpájali kú-

renie, elektrinu a pod. a vyvíjali na nich rôznymi spôsobmi nátlak.

Naopak, vlastníci sa roky aktívne cez médiá vyjadrujú voči návrhom, ktoré na riešenie svojho problému predkladajú nájomníci. Oslovujú dokonca štátne inštitúcie vrátane hlavy štátu a priamo zasahujú do iniciatív, ktorými si nájomníci snažia svoj problém vyriešiť. V záujme pokoja nájomníci dlhodobo na invektívy vlastníkov nereagovali. Útoky vlastníkov voči iniciatívam nájomníkov však neprestávali a preto sme sa rozhodli aj my vyjadriť svoj názor na niektoré stanoviská vlastníkov. Nerobíme tak so zlým úmyslom. Po množstvách invektív voči nám však nie je možné mlčať. Ďalším mlčaním by sme prispievali k budovaniu imidžovej šablóny dobrých vlastníkov a zlých nájomníkov, ako sa to vlastníci snažia dlhodobo prezentovať. Predkladáme preto stanoviská Občianskeho združenia Právo na bývanie k niektorým vyhláseniam vlastníkov, prezentovaným ich občianskym združením.

Vlastníkom bolo znemožnené slobodne nakladať s vlastným majetkom

V celej Európe sa nájomné vzťahy právne regulujú a štát v tak dôležitej oblasti, akou je bývanie vstupuje do slobody vlastníka narábať so svojim majetkom. Nikde v zahraničí ani teraz a ani v minulosti neexistoval v oblasti bývania „ring voľný“ a absolútna podnikateľská sloboda. Na to je bývanie príliš dôležitým verejným záujmom (bývanie skutočne verejným záujmom je aj keď svojho času pri predkladaní návrhu riešenia problému nájomníkov v reštituovaných domoch Ministerstvo výstavby tvrdilo opak, v tomto prí-

pade ide však skôr o účelový úlet, ktorý sa dojemne zhodoval so záujmami vlastníkov). Každý štát preto vo verejnom záujme vstupuje do slobody vlastníkov bytových domov. O tom, že keď niekto postaví bytový dom, bude viazaný pravidlami chrániacimi nájomníkov vedeli aj pôvodní vlastníci bytových domov v čase, keď ich stavali a vedeli o tom aj reštituenti v čase, keď žiadali vydanie zoštatného majetku. Tváriť sa neskôr ako ukrivdený je falošné. Podotýkame navyše, že štát skutočne odovzdal pri reštitúciách bytové domy aj s nájomníkmi, avšak na druhej strane bol voči reštituentom aj dosť veľkorysý. Odpustil im napríklad plošne dlhy, ktoré na vydávaných nehnuteľnostiach boli. Napríklad § 11 zákona č. 403/1992 obsahuje nasledovné ustanovenie:

„Na záložné práva a vecné bremená, ktoré viazli na veci v dobe jej odňatia alebo v dobe jej vydania, sa neprihliada“. Teda pri reštitúciách sa neprihliadalo nielen na bremená, ktoré vznikli po roku 1948 (tu by sa dalo súhlasiť, keďže mohlo ísť o nespravodlivé komunistické ťarchy voči súkromným vlastníkom), ale neprihliadalo sa ani na ťarchy, ktoré „na veci viazli v dobe jej odňatia“. Podobné ustanovenia obsahujú aj ďalšie reštitučné zákony. V praxi to znamená, že pokiaľ si niekedy v minulosti niekto na pôžičku postavil bytový dom (a bytové domy sa vo veľkej miere financovali úvermi, tak v minulosti, ako aj v súčasnosti), jeho dedičia ho v reštitúciách dostali späť zaplatený, pričom to odpísanie dlhov zaplatil štát, teda všetci občania vrátane nájomníkov v reštituovaných domoch. Tento veľkorysý prístup voči reštituentom pri-

tom vôbec nechceme ďalej komentovať, aby si niekto nemyslel, že im to závidíme. Tým chceme povedať, že reštitúcie pre vlastníkov nepredstavovali len obmedzenie slobody narábať s majetkom, ale aj veľkorysosť štátu upravenú v reštitučných zákonoch, o ktorej vlastníci cudne mlčia. Rovnako vlastníci mlčia aj o tom, že v mnohých prípadoch boli pôvodne vlastními len častí domov (často išlo len o minoritné podiely, v niektorých prípadoch len o jeden byt vo veľkom bytovom dome) a zvyšok domu získali využitím predkupného práva súkromného vlastníka. Bol to zákonný postup, aj na úkor nájomníkov, ktorí si práve kvôli tomu nemohli odkúpiť byty, v ktorých dlhé roky žili. Hovoriť v takýchto prípadoch o morálnom práve na slobodné nakladanie s takto získaným majetkom je v takýchto prípadoch niečo, o čom by si mal každý čitateľ vytvoriť názor sám. Argumenty tých vlastníkov, ktorí domy získali kúpou (od obcí, od reštituentov, od privatizérov, či ako tretí, štvrtý alebo nevedno koľký vlastník), že im nájomníci bránia v slobodnom užívaní majetku sú už takmer nehoráznosťou. Títo vlastníci veľmi dobre vedeli, že kupujú domy aj s nájomníkmi a kúpne zmluvy uzatvárali dobrovoľne. Kúpiť dom aj s nájomníkmi (tento fakt mal samozrejme vplyv aj na cenu domu) a následne sa domáhať vypratania bytov je Kocúrkovu na entú a „skočiť“ niekomu na takúto požiadavku (napríklad prijatím zákona 260/2011) je možné ozaj len u nás a nepotrebuje to ďalší komentár (pán Figel' gratulujeme). Asi podobne, ako keď vedome prevezmeme lízing auta (samozrejme, že za auto platíme zlomok ceny, zvyšok predsa musíme uhradiť lízingovej spoločnosti) a potom sa začneme rozčuľovať, čo od nás vlastne lízingovka chce, keď my sme si predsa žiadny lízing pôvodne na seba nevzali. Je príznačné, že o uvedených skutočnostiach cudne mlčia tak vlastníci, ako aj tí, ktorí pripravili skvelý zákon 260/2011, a ktorí ho tak vehementne presadzovali oháňajúc sa práve potrebou chrániť práva vlastníkov.

Regulované nájomné, ktoré je diametrálne nižšie, než trhové

Fakt, že súčasné regulované nájomné pre pôvodných nájomníkov je nižšie, než cena, za akú sa v súčasnosti ponúkajú porovnateľné byty prostredníctvom realitnej inzercie nikto nepopiera. Avšak:

1. Rozdiel nie je až taký ako vlastníci uvádzajú. Netreba dokazovať, že tvrdenia vlastníkov o „bežnom voľnom nájomnom“ za byt 100 m² okolo 800 až 900 € nie sú pravdivé, stačí si na ktoromkoľvek realitnom portáli pozrieť ponuky a každý sa môže sám presvedčiť, že čísla sú iné. V tejto súvislosti nám nedá poznamenať na adresu vlastníkov, že takto zavádzať v liste prezidentovi republiky si vyžaduje ozaj veľký kus odvahy (alebo drzosti?).

2. Rozdiel v skutočnosti je a dosť veľký. Nemožno však nespomenúť, že súčasné tzv. „trhové nájomné“ v skutočnosti žiadnym trhovým nie je. Nemôže ním byť, pretože na Slovensku neexistuje nájomný trh. Výsledkom umelej privatizácie bytofondu, keď sa všetky ostatné byty okrem reštituovaných a niekoľkých privatizovaných de facto rozдали za symbolické poplatky je, že viac ako 90% občanov Slovenska žije vo vlastnom. O trhu s nájomným bývaním je možné hovoriť tam, kde nájomný segment predstavuje štatisticky významný podiel na celkovom bývaní (napríklad v Nemecku vyše 50% ľudí, žije v prenajatých bytoch a domoch, v Českej republike predstavuje nájomný segment vyše 20%). Tam je možné hovoriť o nájomnom, teda o cene bývania ako o prirodzenom regulátore trhových síl vychádzajúcim zo skutočného spoločenského dopytu a ponuky. V špecifických slovenských podmienkach je však súčasná výška nájomného dôsledkom veľmi obmedzenej ponuky nájomného bývania a zároveň aj veľmi špecifického dopytu. Všetci vieme, že byty za približne 600 – 700 EUR (páni Brichta, Spišák a ďalší, nie 800 – 900, ale 600 – 700 EUR, a to ide o byty zrekonštruované a zariadené. Nie také, ktoré reštituenti prevzali, nedali do nich nič, naopak zveľadili im ich za vlastné peniaze ich vlastní nájomníci, lebo inak by boli neobývateľné) si prenajímajú v drvivej väčšine a na pomerne krátku dobu zahraniční študenti (domáci študenti v skupinách), pracovníci zahraničných firiem a podobne. Tvrdiť, že v Bratislave, kde je priemerný hrubý zárobok niečo okolo 1200 EUR mesačne (netto asi tak 900) by malo byť „trhové“ nájomné 800 – 900 (alebo pravdivých 600 – 700) EUR je nezmysel, ktorý netreba ďalej rozoberať, na posúdenie takýchto tvrdení stačí trochu zdravého rozumu. Súčasná „trhová“ nájomná, teda vôbec žiadnym ozaj trhovým nie je. Je to skôr dôsledok umelého vývoja na trhu nehnuteľností.

Vzhľadom na to, že aj tých pár bytov, ktoré sú v ponuke na prenájom je veľká časť dlhodobo neobsadených, to svedčí o špecifickej našej vlastnosti – nenažratosť. Ako sa vyvíja skutočné trhové nájomné, teda nájomné generované prirodzenými silami trhových faktorov – reálnej ponuky a reálneho dopytu je možné vidieť v susednej Českej republike, kde prebiehala privatizácia bytového fondu inak. Vďaka tomu sa tam umelo nevytvoril viac ako 90% podiel vlastných bytov, naopak existuje cca 20% podiel nájomného sektora na trhu s bývaním, kde si byty skutočne prenajímajú bežní ľudia, a kde aj vo veľkých mestách priemerné nájomné zďaleka nedosahuje slovenské cenové parametre. Podotýkame pritom, že kúpna sila obyvateľstva v Českej republike je dlhodobo o viac než 20% vyššia, než na Slovensku.

Dlhodobé jednostranné útoky vlastníkov voči nájomníkom

Zástupcovia vlastníkov dlhodobo jednostranne kritizujú nájomníkov (popri tom, že im dlhodobo vypínajú plyn, elektrinu, kúrenie a ďalšími spôsobmi sa nájomníkom starajú o kvalitný a príjemný život). Z hľadiska záujmov vlastníkov nevidíme žiaden dôvod opakovaných útokov voči návrhom nájomníkov ako riešiť celý problém. Podotýkame pritom, že práve nájomníci navrhujú ako substantívne riešenie primerané finančné odškodnenie, teda poskytnutie primeranej čiastky, ktorá nájomníkovi a jeho rodine umožní kúpiť (nie prenajať, keďže nikto iný si na Slovensku nemusel bývanie prenajímať a každému k jeho vlastnému bývaniu prispel štát – len a len preto dnes máme viac ako 90 percentný podiel bývania vo vlastnom) náhradné bývanie. Podotýkame, že nájomníci prinášajú svojimi návrhmi veľmi významnú obeť – sú pripravení odstáť sa zo svojich domovov, (ktoré síce zďaleka nie sú tými „lukratívnymi bytmi“ ako ich popisujú vlastníci), v ktorých prežili desiatky rokov. A to je ochota priniesť nie malú obeť. Bežný pozorovateľ by sa mal čudovať, čo vlastníkom na takomto riešení vadí, keď nájomníci sa chcú, prirodzene po férovom vyrovnaní so štátom, ktorý celú ich súčasnú situáciu spôsobil, vysťahovať a odovzdať vlastníkom ich „lukratívne byty“ nech si s nimi slobodne nakladajú. A vlastníci, že takto nie. Súčasne predkladajú svoje návrhy, podľa ktorých by nájomníci vlastne mohli



aj ostať, len aby oni – vlastníci dostali to svoje (podľa vlastných výpočtov stanovené) nájomné. A ak by nájomník prípadne na také nemal, nech prispeje štát. Tento postoj (ktorý je o.i. trochu v protiklade s výpoveďami, ktoré vlastníci vo veľkom počte rozдали) je tak priehľadný, až je detinský. Páni vlastníci, každý dnes vie, že dnes prenajať byt v Bratislave čo len za 600 – 700 EUR (nie za tých vašich vysnívaných 800 – 900 môžete mať sto znaleckých posudkov, pozrite sa radšej na internet) nie je až také jednoduché. A to nehovoríme o dlhodobých prenájmoch s istým príjmom pre vlastníka na roky dopredu. Teda ak Vám odídu Vaši nájomníci, budete si musieť nájsť iných, ktorí Vám za Vaše skvelé byty (ktoré sú vo veľa prípadoch obývatel'ne len preto, že do nich investovali Vaši nájomníci, ktorých dnes vyhadzujete) zaplatia podľa Va-

šich predstáv. A to bude náročné. Vaše riešenie je teda jasné. Vy si nadiktujete za súčasných zdeformovaných pomerov vašu sumu, nájomníkom „s láskavosťou vám vlastnou dovolíte“ bývať ďalej a štát vám na to bude prispievať. Kšeft je to síce dobrý, len výber toho hlupáka, ktorý vám na toto skočí nie je najšťastnejší.

Záver: Čestné slovo, nájomníci týmto článkom vôbec nespochybujú legitímne práva vlastníkov. Ani nechceme otvárať reštitúcie (i keď sa mohli, a podľa názoru významných inštitúcií o.i. podľa **Rady Európy** aj mali). Len sme sa rozhodli poukázať na fakty, ktoré sa pri popisovaní problému často nezverejňujú. Nič na tomto svete nie je ani čierne a ani biele. Predkladanie problému reštituovaných a privatizovaných domov ako problém porušovania práv vlastníkov, ktorí sú tí

dobrí a jediní ukrivdení je falošné. V celej veci ide v prvom rade o peniaze a ako to už vo svete realít na Slovensku je – niekomu o peniaze nejde málo. A ak túžbu po peniazoch spojíme so zlomyseľnosťou, neľudským prístupom k druhým (len taký detail, rozdávať výpovede z bytov 70 a viac ročným ľudom vo veľkom najmä pred Vianocami a pred Veľkou Nocou nie je veľmi kresťanské) tak to neveští nič dobrého. Ozaj páni Figel', Procházka a ďalší predstavitelia KDH, ktoré tak razantne presadili zákon 260/2011 Z.z. pevne veríme, že ste s pocitom dobre vykonanej práce o.i. aj práce na ochranu práv vlastníkov reštituovaných a privatizovaných domov v kresťanskom duchu prežili ostatné Vianočné a Veľkonočné sviatky.

Jan Restit

Franz Kafka: Pred zákonom

Pred zákonom stojí vrátnik. K tomuto vrátnikovi príde muž z vidieka a prosí, aby ho vpustili do zákona. Avšak vrátnik povie, že ho teraz nemôže vpustiť. Muž uvažuje a potom sa pýta, či teda bude smieť vstúpiť neskôr. "Možno," povie vrátnik, "teraz však nie." Pretože brána k zákonu je ako vždy otvorená a vrátnik ustúpi bokom, zohne sa ten muž, aby sa pozrel bránou dovnútra. Keď to vrátnik spozoruje, zasmieja sa a povie: "Ak ťa to tak láka, skús tam vojsť cez môj zákaz. Ale pamätaj si: Ja som mocný. A som len najnižší vrátnik. Sála za sálou však stoja vrátnici, jeden mocnejší než druhý. Už na tretieho z nich sa ani ja nemôžem pozrieť." Takéto ťažkosti muž z vidieka nepredpokladal; zákon má byť predsa prístupný každému a vždy, myslí si, ale keď sa teraz pozornejšie pozrie na vrátnika v kožuchu, na jeho veľký špicatý nos, na dlhé, tenké, čierne tatárske fúzy, rozhodne sa, že predsa len radšej počká, až dostane povolenie vstúpiť. Vrátnik mu dá stoličku a dovoľí, aby si sadol bokom od dverí. Tam sedí dni a roky. Znovu a znovu sa pokúša, aby bol vpustený, a unavuje vrátnika prosbami. Vrátnik ho občas tak trochu počúva, vypytuje sa ho na domov a mnoho iného, ale sú to iba nekonkrétne otázky,

aké kladú veľkí páni, a nakoniec mu za každým povie, že ho ešte nemôže vpustiť. Muž, ktorý sa na cestu zásobil mnohými vecami, použije všetko možné, hoci aj to preňho najcennejšie, aby vrátnika podplatil. Ten síce všetko prijme, ale pritom hovorí: "Prijímam to len preto, aby si nemyslel, že si niečo zanedbal." Po celé dlhé roky pozoruje ten muž vrátnika skoro bez prestania. Zabudne na ostatných vrátnikov a tento prvý sa mu zdá byť jedinou prekážkou, pre ktorú nemôže vstúpiť do zákona. Preklína tú neblahú náhodu, prvé roky bez ohľadu a nahlas, neskôr, keď zostarne, si už len mrmle pre seba. Stane sa detinským, a pretože za tie roky, čo vrátnika skúma, spoznal aj blchy v golieri jeho kožucha, doprosuje sa aj tých blch, aby mu pomohli a vrátnika prehovorili. Neskôr mu ochabne zrak a on nevie, stmieva sa okolo neho naozaj, alebo ho klame iba vlastný zrak. Zato však teraz rozoznáva v tme akúsi žiaru, ktorá sa neuhasiť prediera dverami zákona. Veľa zo života mu už nezostáva. Pred smrťou sa mu v hlave sústredia všetky skúsenosti z celej tej doby do jedinej otázky, ktorú vrátnikovi doteraz nepoložil. Kývne naňho, lebo už nevládze vztýčiť svoje ochabnuté telo. Vrátnik sa k nemu musí hlboko

skloniť, pretože rozdiel vo veľkosti sa značne zmenil v mužov neprospech. "Čo chceš teraz ešte vedieť?" spýtal sa vrátnik, "si nenásytný". "Všetci predsa dychtia po zákone," povie muž. "Ako to, že za všetky tie roky nikto okrem mňa nepožiadaval, aby bol vpustený?" Vrátnik spozná, že muž už umiera, a aby dosiahol ešte jeho vymierajúci sluch, zakričí na neho: "Tadiaľto nemohol byť nikto iný vpustený, pretože tento vchod bol určený len pre teba. Teraz pôjdem a zavriem ho."



Trápny Figel'



Keď sa slušný človek musí opakovane domáhať svojich práv a nárokov cíti sa zle až trápne. Trápne je, keď Vám napríklad niekto dlhodobo ostáva dlžný a Vy musíte dlžníkovi opakovane pripomínať aby svoj dlh vrátil. Cítite sa pritom trápne, je Vám to cudzie. Veď Vy by ste niečo také ako ostať dlžný a nevrátiť nikdy neurobili a nerozumiете tomu, prečo sa niekto iný správa v rozpore s elementárnymi zásadami ľudskej slušnosti.

Už viac ako 20 rokov je na Slovensku problém nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch. Aj tento problém je smutný a trápny. Inak totiž situáciu okolo nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch ozaj nazvať nemožno. Je naozaj len smutné a trápne, že Slovensko, európska krajina, člen množstva prestížnych medzinárodných štruktúr nedokázalo ani za 20 rokov vyriešiť problém občanov, ktorých štát sériou vlastných opatrení a zákonov postavil na okraj spoločnosti a zbral im základnú sociálnu istotu, istotu strechy nad hlavou.

Je to smutné a trápne, ale musíme po x-tý krát opakovať príčiny problému. Štát najprv prideliť nájomníkom byty v zná-

rodnených domoch. Ten istý štát potom tieto byty (resp. domy, v ktorých sa byty nachádzajú) odovzdal súkromným osobám, avšak odmietol riešiť nájomné vzťahy, ktoré v čase, keď narábali s neskôr reštituovanými a privatizovanými domami ako s vlastnými s nájomníkmi uzavrel.

Neskôr ten istý štát rozdal ostatným občanom Slovenskej republiky bývanie. Jedným formou pomoci pri výstavbe rodinných domov (v rámci pomoci pri individuálnej bytovej výstavbe) a ostatným lacnými odpredajmi, teda fakticky rozdáním bývalého štátneho a družstevného bytového fondu. Na nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch akosi „pozabudol“. „Pozabudol“ však aj na niečo d'aleko dôležitejšie. Totiž, že pomoc pri výstavbe rodinných domov, ktorú štát poskytoval až do polovice 90 tých rokov minulého storočia a rovnako aj odpredaje bytov za symbolické ceny či už podľa zákona 182/1993 Z.z. alebo d'alších predpisov musel niekto zaplatiť. A zaplatili ich všetci občania Slovenska, ktorí svojou prácou a svojimi daňami vytvorili zdroje, vďaka ktorým potom štát pomáhal svojim občanom pri obstarávaní bývania. Teda aj nájomníci v rešti-

tuovaných a privatizovaných domoch prispievali štátu na to, aby pomáhal individuálnym stavebníkom alebo financoval štátne či družstevné byty, ktoré neskôr za symbolické ceny rozdal ľuďom. Je teda zrejmosťou legitímnou požiadavkou nájomníkov, aby štát, ktorý za peniaze všetkých daňových poplatníkov pomohol ostatným občanom bez rozdielu k bývaniu riešiť aj bývanie nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch o to viac, že problém nájomných vzťahov v reštituovaných a privatizovaných domoch má svoje korene práve v rozhodnutiach štátu. Je skutočne trápne toto donekonečna opakovať.

V roku 2010 si vláda premiérky Radičovej do svojho programu dala cieľ problematiku vyriešiť. Mohlo sa zdať, že sa trápny príbeh nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch skončí. Bol to ťažký omyl. Takzvané riešenie v skutočnosti problém ešte zhoršilo. Parlament schválil zákon, ktorý nevinných ľudí vyháňa z ich domovov, a to buď bez náhrady, alebo tých, ktorí splnia zákonom stanovené kritérium chudoby do sociálneho geta. Takže po 20 rokoch trápneho dožadovania sa spravodlivosti, ktorá by mala byť samozrejmosťou d'alší ko-

ísť o akt spravodlivosti voči nevinným ľuďom, ktorí sú dve desaťročia nie z vlastnej viny diskriminovaní oproti ostatným v tak vážnej veci, akou je bývanie.

Rovnako hrubo a neľudsky ako samotný obsah zákona bola aj procedúra jeho schvaľovania. Ignorovanie ba dokonca falšovanie pripomienok dotknutej verejnosti. Schvaľovanie legislatívneho návrhu Radičovej vládou počas výjazdového rokovania vo Vysokých Tatrách, len aby sa ľudia, ktorým berieme strechu nad hlavou nešli sťažovať. Schválenie návrhu zákona v temer identickej podobe ako bol predložený do parlamentu napriek tomu, že počas parlamentnej diskusie prebehla k návrhu živá diskusia. A napriek tomu, že zástupcovia dotknutej verejnosti počas celej parlamentnej diskusie prosili zákonodarcov, aby takýto zákon nepodporili. Napriek sľubom vládnych poslancov. A dokonca napriek varovaniám niektorých zákonodarcov z radov vtedajšej vládnej koalície, že ide o zákon, ktorý veľmi pravdepodobne skončí na súde. Vďaka pánu Figel' za skvelý návrh zákona. Vďaka pánu Bugár za to, že ste odignorovali všetky pokusy nájomníkov čo len osloviť Vás v tak vážnej veci. Vďaka pánu Matovič za Vaše sľuby, ktoré boli len prázdny rečami, lebo po Vašich pózach a sľuboch ste nakoniec poslušne zdvihli ruku za. Vďaka ostatným poslancom vtedajšej koalície, ktorí hrubou silou presadili zákon napriek protestom nájomníkov. Vďaka za to, že ste zahlasovali za zákon, ktorý berie ľuďom strechu nad hlavou bez toho, aby ste sa poriadne oboznámili s problematikou. Gratulu-





lujeme. Schválili ste zákon, ktorý nielenže ešte viac poškodzuje a ukracuje tých, ktorým mal pomôcť, ale zároveň skončil na súde v Štrasburgu, a to rekordným spôsobom – podalo ho spolu 201 občanov a jedna mimovládna organizácia. Skutočne skvelá vizitka tých, ktorí rozhodli..



Takže stručne, nájomníci sa teda na Slovensku spravodlivosti nedočkali. No nič, nešlo to doma, je to v Štrasburgu. Je to síce smutné a trápne zároveň, ale zatiaľ to inak nešlo.

Prichádza nová vláda a s ňou nová nádej. Nádej, že sa možno predsa len podarí dohodnúť doma, na Slovensku. Že sa možno podarí predísť tomu, aby problém, ktorý štát spôsobil aj skutočne spravodlivo vyriešil. Aby sa nájomníci trápne nemuseli domáhať toho, čo malo byť samozrejmé. A aby riešenie, ktorého prijatie je psou povinnosťou štátu nakoniec nemuselo hľadať v zahraničí. Lebo aj to je trápne. A smutné. Bolo by celkom fajn, aby sa na Slovensku zaviedla nová kultúra. Keď niekto niečo spôsobí, mal by to napraviť. Z vlastnej vôle, férovo a bez odkladov a výhovoriek. Aby sme mali čo najmenej príbehov, ktoré sú smutné a trápne, a za ktoré sa treba hanbiť.

Jan Restit



Právo a spravodlivosť:

Všetko má v rukách úradníka.

Byrokracia predstavuje nezrozumiteľný spôsob vybavovania pomerne jednoduchých záležitostí, ktorými komplikuje a znepríjemňuje život občanov (dlhé vybavovanie záležitostí, komplikovanosť procedúr, papierovačky, ...). Možno nezaškodí pripomenúť pôvodný význam slova byrokracia: (nad)vláda úradníkov. Tá sa v praxi prejavuje aj tým, že úradníci nútia ostatných vyplňovať množstvo rôznych tlačív, výkazov, hlásení a formulárov. Avšak zďaleka nie iba tým! Podstatnejšie je, že úradníci (na diaľku a bez osobnej zodpovednosti) prikazujú, zakazujú, plánujú, schvaľujú, regulujú, rozhodujú, povoľujú a zamietajú. A vytvárajú ovzdušie, v ktorom je najdôležitejšie, aby všetko bolo riadne (rozumej formálne správne) naplánované, zaevidované, dodržané, vykázané, skontrolované. Samotná realita a podstata sa tak paradoxne stávajú druhoradými. Každý deň niekto potrebuje niečo od úradníkov štátnej správy (napr. preskúmanie žiadosti o pridelenie náhradného bytu). Keby si žiadateľ (fyzická alebo právnická osoba) vždy, keď po ňom úradník niečo žiada, čo im zákon neukladá, podával sťažnosť alebo sa snažil úradníka prinútiť k dodržiavaniu zákona, tak by došlo k totálnemu kolapsu celého systému fungovania a bežného života vôbec. V podvedomí ľudí je hlboko zakorenené, že sa nevyplatí vzdorovať úradníkovi, lebo v prípade, že sa podvolí má šancu získať to, o čo žiada, v rozumnom čase. To je skutočné živé právo. Paradoxne k tomu je možné uviesť aj opačný príklad, keď vydávanie určitého rozhodnutia už roky beží podľa určitého modelu (ktorý nie je úplne podľa platného práva, ale žije si svojím životom popri zákone) a pre nepohodlného žiadateľa (ktorý sa určitým spôsobom úradníkovi nepáči alebo sa mu zneľúbil) sa naopak, odlišne od bežnej praxe použije striktný výklad práva (ktorý je ale úplne nezvyčajnou výnimkou v bežnej praxi). V takomto prípade dovolanie nie je žiadne, lebo ak sa takýto prípad dostane až pred súd, musí súd konštatovať, že žiadateľ nesplnil dikciu zákona a štátny orgán tak postupoval v súlade so

zákonom. Najčastejšie bývajú takto postihnutí alebo poškodení tí najslabší (duševne, zdravotne či ekonomicky). Domáhanie sa práv si vyžaduje finančné prostriedky, čo táto najohrozenejšia skupina občanov nemá alebo nimi nedisponuje. Oprávnené môžeme konštatovať, že cieľom celého snaženia sa je, alebo by mala byť súvislosť medzi právnym štátom a spravodlivosťou. Je zjavné, že absolútne stotožnenie nie je možné, ale snaha o maximálne relatívne priblíženie sa k tomuto stavu je cieľom právneho demokratického štátu. Súvisí to s mierou vyspelosti demokracie.

Je mi ľúto všetkých nájomníkov, ktorí musia ponížene prosiť úradníkov a čakať na ich veľkorysosť, lebo oni rozhodnú o tom, či v budúcnosti budú resp. nebudú na ulici. Ak si nezainteresovaný občan myslí, že vyplnenie tej najjednoduchšej žiadosti zvládne „ľavou zadnou“, hlboko sa mýli. Stačí neuviest' v rubrike **titul** žiaden údaj a máte problém – správne konanie je prerušené. Alebo ak neprinesiete, vrátane všetkých ktorí s vami spoločne bývajú, **potvrdenie o trvalom pobyte** (hoci to zákon nepožaduje), opäť máte problémy. Občiansky preukaz a nájomná zmluva nestačí. Za všetko treba samozrejme zaplatiť. Nemáte **znalecký posudok** na pár metrov štvorcových lúky, ktorá sa nachádza ďaleko od vášho byd-

liska a ktorej všeobecná hodnota je zlomkom ceny, ktorú musíte zaplatiť za znalecký posudok? **Vymenili ste byt** (samozrejme so súhlasom majiteľa) v dome v ktorom bývate s iným nájomcom? Máte smolu! A tak by som mohol pokračovať ďalej.

Najväčším paradoxom však ostáva skutočnosť, že občan sa môže ocitnúť na ulici (lebo úradník tak rozhodol) a ešte si za to musí zaplatiť. Na úplný záver mi dovoľte uviesť jeden z citátov T. G. Masaryka, ktorý kedysi vyslovil myšlienku: „Keby štát mal byť zatvorený za všetko, čo urobí špatne, tak z kriminálu nevyjde“.

Kristián Straka





Užívacie právo? Zabudnite!

Považujete reguláciu nájomného za protiústavnú? Ja nie. Jedná sa totiž o pôvodné užívacie vzťahy, násilne prevedené pod režim užívacieho práva jednostranným legislatívnym aktom štátu od 1. januára 1992. Jedným zo znakov užívacieho vzťahu bola koncepcia úhrady nákladov neslúžiacich k vytváraniu zisku. Ešte aj reštitučný zákon č. 403/1992 Zb. určoval, že doterajšie užívacie práva nájomníkov v reštituovaných domoch zostanú zachované. Jedine ubezpečovaním verejnosti o nedotknuteľnosti postavenia užívateľov bytov sa podarilo lobby budúcich prenajímateľov získať politickú vôľu k neobvyklým „reštitúciám“ verejného bytového fondu, ktoré nemajú v ostatných postkomunistických štátoch obdoby. V rozpore s týmto ubezpečovaním okamžite po získaní domov táto lobby začala presadzovať prevedenie užívacích práv pod režim odlišne koncipovaného práva nájomného, a okamžite ako v tom uspela, začala poukazovať na rozpor medzi koncepciou nájomného práva a reguláciou.

V Štrassburgu ležia žaloby majiteľov a nájomníkov domov voči Slovenskej republike. Držať ceny nájomného na regulovanej úrovni je asi nemožné. O tom, či je deregulácia spravodlivá a aké bude mať dôsledky na majiteľov a nájomníkov bytov ukáže iba čas. Isté je, že súčasná deregulácia nájomného je nespravodlivá ľudsky, politicky i právne. Likviduje dlhodobo nastavené pravidlá, na základe ktorých si občania svojím rozhodnutím uzavriť dohodu o užívaní bytu pred rokom 1992 v podstate nenávratne usporiadali svoj život. Diskriminuje oproti väčšine z nich ich menšiu skupinu nájomníkov, tvorenú tými, ktorí sa následne, bez akejkoľvek možnosti tento vývoj ovplyvniť, ocitli v nájme u súkromných prenajímateľov. Pre vývoj trhu s bytmi je deregulácia takmer bezvýznamná. Je v rozpore s politickými vyhláseniami, vďaka ktorým sa reštitučné zákony vzťahovali i na domy zaťažené vtedajším užívacím právom.

Deregulácia v podstate znamená vyhnanie terajších pôvodných obyvateľov z nájomných bytov patriacich súkromným prenajímateľom v celom širšom centre Bratislavy a možno väčšiny veľkých slovenských miest. Väčšina z nich vôbec nebude schopná deregulované nájomné platiť a pre tých solventnejších bude neekonomické platiť nájomné zhruba

v rovnakej výške ako splátky hypotéky a mnohokrát i vyššie.

Z ľudského hľadiska je ospravedliteľné, pokiaľ výška nájomného bráni v bývaní na určitom území niekomu, kto si prvýkrát ide riešiť svoju bytovú otázku. Nie však, pokiaľ ide o občana, ktorý sa tu rozhodol bývať vo vzdialenejšej minulosti na základe podmienok, ktoré mu vtedy boli zaručené a ktoré by teraz mali byť porušené. Občan, ktorého v minulosti stálo získanie bytu a jeho úpravy nemalé peniaze. Jeho vystaňovanie od základu zmení jeho život, osobné a ďalšie väzby. Čím je starší, tým je zásah citeľnejší a v pokročilom veku býva vystaňovanie často rozsudkom smrti.

Neverím, že štát by bol ochotný a schopný v plnom rozsahu realizovať svoje pôvodné prisľuby o poskytovaní príspevkov na bývanie všetkým sociálne potrebným na vyrovnanie zvýšeného nájomného. Už dnes, po prvom zvýšení nájomného, výška príspevkov zostala na pôvodnej výške a zákon o príspevkoch na bývanie, ktorý predchádzajúca vláda tak sľubovala, zrejme pozabudla predložiť do parlamentu. Zároveň ma však napadá otázka, prečo by mali daňoví poplatníci alebo samotní nájomcovia vôbec prispievať súkromným prenajímateľom na realizáciu premrštených ziskov? Píšem o sú-



kromných prenajímateľoch, pretože nepredpokladám, že obce by išli so svojimi požiadavkami až tak ďaleko. Priemerná výška príspevkov do fondu opráv v spoločenstvách vlastníkov bytových domov sa pohybuje pod jedno euro za m², takže už zvýšenie nájomného podľa Opatrenia ministerstva finan-



cií č.1 a č.2 z apríla 2008 umožňovalo dosahovať zisk. Ten bol obvykle navyše zvýrazňovaný prenájomom nebytových priestorov za trhové ceny a podobne aj u mnohých bytov, ktoré už nájomcovia z rôznych dôvodov opustili. Podotýkam, že priebežné nájomné nie je určené na odstraňovanie dlhodobej zanedbanosti, ale má vyjadrovať priemerné náklady za dobu životnosti domu. Inak by nájomné v schátralom dome vyžadujúcom si väčšie opravy muselo byť vyššie ako v dome udržiavanom, hoci kvalita bývania by v ňom bola nižšia. Je to absurdné, ale z argumentácie súkromných majiteľov by to vyplývalo. Ďalším ich argumentom býva, že nájomné má zahŕňať zisk z kapitálu predstavujúceho hodnotu domu. Zabúdajú však, že domy získali v takej hodnote, aká zodpovedala ich zaťaženiu časovo neobmedzenými užívateľmi či nájomníkmi právami s regulovanou cenou nájmu. Kto kúpil dom takto zaťažený, platil zaň primerane menej, ako za dom prázdny. Reštituenti uzatvárali dohodu o vydaní v spojení so zákonnou klauzulou o zachovaní užívateľských práv. A iba s týmto prísľubom sa podarilo uzákonenie problematických reštitúcií bytových domov presadiť. V žiadnom inom po-sťkomunistickom štáte okrem vtedajšej ČSFR tento druh reštitúcií nemá obdobu. Nikto by teda logicky nemal odvodzo-vať kapitálovú primeranosť výnosu od trhnej hodnoty prázdneho domu. Bohužiaľ, napriek tomu, že celospoločenský reštitučný konsenzus nikdy nesmeroval k obnove stavu pred „so-cializáciou“, ale tak ako bolo vyjadrené v názve reštitučného zákona, t.j. iba k zmierneniu majetkových krívd, navyše iba niektorých. Základným limitom pritom bola požiadavka ne-vytvárať krivdy nové.

Bohužiaľ, na to sa v súčasnosti s odstupom času vo vzťahu k pôvodným užívateľom bytov zabúda. Zabúda sa na to, že do konca roku 1991 predovšetkým nešlo o nájomné, ale o úhradu za užívanie bytu. Z vtedajšej právnej úpravy záruka trvalosti užívacieho vzťahu dostatočne vyplývala.

Kristián Straka





Bývanie nie je dôležité?

Keď sa zaoberáte dlho jedným problémom napadajú vás rôzne myšlienky. A aj pochybnosti. Napríklad, či máme pravdu, keď tvrdíme, že bývanie je, pokiaľ ide o potreby človeka také dôležité. A keď si tak všimam, ako sa verejná moc už dve desaťročia stavia k problému nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch nadobúdam dojem, že ono to bývanie vlastne pre ľudí vôbec dôležité nemôže byť. A dokonca mám na to aj argumenty prečo.

Argument prvý:

Keď Vám niekto predá ukradnutú vec, napríklad auto, televízor alebo niečo iné a príde sa na to, vec sa vráti pôvodnému majiteľovi. Avšak vina nie je na Vás, naopak môžete predajcu zažalovať na súde, a pokiaľ ten, kto Vás podviedol má nejaký majetok, máte veľmi slušnú šancu získať svoje peniaze späť. Je to veľmi správne a dôležité vedieť, že pokiaľ sa stanem obeťou nekalého obchodu, ktorý uzavriem v dobrej viere mám šancu na nápravu.

V prípade bývania v reštituovaných a privatizovaných bytoch je to však inak. Štát vedome odovzdal svojho času byty do užívania nájomníkom. Neskôr si štát v dôsledku politických zmien „spomenul“ že by bolo fajn niektoré byty vrátiť. Na tých, ktorí v nich získali užívacie právo (ktoré by sa neskôr zo zákona stalo právom na vlastníctvo, pokiaľ by štát neodovzdával do užívania nič netušiacim nájomníkom niečo čo nemal) sa úplne vykašľal. Dokonca ich po dvoch desaťročiach utrpenia „vyriešil“ núteným vysťahovaním podľa osobitného zákona (260/2011 pozn. autora), bez možnosti získania primeranej náhrady. Načo, však ide len o bývanie. No povedzte v prípade auta, televízora, alebo čohokoľvek iného, čo Vám niekto pochybne predá sa môžete brániť na súde. V prípade bytu nie. Dokonca Vás štát vyrieši tak, že umožní reštituentovi alebo privatizérovi beztretné Vás vyhnúť. No tak to bývanie predsa nemôže byť až tak dôležité, keď je menej chránené než auto, alebo spotrebná elektronika.

Argument druhý

Bývanie nemôže byť až tak dôležité, pretože v súvislosti s ním neexistuje takmer

žiadna skutočná zodpovednosť za zneužívanie majetku. Opäť príklad, keď zneužijete vec, ktorá Vám patrí a spôsobíte ňou druhému škodu (napríklad vlastné auto, ktorým niekomu ublížite alebo poškodíte jeho auto, vlastné legálne zbraň, ktorou niekoho zastrelíte, vlastné traktor, ktorým opitý susedovi zrušíte plot aj s celou záhradou atď.) neminie Vás súd a často budete sedieť, až budete čierni. A napriek často kritizovanej slovenskej justícii je v slovenských väzniciach dosť takých, ktorí tam „sedia“ práve za protiprávne užívanie svojich vecí. Avšak pokiaľ súkromný vlastník domu dlhé roky „spríjemňuje“ život svojim nájomníkom odpájaním elektriny, kúrenia, vody alebo plynu, dlhodobo na svojich nájomníkov vyvíja psychický nátlak nedeje sa vôbec nič. Možno neviem všetko, ale nemám vedomosť o tom, že by dnes bol jediný reštituent či privatizér domu, ktorý by za svoje „vyčiniť“ voči nájomníkom bol akýmkoľvek spôsobom napríklad právoplatne odsúdený. Tak potom fakt to bývanie nemôže byť až také dôležité.

Argument tretí

Za ostatné dve desaťročia sa toho z verejných zdrojov vyfinancovalo skutočne mnoho. Aj veci, ktoré by jedného hneď nenapadli. Rôzne oslavy, súťaže krásy psov, prezentácie neexistujúceho a rôzne hmotné statky – naposledy napríklad múka a cestoviny, ktoré niekam bez stopy zmizli (čo dokonca popiera stáročia platné fyzikálne zákony o zachovaní hmoty a energie). Len na ten problém nájomníkov, ktorí ostali bez vlastnej viny „visieť“ v reštituovaných a privatizovaných domoch akosi stále „neostalo“. Tak potom to bývanie fakt asi nie je dôležité alebo nie?

Keď teda rozoberám argumenty jeden po druhom zdá sa mi, že naše občianske združenie ide nesprávnym smerom. Že sleduje úplne nedôležité ciele. Veď bývanie predsa, aspoň pokiaľ sledujeme prístup mocných voči nájomníkom počas ostatných dvoch desaťročí, vôbec nie je dôležité, práve naopak. Spravodlivé riešenie problému nájomníkov, tak asi naozaj bude „zanedbateľným“. Tak, ako ho svojho času nazval klasik. Asi by sme sa mali sústrediť na dôležitejšie veci. Napríklad ako prežiť vo voľnej prírode. Sledujúc „ľudskosť“ zákonodarcu, ktorý

nám „daroval“ zákon 260 ku, či úspešnosť bratislavského magistrátu pri priznávaní nárokov na základe tohto skveleho zákona by asi bolo dôležitejšie sústrediť sa napríklad na tréning prežitia na lavičke v parku. Je pravdou, že veľká časť nájomníkov je po dlhoročných skúsenostiach s vlastníckymi domov zvyknutá na drsné životné podmienky, ale predsa len, prespávanie na lavičke si treba zodpovedne natrénovať. A teraz je leto, vhodná doba pre začiatočníkov. Do zimy sa ešte zocelia. Predsa len budú potrebovať dlhší čas na adaptáciu – veď má väčšina z nich 70 a viac rokov. Takže hor sa trénovať, možno nám tí hore aj v tomto pomôžu, tak ako nám vlni pomohli zákonom č. 260/2011.

Alebo, že by to tak predsa len nebolo? Že by to bývanie predsa len bolo dôležité? Že by sa celý problém nájomníkov v reštituovaných a privatizovaných domoch dostal do súčasného stavu nie preto, že by bývanie nebolo dôležité, ale skôr preto, že sa zodpovedné inštitúcie jednoducho vykašľali na svojich občanov, ktorých predtým sami pripravili o strechu nad hlavou? No ale v takom prípade asi ten nápad opýtať sa v Štrasburgu možno predsa len nebol od vecí.

Jan Restit

Predpis č. 403/1990 Zb.

Zákon o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd:

§12 (4) Užívateľ bytu alebo nebytových priestorov, ktorý v súlade so stavebnými predpismi vykonal na vlastné náklady úpravy, ktorými sa byt alebo nebytové priestory zhodnotili, má nárok na náhradu zhodnotenia, určenú podľa platných cenových predpisov, od oprávnenej osoby, ak mu skončí právo ich užívania z dôvodu výpovede zo strany vlastníka nehnuteľnosti. Povinná osoba nahradí oprávnenej osobe náklady za znehodnotenie nehnuteľnosti nad bežné opotrebenie.

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



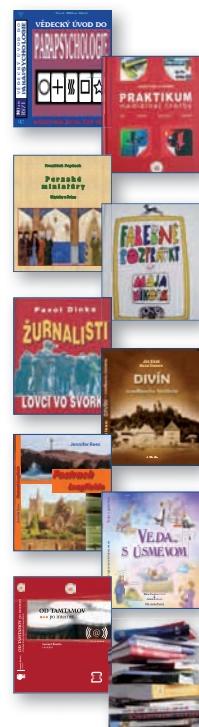
Nestíhate TERMÍNY? Vďaka širokej sieti dodávateľov vieme zabezpečiť rýchle dodacie lehoty – s dodaním priamo k Vám

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.jr@gmail.com
Ilustrácie Svetozár
Mydlo a Fedor Vico.