

S p r á v a

o plnení cieľov Koncepcie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov

Ú v o d

Koncepcia spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov schválená uznesením vlády SR č. 640/2009 (ďalej len „Koncepcia“) predstavuje hlavný východiskový dokument poskytujúci základné informácie o možnosti usporiadania (vtedajších) vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov v reštituovaných domoch, pri ktorých sa uplatňuje regulovaná cena nájmu. Materiál uvádza šesť možných spôsobov usporiadania vzťahov, analyzuje vtedajšiu situáciu a hodnotí možnosti uplatnenia, ako aj realnosť a vhodnosť jednotlivých spôsobov riešení.

Schválením Koncepcie vláda SR prijala riešenie zamerané na poskytnutie náhradných nájomných bytov obstaraných z finančných prostriedkov štátu pre vymedzenú skupinu nájomcov. Z uvedených možných spôsobov riešení bolo toto prijaté ako najvhodnejšie a najrovnejšie pre vlastníkov, nájomníkov predmetných bytov a aj štát. Hlavným cieľom bolo predovšetkým umožniť vlastníkom nakladať s vlastnenou nehnuteľnosťou podľa svojich predstáv a zároveň zabezpečiť nájomcom bytov adekvátnu náhradu za vopred vyšpecifikovaných podmienok.

V nadväznosti na Koncepciu bol pripravený legislatívny rámec riešenia, ktorý Národná rada Slovenskej republiky (ďalej len „NR SR“) prijala v roku 2011 schválením dvoch zákonov, a to zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z. z.“) a zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov (ďalej len „zákon č. 261/2011 Z. z.“).

Na základe uznesenia vlády SR č. 640/2009 boli zároveň uložené aj ďalšie úlohy, ktoré však do dnešného dňa neboli splnené:

B.1. ministrom financií v spolupráci s vtedajším ministrom výstavby a regionálneho rozvoja vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh zákonnej úpravy regulácie cien nájmu bytov vo verejnom nájomnom sektore v termíne do 31. decembra 2010 a

B.2. ministerke práce, sociálnych vecí a rodiny vypracovať a predložiť na rokovanie vlády novú právnu úpravu príspevku na bývanie, a to vyčlenením tohto príspevku z pomoci v hmotnej núdzi a určením jeho výšky tak, aby boli vytvorené podmienky pre udržateľnosť primeraného bývania v termíne do 31. decembra 2010.

Zákon č. 260/2011 Z. z. upravuje právne vzťahy pri ukončení nájomných vzťahov k bytom umiestneným zväčša v domoch vrátených v rámci reštitúcie ich pôvodným vlastníkom, v ktorých má skončiť regulácia nájomného, ako aj podmienky poskytnutia bytovej náhrady. Zákon č. 260/2011 Z. z. upravuje osobitnú možnosť v predmetných bytoch podať výpoveď z nájmu bytu bez uvedenia dôvodu tak zo strany prenajímateľa, ako aj

nájomcu, pričom povinnosť poskytnúť bytovú náhradu prechádza na obec, ktorá má nárok na 100 % dotáciu zo strany štátu na jej obstaranie.

Zákon č. 261/2011 Z. z. vecne a procesne rieši obstaranie náhradných nájomných bytov prostredníctvom účelových dotácií, ako aj základné charakteristiky a požadované štandardy týchto bytov. Dotácie sú poskytované žiadateľom (samosprávam) na obstaranie náhradných nájomných bytov, ale aj na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti a obstaranie pozemkov pod stavebné objekty s nájomnými bytmi. Zákon stanovuje výšku dotácií, podmienky pre ich poskytnutie, postupy a požiadavky pri podaní žiadosti o poskytnutie dotácie a pri uzatvorení zmluvy o dotácii.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ustanovuje v Opatrení z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení (ďalej len „oparenie MF č. 01/R/2008“) maximálne ceny nájmu v predmetných bytoch. V znení opatrenia MF č. 01/R/2008 účinného do 19. 12. 2011 boli v § 4a ods. 1 ustanovené podmienky, aby sa cenová regulácia v týchto bytoch uplatňovala aj po 31. 12. 2011, pričom jednou z nich bolo aj prihlásenie nájomcu na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky prostredníctvom uverejneného tlačiva.

Opatrenie MF č. 01/R/2008 bolo následne s účinnosťou od 20. 12. 2011 ešte raz novelizované, pričom aktuálne účinné znenie ustanovenia § 4a ustanovuje, že „regulácia ceny nájmu bytu podľa tohto opatrenia sa neuplatní, ak sa prenajímateľ, ktorým nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba zriadená alebo založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou, s nájomcom písomne dohodnú na cene nájmu bytu vyššej, ako je cena regulovaná podľa tohto opatrenia“.

1. Stručná genéza vývoja právnej úpravy

Začiatkom deväťdesiatych rokov bol prostredníctvom súboru tzv. reštitučných zákonov vrátený súkromný majetok pôvodným vlastníkom, resp. ich právnym nástupcom. Takto sa do vlastníctva pôvodných vlastníkov alebo ich dedičov dostali aj domy s bytmi obývanými nájomcami, ktorí nadobudli od štátu k bytom právo osobného užívania. Ustanovením § 871 ods. 1 a 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) sa právo osobného užívania zmenilo na nájom na dobu neurčitú a v prípade spoločného užívania bytu na spoločný nájom na dobu neurčitú. V súlade § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa v týchto prípadoch uplatňuje regulácia nájomného.

Vzhľadom na osobitosti reštitúcií tieto byty v reštituovaných domoch nespádajú do transformácie podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) z hľadiska možného odpredaja bytov z vlastníctva obcí do vlastníctva fyzických osôb - pôvodných nájomcov.

V období samostatnosti Slovenskej republiky štát viackrát prejavoval snahu a ochotu riešiť nájomné a iné vzťahy, ktoré sa týkali bytov v tzv. reštituovaných bytových domoch, ale až schválením Koncepcie a následným prijatím legislatívneho rámca v podobe zákona

č. 260/2011 Z. z. a zákona č. 261/2011 Z. z. dochádza k reálnemu napĺňaniu krokov smerujúcich k vyriešeniu uvedenej situácie.

Zákon č. 260/2011 Z. z. umožnil prenajímateľovi aj nájomcovi vypovedať nájom bytu, na ktorý sa zákon vzťahuje, aj bez udania dôvodu, t. j. nad rámec Občianskeho zákonníka. Po podaní, resp. doručení výpovede bol nájomník povinný podať žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady v prekluzívnych lehotách stanovených zákonom, inak jeho nárok zanikol priamo zo zákona.

V ustanovení § 4 zákona č. 260/2011 Z. z. bola zároveň upravená možnosť jednostranného zvýšenia nájomného zo strany prenajímateľa raz ročne a to až o 20 % z výšky nájomného vypočítaného ku dňu účinnosti zákona v roku 2011 a o 20% z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku v rokoch 2012 až 2015. Podmienkou pre možné uplatnenie tohto jednostranného zvyšovania však bolo, že nájom daného bytu sa skončí na základe výpovede podanej podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

V § 9 ods. 2 zákona č. 260/2011 Z. z. je ustanovené, že účastníkom konania je žiadateľ (t. j. nájomca bytu podľa tohto zákona, ktorý požiada o bytovú náhradu).

V prípade, že obec rozhodne o priznaní nároku na bytovú náhradu, avšak žiadateľ zomrie ešte pred poskytnutím bytovej náhrady, nárok zaniká iba vtedy, ak neexistuje žiadna spoločne posudzovaná osoba, na ktorú by tento mohol prejsť.

Ak však existujú spoločne posudzované osoby, ktoré naďalej spĺňajú podmienky pre priznanie nároku na bytovú náhradu, nárok prechádza nedeliteľne na všetky spoločne posudzované osoby. Obec nevydáva nové rozhodnutie o priznaní nároku na bytovú náhradu a ani toto rozhodnutie nemôže zmeniť z dôvodu zníženia rozsahu nároku.

Takisto je dôležité upozorniť na skutočnosť, že nárok na bytovú náhradu môže prejsť iba na tie osoby, ktoré boli označené v pôvodnej žiadosti, na základe ktorej došlo k vydaniu rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu, a tento výpočet nie je možné ďalej rozširovať. Zároveň poukazujeme na to, že spoločne posudzované osoby nemusia (ale môžu) byť totožné s oprávnenými dedičmi žiadateľa. Nároky vyplývajúce z rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu teda nie sú predmetom dedičského konania.

Vzhľadom na vyššie uvedené, ak žiadateľovi a trom spoločne posudzovaným osobám bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt s tromi obytnými miestnosťami, po smrti žiadateľa pred poskytnutím náhradného nájomného bytu (ale po právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu) prechádza nárok nedeliteľne na zostávajúce tri spoločne posudzované osoby v nezmenenom rozsahu.

Z právneho hľadiska totiž podľa zákona č. 260/2011 Z. z. ani všeobecného predpisu o správnom konaní nie je možné z tohto dôvodu dosiahnuť zmenu rozhodnutia alebo obnovu konania. Zároveň je potrebné vnímať aj skutočnosť, že obstaranie náhradného nájomného bytu môže trvať určitý čas. Príslušná samospráva obstaráva náhradný nájomný byt na základe právoplatných rozhodnutí a pokiaľ by po obstaraní náhradného nájomného bytu, ale pred

poskytnutím bytovej náhrady žiadateľovi, došlo k zmene rozsahu nároku, táto by mala pre obec negatívne dôsledky v podobe potreby opätovného obstarania zodpovedajúceho bytu.

Na druhej strane je možné, že po znížení počtu fyzických osôb, ktorým bol priznaný nárok, nebudú mať zostávajúce osoby záujem o bytovú náhradu v rozsahu priznanom rozhodnutím. Zostávajúce osoby môžu požiadať obec o poskytnutie bytovej náhrady v nižšom rozsahu, ale obec nie je povinná tejto žiadosti vyhovieť (pretože už napríklad obstaráva náhradný nájomný byt v stanovenom rozsahu podľa priznaného nároku). V prípade, že sa obec rozhodne tejto žiadosti vyhovieť, považujeme za vhodné, aby vzdanie sa časti nároku na bytovú náhradu bolo urobené vo forme notárskej zápisnice.

K zániku nároku na bytovú náhradu zo zákona môže dôjsť iba na základe dôvodov stanovených v § 10 zákona č. 260/2011 Z. z. Pravdepodobne najčastejší dôvod zániku nároku podľa § 10 ods. 1 je smrť žiadateľa, ktorý nemá žiadne spoločne posudzované osoby.

Ak po smrti žiadateľa existujú spoločne posudzované osoby, nárok na bytovú náhradu prechádza na tieto osoby. Obec následne posúdi, či nedošlo k úplnému zániku nároku podľa § 10 zákona č. 260/2011 Z. z., najmä pre nesplnenie podmienky § 5 ods. 2 písm. a). V prípade, že by však aspoň u jednej spoločne posudzovanej osoby zostal nárok na bytovú náhradu zachovaný, obec jej rozsah neprehodnocuje a je povinná poskytnúť náhradný nájomný byt v rozsahu stanovenom rozhodnutím o priznaní nároku na náhradný nájomný byt.

V ustanovení § 10 ods. 4 zákona č. 260/2011 Z. z. sú ustanovené dôvody, ktoré oprávňujú žiadateľa odmietnuť poskytnutú bytovú náhradu. *A contrario* je možné zdôvodniť ako odmietnutie poskytnutej bytovej náhrady žiadateľom z akéhokoľvek iného dôvodu má za následok zánik nároku na bytovú náhradu. Povinnosť obce poskytnúť bytovú náhradu žiadateľovi podľa § 12 ods. 1 sa však týmto považuje za splnenú. Napriek tomu môže byť uvedená situácia pre obec problematická, ak neexistujú žiadni ďalší žiadatelia, ktorým by mohla danú bytovú náhradu poskytnúť a ak bol uvedený náhradný nájomný byt obstaraný prostredníctvom dotácie od štátu podľa zákona č. 261/2011 Z. z., pretože obec je povinná predložiť aj nájomnú zmluvu. Prípadné nesplnenie tejto podmienky je spojené so sankciou podľa zmluvy o poskytnutí dotácie.

V prípade, že obec neposkytne bytovú náhradu v súlade s § 12 ods. 1 až 3 zákona č. 260/2011 Z. z., je povinná doplácať vlastníkovi bytu rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným. Povinnosť žiadateľa (nájomcu) platiť regulované nájomné týmto nie je dotknutá. Vlastník (prenajímateľ) si tento nárok uplatňuje priamo od príslušnej obce písomnou žiadosťou, pričom prílohou sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku. Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „Ministerstvo“) nemá žiadnu rozhodovaciu právomoc a odporúča vlastníkom a prenajímateľom najmä vzájomnú dohodu pri určovaní výšky rozdielu, s možnosťou využitia preukázania rozdielu napr. porovnaním trhových cien nájomov porovnateľných, resp. obdobných nehnuteľností na voľnom trhu alebo predložením znaleckého posudku.

Súčasťou nájomnej zmluvy podľa § 13 zákona č. 260/2011 Z. z. je podľa odseku 2 písm. l) aj predkupné právo nájomcu k poskytnutej bytovej náhrade. Príslušná obec však nemá povinnosť náhradný nájomný byt odpredať, ale v prípade, že sa tak rozhodne, musí ho

najprv ponúknuť nájomcovi v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa predkupného práva.

V prípade, že obec poskytla náhradný nájomný byt a nájomný vzťah so žiadateľom zanikne z akéhokoľvek dôvodu, na podmienky ďalšieho nájmu sa vzťahuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“). Nevyhnutnou podmienkou pre uplatnenie uvedeného režimu je však existencia nájomného vzťahu medzi obcou a oprávneným žiadateľom podľa zákona č. 260/2011 Z. z., ktorý následne zanikne.

2. Štatistické údaje

A. Oprávnení žiadatelia prihlásení podľa § 4a ods. 1 opatrenia MF č. 01/R/2008 účinného do 19. 12. 2011

Do 31. 12. 2008 sa na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 4a ods. 1 opatrenia MF č. 01/R/2008 účinného do 19. 12. 2011 **prihlásili nájomcovia 954 bytov.**

Dotknuté samosprávy vydali k 18. januáru 2017 **674 právoplatných rozhodnutí o priznaní nároku na bytovú náhradu** podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

Nájomcom bytov, ktorí sa prihlásili podľa opatrenia MF č. 01/R/2008, bolo vydaných 397 právoplatných rozhodnutí o priznaní nároku na bytovú náhradu.

Z uvedeného vyplýva, že bolo vydaných 277 právoplatných rozhodnutí u žiadateľov, ktorí sa neprihlásili na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 4a ods. 1 opatrenia MF č. 01/R/2008 účinného do 19. 12. 2011.

Prihlásenie na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 4a ods. 1 opatrenia MF č. 01/R/2008 účinného do 19. 12. 2011 totiž **nebolo predpokladom ani podmienkou na priznanie nároku na bytovú náhradu podľa zákona č. 260/2011 Z. z.**

B. Predpokladaná náročnosť a rozsah dotknutého bytového fondu

Na základe údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 predstavuje bytový fond v Slovenskej republike 1 994 897 bytov. Počet bytov obývaných nájomcami, ktorým podľa zákona č. 260/2011 Z. z. bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt, predstavuje 0,0003 % bytového fondu. Zároveň je dôležité poukázať na skutočnosť, že Koncepcia predpokladá celkovú potrebu prostriedkov vo forme dotácií zo štátneho rozpočtu na obdobie od roku 2010 na zhruba 72 700 000 €.

C. Ďalšie štatistické údaje

Príloha č. 1 k tejto správe uvádza ďalšie štatistické údaje aktuálne k 18. januáru 2017

- o počte právoplatných rozhodnutí o priznaní nároku na bytovú náhradu podľa zákona č. 260/2011 Z. z.,
- o počte poskytnutých bytových náhrad obstaraných s dotáciou,
- o počte zostávajúcich bytových náhrad,

- priznané dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov.

3. Sťažnosti vlastníkov dotknutých bytov pred Európskym súdom pre ľudské práva

Prelomovým prípadom pred Európskym súdom pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) bolo rozhodnutie o sťažnosti č. 30255/09 vo veci *Bittó a ďalší proti Slovenskej republike*. Sťažovatelia sa sťažovali podľa článku 1 Protokolu č. 1, samostatne aj v spojení s článkom 14 Dohovoru, na obmedzenie ich práva na pokojné užívanie majetku, ktoré vyplývali z právnych predpisov upravujúcich reguláciu nájomného. Relevantná judikatúra ESLP je zosumarizovaná napríklad v rozsudkoch *Hutten-Czapska proti Poľsku* č. 35014/97 alebo *Edwards proti Malte* č. 17647/04.

Z uvedených prípadov ESLP v rozsudku vo veci *Bittó a ďalší proti Slovenskej republike* uvádza aplikáciu nasledovných relevantných princípov aj na tento prípad:

- medzi stranami nebola sporná skutočnosť, že systém regulácie spôsobuje zásah do práv sťažovateľov, pretože im bráni (bránil) slobodne si dohodnúť výšku nájomného a ukončenie nájomného vzťahu podmieňoval zabezpečením primeranej bytovej náhrady,
- systém regulácie mal základ v zákone č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a ďalších podzákonných normách,
- zákon č. 260/2011 Z. z. nanovo vymedzil podmienky uplatňovania systému regulovaného nájomného a obmedzil jeho maximálne trvanie,
- uvedený zásah mal základ v slovenskom právnom poriadku a splňal požiadavky dostatočnej dostupnosti, presnosti a predvídateľnosti,
- zásah považuje za „zákonný“ v zmysle článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru a akceptuje, že uvedená legislatíva upravujúca regulované nájomné sleduje legitímny cieľ sociálnej politiky v súlade so všeobecným záujmom,
- osobitne hodnotí splnenie požiadavky primeranosti – na jednej strane uznáva cieľ regulácie (ochranu nájomcov) po zmene režimu, ako aj znižovanie tohto bremena voči vlastníkom postupným zvyšovaním maximálnej výšky nájomného a neskôr vytvorením právneho rámca a časového ohraničenia ukončenia samotnej regulácie vrátane prijatia právnej úpravy pre uľahčenie modernizácie bytových domov,
- vzhľadom na ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. o dopĺňaní rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným sa straty vlastníkov vyplývajúce z deregulácie nájomného úplne odstránia koncom roka 2016, napriek nemožnosti mať absolútnu voľnosť v užívaní svojho majetku,
- na druhej strane konštatuje, že nie je presvedčený, že pri obmedzení vlastníkov na také nízke výnosy boli dodržané záujmy sťažovateľov „vrátane ich práva na poberanie zisku z ich majetku“,

- pripúšťa, že nedostatok cenovo dostupných bytov na prenájom po zmene režimu si vyžadoval zosúladenie protichodných záujmov majetkových práv vlastníkov a sociálnych práv nájomcov, „ktorými boli často zraniteľní jednotlivci“,
- legitímne záujmy spoločnosti však v takýchto situáciách vyžadujú spravodlivé rozdelenie finančného a sociálneho bremena, ale toto „nemôže byť uvalené na jednu konkrétnu skupinu, akokoľvek dôležité sú záujmy inej skupiny alebo spoločnosti ako celku“,
- uvedené je o to viac relevantné v situáciách (ako v tomto prípade), keď „(I) počet bytov, vo vzťahu ku ktorým sa uplatňoval systém regulovaného nájomného sa nepreukázal byť osobitne vysoký a (II) bolo uznané, že nedostatky v bytovom plánovaní a politike znemožnili skoršie ukončenie systému regulovaného nájomného v súlade s proklamovaným cieľom,
- dospel k záveru, že slovenské orgány nedodržali požadovanú spravodlivú rovnováhu medzi všeobecnými záujmami spoločnosti a ochranou práva sťažovateľov na majetok.

Po vyhlásení rozsudku vo veci *Bittó a ďalší proti Slovenskej republike* sa so sťažnosťou proti Slovenskej republike v rovnakom skutkovom stave obrátili aj ďalší sťažovatelia.

ESLP v rozsudku vo veci *Bittó a ďalší proti Slovenskej republike* ani v ďalších nestanovil kvalitatívne ani kvantitatívne kritériá pre stanovenie výšky odškodnenia, pričom v niektorých prípadoch dokonca spojil majetkovú a nemajetkovú ujmu sťažovateľov do jednej sumy. Zároveň ESLP nestanovil ani časové obdobie, za ktoré by považoval uplatňovanie systému regulovaného nájomného za primerané a akceptovateľné, resp. stanovenie času, odkedy je možné takýto zásah do práv sťažovateľov považovať za neprimeraný.

Pokiaľ ide o otázku zavedenia vnútroštátneho prostriedku umožňujúceho odškodnenie vlastníkov bytov v dôsledku uplatňovania systému regulovaného nájomného, a to za účelom výkonu rozsudkov (z 28. januára 2014 a 5. júla 2016), zástupkyňa SR pred ESLP poukázala na skutočnosť, že vláda požiadala Sekretariát Rady Európy, Odbor výkonu rozsudkov a rozhodnutí ESLP o usporiadaní okrúhleho stola na expertnej úrovni, ktorý by mal sprostredkovať skúsenosti pri výkone podobných rozsudkov a napomôcť štátu pri hľadaní vhodného riešenia na vnútroštátnej úrovni. Odpoveď Sekretariátu Rady Európy na uvedenú žiadosť zatiaľ nebola doručená. Zástupcovia dotknutých rezortov sa zhodli na tom, že je potrebné počkať na reakciu Sekretariátu Rady Európy.

Zároveň je dôležité poukázať na skutočnosť, že časť vlastníkov bytov, v ktorých sa uplatňuje regulácia nájomného, je združená v občianskom združení Občianske združenie vlastníkov nehnuteľností s regulovaným nájomným, IČO: 42130727, so sídlom Panenská 24, 811 03 Bratislava.

A. Majetková škoda, nemajetková ujma a náhrada nákladov a výdavkov v sťažnostiach, o ktorých ESLP rozhodol

Sťažnosť	Majetková škoda a nemajetková ujma	Náhrada nákladov a výdavkov	Spolu
Bittó a ďalší v. SR	2 170 000,00	79 922,00	2 249 922,00
Krahulec v. SR	64 800,00	3 000,00	67 800,00
Rudolfer v. SR	158 900,00	2 000,00	160 900,00
Bukovčanová a ďalší v. SR	182 100,00	2 000,00	184 100,00
Riedel a ďalší v. SR	221 700,00	6 663,63	228 363,63
Mečiar a ďalší v. SR	1 645 300,00	61 547,36	1 706 847,36
SPOLU	4 442 800,00	155 132,99	4 597 932,99

Okrem uvedených sťažností je voči Slovenskej republike pred ESLP ešte 14 nerozhodnutých vecí týkajúcich sa regulovaného nájomného, pričom vo všetkých prípadoch ide o hromadné sťažnosti.

4. Nájomcovia dotknutých bytov a sťažnosť pred Európskym súdom pre ľudské práva

Časť nájomcov bytov v reštituovaných domoch je združená v občianskom združení Právo na bývanie, IČO: 37927906 so sídlom Šulekova 3, 811 06 Bratislava - Staré Mesto (ďalej len „Právo na bývanie“). Podľa stanov Práva na bývanie sú cieľmi a činnosťou okrem iného „chrániť práva a záujmy obyvateľov nájomných bytov v Slovenskej republike“ a „zastupovať obyvateľov nájomných bytov – členov v jednaní s majiteľom nehnuteľnosti, zastupovať nájomníkov pri riešení problémov s údržbou nehnuteľností, kde sa byty nachádzajú a zastupovať nájomníkov pri prípadnom odpredaji nehnuteľnosti“.

Napriek uvedenému Právo na bývanie združuje najmä nájomníkov bytov v reštituovaných domoch a snaží sa presadiť zmenu spôsobu riešenia prijatú Koncepciou (zabezpečenie kontinuity bývania prostredníctvom poskytnutia bytových náhrad príslušnou samosprávou s možnosť využitia dotácie od štátu) na poskytovanie finančnej náhrady priamo oprávneným žiadateľom (nájomníkom). Právo na bývanie zasiela svoje podnety a sťažnosti nielen na Ministerstvo dopravy a výstavby SR, resp. jeho právnych predchodcov, ale aj iné ústredné orgány štátnej správy a iných ústavných činiteľov vrátane predsedu vlády SR a prezidenta SR. Ministerstvo dopravy a výstavby SR dlhodobo so zástupcami Práva na bývanie a jednotlivými členmi združenia komunikuje, vykladá príslušný právny rámec a naďalej sa nestotožňuje so zmenou koncepcie riešenia na poskytovanie finančných náhrad priamo oprávneným žiadateľom a to z nasledovných dôvodov:

- z dôvodu prechodu nájmu bytu býva v súčasnosti v reštituovaných bytoch aj časť aktívne zarábajúcich nájomcov, ktorých pozícia je na rovnakej úrovni s občanmi, ktorí si musia svoje potreby bývania riešiť na voľnom trhu bytov bez akejkoľvek priamej ingerencie štátu – aj z tohto dôvodu je možné takéto riešenie považovať za sociálne nespravodlivé voči ostatným občanom,

- je otázne, či by sa nájomcovia vo vyššom dôchodkovom veku boli schopní zorientovať na trhu s nehnuteľnosťami a obstarat' si byt (uzatvoriť vyváženú kúpnu zmluvu, zrealizovať vklad do katastra),
- nie je možné garantovať, či by sa všetci nájomcovia reálne vysťahovali z pôvodného bytu v primeranej lehote a či by skutočne došlo k realizácii náhradného bývania a nie napríklad k finančnej pomoci iným rodinným príslušníkom,
- s ohľadom na uvedené a ochranu nájomcu v Občianskom zákonníku by trvalo dlhú dobu, kým by bol umožnený nútený výkon rozhodnutia vyprataním nehnuteľnosti (ak vôbec),
- v prípade uzavretia nového nájomného vzťahu by už výška nájmu nebola regulovaná a uplatňovala by sa v trhovej hodnote,
- zaručenie využitia týchto prostriedkov na daný účel by si vyžiadalo legislatívne zabezpečenie účelovej viazanosti vrátane kontrolného mechanizmu,
- existuje riziko, že niektorí nájomcovia by štátom poskytnuté financie použili na iný účel ako na obstaranie vlastného bývania, čím by sa následne mohli ocitnúť v nepriaznivej životnej situácii bez strechy nad hlavou,
- určité skupiny nájomcov by nemuseli disponovať vlastnými dodatočnými financiami ani potrebným majetkom na ich získanie a banky by im úver neboli ochotné poskytnúť vzhľadom na (nízky) príjem a/lebo pokročilý vek, resp. existuje riziko neúmerného úverového zaťaženia,
- prípadná insolventnosť by mohla viesť k strate nehnuteľnosti, t. j. bývania ako takého.

Z odborného hľadiska je potrebné vziať do úvahy okrem vyššie uvedených dôvodov aj nasledovné:

- sociálne hľadisko – zďaleka nie všetci oprávnení nájomcovia (žiadatelia) chcú finančnú náhradu a sú schopní obstarat' si bývanie v súčasných trhových podmienkach. Naopak, podľa podnetov a otázok niektorých oprávnených žiadateľov je zrejmé, že majú záujem o poskytnutie bytovej náhrady, aby mali zabezpečenú bezprostrednú kontinuitu bývania a vhodné podmienky pre bývanie vzhľadom na zlý technický stav viacerých bytov v reštituovaných domoch,
- ekonomické hľadisko – aj keby bola každému žiadateľovi poskytnutá max. možná dotácia na 1 m² (1 000 €) pri maximálnej novej výmere podľa § 11 ods. 1 zákona č. 261/2011 Z. z. podľa príslušného právoplatného rozhodnutia vydaného obcou, táto suma by pri súčasných trhových podmienkach hlavného mesta Bratislava (kde zostáva prevažná väčšina doposiaľ neposkytnutých náhradných nájomných bytov) nestačila bez ďalších prostriedkov na zabezpečenie vlastného bývania prostredníctvom kúpy nehnuteľnosti,
- právne hľadisko – prevažná väčšina obcí už náhradné nájomné byty obstarala a pridělila alebo je v pokročilom procese ich obstarávania a akákoľvek zmena by

mohla byť vnímaná ako porušenie legitímnych očakávaní nielen týchto obcí, ale aj oprávnených žiadateľov (nájomcov) v týchto obciach, pretože tí by teoreticky boli ukrátení o možnosť finančnej náhrady len z toho dôvodu, že ich samospráva si splnila svoje povinnosti riadne a včas.

Niektorí nájomníci bytov v reštituovaných domoch sa taktiež rozhodli obrátiť na ESLP, ktorý však 4. novembra 2014 vydal rozhodnutie v dvoch prípadoch – Straka a ďalší proti Slovenskej republike a Borodinová a ďalší proti Slovenskej republike.

Krátky popis situácie zverejnilo na svojom webovom sídle Ministerstvo spravodlivosti SR:

„Sťažovateľmi v týchto prípadoch boli nájomníci bytov v bytových domoch, na ktoré sa vzťahovala regulácia nájomného. Byty im alebo ich právnym predchodcom prideliť do osobného užívania, neskôr transformovaného na nájom, štát, no po páde komunistického režimu boli dotknuté bytové domy na základe reštitučných zákonov vydané pôvodným vlastníkom. V bytoch sa uplatňovala regulácia nájomného. Súčasne so sťažovateľmi rovnakú sťažnosť v ich mene predložilo aj občianske združenie Právo na bývanie, ktorého sú sťažovatelia členmi. Túto sťažnosť ESLP odmietol z dôvodu, že uvedené občianske združenie nemožno považovať za „obet“ namietaných porušení.

Sťažovatelia sa na ESLP sťažovali na porušenie svojho práva na pokojné užívanie majetku podľa článku 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, a to samostatne aj v spojení s článkom 14 Dohovoru, zakotvujúcim zákaz diskriminácie. K porušeniu malo dôjsť v dôsledku zrušenia ich nájomných práv v pôvodnej podobe a deregulácie nájomného, čo malo nepriaznivý dopad na ich práva k bytom. Sťažovatelia v tomto ohľade poukazovali aj na to, že boli diskriminovaní oproti nájomníkom družstevných bytov, ktorí mali možnosť podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nadobudnúť tieto byty do vlastníctva. Sťažovatelia takúto možnosť nemali a nebolo im v tejto súvislosti poskytnuté ani žiadne odškodnenie. Ďalej sa sťažovatelia sťažovali na porušenie ich práva na rešpektovanie obydlija podľa článku 8 Dohovoru, tvrdiac, že v dôsledku novej právnej úpravy – zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom im môžu byť poskytnuté náhradné byty horšej kvality ako byty, ktoré budú musieť opustiť. Tiež namietali, že tento zákon porušuje ich právo na ochranu osobných údajov, keďže na účely získania náhradného bytu musia samosprávam predložiť údaje o svojej finančnej situácii a samosprávy zverejnia zoznam žiadateľov o náhradný byt.

ESLP odmietol námietku sťažovateľov, týkajúcu sa porušenia práva na pokojné užívanie majetku z časti pre nedostatok právomoci, keďže právo osobného užívania bytov bolo zrušené ešte pred tým, ako Dohovor nadobudol vo vzťahu k Slovenskej republike účinnosť.

V súvislosti s výhradami sťažovateľov voči nemožnosti odkúpiť dotknuté byty do vlastníctva alebo získať v tomto ohľade akúkoľvek náhradu, ESLP poukázal na to, že Dohovor nezaručuje právo na získanie majetku a akékoľvek očakávanie sťažovateľov v tomto smere nemali právny základ, preto ich nemožno považovať za legitímnu nádej na získanie majetku, chránenú článkom 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru. Ďalej ESLP zdôraznil, že

právo bývať v konkrétnom byte rovnako nemožno považovať za „majetok“ v zmysle tohto ustanovenia. Preto v tejto časti ESLP námietku sťažovateľov týkajúcu sa údajného porušenia majetkových práv, rovnako ako s ňou spojenú námietku týkajúcu sa diskriminácie, odmietol ako nezlučiteľnú s ustanoveniami Dohovoru.

Čo sa týka námietky podľa článku 8 Dohovoru, ESLP uviedol, že nová právna úprava zasahuje do práva sťažovateľov na rešpektovanie obydlia, keďže mení podmienky nájmu v tom smere, že umožňuje vlastníkom bytov nájom vypovedať a stanovuje podmienky pre získanie náhradného bytu. Tento zásah do práv sťažovateľov však podľa ESLP má právny základ a sleduje legitímny cieľ – ochranu práv vlastníkov, ktorí museli dlhodobo znášať bremeno regulácie nájmu. ESLP ďalej považoval za relevantné, že novoprijatá právna úprava umožnila aj naďalej zachovať reguláciu nájomného v prípadoch nájomníkov v hmotnej núdzi, ktorým musia obce a mestá v určenej lehote prideliť náhradné byty; ak tak neurobia, zostane nájomníkovi zachované právo užívať súčasný byt. Prebiehajúce reformy sú teda sprevádzané zárukami, že tí nájomníci, ktorí sú preukázateľne v núdzi a nemôžu platiť trhové nájomné, nebudú vystavovaní bez poskytnutia náhradného ubytovania. V konaní o nároku na náhradný byt sa navyše uplatňujú procesné záruky a rozhodnutie samosprávy je preskúmateľné súdom.

Za týchto okolností ESLP dospel k záveru, že zásah do práva sťažovateľov na rešpektovanie obydlia nie je neprimeraný alebo inak v rozpore s článkom 8 Dohovoru a ich námietku v tomto ohľade zamietol. Rovnako zamietol námietku týkajúcu sa povinnosti poskytnúť samospráve údaje o finančnej situácii a jej povinnosti zverejniť zoznam žiadateľov o náhradný byt. Poukázal na to, že takéto zhromažďovanie a používanie údajov je podmienené súhlasom dotknutej osoby, je obmedzené na nevyhnutné účely rozhodnutia o nároku a zverejnenie informácií o pridelení bytov nie je z hľadiska správy verejných financií neprimerané.

Vzhľadom na uvedené ESLP sťažnosti ako celok vyhlásil za neprijateľné.“

5. Prístup dotknutých obcí a miest k riešeniu situácie

Zo štatistických údajov uvedených v tabuľkách A, B a C v časti 2 je zrejmé, že väčšina dotknutých samospráv situáciu s poskytovaním bytových náhrad už vyriešila alebo je v procese obstarávania náhradných nájomných bytov.

Napriek tomu, že zákon č. 260/2011 Z. z. nevyklučuje, aby príslušná obec (mesto) poskytla bytovú náhradu aj z vlastného bytového fondu, väčšina samospráv sa rozhodla ísť cestou plnenia zákonných povinností vyplývajúcich z príslušného právneho rámca prostredníctvom získania dotácie od štátu na základe zákona č. 261/2011 Z. z. Uvedený právny predpis umožňuje poskytnutie dotácie na obstaranie náhradného nájomného bytu výstavbou, kúpou a rekonštrukciou, pričom dotácia sa neposkytuje iba na samotné obstaranie bytovej náhrady, ale aj obstaranie technickej vybavenosti a pozemku.

Samotná Koncepcia konštatuje, že: „*štát prostredníctvom obcí by vedel zabezpečiť výstavbu za reálne náklady stavby bez zvýšenia sumy o zisk, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou ceny bytov ponúkaných podnikateľmi voľne na trhu s nehnuteľnosťami*“ a dáva teda prednosť výstavbe pred inými formami obstarania náhradného nájomného bytu.

Pre samosprávy, ktoré obstarávajú náhradné nájomné byty v rádoch jednotiek, maximálne desiatok, by však proces výstavby mohol byť neúmerne zložitý. Niektoré samosprávy poskytli náhradné nájomné byty z vlastného bytového fondu (napr. Pezinok alebo Prešov), ale väčšina pristúpila k obstaraniu náhradných nájomných bytov kúpou v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome podľa § 3 ods. 1 písm. d) zákona č. 261/2011 Z. z.

Stanovenie maximálnej dotácie poskytovanej vo výške 1000 eur na 1 m² v ustanovení § 3 ods. 2 zákona č. 261/2011 Z. z. sa opiera o viaceré odborné argumenty, najmä:

- predkladateľ vychádzal z vtedy účinného legislatívneho rámca v podobe zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý nastavoval ešte prísnejšie podmienky,
- bolo nevyhnutné zohľadniť vekovú a sociálnu štruktúru cieľovej skupiny nájomníkov predmetných bytov v nadväznosti na výpočet stanoveného nájomného:
 - priemerné nájomné na 1 m² v danom čase bolo zhruba na úrovni 1 eur mesačne, čo pri priemernej podlahovej ploche pôvodne obývaného bytu predstavovalo zhruba 80 eur mesačne,
 - po možných zvýšeníach podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o 20% v rokoch 2011 až 2015 by toto bolo navýšené zhruba na 2,5 eur na 1 m² mesačne, t. j. pri priemernej podlahovej ploche pôvodne obývaného bytu predstavovalo zhruba 200 eur mesačne,
 - maximálne nájomné v poskytnutých náhradných nájomných bytoch je maximálne 5 % ročne z obstarávacej ceny, t. j. zhruba 4,17 eur na 1 m² mesačne,
 - vzhľadom na priemerné podlahové plochy poskytnutých bytových náhrad by teda nedošlo k skokovému zvýšeniu nájomného.

Dôležitým faktom je, že suma dotácie 1 000 eur/m² ustanovená v § 3 ods. 2 zákona č. 261/2011 Z. z. sa týka iba podlahovej plochy obstarávaného náhradného nájomného bytu. Okrem tejto sumy je možné získať dotáciu na

- obstaranie technickej vybavenosti (sumárne až vo výške 5 800 eur na jeden byt),
- obstaranie pozemku (sumárne až do výšky 10 800 eur na jeden byt).

Ak by teda samospráva požiadala o dotáciu na obstaranie náhradného nájomného bytu, príslušnej technickej vybavenosti a pozemku, môže pri priemernom byte (uvažované 60 m² podlahovej plochy bytu) získať nasledovné dotácie:

- na obstaranie bytu – 1 000 eur na m² x 60 m² = 60 000 eur,
- 5 800 eur na jeden byt na technickú vybavenosť,
- 10 800 eur na prislúchajúci pozemok na jeden byt.

Možná celková výška dotácie na jeden náhradný byt by teda bola 76 600 eur, vypočítaná ako súčet vyššie uvedených súm, t. j. 60 000 eur + 5 800 eur + 10 800 eur.

Podľa uvedeného príkladu predstavuje výška dotácie 1 276,6 eur na 1 m² bytu, pričom pri menšej rozlohe bytu môže vychádzať priemerná dotácia na 1 m² náhradného bytu ešte vyššia (pri 45 m² bytu je táto suma vo výške 1369 eur/m²).

Častým argumentom odporcov prijatého koncepčného riešenia je nemožnosť postaviť za uvedené dotácie náhradné nájomné byty v Bratislave. Predchádzajúca bytová výstavba, ktorú realizoval Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „Magistrát“) prostredníctvom GIB (Generálny investor Bratislavy) v mestskej časti Petržalka so začiatkom výstavby v roku 2013 a kolaudáciou v roku 2014 však uvedené popiera, pretože tento bytový dom, ktorý bol podporený dotáciou podľa zákona č. 443/2010 Z. z., pričom obstarávacie náklady podľa zmluvy o poskytnutí dotácie boli vo výške 1 845 415,59,- eur s DPH, čo pri podlahovej ploche bytov vo výmere 2 666,1 m² predstavuje sumu 692,18 eur/m².

Ak by sme aj zohľadnili rast cien stavebných prác v rokoch 2014 a 2015 (ktorý bol vo výške 0,3 % resp. 0,6 %), stále by išlo o sumu (cca 742 eur/m²) hlboko pod úroveň zákonom nastavenej výšky dotácie pre náhradné nájomné byty. Na základe vyššie uvedených reálnych výpočtov je neprijateľné tvrdenie kritikov prijatého koncepčného riešenia (a najmä Magistrátu), že v meste Bratislava nie je možné obstaráť náhradné nájomné byty podľa aktuálnych pravidiel legislatívneho rámca.

Zároveň majú nájomcovia možnosť za ustanovených podmienok odkúpiť tieto byty v obdobnom režime, ako to ustanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. Toto riešenie eliminuje potenciálne negatívne javy vyplývajúce z finančných náhrad - nájomcom by bol priamo poskytnutý náhradný byt a neboli by vystavení situáciám, kedy by mohlo dôjsť k podvodnému konaniu. Zároveň by obciam zostala možnosť disponovať s takto obstaranými bytmi.

Pri argumentácii Magistrátu vo viacerých médiách, ako aj pri príprave reportáží v tlačových a elektronických médiách v ostatnom čase sa často objavuje informácia, že problém obstarania náhradných nájomných bytov sa týka cca 2 500 – 3 000 obyvateľov Bratislavy.

Na základe vydaných rozhodnutí (zverejnených na webovej stránke Magistrátu ku dňu 18. januára 2017) je nutné uvedené počty korigovať nasledovne (uvažujúc maximálnu obsadenosť bytov).

	Nárok na byt s 1 obytnou miestnosťou	Nárok na byt s 2 obytnými miestnosťami	Nárok na byt s 3 obytnými miestnosťami	Nárok na byt so 4 obytnými miestnosťami	Spolu
Počet	208	242	72	5	527
Maximálny počet obyvateľov	1	3	5	6 a viac (uvažujeme 8)	-
Celkový počet obyvateľov	208	726	360	40	1 334

Podľa zákona 260/2011 Z. z. majú domácnosti nasledovné nároky v závislosti na počte členov domácnosti:

- a) s jednou obytnou miestnosťou pre **jednu** fyzickú osobu,
- b) s dvomi obytnými miestnosťami pre **dve až tri** fyzické osoby,
- c) s tromi obytnými miestnosťami pre **štyri až päť** fyzických osôb,
- d) so štyrmi obytnými miestnosťami pre **šesť a viac** fyzických osôb.

Podľa počtu právoplatných rozhodnutí a po započítaní maximálneho počtu obyvateľov prislúchajúcich k jednotlivým vydaným rozhodnutiam sa dostávame k počtu obyvateľov Bratislavy, ktorých sa problém poskytnutia náhradného nájomného bytu môže týkať.

V zmysle zákona č. 261/2011 Z. z. sú určené aj maximálne výmery podlahovej plochy bytov nasledovne:

- do 45 m² pre byt s jednou obytnou miestnosťou,
- do 60 m² pre byt s dvomi obytnými miestnosťami,
- do 75 m² pre byt s tromi obytnými miestnosťami,
- do 90 m² pre byt so štyrmi obytnými miestnosťami.

Pri jednoduchom výpočte podlahovej plochy potrebných náhradných bytov (predpokladáme maximálnu podlahovú plochu určenú zákonom) je možné predpokladať súčet maximálnej plochy všetkých obstarávaných bytov na území Bratislavy nasledovne:

$$208 \text{ bytov} \times 45 \text{ m}^2 + 242 \text{ bytov} \times 60 \text{ m}^2 + 72 \text{ bytov} \times 75 \text{ m}^2 + 5 \text{ bytov} \times 90 \text{ m}^2 = 29\,730 \text{ m}^2$$

Na uvedený počet bytov je možné zároveň uvažovať s maximálnou výškou dotácie na obstaranie náhradného bytu vo výške 1 000 eur/m², čo predstavuje sumu cca 30 miliónov eur.

Ďalším oprávneným nákladom je dotácia na technickú vybavenosť, pričom pri poskytnutí dotácie na všetky dostupné druhy technickej vybavenosti je možná dotácia vo výške 5 800 eur na každý jeden byt, čo znamená, že k dispozícii na obstaranie technickej vybavenosti pre potrebný počet náhradných nájomných bytov je vyše 3 milióny eur.

Ďalším oprávneným nákladom je dotácia na obstaranie pozemku pre výstavbu náhradných nájomných bytov, pričom suma dotácie je určená vo výške 10 800 eur na byt, čo pri potrebnom počte bytov je 5,7 milióna eur.

Celková maximálna možná suma dotácie na obstaranie 527 bytov v Bratislave v zmysle platných právnych predpisov môže byť až na úrovni 39 miliónov eur.

Zároveň považujeme za potrebné uviesť niektoré mediálne prezentované údaje o počte obyvateľov dotknutých obstarávaním náhradných nájomných bytov do reálneho čísla. Vzhľadom na špecifikáciu právoplatných rozhodnutí o nároku na náhradný nájomný byt, pri prepočítaní podľa maximálneho možného počtu osôb v prislúchajúcich bytoch je celkový počet osôb, ktorých sa uvedená problematika v Bratislave týka na úrovni cca 1300 obyvateľov (nie ako je občas uvádzaný počet 3000 dotknutých obyvateľov).

V spojení s vyššie uvedeným je potrebné si uvedomiť, že napriek tomu, že tieto byty by boli obstarané z dotácie štátu, boli by vo výlučnom vlastníctve príslušnej obce, ktorá ich môže kedykoľvek odpredať (pričom však musí rešpektovať predkupné právo nájomcov podľa § 13 ods. 2 písm. l) zákona č. 260/2011 Z. z.).

Ministerstvo už od prijatia koncepčného riešenia (2009) a po prijatí legislatívneho riešenia problematiky reštituovaných bytov (2011) pravidelne komunikovalo so všetkými dotknutými samosprávami, poskytovalo im konzultácie a vysvetlenia súvisiace s prijatými zákonmi, vysvetľovalo procesné postupy pri podávaní žiadostí o poskytnutie dotácií a taktiež organizovalo v spolupráci so ZMOS špecifické školiace semináre zamerané na tému podpory obstarávania bytov (aj náhradných nájomných bytov).

Špecificky v prípade Bratislavy bolo za uplynulé obdobie najviac stretnutí na odbornej, ako aj politickej úrovni, boli poskytnuté mnohé písomné, e-mailové, ako aj telefonické konzultácie k jednotlivých problematickým oblastiam.

Po ostatnej zmene vo vedení ministerstva sa opätovne uskutočnilo viacero rokovaní na odbornej a politickej úrovni s Magistrátom, pričom jedným zo záverov týchto stretnutí je zdôraznenie snahy vyriešiť existujúcu situáciu v zmysle platnej právnej úpravy so zapojením všetkých dostupných kapacít a síl tak, aby sa čo najskôr skončila neistota ako na strane vlastníkov, tak aj na strane nájomcov dotknutých bytov. Opätovne bola zdôraznená, vysvetlená a interpretovaná možnosť zabezpečiť potrebné náhradné nájomné byty nielen výstavbou, ale aj kúpou už existujúcich, resp. pripravovaných projektov, čo by umožnilo mestu splniť si svoju povinnosť poskytnutia náhradných nájomných bytov dotknutým obyvateľom mesta v skoršom čase. Zároveň bola vyjadrená ochota vedenia ministerstva v prípade potreby vstúpiť do existujúcej právnej úpravy v zákone č. 261/2011 Z.z. a pripraviť jej zmenu tak, aby boli existujúce nároky uspokojené čo najskôr.

Záver

Po schválení Koncepcie bol prijatý nadväzujúci legislatívny rámec stanovujúci osobitný spôsob ukončenia nájomných vzťahov v predmetných bytoch s prenesením povinnosti poskytnúť bytovú náhradu z prenajímateľa na príslušnú obec (zákon č. 260/2011 Z. z.), ktorá mohla takéto nájomné byty obstaráť prostredníctvom dotácie od štátu alebo poskytnúť z vlastného bytového fondu (zákon č. 261/2011 Z. z.).

Napriek tomu, že nie všetky úlohy vyplývajúce z uznesenia vlády SR č. 640/2009 iným rezortom boli splnené, príslušným obciam sa podarilo obstaráť náhradné nájomné byty alebo sú v pokročilom procese obstarávania. Napriek tomu, že Koncepcia predpokladala ako primárny spôsob obstarávania náhradných nájomných bytov výstavbu, pre samosprávy, ktoré obstarávajú náhradné nájomné byty v rádoch jednotiek, maximálne desiatok, by tento proces výstavby mohol byť neúmerne zložitý. Niektoré samosprávy poskytli náhradné nájomné byty z vlastného bytového fondu (napr. Pezinok alebo Prešov), ale väčšina pristúpila k obstaraniu náhradných nájomných bytov kúpou v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome podľa § 3 ods. 1 písm. d) zákona č. 261/2011 Z. z.

V úzkej súvislosti s prijatou Koncepciou sú aj nároky vlastníkov predmetných bytov, ktoré si postupne uplatňujú prostredníctvom sťažností aj pred Európskym súdom pre ľudské práva. EŠLP uznal porušenie príslušných článkov Dohovoru a priznal sťažovateľom náhradu majetkovej škody a nemajetkovej ujmy, aj keď nie v plnom rozsahu požadovanom

sťažovateľmi. Navyše ESLP do dnešného nestanovil kvalitatívne ani kvantitatívne kritéria pre stanovenie tohto rozsahu.

Aj nájomníci predmetných bytov sa so svojou sťažnosťou obrátili na ESLP, avšak táto bola zo strany ESLP označená ako neprijateľná.

Akákolvek zásadná zmena spôsobu riešenia, ktorého podstata spočíva v zabezpečení kontinuity bývania dotknutých obyvateľov prostredníctvom poskytnutia náhradného nájomného bytu obcou, by bola v rozpore s prijatou koncepciou. Isté úvahy a návrhy novej novelizácie zákona č. 260/2011 Z. z. ktoré sa vyskytujú v mediálnom priestore a medzi časťou dotknutých subjektov, nie je možné považovať za opodstatnené, pretože pri zotrvaní na zvolenom spôsobe riešenia je možné prípadné nejasnosti v prijatom legislatívnom rámci vyriešiť interpretáciou v nadväznosti na účel právneho rámca a prijatú koncepciu.

Vzhľadom na niektoré osobitosti situácie v Bratislave, v nadväznosti na aktuálne uskutočňované kroky zo strany vedenia Magistrátu, ako aj zo strany vedenia ministerstva je možné predpokladať, že pre časovo dostupnejšie zabezpečenie potrebných náhradných nájomných bytov, tak ako už bolo spomínané aj vedením ministerstva v mediálnom vyjadrení, ministerstvo poskytne plnú súčinnosť pri plnení uvedenej povinnosti Magistrátu Bratislavy.