

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **16. marca 2017**

**Návrh na schválenie Metodiky hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní
kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z.**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Metodika hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

Spracovateľ:

Ing. Miroslav Bialko
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

JUDr. Tomáš Franko
riaditeľ sekcie právnych činností

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

Dôvodová správa

Podľa ustanovenia § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov je hlavné mesto z dôvodu, že do 31.12.2016 neposkytlo oprávneným žiadateľom bytovú náhradu, povinné každý mesiac zaplatiť prenajímateľom – vlastníkom reštituovaných bytov - sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového a regulovaného mesačného nájomného, a to až do poskytnutia bytovej náhrady. Prenajímateľ si tento nárok má uplatniť u hlavného mesta písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti majú byť podklady, preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku.

Nakoľko ide o pomerne všeobecnú právnu úpravu, v priebehu roka 2016 sa hlavné mesto obrátilo na ministerstvo dopravy so žiadosťou o usmernenie vo veci výpočtu trhového nájomného, resp. kompenzácie. Z odpovede ministerstva vyplýva, že prioritne odporúča hlavnému mestu dohodnúť sa s vlastníkami na výške sumy kompenzácie a v prípade potreby využiť služby súdneho znalca. Metodické usmernenie v tejto veci ministerstvo zrejme nevydá.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že hlavné mesto musí pri vyplácaní kompenzácií postupovať v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., s prihliadnutím na príslušné ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ustanovenie (§ 7 ods. 2 písm. c/ zákona), podľa ktorého sú orgány obce povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a zároveň s prihliadnutím na príslušné ustanovenia Štatútu hlavného mesta, podľa ktorého je mestskému zastupiteľstvu vyhradené schvalovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta a kontrolovať hospodárenie s ním (čl. 7 ods. 6 písm. d/ Štatútu).

Aktuálny stav žiadostí o vyplácanie kompenzácie je nasledovný: hlavnému mestu bolo doručených celkovo 300 žiadostí. K 13 podaným žiadostiam pripojili žiadatelia na preukázanie oprávnenosti svojho nároku znalecky posudok, ďalších 22 žiadateľov zaslalo hlavnému mestu posudky, ktoré neboli opatrené znaleckou pečiatkou. 180 žiadostí zaslala v mene svojich klientov advokátska kancelária bez údajov o konkrétnej výške požadovanej kompenzácie. Ostatní žiadatelia požadujú vyplácanie kompenzácií iba na základe odhadu podľa údajov z internetu (ceny nájomov v danej lokalite podľa ponuky realitných kancelárií a pod.).

V prvej fáze boli identifikované nasledovné možnosti hlavného mesta pri určovaní výšky kompenzácie:

1. Čiastočné využitie posudkov predložených vlastníkami, nasledovným spôsobom:
 - podrobiť tieto posudky detailnej kontrole, či nevykazujú neštandardné parametre (najmä, či znalecké posudky boli vypracované oprávnenou osobou, či bola dodržaná predpísaná metodológia oceňovania a či rozhodujúce faktické skutočnosti, na základe ktorých znalec dospel k oceneniu, sú založené na pravde).
 - znalecké posudky predložené vlastníkami, ktoré by mesto vyhodnotilo po ich preskúmaní ako kredibilné, by mesto mohlo použiť pri určení kompenzácie.
2. Podľa posudkov vypracovaných znalcami, obstaranými mestom, prípadne po predchádzajúcej dohode s vlastníkami, že budú akceptovať výpočet znalca hl. mesta, bolo potrebné zohľadniť nasledovné skutočnosti:

- dôvod na vypracovanie vlastných posudkov: je bežné, že rôzne znalecké posudky na ohodnotenie rovnakej skutočnosti môžu byť rozdielne;
- riziko – možné námietky z dôvodu nehospodárneho nakladania s majetkom mesta, ak by si mesto dalo vyhotoviť znalecký posudok, pričom by malo k dispozícii posudok, predložený vlastníkom. Každý znalec je povinný vyhotoviť znalecký posudok odborne a nestranne. To znamená, že by nemalo byť rozhodujúce, kto znalca vypracovaním znaleckého posudku poverí, vždy by mal dôjsť rovnakému ohodnoteniu.
- riziko pri zámere mesta uzatvárať s vlastníkmi dohody s vyššie uvedeným obsahom - zákon mestu nedáva voči vlastníkom možnosť podmieňovať vyplácanie kompenzácie uzatvorením osobitnej dohody, pričom v prípadnom súdnom spore o zaplatenie kompenzácie by bola pre súd dohoda bezpredmetná a pravdepodobne by si nechal vypracovať vlastný posudok, podľa ktorého určí výšku kompenzácie.

V prípade, ak by hlavné mesto vyplácalo kompenzácie podľa posudkov predložených vlastníkmi, by bolo výhodou, že mesto nebudú zaťažovať náklady na znalečné; s tým spojené riziko je, že postup mesta môže byť spochybnovaný z dôvodu, že bez akejkoľvek obrany akceptovalo znalecké posudky predložené vlastníkmi, pričom je bežné, že rôzne znalecké posudky na ohodnotenie rovnakej skutočnosti môžu byť rozdielne, ako je uvedené vyššie.

3. Vyplácanie kompenzácie až na základe rozhodnutia súdu (ak by jednotliví vlastníci podali proti mestu žaloby o zaplatenie kompenzácie). Výhodou je nespochybniteľne stanovená výška kompenzácie (určená súdom na základe súdnoznaleckého posudku), mestu nevzniknú náklady za vypracovanie posudkov našimi znalcami. Riziko pre hlavné mesto predstavuje tá okolnosť, že súdne spory budú pravdepodobne trvať pomerne dlhú dobu, z čoho budú pre mesto v konečnom dôsledku vyplývať značné sankcie z omeškania (úroky) a náklady súdneho sporu (náklady mesta i protistrany), ktoré bude musieť uhradiť v prípade prehry.

Po zvážení výhod a nevýhod vyššie uvedených možností sa navrhuje použiť pre vyplácanie kompenzácií nasledovný postup:

- a) hlavné mesto bude od žiadateľov požadovať, aby k žiadosti o kompenzáciu pripojili podklady, ktoré dostatočne preukazujú odôvodnenosť ich nároku na vyplácanie kompenzácie; pre hlavné mesto by bolo najpraktickejšie pripraviť formulár, do ktorého by žiadatelia uvádzali konkrétne údaje (napríklad údaje o byte, výmere, stave bytu, aktuálnej výške nájmu uhrádzaného nájomcom (regulované nájomné), požadovanom trhovom nájmom a pod.) a ku ktorému by museli pripojiť aj požadované základné doklady (napr. list vlastníctva, fotodokumentáciu bytu, doklad o výške regulovaného nájomného a pod.); nemuseli by však obligatórne k formuláru predkladať aj vlastný znalecký posudok určujúci trhovú nájmu;
- b) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu bez akéhokoľvek preukázania svojho nároku, čo je zákonnou povinnosťou žiadateľa, hlavné mesto ho vyzve, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal spôsobom podľa písm. a) vyššie;
- c) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu a preukáže ho iným spôsobom ako podľa písm. a) vyššie (napr. predložením odborného alebo znaleckého posudku), hlavné mesto v zásade bude takýto spôsob preukázania akceptovať, v odôvodnených prípadoch však môže vyzvať žiadateľa, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal vyššie uvedeným spôsobom;
- d) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu (či už podľa písm. a) alebo písm. c) vyššie), nepresiahne určitý limit

stanovený hlavným mestom (vid' nižšie), hlavné mesto vyplatí žiadateľovi nárokovanú kompenzáciu bez ďalšieho (pre vylúčenie pochybností, vo vyplácanej kompenzácii bude zohľadnené regulované nájomné, ktoré uhrádza nájomca); zamestnanci magistrátu urobia iba fyzickú ohliadku bytu za účelom kontroly popisu bytu a fotodokumentácie predloženej žiadateľom, a to za predpokladu umožnenia zo strany žiadateľa, na čo hlavné mesto žiadateľa vyzve;

- e) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu, presiahne určitý limit stanovený hlavným mestom (vid' nižšie), hlavné mesto nevyplatí žiadateľovi kompenzáciu v ním uplatnenej výške, ale len vo výške počítanej zo stanoveného limitu; v odôvodnených prípadoch (najmä, ak si žiadateľ uplatňuje kompenzáciu v súvislosti so zrekonštruovaným bytom alebo s bytom vo výrazne nevyhovujúcom stave) si hlavné mesto môže dať vypracovať vlastný znalecký posudok, na základe ktorého môže vyplácať žiadateľovi kompenzáciu vo výške stanovenej znaleckým posudkom; vypracovanie znaleckého posudku predpokladá spoluprácu žiadateľa a umožnenie znalcovi a zamestnancom magistrátu ohliadku bytu za účelom zistenia skutočného stavu bytu a vyhotovenia fotodokumentácie;
- f) ak žiadateľ nebude súhlasiť s kompenzáciou vyplácanou hlavným mestom v zmysle písm. e) vyššie, bude si musieť uplatniť nárok na vyššiu kompenzáciu súdnou cestou; v takom prípade bude hlavné mesto vyplácať kompenzáciu určenú právoplatným súdnym rozhodnutím.

Určenie limitu pre výplatu kompenzácie:

- a) limit, do ktorého bude hlavné mesto vyplácať kompenzácie bez ďalšieho v zmysle písm. d) vyššie, resp. z ktorého bude hlavné mesto vyplácať kompenzácie v zmysle písm. e) vyššie, by mal byť stanovený konzervatívne tak, aby tento limit zjavne nepresahoval obvyklú výšku trhového nájomného, ktoré je možné rozumne predpokladať; limit by mal byť stanovený diferencovane pre jednotlivé mestské časti a tiež pre jednotlivé typy bytov podľa počtu izieb; limit by mal byť stanovený konzervatívne, na druhej strane nie však extrémne nízko; v zásade totiž platí, že ak bude limit stanovený konzervatívnejšie, znižuje sa riziko nevhodného nakladania s priestriedkami hlavného mesta, keďže hlavné mesto bude vyplácať iba najnižšie možné trhové nájomné; ak by však bol limit stanovený extrémne nízko, iba vo veľmi malom počte prípadov by hlavné mesto mohlo vyplácať kompenzáciu len na základe žiadostí žiadateľov, a väčšom počte prípadov dôjde k súdnym sporom, kde bude zároveň väčšia pravdepodobnosť úspechu žiadateľa (a tým pádom dôjde k vzniku ďalších nákladov hlavného mesta, čo môže opätovne narážať na otázku hospodárneho nakladania); stanovenie limitu tak bude kľúčové a mal by byť stanovený v určitom rozumnom rozmedzí tak, aby (i) bol dostatočne konzervatívny a zároveň (ii) nebol extrémne nízky; z právneho pohľadu sú toto kľúčové požiadavky, jeho presné stanovenie je potom technickou (ekonomickou) otázkou – vid' nižšie;
- b) presná výška limitu by mala byť stanovená na základe relevantných podkladov, ako napríklad (i) štatisticky významného počtu vzorových znaleckých posudkov, (ii) údajov o trhovom nájomnom získaných od subjektov, ktoré môžu takými údajmi disponovať (napr. Štatistický úrad, realitné kancelárie, NARKS), alebo (iii) prieskumom zverejnených ponúk a dopytov na prenájom bytov na realitných portáloch; v prípadoch (ii) a (iii) by bolo potrebné pri stanovení limitu zohľadniť fakt, že je odôvodnený predpoklad, že väčšina bytov žiadateľov bude v pôvodnom stave, avšak byty prenajímané na trhu sú spravidla zrekonštruované, a preto pre účely stanovenia limitu bude potrebné zistené ceny určitým spôsobom diskontovať.

Informácie z doručených znaleckých posudkov:

Právny stav v SR nepozná exaktné usmernenie ohľadom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu stavby alebo jej časti, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch (citát zo znaleckého posudku p. Ing. Ilavského).

Na HMBA boli doručené znalecké posudky, ktoré nie sú rovnaké, na jednej strane sa jedná o stanovenie ceny porovnávacou metódou a na druhej stanovenie ceny na základe výpočtu škody/náhrady.

Nakoľko pri posudzovaní sa jedná o veľké množstvo faktorov, ktoré vplývajú na výslednú cenu nájmu – najdôležitejším faktorom pre stanovenie ceny je technický stav a kategória bytu.

Vzhľadom na nejednotnosť doteraz zaslaných znaleckých a iných vstupných informácií (kategória bytu, stav bytu, zariadenie bytu, technická vybavenosť, a pod.) navrhujeme pre stanovenie ceny nasledovný postup.

Priemerné ceny nájmu v lokalitách Bratislavy, kde sa nachádzajú reštitučné domy/byty sú podľa údajov cenovej mapy nehnuteľností (zdroj NARKS, využíva ako podklady aj NBS) nasledovné:

	Staré mesto	Ružinov	Nové mesto	Saratovská
1 izb	9,8	9,90	9,90	9,20
2 izb	9,3	8,90	8,80	8,00
3 izb	8,5	8,00	8,10	8,00
4 izb	8,2	8,30	8,20	8,00
ceny od 4,5€/m2/mesiac do 20€/m2/mesiac				

Priemerná cena nájmu za všetky byty bez rozdielu izbovosti je 8,7€/m2/mesiac.

Tieto priemerné ceny nájmu (vzorka vyše 9.000 bytov) sú v znaleckých posudkoch upravované o koeficienty, z ktorých je najdôležitejší vybavenosť bytu a technický stav. V predložennom znaleckom posudku je tento koeficient stanovený na -30% až -35%, nakoľko sa jedná o byty s nedostatočnou údržbou.

Nakoľko jednotlivé byty sú rozdielne, navrhujeme stanoviť limit pre účely postupu uvedeného vyššie (od ktorého sa bude odpočítavať regulované nájomné) konzervatívne na hodnotu 6€/m2/mesiac s tým, že koeficient pre kategóriu bytu bude znížený podľa percentuálneho rozdielu v kategóriách pri regulovanom nájomnom.

kategória bytu	cena/m2	koeficient	výsledný nájom/m2
I	1,122	1	6,000
II	0,75	0,668	4,011
III	0,6	0,535	3,209
IV	0,371	0,331	1,984

Na základe vyššie uvedených skutočností navrhujeme, aby mestské zastupiteľstvo schválilo návrh Metodiky hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z., v predložennom znení.

Metodika hlavného mesta SR Bratislava pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

Hlavné mesto SR Bratislava pristúpi k preplácaniu rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným (ďalej len „kompenzácia“) vlastníkom (žiadateľom) na základe nasledujúcich podmienok:

- a) hlavné mesto bude od žiadateľov požadovať, aby k žiadosti o kompenzáciu pripojili podklady, ktoré dostatočne preukazujú odôvodnenosť ich nároku na vyplácanie kompenzácie; pre hlavné mesto by bolo najpraktickejšie pripraviť formulár, do ktorého by žiadatelia uvádzali konkrétne údaje (napríklad údaje o byte, výmere, stave bytu, aktuálnej výške nájmu uhrádzaného nájomcom (regulované nájomné), požadovanom trhovom nájomnom a pod.) a ku ktorému by museli pripojiť aj požadované základné doklady (napr. list vlastníctva, fotodokumentáciu bytu, doklad o výške regulovaného nájomného a pod.); nemuseli by však obligatórne k formuláru predkladať aj vlastný znalecký posudok určujúci trhové nájomné;
- b) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu bez akéhokoľvek preukázania svojho nároku, čo je zákonnou povinnosťou žiadateľa, hlavné mesto ho vyzve, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal spôsobom podľa písm. a) vyššie;
- c) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu a preukáže ho iným spôsobom ako podľa písm. a) vyššie (napr. predložením odborného alebo znaleckého posudku), hlavné mesto v zásade bude takýto spôsob preukázania akceptovať, v odôvodnených prípadoch však môže vyzvať žiadateľa, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal vyššie uvedeným spôsobom;
- d) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu (či už podľa písm. a) alebo písm. c) vyššie), **nepresiahne stanovený limit 6€/m2/mesiac pre byt kategórie I, 4,011€/m2/mesiac pre byt kategórie II, 3,209€/m2/mesiac pre byt kategórie III a 1,984€/m2/mesiac pre byt kategórie IV, hlavné mesto vypláti žiadateľovi nárokovanú kompenzáciu bez ďalšieho** (pre vylúčenie pochybností, vo vyplácanej kompenzácii bude zohľadnené regulované nájomné, ktoré uhrádza nájomca); zamestnanci magistrátu urobia iba fyzickú ohliadku bytu za účelom kontroly popisu bytu a fotodokumentácie predloženej žiadateľom, a to za predpokladu umožnenia zo strany žiadateľa, na čo hlavné mesto žiadateľa vyzve;
- e) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu, **presiahne stanovený limit uvedený v písm. d) vyššie, hlavné mesto nevypláti žiadateľovi kompenzáciu v ním uplatnenej výške, ale len vo výške počítanej zo stanoveného limitu uvedeného v písm. d) vyššie**; v odôvodnených prípadoch (najmä, ak si žiadateľ uplatňuje kompenzáciu v súvislosti so zrekonštruovaným bytom alebo s bytom vo výrazne nevyhovujúcom stave) si hlavné mesto môže dať vypracovať vlastný znalecký posudok, na základe ktorého môže vyplácať žiadateľovi kompenzáciu vo výške stanovenej znaleckým posudkom; vypracovanie znaleckého posudku predpokladá spoluprácu žiadateľa a umožnenie znalcovi a zamestnancom magistrátu ohliadku bytu za účelom zistenia skutočného stavu bytu a vyhotovenia fotodokumentácie;
- f) ak žiadateľ nebude súhlasiť s kompenzáciou vyplácanou hlavným mestom v zmysle písm. e) vyššie, bude si musieť uplatniť nárok na vyššiu kompenzáciu súdnou cestou; v takom prípade bude hlavné mesto vyplácať kompenzáciu určenú právoplatným súdnym rozhodnutím.

Formátov

Formátov
Podčiarkn