

Odborná príloha Združenia pre lepšiu správu bytových domov



Herne a kasína v priestoroch bytových domov

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov, hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku. Medzi bežné veci o ktorých vlastníci spoločne rozhodujú patrí napr. inštalácia kamerového systému, otázky domového poriadku, voľbe zástupcu, o investičných zámeroch a pod. Hlasovanie prebieha v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „BytZ“). Nebýva zvykom, že by vlastníci mali rozhodovať o inej veci a iným spôsobom ako podľa BytZ. No predsa sa objavujú paradoxy, ktoré poukazujú na potrebu zdravého výkladu právnych noriem a možnosť zriadenia herne v bytovom dome je toho ukázkovým príkladom.

Prijatím zákona č. 30/2019 Z. z. o hazardných hrách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o hazard“) prišlo okrem zriadenia Úradu pre reguláciu hazardných hier i k vytvoreniu podmienok na ochranu verejného záujmu a najmä k vymedzeniu územnej pôsobnosti regulácie poskytovania služieb v oblasti hazardných hier podmienok prevádzkovania hazardných hier v herni a v kasínach. V záujme presnejšieho vymedzenia priestorov a pravidiel na prevádzkovanie vybraných druhov hier sa upravili pojmy prevádzka, herňa a kasíno.

Prečo je vymedzenie pojmov herňa a kasíno dôležité?

Vzhľadom na rozdielne pravidlá pre umiestnenie herne alebo kasína, zákonodarca aj na základe zadefinovania uvedených pojmov mohol určiť podmienky prevádzkovania hazardných hier v herni a v kasíne. Zaujímavosťou je, že v zmysle ust. § 15 ods. 7 zákona o hazarde je možné herňu umiestniť:

- hoteli, moteli a penzióne,
- budove pre obchod a služby,
- budove pre kultúru a na verejnú zábavu,

d) bytových domoch, ak s tým písomne vyjadří súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Na rozdiel od kasína, ktoré v bytovom dome umiestnené byť nemôže, nakoľko podľa ust. 16 ods. 5 zákona o hazarde môže byť umiestnené len v

- hoteli, moteli a penzióne,
- budove pre obchod a služby,
- budove pre kultúru a na verejnú zábavu.

Zákon o hazarde určuje aj rozhodovacie kvórum vlastníkov a formu vyjadrenia súhlasu, čo považujeme za chybu. Ustanovenia o „rozhodovacích“ kvórach by

nej väčšiny vlastníkov v bytovom dome. Jediný spôsob rozhodovania vlastníkov je postup podľa ust. § 14b BytZ. Riešenie tejto situácie vidíme v novelizácii zákona o hazarde, doplnením odkazu na BytZ, a rozšírenie spôsobu vyjadrenia súhlasu vlastníkov bytov v dotknutom bytovom dome i na zhromaždenie (nielen na písomný súhlas, ktorým sa v zákone o hazarde zrejme písomné hlasovanie). Súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov na umiestnenie herne v bytovom dome je potrebný aj v prípade, ak by sa aj napr. vlastníkom alebo spoluvlastníkmi nebytového priestoru rozhodli vo vlastnej réžii prevádz-

a sociálnej kurately, zariadenia pre liečbu nelátkových závislostí a ubytovne mládeže. Nie len uvedené obmedzenie môže mať vplyv na možnosť zriadenia herne, ale podľa ust. § 79 ods. 3 zákona o hazarde o tom môžu individuálne rozhodnúť aj samosprávy miest. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava napr. zakázalo umiestnenie herní a kasín na svojom území Všeobecne záväzným nariadením č. 10/2020 zo dňa 17.12.2020 a to tak, že v zmysle ust § 2 písm. a) b) c) d) spomenutého VZN: „Na území Bratislavy sa zakazuje umiestniť herňu v týchto zákonom o hazardných hrách stanovených budovách:

Nelegálna herňa v bytovom dome sa nevypláca

V prípade, že prevádzkovateľ herne po skončení platnosti licencie naďalej prevádzkuje herňu v bytovom dome v rozpore s platným VZN alebo bez písomného súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého domu, môže či už vlastník, správca alebo predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo podať podnet na Úrad pre reguláciu hazardných hier, ktorý v zmysle ust. § 77 ods. 9 písm. c.) a písm. e) zákona o hazarde: „vykonáva kontrolu podľa osobitného predpisu nad dodržiavaním tohto zákona a iných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov poverenými skúšobňami podľa § 87 ods. 1 a 2 a obcami; vykonáva dozor nad dodržiavaním ustanovení tohto zákona, iných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, podmienok prevádzkovania hazardných hier ustanovených v tomto zákone a určených v individuálnej licencii alebo všeobecnej licencii a povinnosti podľa schváleného herného plánu vrátane pravidiel hazardnej hry, ktoré sa vzťahujú na dozorané subjekty uvedené v § 80 písm. a) až c) alebo na ich činnosti, a to formou dozoru na mieste, dozoru na diaľku a vyhľadávacej činnosti,“ a písm. k): „ukladá sankcie podľa tohto zákona“. Takýto podnet je možné podať elektronicky prostredníctvom stránky Úradu pre reguláciu hazardných hier na webovej stránke <https://www.urhh.sk> alebo písomne prostredníctvom Slovenskej pošty a. s.

Čo treba zvážiť pri zriaďovaní herne v bytovom dome

Možnosť prenájmu nebytového priestoru alebo spoločnej časti v bytovom dome pre účely prevádzkovania herne sa môže zdať ako lukratívna záležitosť vzhľadom na finančné výnosy týchto prevádzok. Treba však vziať do úvahy viacero faktorov ktoré sú spojené s existenciou herne, akými sú zvyčajne non – stop prevádzková doba, hluk spôsobený zákazníkmi, zvýšený pohyb osôb a nie v poslednom rade zvýšenie ohrozenia rizikových skupín obyvateľov.



mali byť predmetom úpravy na jednom mieste a nie roztrúsené po právnych predpisoch. Navyše v tomto prípade zákonodarca opomenul aj prepojenie zákona o hazarde na ust. § 14b BytZ, ktoré upravuje pravidlá hlasovania vlastníkov. Pochybenie zákonodarca vidíme predovšetkým v tom, že sa spolu so zákonom o hazarde nemení aj BytZ, následkom čoho vlastníci bytov a nebytových priestorov v dotknutých bytových domoch nemajú vedomosť o podmienke umiestnenia herne v bytovom dome. Absencia odkazu na BytZ môže vzbudzovať dojem, že by stačilo na vyjadrenie písomného súhlasu jednoduché zozbieranie podpisov nadpolovič-

kovat' v tomto priestore herňu.

Záleží aj na lokalite

Zákon o hazarde v ust. § 15 ods. 5 dáva obci možnosť rozhodnúť všeobecne záväzným nariadením (ďalej len ako „VZN“) o lokálnej úprave vzdialenosti herne od vybraných typov budov, v ktorých sa pohybujú hlavne mladistvé osoby, ktoré môžu byť považované z pohľadu hazardných hier za ľahšie ovplyvniteľnejšie skupiny osôb. Obec môže rozhodnúť, že herne na jej území nesmú byť umiestnené vo vzdialenosti do 500 metrov od školy, školského zariadenia, zariadenia sociálnych služieb pre deti a mládež, zariadenia sociálnoprávnej ochrany detí

- hoteloch, motelloch a penziónoch,
- budovách pre obchod a služby,
- budovách pre kultúru a na verejnú zábavu,
- bytových domoch.”

Z čoho vyplýva, že nikto v Bratislave nemôže napriek možnému súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov umiestniť herňu bytovom dome. Naproti tomu v Partizánskom alebo v Banskej Bystrici si obyvatelia môžu od súhlasiť umiestnenie herne podľa ust. § 15 zákona o hazarde vo svojom bytovom dome. Poslanci mestských zastupiteľstiev totiž v roku 2021 nepodporili návrhy na zákaz hazardných hier na území

Osie hniezdo na fasáde domu, k obstarávaníu služieb správcou domu a k možnosti zľavy z platby za správu

V bežnom živote vlastníkov v bytovom dome sa objavujú rôzne milé, ale aj nemilé prekvapenia. Dôvodom sú hlavne povahy vlastníkov, teda ľudský faktor, ktorý dokáže potešiť, ale aj znepríjemniť deň. Okrem toho sa ale objavujú v bytových domoch zvierací miláčikovia, niekedy aj exotického druhu a nebude zrejme prekvapením, ak spomeniem včely alebo osy.

Bežným druhom včiel je už dnes tzv. mestský "druh" vyšlachtený tak, aby neštípali. Opakom sú ale osy, ktoré vedú značne znepríjemniť život obyvateľom domu. V prípade ak si vytvorí hniezdo na fasáde, pod strechou alebo v praskline, vzniká otázka, či je to len problém vlastníka, vlastníkov alebo aj správcu? Argumentom pre zásah správcu domu v takomto prípade je najmä fakt, že sa problém týka spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia. Ak by nešlo o problém v tomto kontexte, je len na ochote správcu, či vlastníkom problém pomôže vyriešiť.

Jeden prípad sa odohral napr. v auguste 2014 v bytovom dome v Dunajskej Stredě. Konkrétne sa pri oknách jednej z vlastníčok do vetracieho otvoru nastahovali osy. Vlastníčka bytu, ktorá bola na ne ešte aj alergická, sa u zástupcu vlastníkov domáhala odstránenia hmyzu a svoju žiadosť urgovala štyrikrát. Správca však odstránenie zabezpečil až 7. novembra 2014. Dovtedy, celkovo počas štyroch mesiacov, bola vlastníčka podľa jej slov ohrozená na živote, zdraví a obmedzená v užívaní bytu, a preto požiadala správcu bytového domu o zníženie platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv o 20 EUR mesačne (celkovo teda o 80 EUR) ako zohľadnenie jej útrap a problémov s užívaním bytu.

Vlastníčka najskôr žiadala zníženie sadzby za užívanie bytu, čo však nebolo možné, keďže nie je nájomníčkou, ale vlastníčkou bytu. Následne žiadala správcu o zníženie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ten je však vlastníctvom vlastníkov bytov, nie správcu domu. Keďže sa problém dotiahol až na pôdu súdu, správca v reakcii na žalobu uviedol, že písomnú žiadosť o odstránenie dostal od zástupcu vlastníkov bytov až 18. septembra 2014 a 23. septembra 2014 objednal vykonávateľa deratizačných prác. Ten však nevedel tieto práce vykonať, takže hniezdo nakoniec odstránili zamestnanci správcu a to 13. novembra 2014, čo bolo najrýchlejšie ako vedeli. Tým v podstate správca splnil žiadosť vlastníčky. Avšak nie nad rámec svojich povinností?

Keďže "vonkajší múr" je spoločnou časťou bytového domu, ktorého údržba, oprava resp. zabezpečovanie týchto činností je



úlohou správcu bytového domu, tak by malo byť jasné, že existenciu včelieho alebo osieho hniezda na obvodnom múre (v bývalom vetracom otvore) nemožno považovať za riadny stav tohto múru. Zostáva už len zodpovedať otázku, do akej miery sa táto povinnosť týka správcu domu?

Najprv treba upozorniť na skutočnosť, že požiadavka vlastníka voči zástupcovi vlastníkov znamená posunutie problému voči správcovi. Keďže zástupca vlastníkov je v zmysle paragrafu 8a ods. 5 BytZ osobou, ktorá "zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome". Ďalej "je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome". V našom konkrétnom prípade vlastníčka svoj problém oznámila 4. septembra 2014. Samotná zástupkyňa však jej požiadavku postúpila správcovi až 18. septembra 2014, teda s dvojtýždňovým oneskorením. Na základe toho vlastníčka podala žalobu na súde voči správcovi.

Obstarávanie služieb mestským bytovým podnikom

V uvedenom prípade pod spisovou značkou 16C/274/2015 sa súd zaoberal aj výkladom pojmu "obstarávanie služieb". Podľa súdu je pojem "obstarávať" v tomto zmysle zhodný s pojmom obstarávať v zmysle ust. § 724 Občianskeho zákonníka. Úlohou správcu je "obstarávať", z čoho je možné vyvodiť, že zmluva o výkone správy nie je druhom atypickej zmluvy o dielo. Správca teda na jej základe nie je povinný fyzicky vykonávať činnosti súvisiace s údržbou, opravou a ďalšími činnosťami na bytovom dome ako stavbe (napr. opravy, rekonštrukcie a pod.). Jeho úlohou je len obstarávať tovary a služby potrebné na tento

účel. Zjednodušene povedané, úlohou správcu je na riešenie každého problému, ktorý sa v dome vyskytne, nájsť osobu, ktorá ho potom fyzicky vyrieši. Povinnosti a zodpovednosť správcu pri výkone správy je teda potrebné posudzovať ako povinnosti príkazníka, nie ako povinnosti zhotoviteľa diela.

Ak správca zabezpečuje odstránenie napr. hmyzieho hniezda zo spoločnej časti (obvodového múru), robí tak nie preto, že je na to povinný voči konkrétnemu vlastníkovi, ale preto, že je na to povinný voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spoluvlastníkom spoločných častí bytového domu. Rovnako je aj jeho povinnosť podľa § 725 Občianskeho zákonníka potrebné interpretovať tak, že ich vykonáva pre všetkých týchto vlastníkov a v záujme ich všetkých. Nemožno teda brať zreteľ na špecifické požiadavky alebo potreby určitého vlastníka a týmto prispôbovať svoju činnosť. „Z hľadiska priemerného človeka (a z takého treba vychádzať pri posudzovaní potrieb rôznorodého spoločenstva ľudí bývajúcich v bytovom dome) je síce existencia včelieho alebo osieho hniezda nepríjemná, ale určite nie natolko, aby sa cítil ohrozený na živote a prežíval pocity úzkosti. Aj z tohto hľadiska nemožno obdobie približne dvoch mesiacov, počas ktorých správca zabezpečil odstránenie hniezda, považovať za neprimerane dlhé, ktoré by svedčilo o tom, že neplnil svoje povinnosti podľa svojich schopností a znalostí“ – uviedol súd.

Zľava z platby za správu alebo odmeny zástupcu

Okrem uvedeného bola v prerokúvanej veci riešená aj otázka zľavy z platby za správu. V zmluve o výkone správy z roku 2012 bola táto platba označená ako „paušálny poplatok“ vo výške 5 EUR. Ako už bolo uvedené, ak by správca porušil svoje povinnosti pri výkone správy, mohla by vlastníčka žiadať zľavu z tejto od-

meny. To by však celkom zreteľne nemohla byť suma 80 EUR, keďže zľava znamená zníženie existujúceho nároku až do nuly, nie vznik opačného nároku na doplatenie ďalších súm. Vlastníčka bytu by teda mohla uvažovať najvyššie o 100 % zľave z 5 EUR za štyri mesiace, teda o 20 EUR. Ako však už bolo uvedené, správca podľa súdu neporušil svoje povinnosti správcu bytového domu. Pokiaľ ide o vlastníckou žiadaný nárok na zníženie „správčovskej odmeny“ (čím je myslená zrejme odmena zástupcu vlastníkov bytov), tu treba znova uviesť, že zástupca vlastníkov zastupuje vlastníkov bytov v dome, nie správcu. Preto za prípadné porušenie povinností zástupcu vlastníkov bytov nemôže zodpovedať správca.

Ak je zástupkyňa vlastníkov skutočne odmeňovaná zo strany vlastníkov bytov, je na ich rozhodnutí, aby jej odmenu krátili, keďže len im ako vlastníkom prostriedkov patrí právo rozhodovať o jeho použití. Vlastníčka sa tak môže domáhať zníženia odmeny zástupkyne vlastníkov alebo jej odvolania, nie však voči správcovi, ale na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Pokiaľ by aj zástupkyňa bola odmeňovaná tiež zo strany správcu, ide o právny vzťah medzi nimi a vlastníčka nemôže riešiť svoju nespokojnosť s ktorýmkoľvek z nich tým, že bude žiadať zmenu v právnom vzťahu medzi nimi.

Vlastníčka vo svojej žalobe žiadala o zľavu poplatku do fondu údržby a opráv. Z tohto fondu sa však financujú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení, ako aj niektoré ďalšie výdavky. Fond je teda osobitnou majetkovou podstatou, ktorá patrí spoločne všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome, ale ktorá je oddelená od ich individuálneho majetku a je účelovo určená na krytie vymedzeného okruhu výdavkov, ktorá podlieha rozhodovaniu schôdze vlastníkov. Je teda vylúčené, aby za prípadné pochy-

benia správcu mohli vlastníci odmietajú platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv. Tvorbou tohto fondu sleduje iný, zákonom ustanovený účel, a nie je nijako viazaná na riadne alebo neporiadne plnenie povinností správcu. Okrem toho nie je povinnosť jeho tvorby viazaná ani na možnosť užívať alebo neužívať byt, keďže príspevky doňho nie sú platbami za užívanie bytu, ale slúžia na postupné budovanie majetkovej podstaty na budúcu údržbu a opravy bytového domu.

V prerokúvanej veci napokon sami vlastníci súhlas s vyplatením žalovanej sumy žalobkyni nedali, teda o tomto spôsobe použitia fondu nerozhodli. Je vylúčené, aby spôsob jeho použitia určoval súd inak než v konaní, v ktorom bude preskúmať rozhodnutie schôdze vlastníkov o jeho použití podľa § 14a ods. 8 BytZ. A preto z rovnakých dôvodov nemá vlastníčka nárok na zníženie úhrady za užívanie bytu. Vlastníčka zrejme vychádza z analogickej aplikácie ust. § 698 Občianskeho zákonníka, ktorý priznáva nájomcovi právo na zľavu z nájomného. Jej vlastníctvo ju zaväzuje, a tak, ako nemusí nikomu platiť úžitky (ako je tomu pri nájme), nemôže sa od nikoho domáhať kompenzácie za zníženie úžitkov (ak nejde o zodpovednosť za škodu). Obmedzenie užívania bytu ako predmetu vlastníckeho práva (ust. § 123 Občianskeho zákonníka) by samo osebe mohlo spĺňať pojem skutkovej škody (ust. § 442 Občianskeho zákonníka), keďže vlastníčok nedosiahol taký úžitok z bytu, aký by dosiahol mohol. Predpokladom zodpovednosti za škodu však vo všeobecnosti je porušenie právnej povinnosti (ust. § 420 Občianskeho zákonníka), ale aj príčinná súvislosť. V prerokúvanej veci absentuje už samo porušenie povinnosti na strane správcu, ako bolo odôvodnené vyššie. Okrem toho však absentuje aj jasná príčinná súvislosť medzi škodou (obmedzením užívania) a činnosťou správcu.

Včelie alebo osie hniezdo totiž nevytvoril správca, ale hmyz sám, teda vyššia moc (vis maior). Správca by mohol k obmedzeniu užívania jedine čiastočne prispieť tým, ak by toto hniezdo neodstránil včas, aj potom by však zodpovedal len za čas od okamihu, kedy správne malo dôjsť k odstráneniu hniezda, do okamihu, kedy k nemu nedošlo. Nezodpovedal by však za obmedzenie počas celej existencie hniezda, a preto na základe všetkých uvedených dôvodov tak súd žalobu zamietol.

Nie je jednoduché vyladiť hranicu povinností medzi správcou a vlastníckmi. Je to však pre určenie zodpovednosti nevyhnutné a ak sa táto hranica presne určí napr. aj v zmluve o výkone správy, vyhrávajú obe strany.

Zariadenia elektronických komunikácií a ich osadenie na bytových domoch podľa nových pravidiel aj v mestách a obciach

Veľmi častým problémom alebo skôr otázkou vlastníkov v bytových domoch je osadenie zariadenia elektronickej komunikácie, najčastejšie na streche bytového domu. Takýmto zariadením sa podľa § 2 ods. 33 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách (ďalej ako „ZoEK“) rozumie „*technické zariadenie na vysielanie, prenos, smerovanie, príjem, prepojenie alebo spracovanie signálov šírených prostredníctvom vedení, rádiovými, optickými alebo inými elektromagnetickými prostriedkami. Telekomunikačným zariadením je aj rádiové zariadenie*“. Je podstatné odlišiť telekomunikačné zariadenie podľa ZoEK od zariadenia, o ktorom vlastníci rozhodujú podľa § 14b ods. 1 písm. n) nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome, konkrétne o „*inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu*“. **Elektronické komunikačné siete v bytovom dome sa umiestňujú na základe rozhodnutia vlastníkov na rozdiel od telekomunikačného zariadenia podľa ZoEK, ktoré sa umiestňuje bez takéhoto rozhodnutia a vo verejnom záujme.** Na základe uvedeného nie je možné telekomunikačné zariadenie považovať za spoločné zariadenie podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“).

Nie je ale možné zabudnúť aj na nevyhnutnosť ochrany hospodárskej súťaže. Povolenia vydávané podnikom, ktoré ich oprávňujú vstupovať na verejný alebo súkromný majetok, sú zásadnými predpokladmi budovania sietí alebo nových prvkov siete. Komplikovanosť a zdĺhavosť postupov udeľovania práva vstupu predstavuje významné prekážky pre rozvoj hospodárskej súťaže. Novou úpravou sa zjednodušuje nadobúdanie práv vstupu pre podniky, no vyvažuje sa to koordináciou nadobúdania práv vstupu, napríklad zverejnením príslušných informácií na webovom sídle úradu. Uvedenú „protiváhu“ však osobne za postačujúcu nepovažujem.

Nové pravidlá osadenia telekomunikačných zariadení sú predmetom úpravy § 21 ZoEK s názvom „*práva k cudzím nehnuteľnostiam*“. Nový ZoEK nahrádza zákon č. 351/2011 Z. z. o oproti starej právnej úprave prináša novinky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nová právna úprava vychádza z doterajšej právnej úpravy, je

doplnená v rozsahu odstránenia interpretačných nezrovnalostí. Zavádza sa tzv. test proporcionality, podľa ktorého sa upravuje náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva tak, aby bola v súlade s Ústavou a nálezmi Ústavného súdu SR s vypustením výslovného znenia jednorazovej náhrady. Tým sa zvyšuje ochrana vlastníkov nehnuteľností tak, aby v rámci verejného záujmu súvisiaceho s digitalizáciou celého územia republiky a s ním spojenou potrebou výstavby a modernizácie doterajších vedení a ich príslušenstva boli v čo najväčšej miere zachované práva oboch strán.

Práva k cudzím nehnuteľnostiam po novom

V zmysle novej právnej úpravy môže podnik v nevyhnutnom rozsahu, za primeranú náhradu a ak je to vo verejnom záujme zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti. Konkrétne je možné zriaďovať a prevádzkovať verejné siete za uvedených podmienok:

1. len v nevyhnutnom rozsahu,
2. za primeranú náhradu,
3. vo verejnom záujme.

Za tým účelom sú zriaďovaním a prevádzkovaním verejných sietí spojené osobitné práva:

1. vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na cudziu nehnuteľnosť alebo do cudzej nehnuteľnosti,
2. vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliešňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku.

Pri výkone týchto zásahov musí ísť o podnik podľa § 3 ZoEK a zároveň o podnik zo zoznamu, ktorý vedie Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb na svojom webovom sídle <https://www.teleoff.gov.sk/zoznam-podnikov/>, **aktuálne ich je 1008.**

Tým, že sa toto právo podniku zavádza priamo zákonom, nie je k nemu potrebné rozhodnutie vlastníkov získané hlasovaním podľa BytZ. Výnimkou sú podniky oslovujúce vlastníkov prostredníctvom správcov alebo spoločností vlastníkov, ktoré majú záujem vymedziť si vzájomné práva a povinnosti na zmluvnom základe a popri zákonnej úprave riešia vzťah s vlastníckymi prednostne komunikáciou.

Ak dôjde k prevodu alebo pre-

chodu vlastníctva siete alebo jej časti, vo vzťahu ku ktorej vznikli oprávnenia, prechádzajú na nového vlastníka, ak je podnikom. Ide o analogické ustanovenie podľa ZoEK ako vo vzťahu k vecným bremenám podľa Občianskeho zákonníka.

Zápis oprávnenia ako vecného bremena

Na rozdiel od zákonného záložného práva podľa § 15 BytZ, v zmysle ktorého sa zákonné záložné právo za účelom jeho vzniku na liste vlastníctva nemusí zapisovať a vzniká priamo zo zákona, v zmysle § 21 os. 4 ZoEK „*sú povinnosti zodpovedajúce oprávneniam vecnými bremenami viaznucimi na dotknutých nehnuteľnostiach. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností podá podnik v lehote do 90 dní od zriadenia verejnej siete, postavenia alebo umiestnenia jej vedenia alebo jej inej časti na cudzej nehnuteľnosti*“. Rovnako ako zákonné záložné právo, aj uvedené zákonné vecné bremeno vzniká zo zákona, avšak sa v zmysle uvedeného ustanovenia ZoEK na list vlastníctva zapíše formou záznamu a to dokonca v zákonom určenej lehote. Aj keď sa však v danej lehote záznam nevykoná, neznamená to, že by k vzniku vecného bremena nevzniklo.

Vecné bremena predstavujú podľa § 151n Občianskeho zákonníka „*obmedzenia vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať*“. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Sú spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti a prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.“

aj Krajský súd v Banskej Bystrici v rozsudku sp. zn. 14Co/171/2019 zo dňa 15.10.2019, v ktorom sa uvádza, že „*vecné bremena zriadené na základe zákona (teda i na základe zákona o elektronických komunikáciách) majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené. Aj keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelom, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú aj významný prvok súkromnoprávny. Občianske právo definuje vecné bremeno ako právo niekoho iného než vlastníka veci, ktoré ho obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Tzv. zákonné vecné bremena tento charakter majú tiež, ich režim ale nie je celkom totožný s režimom zmluvných vecných bremien, pretože sa riadi špeciálnou úpravou právnych predpisov, ktoré upravujú činnosti, na ktorých prevádzkovanie vznikli. Nejde ale o úpravu komplexnú, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách, avšak len pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou občianskoprávnou úpravou. Znamená to, že až v prípade, ak špeciálne predpisy zákonných vecných bremien neupravujú náhrady súvisiace s ich výkonom, je potrebné (a možné) použiť úpravu súkromnoprávnou.*

Z hľadiska územného konania o umiestnení predmetnej stavby je významné:

1. či investor je podnikom,
2. či stavba je vedením verejnej siete,
3. či ide o nevyhnutný rozsah a
4. či je daný verejný záujem, pričom tieto podmienky musia byť splnené kumulatívne (teda zároveň).“

Ak sa však vedenie alebo iná časť siete na cudzej nehnuteľnosti

ného bremena do katastra nehnuteľností podá podnik do 90 dní od ukončenia výstavby líniovej stavby. Líniové stavby definuje § 139 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona, podľa ktorého „*sú líniovými stavbami najmä*

- a) ropovody, plynovody, produktovody, teplovody,
- b) diaľnice, cesty a miestne komunikácie,
- c) stavby dráh,
- d) podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny,
- e) vodovodné a kanalizačné rady, ochranné hrádze, plavebné a derivačné kanály,
- f) vedenia elektronickej komunikačnej siete,
- g) letiská,
- h) prístavy.“

V kontexte k výkonu správy sú relevantné najmä písmená d) a f), ktoré môžu predstavovať zásah do pozemkov patriacich vlastníkom spravovaných príslušným správcom.

Posudzovanie podmienok stavebným úradom a primeraná náhrada

Novinkou vo vzťahu k vzniku oprávneniam a ich uplatneniu je ich posudzovanie stavebným úradom v územnom konaní o umiestnení stavby podľa stavebného zákona. Platí to aj o určenej výške primeranej náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti, ktorú určí stavebný úrad v konaní v prípade, ak nedošlo k dohode medzi podnikom a vlastníkom nehnuteľnosti o výške primeranej náhrady (§ 21 os. 5 ZoEK). Prednostne sa teda upravuje možnosť dohody medzi podnikom a vlastníckymi, k uzavretiu ktorej ak nedôjde, sekundárne určí túto náhradu samotný stavebný úrad.

Ďalej uvedené ustanovenie § 21. ods. 5 ZoEK určuje, že „*ak však*

Informatívny výpis

21/25

Aktualizácia katastrálneho portálu: 12.05.2016

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z.

Vecné bremeno v rozsahu § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. k stavbe súp.č. 296 na parc.č. 10005/5 - právo na prevádzkovanie Základňovej stanice a RR bodu Bratislava,Košická,v prospech oprávneného: - Slovak Telekom,a.s.IČO: 35763469,Z-19639/14

- 4 Vlastník pod 4 - Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18, písm.b, ods.4, zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. podľa: V-7311/99 zo dňa 16.11.1999.
- 5 VI.pod 5 - Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Vajanského nábr.5, Bratislava, IČO:686930, na nehnuteľnosť: byt č.23 na 6.p., Košická 43 B, v byt.dome súp.č.296, na poz. parc.č.10005/5 a na spoluvl.podieli na spol.častiach a zariad. domu a na pozemku parc.č.10005/5 zast.pl.o výmere 1272 m2 podľa V-2871/02 zo dňa 6.6.2002
- 6 Vlastník pod 6 - Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18, písm.b, ods.4, zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. podľa: V-7332/99 zo dňa 25.11.1999.
- 8 Vlastník pod 8 - Záložné právo v prospech predávajúceho podľa § 18, písm.b, ods.4, zák.č.182/1993 Z.z. v znení

K problematike vecných bremien vo vzťahu k telekomunikačným zariadeniam zaujal stanovisko

zriaďuje, stavia alebo umiestňuje v rámci výstavby líniovej stavby, návrh na vykonanie záznamu vec-

výšku primeranej náhrady určuje stavebný úrad, súčasťou návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení

stavby je znalecký posudok k navrhovanej výške primeranej náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti“. Zákon však nerieši otázku úhradu nákladov znaleckého posudku. Z tohto dôvodu je pre samotných vlastníkov výhodnejšie, ak k dohode medzi vlastníkom a podnikom dôjde uzavretím vzájomnej dohody. Právo na primeranú náhradu vzniká právoplatnosťou rozhodnutia o umiestnení stavby. Primeranú náhradu podnik vypláti vlastníčkovi nehnuteľnosti v lehote, v ktorej je povinný podať návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností, teda do 90 dní od zriadenia verejnej siete, postavenia alebo umiestnenia jej vedenia alebo jej inej časti na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti.

Výšku primeranej náhrady je možné znížiť aj v závislosti od rozsahu umiestnenia vedenia alebo inej časti siete. V prípade, že podnik postaví alebo umiestni vedenie alebo inú časť siete na nehnuteľnosti v menšom rozsahu ako vyplýva z dohody medzi podnikom a vlastníckmi nehnuteľnosti alebo v menšom rozsahu ako určí stavebný úrad, alebo ak podnik upustí od zámeru postaviť alebo umiestniť vedenie alebo inú časť siete na nehnuteľnosti, výška primeranej náhrady sa pomerne zníži. Ak sa podnik a vlastnícki nehnuteľnosti nedohodnú na znížení náhrady, výšku náhrady určí na návrh podniku súd. Legitimovaným subjektom na podanie takéhoto návrhu je len podnik, nakoľko sa predpokladá, že na primeranom znížení odmeny bude mať záujem práve táto strana dohody.

Špecifikácia takto vymedzenej náhrady vyplýva zo záverov nálezu ÚS SR PL. ÚS 42/2015 z 12.10.2016, podľa ktorého je potrebné vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu zvoliť alebo jednorazovú alebo opakovanú náhradu tak, aby bola zabezpečená podmienka jej primeranosti pre konkrétne obmedzenie vlastníckeho práva. Preto sa upustilo od uvedenia „jednorazovej“ náhrady a zaviedla sa primeraná náhrada (z nálezu „Poskytnutá náhrada za zásah do právneho postavenia vlastníka podľa Ústavy môže byť jednorazová aj opakovaná. Poskytnutá náhrada za zásah do právneho postavenia vlastníka musí byť primeraná. Či je náhrada primeraná, závisí od okolností prípadu. Primeranosť náhrady nezávisí od úvahy vlády spravidla navrhujúcej zákon a ani od rozhodnutia zákonodarcu. Rozhodujúci význam má povaha zásahu do právneho postavenia vlastníka“).

Nočnou morou pre správcov bytových domov je zásah podniku alebo iných splnomocnených osôb do okolia bytového domu alebo v bytovom dome. Dôležitým v tomto smere je zákonná povinnosť podniku, ktorý poskytuje verejnú sieť, počínať si tak, aby nespôsobil škodu na nehnuteľnostiach alebo porastoch, a ak sa



jej nedá vyhnúť, aby ju obmedzil na najmenšiu možnú mieru (§ 21 ods. 6 ZoEK). Ide teda o povinnosť nespôsobiť škodu nielen na nehnuteľnostiach, ale zároveň aj na porastoch, čo v praxi predstavuje častý problém. Zároveň sa určuje povinnosť, že podnik má povinnosť o začatí výkonu práva upovedomiť:

1. nielen vlastníkov nehnuteľnosti,
2. ale aj jej užívateľov, ak sú známi,
3. a to najmenej 15 dní vopred.

Lehota podľa vyššie uvedeného ustanovenia písmena c) však neplatí v prípade ZoEK uzavretie je dôležité aj z toho dôvodu, že v prípade havárie, výkonu práv podľa zmluvy o poskytovaní služieb alebo poruchy na vedení môže podnik vstúpiť na cudziu nehnuteľnosť aj bez predchádzajúceho upovedomenia, avšak v takom prípade je podnik povinný upovedomiť vlastníkov a užívateľov, ak sú známi, následne a bezodkladne. Ak ale nie sú vlastnícki alebo užívateľia dotknutej nehnuteľnosti podniku známi, alebo ak sa výkon práv týka veľkého počtu vlastníkov alebo užívateľov nehnuteľností, podnik môže vykonať upovedomenie o začatí výkonu práva aj verejnou vyhláškou prostredníctvom oznámenia tak, že sa oznámenie vyvesí počas najmenej 30 dní na úradnej tabuli obce, ktorej katastrálne územie bude činnosťou priamo dotknuté. V rozsahu uvedenej povinnosti je však zákon nedôsledný vo vymedzení pojmu vyššieho počtu vlastníkov alebo užívateľov. Opäť sa riešenie problému ponecháva na prax. Ak by sa aj výkon práv týkal veľkého počtu vlastníkov alebo užívateľov nehnuteľností, tak upovedomiť túto skupinu prostredníctvom verejnej vyhlášky bude stále menej efektívne. Inštitút verejnej vyhlášky sa v novej úprave zavádza vzhľadom na rozdrobenosť pôdy v SR a nie vždy evidované údaje o vlastníckoch. V prípade ak sa tak stane, tak po-

sledný deň tejto lehoty sa považuje za deň upovedomenia. Upovedomenie sa okrem úradnej tabule obce zverejní aj na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, alebo iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači alebo miestnom rozhlasu a zverejní sa na webovom sídle podniku, ak ho má podnik zriadené. Obec je povinná bez zbytočného odkladu poskytnúť podniku súčinnosť, aby podnik mohol upovedomenie vykonať.

Navrátenie do predošlého stavu

Nevyhnutnosťou spojenou so zásahom podniku alebo iných splnomocnených osôb do okolia bytového domu alebo zásahu v bytovom dome je povinnosť podniku po skončení nevyhnutných prác uviesť nehnuteľnosti do predošlého stavu a týka sa to aj porastov, napr. na príľahom pozemku. Z praxe ale drvivá väčšina správcov vie, že sa tak nedeje. V teoretickej rovine na túto povinnosť ZoEK myslí v tom zmysle, že podľa § 21 ods. 7 „je podnik po skončení nevyhnutných prác povinný uviesť nehnuteľnosti do predošlého stavu, a ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonaných prác, do stavu zodpovedajúceho predchádzajúceho účelu alebo využívaniu nehnuteľnosti“. Ako som už uviedol vyššie, je pravidelným problémom ako vlastníck, tak najmä správcov, vyriešiť otázku estetického vzhľadu bytového domu po zásahu podniku alebo ním splnomocnenej osoby na osadenie zariadenia elektronickej komunikácie. **Ak však nie je možné navrátenie do predošlého stavu alebo ak je výsledný stav nehnuteľnosti horší ako jej pôvodný stav alebo ak vznikla škoda, je podnik povinný vyplátiť vlastníčkovi nehnuteľnosti jednorazovú náhradu zodpovedajúcu miere vzniknutej škode.** Ustanovenie chráni vlastníck nehnuteľností dať nehnuteľnosť do pôvodného stavu a o jednorazovú náhradu

ide z toho dôvodu v, pretože ide o jednorazový zásah.

Značným problémom je, že výška tejto škody sa určuje samotnými vlastníckmi bytového domu, no vo vzťahu k výkonu správy bude očakávané, aby tak učinil správca dotknutého bytového domu. Je to však otázka týkajúca sa výkonu správy? Je za odpoveď na túto otázku správca zodpovedný? Isté však je, že v tomto prípade ide o jednorazovú odmenu podľa miery vzniknutej škody. Osobne by som odporúčal spracovanie znaleckého posudku, v ktorom by sa uvedené výška škody vypočítala. V zmysle § 21 ods. 7 ZoEK „musia vlastnícki svoj nárok na jednorazovú náhradu uplatniť v príslušnom podniku do dvoch rokov odo dňa, keď sa dozvedeli o skutočnosti, že došlo k vzniku škody, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď k vzniku škody došlo. Ak sa podnik a vlastnícki nehnuteľnosti na výške jednorazovej náhrady nedohodnú, každý z nich môže podať súdu návrh na rozhodnutie“. V prípadnom podaní na začatie súdneho konania predstavuje problém samotné vyčíslenie škody, ktoré v tomto prípade zatažuje vlastníckv v bytovom dome.

Verejný záujem

Jednou z podmienok práva podniku zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť je podmienka verejného záujmu. Pri posudzovaní verejného záujmu sa zohľadňuje niekoľko skutočností, „najmä či 1. sieť slúži alebo má slúžiť na po-

- skytovanie služieb s použitím frekvencií pridelených individuálnym povolením,
2. sa sieť poskytuje alebo má poskytovať na celom území Slovenskej republiky,
 3. prostredníctvom siete je alebo má byť poskytovaná interpersonálna komunikačná služba vrátane plnenia povinností podľa § 93 a 94 ZoEK,
 4. je alebo má byť prostredníctvom siete poskytovaná univerzálna služba,
 5. sieť je alebo má byť prepojená podľa § 57 ZoEK, alebo
 6. sieť je alebo má byť súčasťou vysokorychlostnej siete“.

Splnenie týchto podmienok posudzuje úrad, ktorý na žiadosť podniku ich existenciu potvrdí. Nie každé budovanie elektronickej siete na ktoromkoľvek mieste a nehnuteľnosti je automaticky vo verejnom záujme a nie je možné ho vopred stanoviť a priori (napr. rozvádzač súkromnej spoločnosti v priestore domu).

Na účely výkonu správy je dôležité ustanovenie o prechode práv a povinností na nových vlastníckv. V zmysle § 21 ods. 15 ZoEK „ak podnik umiestni svoju sieť na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti na základe súhlasu vlastnícka alebo užívateľa nehnuteľnosti, alebo na základe zmluvy s vlastníckom nehnuteľnosti alebo užívateľom nehnuteľnosti, takýto súhlas alebo jeho podmienky viažu aj právnych nástupcov podniku a vlastnícka nehnuteľnosti alebo užívateľa nehnuteľnosti“. Záväznosť týchto právnych úkonov je dôležitá z toho dôvodu, že sú rovnako opodstatnené ako oprávnenia k nehnuteľnostiam podľa zákona. Ide o napr. rôzne súhlasy a dohody.

Ak už došlo k stavebnému zásahu a osadeniu sietí alebo zariadení, je povinnosťou každého, ale hlavne vlastníckv v bytovom dome „počínať si tak, aby svojou činnosťou nepoškodzoval vedenia alebo telekomunikačné zariadenia a nerušil prevádzku sietí alebo služieb a neoprávnene nezasahoval do siete a do poskytovania služieb, inak zodpovedá za škodu, ktorú tým podniku spôsobil“.

Nová právna úprava je oproti predchádzajúcej o niečo perfektnejšia, reflektuje problémy a požiadavky praxe a je aj priaznivejšia v prospech samotných vlastníckv. O tom, či a ak bude diať aj v praxi, rozhodne čas a prístupy samotných ako podnikov, tak aj vlastníckv.

