

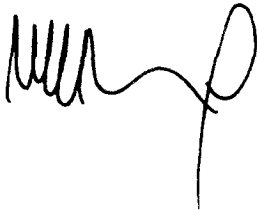
MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30. júna 2011**

**Informácia
o kompetenciách primátora, resp. mestského zastupiteľstva pri schvaľovaní zriaďovania
vecných bremien.**

Predkladateľ:

Milan Ftáčnik
primátor

**Materiál obsahuje:**

Informácia o vecných bremenách

Zodpovedný:

Ing. Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu *V. S.*

Spracovatelia:

JUDr. Dušana Višňovská *Viš*
vedúca oddelenia legislatívno-právneho

Ing. Mária Frindrichová

vedúca oddelenia správy nehnuteľností *M. Fr.*

Ing. Kvetoslava Čurná

vedúca oddelenia koordinácie dopravných
systémov

JUDr. Svetlana Komorová

oddelenie správy nehnuteľností *S. K.*

Mgr. Jana Ryšavá

oddelenie koordinácie dopravných systémov *J. R.*

jún 2011

Informácia

Pod pojmom vecné bremená rozumie právna teória súhrn rôznych vecnoprávných obmedzení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech iného subjektu. Ide o tzv. vecné práva k cudzej veci. Ich podstatou je záväzok povinného z vecného bremena spočívajúci v tom, že odplatne alebo bezodplatne strpí obmedzenie svojho vlastníckeho práva, resp. svojho práva s vecou disponovať, v prospech oprávneného z vecného bremena. Zaviazaný subjekt je povinný v prospech oprávneného subjektu niečo **strpieť** (napr. strpieť právo prechodu a prejazdu, strpieť uloženie inžinierskych sietí), niečo **konat'** (predpokladá a určité aktívne konanie povinného subjektu), niečoho sa **zdržať** (tzn. vzdanie sa takeého nakladania s vecou, ktoré mu platné právne predpisy inak dovoľujú).

Vecné bremená vznikajú najmä **zo zákona**, a to vo verejnom záujme pri uspokojovaní určitých špecifických potrieb (telekomunikačný zákon, vodný zákon, zákon č. 66/2009 Z. z.), **na základe rozhodnutia súdu alebo administratívneho orgánu** alebo **zmluvou**. Na vznik práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa zväčša vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností.

Čo sa týka kompetencie schvaľovať zriadenie vecného bremena, táto nie je výslovne uvedená v žiadnom predpise, ktorý sa zaoberá nakladaním s majetkom obce. Základnými právnymi predpismi, ktoré upravujú kompetencie jednotlivých orgánov mesta (primátora a mestského zastupiteľstva) sú zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“), zákon Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 377/1990 Zb.“) a Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „štatút hlavného mesta“).

Zákon č. 369/1990 Zb. je všeobecným právnym predpisom primerane sa vzťahujúcim na všetky obce, zatiaľ čo zákon č. 377/1990 Zb. je špeciálnou právnou úpravou vytvorenou priamo pre potreby Bratislavy. Pôsobnosť Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) je taxatívne vymedzená v ustanovení § 11 ods. 5 zákona č. 377/1990 Zb. Z uvedeného možno vyvodiť záver, že to čo nie je vyhradené mestskému zastupiteľstvu spadá do právomoci primátora s poukazom na ustanovenie § 12 tohto zákona. V tejto veci konštatujeme, že zákon č. 377/1990 Zb. obsahuje len rámcovú úpravu, no súčasne vytvoril priestor pre podrobnejšiu úpravu prostredníctvom štatútu.

Ustanovenie § 11 ods. 5 zákona č. 377/1990 Zb. bolo prevzaté do znenia čl. 7 ods. 6 štatútu hlavného mesta, na ktorý nadväzuje článok 80 ods. 2 a 3, kde sú navyše konkrétne upravené najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“), ktorých schvaľovanie je vyhradené mestskému zastupiteľstvu. Ani štatútom hlavného mesta, ktorý možno považovať za základný nástroj upravujúci postavenie a činnosť mestských orgánov, ktorým si mestské zastupiteľstvo samo určuje svoje právomoci, si mestské zastupiteľstvo výslovne nevymienilo právo schvaľovať vecné bremená. Na základe tejto skutočnosti je možné v tomto prípade aplikovať znenie článku 9 ods. 6 písm. e) štatútu hlavného mesta, obsahujúce tzv. elastickú klauzulu, podľa ktorej primátor rozhoduje **vo všetkých veciach správy Bratislavy, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom vyhradené mestskému zastupiteľstvu**.

Napriek tomu, že platná právna úprava je v tomto smere jednoznačná, aplikačná prax už zaujala vo veci aj odlišný názor. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozsudku

vydanom pod č. 8 Sžo 71/2008 vyslovil názor, že uzatvárať zmluvy o vecnom bremene patrí do vyhradenej pôsobnosti obecného zastupiteľstva, ktorú zastupiteľstvo nemôže preniesť na primátora. Vychádza z premisy, že pri vecných bremenách ide o nakladanie s majetkovými právami, resp. o zmluvný prevod. Treba však uviesť, že právoplatné rozsudky súdov sú vydávané s prihliadnutím na konkrétne okolnosti každého prípadu a právoplatnosťou nenadobúdajú všeobecnú záväznosť, takže právny názor v nich vyslovený vyvoláva právne účinky len vo vzťahu ku konkrétnym účastníkom konania. Vo veci podotýkame, že tento uvedený judikát navyše riešil situáciu, keď vecným bremenom bol zaťažený pozemok o veľkosti 17 ha a vlastník (obec) sa zmluvou absolútne zbavil dispozície s ním.

Zastávame názor, že vzhľadom na rôznorodú povahu vecných bremien je potrebné rozlišovať v akej miere je vecným bremenom obmedzené právo vlastníka s nehnuteľnosťou nakladať, resp. v akej miere sú jeho práva obmedzené. Z tohto pohľadu možno vecné bremená zriaďované hlavným mestom zaradiť do troch základných skupín :

1. Hlavné mesto dostáva množstvo žiadostí investorov o zriadenie vecného bremena pre účely **uloženia prípojok** k inžinierskym sieťam (prípojky plynu, elektriny, kanalizačné prípojky atď.) pri výstavbe rodinných, bytových, či polyfunkčných domov, alebo žiadostí o **zriadenie práva prechodu a prejazdu**. Zriadením takéhoto vecného bremena sa obec nezbuva oprávnenia s majetkom nakladať, jeho práva často bývajú dotknuté len veľmi okrajovo, nejde o nakladanie s majetkovými právami, ani o zmluvný prevod a nemožno tvrdiť, že ide o najdôležitejší úkon pri nakladaní s obecným majetkom, z čoho možno usúdiť, že schvaľovanie takýchto vecných bremien mestským zastupiteľstvom nemá opodstatnenie. Vzhľadom na individuálnosť týchto prípadov sa pri stanovení ceny za obmedzenie vlastníctva spôsobené vecným bremenom dosiaľ vychádzalo z ceny stanovenej znaleckým posudkom odvodenej zo všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Ak je pre potreby územného, resp. stavebného konania potrebné uzatvoriť zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene, táto obsahuje len záväzok zmluvných strán zmluvu o vecnom bremene uzatvoriť, pričom zmluvné strany berú na vedomie, že cena bude určená znaleckým posudkom. Keďže vo všeobecnosti ide o relatívne nízke sumy, nepoužíva sa systém predavkov, ale celá suma sa uhrádza až po uzatvorení riadnej zmluvy o vecnom bremene, ktorá je obligatórnou náležitosťou vyžadovanou stavebným úradom pri kolaudácii stavby, takže stavebník je nútený k jej uzatvoreniu pristúpiť.
2. Vecným bremenom je možné zaviazat' sa k povinnosti strpieť výstavbu a následné užívanie stavby. V takomto prípade je nakladanie s pozemkom buď značne obmedzené, alebo úplne vylúčené a preto je schvaľovanie zriadenia vecného bremena v tomto prípade opodstatnené, hoci platná právna úprava, ani štatút hlavného mesta výslovne túto kompetenciu ako kompetenciu vyhradenú mestskému zastupiteľstvu neuvádzajú.
3. Osobitnú kategóriu vecných bremien predstavujú vecné bremená zriaďované v prospech prevádzkovateľov inžinierskych sietí.

Prijatím zákona č. 118/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „novela“), ktorý nadobudol účinnosť 01.07.2010 sa upravil § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona tak, že stavebník môže preukázať vzťah k cudzej stavbe alebo cudziemu pozemku, na ktorom chce stavať aj zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Do účinnosti tejto novely sa vzťah k takýmto stavbám alebo pozemkom preukazoval nájomnou zmluvou, dohodou o budúcej kúpnej zmluve, právom vyplývajúcim z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou alebo právom vyplývajúcim z iných právnych predpisov.

V tejto súvislosti vedenie hlavného mesta rozhodlo uzatvárať so stavebníkmi stavieb zmluvy o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena na inžinierske siete umiestňované na pozemkoch a stavbách hlavného mesta pred vydaním stavebného povolenia za podmienky, že:

- a) zmluvu o zriadení vecného bremena musí stavebník uzatvoriť bezprostredne po zabudovaní inžinierskych sietí a ich geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete,
- b) do 30 dní od uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena uhradiť odplatu za vecné bremeno ako zálohovú platbu a konečná výška odplaty bude určená na základe znaleckého posudku v zmluve o zriadení vecného bremena po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena.

Pred prijatím novely sa v rokoch 1998 – 2002 pre účely stavebného konania týkajúceho sa inžinierskych sietí uzatvárali zmluvy o nájme a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bez odsúhlasenia v mestskom zastupiteľstve. Neskôr hlavné mesto dávalo stavebníkom inžinierskych sietí v zastavanom území mesta jednostranný súhlas na uloženie inžinierskych sietí v jeho pozemkoch, ktorý po vydaní stavebného povolenia umožnil stavebníkom bezodplatne uložiť inžinierske siete do pozemkov hlavného mesta.

Vlastník pozemku má právo na primeranú náhradu za obmedzenie výkonu vlastníckeho práva, ktoré vzniklo uložením inžinierskych sietí podľa:

- a) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- b) zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov,
- c) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov,
- d) zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- e) zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.

Žiadosti o uzatvorenie zmlúv pre účely umiestnenia inžinierskych sietí sa nachádzajú na viacerých oddeleniach Magistrátu hlavného mesta, čím dochádza k nejednotnému postupu pri umiestňovaní inžinierskych sietí do pozemkov hlavného mesta. Z tohto dôvodu je žiaduce, aby sa postup pri zriaďovaní vecných bremien – inžinierskych sietí zjednotil tak, že na vecné bremená – **nové inžinierske siete** sa pre účely vydania stavebného povolenia budú uzatvárať zmluvy o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena za odplatu určenú znaleckým posudkom, s tým že odplatu za vecné bremeno ako zálohovú platbu (ďalej len „preddavok“) zaplatí budúci oprávnený z vecného bremena do 30 dní od uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a konečná výška odplaty bude určená na základe znaleckého posudku v zmluve o zriadení vecného bremena po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena. Zmluva o zriadení vecného bremena bude po podpísaní a uhradení odplaty predložená správe katastra na vklad vecného bremena.

Ak si uloženie novej inžinierskej siete vyžaduje povolenie cestného správneho orgánu, oddelenie prevádzky dopravy vydá rozkopávkové povolenie až po preverení, či na predmetnú

inžiniersku sieť má hlavné mesto uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a oznámení oddeleniu, ktoré má v kompetencii uzatváranie takýchto zmlúv, že investor požiadal o vydanie rozkopávkového povolenia pre uloženie predmetnej siete a splnení podmienok stanovených na vydanie povolenia. Investor za predmetné povolenie zaplatí správny poplatok a miestnu daň, ktorú mu vyrúbi oddelenie miestnych daní a poplatkov v zmysle VZN č. 11/2007 o dani za užívanie verejného priestranstva v znení jeho zmien a doplnení.

Podľa právneho poriadku Slovenskej republiky nie je možné, aby si hlavné mesto vydanie rozkopávkového povolenia podmieňovalo uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Hlavné mesto má v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov právo uplatňovať si nárok na jednorazovú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva u investora najneskôr do lehoty určenej v zákone. Ide o prekluzívnu lehotu, tzn. že jej uplynutím nárok hlavného mesta zaniká. Ak sa strany nedohodnú a hlavné mesto si v zákonnej lehote uplatnilo svoj nárok u investora, je oprávnené dožadovať sa svojho nároku na súde.

Ak investor inžinierskej siete nemá uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, oddelenie Magistrátu hlavného mesta, ktoré bolo oslovené oddelením prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta, vyzve investora k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi nárok vlastníka nehnuteľnosti na jednorazovú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva vyplývajúceho z uloženia inžinierskej siete a vzniku ochranného pásma.

Pre určenie výšky preddavku je potrebné doplniť Rozhodnutie č. 4/2010 primátora hl. m. SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú pravidlá evidencie, realizácie a sledovania zmluvných vzťahov hl. m. SR Bratislavy v znení jeho zmien a doplnkov o nasledovnú tabuľku:

Tabuľka cien preddavkov vecných bremien

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]/ m ²
Staré Mesto	125,06
Staré Mesto - záhrada	248,85
Staré Mesto - zastavaná plocha a nádvorie	303,71
Ružinov	80,84
Nivy	42,77
Trnávka	89,33
Podunajské Biskupice	28,51
Podunajské Biskupice - záhrada	72,54
Vrakuňa	83,37
Nové Mesto	56,12
Vinohrady	102,32
Rača	88,06
Vajnory	80,48
Vajnory - trvalý trávnatý porast	51,97
Vajnory - orná pôda	41,69
Karlova Ves	105,03
Dúbravka	85,36
Devínska Nová Ves	68,93

Lamač	62,44
Devín	62,44
Záhorská Bystrica	41,87
Petržalka - zastavaná plocha a nádvorie	99,43
Petržalka	86,08
Jarovce	107,37

Poznámka:

- a) Cena preddavku vecného bremena sa vypočíta tak, že výmera záberu vecného bremena stanovená v m² sa vynásobí cenou preddavku určenou na základe uvedenej tabuľky.
- b) V prípade, že cena preddavku vecného bremena vypočítaná podľa postupu uvedeného v písm. a) je nad 100 000,- €, cena preddavku sa zníži na 10 % z vypočítaného preddavku, inak sa cena preddavku zníži na 50 % z vypočítaného preddavku.

Ďalším prípadom obmedzenia výkonu vlastníckeho práva je také obmedzenie, ktoré vzniklo z dôvodu vstupu na nehnuteľnosť na účel vykonania rekonštrukcie, opráv a údržby **už existujúcich sietí** - niekoľkoročných, pre ktoré nebola uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena (napr. § 33 ods. 1 písm. a) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších prepisov). V prípade, že vlastník takejto inžinierskej siete potrebuje preukázať v rámci rekonštrukcie, opráv alebo údržby v stavebnom konaní vzťah k pozemku možno s ním uzatvoriť Dohodu o jednorazovej náhrade za obmedzenie vlastníckeho práva, kde cena takéhoto obmedzenia sa určí na základe znaleckého posudku z dôvodu, že ide o krátkodobé obmedzenie výkonu vlastníckeho práva alebo ak nepotrebuje preukázať v stavebnom konaní vzťah k dotknutým pozemkom, hlavné mesto vydá vlastníčkovi inžinierskej siete pre cestné pozemky ako cestný správny orgán – oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta rozkopávkové povolenie a na pozemky na verejných priestranstvách oddelenie správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta povolenie na osobitné užívanie verejného priestranstva, na základe ktorých bude vlastníčkovi inžinierskej siete vyrúbená miestna daň v zmysle VZN č. 11/2007 o dani za užívanie verejného priestranstva v znení jeho zmien a doplnení.

V danej veci na záver poukazujeme na skutočnosť, že Magistrát hlavného mesta pripravil návrh nového dodatku k štatútu hlavného mesta a návrh nového znenia všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky o Zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky, ktoré budú predložené na rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva. Pre informáciu uvádzame, že návrh nového dodatku k štatútu hlavného mesta bude okrem iného obsahovať aj ustanovenia o tom, že do pôsobnosti mestského zastupiteľstva bude patriť schvaľovanie zriadenia vecného bremena s výnimkou vecného bremena, ktorým sa hlavné mesto zaväzuje strpieť uloženie a následné užívanie inžinierskych sietí, prípojok k inžinierskym sieťam a právo prechodu a prejazdu cez pozemky v jej vlastníctve. V návrhu nového znenia všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky o Zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky sa podrobnejším spôsobom upravili úkony pri nakladaní s majetkom hlavného mesta a s majetkom iných osôb, na ktoré sa vyžaduje schválenie mestským zastupiteľstvom a o ktorých rozhoduje primátor, a teda aj problematika vecných bremien.