



MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
ODBOR ŠTÁTNEJ STAVEBNEJ SPRÁVY A ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA  
810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.Box 100

Vážená pani  
Natália Stahovcová  
senior právnik - distribúcia  
Slovenský plynárenský priemysel, a.s.  
Mlynské nivy 44/b  
825 11 Bratislava

VÁŠ LIST ZN., ZO DŇA

NAŠA ZNAČKA

VYBAVUJE, TEL.

BRATISLAVA

2011/2930/V-62

Ing. arch. Kukučová  
Ing. Pavlová

21.04.2011

Vec: Žiadosť o usmernenie k aplikácii stavebného zákona - odpoveď

Na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania (ďalej len MDVRR SR) bola postúpená z Krajského stavebného úradu v Bratislave Vaša žiadosť o usmernenie postupu stavebných úradov k aplikácii ust. § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súvislosti s ust. § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

K uvedenej problematike MDVRR SR z hľadiska pôsobnosti na úseku štátnej stavebnej správy uvádza nasledovné:

Podľa § 54 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí v stavebnom konaní preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Toto neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,<sup>13a)</sup>
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,<sup>13b)</sup>
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.<sup>13c)</sup>

Podmienky pre podnikanie v energetike, práva a povinnosti držiteľa povolenia na podnikanie v energetike, ako aj oprávnenie vstupovať na cudzie pozemky upravuje zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 10 ods. 1 písm. e) zákona o energetike držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba môže vo verejnom záujme v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti po predchádzajúcom súhlase vlastníka nehnuteľnosti zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce<sup>6a)</sup> elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy a plynovody<sup>6b)</sup> a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ochranu alebo zabránenie ich porúch alebo havárií alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takejto stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takéhoto rozhodnutia.

Z cit. ustanovenia vyplýva, že držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická alebo právnická osoba je oprávnený vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na elektroenergetických zariadeniach alebo na plynárenských zariadeniach potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa osobitného predpisu.

Podľa § 10 ods. 3 tretia veta zákona o energetike ak je vlastník nehnuteľnosti obmedzený pri obvyklom užívaní nehnuteľnosti, má nárok na primeranú jednorazovú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti.

Podľa § 10 ods. 5 zákona o energetike držiteľ povolenia alebo ním poverená fyzická osoba alebo právnická osoba pri výkone oprávnení podľa ods.1 koná vo **verejnom záujme**. Oprávnenia podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom k dotknutej nehnuteľnosti a sú spôsobilé na zápis do katastra nehnuteľností. Vlastník dotknutej nehnuteľnosti má za zriadenie týchto vecných bremien nárok na poskytnutie primeranej jednorazovej náhrady.

V súlade s ust. § 11 zákona o energetike stavať energetické zariadenie možno iba na základe osvedčenia o súlade investičného zámeru s dlhodobou koncepciou energetickej politiky, na vydanie ktorého je príslušné Ministerstvo hospodárstva SR, pričom osvedčenie vydané podľa tohto zákona je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť na to, že „zákonom č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom vysporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov“ bol novelizovaný aj stavebný zákon – a to práve poznámka pod čiarou k odkazu 13b) k § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona (právo vyplývajúce z iných právnych predpisov). Z uvedenej novely vyplýva, že oprávnenia vyplývajúce zo zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike v znení neskorších predpisov postačujú na preukázanie iného práva k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona.

Vzhľadom na vyššie uvedené, v stavebnom konaní stavebník, ktorý nie je vlastníkom pozemku, na ktorom má byť stavebníkovi povolená stavba elektroenergetického zariadenia alebo plynárenského zariadenia (§ 10 ods. 1 písm. e) zákona o energetike) pri preukazovaní vlastníckeho alebo iného práva k pozemku, preukáže svoj právny vzťah k pozemku vecným bremenom podliehajúcim zápisu do katastra (§ 10 ods. 5 zákona o energetike) viažucim sa na pozemok, na ktorom sa má stavba uskutočniť, t. j. stavebný úrad je povinný v konaní zohľadniť tú skutočnosť, že stavebník má v tomto prípade právo k pozemku vyplývajúce z iných právnych predpisov (§ 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona), teda vzniká priamo zo zákona.

K veci dodávame, že podľa § 38 stavebného zákona ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Z dikcie uvedeného ust. § 38 stavebného zákona vyplýva, že ak navrhovateľ má k pozemku iné právo v zmysle § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, nie je potrebné, aby v územnom konaní preukazoval súhlas vlastníka pozemku (z hľadiska stavebného zákona), nakoľko podľa zákona o energetike koná vo verejnom záujme a oprávnenia mu vyplývajú priamo zo zákona.

Podľa § 81 stavebného zákona v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Z ust. § 81 stavebného zákona vyplýva, že v kolaudačnom konaní sa už neskúmajú vlastnícke alebo iné práva stavebníka k pozemku, pretože toto bolo predmetom stavebného konania. Stavebný úrad iba preskúma z dôvodu zabezpečenia určitej právnej istoty, či prípadný právny nástupca stavebníka svoje právo riadne zdokladoval (§ 70 stavebného zákona).

Preto stavebný úrad pri povoľovaní stavby na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce, na ktorú sa vzťahuje § 10 ods. 1 písm. e) a ods. 5 zákona o energetike v spojení s § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, nemôže do podmienok stavebného povolenia zahrnúť povinnosť stavebníka preukazovať v kolaudačnom konaní vlastnícke alebo iné právo k cudzej nehnuteľnosti dotknutej predmetnou povoľovanou stavbou, takýto postup by bol v rozpore s platnými právnymi predpismi.

Podľa § 58 ods. 4 stavebného zákona stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku alebo stavbám, prípadne súhlas vlastníka alebo užívateľa pozemku či stavieb na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Z dikcie ust. § 58 ods. 4 stavebného zákona vyplýva, že rozhodujúcim pre posúdenie je to, či navrhované podzemné stavby funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom, a či ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený. V praxi sa bude jednať najmä o prípady, keď sa podzemná stavba (napr. sieť vodovodu, kanalizácie, plynu, elektriny, telefónu alebo iné elektronické komunikačné siete) budú realizovať pod existujúcimi telesami pozemných komunikácií a pozdĺž nich v ich ochranných pásmach, vrátane chodníkov a príľahlých pásov zelene, t.j. pozemkov, ktoré sú svojou polohou, charakterom a využitím určené na účel ukladania sietí (napr. aj podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie). Využitie ust. § 58 ods. 4 stavebného zákona možno v takýchto prípadoch pripustiť v záujme efektívnosti postupu v stavebnom konaní vedenom na stavebnom úrade s ohľadom na to, že ide najmä o pozemky pod existujúcimi stavbami pozemných komunikácií a pozdĺž nich v ich ochranných pásmach (v ktorých už aj prípadne sú uložené siete), a preto možno predpokladať, že vlastnícke práva vlastníkov týchto pozemkov nebudú uložením podzemnej siete dotknuté nad prípustnú mieru.

Je v kompetencii stavebného úradu, aby v každom konkrétnom prípade posúdil (podľa konkrétnych okolností umiestnenia podzemnej stavby) splnenie podmienok ustanovenia § 58 ods. 4 stavebného zákona, alebo aby určil, že s prihliadnutím na ochranu vlastníckych práv je stavebník v stavebnom konaní povinný preukazovať vlastnícke alebo iné právo k pozemku, na ktorom navrhuje realizovať podzemnú stavbu.

K veci dodávame, že stavebné konanie nasleduje po právoplatnom územnom rozhodnutí o umiestnení stavby, preto procesu povoľovania stavby v stavebnom konaní (v ktorom sa aplikuje § 58 ods. 4 stavebného zákona) predchádza právoplatné určenie trasy

podzemnej stavby v územnom konaní a územnom rozhodnutí za podmienok stanovených v § 38 stavebného zákona. Účastníci konania (vrátane vlastníkov pozemkov) sú teda viazaní právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby.

S pozdravom

Ing. arch. Jelena Hudcovská, PhD.  
riaditeľka odboru  
štátnej stavebnej správy  
a územného plánovania

Na vedomie:

Krajský stavebný úrad v Bratislave, odbor stavebného poriadku a štátneho stavebného  
dohľadu, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45