

## U s m e r n e n i e

Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcie stavebnej správy a verejných prác k zákonu č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách (ZEK) k problematike zriaďovania a prevádzkovania verejných sietí, stavania a umiestňovania ich vedení na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti vo verejnom záujme v súvislosti s povinnosťami stavebných úradov z toho vyplývajúcich.

Podľa ustanovenia § 56 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) sa stavebné povolenie ani ohlásenie nevyžaduje pri podzemných a nadzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí vrátane oporných a vytyčovacích bodov.

Zákon č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách (ZEK) v § 2 ods. 15 upravuje, že vedením je vedenie sietí, ktorým sú líniové a inžinierske stavby sietí, najmä nadzemné a podzemné vedenia zahŕňajúce káble a káblové súbory a rádiové trasy vrátane súvisiacej fyzickej infraštruktúry a vytyčovacích bodov; vedenie je súčasťou siete.

Podľa § 2 ods. 16 ZEK vytyčovací bod podzemného vedenia je tabuľka, pätník alebo stĺpik určujúci polohu káblových súborov, križovatky káblov s pozemnými komunikáciami, dráhami alebo vodnými tokmi a polohovú zmenu trasy káblov v obciach alebo vo voľnom teréne.

Ak sa v zmysle § 56 písm. b) stavebného zákona na vedenia elektronických komunikačných sietí nevyžaduje vydanie stavebného povolenia či ohlásenia, nie je tým dotknutá povinnosť vedenia umiestniť a povoliť v územnom konaní.

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.

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,

c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,

d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

V zmysle § 21 ods. 1 ZEK 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. Podľa § 21 ods. 4 ZEK povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 sú vecnými bremenami viaznuciami na dotknutých nehnuteľnostiach.

V porovnaní s doterajšou právnou úpravou týkajúcou sa práv k cudzím nehnuteľnostiam pri výstavbe elektronických komunikačných sietí nedochádza v ZEK k výraznejším zmenám. V zásade sa pri výstavbe a zriaďovaní verejných elektronických komunikačných sietí a ich časti predpokladá vzájomná dohoda podniku (§ 3 písm. a) ZEK) s vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti tak ako doteraz.

V prípade ak nedôjde k vzájomnej dohode a ak podnik využije možnosť vzniku zákonného vecného bremena podľa § 21 ods. 1 ZEK, musí podľa § 21 ods. 5 ZEK preukázať splnenie podmienok jeho vzniku, ktorými je nevyhnutný rozsah obmedzenia, primeraná náhrada za obmedzenie a existencia verejného záujmu v danom prípade.

Podľa § 21 ods. 5 ZEK splnenie podmienok na uplatnenie práva podľa odseku 1 posudzuje stavebný úrad v územnom konaní o umiestnení stavby podľa osobitného predpisu. Podmienkou vzniku vecného bremena je aj existencia a preukázanie verejného záujmu. Určenie verejného záujmu je vecou individuálneho posúdenia v konkrétnom prípade, opierajúc sa o kritéria uvedené v § 21 ods. 9 ZEK. Ustanovenia § 21 ods. 9 ZEK definuje možné prípady, ktoré predstavujú splnenie podmienky verejného záujmu, pričom nemusia byť splnené kumulatívne. Jedná sa však o demonštratívny výpočet, ktorý nevyklučuje splnenie podmienky verejného záujmu aj v iných prípadoch, v ktorých by výstavba a zriaďovanie verejných sietí vyjadrovala verejný záujem spoločnosti na budovaní sietí. Dôkazné bremeno na splnenie kritérií podľa § 21 ods. 9 ZEK je však na podniku a stavebný úrad jeho preukázanie posúdi v konaní.

Zjednodušenie procesu preukázania verejného záujmu podľa § 21 ods. 9 ZEK predstavuje podľa § 21 ods. 10 ZEK potvrdenie Úradu pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, ktorým sa na žiadosť podniku potvrdí, že existujú skutočnosti podľa odseku 9. V prípade predloženia uvedeného potvrdenia je možné požiadavku verejného záujmu považovať za preukázanú.

Podľa § 21 ods. 5 ZEK výšku primeranej náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti určí stavebný úrad v konaní v prípade, ak nedošlo k dohode medzi podnikom a vlastníkom nehnuteľnosti o výške primeranej náhrady. Ak 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.

Súčasťou výroku územného rozhodnutia bude teda po novom aj určenie výšky náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti. V prípade, ak sa podnik a vlastník nehnuteľnosti vopred na výške náhrady nedohodnú, podnik bude k návrhu na začatie územného konania povinný predložiť znalecký posudok k navrhovanej výške primeranej náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti. Stavebný úrad vo výroku o určení výšky náhrady pre dotknutých vlastníkov vychádza z predloženého znaleckého posudku, pričom výška náhrady môže byť stanovená v súlade so znaleckým posudkom v jednotkovej cene pre jednotlivé druhy alebo skupiny pozemkov dotknutých navrhovanou stavbou posudzovanou stavebným úradom v príslušnom územnom konaní.

Uvedeným ustanovením sa zároveň nevyklučuje možnosť, aby došlo k dohode medzi podnikom a dotknutým vlastníkom nehnuteľnosti o výške náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti aj po začatí územného konania.

Zároveň podľa § 21 ods. 5 ZEK odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu o výške primeranej náhrady nemá odkladný účinok, aby nedochádzalo k zdržaniu územného konania o samotnom umiestnení stavby.

V Bratislave jún 2022

**Ing. Viera Rajprichová, PhD.**  
generálna riaditeľka  
sektie stavebnej správy a verejných prác