

STANOVISKO

k riešeniu schátraných stavieb a ich údržba

ÚVOD

Schválením zákona č. 178/2022 Z. z. sa zmenil a doplnil zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Touto novelou môžu mestá a obce od 15.6.2022 vyrubiť vyššiu daň zo schátraných stavieb.

Podľa dôvodovej správy k uvedenému zákonu, cieľom predloženého návrhu zákona bolo umožniť mestám a obciam vyrubiť vyššiu daň z tzv. schátraných stavieb; ide o stavby, ktoré sú neudržiavané, nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby alebo sú stavbami závadnými, ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb.

Predkladateľ zákona vychádzal z toho, že miestne samosprávy nemajú priame finančné páky, prostredníctvom ktorých by mohli vplývať na vlastníkov stavieb, ktoré sú dlhodobo neudržiavané a často sa nachádzajú až v dezolátnom stave, hromadí sa v nich komunálny odpad, zdržiavajú sa v nich ľudia bez domova a pod. Tieto stavby sú nie len neestetické, ale neraz predstavujú hrozbu pre okolité nehnuteľnosti, motorové vozidlá zaparkované v ich blízkosti, či chodcov. Rovnako môžu spôsobovať problémy z ekologického, hygienického, či protipožiarneho hľadiska. Nástroje, ktoré majú možnosť využiť v tejto oblasti stavebné úrady, sú zväčša časovo náročné a sú ťažko vynútitelne.

Predkladatelia návrhu zákona ďalej zastávali názor, že najúčinnější prostriedok, ktorý môže vlastníkov tzv. schátraných stavieb motivovať zabezpečiť ich riadnu údržbu, je ekonomický nástroj v podobe povinnosti platiť vyššiu daň zo stavieb. Zákon zaviedol koeficient (násobok) ročnej sadzby dane, ktorého hodnotu až do výšky desaťnásobku môžu určiť mestá a obce vo všeobecne záväznom nariadení (VZN) a ktorý ovplyvní výpočet výšky dane z tzv. schátraných stavieb. Zvýšenú daň z tzv. schátraných stavieb sa môže vyrubiť až v prípade, že vlastník stavby bol na zámer uplatniť na jeho nehnuteľnosť koeficient najmenej dvakrát vyzvaný.

ZÁKON Č. 178/2022 Z. Z. (VÝŇATOK) – novela zákona o miestnych daniach

1. § 12 sa dopĺňa odsekmi 7 a 8, ktoré znejú:

„(7) Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením¹¹⁾ podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivých časti, alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť koeficient ročnej sadzby dane zo stavieb pre jednotlivé druhy stavieb podľa § 10 ods. 1, ak sú stavbami podľa odseku 8 (ďalej len „koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby“). Takto určený koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby je vyšší ako 1, najviac však 10. Sadzba dane pre stavby podľa odseku 8 je súčin

sadzby dane zo stavieb podľa odseku 1 alebo sadzby dane určenej vo všeobecne záväznom nariadení¹¹⁾ a koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Ak ide o neutržiavanú stavbu podľa odseku 8, správca dane je povinný pred vyrubení dane daňovníkovi zaslať dvakrát písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Správca dane uplatní sadzbu dane upravenú o koeficient sadzby dane neutržiavanej stavby v zdaňovacom období nasledujúcom po zdaňovacom období, v ktorom bolo doručené druhé oznámenie správcu dane podľa predchádzajúcej vety.

(8) Koeficient sadzby dane neutržiavanej stavby podľa odseku 7 možno určiť pri stavbách, ktoré sú

- a) stavbami, ktoré vlastník riadne neutržiava podľa osobitného predpisu^{11ba)} a stavebný úrad mu **vo verejnom záujme právoplatne nariadil**, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu podľa osobitného predpisu,^{11bb)} pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil,
- b) stavbami, ktoré nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby podľa osobitného predpisu,^{11bc)} čím ohrozujú alebo obťažujú užívateľov alebo okolie stavby a stavebný úrad ich vlastníkovi **právoplatne nariadil uskutočniť nevyhnutné úpravy na stavbe**,^{11bd)} pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil,
- c) závadnými stavbami ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb podľa osobitného predpisu,^{11be)} ak ich nemožno hospodárne opraviť a stavebný úrad vlastníkovi **právoplatne nariadil odstránenie stavby podľa osobitného predpisu**,^{11be)} pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 11ba až 11be znejú:

- ^{11ba)} § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z. z.
^{11bb)} § 86 ods. 2 zákona č. 50/1976 Z. z. v znení zákona č. 237/2000 Z. z.
^{11bc)} § 43d zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších predpisov.
^{11bd)} § 87 zákona č. 50/1976 Z. z. v znení zákona č. 237/2000 Z. z.
^{11be)} § 88 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Z. z.“.

REALITA PRI APLIKÁCII ZÁKONA č. 178/2022 Z. z.

Schválený zákon č. 178/2022 Z. z. je takmer nevykonateľný, resp. zabezpečenie pôvodného zámeru je procesne a administratívne veľmi náročné. Miestnym samosprávam neprinesie prakticky žiadny požadovaný účinok z hľadiska estetického alebo finančného. Ak predkladatelia zákona uvádzali, že *nástroje, ktoré majú možnosť využiť v tejto oblasti stavebné úrady, sú zväčša časovo náročné a sú ťažko vynútiteľné*, tak teraz sa musia aplikovať procesne presne tie isté „nástroje“ a k tomu treba zabezpečiť aj procesný postup obcí ako miestnych samospráv. Tento proces zahŕňa schválenie VZN a pred vyrubení dane daňovníkovi aj povinnosť zaslať dvakrát písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby.

Základnou kompetenčnou otázkou je:

Kto je oprávnený posúdiť či sa stavba riadne neutržiava alebo nezodpovedá základným požiadavkám na stavby alebo ohrozuje život alebo zdravie osôb?

Zákon dal kompetencie správcovi dane (obci) riešiť stavby, ktoré vlastník **riadne neudržiava** (§ 86 ods. 1 stavebného zákona) alebo stavby, ktoré **nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby** (§ 86 ods. 2 stavebného zákona) alebo sú stavbami **ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb** (§ 88 ods. 1 písm. a) stavebného zákona). Všetky tri uvedené prípady, ktoré môže riešiť miestna samospráva (obec) ako správca dane odkazujú na konanie stavebného úradu, čo je prenesený výkon štátnej správy. V dôvodovej správe k predmetnému zákonu je uvedené, že nástroje, ktoré majú možnosť využiť v tejto oblasti stavebné úrady, sú zväčša časovo náročné a sú ťažko vynútiteľné. Predkladateľ zákona upozorňuje na to, že pri riešení schátraných stavieb sú postupy stavebného úradu zväčša časovo náročné a ťažko vynútiteľné. Tu je na mieste otázka: V čom to je pre obce ako miestne samosprávy jednoduchšie pri aplikácii zákona č. 178/2022 Z. z., keď prakticky celý proces posúdenia toho, či vlastník stavby **riadne neudržiava** alebo stavby, ktoré **nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby** alebo sú stavbami **ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb** musí najskôr aj tak posúdiť stavebný úrad?

Dnes vykonávajú činnosť stavebných úradov obce, ale od 1.4.2024 podľa súčasne platného zákona prechádza táto kompetencia z obcí na nové stavebné úrady a to konkrétne podľa § 5 ods. 2 zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe v znení jeho zmien. Ak je dnes proces časovo náročný a prípadné rozhodnutie ťažko vynútiteľné, tak je predpoklad, že problémom bude aj zabezpečiť vydanie rozhodnutí stavebným úradom potrebných na aplikáciu zákona č. 178/2022 Z. z. Dnes sú tieto obe kompetencie na obci (stavebný úrad a správca daní), ale po 1.4.2024 to bude ešte zložitejšie, keď obce nebudú stavebným úradom.

POSTUPY V PRAXI

Vyriešiť problém schátraných stavieb je vo všeobecnosti komplexný problém, ktorého riešenie nie je jednoduché ani na vysvetlenie a nie ešte na realizáciu v praxi. Najjednoduchšie je to vtedy, ak takýto problém netreba vôbec riešiť. To je vtedy, ak sa vlastník stavby o stavbu stará a udržiava ju v dobrom stavebnotechnickom stave. Takáto povinnosť vyplýva z § 86 ods. 1 stavebného zákona (50/1976 Zb.), cit. „*Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť.*“

Podľa § 86 ods. 2 stavebného zákona cit. „*Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, môže mu stavebný úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby.*“ t. j. nariadi, aby sa stavebník postaral v určenej lehote a za určených podmienok o nápravu. Tu platí však zásada preukázania verejného záujmu, nie individuálneho.

INDIVIDUÁLNY / VEREJNÝ ZÁUJEM

Individuálny záujem je definovaný rôzne. Všeobecne platí, že je to záujem jednotlivca/jednotlivcov konať v nejakej činnosti alebo oblasti vo svoj prospech alebo vo vlastnom (individuálnom) záujme. Opakom individuálneho záujmu je **verejný**

záujem. Môžeme ho definovať ako záujem nešpecifikovaného subjektu/subjektov práva, ktorých záujem alebo práva sú chránené zákonom, ale tieto subjekty nemajú priamu aktívnu legitimitu pri nariadení preventívnych opatrení.

Uvediem jednoduchý príklad:

Ak bude hroziť, že zo stavby môže spadnúť napr. škridla aj s časťou krovu na susedný pozemok a pritom ohrozuje jej vlastníkov alebo užívateľov a tento je vo vlastníctve subjektu, ktorý ho užíva ...

1. ... len pre svoje účely, resp. nie je verejným priestranstvom, tak právo domáhať sa nápravy je na vlastníkovi tohto pozemku, ktorý si svoje práva môže uplatňovať individuálne postupom podľa občianskeho zákonníka (§417), jedná sa teda o **individuálny záujem**. (vlastník sa zastupuje sám alebo prostredníctvom svojho zástupcu)
2. ... ako verejné priestranstvo (existujú rôzne definície), napr. chodník, cesta, verejné detské ihrisko a pod., tak právo domáhať sa nápravy nie je na užívateľoch tohto pozemku - priestranstva (chodci, vodiči, deti/rodičia a pod.), ale jedná sa o **verejný záujem**, kde nápravu zabezpečuje štát prostredníctvom stavebného úradu. (vlastníka pozemku – verejného priestranstva a spomenuté dotknuté subjekty práva zastupuje stavebný úrad)

Je na orgáne štátneho stavebného dohľadu (ŠSD) aby vyhodnotil, či sa jedná o individuálny alebo verejný záujem a následne najmä na stavebnom úrade, ktorý pracuje so zisteniami z výkonu ŠSD už v prípadnom správnom konaní.

KOMPETENCIE STAROSTU A ORGÁNU ŠSD

Riešenie vidím v dvoch možnostiach. Jedna možnosť je samosprávna, keď vec vie riešiť starosta/primátor zo svojej funkcie a využije pri tom svoje kompetencie, častokrát aj neformálne. Takýto postup vidím najmä v menších obciach, keď starosta svojou autoritou dokáže osobne „dohovoriť“ vlastníkovi stavby a ten aj bez oficiálnych postupov vykoná primeranú formu nápravy.

Druhou možnosťou je riešenie prostredníctvom stavebného úradu, čo je prenesený výkon štátnej správy, aj keď stavebným úradom je obec, resp. mesto. Tu musí stavebný úrad konať v intenciách zákona, teda plne v súlade so zákonom. Postup stavebného úradu môžeme tiež rozdeliť do dvoch úrovní.

Zabezpečenie výkonu ŠSD

Prvou úrovňou je vykonanie ŠSD za účelom zistenia skutkového stavu na predmetnej stavbe. Podľa stavebného zákona je orgánom ŠSD mimo iného poverený zamestnanec stavebného úradu (§99 písm. b)). **Ten koná vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť**. V jeho kompetencii je zistenie prípadných závad na stavbe, čo závisí aj od jeho odbornej stavebnotechnickej zdatnosti a skúseností z oblasti výstavby. Je v jeho kompetencii, aby vyzval vlastníka stavby aby sa postaral v určenej lehote a za určených podmienok o nápravu. Forma výzvy nie je zákonom stanovená, preto je na úvahe orgánu ŠSD aký spôsob využije, napr. výzva do písomného záznamu z výkonu ŠSD alebo ústna výzva (najmenej preukázateľná a neodporúča sa bez svedkov) alebo písomná doručovaná poštovou prepravou (zdĺhavé riešenie) a pod. Tieto možnosti platia vtedy, ak vlastník stavby s orgánom ŠSD (pracovníkom stavebného úradu) spolupracuje, preberá doručovanú poštu (oznámenie o výkone ŠSD a pod.), umožní výkon ŠSD (umožní nahliadnuť do stavby)

a pod. Obštrukcie zo strany vlastníka stavby vedia celý proces spomaliť, minimálne zbrzdiť už na samom začiatku.

Platí, že vždy je možnosť postupom podľa § 105 ods. 1 písm. c) alebo § 106 ods. 1 písm. c) stavebného zákona a takého vlastníka stavby, ktorý znemožňuje výkon ŠSD sankcionovať v priestupkovom konaní, resp. konaní o správnom delikte. Takýto postup však základný problém schátratej stavby nerieši.

Ak by aj bola náprava vykonaná bez vydania rozhodnutia stavebného úradu, teda na základe výzvy orgánu ŠSD, tak tento je následne povinný zistiť, či sú opatrenia vykonané v súlade s výzvou. Platí to v tom prípade, ak chce byť dôsledný, lebo zákonný predpis to neupravuje. Nie vždy sú totižto závady na neutržiavanej stavbe vidieť z verejného priestranstva, najmä tie statické na konštrukčných poruchách a pod. Aj tu stále platí, že vlastník neutržiavanej stavby musí byť súčinný.

Konanie stavebného úradu

Druhá úroveň nastupuje vtedy, ak vlastník neutržiavanej stavby (pojem schátraná stavba ešte nie je možné v tomto štádiu aplikovať, nakoľko stavebný zákon ho nepozná) nedbá na výzvu orgánu ŠSD. Tu začína konať stavebný úrad. Ten v správnom konaní vydá rozhodnutie, ktorým nariadi vykonať nápravu. Tu platí, že takéto rozhodnutie sa vydáva postupom podľa správneho poriadku (zákon č. 71/1967 Zb.), keď základný procesný postup zahŕňa:

- oznámenie o začatí konania,
- zistenie skutkového stavu,
- príp. prizvanie znalcov alebo
- nariadenie vypracovať znalecké posudky alebo aj projektovú dokumentáciu,
- možnosť dať nahliadnuť do podkladov pre rozhodnutie pred jeho vydaním (§ 33 ods. 2 správneho poriadku) a iné
- vydanie rozhodnutie.

Na základe správneho konania začatého ex offo a po zabezpečení si podkladov pre rozhodnutie a zákonného procesného postupu môže stavebný úrad vydať prvostupňové rozhodnutie, ktorým nariadi aby sa vlastník neutržiavanej stavby v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu (§ 86 ods. 2 stavebného zákona). Proti takémuto prvostupňovému rozhodnutiu je možnosť podať odvolanie, čím je preskúmateľné druhostupňovým správnym orgánom (odvolacím orgánom). Až po nadobudnutí právoplatnosti nastupuje zvyčajne vykonateľnosť takéhoto rozhodnutia (ak odvolanie nemá odkladný účinok).

Upozorňujem na tú skutočnosť, že aj tu platí, že stavebný úrad je následne po vykonaní nápravy povinný zistiť, či sú nariadené opatrenia vykonané v súlade s rozhodnutím, obdobne ako je uvedené vyššie pri výzve orgánu ŠSD.

AKO POSTUPOVAŤ PO VYDANÍ ROZHODNUTIA O VYKONANÍ NÁPRAVY

V prípade ak sa podarí dosiahnuť právoplatnosť prvostupňového rozhodnutia vydaného stavebným úradom, ktorým bolo vlastníčkovi stavby nariadené aby sa postaral v určenej lehote a za určených podmienok o nápravu, existujú ďalšie tri základné varianty postupu (u všetkých platí, že skutočnosť treba overiť primeraným postupom tak, ako je uvedené vyššie pri výzve orgánu ŠSD):

1. Náprava na stavbe bola vykonaná plne v súlade s rozhodnutím.
2. Náprava na stavbe bola vykonaná čiastočne.
3. Náprava na stavbe nebola vykonaná vôbec.

K bodu 1:

Ak bola vykonaná na stavbe náprava plne v súlade s rozhodnutím, vec je ukončená a dosiahol sa požadovaný stav z hľadiska stavebného zákona, teda verejný záujem. Je na stavebnom úrade, ako túto skutočnosť overí a aké k tomu využije dostupné možnosti.

K bodu 2:

Ak bola vykonaná na stavbe náprava len čiastočne, stavebný úrad musí posúdiť, či treba zabezpečiť aj vykonanie zvyšných nevykonaných opatrení uvedených v rozhodnutí. Tu treba vyhodnotiť, či sa dosiahol požadovaný stav z hľadiska stavebného zákona (verejného záujmu) aj čiastočným zabezpečením náprav alebo či je vykonanie všetkých nariadených náprav aj naďalej vo verejnom záujme. Uvediem príklad: stavebný úrad nariadi napr. sanáciu nosných častí krovu s výmenou krytiny + sanáciu opadajúcej omietky a jej opravu s následným náterom a pod. Stavebník zabezpečí všetky statické opatrenia a opraví omietku, ale už neaplikuje jej náter. Dosiahlo sa zabezpečenie stavby proti tomu, aby neohrozovala užívateľov susedných nehnuteľností? Pravdepodobne áno, ale je vo verejnom záujme aj naďalej trvať na tom, aby sa stavba opatrla náterom? Otázok a rôznych kombinácií riešení je viac.

Stavebný úrad má možnosť zabezpečiť vykonateľnosť svojho rozhodnutia, ak neboli vykonané všetky nariadené opatrenia, ale vec schátraných stavieb to nerieši. Touto možnosťou sa zaoberám ďalej v bode č. 3.

Stavebný úrad môže aj na základe nového správneho konania opätovne nariadiť aby sa vlastník neutržiavanej stavby v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu (§ 86 ods. 2 stavebného zákona).

Ak nie sú vykonané všetky nariadené opatrenia, vzniká tu prvýkrát priestor pre posúdenie obce, či existuje zákonný predpoklad na aplikáciu zákona č. 178/2022 Z. z., teda či sa jedná o schátranú stavbu. Bez dôslednej súčinnosti stavebného úradu je to prakticky neaplikovateľné. Kto posúdi, či je stavba schátraná, ak jej vlastník vykonal niektoré oparenia? Stavebný úrad nepozná pojem schátraná stavba, takže jeho prípadné stanovisko by malo byť obsahovo zamerané len na to, či vlastník stavbu **riadne neutržiava** alebo stavba **nezodpovedá základným požiadavkám na stavby** alebo je stavbou **ohrozujúcou život alebo zdravie osôb**.

K bodu 3:

Ak nebola vykonaná na stavbe náprava, neboli splnené podmienky právoplatného a vykonateľného rozhodnutia stavebného úradu, čím nie je zabezpečený verejný záujem, vzniká predpoklad pre aplikáciu postupu obce pri schátraných stavbách.

Vykonateľné rozhodnutie ukladá povinnosť uskutočniť nariadené opatrenia a tejto povinnosti nie je vlastník neutržiavanej stavby ich neuskutočnením zbavený. Tu prichádza do úvahy exekúcia, ktorá zabezpečí vykonanie nariadených prác. Primerane ju možno použiť aj k bodu č. 2 vyššie. Materiálnym predpokladom výkonu exekúcie na nepeňažné plnenia je existencia takého právoplatného a vykonateľného rozhodnutia spôsobilého byť exekučným titulom, v ktorom bola povinnému uložená iná povinnosť, než povinnosť platiť.

Kým pod peňažným plnením si je nevyhnutné predstaviť povinnosť zaplatiť určitú peňažnú sumu, pod nepeňažným plnením si je potrebné predstaviť povinnosť niečo dať (rozumej dať niečo iné, ako peňažné plnenie), niečo konať, niečoho sa

zdržať alebo niečo strpieť. V závislosti od povahy plnenia možno exekúciu rozdeliť na tri základné druhy: (zdroj: <https://www.najpravo.sk/rady>; *Exekučné konanie – inštitúty, postup a spôsoby vykonania exekúcie (v skratke)*; 14.6.2018)

- a) exekúciu na peňažné plnenia,
- b) exekúciu na nepeňažné plnenia,
- c) personálnu exekúciu.

Exekúciu na nepeňažné plnenie možno uskutočniť nasledujúcimi spôsobmi:

- a) vypratáním,
- b) odobratím vecí,
- c) rozdelením spoločnej veci,
- d) uskutočnením prác a iných výkonov.**

Riešenie zabezpečenia vykonateľnosti rozhodnutia stavebného úradu je plne v jeho kompetencii a nie je predmetom tohto stanoviska. Vzniká však po prvýkrát predpoklad pre „riadnu“ aplikáciu zákona č. 178/2022 Z. z.

Ak stavbu jej vlastník **riadne neudržiava** (§ 86 ods. 1 stavebného zákona) alebo stavba **nezodpovedá základným požiadavkám na stavby** (§ 86 ods. 2 stavebného zákona) alebo je stavbou **ohrozujúcou život alebo zdravie osôb** (§ 88 ods. 1 písm. a) stavebného zákona) a ani vec na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia stavebného úradu nerieši, obec má zákonný predpoklad na aplikovanie zákona č. 178/2022 Z. z., teda zákona o miestnych daniach vyrubením vyššej dane zo schátraných stavieb.

AKO APLIKOVAŤ ZÁKON Č. 178/2022 Z. Z.

Obec ako správca dane môže vo VZN podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivé časti, alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť rôzne sadzby dane pre jednotlivé druhy stavieb podľa § 10 ods. 1 zákona o miestnych daniach. To sa **nazýva koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby**. Takto určený koeficient je vyšší ako 1, najviac však 10. Ak koeficient nebude vo VZN určený, potom sa nebude uplatňovať.

Zaviesť, zmeniť alebo zrušiť koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby sa môže podľa § 98 zákona o miestnych daniach tak ako aj samotnú daň a jej náležitosti len k 1. januáru zdaňovacieho obdobia. Neudržiavané stavby boli do tohto paragrafu zavedené čl. I. bod 3 zákona č. 178/2022 Z. z.

Sadzba dane pre neudržiavané stavby je potom súčin sadzby dane zo stavieb podľa § 12 ods. 1 zákona o miestnych daniach alebo sadzby dane určenej vo VZN a koeficientu sadzby dane neudržiavanej stavby.

Podľa § 12 ods. 7 a 8 zákona o miestnych daniach, cit.
*„(7) Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením¹¹⁾ podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivé časti, alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť koeficient ročnej sadzby dane zo stavieb pre jednotlivé druhy stavieb podľa § 10 ods. 1, ak sú stavbami podľa odseku 8 (ďalej len „**koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby**“). Takto určený koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby je vyšší ako 1, najviac však 10. Sadzba dane pre stavby podľa odseku 8 je súčin sadzby dane zo stavieb podľa odseku 1 alebo sadzby dane určenej vo všeobecne*

záväznom nariadení a koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Ak ide o neutržiavanú stavbu podľa odseku 8, správca dane je povinný pred vyrubeníím dane daňovníkovi zaslať dvakrát písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Správca dane uplatní sadzbu dane upravenú o koeficient sadzby dane neutržiavanej stavby v zdaňovacom období nasledujúcom po zdaňovacom období, v ktorom bolo doručené druhé oznámenie správcu dane podľa predchádzajúcej vety.

(8) Koeficient sadzby dane neutržiavanej stavby podľa odseku 7 možno určiť pri stavbách, ktoré sú

- a) stavbami, ktoré vlastník riadne neutržiava podľa osobitného predpisu a stavebný úrad mu vo verejnom záujme právoplatne nariadil, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu podľa osobitného predpisu, pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil,*
- b) stavbami, ktoré nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby podľa osobitného predpisu, čím ohrozujú alebo obťažujú užívateľov alebo okolie stavby a stavebný úrad ich vlastníkovi právoplatne nariadil uskutočniť nevyhnutné úpravy na stavbe, pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil,*
- c) závadnými stavbami ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb podľa osobitného predpisu, ak ich nemožno hospodárne opraviť a stavebný úrad vlastníkovi právoplatne nariadil odstránenie stavby podľa osobitného predpisu, pričom vlastník túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil.“*

Stavbami a variantami pod písm. a), b) a c) podľa § 12 ods. 8 zákona o miestnych daniach som sa zaoberal už v prechádzajúcej časti. Platí, že pred **vyrubeníím dane** je obec povinná daňovníkovi zaslať dvakrát písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Obec ako správca dane uplatní sadzbu dane upravenú o koeficient sadzby dane neutržiavanej stavby **v zdaňovacom období nasledujúcom po zdaňovacom období, v ktorom bolo doručené druhé oznámenie správcu dane** podľa predchádzajúcej vety.

Povinnosť obce zaslať daňovníkovi dvakrát písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby je zákonná, pričom zákon priamo neupravuje spôsob, lehoty a termíny pri doručovaní. V žiadnej odbornej literatúre som sa nedočítal, aký význam má duplicitné doručovanie rovnakého oznámenia. Domnievam sa, že až aplikačná prax a najmä prípadné uznesenia súdov ustália význam tejto povinnosti.

Pri aplikovaní dvojnásobného písomného oznámenie sa môžem len domnievať, že zákonodarca mal za cieľ dať vlastníkovi schátratej stavby poslednú šancu na nápravu. Preto uzákonil obci ako správcovi dane povinnosť voči daňovníkovi dvakrát zaslať písomné oznámenie o zámere vyrubiť daň s uplatnením koeficientu sadzby dane neutržiavanej stavby. Časové obdobie medzi prvým a druhým zaslaním výzvy (aj keď vôbec nie je zákonom učené) môže slúžiť na to, aby vlastník stavby vykonal opatrenia. Ako má obec procesne postupovať v takomto prípade nie je zrejmé. Tu je na mieste viac otázok. Jedna z nich je napr. to, či obec ako správca dane prihliada v tomto štádiu, teda medzi prvým a druhým oznámením na prípadné vykonané práca na nariadených opatreniach a daň nevyrubí.

ZÁVER

Úmysel predkladateľov zákona č. 178/2022 Z. z. bolo umožniť mestám a obciam vyrubiť vyššiu daň z tzv. schátraných stavieb. Zrejmy bol z ich dôvodovej správy k predmetnému zákona. Domnievam sa však, že tento cieľ nebude naplnený.

Samotný predkladatelia tvrdia, že postup na stavebnom úrade v prípade neutržiavaných stavieb a pod. je zložitý. Vyrubenie vyššej dane za schátranú stavbu predpokladá vykonanie úkonov a vydanie rozhodnutí zo strany stavebného úradu. Presne tých úkonov a rozhodnutí, ktoré sú zložité, resp. ťažko vymožitelné. Uvedený zákon nerieši ich zjednodušenie, teda zmenu stavebného zákona. Naopak, vyrubeniu vyššej dane musí predchádzať postup stavebného úradu a až následne proces na obci. Schválenie VZN je mimo týchto procesných postupov a je vecou zastupiteľstva.

Procesné postupy, najmä v správnych konaniach sú zdĺhavé, komplikované a stavebným úradom v niektorých prípadoch znemožňujú prípadné operatívne vyžadovanie nápravy. Len samotné doručovanie písomností poštovou prepravou v prípade fikcie doručenia do vlastných rúk pre občanov bolo zákonom č. 149/2017 Z. z., ktorým sa mení zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) zmenené tak, že napr. v prípade takéhoto aplikovania doručovania dvoch písomností (oznámenie + rozhodnutie) predlžuje len samotnú lehotu na doručenie o jeden mesiac.

V tomto stanovisku som sa nezaoberal prípadmi, ak je viac spoluvlastníkov stavby alebo sú neznámi ich vlastníci alebo ich pobyt a pod. Problémom môžu byť aj stavby, ktoré sa riešia v dedičskom konaní alebo sú exekúované a pod., resp. jedná sa o stavby, s ktorými sa zo zákonných dôvodov nemôže nakladať. Takéto procesy sú pre stavebné úrady a obce prakticky neriešiteľné.

V neposlednom rade treba prihliadať aj na odbornosť a zručnosti pracovníkov stavebných úradov. Kombinácia technikov s praxou zo stavebnej výroby - priamo výstavby a pod. so znalosťami v stavebnej legislatíve a aplikovaní zákonných procesných postupov nie je samozrejmosťou. Naopak, vlastníci stavieb si môžu častokrát dovoliť kvalitné právne zastupovanie, ktoré je v ich prípade aj lacnejšie ako samotné vykonanie nápravy na stavbe.

Mám za to, že vec treba riešiť komplexne a to zmenou stavebného zákona tak, aby sa mohli dôslednejšie vyžadovať povinnosti od vlastníka stavby. Vec by riešilo napr. aj zriadenie inštitútu obdoby „stavebnej polície“ s vymedzenými kompetenciami a príslušnosťou min. na regionálnej úrovni, inak k náprave len tak ľahko nedôjde.

V Trenčíne, august 2023

Ing. Miloš Mičega, v.r.