

## PÔDA, STAVEBNÉ KONANIE A KATASTER

Pavol Kubík, týždenník TREND a CEBSI

Rozdrobenosť pôdy, neznáme alebo duplicitné vlastníctvo k pozemkom, nečinnosť Slovenského pozemkového fondu, nespoľahlivosť údajov katastra a komplikovaná administratíva pri územných, stavebných a kolaudačných konaniach. Tieto faktory značne sťažujú dostupnosť pozemkov pre investičnú činnosť podnikateľských subjektov ako aj pre individuálnu výstavbu.

Vykupovanie pozemkov pre verejné i súkromné investície mimoriadne komplikuje rozdrobenosť parciel. Pri líniových stavbách ide o tisíce vlastníkov, s ktorými musí investor (štátna organizácia) rokovať, čo predlžuje a predražuje dobudovávanie infraštruktúry. Vláda tým pádom stojí pred pokúšením prijímať neštandardné nástroje smerujúce k obmedzovaniu vlastníckych práv (viď. zákon 669/2007 o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic).

Zreálnenie dostavby nosnej infraštruktúry vo verejnom záujme sa zrejme nezaobíde bez obmedzenia vlastníckeho práva, keďže náklady na alternatívne trasovania by znamenali extrémne predraženie. Vláda však musí dbať na čo najprimeranejšie náhrady a dodržanie práv vlastníkov pôdy. Osobitným problémom sú špekulatívne nákupy pôdy len za účelom dosiahnutia vysokých ziskov pri ich odpredávaní pre stavby vo verejnom záujme ľuďmi spriaznenými s vedením príslušných úradov. Nemožno vylúčiť ani podozrenia, že pri vytyčovaní trasovania niektorých líniových stavieb sa neprihliadalo len na funkčnosť a hospodárnosť stavby, ale sa prispôbovali tak, aby sa stavbou zhodnotili pozemky spriaznených osôb.

Samostatným problémom je nespoľahlivosť údajov v katastri, ktorý historicky siaha ešte do uhorského obyčajového práva. To umožňovalo rozdrobované pôdy pri dedičstvách. Majetkové podiely sú neraz vyjadrené zlomkom, v ktorom čitateľ i menovateľ obsahujú viac ako šesťmiestne čísla. V niektorých katastrálnych územiach doteraz nie je výnimkou ani výmera parciel v krokoch.

Nedostatkom je aj právna nezáväznosť údajov katastra. Tie sa považujú za pravdivé len pokiaľ sa nepreukáže opak. Takýto stav spôsobuje právnu neistotu pri nakupovaní nehnuteľností. Nový vlastník totiž nemá garancie, že sa v priebehu času ukáže, že predávajúci nebol skutočným vlastníkom pôdy. V dohľadnej dobe by sa malo stať cieľom zavedenie takzvanej materiálnej publicity katastra, teda dosiahnutie stavu, že údaje v ňom sa budú môcť považovať za záväzné. Pravda, dosiahnutie takéhoto stavu si vyžaduje primerané investície do upratania údajov v katastri a hľadania motivačných nástrojov na sceľovanie pôdy a postupné vysporiadanie vlastníckych práv k pozemkom.

Brzdou investičných aktivít je aj dlhodobá nečinnosť Slovenského pozemkového fondu. Tá súvisí jednak s pozastavením prevádzania štátneho majetku na súkromné osoby z konca pôsobenia vlády Mikuláša Dzurindu a následne s paralyzovaním fondu v súvislosti s korupčnými škandálmi (kauza Veľký Slavkov a pod.) za vlády Róberta Fica.

## Správa o stave podnikateľského prostredia v SR, 2010

Napriek určitým zlepšeniam nedošlo k výraznému zjednodušeniu povolovacích procesov v rámci územného a stavebného konania. Pri väčších investíciách môže byť pri nekorupčnom správaní prakticky nemožné získať v realistických lehotách príslušné povolenia. Notorické nedodržovanie lehôt niektorými úradmi neraz vedie k stavom, že kým investor získa príslušné povolenia, expirujú mu iné časovo obmedzené povolenia vydané skôr. Zbytočnú záťaž spôsobuje aj nutnosť vyžadovania si duplicitných vyjadrení v územnom i stavebnom konaní.

Neodôvodnená byrokracia funguje aj pri povoľovaní menších stavieb. Pri stavbách do určitej výmery, pokiaľ sú v súlade s územným plánom, by nemalo byť vôbec nutné vyžadovať stavebné povolenie. To isté by malo platiť napríklad pre výstavbu v rámci existujúcich priemyselných parkov.

### Odporúčania:

- Sfunkčniť Slovenský pozemkový fond a zabezpečiť transparentné nakladanie s pôdou neznámych vlastníkov (napr. prenajímanie pôdy cez verejné súťaže, aktívny prístup pri vyvlastňovacom konaní pozemkov najmä pre líniové stavby vo verejnom záujme)
- Urobiť poriadok v údajoch katastra nehnuteľností, aby sa v dohľadnom čase stal spoľahlivým zdrojom údajov o vlastníckych právach k pozemkom
- Zvážiť možnosti opatrení, ktoré by stimulovali i nútili vlastníkov rozdrobených parciel k ich scelovaniu a umožnili tiežarábať s drobnými pozemkami neznámych vlastníkov. Dbáť na zachovanie ochrany vlastníckych práv a primeranosť náhrad
- Výrazne zjednodušiť stavebno-povoľovací proces pri menších stavbách v prípade ich zhody s územným plánom
- Vytvoriť účinné preventívne a sankčné nástroje proti vzniku čiernych stavieb
- Nevyžadovať opakované vyjadrenia rôznych inštitúcií v územnom a následne aj stavebnom konaní
- Stanoviť stavebným úradom povinnosť vydať žiadateľovi o povolenie záväzný zoznam požadovaných dokumentov a dotknutých subjektov, aby sa vylúčili dodatočné požiadavky a zbytočné prietahy
- Zabezpečiť dodržiavanie zákonných lehôt všetkými inštitúciami, ktorých vyjadrenie sa vyžaduje v územnom či stavebnom konaní, a to aj pod hrozbou sankcií
- Zvážiť zaviesť povinnosť vydania príslušných povolení v skrátenej lehote v prípade uhradenia správneho poplatku
- Zvážiť možnosti, ako stimulovať i tlačiť na využitie chátrajúcich priemyselných areálov novými investormi – preferovanie hneďých parkov pred investíciami na zelenej lúke
- Vytvoriť jednoduché a účinné nástroje, ktoré by vlastníkov pôdy (poľnohospodárskej, lesnej či zastavanej) motivovali k opatreniam na plošné zadržovanie dažďovej vody a ochranu pôdy pred eróziou, ako základu nového systémového prístupu na plošné znižovanie povodňových rizík a adaptáciu krajiny na zmeny klímy, čím sa udržateľným spôsobom zhodnotí produkčný potenciál krajiny