

Bojujeme s reklamnými stavbami? **Je to NA PARÁDU.**

Na úvod musím uviesť, že tento materiál nie je proti reklamným spoločnostiam a ani o nich. Myslím, že slušné reklamné spoločnosti, ktorých je väčšina, nie sú také spokojné so stavom, aký je v súčasnosti na trhu s vonkajšou reklamou.

Tento materiál je o novele stavebného zákona, ktorá sa týkala reklamných stavieb. Stavebnému zákonu, resp. „*stavebnému právu*“ sa venujem takmer 20 rokov, takže je to len doplnenie mojej práce z roku 2013 s názvom *Vývoj, súčasnosť a problémy stavebného práva na Slovensku*. V tejto práci som uviedol príklady novelizácie stavebného zákona. Príklady s prívlastkom nesystémové, nekoncepčné, účelové, nepripravené, pomalé a nereflektujúce. Tento materiál ich po odbornej úprave doplní.

Prvých sto dní sa obvykle dáva novým vládam ako obdobie, v ktorom nie sú podrobované tvrdšej kritike zo strany médií a opozície. Od 2.1.2015 je účinný zákon č. 293/2014 Z.z., ktorý novelizoval stavebný zákon. /zákon č. 50/1976 Zb./ „**Som presvedčený, že je prvým nástrojom, ktorý by mohol byť prelomovým v regulácii vonkajšej reklamy**“ povedal poslanec a primátor Žiliny Igor Choma, ktorý legislatívu aj s Renátou Zmajkovičovou (obaja Smer-SD) presadil. [HNonline.sk 26.01.2015] Za nami je prvých sto dní účinnosti tejto novely. Pokúsim sa o malú analýzu na báze jednoduchých porovnaní bez nejakých odbornejších konštrukcií./v zátvorke uvádzam odkaz na paragrafové znenie stavebného zákona – SZ/

- **ZA PRVÉ POZITÍVUM** pokladám za definovanie reklamných stavieb.

- Doterajší pojem *reklamné zariadenia* nahradil pojem *reklamné stavby* spolu s ich presným zadefinovaním /§ 43 ods. 2 a 3 SZ/. Reklamná stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou
- Ak bol doteraz rovnaký postup pri povolení reklamných zariadení o ploche napr. 1, 5, 20 alebo aj 50 m² a viac, tak dnes máme reklamné stavby rozdelené do troch základných skupín. Reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m² • na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m² do 20 m² • a na ktorých najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m². Takže máme skupinu **do 3 m², od 3 do 20 m² a nad 20 m²**. Tie najpoužívanejšie reklamné stavby popri cestách, budem ich volať „*billboardy*“, majú plochu do 20 m².

Rozdelenie reklamných stavieb podľa plochy by som mal za sebou. Teraz sa pokúsim v krátkosti uviesť rozdelenie podľa povolovacích procesov. Na úvod si dovoľím upozorniť, že v stavebnom zákone bol a aj je definovaný pojem STAVBA /§ 43 ods. 1 SZ/. REKLAMNÁ STAVBA je zavedený nový pojem, tak ako som uviedol vyššie. Takže máme pojem stavba a reklamná stavba. K týmto pojmom sa ešte vrátim v ďalšej časti.

- **ZA DRUHÉ POZITÍVUM** pokladám za zjednodušenie povolovacích procesov pri niektorých reklamných stavbách.

- Reklamné stavby nevyžadujú rozhodnutie o umiestnení stavby /§ 39a ods. 3 písm. e) SZ/.
- Z povoloacieho procesu je výnimka pri reklamných stavbách, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2 m², umiestnených na stĺp verejného osvetlenia alebo na stĺp trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráh. Pri takýchto reklamných stavbách sa stavebné povolenie ani ohlásenie nevyžaduje /§ 56 písm. j) SZ/. Povinnosti vyplývajúce z iných právnych predpisov tu však nie sú dotknuté. (vlastnícke, dopravné, bezpečnostné a pod.)

- Pri reklamných stavbách s najväčšou informačnou plochou menšou ako 3 m² postačí ohlásenie stavebnému úradu /§ 57 SZ/. Patria sem aj reklamné stavby s menšou plochou ako 1,2 m², ak nie sú umiestnené na stĺpe verejného osvetlenia alebo na stĺpe trakčného vedenia. Takže aj tieto „mikro...“ musia byť ohlásené stavebnému úradu, ak sú napr. na oplotení, fasáde domu, uchytené o strom a pod.
- Z praxe uvediem, že reklamné stavby do 3 m² nie sú z hľadiska stavebnotechnického o nič zložitejšie stavebné konštrukcie, ako drobné stavby/§ 139b ods. 6 a ods. 7 SZ/, pri ktorých postačuje taktiež iba ohlásenie stavebnému úradu. Ludovo sa drobné stavby definujú ako prízemné stavby so zastavanou plochou do 25 m² a výškou 5 m. Takže altánok, garáž, letná kuchyňa, bicykláreň, sklad, kôlna a pod. pôjdu rovnakým režimom ako nejaká „*tabuľa*“ s plochou do 3 m².
- Ostatné reklamné stavby s plochou väčšou ako 3m², resp. 20 m² vyžadujú stavebné povolenie postupom podľa stavebného zákona /§ 58 a násl. SZ/.

- **ZA TRETIE POZITÍVUM** pokladám zjednodušenie užívania reklamných stavieb.

- Ohlásené reklamné stavby nepodliehajú kolaudácii. Kolaudačné rozhodnutie sa nevyžaduje ani na reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m² do 20 m² /§ 76 ods. 4 SZ/. Kolaudujú sa len tie, ktoré majú nad 20 m².

- **ZA ĎALŠIE POZITÍVA** pokladám ..

- určenie lehoty na začatie stavby pri ohlásení /§ 57 ods. 2 SZ/,
- zavedenie jednotnej výšky pokuty pri porušení stavebného zákona pre všetky subjekty (podnikateľ, nepodnikateľ, firma - všetkým rovnako) a
- povinnosť označenia reklamnej stavby jej vlastníkom /§ 86 ods. 4 SZ/. Nesplnenie tejto povinnosti je pod pokutou /§ 105 ods. 5 písm. d), resp. § 106 ods. 4 písm. d) SZ/.
- Možno sú aj iné pozitíva, je to vec názoru. Ja ich však už moc nevidím.

- **NEGATÍVA SOM ZHRNUL DO JEDNÉHO CELKU.** Nedá sa mi z toho nič vyzdvihnúť. Pokúsím sa teda tak, že budem simulovať rôzne situácie :

1. Sankcia – pokuta.

Doteraz hrozila fyzickej osobe – nepodnikateľovi za nepovolené *reklamné zariadenie* pokuta do 332 € /už zrušený § 105 ods. 1 písm. g) SZ/ a podnikateľovi alebo podnikateľskému subjektu do 13 278 € /už zrušený § 106 ods. 1 písm. e) SZ/. Myslím si, že za jeden *billboard* popri ceste vcelku „*odstrašujúca*“ sankcia.

Pokuta hrozí aj dnes a všetkým rovnako. Nie je tu žiadny priestor na nejaké lavírovanie. Rozložím to však na drobné. Za nepovolenú („čiernu“) reklamnú stavbu do 3 m² je pokuta 150 €, od 3 do 20m² je pokuta 250 € a nad 20 m² je pokuta 450 €. Keď som vyššie uviedol pojem *odstrašujúca* sankcia, tak tu dám prívlastok „*smiešna*“. Zopakujem *smiešna*.

2. Prečo je sankcia *smiešna*?

Kto pozná postup v správnom konaní, tak vie čo to obnáša. Stavebný úrad musí zabezpečiť podklady-dôkazy, zaslať oznámenie o začatí konania a predvolanie, ústne konanie, miestna obhliadka, možno doplnenie podkladov, predvolanie svedkov a iné. Celé by to malo skončiť rozhodnutím so *smiešnou* sankciou. Môže nasledovať odvolanie a aj musí, lebo len blázon by sa neodvolal. Nemá totižto čo stratiť. Sankcia nemôže byť vyššia (je pevne stanovená) a za odvolanie sa neplatí. Odvolacie konanie je taktiež určitý proces, ktorý vyžaduje svoje postupy a má pravidlá. Celé je to ukončené rozhodnutím odvolacieho orgánu. Ten tu *smiešnu* pokutu potvrdí a je naozaj koniec, alebo zistí nejakú vadu v konaní stavebného úradu a rozhodnutie zruší a vráti na nové prerokovanie a rozhodnutie. Vtedy ide celé opäť od začiatku.

Ubezpečujem každého, že tento proces je drahší ako nominálna hodnota pokuty. Pokuta nemá byť náhradou za náklady konania, ale nemala by byť ani **smiešna**. Dúfam, že je každému zrejmé, že náklady na správne konanie stavebného úradu znáša obec/mesto, teda obyvateľ obce/mesta.

Celý popísaný proces nie je konaním na týždeň – dva, dokonca si myslím, že ani nie na mesiac/dva. Domnievam sa, že ak sa aj celý proces dotiahne do právoplatného rozhodnutia a zaplatenia pokuty, tak výnos z reklamy ju zaplatí, ale to je o inom.

3. Odstránenie stavby.

Nebudem rozoberať doterajší postup, lebo pre reklamné zariadenia nebol v stavebnom zákone samostatne upravený. Skúsím sa pozrieť na súčasný zákonný postup odstraňovania reklamných stavieb. Na ich odstránenie sa povolenie stavebného úradu nevyžaduje /§ 88 ods. 6 SZ/.

Väčšina si pravdepodobne povie, že to je v poriadku. No je, ale len v tom prípade, ak ju chce odstraňovať ten, komu patrí. Teda jej vlastník. Čo však s takou, ktorú jej vlastník nechce odstrániť?

4. Pod'me teda odstrániť nepovolenú reklamnú stavbu neznámeho vlastníka!

Tento proces je novo upravený v § 88 ods. 7 stavebného zákona. Umožňuje odstrániť nepovolenú reklamnú stavbu neznámeho vlastníka aj na základe ohlásenia. Ohlásenie podáva vlastník pozemku alebo stavby, kde je táto nepovolená reklamná stavba umiestnená. Nazvime ho „*Majiteľ*“. Vlastník stavby sa tu používa preto, lebo reklamná stavba sa dá postaviť aj na inú stavbu, napr. na strechu budovy alebo uchytiť o fasádu, oplotenie a pod. Ohlásenie môžu podať aj iné subjekty s „*iným právom*“ /§ 139 ods. 1 písm. a) až c) SZ/, napr. nájomníci a iní, ak nedali súhlas s reklamnou stavbou. Stavebný úrad v lehote do 30 dní oznámi osobe, ktorá podala ohlásenie, že k odstráneniu reklamnej stavby nemá námietky. Takáto reklamná stavba môže byť odstránená až po doručení oznámenia stavebného úradu. Toto platí pri neznámom vlastníkovi reklamnej stavby /§ 88 ods. 7 písm. a) SZ/.

Skúsím to povedať asi takto. Keď na mojej nehnuteľnosti niekto neznámy postaví čiernu reklamnú stavbu, tak stavebnému úradu ohlásim jej odstránenie a po súhlase stavebného úradu ju môžem odstrániť. Znie to jednoducho, ale podľa mňa to až tak jednoduché nie je.

Pýtam sa :

Prečo má stavebný úrad dávať súhlas na odstránenie? Prečo je tu táto komplikácia? Prečo si nemôže *Majiteľ* „očistiť“ svoju nehnuteľnosť od *billboardu* postaveného bez akéhokoľvek jeho súhlasu? Prečo? Prečo

Odpovedám si :

Najskôr citujem § 32 ods. 1 správneho poriadku (zákon č. 71/1967 Zb.) „*Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*“.

Ak to mám zjednodušiť, tak stavebný úrad musí najskôr zistiť, či mu ohlásenie odstránenia nepovoleného *billboardu* podal naozaj *Majiteľ*. Ak je tento postavený na pozemku a nie na stavbe, tak majiteľ tohto pozemku sa dá prakticky overiť iba geodetom. Takéto zameranie v teréne stojí cca 250 €. Predstavte si tú tortúru pre jeden *billboard*. Za ten čas, Vám pribudnú ďalšie vedľa. Keď sa Vám aj podarí všetko zdokladovať, tak Vás môže aj ŠĽAK TRAFIŤ. Viete prečo? Ten neznámy vlastník *billboardu* v jednej peknej noci tú reklamnú stavbu – *billboard* premiestni o niekoľko metrov vedľa. Viete čo nasleduje? Všetko nanovo. Všetko, ale komplet, teda od ohlásenia. Ten *billboard* je už de jure „úplne inou“ a tiež nepovolenou reklamnou stavbou.

5. Pod'me skúsiť odstrániť nepovolenú reklamnú stavbu vlastníka, ktorého poznáme!

Postup je takmer presne taký istý ako pri neznámom vlastníkovi *billboardu*. Ohlásenie podáva *Majiteľ*, len predtým, ako sa dá súhlas s jeho ohlásením, vyzve sa jej vlastník, či ju náhodou neodstráni sám /§ 88 ods. 7 písm. b) SZ/. Keď ju neodstráni a ani nepremiestni, tak ju odstráni oznamovateľ (*Majiteľ*) na náklady vlastníka reklamnej stavby/§ 88 ods. 8 SZ/. Samozrejme so súhlasom stavebného úradu, ktorý by si mal overiť všetky vlastnícke práva, tak ako som uviedol vyššie. Potom si môže za to vymáhať náklady, ale to je mimo stavebného úradu.

6. Podme nariadiť odstránenie nepovolenej reklamnej stavby. Skúsím dať varianty z pozície stavebného úradu :

- a) *Poznám VLASTNÍKA nepovolenej reklamnej stavby.* Odstránenie nepovolenej STAVBY sa nariaduje jej **VLASTNÍKOVI** /§ 88 ods. 1 písm. b) SZ/.
- b) *Nepoznám VLASTNÍKA nepovolenej reklamnej stavby.* Odstránenie nemám komu nariadiť. (Ak sa k stavbe nikto nehlási, tak patrí štátu – vecné právo. V tomto prípade by som mal odstránenie nariadiť teda štátu – príslušnému okresnému úradu?! – toto viac nerozoberám)

Najskôr si dovoľím uviesť citáciu zo stavebného zákona :

- „*Stavebný úrad nariadi VLASTNÍKOVI stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom*“ . /§ 88 ods. 1 písm. b) SZ/
- „*Odstránenie stavby podľa odseku 1 písm. b) nariadi stavebný úrad VLASTNÍKOVI stavby, ktorý je stavebníkom, alebo nájomcovi stavby, ak je stavebníkom podľa § 58 ods. 3.*“ /§ 88 ods. 2 SZ/

V úvode som uviedol, že sa k pojmom STAVBA a REKLAMNÁ STAVBA ešte vrátim. Predmetná novela stavebného zákona spravila zo stavebných úradov podľa mňa pozorovateľov a štatistov. Prečo? Keď nepoznáte **VLASTNÍKA** „nepovolenej“ STAVBY, nemáte komu nariadiť, aby ju odstránil /§ 88 ods. 2 SZ/. Keď poznáte **VLASTNÍKA** „nepovolenej“ STAVBY, tak tomu už môžete nariadiť jej odstránenie, ale Ale čo s REKLAMNOU STAVBOU?

Konanie o odstránení stavby sa začína na podnet správneho orgánu (stavebného úradu) a je konaním z moci úradnej (*ex officio*). Uvedené konanie začaté *ex officio* možno aplikovať pri STAVBÁCH, ale podľa mňa nie pri REKLAMNÝCH STAVBÁCH. Toto sú dva pojmy. Dve základné rozličné definície zavedené v ustanovení § 43 SZ. V § 88 ods. 1 SZ sa pojednáva o stavbách a nie o reklamných stavbách, a preto podľa mňa nie je možné aplikovať konanie *ex officio* na reklamné stavby. V stavebnom zákone sa podľa mňa pri odstraňovaní nepovolenej reklamnej stavby aplikuje iba § 88 ods. 6 až 8 SZ, teda nové ustanovenia tohto paragrafu. Odstránenie nepovolenej reklamnej stavby musí byť vopred ohlásené a následne je potrebný súhlas stavebného úradu. Takže, ak *Majiteľ* nehnuteľnosti neohlási odstránenie nepovolenej reklamnej stavby (nikto ho nemôže donútiť) a stavebný úrad má aj vedomosť o takejto reklamnej stavbe (môže sa o nej dozvedieť vlastnou činnosťou alebo z podnetu kohokoľvek) tak aj v takomto prípade prakticky nemôže nič.

Zavedením dvoch pojmov – stavba a reklamná stavba sa postupuje v dvoch režimoch. Konanie *ex officio* nepripadá teda do úvahy, lebo takto sa postupuje iba pri stavbách. Toľko môj názor k tejto veci.

Už viete, prečo **Je to NA PARÁDU?**

Lebo na nič iné to nie je, aspoň nie pre stavebné úrady.

PS : PRE OBJEKTÍVNOSŤ MUSÍM UVIESŤ prínos novely stavebného zákona pri aplikácii pre mestá/obce. Je to vtedy, ak sa nepovolená reklamná stavba postaví na ich pozemku. Vtedy *Majiteľ* (mesto/obec) ohlási odstránenie takejto reklamnej stavby a stavebný úrad, už popísaným postupom vydá súhlas s odstránením takejto nepovolenej reklamnej stavby.

Každá práca by mala byť doplnená o exaktné údaje. Ja ich doplním po ich sumarizácii. Pripravujem štatistické ukazovatele stavebných úradov pri aplikovaní novelizácie stavebného zákona od 2.1.2015 v Bratislave a ostatných krajských mestách. Predpoklad do 30.4.2015. Ku štatistike dám zatiaľ iba jedno info : **JE TO KATASTROFA.**

Aby som nezostal iba v polohe štatistu, pokúsím sa navrhnúť spôsoby riešenia nepovolených reklamných stavieb. Predpokladám, že v mesiaci máj 2015 by som na túto tému pripravil nejaké podklady.

Vypracoval : Ing. Miloš Mičega, Trenčín