

# „PROBLEMATIKA PRÁVA NA BÝVANIE NA SLOVENSKU“

(právny rozbor súčasného stavu na území obcí a miest)  
(určené pre potreby účastníkov konferencie)

15. marec 2017

© doc. JUDr. Jozef Sotolář, PhD.

*Celý tento dokument, jeho obsah, forma a to vrátane grafickej úpravy je chránený autorským právom. Jeho akékoľvek upravovanie, kopírovanie, zverejňovanie a akékoľvek šírenie (reprodukovanie, zapožičanie, darovanie, prenájom a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti SOTAC, s.r.o. Košice nie je povolené. Vydavateľ si vyhradzuje právo na rozmnožovanie, šírenie a reprodukovanie akýchkoľvek častí textu. Žiadna časť tohto diela nesmie byť akoukoľvek formou /najmä tlačou, elektronicky alebo iným spôsobom/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu vydavateľa reprodukována alebo ukladaná s použitím elektronických médií do pamäte, následne spracovávaná, resp. ďalej šírená.*

*Je zakázané použitie tohto odborného dokumentu neoprávnenými osobami. K akémukoľvek komerčnému použitiu a využitiu je potrebné písomné povolenie a súhlas obchodnej spoločnosti SOTAC, s.r.o. Košice. Spoločnosť dáva týmto súhlas legálnemu držiteľovi tejto kópie na využívanie tu obsiahnutých informácií a údajov výlučne pre vlastnú potrebu. Produkt nesmie využívať a používať tretia osoba.*

**Klient sa zaväzuje, že neposkytne a neumožní poskytnutie tohto súboru neoprávneným osobám, vrátane iných obcí a miest.**

## **PRÁVO NA BÝVANIE / OBYDLIE**

### **rozmer:**

**1./ - európsky**

**2./ - ústavný**

- **Čl.16** - *Nedotknuteľnosť osoby a jej súkromia je zaručená.*

- **Čl.19** - *Každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života.*

- **Čl.21** - *Obydlie je nedotknuteľné.*

**3./ - zákonný (Občiansky zákonník a zák. č. 182/1993)**

- **§ 119** - *Nehnutel'nosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.*

- **§ 712** - *Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.*

Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu.

Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

- **§ 712c** – *Ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáť sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada.*

**4./ - stavebnotechnický (stavebný zákon – 50/1976)**

## „STRATÉGIA EURÓPA 2020“

(Európska rada - 17. jún 2010)

„EÚ sa do roku 2020 bude usilovať znížiť riziko chudoby a sociálneho vylúčenia“.

### SEM:

- **Charta základných práv Európskej únie** - v článku 34 tejto charty sa ustanovuje, že: "S cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe Únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a **pomoc pri bývaní** s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov."
- **Všeobecná deklarácia ľudských práv OSN** - zaručuje právo na primerané životné podmienky, ktoré zahŕňajú prístup k bývaniu a lekárske a sociálne služby. Podľa článku 25 ods. 1 deklarácie: "Každý má právo na takú životnú úroveň, ktorá môže zaistiť jeho zdravie a blahobyt a zdravie jeho rodiny, počítajúc v to menovite výživu, ošatenie, **bývanie** a lekárske ošetrovanie, ako aj potrebné sociálne opatrenia."
- **Európska sociálna charta Rady Európy** – v čl. 31 ustanovuje, že **každý má právo na bývanie** a strany sa vyzývajú, aby sa zaviazali "prijatť opatrenia určené na:
  1. podporu prístupu k bývaniu na primeranej úrovni,
  2. predchádzanie bezdomovstvu a jeho zníženie s cieľom jeho postupného odstránenia,
  3. sprístupnenie ceny bývania tým, ktorí sú bez dostatočných zdrojov."

FEANTSA (*Európska federácia národných združení pracujúcich s bezdomovcami*) vypracovala typológiu bezdomovstva a vylúčenia spojeného s bývaním (pod názvom ETHOS).

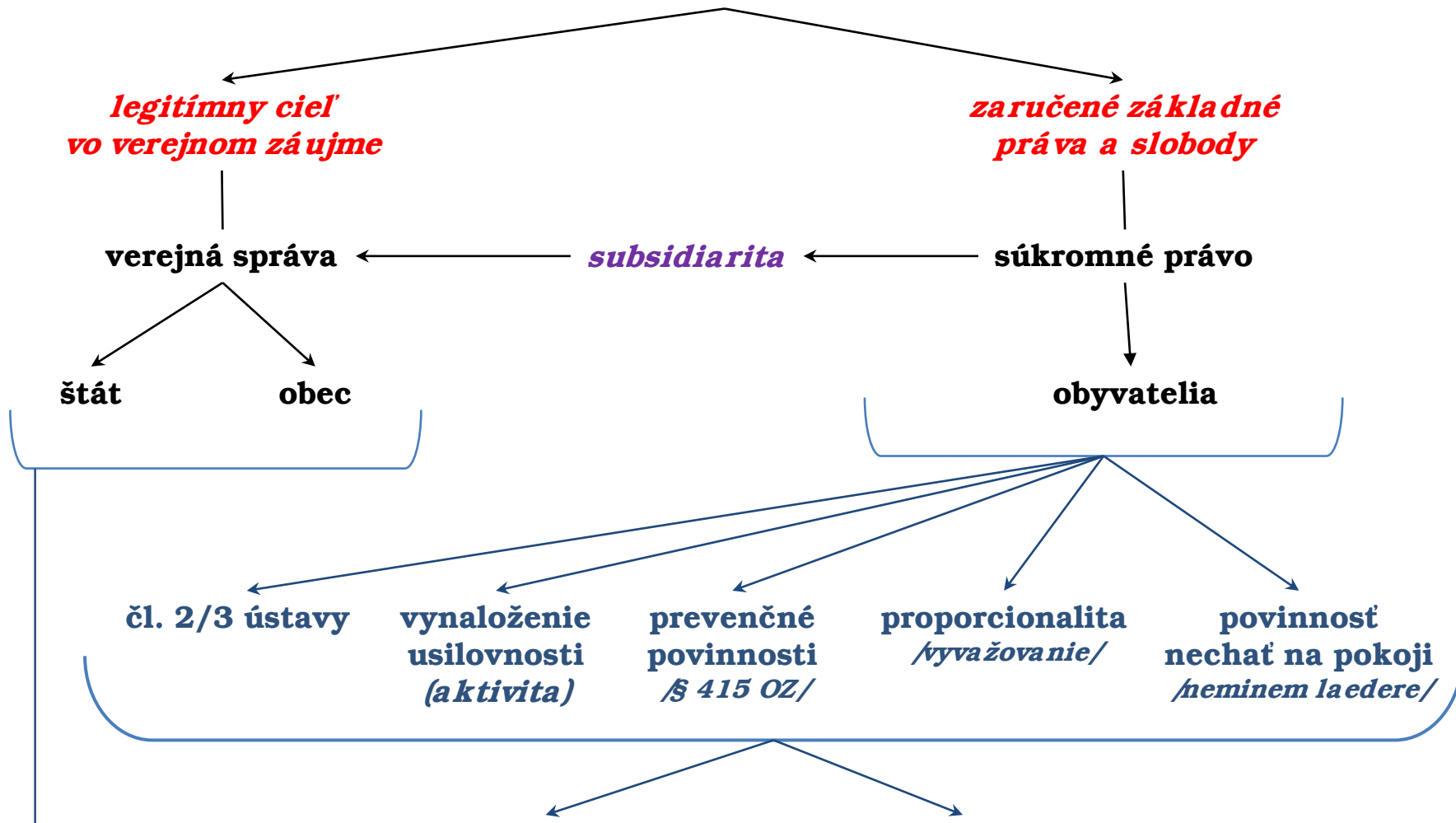
Podľa tejto typológie sa **domov (obydlie)** môže chápať :

- **z fyzického hľadiska** : mať vhodné bývanie (alebo priestor), ktorý patrí výlučne osobe a jej rodine,
- **z právneho hľadiska** : mať list vlastníctva,
- **zo sociálneho hľadiska**: byť schopný zachovať si súkromie a udržiavať medzilidské vzťahy.

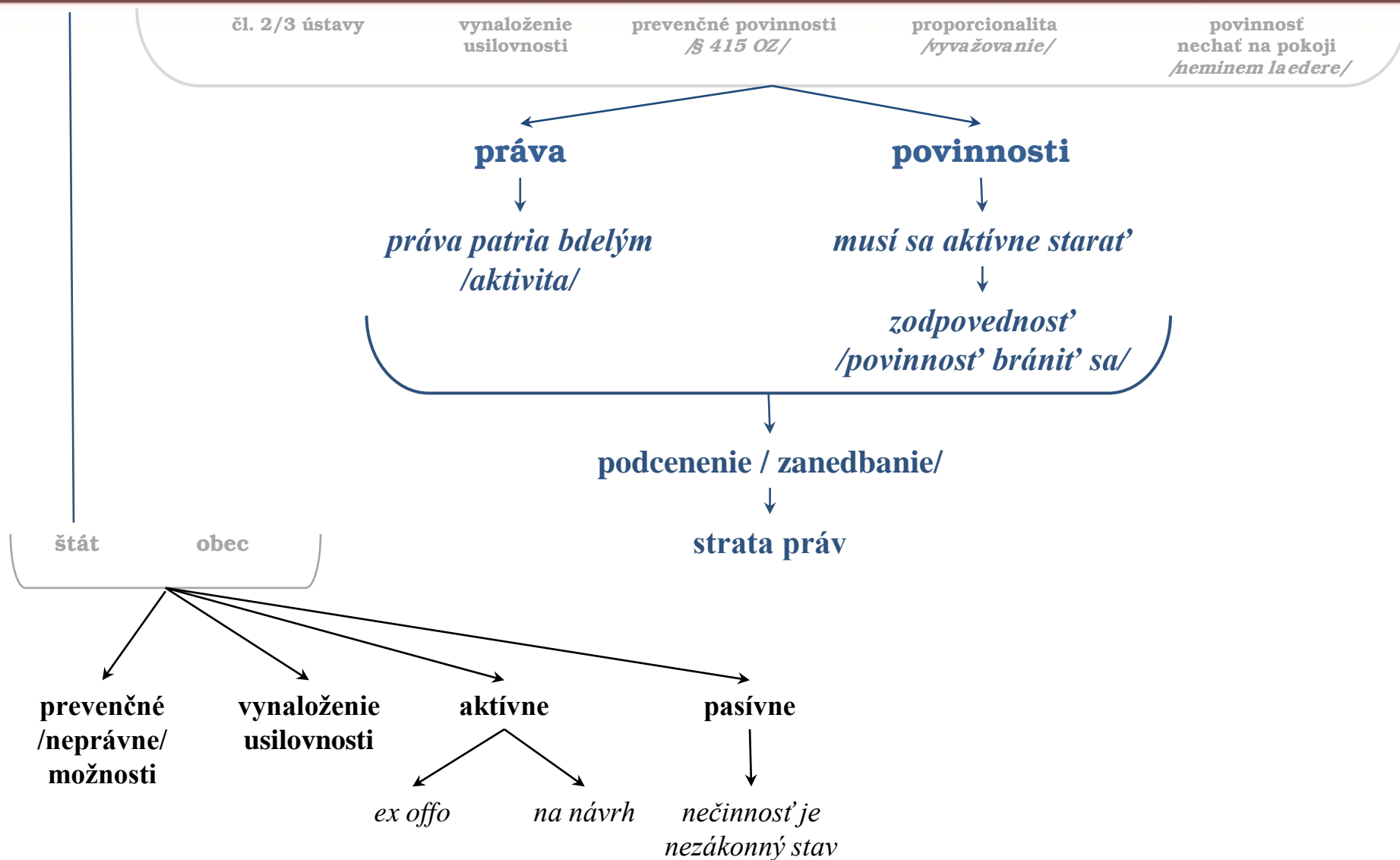
**Z tohto pohľadu štyri hlavné koncepcie** (*neexistencia domova/obydlia*):

- *bez prístrešia,*
- *bez bývania,*
- *bývanie v neistých podmienkach a*
- *bývanie v neprimeraných podmienkach.*

## OBEC - bývanie (právne hľadisko)



# Doc. JUDr. Jozef SOTOLÁŘ, PhD.





## **Aktivita vlastníkov**

*(v kontexte čiernych stavieb)*

### **- rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5 Sžo/254/2010**

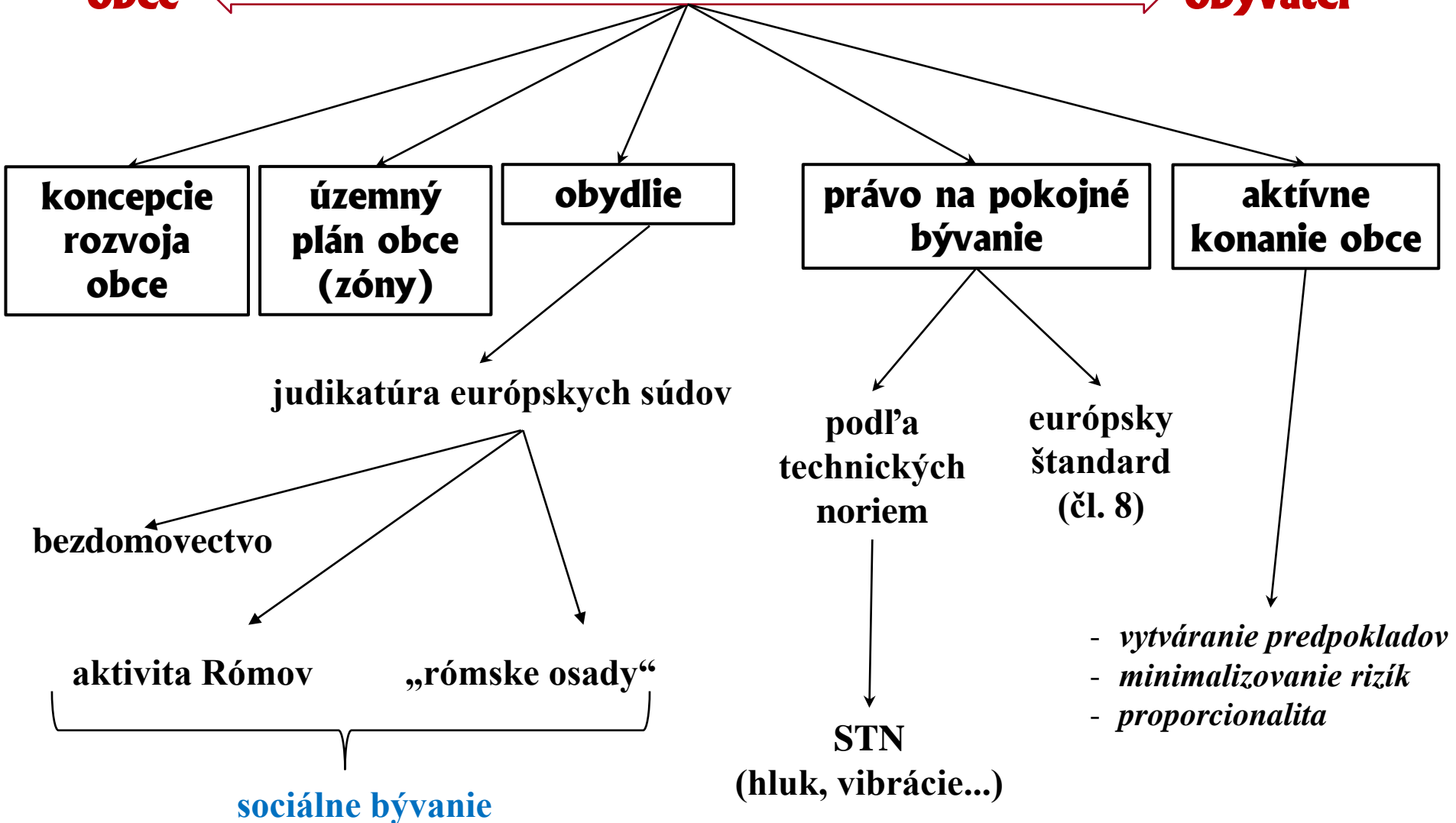
*„... práva patria tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou.*

*V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením, či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod.. To platí obdobne aj o využívaní zákonných procesných ustanovení.“*

### **- rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5 Sžf/47/2010**

*V tejto súvislosti najvyšší súd poukazuje aj klasické rímskoprávne pravidlo „vigilantibus iura scripta sunt“ (zákony sú písané pre tých, ktorí sa starajú o svoje práva), podľa ktorého sa ochrana poskytuje len tým subjektívnym právam, ktorých držitelia o ne dbajú a aktívne ich vykonávajú a prípade porušenia vymáhajú. Táto zásada zdôrazňuje aj vlastné pričinenie o ochranu svojich práv vyžadujúc, aby aj účastník sledoval svoje subjektívne práva a robil také kroky, v dôsledku ktorých by nedochádzalo k ich ohrozovaniu a poškodzovaniu a predpokladá, že účastník musí využiť prostriedky, ktoré mu poskytuje zákon a následne vykonať prípadné potrebné opatrenia, aby nedošlo k porušeniu jeho práv.*

**obec** ← → **obyvateľ**





# PRÁVO NA OBYDLIE/ POKOJNÉ BÝVANIE

(európsky štandard - čl. 8 Dohovoru)

1. Pojem právo na súkromie (súkromný život) a rodinný život
2. Pojem bývanie a obydlie
3. Pojem pohoda bývania

## Obydlie

- chápeme v troch základných rovinách

(s každým z nich sú spojené iné právne dôsledky):

- a.) zásah verejných orgánov do práva na rešpektovanie obydlia
- b.) zásah tretích osôb (susedov, podnikateľov a pod.) do práva na rešpektovanie obydlia
- c.) neochota a neschopnosť verejných orgánov prijať opatrenia a kroky, aby zabránili tretej osobe porušovať právo.

**Obydlie tak možno definovať ako miesto,**

- kde osoba býva alebo
- vykonáva svoju obvyklú profesiu.

*Právo na ochranu obydlia je v zmysle čl. 8 Dohovoru súčasťou práva na súkromie, pričom vo väčšine prípadov sa zásah dotýka oboch týchto práv.*

## Ústava SR - článok 21 = „obydlie je nedotknuteľné“

### Z judikatúry európskych súdov je zrejmé, že

- pojem „obydlie“ v zmysle čl. 8 Dohovoru nie je obmedzený iba na priestory, ktoré sú zákonne obývané alebo ktoré sú zriadené v súlade so zákonom.
- obydlie je autonómny pojem, ktorý nezávisí od klasifikácie vnútroštátneho práva.
- to, či daný priestor je alebo nie je „obydlím“, na ktoré sa vzťahuje právo na ochranu podľa čl. 8 ods. 1 Dohovoru, závisí na skutkových okolnostiach, predovšetkým existencii dostatočnej a nepretržitej väzby k určitému miestu (**pozri rozsudok Buckley v. Spojené kráľovstvo, rozsudok Gillow v. Spojené kráľovstvo, rozsudok Wiggins v. Spojené kráľovstvo, rozsudok Prokopovich v. Rusko**)
- „obydlie“, je skutkovou otázkou a nezávisí od zákonnosti obývania podľa vnútroštátneho práva (**pozri rozsudok McCann v. Spojené kráľovstvo, rozsudok Brežec proti Chorvátsku**)

## Európske súdy judikovali, že

- „aj karavany umiestnené na pozemku bez predchádzajúceho povolenia sa musia považovať za domovy a spadajú do rozsahu pôsobnosti ustanovenia článku 8. Súd konštatuje, že za určitých okolností aj protizákonne postavené obydlie možno považovať za „majetok“ a jeho vlastníka za oprávneného na náhradu podľa článku 1 protokolu č. 1 (právo na majetok)“ – **ESLP - rozsudok Öneriyıldız/Turecko a Hamer/Belgicko**

- „výraz „chatrč“ sa tu používa na opis improvizovaných obydlí postavených Rómami. Tieto chatrče sú obvykle postavené z drevených dosiek, plechov a nylonových fólií. Predstavujú obydlie a teda spadajú do rámca článku 8 (súkromie a rodina)“ - **Hamer/Belgicko**

- „... súd konštatoval, že Cigán, ktorého okamžite vystaňovali z nehnuteľnosti obce, mal dostať príležitosť účinne napadnúť rozhodnutie o jeho vystaňovaní skôr, ako k vystaňovaniu došlo“ - **Connors/Spojené kráľovstvo**

- „súd konštatoval, že sťažovatelia žili vo svojich príbytkoch po celé desaťročia tie boli ich domovom, bez ohľadu na zákonnosť ich pobytu v nich“

- „vystaňovanie kočovných rodín z pozemkov, na ktorých boli usadené po mnoho rokov, porušilo ich právo na rešpektovanie ich súkromného a rodinného života a ich obydlí“ - **rozsudok Winterstein a ďalší proti Francúzsku**

## Doc. JUDr. Jozef SOTOLÁŘ, PhD.

- „zraniteľné postavenie Cigánov ako menšiny znamená, že ich potrebám odlišného životného štýlu by sa mala venovať osobitná pozornosť v príslušnom regulačnom plánovacom rámci a pri prijímaní rozhodnutí v osobitných veciach ... V tejto súvislosti ukladá článok 8 členským štátom povinnosť uľahčovať spôsob života Cigánov“.. - **Chapman/Spojené kráľovstvo**

- Špecifiká sťažovateľov ako príslušníkov sociálne znevýhodnenej skupiny a ich osobitné potreby mali byť vyhodnocované v rámci úvahy o primeranosti opatrení. Sťažovatelia žijú s ďalšími asi 250 Rómami v osade .... Usadili sa tu v 60. a 70. rokoch 20. storočia v prístreškoch postavených bez príslušných povolení.

Príslušné zákony ani neumožňovali, aby získali pre svoje príbytky riadne povolenia. Je nesporné, že príbytky sťažovateľov nespĺňajú stavebné a bezpečnostné štandardy a nemohli by byť legalizované bez podstatnej rekonštrukcie. Mestská rada v Sofii v roku .....previedla pozemky na súkromného investora a ... bolo nariadené vypratanie osady...

Súd rozhodol o porušení čl. 8 Dohovoru. Súd konštatoval, že sťažovatelia žili vo svojich príbytkoch po celé desaťročia a tie boli ich domovom, bez ohľadu na zákonnosť ich pobytu v nich.\_- **Yordanova a ostatní v. Bulharsko**

**Strata domova je jednou z najextrémnejších foriem zásahu do práva na rešpektovanie obydlija. Každá osoba vystavená riziku takého zásahu má mať v zásade možnosť určenia primeranosti zásahu súdom (ESLP).**

**primeranosť opatrenia  
(vystáhovanie)**




**princíp proporcionality**

*vystáhovanie sťažovateľov môže byť považované za nevyhnutné v demokratickej spoločnosti iba v prípade naliehavej sociálnej potreby*

- *vyžaduje, aby sa venovala osobitná pozornosť následkom vystáhovania a riziku toho, že sťažovatelia sa stanú bezdomovcami.*
- *ESLP v prípadoch núteného vystáhovania Rómov alebo kočovníkov zdôrazňuje potrebu poskytnúť dotknutým osobám náhradné ubytovanie.*
- *orgány musia venovať dostatočnú pozornosť potrebám rodín, ktoré požiadali o náhradné ubytovanie na rodinných stanovištiach.*

## PRÁVO NA SÚKROMIE (RODINNÝ ŽIVOT)

- **možno obmedziť len zákonom**
- **keďže ide o nedefinovaný pojem** – je dôležitá aj judikatúra súdov  
*(charakteristické znaky)*
- **stretáva sa tu tendencia:**
  - ochrana záujmov jednotlivcov  
*- neoprávnené zasahovanie*
  -  minimalizácia zásahov
    - *nad nevyhnutnú mieru*
    - *neprimerane*
    - *legitímny účel*



## **POJEM BÝVANIE**

### **- prvky primeraného bývania:**

- *právna istota držby*
- *dostupnosť zariadení a infraštruktúry*
- *cenová dostupnosť*
- *obývateľnosť*
- *prístupnosť – umiestnenie*
- *kultúrna primeranosť*
- *prístup k sociálnym a zdravotným službám*

## **POJEM PRÁVO NA POKOJNÉ BÝVANIE**

### **Pojem pohoda bývania:**

- *rozumieme tým taký stav, kedy niekto býva v klude, spokojne, príjemne a šťastne. Z toho je možné dôvodiť, že samotné spojenie slov pohoda bývanie celkom určite smeruje k subjektívnej kategorizácii tohto stavebnotechnického pojmu*
- *považujeme súhrn činiteľov a vplyvov, ktoré prispievajú k tomu, aby bývanie bolo zdravé a vhodné pre všetky kategórie užívateľov, resp. aby bola vytvorená vhodná atmosféra kludného bývania*
- *pre jej zabezpečenie je treba skúmať intenzitu narušenia jednotlivých činiteľov a jeho dôsledky*

## **SOCIÁLNE BÝVANIE**

*(ako služba všeobecného hospodárskeho záujmu)*

### ZÁSADY:

- zaručiť prístup k bývaniu neznamená, že verejné orgány musia zabezpečiť bývanie každému, kto oň požiada. *(stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru – 2013/C 44/09).*
- príslušný verejný orgán má politickú povinnosť zlepšiť prostredníctvom svojich politik a programov prístup k bývaniu pre všetkých obyvateľov
- je jednou z možností, ako môžu verejné orgány reagovať na to, že trh s bývaním nedokáže vyhovieť všetkým potrebám v oblasti bývania a zaručiť prístup k dôstojnému bývaniu za dostupnú cenu (nájomné) pre všetkých *(neschopnosť trhu vyhovieť všetkým potrebám v oblasti bývania sa netýka len osôb, ktoré jednoducho nemajú vôbec žiadny prístup k bývaniu, ale aj osôb, ktoré bývajú v zdravotne nevyhovujúcich či nevhodných podmienkach alebo v preľudnenom priestore, ako aj tých osôb, ktoré vynaložia väčšinu svojho príjmu na zaplatenie nájomného alebo mesačných splátok hypotéky).*
- primerané zapojenie budúcich obyvateľov do výstavby sociálneho bývania sa pozitívne odrazí na dostupnosti tohto bývania, ako aj na ich možnostiach uplatniť sa na trhu práce

**STAVBA**

**POZEMOK**

- sú to dve samostatné veci
- nie je súčasťou pozemku
- je potrebné rozlišovať stavba

podľa Občianskeho zákonníka  
(§ 119 – 120 OZ)

*musí byť spojená so zemou  
pevným základom*

podľa Stavebného zákona  
(§ 43, § 139)

pozemné

inžinierske

*musí byť:*

- *pevne spojená so zemou*
- *osadenie vyžaduje úpravu podkladu*
- *vyžaduje sa odborné vyjadrenie (posudok)*

- miestne komunikácie, športový areál, cintorín, rómska osada, chatrč, ...

## STAVBA

### NEOPRÁVNENÁ

(§ 135c OZ)

- stavba na cudzom pozemku
- na návrh vlastníka:
  - *odstránenie stavby*
  - *prikázanie stavby do vlastníctva vlastníkovi pozemku*
  - *zriadenie vecného bremena*
  - *inak vyporiadať*
- spory rieši súd
- rozlišovať status nehnuteľností (§ 135c) alebo hnutel'ných vecí (§ 126)

### NEPOVOLENÁ

(stavebný zákon)

- *stavba bez stavebného povolenia*
- *neplynie „premlčacia lehota“*

### OSTATNÉ

(hybridná)  
66/2009 Z.z.

zákonné vecné  
bremeno

verejný záujem (*verejné blaho, verejné dobro*)



**Ďakujeme za pozornosť**

**[www.MiestnaSamosprava.sk](http://www.MiestnaSamosprava.sk)**

*Komunálny poradca samospráv*