

Keď spadne strecha, zaplatí obec

Čo musí starosta vedieť o zodpovednosti za zverený majetok



Spravujete budovu, ktorú vám zverilo mesto alebo VÚC? Viete, kto zaplatí škodu, ak sa s ňou niečo stane — vy, alebo ten, kto je v katastri zapísaný ako vlastník? A vedeli by ste pred súdom preukázať, že ste sa o ňu starali tak, ako ste mali?

Nedávny rozsudok Krajského súdu v Bratislave (rozsudok zo dňa 17. decembra 2024, č. k. 2Cob/88/2023-1017) priniesol odpovede, ktoré by si mal prečítať každý starosta. Mestská časť v ňom prehrala spor o náhradu škody za 196 tisíc eur. Spadla strecha skladovej haly, ktorú mala v správe. A hoci sa starostovia mohli brániť tým, že areál bol oplotený, mali vymenené zámky a haly boli prenajaté nájomcom, ktorí ich mali strážiť — súdu to nestačilo. Prečo? A čo z toho plyní pre vašu obec?

Vlastník nie ste vy. Aj tak zaplatíte.

Začnime tou možno najprekvapivejšou vecou, ktorá v rozsudku zaznela. Ak vám mesto, VÚC alebo iný subjekt zverí do správy nejakú nehnuteľnosť, v katastri zostáva ako vlastník naďalej zapísaný on. Vy ste len správca. A presne na tomto mieste sa mnohí starostovia mýlia — predpokladajú, že keď sa s budovou niečo stane, zodpovednosť poniesie ten, kto je vlastníkom v katastri.

Súd to vyložil opačne. Povinnosť starať sa o vec, chrániť ju pred poškodením a zabezpečiť, aby ňou nevznikla škoda, má ten, kto má k veci správcovské oprávnenia — teda obec alebo mestská

časť. Nie vlastník. Vlastník nemá ani zákonnú povinnosť kontrolovať, ako správca s majetkom hospodári. Ak teda dôjde k škode, žaloba pôjde proti správcovi. A ten zaplatí.

Pre vás to v praxi znamená jednoduchú vec: každý zverený majetok je vašou zodpovednosťou tak, ako keby bol váš vlastný. Možno ešte väčšou — pretože pri vlastnom majetku rozhodujete sami, kým pri zverenom skladáte účty z toho, ako ste sa o cudziu vec postarali.

Oplotenie a uzamknutie nestačí

Toto je asi najdôležitejšia časť rozsudku pre starostov. Mestská časť pred súdom argumentovala, že robila všetko, čo sa od správcu rozumne dá očakávať. Areál bol oplotený. Brána uzamknutá. Keď sa zámok poškodil, vymenili ho. Objekt bol u mestskej polície zapísaný ako kontrolný bod. Haly boli prenajaté firmám, ktoré mali povinnosť ich strážiť. Keď došlo k poškodeniu, podala mestská časť trestné oznámenie.

Súd na to povedal v podstate toto: nestačí robiť niečo. Treba robiť dosť. A „dosť“ sa meria podľa toho, aké sú reálne riziká v danom mieste a čase.

V tomto konkrétnom prípade mestská časť vedela, že do areálu opakovane vnikajú vandali a kradne sa tam. Vedela to, lebo to predtým sama hlásila. A za takejto situácie už oplotenie a občasná kontrola mestskou políciou nestačí. Súd to porovnal so susedným areálom, kde mali nepretržitú strážnu službu. Mestská časť si mohla najatť strážnu službu tiež. Mohla nainštalovať kamery. Mohla chodiť na pravidelné kontroly a viesť o nich zápisnice. Nič z toho však nepreukázala. A to ju potopilo.

Nájomcovia vás nezachránia

Druhá vec, na ktorú sa mestská časť spoliehala, bola zmluva s nájomcami. V nej bolo napísané, že nájomcovia sú povinní prenajaté budovy strážiť. Logika starostov bola: ak sa s budovou niečo stane, je to problém nájomcu, nie môj.

Súd túto logiku odmietol. Áno, v zmluve môžete preniesť strážnu povinnosť na nájomcu. Ale stále zostáva vašou povinnosťou kontrolovať, či ju nájomca skutočne plní. A ak ju neplní — zasiahnuť. Mestská časť nedokázala preukázať, že kontrolovala plnenie strážnej povinnosti zo strany nájomcov. Nedokázala vysvetliť, prečo sa nájomné zmluvy predčasne skončili. A tak nemohla úspešne tvrdiť, že strážnu povinnosť „preniesla“ na niekoho iného.

Ponaučenie je jednoduché: prenájom obecného majetku nie je spôsob, ako sa zbaviť zodpovednosti za jeho stav. Aj pri prenajatej budove musíte priebežne kontrolovať, v akom stave je, a viesť o tom záznamy.

To, čo ste neuložili na papier, ako keby ste neurobili

Toto je téma, ktorú si dovoľíme zdôrazniť, lebo je v praxi obcí a mestských častí asi najpodceňovanejšia. Pred súdom totiž neplatí to, čo ste reálne urobili. Platí to, čo viete dokumentárne preukázať.

Mestská časť v spore tvrdila, že kontroly stavu budov vykonávala. Súd jej však uveril len v rozsahu, v akom predložila listinné dôkazy. Žiadne zápisnice z kontrol. Žiadny záznam o zistených nedostatkoch. Žiadne preukázateľné rozhodnutia o tom, čo sa malo urobiť. A bez tohto sa všetky ústne tvrdenia o „starostlivom hospodárení“ rozplynuli vo vzduchu.

Pre vašu prax to znamená pomerne jednoduchú vec — zaveďte (alebo aktualizujte) systém pravidelných kontrol zvereného majetku, vždy z nich vyhotovujte zápisnicu, evidujte zistenia, evidujte prijaté opatrenia a evidujte, kedy a ako sa vykonali. Bez tohto systému stojíte v prípadnom spore na slabom ľade, aj keď ste fakticky robili všetko správne.

„Nepredvídateľná“ porucha sa vám nevyhne

Posledný argument mestskej časti znel takto: znalec povedal, že porucha bola nepredvídateľná. Takže ako by sme jej mohli predísť?

Súd to odmietol veľmi prísne. Slovo „nepredvídateľná“ v reči znalca neznamena to isté ako „bezdôvodná“. Znalec totiž vymenoval tri možné príčiny zrútenia časti haly: niekto úmyselne odstránil oceľové tiahla, alebo skorodovali pre nedostatok údržby, alebo ich zničili vandali. Každú jednu z týchto príčin mohla mestská časť ako správca rozumnou starostlivosťou vylúčiť alebo aspoň podstatne znížiť — strážením proti vandalizmu, pravidelnou údržbou, technickými prehliadkami konštrukcie.

Inými slovami — ak ako správca dopustíte, aby budovu rozoberali tretie osoby alebo aby skorodovala kvôli neúdržbe, neviete sa potom úspešne brániť tým, že ste „nemohli vedieť“, že práve toto sa stane.

Čo s tým urobiť ešte tento týždeň

Ak chcete znížiť riziko pre svoju obec alebo mestskú časť na minimum, pozrite sa kriticky na nasledujúce veci. V akom stave máte evidenciu zvereného majetku — viete o každej budove, kedy bola naposledy obhliadnutá, v akom je stave a kto za ňu zodpovedá? Ako často robíte fyzické kontroly stavu zverených objektov a vyhotovujete z nich zápisnice? Ak je objekt v rizikovej oblasti (vandalizmus, krádeže, opustená lokalita), zodpovedá úroveň ochrany tomuto riziku, alebo ste len tam, kde ste boli pred desiatimi rokmi? Ak prenajímate, kontrolujete priebežne plnenie strážnych a údržbových povinností nájomcov a viete to dokumentárne preukázať? Ak by zajtra spadla strecha vami spravovanej budovy, viete predložiť súdu kompletný spis, ktorý preukáže, že ste konali ako riadny správca?

Pravdepodobne na niektoré z týchto otázok odpoviete „neviem“ alebo „nie celkom“. To nie je dôvod na paniku. Je to dôvod sa tomu venovať skôr, než nastane škodová udalosť. Pretože v okamihu, keď spadne strecha alebo praskne vodovod a vznikne škoda za státisíce eur, už je neskoro vytvárať systém kontrol so spätnou platnosťou.

Ako vám vieme pomôcť

V našej advokátskej kancelárii sa dlhodobo venujeme právu samosprávy a obhajobe obcí v

sporoch o náhradu škody na zverenom majetku. Vieme s vami nastaviť systém kontrol a evidencie tak, aby v prípadnom spore obstál — od metodiky pravidelných obhliadok cez vzory zápisníc až po revíziu nájomných zmlúv s ohľadom na delenie zodpovednosti. Ak už voči vašej obci alebo mestskej časti smeruje výzva na náhradu škody alebo žaloba, vieme prevziať obhajobu a postaviť ju na pevnom základe. Neváhajte nás osloviť — prvá konzultácia, na ktorej sa pozrieme na vašu konkrétnu situáciu, je nezáväzná.

Advokátska kancelária Peter Ďurica s.r.o