

I N T E R N Ý   P O K Y N  
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č.3/1999,

**ktorým sa upravujú zásady a postup pre posudzovanie a rozhodovanie o žiadosti o odklad splátky nájomného**

**Všeobecné ustanovenia**

Čl. I

1. Podľa tohto interného pokynu postupuje Slovenský pozemkový fond (ďalej len "fond") pri posudzovaní a rozhodovaní o žiadosti nájomcu o odklad splátky nájomného za poľnohospodárske pozemky, lesné pozemky, stavby slúžiace poľnohospodárskej a lesnej výrobe vrátane pozemkov zastavaných týmito stavbami, za prenájom výkonu práva poľovníctva, za byty a nebytové priestory, prípadne za iný predmet nájmu.

2. Žiadosťou o odklad splátky nájomného sa na účely tohto interného pokynu rozumie žiadosť nájomcu o

- a) odklad splátky nájomného na dobu kratšiu ako 6 mesiacov,
- b) odklad splátky nájomného na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov.

3. Žiadosťou podľa odseku 2 sa rozumie aj

- a) žiadosť o odklad časti splátky nájomného,
- b) žiadosť o odklad ročného nájomného alebo jeho časti,
- c) žiadosť o odklad nájomného dojednaného na inú dobu (napr. mesačne) alebo jeho časti,
- d) žiadosť o odklad nájomného alebo jeho časti, prevzatého po predchádzajúcom nájomcovi.

4. Žiadosť o odklad splátky nájomného musí byť písomná a nájomca k nej musí pripojiť písomné stanovisko obce k plateniu dane z prenajatých nehnuteľností. Žiadosť musí byť datovaná a podpísaná nájomcom; ak je nájomcom právnická osoba, žiadosť musí byť podpísaná štatutárnym orgánom.

5. Na postup podľa tohto interného pokynu nemá nájomca právny nárok.

Čl.II

1. Správna rada fondu rozhoduje na návrh generálneho riaditeľa

- a) o žiadosti o odklad splátky nájomného na dobu dlhšiu ako 6 mesiacov, ak nejde o odklad nájomného prevzatého po predchádzajúcom nájomcovi,
- b) o žiadosti o opätovný odklad tej istej splátky nájomného,
- c) o žiadosti o odklad inej splátky nájomného, ak nájomca skoršiu odloženú splátku ešte nezaplatil.

2. Riaditeľ vecne príslušnej sekcie rozhoduje na návrh riaditeľa krajského odboru o žiadosti o odklad splátky nájomného, ak nájomnú zmluvu je oprávnený uzavrieť riaditeľ krajského odboru a ak ide o odklad splátky nájomného na dobu kratšiu ako 6 mesiacov.

3. O žiadosti o odklad splátky nájomného, o ktorej nerozhoduje správna rada alebo riaditeľ vecne príslušnej sekcie (ods. 1 a 2), rozhoduje generálny riaditeľ na návrh riaditeľa vecne príslušnej sekcie

## **Kritériá pre posudzovanie žiadosti o odklad splátky nájomného**

### Čl. III

Na základe žiadosti o odklad splátky nájomného sa posudzuje

- a) či je zo žiadosti zrejmé, o akú nájomnú zmluvu alebo záväzok ide,
- b) či v nájomnej zmluve boli dohodnuté podmienky pre odklad splátky nájomného a či sú nájomcom splnené,
- c) včasnosť podania žiadosti o odklad splátky nájomného,
- d) doterajšie plnenie záväzkov nájomcu voči fondu, a to tak z posudzovanej nájomnej zmluvy, ako aj ostatných zmlúv uzavretých s fondom (najmä doterajšie platenie splátok nájomného, platenie splátok kúpnej ceny z kúpnej zmluvy, dodržiavanie podmienok nájmu vo vzťahu k prenajatej veci),
- e) úroveň hospodárenia nájomcu.

### Čl. IV

1. Ak bola žiadosť o odklad splátky nájomného doručená fondu (ktorémukoľvek útvaru) pred termínom jej splatnosti a bolo jej vyhovené a ak ide

a) o prvú žiadosť o odklad splátky nájomného, nájomca nebude po dobu odkladu splátky nájomného v omeškaní,

b) o druhú a ďalšie žiadosti o odklad splátky nájomného vrátane žiadosti o opätovný odklad už odloženej splátky nájomného, nájomca nebude v omeškaní, len ak

ba) utrpel straty v dôsledku živeľnej pohromy, hromadnej nákazy hospodárskych zvierat, požiarom alebo inou udalosťou, ktorá ohrozila chod jeho výroby, alebo ak nájomca lesných pozemkov utrpel straty v dôsledku prírodnej kalamity, pričom nájomcovi nevzniklo právo na odpustenie nájomného alebo poskytnutie zľavy z nájomného podľa príslušného zákona (§ 673 a nasl. Občianskeho zákonníka), alebo

bb) bezprostredne predchádzajúca splátka nájomného bola odložená z dôvodov uvedených v písm.ba), alebo

bc) bezprostredne predchádzajúca splátka nájomného bola nájomcovi odpustená alebo mu bola poskytnutá zľava z nájomného podľa príslušného zákona (§ 673 a nasl. Občianskeho zákonníka).

2. Ak bola žiadosť o odklad splátky nájomného doručená fondu (ktorémukoľvek organizačnému útvaru) v deň splatnosti splátky alebo po termíne jej splatnosti a je dôvod na postup podľa ods.1 nájomca nebude po dobu odkladu splátky v omeškaní.

3. V prípadoch neuvedených v odseku 1 a 2 bude nájomca v omeškaní a fond má právo na úroky z omeškania (ak ide o nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, fond má právo na poplatok z omeškania- § 697 Občianskeho zákonníka).

## **Postup organizačných útvarov fondu pri posudzovaní žiadosti o odklad splátky nájomného**

### Čl. V

1. Ak ďalej nie je ustanovené inak, žiadosť o odklad splátky nájomného posudzuje regionálne pracovisko, ktoré vypracovalo podklady pre uzavretie nájomnej zmluvy (príslušné regionálne pracovisko).

2. Príslušný krajský odbor posudzuje žiadosť o odklad splátky nájomného

a) za lesné pozemky, stavby slúžiace lesnej výrobe a za prenájom výkonu práva poľovníctva,

b) za byty a nebytové priestory v správe fondu.

3. Ak nájomca doručil žiadosť o odklad splátky nájomného nepríslušnému organizačnému útvaru fondu, žiadosť sa postúpi príslušnému regionálnemu pracovisku alebo krajskému odboru.

4. Príslušné regionálne pracovisko pri posudzovaní žiadosti o odklad splátky nájomného zabezpečí podklady potrebné pre posúdenie žiadosti a pre rozhodnutie. Podľa potreby požiada nájomcu o doplnenie žiadosti alebo podkladov. Ak ide o nájomné za prenájom poľnohospodárskych pozemkov, vyžiada si k úrovni hospodárenia nájomcu aj stanovisko krajského odboru Ministerstva pôdohospodárstva SR (ďalej len "ministerstvo").

5. Po posúdení žiadosti o povolenie odkladu splátky nájomného príslušné regionálne pracovisko vypracuje písomné stanovisko, ktoré musí obsahovať i návrh na rozhodnutie o žiadosti. Môže tiež navrhnúť prípadné iné zmeny podmienok nájmu (napr. zmenu nájmu z doby neurčitej na dobu určitú) alebo spôsob zabezpečenia pohľadávky (napr. záložná zmluva). Žiadosť nájomcu so svojim stanoviskom a ostatnými písomnosťami potrebnými na rozhodnutie (spis) pošle krajskému odboru, a to aj vtedy, ak mu ministerstvo nedoručilo stanovisko vyžiadané podľa odseku 4.

6. Krajský odbor posúdi žiadosť o odklad splátky nájomného najmä z hľadiska odôvodnenosti navrhovaného spôsobu rozhodnutia; môže si vyžiadať doplnenie žiadosti alebo niektorých údajov priamo od nájomcu alebo cestou regionálneho pracoviska. Po posúdení predloží spis so svojim stanoviskom vecne príslušnej sekcii. Za súhlasné stanovisko i s návrhom na rozhodnutie o žiadosti sa považuje i len podpis riaditeľa krajského odboru na stanovisku regionálneho pracoviska s pripojeným dátumom podpísania.

7. Vecne príslušná sekcia posúdi na základe žiadosti o odklad splátky návrh rozhodnutia a jeho odôvodnenie a

a) rozhodne o žiadosti o odklad splátky, ak je na rozhodnutie podľa tohto interného pokynu príslušná,

b) spis spolu so svojim písomným stanoviskom a návrhom na rozhodnutie predloží generálnemu riaditeľovi.

8. Ak ide o odklad splátky nájomného podľa odseku 2, úkony podľa odseku 4 a 5 robí príslušný krajský odbor.

## Čl. VI

1. Ak bolo o žiadosti nájomcu o povolenie odkladu splátky nájomného rozhodnuté kladne, príslušné regionálne pracovisko (krajský odbor) bez zbytočného odkladu vypracuje dodatok nájomnej zmluvy a predloží ho podľa povahy veci na podpis riaditeľovi krajského odboru alebo generálnemu riaditeľovi. Ak fond uplatňuje právo na úroky z omeškania (čl. IV ods. 3), ich výška a lehota ich splatnosti sa uvedú v dodatku nájomnej zmluvy.

2. Ak žiadosti o odklad splátky nebolo vyhovené, vecne príslušná sekcia písomne oznámi nájomcovi túto skutočnosť. Dodatok nájomnej zmluvy sa vypracúva, len ak je to podľa rozhodnutia potrebné.

3. Pri vymáhaní dlžného nájomného fond postupuje podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a podľa osobitného interného pokynu.

## Čl. VII

1. Vedúci regionálnych pracovísk a riaditelia krajských odborov sú povinní zabezpečiť, aby každá žiadost' nájomcu o odklad splátky nájomného a rozhodnutie o nej (i negatívne) boli evidované pri nájomnej zmluve (založené do spisu).

2. Riaditeľ vecne príslušnej sekcie je povinný zabezpečiť, aby každá zmena vykonaná dodatkom nájomnej zmluvy na základe rozhodnutia o žiadosti o povolenie odkladu splátky nájomného alebo v súvislosti s touto žiadosťou bola zaevidovaná v informačnom systéme fondu (príslušnom počítačovom programe).

## Čl. VIII

### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Za prvú žiadost' o odklad splátky nájomného sa považuje žiadost' podaná po dni účinnosti tohto interného pokynu.

2. Ak nájomca požiadal o odklad splátky nájomného pred dňom účinnosti tohto interného pokynu a o jeho žiadosti nebolo rozhodnuté, postupuje sa podľa tohto interného pokynu.

3. Tento interný pokyn nadobúda účinnosť dňom 1.11.1999.

JUDr. Jaroslav P u š k á č  
generálny riaditeľ  
v.r.