

Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 4/1999,

ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu
pri neplnení podmienok súvisiacich s možnosťou odstúpenia od zmluvy
o predaji majetku štátu alebo zmluvy okúpe akcií.

Všeobecné ustanovenie

Čl. I

Podľa tohto interného pokynu sa postupuje pri posudzovaní situácie a rozhodovaní o ďalšom postupe v prípadoch, keď nadobúdateľ majetku štátu alebo akcií v procese privatizácie neplní podmienky zmlúv, ktoré súvisia s možnosťou odstúpenia od zmlúv a keď od zmluvy odstupuje nadobúdateľ.

Vecná postupnosť útvarov SPF pri neplnení podmienok zmluvy súvisiacich s možnosťou odstúpenia od zmluvy

Čl. II

1. Výhodiskom pri posudzovaní neplnenia podmienok zmluvy je *analýzy ukazovateľov ročnej účtovnej závierky*. Analýzu spracuje majetková sekcia každoročne do 30. augusta. V nej vyselektuje *nadobúdateľov*, u ktorých nie je ohrozené plnenie splátok kúpnej ceny, ostatných nadobúdateľov, ktorých výsledky takéto záruky nedávajú a tých, na záväzky, ktorých bolo v zmysle §15 ods. 4 a 5 zák. č. 92/1991 Zb. uplatnené ručenie SPF a veritelia sa môžu domáhať plnenia týchto záväzkov. Majetková sekcia dá analýzu k dispozícii všetkým krajským odborom SPF v priebehu mesiaca september.

2. *Krajské odbory SPF v spolupráci s regionálnymi pracoviskami zhodnotia nadobúdateľov, ktorých výsledky hospodárenia ukazujú na rizikovosť splácania kúpnej ceny a tých, na záväzky ktorých bolo v zmysle §15 ods. 4 a 5 zák. č. 92/1991 Zb. uplatnené ručenie SPF*. Podľa zhodnotenia navrhne príslušný krajský odbor SPF každoročne do 30.10. majetkovej sekcii ďalší postup v zmysle bodu 5 tohto článku interného pokynu.

3. Do termínu uvedeného v bode 1 tohto článku interného pokynu krajské odbory SPF zhodnotia plnenie aj ostatných zmluvných záväzkov a v prípade potreby situáciu prerokujú s nadobúdateľom a navrhnu majetkovej sekcii ďalší postup v zmysle čl. III tohto interného pokynu.

4. *Ak si to situácia vyžiada, bude majetková sekcia po predložení stanoviska príslušného krajského odboru SPF alebo na jeho návrh predkladať generálnemu riaditeľovi návrh na riešenie porušovania plnenia iných zmluvných povinností aj mimo časovej postupnosti v zmysle bodov 1 - 3 tohto článku interného pokynu tak, ako si to operatívne daný prípad vyžiada.*

5. *Majetková sekcia po predložení stanoviska krajského odboru SPF zanalyzuje neplnenie podmienok zmluvy nadobúdateľom majetku, alebo zväži návrh externej právnej firmy, ktorá bola v špecifickom prípade SPF požiadaná o vypracovanie právnej analýzy s návrhom najoptimálnejšieho postupu.*

6. V zmysle záverov analýzy riaditeľ majetkovej sekcie navrhne generálnemu riaditeľovi ďalší postup.

7. Všetky útvary SPF v tomto zhodnocovacom procese budú postupovať tak, aby sa zamedzilo bezprostrednému úniku akýchkoľvek informácií týkajúcich sa jednotlivých subjektov a postupov SPF.

Možnosti konkrétneho postupu v rozhodovacom procese pri neplnení podmienok

zmluvy, rozhodujúcich pre odstúpenie od zmluvy

Čl. III

1. Postup SPF pri posudzovaní situácie a rozhodovaní o nej bude závislý od konkrétnej situácie, prognózy ďalšieho vývoja a hodnotenia nadobúdateľa:

a) v prípade omeškania s jednou platbou alebo úrokmi z nesplatenej časti kúpnej ceny za jedno ročné obdobie, alebo neplnenie iného zmluvného záväzku *dlžníkovi poslať upozornenie* a ak sa neplnenie neodstráni

aa) *dohodnúť s dlžníkom náhradný termín splnenia vo forme notárskej zápisnice*, v ktorej dlžník dlh uzná a vyjadrí súhlas s vykonaním exekúcie majetku v prípade, ak dlh nezaplatí v náhradnom termíne;
alebo

ab) dlžníkovi *poskytnúť* v zmysle Obch. zák. (§346-351) *primeranú náhradnú lehotu na plnenie s upozornením, že ak ju nesplní, SPF môže odstúpiť od zmluvy v časti plnenia, ktoré sa týka čiastkového plnenia, s ktorým je dlžník v omeškaní (napr. platba istiny alebo úroku)*;
alebo

ac) ak nebude dlžník pozitívne reagovať na ponuku riešenia podľa písm. aa) a SPF nebude považovať za vhodný postup podľa písm. ab), SPF podá návrh na platobný rozkaz alebo žalobu na zaplatenie dlžnej sumy.

b) v prípade nezaplatenia dvoch splátok po sebe oznámiť dlžníkovi zročnosť celej nesplatenej časti kúpnej ceny a vyzvať *dlžníka na okamžité zaplatenie s určením termínu*, po ktorom ak nedôjde k platbe, SPF}

ba) *prikročí k výkonu záložného práva* na majetok alebo akcie;
alebo

bb) bude postupovať spôsobom uvedeným v písm. aa) tohto článku interného pokynu;
alebo

bc) *pristúpi k exekúcii* majetku či akcií, *ak má k tomu rozhodnutie súdu alebo notársku zápisnicu dlžníka*;alebo

bd) predloží súdu návrh na konkurz dlžníka;alebo

be) využije právo SPF v zmysle §14 ods. 1 písm. c zák. č. 92/1991 Zb. a ustanovenie zmluvy o predaji majetku štátu alebo zmluvy o kúpe akcií a od *zmluvy odstúpi*.

Kompetencia orgánov SPF v rozhodovacom procese o variantnom riešení
d'alsieho postupu a niektoré všeobecné zásady rozhodovacieho procesu

Čl. IV

1. O postupe v zmysle čl. III bod 1 písm. aa) tohto interného pokynu rozhodne riaditeľ majetkovej sekcie, ktorý o tomto rozhodnutí informuje generálneho riaditeľa.

2. V ostatných prípadoch (písm. ab), ac), b) uvedeného článku tohto interného pokynu) riaditeľ majetkovej sekcie predkladá návrh generálnemu riaditeľovi.

3. V prípade, ak pôjde o návrh v zmysle písm. ab), ba), bb), bc), bd) uvedeného článku tohto interného pokynu o návrhu s konečnou platnosťou rozhodne generálny riaditeľ.

4. V prípade návrhu podľa písm. be) uvedeného článku tohto interného pokynu, po jeho prerokovaní vo vedení SPF predloží generálny riaditeľ na schválenie správnej rade SPF.

Čl. V

1. V prípadoch, keď sa bude odklad splátky riešiť náhradným termínom a bude sa v tej súvislosti spisovať dodatok k zmluve, využiť tieto situácie na prípadné odstránenie (konvalidovanie) právnych nedostatkov starších zmlúv.

2. Návrh na vykonanie exekúcie majetku a návrh na vyhlásenie konkurzu musí obsahovať náležitosti podľa príslušných právnych noriem.

3. Notárska zápisnica musí obsahovať uznanie dlhu, primeranú náhradnú dobu na jeho zaplatenie a prehlásenie, že SPF môže pristúpiť k exekúcii, pokiaľ dlžník dlh riadne a včas nezaplatí (§41 ods. 2 zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov).

4. Rozhodnutie o uplatnení výkonu záložného práva alebo návrhu na súd na konkurz alebo exekúciu majetku alebo výkon exekúcie priamo, oznámi SPF nadobúdateľovi bez prietahov ihneď, ako o tom rozhodne príslušný orgán SPF.

Odstúpenie od zmluvy Slovenským pozemkovým fondom

Čl. VI

1. Majetková sekcia ku dňu odstúpenia od zmluvy pripraví návrh na ďalšie naloženie s majetkom. Majetok je možné buď ihneď (ku dňu nasledujúcemu po dni odstúpenia od zmluvy) predať ďalšiemu nadobúdateľovi, alebo ho dať na prechodnú dobu do nájmu, správy, alebo realizovať kombináciu nájmu a správy. Následne "reprivatizovať" (prijat' naspäť do vlastníctva SPF a pripraviť k ďalšiemu predaju) a neskôr predať.

2. Riaditeľ majetkovej sekcie predloží generálnemu riaditeľovi návrh na naloženie s majetkom, na metódu predaja majetku, pričom formu predaja treba voľiť primerane danej situácii.

Čl. VII

1. Návrh na odstúpenie od zmluvy musí obsahovať:

a) dôvod na odstúpenie od zmluvy, vrátane zdôvodnenia, prečo sa navrhuje tento radikálny spôsob riešenia situácie;

b) rozbor ekonomickej situácie dlžníka, jeho perspektív, v prípade odstúpenia od zmluvy o kúpe akcií aj ekonomický rozvoj a perspektívy akciovej spoločnosti, v ktorej má dlžník svoje akcie;

c) zhodnotenie plnenia ostatných podmienok zmluvy, vrátane plnenia podmienok, stanovených pri schválených predajoch v zmysle §19a zák.č. 92/1991 Zb.;

d) návrh na naloženie s majetkom, ktorý je predmetom odstúpenia od zmluvy (priamo predať, nájom, správa, alebo kombinácia nájmu a správy);

e) návrh na prípadné využitie právnej možnosti podania návrhu na vydanie predbežného

opatrenia;

f) v prípade odstupovania od zmluvy o kúpe akcií musí tiež obsahovať:

fa) predstavy, aké záujmy bude SPF (ako akcionár, ktorý bude vlastniť akcie) presadzovať v akciovej spoločnosti, či pôjde o snahu reštrukturalizáciou výroby pozdvihnúť ekonomickú úroveň akciovej spoločnosti, alebo sa bude usilovať ako podielovo významný akcionár o likvidáciu akciovej spoločnosti;

fb) v prípade záujmu o likvidáciu a.s. analýzu likvidity majetku s ohľadom na úhradu záväzkov a hodnoty čistého výnosu na akcie;

fc) v prípade uplatnenia výkonu záložného práva predpoklad výnosu z predaja akcií a návrh, akou formou a prostredníctvom akej inštitúcie sa predaj akcií uskutoční;

fd) deň, ku ktorému by malo dôjsť k zvolaniu mimoriadneho valného zhromaždenia po odstúpení od zmluvy;

fe) spôsob predaja akcií;

g) v prípade odstúpenia od zmluvy na predaj majetku štátu návrh musí tiež obsahovať:

ga) deň, ku ktorému sa od zmluvy odstúpi;

gb) zabezpečenie inventarizácie majetku vrátane určenia zodpovedného pracovníka SPF za inventarizáciu;

gc) poverenie firmy, ktorá majetok získaný po odstúpení od zmluvy zoberie až do ďalšieho predaja do nájmu alebo správy a podmienky nájmu a správy;

gd) zabezpečenie pracovnoprávných vzťahov zamestnancov spoločnosti, s ktorou sa zmluva ruší, a to v zmysle §17 ods. 3 zák.č. 92/1991 Zb.;

ge) spôsob ďalšieho predaja majetku;

gf) určenie zodpovedných pracovníkov SPF alebo externého subjektu za predaj vráteného majetku.

Čl. VIII

1. Pri zvažovaní odstúpenia od zmluvy bude SPF brať do úvahy, či bude reálne vrátený majetok dať niekomu do nájmu alebo spravovania (či bude v špecifickom prípade záujem o to) a musí tiež zväžiť, či majetok bude možné predať výhodnejšie (vrátane prevzatia záväzkov), v porovnaní s úrovňou uspokojenia inou formou vymáhania svojich pohľadávok.

2. Rozhodnutie o odstúpení SPF od zmluvy oznámi SPF nadobúdateľovi bez prietahov, hneď, ako o tom rozhodne príslušný orgán SPF. V oznámení o odstúpení od zmluvy treba presne definovať porušenie zmluvných povinností, ako aj dodržať procesný postup pri jeho doručení.

3. Rozhodnutie o odstúpení od zmluvy a spôsobe (návrhu spôsobu) ďalšieho naloženia s majetkom získaným po odstúpení od zmluvy oznámi SPF MP SR, MSPNM SR a FNM SR.

Preberanie majetku, ktorý je predmetom odstúpenia od zmluvy

Čl. IX

1. Generálny riaditeľ na návrh riaditeľa majetkovej sekcie vymenuje komisiu zodpovednú za inventarizáciu majetku vrátane spísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí majetku s prílohami. V komisii okrem povereného pracovníka SPF na preberanie majetku bude pôvodný nadobúdateľ majetku, budúci nájomca, resp. aj správca majetku a v prípade, ak pôjde o bezodkladný predaj majetku (hneď po uplynutí dňa, ku ktorému bude majetok vrátený) aj nový nadobúdateľ.

2. Pri odstúpení SPF od zmluvy o predaji majetku štátu je pôvodný nadobúdateľ povinný riadiť sa ustanoveniami §19a zák. č. 92/1991 Zb.

Je potrebné

- najneskôr do 10 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy predložiť SPF súpis odovzdávaného majetku a umožniť mu fyzickú kontrolu stavu odovzdávaného majetku tak, aby SPF najneskôr do 30 dní od doručenia tohto oznámenia mohol prevziať majetok;
- o prevzatí majetku vyhotovia strany zápisnicu, ktorej súčasťou bude súpis odovzdávaného majetku po položkách.

3. Po účinnosti odstúpenia od zmluvy vyčleniť k prevzatíu tie veci, práva a záväzky, ktoré boli na pôvodného nadobúdateľa v zmysle zmluvy odplatne prevedené.

4. Pred vlastným procesom preberania majetku zabezpečiť spoluprácu medzi príslušnými sekciami SPF, prípadne orgánmi štátnej správy, justície, prokuratúry a polície.

5. Ak SPF zistí rozdiel medzi súpisom a fyzickou kontrolou vykonanou podľa bodu 2 tohto článku interného pokynu, uvedie to v zápisnici o prevzatí majetku. Zápisnicu je pôvodný nadobúdateľ privatizovaného majetku povinný bezodkladne podpísať.

6. Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí majetku (spolu s prílohami) je povinný predseda komisie predložiť v siedmich vyhotoveniach riaditeľovi majetkovej sekcie, ktorý tri vyhotovenia predloží riaditeľovi ekonomickej sekcie, jeden exemplár generálnemu riaditeľovi SPF, jeden exemplár pôvodnému nadobúdateľovi majetku a dva ostanú na majetkovej sekcii.

7. Rozdiel medzi hodnotou privatizovaného majetku v čase účinnosti zmluvy o predaji podniku alebo jeho časti a hodnotou majetku v čase jeho prevzatia SPF (zápisnica o prevzatí a odovzdaní majetku) si zúčastnené strany navzájom finančne vyrovnajú do šiestich mesiacov od podpísania zápisnice o prevzatí majetku SPF. Pri vzájomnom vyrovnaní plnenia bude do rozdielu zahrnuté aj plnenie, ktoré nadobúdateľ poskytol SPF pred odstúpením od zmluvy (§351 ods. 2 Obch. zák.). O vzájomnom vyrovnaní sa spíše osobitná zápisnica.

8. Nadobúdateľ privatizovaného majetku zodpovedá za jeho stav a záväzky, ktoré sa na uvedený majetok viažu a zároveň zodpovedá za škodu spôsobenú na tomto majetku až do dňa zápisničného prevzatia privatizovaného majetku SPF.

9. V prípade nesplnenia niektorej z povinností vyplývajúcich pre nadobúdateľa z bodov 2-8 tohto článku interného pokynu bude SPF postupovať podľa §19a ods. 9 zák.č. 92/1991 Zb.

Čl. X

Ekonomická sekcia SPF majetok, ktorý po odstúpení od zmluvy prejde do vlastníctva SPF, riadne zaeviduje a vedie v účtovnej evidencii v zmysle predpisov o účtovníctve. Ak začiatok nájmu bude pripadať na prvý deň po dni odstúpenia od zmluvy, a ak evidenciu o majetku bude viesť nájomca, SPF bude tento majetok evidovať len informatívne.

Prenájom majetku, ktorý je predmetom odstúpenia od zmluvy

Čl. XI

1. Ak po odstúpení od zmluvy SPF prenajme majetok, ktorý v dôsledku odstúpenia od zmluvy nadobudol, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy prechádzajú práva a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov k zamestnancom, ktorých pracovnoprávny pomer trval ku dňu zrušenia podniku alebo vyňatia časti majetku podniku, na nájomcu.

Ak po odstúpení od zmluvy nedôjde k prechodu práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov na ďalšieho nadobúdateľa, SPF zabezpečuje uspokojenie pracovnoprávných vzťahov zamestnancov.

2. Podmienky nájmu majetku sa stanovujú individuálne, pričom SPF bude usilovať aj o to, aby počas nájomného vzťahu pokračoval nájomca aj v plnení úhrady záväzkov, ktoré prevzal na seba pôvodný nadobúdateľ ako privatizované záväzky.

Ďalší predaj majetku, ktorý bol predmetom odstúpenia od pôvodnej zmluvy o predaji majetku štátu

ČI. XII

1. Predaj majetku ďalšiemu nadobúdateľovi sa bude realizovať neodkladne, najneskôr do jedného roka po odstúpení od pôvodnej zmluvy. Predaj sa uskutoční zmluvou, ktorá bude zaväzovať nadobúdateľa plniť okrem iného aj všetky záväzky, ktoré prešli privatizáciou na pôvodného nadobúdateľa a sú ešte splatné. Tejto povinnosti SPF podriadi aj svoju náročnosť na ponuky kúpnej ceny.

2. Výber uchádzača o predaj alebo nájom sa bude realizovať obchodnou verejnou súťažou podľa §281-288 Obch. zák. a podľa platných príslušných interných zásad SPF pre predaj majetku v obchodných verejných súťažiach, a to až do uzákonenia iného postupu.

ČI. XIII

1. Organizovanie procesu odstúpenia od zmluvy a následného nájmu, resp. spravovania a predaja majetku bude SPF zabezpečovať organizáciami, ktoré takúto činnosť môžu vykonávať a na jej vykonanie budú ochotné uzatvoriť so SPF zmluvu o vykonaní práce.

2. Náklady súvisiace s odstúpením od zmluvy, nájmom, spravovaním a ďalším predajom majetku bude SPF v súlade s §28 ods. 3 písm. m zák. č. 92/1991 Zb. uhrádzať z výnosov z privatizácie, resp. v prípade potreby aj z rezervného fondu SPF.

Oznámenie alebo návrh odstúpenia od zmluvy kupujúcim

ČI. XIV

1. SPF môže akceptovať jednostranné odstúpenie od zmluvy o predaji majetku štátu alebo od zmluvy o kúpe akcií zo strany nadobúdateľov majetku alebo akcií len vtedy, ak je takáto možnosť daná zmluvou, a to je len v prípade, ak ide o predaj majetku a nadobúdateľ preukáže, že rozsah chýbajúcich a vadných vecí, uvedených v zápisnici o odovzdaní a prevzatí privatizovaného majetku je taký, že sprivatizovaný podnik nie je spôsobilý na prevádzku.

2. V iných prípadoch môže ísť len o návrh nadobúdateľa o dosiahnutie vzájomnej dohody o odstúpení od zmluvy.

ČI. XV

V prípade, ak SPF bude doručený oznam o odstúpení alebo mu bude predložený návrh na odstúpenie od zmluvy:

- a) zhodnotí vecnú a právnu opodstatnenosť oznámenia či návrhu;
- b) ak budú naplnené dôvody na odstúpenie od zmluvy v zmysle bodu 1 čl. XIV. tohto interného pokynu, majetková sekcia spolu s príslušným krajským odborom SPF danú situáciu prerokujú s kupujúcim, navrhnú iné možné riešenie (úprava kúpnej ceny, platobných podmienok alebo iných zmluvných podmienok). Ak nedôjde k dohode o inej možnosti riešenia, SPF zoberie na vedomie oznámenie o jednostrannom odstúpení od zmluvy. V ďalšom sa bude SPF riadiť postupom uvedeným v príslušných ustanoveniach tohto interného pokynu;
- c) v prípade argumentácie nadobúdateľa, že podľa §575 Obč.zák. sa plnenie stalo nemožným, SPF na oznámenie o odstúpení od zmluvy zaujme spravidla zamietavé stanovisko;
- d) ak pôjde o žiadosť nadobúdateľa o vzájomnú dohodu o odstúpení od zmluvy, majetková sekcia spolu s krajským odborom SPF tento návrh posúdia a v záujme výhodnejšieho postupu pre SPF navrhne riaditeľovi majetkovej sekcie buď:
 - da) žiadosti nevyhovieť a ďalej postupovať tak, že SPF bude sledovať ďalší vývoj podmienok, ktoré boli dôvodom k odstúpeniu, a ak si to situácia vyžiada
 - daa) navrhne pristúpiť k procesu exekučného vymáhania podľa Exekučného poriadku (po predchádzajúcom spísaní notárskej zápisnice, v prípade neochoty predloženia notárskej zápisnice podať žalobu na súd); alebo
 - dab) navrhne uplatnenie záložného práva na majetok alebo na akcie; alebo
 - dac) navrhne pristúpiť k odstúpeniu od zmluvy zo strany SPF; alebo
 - db) žiadosti vyhovieť so všetkými dôsledkami z toho plynúcimi (vrátenia uhradených splátok v zmysle §351 Obch. zák., prevzatia nesplatených privatizovaných záväzkov a zabezpečenia uspokojenia pracovnoprávnych nárokov zamestnancov až do prechodu práv a povinností na nového nadobúdateľa majetku v zmysle zák. č. 92/1991 Zb.).

Záverečné ustanovenia

Čl. XVI

1. Týmto interným pokynom sa rušia postupy SPF schválené správnu radou a vedením SPF, a to
 - a) Postup SPF pri naplnení podmienok na odstúpenie od zmluvy a predaj majetku (schválený správnu radou SPF 29.10.1997)
 - b) Postup SPF pri oznámení alebo návrhu nadobúdateľa na odstúpenie od zmluvy o predaji majetku štátu alebo zmluvy o kúpe akcií (schválený správnu radou SPF 4.6.1998)
 - c) Postup SPF pri neplnení podmienok zmluvy o predaji zo strany nadobúdateľov akcií (schválený vedením SPF 30.3.1998)
2. Prílohu tohto interného pokynu tvorí dôvodová správa, ktorá bola súčasťou návrhu postupu SPF pri neplnení podmienok súvisiacich s možnosťou odstúpenia od zmluvy o predaji majetku štátu alebo zmluvy o kúpe akcií schváleného v správnej rade SPF dňa 8.7.1999.
3. Tento interný pokyn je pre zamestnancov SPF záväzný.
4. Tento interný pokyn nadobúda účinnosť dňom 10.8.1999.

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