

## Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 10 /1999,

**ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri predkladaní posudzovaní žiadostí o povolenie výnimky podľa § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v znení interného pokynu generálneho riaditeľa č. 4/2000**

(úplné znenie)

### GENERÁLNY RIADITEĽ

vyhlasuje

**úplné znenie Interného pokynu generálneho riaditeľa č. 10/1999 z 25.11.1999,** ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri predkladaní a **posudzovaní žiadostí o povolenie výnimky podľa § 45 zák. č. 92/1991 Zb. o** podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, tak ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných interným pokynom generálneho **riaditeľa č. 4/2000 zo 4.10.2000.**

V záujme jednotného postupu organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu (ďalej len "fond") pri plnení úloh vyplývajúcich z Metodického pokynu Ministerstva pôdohospodárstva SR na povoľovanie výnimiek podľa § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov pre štátne podniky rezortu pôdohospodárstva a Slovenský pozemkový fond (ďalej len "metodický pokyn") vydávam tento

#### i n t e r n ý p o k y n

#### PRVÁ ČASŤ

#### Všeobecné ustanovenia

#### Čl. I

1. Výnimku zo zákazu ustanoveného v § 45 ods. 1, 2 a 4 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon") povoľuje vláda podľa § 45 ods. 5 zákona.

2. Ak ide o

- a) prevod hmotného investičného majetku v zostatkovej hodnote najviac 5 mil. Sk, alebo
- b) vklad do obchodnej spoločnosti vo výške najviac 100 tis. Sk, na prevod majetku alebo jeho vklad je potrebný predchádzajúci súhlas Ministerstva pôdohospodárstva SR (ďalej len "ministerstvo"), a to podľa § 45a ods. 1 a 2 zákona.

3. Na účely tohto interného pokynu sa výnimkou rozumie výnimka povolená vládou podľa odseku 1, ako aj predchádzajúci súhlas ministerstva podľa odseku 2, ak výslovne nie je uvedené, že ide o výnimku povolenú vládou alebo o predchádzajúci súhlas ministerstva.

#### Čl. II

1. O povolenie výnimky môže podľa povahy veci žiadať fond alebo štátny podnik.
2. Fond ako správca osobitnej časti majetku vo vlastníctve štátu (§ 45 ods. 2 a § 45a ods. 2 zákona)

može žiadať o povolenie výnimky, ak predmetom prevodu sú poľnohospodárske a lesné nehnuteľnosti (stavby a ich príslušenstvo a pozemky zastavané stavbou), najmä nehnuteľnosti

- a) ktoré boli v procese privatizácie štátnych podnikov vyňaté z privatizácie štátneho podniku pre potreby fondu na riešenie reštitučných náhrad, ale na tieto účely sa nepoužili a ostatný majetok štátneho podniku bol už sprivatizovaný,
- b) s ktorými hospodárila (mala ich v nájme) fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je v likvidácii a fond nedal likvidátorovi súhlas, aby nakladal aj s majetkom v správe fondu,
- c) s ktorými hospodárila (mala ich v nájme) fyzická osoba alebo právnická osoba, na majetok ktorej bol vyhlásený konkurz,
- d) slúžiace lesnej výrobe alebo vodnému hospodárstvu, ktoré s ňou súvisí, ak sa nenachádzajú na lesnom pôdnom fonde spravovanom štátnymi organizáciami lesného hospodárstva podľa § 11 zákona č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov.

3. Ak fond nie je žiadateľom,

- a) vypracúva stanovisko k žiadosti o povolenie výnimky podanej štátnym podnikom hospodáriacim na pôde,
- b) vypracúva stanovisko o povolenie výnimky podanej štátnym podnikom obhospodarujúcim lesný pôdny fond, ak o stanovisko požiadala lesnícka sekcia ministerstva,
- c) prostredníctvom svojho zástupcu v Rezortnej privatizačnej komisii uplatňuje svoje stanovisko k žiadostiam o povolenie výnimky, hoci o stanovisko nebol vopred požiadaný.

## DRUHÁ ČASŤ

Postup fondu pri podaní žiadosti o povolenie výnimky

### Čl. III

Obsah žiadosti fondu o povolenie výnimky

1. Fond môže žiadať o povolenie výnimky

- a) na podnet fyzickej osoby alebo právnickej osoby, spravidla vlastníka pozemku, na ktorom sa nehnuteľnosti v správe fondu nachádzajú
- b) ak sa na to zaviazal v zmluve,
- c) z iného dôvodu ( napr. ak ide o riešenie reštitučnej náhrady pre oprávnenú osobu, ktorej nárok prevyšuje hodnotu bezodplatne prevádzanej nehnuteľnosti).<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 11 /1999 , ktorým sa upravujú zásady a postup Slovenského pozemkového fondu pri poskytovaní reštitučných náhrad podľa zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

2. Žiadosť fondu o povolenie výnimky musí byť písomná a musí obsahovať

- a) označenie nehnuteľností podľa údajov katastra nehnuteľností,
- b) identifikačné údaje o nadobúdateľovi,
- c) návrh kúpnej ceny, prípadne aj návrh jej úhrady v splátkach vrátane úročenia nesplatennej časti kúpnej ceny,
- d) účel použitia finančných prostriedkov získaných predajom majetku (50 % sa odvedie do

Štátneho podporného fondu pôdohospodárstva a potravinárstva a zvyšok sa použije v súlade s rozpočtom fondu),

e) dôvody, pre ktoré sa nevykonalo výberové konanie (čl.4 ods. 2 metodického pokynu).

### 3. K žiadosti fond pripojí

a) list vlastníctva, prípadne výpis z pozemkovej knihy s identifikáciou parciel (výpis v čase podania žiadosti nie starší ako dva mesiace), snímku z pozemkovej mapy alebo geometrický plán,

b) znalecké posudky a doklad o účtovnej hodnote nehnuteľností (čl. IV),

c) fotokópiu občianskeho preukazu, ak je nadobúdateľom fyzická osoba, alebo výpis z obchodného alebo iného registra nie starší ako dva mesiace v čase podania žiadosti,

d) kópiu zmluvy, ak sa v nej fond zaviazal na odplatný prevod nehnuteľností nájomcovi,

e) zápisnicu o výsledku výberového konania, ak bolo vykonané.

4. Ak je vypracovaný návrh kúpnej zmluvy (návrh kupujúceho), možno ho k žiadosti o povolenie výnimky pripojiť spolu s jej prílohami.

## Čl. IV

### Vypracovanie návrhu žiadosti fondu o povolenie výnimky

1. Návrh žiadosti o povolenie výnimky vypracúva regionálny odbor fondu, v obvode pôsobnosti ktorého sa nehnuteľnosti nachádzajú (príslušný regionálny odbor). Súčasne zabezpečí a k návrhu žiadosti pripojí predpísané podklady. Kompletný návrh žiadosti v potrebnom počte exemplárov doručí vecne príslušnej sekcii s odôvodnením navrhovaného predaja majetku.

2. Vecne príslušná sekcia preskúma predložený návrh žiadosti o povolenie výnimky z hľadiska

a) dôvodu navrhovaného predaja nehnuteľností,

b) možných záväzkov fondu voči iným osobám,

c) možnosti použiť nehnuteľnosti na plnenie reštitučných nárokov oprávnených osôb,

d) či obsahuje predpísané náležitosti.

3. Ak vecne príslušná sekcia zistí nedostatky, ktoré sama nemôže odstrániť, návrh vráti príslušnému regionálnemu odboru na ich odstránenie, inak návrh so svojim písomným stanoviskom (vyjadrením súhlasu na koncepte) predloží na podpis generálnemu riaditeľovi.

4. V prípadoch, keď výnimku povoľuje vláda (čl.I ods. 1), generálny riaditeľ pred tým, ako žiadosť fondu o povolenie výnimky podpíše, predloží ju na najbližšie rokovanie správnej rady a len po jej odsúhlasení žiadosť podpíše.

5. Žiadosť o povolenie výnimky podpísanú generálnym riaditeľom pošle vecne príslušná sekcia spolu s predpísanými podkladmi príslušnému odboru ministerstva v dvoch vyhotoveniach.

6. Kópia žiadosti o povolenie výnimky sa zakladá do spisu; do spisu sa založí aj kópia výpisu uznesenia správnej rady, ak podanie žiadosti prerokovala. Dodatočne sa do spisu založí i rozhodnutie príslušného orgánu o žiadosti.

7. O podaných žiadostiach fondu o udelenie predchádzajúceho súhlasu ministerstva (čl.I ods. 1) generálny riaditeľ najmenej raz ročne informuje správnu radu.

## Čl.V

## Výberové konanie

1. Predaj nehnuteľností sa vykonáva spravidla na základe výberového konania.
2. Predaj nehnuteľností možno vykonať aj bez výberového konania, ak aspoň dve oprávnené osoby odmietnu bezodplatný prevod nehnuteľností ako reštitučnú náhradu a ak z poznatkov z činnosti fondu vyplýva, že o kúpu nehnuteľností neprejavia záujem aspoň dvaja záujemcovia. O tom, či sa výberové konanie vykoná rozhodne generálny riaditeľ; v prípadoch uvedených v čl. IV ods. 4 rozhodne po prerokovaní v správnej rade.
3. Fond nevykonáva výberové konanie
  - a) v prípadoch uvedených v čl. 4 ods. 2 metodického pokynu,
  - b) ak sa zmluvne zaviazal na predaj nehnuteľností a tento záväzok trvá,
  - c) ak predaj uskutočňuje so súhlasom fondu fyzická osoba alebo právnická osoba podľa osobitného interného pokynu.<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5/2000, ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu v procese likvidácie a konkurzu štátnych podnikov hospodáriacich na pôde."

## Čl. VI

### Kúpna zmluva a kúpna cena

1. Kúpna zmluva o predaji nehnuteľností musí okrem náležitostí ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi obsahovať najmä dohodu o tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá fond, a to až potom, keď kupujúci zaplatí kúpnu cenu a predloží o tom fondu doklad; ak má byť kúpna cena zaplatená v splátkach, podľa povahy veci a v nadväznosti na dobu, do ktorej má byť kúpna cena zaplatená, fond podá návrh na vklad vlastníckeho práva až po tom, čo nadobúdateľ zaplatí poslednú splátku kúpnej ceny alebo po zaplatení prvej splátky kúpnej ceny. Fond podáva i návrh na vklad záložného práva vo svoj prospech, ak záložné právo bolo k majetku nadobúdateľa zriadené.

### 2. Kúpna cena sa určí

- a) pri hospodársky využívaných stavbách z ceny zistenej na základe znaleckého posudku vypracovaného podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len "zistená cena"), zistená cena je najnižšou kúpnu cenou,
- b) pri hospodársky nevyužívaných stavbách, ktorých funkčnosť však nie je podstatne zmenená (napr. administratívne budovy, dielne, sklady) zo zistenej ceny pričom kúpna cena môže byť nižšia ako zistená cena; najnižšia kúpna cena sa určí na základe znaleckého posudku, v ktorom znalec alebo znalecká organizácia stanoví hodnotu stavieb postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, znaleckých štandardov alebo metodických pokynov vydaných podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>(ďalej len "doplnkové ocenenie"),
- c) pri ostatných hospodársky nevyužívaných stavbách na základe doplnkového ocenenia; takto zistená cena je najnižšou kúpnu cenou,
- d) pri pozemkoch zo zistenej ceny; zistená cena je najnižšou kúpnu cenou.

<sup>3)</sup> Zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.

3. Ak je kúpna cena viac ako 1 mil. Sk, fond môže na návrh nadobúdateľa nehnuteľností v kúpnej zmluve dohodnúť jej platenie v splátkach. Splátky však nemôžu byť nižšie ako 500 tis. Sk ročne, pričom nezaplatená časť kúpnej ceny sa úročí najmenej jedným percentom; celá kúpna cena vrátane príslušenstva musí byť uhradená najneskôr do 10 rokov odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy. V kúpnej

zmluve sa pohľadávka fondu primeraným spôsobom zabezpečí.

§ 16 ods. 4 vyhlášky č. 263/1996 Zb., ktorou sa vykonáva zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch.

4. Návrh kúpnej zmluvy vypracúva príslušný regionálny odbor. Ak návrh predloží druhá zmluvná strana, príslušný regionálny odbor ho musí posúdiť, či je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a týmto interným pokynom. Ak je návrh s nimi v rozpore, vypracuje protinávrh.

5. Ak sa uzaviera zmluva o budúcej (kúpnej) zmluve, postupuje sa podľa odsekov 1 až 4 primerane.

## TRETIA ČASŤ

### Závazok fondu na predaj majetku inej osobe

#### Čl. VII

1. Fond sa môže v zmluve zaviazať na prevod nehnuteľností (čl. III ods. 1, písm.b/), ak

a) právnická osoba alebo fyzická osoba požiadala fond o ich predaj a na dobu do rozhodnutia príslušného orgánu o povolení výnimky je potrebné zabezpečiť starostlivosť o ne,

b) právnická osoba alebo fyzická osoba nehnuteľnosti užíva na základe skôr uzavretej nájomnej zmluvy a zvažuje kúpu prenajatej nehnuteľnosti,

c) právnická osoba alebo fyzická osoba nadobudla iné nehnuteľnosti a v záujme ich racionálneho využívania zvažuje kúpu nehnuteľnosti v správe fondu,

d) uzaviera zmluvu o bezodplatnom prevode časti nehnuteľnosti (nehnuteľnosti zo súboru nehnuteľností) v rámci reštitučného konania.<sup>1)</sup>

2. Závazok fondu podľa odseku 1 sa obmedzí na určitý čas. Dohodnutá lehota nesmie byť dlhšia ako 5 rokov.

3. Zmluva (odsek 1) musí byť písomná a musí obsahovať ustanovenie o tom, že

a) k odplatnému prevodu nehnuteľností dôjde, len ak žiadosti fondu o povolenie výnimky príslušný orgán vyhovie a výnimku udelí,

b) záväzok fondu zaniká, ak sa žiadosti fondu o povolenie výnimky nevyhovie,

c) pred uzavretím kúpnej zmluvy musia byť vyrovnané všetky záväzky voči fondu.

#### Čl. VIII

1. V zmluve podľa čl. VII možno dohodnúť, že druhá zmluvná strana môže na vlastné náklady investovať do nehnuteľnosti. Investovať môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom fondu; fond môže súhlas udeliť na základe písomnej žiadosti, ku ktorej bude pripojená dokumentácia vyžadovaná stavebnými predpismi. Fond môže súhlas podmieniť.

2. V zmluve treba ďalej dohodnúť, že kúpna cena nehnuteľnosti, do ktorej druhá zmluvná strana investovala, sa rovná oceneniu nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku v čase prevzatia záväzku.

3. Pre prípad, že nedôjde k predaju nehnuteľnosti, do ktorej druhá zmluvná strana investovala so súhlasom fondu, v zmluve treba dohodnúť, že fond uhradí druhej zmluvnej strane protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti (zhodnotenie veci). Zhodnotenie veci sa zistí znaleckým posudkom.

4. Náklady na znalecké posudky (odsek 2 a 3) uhradza fond. V zmluve treba dohodnúť, že fond je

oprávnený požadovať zaplatenie sumy rovnajúcej sa polovici nákladov na znalecké posudky. Ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane druhej zmluvnej strany, v zmluve treba dohodnúť, že fond je oprávnený požadovať zaplatenie celej sumy rovnajúcej sa nákladom na znalecké posudky.

5. V zmluve treba tiež uviesť, že bežnú údržbu a opravy vykonáva druhá zmluvná strana na svoje náklady.

#### Čl. IX

1. V zmluve podľa čl. VII treba dohodnúť, že fond môže bezodplatne previesť nehnuteľnosť oprávnenej osobe ako reštitučnú náhradu, ak druhá zmluvná strana ešte nedoručila fondu podnet na podanie žiadosti o povolenie výnimky a ak od prevzatia záväzku fondom uplynul viac ako rok.

2. Potrebu riešiť nárok oprávnenej osoby (odsek 1) je fond povinný oznámiť druhej zmluvnej strane a súčasne ju vyzvať, či má záujem v kratšom ako dohodnutom čase nehnuteľnosť kúpiť. Za tým účelom jej súčasne predloží návrh kúpnej zmluvy. Poskytne jej primeranú lehotu, ktorá nemôže byť kratšia ako 60 pracovných dní. Po márnom uplynutí tejto lehoty môže fond nehnuteľnosť previesť na oprávnenú osobu.

### ŠTVRTÁ ČASŤ

#### Posudzovanie žiadostí štátneho podniku o povolenie výnimky

#### Čl. X

1. Návrh stanoviska k žiadosti štátneho podniku o povolenie výnimky vypracúva príslušný regionálny odbor. Návrh stanoviska predloží vecne príslušnej sekcii, ktorá ho po preskúmaní a prípadnom doplnení predloží na podpis generálnemu riaditeľovi.

2. Príslušný regionálny odbor najmä skúma, či predmetom uvažovaného prevodu nie sú nehnuteľnosti, ktoré spravuje fond. Ak údaje štátneho podniku sú nedostatočné, regionálny odbor môže požiadať o doplnenie. Ak k náprave cestou regionálneho odboru nedôjde (štátny podnik trvá na svojej žiadosti), fond uplatní svoje námietky v stanovisku pre Rezortnú privatizačnú komisiu. Fond môže navrhnúť, aby ministerstvo rozhodlo o tom, či ide o nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahuje zákon č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 17 ods. 5).

3. Ak lesnícka sekcia ministerstva požiadala fond o stanovisko k žiadosti o povolenie výnimky štátneho podniku obhospodarujúceho lesný pôdny fond v prípadoch, keď sú pochybnosti o správe majetku štátu, návrh stanoviska fondu vypracúva sekcia správy nehnuteľností na základe posúdenia a vyjadrenia príslušného regionálneho odboru, pričom postupuje podľa odsekov 1 a 2 obdobne.

4. Ak fond nebol požiadaný o stanovisko vopred, jeho zástupca v Rezortnej privatizačnej komisii postupuje primerane podľa odseku 2 a podľa Rokovacieho poriadku komisie a uplatní svoje pochybnosti ohľadne prerokúvanej veci.

### PIATA ČASŤ

#### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

#### Čl. XI

1. Do 31.3.2000 príslušný regionálny odbor opätovne preskúma možnosti predaja nehnuteľností subjektom, ktoré o ich nadobudnutie prejavili záujem ku dňu účinnosti tohto interného pokynu, pričom postupuje podľa tohto interného pokynu.

2. Ak ku dňu účinnosti tohto interného pokynu na základe udelenej výnimky alebo po podaní žiadosti

fondy príslušnému odboru ministerstva došlo k vypracovaniu návrhu kúpnej zmluvy, alebo bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, postupuje sa podľa doterajších predpisov.

3. Ak do dňa účinnosti tohto interného pokynu návrh kúpnej zmluvy nebol vypracovaný alebo nebola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, pri rokovaní o obsahu zmluvy sa postupuje podľa tohto interného pokynu.

#### Čl. XIa

### **Prechodné ustanovenie k zmenám účinným od 15.10.2000**

(Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 4/2000)

V súvislosti so zmenami vyplývajúcimi z tohto interného pokynu príslušný regionálny odbor opätovne preskúma možnosti predaja nehnuteľností uvedených v čl.II, najmä možnosti predaja nehnuteľností tým subjektom, ktoré o ich nadobudnutie prejavili záujem ku dňu účinnosti tohto interného pokynu vrátane možnosti predaja nehnuteľností zo zmlúv uzavretých podľa čl. VII; písomnú správu s návrhom ďalšieho postupu predložia sekcii privatizácie a vymáhania pohľadávok do 10.4.2001.

#### Čl.XII

Zrušuje sa Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 6/1996, ktorým sa upravuje pôsobnosť a postup Slovenského pozemkového fondu v konaní o povolení výnimky z § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

#### Čl. XIII

Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 10/1999 nadobudol účinnosť 1.12.1999.  
Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 4 /2000 nadobudol účinnosť 15.10.2000.

Bratislava, október 2000

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