

**Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 11/2009**  
**o postupe základných organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu**  
**pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli**  
**z vlastníctva štátu na obce alebo vyššie územné celky podľa osobitných predpisov**

Dňom 1. júla 2009 nadobudli účinnosť zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce alebo vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (články I až III), ktorými sa upravuje usporiadanie vlastníctva k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce alebo vyššie územné celky podľa osobitných predpisov<sup>1)</sup> vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Účelom tohto interného pokynu je zjednotiť postup základných organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“ alebo „fond“) pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k neusporiadaným pozemkom pod stavbami podľa osobitných predpisov<sup>2)</sup>, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou a pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, športový areál alebo verejná zeleň, ak prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>.

## I. ČASŤ

### **1. Aplikácia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 258/2009 Z.z.“) v podmienkach SPF**

Zákonom č. 258/2009 Z.z. boli novelizované viaceré právne predpisy, najmä však zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a zákon NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku VÚC“). **V podmienkach SPF je potrebné zaoberať sa** len tými ustanoveniami novelizovaných právnych predpisov, ktoré sa dotýkajú jeho činnosti, teda **najmä ustanoveniami zaoberajúcimi sa prechodom vlastníckeho práva taxatívne uvedených štátnych pozemkov v správe SPF na obce alebo VÚC vrátane ich príľahlej plochy**, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „pozemok pod stavbou“) **ako aj usporiadaním týchto nových vzťahov v katastri nehnuteľností na základe písomných protokolov.**

---

<sup>1)</sup> Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zákon NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>2)</sup> Zákon NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zákon NR SR č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

<sup>3)</sup> Zákon SNR č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Pod pojmom **prilahlá plocha**, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „prilahlá plocha“) sa pre účely tohto interného pokynu rozumie **plocha, ktorá právne aj fakticky je priradená ku stavbe a svojím využitím tvorí so stavbou jeden funkčný celok** (napr.: zastavaná plocha, ostatná plocha alebo iná plocha, ako sú dvory, oplotené areály škôl, sociálnych zariadení, zdravotníckych zariadení a pod.).

**Rozsah prilahlej plochy je potrebné posudzovať vždy individuálne** na základe obhliadky konkrétneho územia a skutočného stavu takejto plochy resp. oplotenia priestoru ako aj súvisiacich dokladov (napr. zriadenie vecného bremena, inžinierske siete atď.). Obhliadku je potrebné vykonať za účasti zástupcu obce resp. zástupcu VÚC. Z vykonanej obhliadky príslušný **regionálny odbor SPF vyhotoví písomný záznam.**

Vlastnícke právo k štátnym pozemkom pod stavbami prechádza do vlastníctva obcí alebo VÚC priamo zo zákona k 1.7.2009. Ak na takéto pozemky má fond uzatvorenú nájomnú zmluvu, nájom sa skončí dohodou zmluvných strán po doručení podpísaného protokolu obidvoma zmluvnými stranami a jeho predložení do katastra nehnuteľností obcou alebo VÚC v súlade so zákonom ku dňu 01.07.2009. V prípade, že nájomná zmluva má v predmete nájmu aj iné pozemky, ktoré naďalej zostávajú vo vlastníctve SR v správe fondu, regionálny odbor SPF upraví predmet nájmu po doručení podpísaného protokolu obidvoma zmluvnými stranami a jeho predložení do katastra nehnuteľností obcou, alebo VÚC dodatkom k nájomnej zmluve v rámci každoročne vykonávanej inventarizácie, s termínom úpravy a prepočtom nájomného ku dňu 01.07.2009.

**Pre účely zápisu vlastníckeho práva na obce a VÚC do katastra nehnuteľností fond s obcami a VÚC spisuje písomné protokoly.**

**V konaniach o obnove vlastníckych a iných práv k pozemkom podľa osobitného zákona<sup>4)</sup> pri pozemkoch pod stavbami, na ktoré sa vzťahuje aplikácia osobitného predpisu<sup>5)</sup> fond postupuje výlučne uzatvorením písomných protokolov o odovzdaní majetku na obce a VÚC a nie je možné uplatniť postup zápisom do vlastníctva obce alebo VÚC rozhodnutím o schválení registra obnovej evidencie pozemkov (ďalej len „ROEP“)<sup>6)</sup>.**

### **1.1. Postup fondu pri spracovávaní protokolov o odovzdaní majetku na obce alebo VÚC**

Fond podľa § 14d zákona o majetku obcí a § 5c zákona o majetku VÚC, ak mal v správe majetok Slovenskej republiky, ktorý ku dňu prechodu podľa osobitných predpisov<sup>7)</sup> prešiel do vlastníctva obcí alebo VÚC, je povinný s príslušnými obcami a VÚC, ktoré sú vlastníkami stavieb alebo rozostavaných stavieb, spísať písomný protokol o odovzdaní tohto majetku.

**Písomný protokol o odovzdaní majetku vyhotoví príslušný regionálny odbor SPF (ďalej len „RO SPF“) na základe písomnej žiadosti obce alebo VÚC do 2 mesiacov od predloženia kompletne vydokladovanej žiadosti.**

<sup>4)</sup> Zákon NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

<sup>5)</sup> Zákon NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

<sup>6)</sup> § 7 ods. 5 Zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

<sup>7)</sup> Zákon NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**Písomná žiadosť žiadateľa** (obec, VÚC) **obsahuje** základné údaje k riešeným pozemkom a súvisiace listiny:

- originál LV k príslušnej stavbe (nie starší ako 3 mesiace),
- doklad o titule nadobudnutia stavby ( protokol, dohoda a pod.),
- originály technických podkladov- snímku z katastrálnej mapy KN-C, alebo mapy určeného operátu (UO) alebo geometrický plán (pri nesúlade s katastrálnym operátom),
- spätnú identifikáciu pozemku na druh pôvodného pozemku (PK/KN-C, KN-E/KN-C)
- rozhodnutie orgánov štátnej správy o zmene druhu pozemku (pri nesúlade druhu pozemku v stave KN-C so skutočným stavom - napr. podľa ortofotomapy),
- účelové komunikácie (cesty) bez LV riešiť uznesením miestneho (obecného) zastupiteľstva alebo VÚC, prípadne notárskym osvedčením (pozri Notársky poriadok),
- ďalšie súvisiace listiny podľa špecifických podmienok riešených pozemkov.

**Protokol o odovzdaní majetku na obce alebo VÚC bude obsahovať:**

- Údaje katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu<sup>8)</sup>.
- Presné vymedzenie a hodnotu odovzdávaného majetku vedenú v účtovníctve fondu podľa Interného pokynu generálneho riaditeľa č. 3/2005, ktorým sa upravuje postup organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu pri vedení operatívno-technickej a účtovnej evidencie pozemkov vo vlastníctve SR-SPF. Uvedený postup sa vzťahuje aj na katastrálne územia s neriešenými registrami (ROEP, ZRPS, RVP).

Protokoly o odovzdaní majetku štátu na obce a VÚC budú vyhotovené podľa vzoru protokolu o odovzdaní majetku na obce (Príloha č. 1) a vzoru protokolu o odovzdaní majetku na VÚC (Príloha č.2), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto interného pokynu (ďalej len „protokol“). Pri vypracovávaní protokolov príslušný RO SPF spolupracuje s obcami a VÚC.

**Presné vymedzenie majetku vo vlastníctve obcí a VÚC pre účely vypracovania protokolov o odovzdaní pozemkov pod stavbami je podrobne špecifikované v bode 1.2 a 1.3. tohto interného pokynu.** Podrobná špecifikácia stavieb, ktoré prešli do vlastníctva obcí alebo VÚC je uvedená v Prílohe č. 3.

Protokol za fond podpisuje štatutárny orgán, ktorým je generálny riaditeľ a námestník generálneho riaditeľa spoločne<sup>9)</sup>.

**Návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (KN), na základe písomného protokolu, podáva na príslušnú správu katastra obec alebo VÚC<sup>10)</sup>.**

Príslušné RO SPF vyhotovia protokoly v piatich rovnopisoch a predložia ich spolu so stanoviskom podpísaným riaditeľom RO SPF na podpis štatutárom SPF prostredníctvom odboru usporiadania vlastníctva.

Po podpísaní štatutármi SPF odbor usporiadania vlastníctva zašle protokoly na podpis príslušnej obci resp. VÚC za účelom zabezpečenia zápisu vlastníckeho práva k príslušnému majetku záznamom v katastri nehnuteľností a na vedomie príslušnému RO SPF. Obce resp. VÚC po podpísaní protokolu odstúpi na odbor usporiadania vlastníctva dva rovnopisy

<sup>8)</sup> § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>9)</sup> § 35b ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, čl. X ods. 1 písm. a) Interného pokynu generálneho riaditeľa č. 3/2009 o vydávaní aktov riadenia a o podpisovaní.

<sup>10)</sup> § 14d ods. 3 zákona SNR č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, § 5c ods. 4 zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.

protokolu a žiadosť o zápis do katastra nehnuteľností. Odbor usporiadania vlastníctva jedno vyhotovenie protokolu zašle na príslušný RO SPF.

Príslušný RO SPF vedie o protokoloch osobitnú evidenciu so základnými údajmi podľa protokolu (Príloha č. 1 a 2). Odbor usporiadania vlastníctva vedie prehľadnú evidenciu o vybavených protokoloch.

## 1.2. Vymedzenie majetku odovzdávaného fondom obciam

**Predmetom protokolu o odovzdaní majetku podľa § 14d ods. 1 zákona o majetku obcí budú štátne pozemky pod stavbami, ktoré prešli do vlastníctva obcí podľa § 2d zákona o majetku obcí z dôvodu, že sa nachádzajú pod stavbami, ktoré z vlastníctva Slovenskej republiky do vlastníctva obcí prešli :**

- **podľa § 2 zákona o majetku obcí ku dňu 1.5.1991<sup>11)</sup>**, napr.: miestne komunikácie, verejné priestranstvá, obecné cintoríny, kultúrne, športové a ďalšie obecné zariadenia, kultúrne pamiatky, pamiatkové územia, pamätihodnosti obce, verejná zeleň, historické radnice, nehnuteľnosti ako domy, bytové domy<sup>12)</sup>,
- **podľa § 2a zákona č. 138/1991 Zb. v znení zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, ku dňu 1.1.1994**, t.j. nehnuteľné veci štátu, ku ktorým zaniklo právo trvalého užívania telovýchovných jednôt podľa osobitného predpisu<sup>13)</sup>, ak pod takýmito stavbami sú štátne pozemky v správe SPF,
- **podľa § 2b zákona č. 138/1991 Zb. v znení zákona č. 447/2001 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov<sup>14)</sup>**, napr.: základné školy, základné umelecké školy, predškolské zariadenia, centrá voľného času, strediská služieb škole, domovy sociálnych služieb pre deti, domovy dôchodcov, zariadenia chráneného bývania, zariadenia opatrovateľskej služby, penzióny pre dôchodcov, kluby dôchodcov,
- **podľa § 2c zákona SNR č. 138/1991 Zb. v znení zákona NR SR č. 522/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov<sup>15)</sup>**, napr.: špecializované zariadenia ambulantnej starostlivosti, nemocnice I. typu, nemocnice s poliklinikou I. typu,
- **podľa § 18d ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. v znení zákona č. 161/2003 Z. z. na základe dohody<sup>16)</sup>**, t.j. stavby a rozostavané stavby, vrátane príľahlej plochy,

<sup>11)</sup> Vysvetlenie: Ide o nehnuteľnosti, ku ktorým patrilo právo hospodárenia národným výborom ako sú cintoríny, kultúrne zariadenia, verejná zeleň a pod., ktoré spravuje obec podľa § 4 ods. 3 písm. f) a g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

<sup>12)</sup> Ide o nehnuteľnosti, ktoré prešli na obec ku dňu účinnosti zákona č. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle podmienok uvedených v § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

<sup>13)</sup> § 18 ods. 3 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

<sup>14)</sup> Vysvetlenie: Napríklad ide o nehnuteľnosti škôl a školských zariadení, ku ktorým prešla zriaďovateľská funkcia, dňom 1. júla 2002 na obec podľa § 22a ods. 4 zákona SNR č. 542/1990 Zb. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov, ďalej o nehnuteľnosti zariadení sociálnych služieb, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na obec podľa § 71 ods. 1 písm. c) zákona č. 195/1998 o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov

<sup>15)</sup> Vysvetlenie: Napríklad ide o nehnuteľnosti v oblasti zdravotníctva, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na obec podľa § 80e ods. 2 zákona č. 277/1994 Z.z. o zdravotnej starostlivosti v znení zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky.

<sup>16)</sup> Vysvetlenie: Rozostavané stavby, ktorých investorom je k 1. júnu 2003 okresný úrad alebo krajský úrad a ktoré ku dňu účinnosti zákona č. 416/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov neprešli do majetku obcí len preto, že boli rozostavané a nebol určený ich budúci užívateľ. Ide o majetok, na ktorý sa vzťahuje § 2b ods. 2 zákona o majetku obcí, ktorý môže prejsť do majetku obce po ich dokončení dohodou uzavretou okresným úradom alebo krajským úradom s obcou. Okresný úrad alebo krajský úrad môže dohodou previesť vlastníctvo takejto stavby na obec aj pred jej dokončením.

ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo rozostavanou stavbou podľa § 2b ods. 2 zákona o majetku obcí.

### **1.3. Vymedzenie majetku odovzdávaného fondom vyšším územným celkom**

**Predmetom protokolu o odovzdaní majetku podľa § 5c ods. 2 zákona o majetku VÚC budú štátne pozemky pod stavbami, ktoré prešli do vlastníctva VÚC podľa § 3b zákona o VÚC z dôvodu, že sa nachádzajú pod stavbami, ktoré z vlastníctva Slovenskej republiky do vlastníctva VÚC prešli :**

- **podľa § 3 a § 3a zákona o majetku VÚC<sup>17)</sup>**, napr.: stredné školy, učilištia, strediská praktického vyučovania, základné umelecké školy, domovy mládeže, zariadenia školského stravovania, zariadenia praktického vyučovania, strediská služieb pre školy, centrá voľného času s územnou pôsobnosťou samosprávneho kraja, domovy sociálnych služieb pre dospelých, domovy dôchodcov, domovy pre osamelých rodičov, stanice opatrovateľskej služby, zariadenia chráneného bývania, zariadenia opatrovateľskej služby, penzióny pre dôchodcov, kluby dôchodcov, útulky, polikliniky, nemocnice s poliklinikou II. typu.
- **podľa osobitného predpisu<sup>18)</sup>**, napr.: stavby ciest II. a III. triedy.
- **podľa § 18d ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. v znení zákona č. 161/2003 Z. z. na základe dohody**, t.j. stavby a rozostavané stavby, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo rozostavanou stavbou podľa § 3 ods. 2 zákona o majetku VÚC<sup>19)</sup>.

**Vyššie uvedený postup sa vzťahuje len na pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF.** Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom vo vlastníctve fyzických a právnických osôb ako aj nezistených vlastníkov je uvedené v II. časti.

---

<sup>17)</sup> Vysvetlenie: Napríklad ide o nehnuteľnosti škôl a školských zariadení, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na VÚC podľa § 22a ods. 5 zákona SNR č. 542/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej o nehnuteľnosti zariadení sociálnych služieb, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na samosprávny kraj podľa § 71a písm. d) zákona NR SR č. 195/1998 v znení neskorších predpisov, ďalej ide o nehnuteľnosti v oblasti zdravotníctva, ku ktorým prechádza zriaďovateľská funkcia na obec podľa § 80e ods. 2 zákona NR SR č. 277/1994 Z.z. v znení zákona NR SR č. 416/2001 Z.z.

<sup>18)</sup> § 24b zákona č. 135/1961 v znení zákona č. NR SR 524/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

<sup>19)</sup> Vysvetlenie: Rozostavané stavby, ktorých investorom je k 1. júnu 2003 okresný úrad alebo krajský úrad a ktoré ku dňu účinnosti zákona č. 416/2001 v znení neskorších predpisov neprešli do majetku VÚC len preto, že boli rozostavané a nebol určený ich budúci užívateľ. Ide o majetok, na ktorý sa vzťahuje § 3 ods. 2 zákona o majetku VÚC, ktorý môže prejsť do majetku VÚC po ich dokončení dohodou uzavretou okresným úradom alebo krajským úradom s VÚC. Okresný úrad alebo krajský úrad môže dohodou previesť vlastníctvo takejto stavby na VÚC aj pred jej dokončením.

## II. ČASŤ

### 2. Aplikácia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce alebo vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z.z.“) v podmienkach SPF

Zákon č. 66/2009 Z.z. sa vzťahuje na usporiadanie vlastníctva k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu do vlastníctva obcí alebo VÚC v rámci reformy verejnej správy podľa nasledovných právnych predpisov:

- zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- zákona NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku VÚC“), ktorým do vlastníctva VÚC prešiel majetok Slovenskej republiky v odvetví školstva, sociálnych vecí, zdravotníctva, kultúry,
- zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.

Podľa uvedených zákonov budú riešené vlastnícky neusporiadané pozemky pod miestnymi komunikáciami, administratívnymi budovami obcí, kultúrnymi domami, základnými školami, predškolskými zariadeniami, centrá voľného času, domovy - penzióny pre dôchodcov, domovy dôchodcov, nemocnice I. typu, nemocnice s poliklinikou I. typu, ako aj ďalšie stavby ako aj pozemky, na ktorých sa nachádza cintorín, športový areál vo vlastníctve obce alebo verejná zeleň<sup>20)</sup> alebo pod budovami stredných škôl, učilíšť, domovov sociálnych služieb pre deti, domovov sociálnych služieb pre dospelých, polikliník, nemocníc s poliklinikou II. a III. typu a cestami II. a III. triedy atď.

**Zákon č. 66/2009 Z.z. sa nevzťahuje na usporiadanie pozemkov, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré slúžia na podnikateľský účel, keďže ich usporiadanie nie je vo verejnom záujme<sup>21)</sup>.**

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami špecifikovanými v § 1 zákona č. 66/2009 Z.z. môžu obce alebo VÚC vykonať:

- a) **uzavretím zámennej zmluvy** s vlastníkom pozemku pod stavbou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z.,
- b) **v konaní o pozemkových úpravách** podľa § 2 ods. 2 a 3 zákona č. 66/2009 Z.z., ak sa neuplatní postup podľa písm. a) , a to:
  - v konaní o nariadení pozemkových úprav,
  - formou jednoduchých pozemkových úprav.

Postup v konaní o pozemkových úpravách nariadených podľa zákona č.66/2009 Z. z. sa riadi zákonom č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) s odchýlkami uvedenými v čl. I § 3 zákona č.66/2009 Z. z.

---

<sup>20)</sup> Vysvetlenie: Podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov obce pri výkone samosprávy zabezpečujú, okrem iného, aj správu a údržbu verejnej zelene, výstavbu, údržbu a správu športových zariadení a obecného cintorína. Obecný cintorín je obec povinná zriadiť podľa zákona NR SR č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve v znení zákona NR SR č. 355/2007 Z. z.

<sup>21)</sup> § 1 ods. 3 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z.

## 2.1. Postup fondu pri uzatváraní zámenných zmlúv pod stavbami

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. **obec alebo VÚC môže zámennou zmluvou** vlastníkovi pozemku pod stavbou poskytnúť náhradný pozemok. Nakoľko uvedené sa týka len pozemkov vo vlastníctve fyzických alebo iných právnických osôb, **tento interný pokyn sa uvedenou problematikou nezaoberá.**

## 2.2. Usporiadanie vlastníctva k pozemkom pod stavbami v konaní o pozemkových úpravách

Konanie o nariadení pozemkových úprav z dôvodu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami podľa zákona č. 66/2009 Z.z. sa začína na žiadosť vlastníka stavby. Obvodný pozemkový úrad (ďalej len „OPÚ“) vydá rozhodnutie podľa § 7 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách. Pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom podľa zákona č. 66/2009 Z.z. sa prihliada na potreby vlastníka stavby<sup>22)</sup>.

Ak bol v katastrálnom území ku dňu 1. júla 2009 schválený projekt pozemkových úprav podľa § 14 zákona o pozemkových úpravách, alebo príslušné k.ú. nie je v zozname riešenia PPÚ (napr.: ŠR, SAPARD, SOP, PRV), usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami sa vykoná **formou jednoduchých pozemkových úprav podľa § 8b zákona o pozemkových úpravách.** Týmto postupom sa bude riešiť len časť katastrálneho územia.

Fond v konaní o pozemkových úpravách zastupuje neznámych vlastníkov pozemkov pod stavbou a vlastníkov pozemkov pod stavbou, ktorých miesto pobytu nie je známe<sup>23)</sup> (ďalej len „nezistení vlastníci“). Pri zastupovaní nezistených vlastníkov fond postupuje obdobne ako v prípadoch uvedených v ustanovení § 6 ods. 5 a § 17 ods. 1 v spojení s § 34 zákona o pozemkových úpravách.

SPF ako účastník konania v zmysle § 6 zákona o pozemkových úpravách počas spracovania úvodných podkladov a návrhu projektu skúma aj rozsah pozemkov vo vlastníctve obcí alebo VÚC vhodných pre náhradné riešenie v registri nového stavu (ďalej len „RNS“). **V prípade, že obec alebo VÚC má dostatok pozemkov na poskytnutie náhradných pozemkov, regionálne odbory SPF na túto skutočnosť písomne upozornia príslušný obvodný pozemkový úrad** počas spracovania projektu, najneskôr v pripomienkovom konaní.

RO SPF v rámci konania o PPÚ v špecifických prípadoch upozornia obce a VÚC (rozpracovaných cca 300 k.ú) najneskôr v štádiu pred návrhom registra nového stavu, aby požiadali správny orgán – príslušný OPÚ o rozšírenie obvodu PPÚ o pozemky pod stavbami vo vlastníctve obcí a VÚC, ak sa také v príslušnom k.ú. nachádzajú.

Fond v ďalšom konaní postupuje v súlade s Interným pokynom generálneho riaditeľa č. 8/2009, ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov fondu v konaní pozemkových úprav (ďalej len „IP GR SPF č. 8/2009“).

<sup>22)</sup> § 3 ods. 1 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z.

<sup>23)</sup> § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z., bod 2 Interného pokynu generálneho riaditeľa č. 8/2009, ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov fondu v konaní o pozemkových úpravách.

### 2.3. Postup fondu pri poskytovaní náhradných pozemkov za pozemky pod stavbami

Fond môže poskytnúť iný pozemok z vlastníctva Slovenskej republiky (náhradný pozemok) pre účely usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami v súlade s § 11 ods. 24 zákona o pozemkových úpravách postupom podľa § 3 ods. 3 zákona č. 66/2009 Z.z.

Náhradný pozemok sa poskytne v obvode pozemkových úprav v tom istom katastrálnom území, a ak územie obce tvorí viac katastrálnych území, náhradný pozemok sa poskytne v rámci územia obce, v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním.

Na určenie primeranosti náhradného pozemku sa vzťahuje § 11 ods. 4 a 5 zákona o pozemkových úpravách.

**Pri poskytovaní náhradných pozemkov fond prihliada na potreby poskytnutia náhrad podľa § 34 ods. 4 písm. a) zákona o pozemkových úpravách a § 6 ods. 5 zákona NR SR č. 503/2003 v znení neskorších predpisov (reštitučné náhrady, vyporiadanie vlastníctva v zriadených záhradkových osadách).**

Regionálne odbory SPF na účel poskytnutia náhradných pozemkov si vyžadajú od OPÚ vyjadrenie o podaných žiadostiach oprávnených osôb podľa osobitného predpisu<sup>24)</sup> na navrátenie vlastníctva s vyčíslením predpokladanej výmery pozemkov, ktorá bude potrebná na uspokojenie potrieb týchto oprávnených osôb ako aj o konaniach podľa zákona NR SR č. 64/1997 o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov so žiadosťou o vyčíslenie predpokladanej výmery pozemkov na vyporiadania vlastníctva v zriadených záhradkových osadách.

### 2.4. Postup fondu pri poskytovaní finančnej náhrady za pozemky pod stavbami

Fond v súlade s § 11 ods. 24 zákona o pozemkových úpravách a podľa § 3 ods. 3 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z. môže vlastníčkovi pozemku pod stavbou poskytnúť finančnú náhradu. Finančnú náhradu SPF poskytne vlastníčkovi na základe právoplatného rozhodnutia OPÚ vydaného v súlade s § 14 zákona o pozemkových úpravách.

Podmienky pre poskytnutie finančnej náhrady za pozemky pod stavbou sú stanovené v § 3 ods. 3 zákona č. 66/2009 Z.z., podľa ktorého sa finančná náhrada poskytne, ak:

- a) v obvode pozemkových úprav nie sú pozemky na účely poskytnutia náhrady,
- b) ide o pozemok pod stavbou vo výmere do 400 m<sup>2</sup>,
- c) o to požiada vlastník pozemku.

Ak v obvode pozemkových úprav nie sú pozemky na účely poskytnutia náhrady alebo ak o to požiada vlastník pozemku, môže byť finančná náhrada poskytnutá aj za pozemky, ktorých výmera presahuje 400 m<sup>2</sup>.

V prípade, že pozemok je zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vypláti sa finančná náhrada (vyrovnanie v peniazoch) po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí<sup>25)</sup>.

<sup>24)</sup> Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov. Zákon NR SR č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

<sup>25)</sup> § 11 ods. 11 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

**Podkladom na poskytnutie finančnej náhrady (vyrovnanie v peniazoch) je rozhodnutie OPÚ vydané v súlade s § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách. Právo na poskytnutie finančnej náhrady resp. na vyrovnanie v peniazoch vznikne dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí.**

Postup fondu pri vyplatení finančnej náhrady upravuje usmernenie námestníka generálneho riaditeľa SPF č. 2/2007, ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri vyrovnaní v peniazoch v konaní podľa § 11 ods. 8 a 17 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

**Na ďalšie konanie o pozemkových úpravách sa v plnom rozsahu vzťahuje aplikácia IP GR SPF č. 8/2009 Z.z.**

## **2.5. Vecné bremená k pozemkom pod stavbami**

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z., dňom 1. júla 2009 vzniká v prospech vlastníka stavby zo zákona vo verejnom záujme právo zodpovedajúce vecnému bremenu<sup>26)</sup>, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Vecné bremeno zo zákona vzniká v tých prípadoch, ak nemá vlastníka stavby ku dňu 01. júla 2009 k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo. Zákon vymedzil vznik vecného bremena k pozemku pod stavbou len na stavby, ktoré sú povolené podľa platných právnych predpisov a ktoré prešli z vlastníctva štátu na obec alebo VÚC.

**Na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je potrebný súpis nehnuteľností - pozemkov**, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu<sup>27)</sup>. Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území<sup>28)</sup>.

**Regionálne odbory SPF poskytnú obciam a VÚC vo veciach súpisu pozemkov pod stavbami**, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu **súčinnosť**.

Tento Interný pokyn nadobúda účinnosť dňa 2.11.2009.

Ing. Miroslav Mihalík  
generálny riaditeľ SPF

v.r.

<sup>26)</sup> § 151n až 151p Občianskeho zákonníka

<sup>27)</sup> § 34 a 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>28)</sup> § 4 ods. 2 zákona NR SR č. 66/2009 Z.z.

## **Prílohy:**

Príloha č. 1 – vzor protokolu o odovzdaní majetku na obce

Príloha č. 2 – vzor protokolu o odovzdaní majetku na VÚC

Príloha č. 3 – špecifikácia stavieb vo vlastníctve obcí a VÚC k prevodu štátnych pozemkov pod stavbami v správe SPF (vedené na LV SR-SPF) protokolmi na obce a VÚC

## **Použité skratky:**

IP GR SPF	- Interný pokyn generálneho riaditeľa Slovenského pozemkového fondu
KN	- kataster nehnuteľností
KN-C	- parcely registra „C“ podľa mapy katastra nehnuteľností
KN-E	- parcely registra „E“ podľa mapy určeného operátu
k.ú.	- katastrálne územie
NR SR	- Národná rada Slovenskej republiky
OPÚ	- Obvodný pozemkový úrad
PK	- pozemno-knižná parcela
PPÚ	- Projekt pozemkových úprav
PRV	- Plán rozvoja vidieka
RNS	- Register nového stavu
ROEP	- Register obnovenej evidencie pozemkov
RO SPF	- Regionálny odbor Slovenského pozemkového fondu
RVP	- Register vlastníckych práv
SAPARD	- Program pre rozvoj agrosektora a vidieka (Special Accession Program for Agriculture and Rural Development)
SOP	- Sektorový operačný program
SNR	- Slovenská národná rada
SPF	- Slovenský pozemkový fond
SR-SPF	- Slovenská republika – v správe Slovenského pozemkového fondu
ŠR	- Štátny rozpočet
UO	- určený operát
VÚC	- Vyšší územný celok
ZRPS	- Zjednodušený register pôvodného stavu