

# Obsahové náležitosti zmlúv uzatváraných podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

Stav k 1. 8. 2017

## Kúpna zmluva (nehnutelný majetok)

### a) podstatné náležitosti zmluvy:

- označenie zmluvných strán
  - o predávajúci – označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - o kupujúci – údaje podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- identifikácia predmetu prevodu /podľa výpisu z listu vlastníctva, príp. znaleckého posudku (príslušenstvo), geometrického plánu/,
- kúpna cena,
- lehota splatnosti kúpnej ceny,
- účel kúpy,
- vybrané povinnosti uvedené v § 11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, ak sa prevod nehnuteľného majetku štátu realizuje obci, mestskej časti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti mesta Košice alebo vyššieho územného celku na poskytovanie všeobecne prospešných služieb alebo na výstavbu verejnoprospešných stavieb,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

### b) ostatné náležitosti zmluvy:

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa kúpna zmluva uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník, príp. aj ďalšie napr. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov),
- primeraná cena s identifikáciou znaleckého posudku, ktorým bol predmet kúpy ocenený,
- určenie osoby, ktorá je oprávnená podať návrh na vklad vlastníckeho práva,
- určenie platnosti kúpnej zmluvy (§ 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu),
- určenie obligačno-právnej účinnosti kúpnej zmluvy (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- určenie vecno-právnej účinnosti kúpnej zmluvy (dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka),
- označenie všetkých tiarch (napr. vecné bremeno, nájom), najmä tých, ktoré vyplývajú z výpisu z listu vlastníctva.

## Darovacia zmluva (nehnutelný majetok)

### a) podstatné náležitosti zmluvy:

- označenie zmluvných strán
  - o darca – označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),

- obdarovaný – údaje podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- identifikácia predmetu prevodu /podľa výpisu z listu vlastníctva, príp. znaleckého posudku (príslušenstvo), geometrického plánu/,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

**b) ostatné náležitosti zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa darovacia zmluva uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník, príp. aj ďalšie napr. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov),
- účel budúceho využitia predmetu darovania,
- identifikácia znaleckého posudku, ktorým bol predmet darovania ocenený,
- určenie osoby, ktorá je oprávnená podať návrh na vklad vlastníckeho práva,
- určenie platnosti darovacej zmluvy (§ 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu),
- určenie obligačno-právnej účinnosti darovacej zmluvy (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- určenie vecno-právnej účinnosti darovacej zmluvy (dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka),
- označenie všetkých tiarch (napr. vecné bremeno, nájom), najmä tých, ktoré vyplývajú z výpisu z listu vlastníctva.

## **Zámenná zmluva (nehnuteľný majetok)**

**a) podstatné náležitosti zmluvy:**

- označenie zmluvných strán
  - zamieňajúci č. 1 – označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - zamieňajúci č. 2 – údaje podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- identifikácia predmetu zámeny /podľa výpisu z listu vlastníctva, príp. znaleckého posudku (príslušenstvo), geometrického plánu/,
- podrobne definovaný účel zámeny pre správcu,
- lehota splatnosti rozdielu v cene, ktorú je povinný uhradiť nadobúdateľ majetku štátu (nesmie prekročiť 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zámennej zmluvy), ak hodnota majetku štátu dávaného do zámeny je vyššia,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

**b) ostatné náležitosti zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa zámenná zmluva uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník),
- ceny zamieňaného majetku s identifikáciou znaleckých posudkov, ktorými bol predmet zámeny ocenený,
- určenie osoby, ktorá je oprávnená podať návrh na vklad vlastníckeho práva,
- určenie platnosti zámennej zmluvy (§ 11 ods. 9 zákona o správe majetku štátu),
- určenie obligačno-právnej účinnosti zámennej zmluvy (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- určenie vecno-právnej účinnosti zámennej zmluvy (dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka),

- označenie všetkých tiarch (napr. vecné bremeno, nájom), najmä tých, ktoré vyplývajú z výpisu z listu vlastníctva.

## **Nájomná zmluva (nehnutel'ný majetok)**

### **a) podstatné náležitosti zmluvy:**

- označenie zmluvných strán
  - o prenajímateľ - označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - o nájomca
- identifikácia predmetu nájmu:
  - o pri nehnuteľnom majetku štátu samostatne evidovanom v katastri nehnuteľnosti sa predmet nájmu identifikuje podľa údajov z výpisu z listu vlastníctva,
  - o pri priestoroch, ktoré nie sú samostatne evidované v katastri nehnuteľností, sa predmet nájmu identifikuje číslom miestnosti a uvedením poschodia alebo dostatočným slovným popisom, inak zakreslením polohy predmetu nájmu v prílohe zmluvy,
- účel nájmu,
- nájomné,
- vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov pevnou sumou; ak prevádzkové náklady v súvislosti s nájmom nevznikajú, táto skutočnosť sa musí v zmluve výslovne uviesť,
- doba nájmu (najskôr odo dňa účinnosti zmluvy, najdlhšie na dobu piatich rokov),
- výpovedná lehota,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

### **b) ostatné náležitosti zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa nájomná zmluva uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník, príp. aj zákon č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov),
- splatnosť nájomného,
- oprávnenie správcu zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného (ak sa nájomná zmluva uzatvára na viac ako dva roky a pri nájme nie je správca oprávnený dohodnúť nižšie než trhové nájomné),
- rozsah poskytovaných služieb a energií (napr. vodné a stočné, kúrenie, elektrická energia),
- výpovedné dôvody,
- zákaz ďalšieho užívania predmetu nájmu treťou osobou (zákaz prenájmu, podnájmu, výpožičky),
- zákaz stavebných úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
- určenie platnosti nájomnej zmluvy (§ 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu),
- určenie účinnosti nájomnej zmluvy (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

## **Zmluva o výpožičke (nehnutel'ný majetok)**

### **a) podstatné náležitosti zmluvy:**

- označenie zmluvných strán
  - o požičiavateľ - označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - o vypožičiavateľ
- identifikácia predmetu výpožičky,

- pri nehnuteľnom majetku štátu samostatne evidovanom v katastri nehnuteľnosti sa predmet výpožičky identifikuje podľa údajov z výpisu z listu vlastníctva,
- pri priestoroch, ktoré nie sú samostatne evidované v katastri nehnuteľností, sa predmet výpožičky identifikuje číslom miestnosti a uvedením poschodia alebo dostatočným slovným popisom, inak zakreslením polohy predmetu výpožičky v prílohe zmluvy,
- účel výpožičky,
- vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov pevnou sumou; ak prevádzkové náklady v súvislosti s výpožičkou nevznikajú, táto skutočnosť sa musí v zmluve výslovne uviesť,
- doba výpožičky (najskôr odo dňa účinnosti zmluvy, najdlhšie na dobu piatich rokov),
- výpovedná lehota,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

#### **b) ostatné náležitosti zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa zmluva o výpožičke uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník),
- rozsah poskytovaných služieb a energií (napr. vodné a stočné, kúrenie, elektrická energia),
- výpovedné dôvody,
- zákaz ďalšieho užívania predmetu výpožičky treťou osobou (zákaz prenájmu, podnájmu, výpožičky),
- zákaz stavebných úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu,
- určenie platnosti zmluvy o výpožičke (§ 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu),
- určenie účinnosti zmluvy o výpožičke (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

## **Zmluva o zriadení vecného bremena**

#### **a) podstatné náležitosti zmluvy:**

- označenie zmluvných strán
  - povinný z vecného bremena - označenie vlastníka dotknutého nehnuteľného majetku, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - oprávnený z vecného bremena – údaje podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- identifikácia nehnuteľnosti, ktorá má byť vecným bremenom dotknutá – podľa výpisu z listu vlastníctva, príp. aj geometrického plánu,
- obsah vecného bremena (musí byť totožný s obsahom vecného bremena ohodnoteného v znaleckom posudku), napr. právo prechodu a prejazdu cez pozemok za účelom zabezpečenia nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti,
- odplata,
- lehota splatnosti odplaty,
- doba zriadenia vecného bremena (doba určitá alebo doba neurčitá),
- určenie subjektu oprávnenia (in rem – ak vecné bremeno sa uzatvára v prospech vlastníctva nehnuteľnosti alebo in personam – ak vecné bremeno sa uzatvára v prospech určitej osoby),
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otláčkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

#### **b) ostatné náležitosti zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa zmluva o zriadení vecného bremena uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník),
- identifikácia znaleckého posudku, ktorým bola hodnota závad ocenená,
- povinnosť uhradiť jednorazovú odplatu ešte pred podaním návrhu na vklad vecného bremena (práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu),
- určenie platnosti zmluvy o zriadení vecného bremena (súhlas zriaďovateľa podľa § 13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu),

- určenie obligačno-právnej účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- určenie vecno-právnej účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena (dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

## **Darovacia zmluva (hnutel'ný majetok)**

### **a) podstatné náležitosti zmluvy:**

- označenie zmluvných strán
  - o darca - označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
  - o obdarovaný
- predmet darovania (predmet darovania sa identifikuje podľa evidencie spôsobom vylučujúcim zámenu s iným majetkom),
- účel budúceho využitia predmetu darovania,
- spôsob prevodu vlastníckeho práva (napr. odovzdaním a prevzatím veci),
- deň prevodu vlastníckeho práva, ktorý nesmie predchádzať dňu platnosti a účinnosti darovacej zmluvy,
- podpis zástupcov účastníkov zmluvy (príp. s otlačkom pečiatky) a dátum uzavretia zmluvy.

### **b) ostatné náležitosti darovacej zmluvy:**

- označenie právnych predpisov, podľa ktorých sa darovacia zmluva uzatvára (zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník),
- určenie platnosti darovacej zmluvy (súhlas zriaďovateľa podľa § 11 ods. 7 zákona o správe majetku štátu),
- určenie obligačno-právnej účinnosti darovacej zmluvy (§ 47a Občianskeho zákonníka),
- vyjadrenie sa k prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Vypracovali:     Mgr. Dziak, 1. 8. 2017  
                       JUDr. Vilnerová, 1. 8. 2017