

ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

Na účely aplikácie zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zákon o správe majetku štátu“)

Stav k 2. 11. 2020

1. Ako zákon o správe majetku štátu definuje primeranú cenu?

Podľa § 8a ods. 3 zákona o správe majetku štátu sa na účely tohto zákona za primeranú cenu považuje všeobecná hodnota majetku stanovená znalcom, znaleckou organizáciou alebo znaleckým ústavom (ďalej len „znalec“) v znaleckom posudku. Ocenenie nehnuteľného majetku štátu môže vykonať len znalec zapísaný v zozname znaleckých odborov a odvetví pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

2. Je potrebné zaokrúhliť súčet všeobecných hodnôt oceneného nehnuteľného majetku, keď to neurobil znalec?

Ak zo znaleckého posudku nie je zrejmá výsledná všeobecná hodnota oceneného majetku štátu po zaokrúhlení, pretože znalec v znaleckom posudku ocenil viacero nehnuteľností, z ktorých sa prevádza len časť, súčet všeobecných hodnôt prevádzaných nehnuteľností (resp. všeobecnú hodnotu konkrétnej nehnuteľnosti) je potrebné zaokrúhliť podľa aktuálne platnej vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zaokrúhlenie môže vykonať správca majetku štátu (ďalej len „správca“).

Zaokrúhľuje sa len všeobecná hodnota majetku, teda primeraná cena podľa § 8a ods. 3 zákona o správe majetku štátu. Primeraná cena po znížení podľa § 8a ods. 8, 9 alebo ods. 11 zákona o správe majetku štátu sa už nezaokrúhľuje.

Podľa prílohy č. 7 uvedenej vyhlášky sa súčet všeobecných hodnôt zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 na celých 10 eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých 100 eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých 1 000 eur, nad 1 000 000 eur na celých 10 000 eur.

3. Ako postupovať, ak znalec zaokrúhli všeobecnú hodnotu oceneného nehnuteľného majetku nesprávne?

V prípade nesprávneho zaokrúhlenia znalcom, správca zaokrúhli súčet všeobecných hodnôt oceneného nehnuteľného majetku štátu v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Aké najstaršie znalecké posudky je možné predložiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky?

V záujme poznania reálnej primeranej ceny sú akceptovateľné len znalecké posudky s dátumom vyhotovenia najviac dva roky pred ich doručením na Ministerstvo financií SR. Znalecký posudok starší ako dva roky musí byť nahradený novým znaleckým posudkom; **výnimočne** možno akceptovať aj starší znalecký posudok, ale nie viac ako 2,5 roka pred doručením na Ministerstvo financií SR, ak znalec potvrdil jeho **aktuálnosť**.

Ak sa po ukončení procesu nakladania s majetkom štátu primeraná cena majetku štátu zvýši, správca musí začať s procesom prevodu nanovo, vrátane ponukového konania.

Ak sa po ukončení procesu nakladania s majetkom štátu primeraná cena nezmenila, príp. sa znížila, správca je oprávnený uzatvoriť kúpnu zmluvu so záujemcom.

5. Ako sa určuje výška odplaty pri zverejnení ponuky na prevod správy v registri ponúkaného majetku štátu?

Výška odplaty za prevod správy zohľadňuje osobu preberajúceho.

A: Prevod správy majetku štátu medzi dvoma štátnymi rozpočtovými organizáciami je bezodplatný.

B: Prevody správy medzi štátnou rozpočtovou organizáciou a štátnou príspevkovou organizáciou, medzi dvoma štátnymi príspevkovými organizáciami, prevody správy medzi štátnou rozpočtovou/príspevkovou organizáciou a štátnym fondom alebo prevod správy medzi dvoma štátnymi fondmi, môžu byť aj bezodplatné a aj odplatné, najviac však do výšky primeranej ceny.

C: Odplata za prevod správy (len) **nehnuteľného** majetku štátu medzi štátnou rozpočtovou/príspevkovou organizáciou alebo štátnym fondom ako odovzdávajúcim a správcom uvedeným v § 1 ods. 1 písm. c) zákona o správe majetku štátu alebo správcom podľa osobitných predpisov (Železnice SR, štátne podniky) ako preberajúcim musí byť najmenej vo výške primeranej ceny.

Z uvedeného dôvodu:

V 1. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna rozpočtová organizácia“, sa **povinne uvádza 0 eur, ak odovzdávajúcim je štátna rozpočtová organizácia**. Ak odovzdávajúcim je štátna príspevková organizácia alebo štátny fond možno uviesť sumu v rozpätí od 0 eur až do výšky primeranej ceny.

V 2. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna príspevková organizácia alebo štátny fond“ možno uviesť sumu v rozpätí od 0 eur až do výšky primeranej ceny. Zákon o správe majetku štátu tu ustanovuje maximálnu hranicu.

V 3. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre správcov uvedených v § 1 ods. 1 písm. c) zákona o správe majetku štátu alebo pre správcov podľa osobitných predpisov“ sa uvádza suma najmenej vo výške primeranej ceny (ak ide o ponukové konanie na nehnuteľný majetok štátu). V tomto prípade zákon o správe majetku štátu neustanovuje maximálnu hranicu, ale len minimálnu požadovanú sumu.

6. Aké údaje obsahuje register ponúkaného majetku štátu pri ponuke na prevod správy, prevod vlastníctva alebo prenájom majetku štátu?

Pri ponuke na **prevod správy** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie ponúk na prevod správy (v tejto lehote musí byť ponuka doručená správcovi),
- požadovaná odplata,
- vyhodnotenie ponukového konania (bez povinnosti vyhodnotiť doručené ponuky komisionálne),
- iné dôležité informácie.

Pri **osobitnom ponukovom konaní** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- primeraná cena, resp. primeraná cena po znížení,
- vyhodnotenie osobitného ponukového konania v komisii, vrátane uvedenia identifikačných údajov všetkých záujemcov a ich cenových ponúk,
- iné dôležité informácie.

Pri **vyhlásení elektronickej aukcie** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- primeraná cena, resp. primeraná cena po znížení,
- vyhodnotenie výsledkov vyhlásenia elektronickej aukcie v komisii (toto vyhodnotenie nesmie obsahovať identifikačné údaje záujemcov),
- iné dôležité informácie.

Pri ponuke na **prenájom** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- trhové nájomné,
- vyhodnotenie cenových ponúk záujemcov o nájom majetku štátu v komisii, vrátane identifikačných údajov všetkých záujemcov a ich cenových ponúk,
- iné dôležité informácie.

Vyhodnotenia výsledkov ponukového konania, osobitného ponukového konania, vyhlásenia elektronickej aukcie alebo nájmu musia byť zverejnené v registri ponúkaného majetku štátu do piatich pracovných dní odo dňa nového vyhodnotenia. Vyhodnotenie sa zverejňuje s anonymizovanými podpismi členov komisie.

V prípade zmeny skutočností uvedených vo zverejnenom vyhodnotení (napr. po odstúpení záujemcu s najvyššou cenovou ponukou), je správca povinný túto **zmenu zaevidovať v registri ponúkaného majetku štátu**, aby bol zrejmy nadobúdateľ, resp. nájomca majetku štátu. Ak sa zmena skutočností opätovne komisionálne vyhodnocuje, výsledok nového vyhodnotenia je potrebné zverejniť do piatich pracovných dní odo dňa nového vyhodnotenia. Nové vyhodnotenie je potrebné realizovať **v komisii**, ak sa mení zápisnica z dôvodu, že po vyhodnotení sa dodatočne zistia nové skutočnosti, ktoré majú vplyv na výsledok vyhodnotenia, napr. spriaznenosť záujemcov, zaplatenie zábezpeky inou osobou než záujemcom (pôvodne vylúčený pre nezaplatenie zábezpeky). Nové komisionálne vyhodnotenie nie je potrebné, ak sa na uzavretie zmluvy vyzve druhý záujemca v poradí, napr. po odstúpení záujemcu s vyššou cenovou ponukou, ak bolo v pôvodnom komisionálnom vyhodnotení konštatované poradie ponúk.

7. V akej výške možno dohodnúť nižšiu než primeranú cenu?

Zákon o správe majetku štátu umožňuje pri prevode nehnuteľného majetku štátu vybraným subjektom dohodnúť **nižšiu než primeranú cenu**, jej minimálnu výšku však neustanovuje. Kúpna cena je výsledkom vzájomnej dohody, ale musí byť dohodnutá v takej výške, aby nezastierala iný právny úkon. Preto kúpna zmluva, v ktorej je kúpna cena dohodnutá napr. symbolicky vo výške 1 eura, zastiera darovaciu zmluvu.

Ako vyplýva z judikatúry Najvyššieho súdu SR „pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). ... Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka)“.

Keďže darovaciu zmluvu, ktorou sa prevádza nehnuteľný majetok štátu, možno uzavrieť len po štyroch kolách osobitného ponukového konania alebo vyhláseniach elektronickej aukcie, v ktorých nikto nespĺnil určené podmienky, kúpna zmluva so symbolickou kúpnu cenou by bola neplatná s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka.

8. Aký majetok môže nadobudnúť do správy správcu majetku štátu zámennou zmluvou?

Zámenou zmluvou môže správca výmenou získať do svojej správy majetok, ktorý mu bude slúžiť na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, ak nadobúdaný majetok bude pre správcu vhodnejší a účelnejší než vymieňaný majetok štátu a hodnota vzájomne vymieňaného majetku stanovená znaleckým posudkom je porovnateľná.

Súdna prax zastáva názor, že hodnoty zamieňaného majetku sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10%. Obdobne porovnanie hodnôt upravuje aj § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak zo znaleckého ocenenia vyplýva, že štát výmenou nadobúda hodnotnejší majetok, než je vymieňaný majetok štátu, možno akceptovať aj väčší rozdiel v hodnotách vymieňaného majetku.

Zámenou zmluvou možno vymeniť nehnuteľný majetok štátu len za nehnuteľný majetok. Majetok nadobúdaný do vlastníctva štátu, nesmie byť zaťažený záložným právom s výnimkou zákonného záložného práva podľa § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Ak je predmetom výmeny hnutelný majetok štátu, výmenou možno získať hnutelný aj nehnuteľný majetok zamieňateľa, príp. nový nepoužívaný hnutelný majetok zamieňateľa.

Vymieňaný majetok musí byť ocenený znaleckým posudkom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V prípade výmeny nehnuteľného majetku musí byť zamieňaný majetok oboch zmluvných strán ocenený rovnakou metódou. Ak má štát výmenou získať nový nepoužívaný hnutelný majetok zamieňateľa, nie je potrebné jeho ocenenie znaleckým posudkom.

9. Vecné bremená

Na majetku štátu (na pozemku alebo stavbe vo vlastníctve Slovenskej republiky) **možno** v súlade so zákonom o správe majetku štátu zriadiť **zmluvné** vecné bremeno alebo zákonné vecné bremeno podľa osobitných predpisov. Správca nie je povinný na žiadosť záujemcu o zriadenie vecného bremena uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena (na rozdiel od zákonného vecného bremena), ide totiž o konsenzuálny prejav vôle zúčastnených strán, ktorý však musí spĺňať zákonom o správe majetku štátu ustanovené podmienky.

V zmluve o zriadení vecného bremena, dohodnutého podľa zákona o správe majetku štátu, je potrebné dohodnúť

- a) obsah vecného bremena (napr. zriadenie a prevádzkovanie plynovej prípojky),
- b) rozsah vecného bremena (v m²),
- c) trvanie vecného bremena (na dobu určitú alebo neurčitú),
- d) druh vecného bremena (vecné bremeno „in rem“ alebo „in personam“),
- e) odplatu.

Ad a):

Obsahom vecného bremena môže byť výlučne:

1. Zriadenie/výstavba a prevádzkovanie inžinierskej stavby - diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu, diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd, diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice, diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody.

2. Zabezpečenie nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti, ktorým je pozemok alebo stavba (budova) spojená so zemou pevným základom.

Ad b):

Vecné bremeno možno dohodnúť len v nevyhnutnom rozsahu, teda obmedziť zásah do výkonu vlastníckych práv štátu nielen na čo najmenšiu výmeru dotknutého majetku štátu vyjadrenú v metroch štvorcových, ale aj zabezpečiť čo najmenší dopad na ďalšie užívanie majetku štátu (napr. vecné bremeno nezriadiť cez stred pozemku, ale po jeho hranici). Súčasne je potrebné zhodnotiť, či zamýšľaný cieľ nemôže žiadateľ získať inak, napr. prechodom

a prejazdom cez verejnú komunikáciu, lebo v takom prípade je zriadenie vecného bremena podľa zákona o správe majetku štátu nedôvodné.

Ak sa vecné bremeno zriaďuje k časti pozemku, je nutné dať vypracovať geometrický plán v súlade s § 24 ods. 1 písm. g) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Ad c):

Trvanie zmluvy o zriadení vecného bremena možno dohodnúť na dobu určitú alebo dobu neurčitú; tým nie je dotknutý § 151p Občianskeho zákonníka.

Ad d):

1. Vecné bremeno je možné zriadiť „in rem“, teda v prospech vlastníctva nehnuteľnosti (nie inžinierskej stavby!). Z tohto vecného bremena je oprávnený vlastník nehnuteľnosti a oprávnenia prechádzajú na každého ďalšieho vlastníka. Toto oprávnenie možno dohodnúť v prípade

- zabezpečenia nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti (právo prechodu a/alebo prejazdu),
- (zriadenia a) prevádzkovania inžinierskej stavby, ktorú umožňuje zákon o správe majetku štátu, ak sa takéto vecné bremeno zriaďuje nie z titulu vlastníctva inžinierskej stavby, ale z titulu vlastníctva nehnuteľnosti oprávneného z vecného bremena, s ktorou je inžinierska stavba spojená.

2. Vecné bremeno je možné zriadiť „in personam“, teda v prospech určitej osoby a oprávnenia z vecného bremena sú na túto osobu viazané. Tomuto vecnému bremenu podľa zákona o správe majetku štátu zodpovedá právo (zriadiť a) prevádzkovať povolenú inžiniersku stavbu. Toto právo nemožno zmluvne prevádzať a neprechádza na inú osobu. Typickým príkladom vecných bremien „in personam“ sú zákonné vecné bremená, ktoré vznikajú zo zákona v prospech zákonom vymedzenej právnickej osoby (napr. § 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov).

3. Upozornenia:

- právo prechodu a prejazdu **neoprávňuje** oprávneného z vecného bremena zriadiť na pozemku štátu cestu (účelovú komunikáciu)!

- ak sa zriaďuje vecné bremeno za účelom (zriadenia a) prevádzkovania inžinierskej stavby, **právo prechodu a prejazdu k tejto inžinierskej stavbe** (právo nevyhnutného prístupu je podľa zákona o správe majetku štátu možné zriadiť len k nehnuteľnosti) je obsiahnuté v práve prevádzkovania tejto inžinierskej stavby. Pojem „prevádzkovanie inžinierskej stavby“ zahŕňa, okrem práva prechodu a prejazdu (právo prístupu) k tejto inžinierskej stavbe, aj právo jej rekonštrukcie, opravy, údržby a pod.

Ad e):

Vecné bremeno možno dohodnúť len za odplatu; to neplatí, ak je oprávneným z vecného bremena štátna rozpočtová organizácia, v ktorej prospech je zriadenie vecného bremena vždy bezodplatné (ak sa zriaďuje na nehnuteľnom majetku štátu podliehajúcemu zákonu o správe majetku štátu).

Znaleckým posudkom je potrebné dať oceniť nielen **rozsah** vecného bremena (veľkosť dotknutej plochy v m²), ale aj **obsah** vecného bremena. Ak budú obsahom vecného bremena aj ďalšie oprávnenia, ktoré súvisia s prevádzkou inžinierskej stavby, musia byť predmetom ocenenia (hodnota práv a závad), keďže negatívnym spôsobom zasahujú do výkonu vlastníckych práv štátu (napr. zákaz prejazdu cez podzemnú inžiniersku stavbu, výrub a okliešťovanie stromov a pod.).

Na platnosť zmluvy o zriadení vecného bremena sa podľa § 13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu vyžaduje súhlas zriaďovateľa (§ 8c zákona o správe majetku štátu).

Vyššie uvedené sa nevzťahuje na vecné bremeno, ktoré vzniklo zo zákona podľa osobitnej právnej úpravy. V takom prípade však rozsah práv oprávneného z vecného bremena nemožno dohodnúť nad rozsah práv,

ktoré oprávnenému z vecného bremena osobitný predpis priznáva (napr. prístup do budovy 7 dní v týždni počas 24 hod.).

10. Ako zmluvne upraviť nároky vzniknuté z užívania nehnuteľného majetku štátu bez právneho dôvodu v období po skončení zmluvy o výpožičke, resp. pred uzavretím novej zmluvy o výpožičke nehnuteľného majetku štátu?

Užívanie nehnuteľného majetku štátu bez platného právneho vzťahu je v rozpore s § 3 ods. 2 zákona o správe majetku štátu. Preto je povinnosťou správcu vyžadovať, aby užívateľ nehnuteľného majetku štátu ku dňu ukončenia právneho vzťahu odovzdal užívaný nehnuteľný majetok štátu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Ak bývalý vypožičiavateľ užíva nehnuteľný majetok štátu aj po skončení zmluvy o výpožičke, ide z jeho strany o bezdôvodné obohatenie, pretože užíva tento majetok štátu bez platného zmluvného vzťahu. Nepôjde teda o usporiadanie vzťahov zo zmluvy o výpožičke, ale o usporiadanie vzťahov z bezdôvodného obohatenia.

Preto dohoda o bezodplatnom užívaní nehnuteľného majetku štátu v zmluve o výpožičke za obdobie pred účinnosťou tejto zmluvy (počas bezzmluvného vzťahu) nie je v súlade so zákonom o správe majetku štátu. Takisto sa posudzuje aj dohoda o úhrade prevádzkových nákladov, ktoré vznikli pred účinnosťou zmluvy o výpožičke. Podmienky užívania nehnuteľného majetku štátu, vrátane vyčíslenia predpokladaných prevádzkových nákladov, možno dohodnúť len na obdobie trvania zmluvy o výpožičke, nie však spätne.

Zmluvu o výpožičke, na ktorej platnosť sa podľa § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky alebo zriaďovateľa, je potrebné predkladať v primeranom časovom predstihu. Zmluva o výpožičke však právne účinky nadobudne až dňom jej účinnosti, najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.