

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

Stav k 1. 4. 2025

Kúpna zmluva (nehnutel'ný 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 stavby vo verejnom záujme (§ 5 písm. w) zákona o územnom plánovaní),
- 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 (nehnutel'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 – 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 (nehnutel'ný majetok)

a) podstatné náležitosti zmluvy:

- označenie zmluvných strán
 - o zamieňajúci č. 1 – označenie vlastníka, ktorým je štát a označenie správcu (Slovenská republika – príslušný správca),
 - o 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 energií a služieb (najmä elektrická energia, vodné a stočné, vykurovanie, odvoz odpadu),
- 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).

c) podmienky úhrad za dodávané energie a služby:

- rozúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu,
- spôsob vyúčtovania prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia za energie a služby uhrádzané preddavkovými platbami,
- frekvenciu úhrad za prevádzkové náklady,
- oprávnenie správcu majetku štátu jednostranne zvýšiť (znížiť) výšku paušálnej platby alebo preddavkovej platby z dôvodu zvýšenia (zníženia) ceny dodávanej energie a služby, vrátane oprávnenia správcu majetku štátu realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve,
- spôsoby úhrady, ak sú jednotlivé platby za dodávané energie a služby odlišne uhrádzané (napr. elektrická energia preddavkovo, ale vodné a stočné paušálne),

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,
 - o pri nehnuteľnom majetku štátu samostatne evidovanom v katastri nehnuteľnosti sa predmet výpožičky identifikuje podľa údajov z výpisu z listu vlastníctva,
 - o 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 energií a služieb (najmä elektrická energia, vodné a stočné, vykurovanie, odvoz odpadu),
- 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).

c) podmienky úhrad za dodávané energie a služby:

- rozúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu výpožičky,
- spôsob vyúčtovania prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia za energie a služby uhrádzané preddavkovými platbami,
- frekvenciu úhrad za prevádzkové náklady,
- oprávnenie správcu majetku štátu jednostranne zvýšiť (znižiť) výšku paušálnej platby alebo preddavkovej platby z dôvodu zvýšenia (zníženia) ceny dodávanej energie a služby, vrátane oprávnenia správcu majetku štátu realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve,
- spôsoby úhrady, ak sú jednotlivé platby za dodávané energie a služby odlišne uhrádzané (napr. elektrická energia preddavkovo, ale vodné a stočné paušálne),

Zmluva o zriadení vecného bremena

a) podstatné náležitosti zmluvy:

- označenie zmluvných strán
 - o 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 alebo grafického znázornenia, ak sa vecné bremeno zriaďuje v budove,
- obsah vecného bremena (musí byť totožný s obsahom vecného bremena ohodnoteného v znaleckom posudku), napr. právo prechodu a prejazdu cez pozemok za účelom zabezpečenie nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti,
- odplata,
- lehota splatnosti odplaty,
- vyjadrenie správcu o obmedzení v obvyklom užívaní v dôsledku nevyhnutných prác oprávneným z vecného bremena a spôsob určenia výšky odplaty zaň; v opačnom prípade vyhlásenie správcu, že nie je obmedzený v obvyklom užívaní,
- 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,
- určenie platnosti zmluvy o zriadení vecného bremena (súhlas Ministerstva financií SR podľa § 13a ods. 4 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'ny majetok)

a) podstatné náležitosti zmluvy:

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