



## ***Aktuálna situácia pri riešení otázok usporiadania pozemkov pod stavbami***

Na podnet ZMOS sa 11. októbra 2017 uskutočnilo pracovné rokovanie s novou generálnou riaditeľkou SPF Adrianou Šklíbovou. ZMOS na tomto rokovaní zastupoval Michal Sýkora, Štefan Bielák a Jozef Turčány.

Záverov rokovania:

### **1. Nakladanie s pozemkami tzv. nezistených vlastníkov v správe SPF**

SPF upozornil ZMOS, že nie je právne možný bezodplatný prevod pozemkov neznámych vlastníkov na mestá a obce v prípade majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov pod existujúcimi alebo plánovanými verejnoprospešnými stavbami. V týchto prípadoch je možný len odplatný prevod vlastníctva k pozemku štátu, pri ktorom sa postupuje tak, ako pri inom odplatnom prevode vlastníctva k pozemkom štátu v správe SPF. Aj tak je to posun oproti predchádzajúcemu stavu, keď vôbec nebolo možné s pozemkami nezistených vlastníkov nakladať. Vzhľadom na to ZMOS upravil manuál pre mestá a obce vo veci nakladania s pozemkami nezistených vlastníkov v správe SPF (pozri prílohu k tomuto materiálu).

### **2. Postup pri prerokovaní žiadosti miest a obcí adresovaných SPF**

Vedenie SPF opätovne potvrdilo, že v prípade žiadosti miest a obcí o prevod alebo prenájom pozemkov vo vlastníctve štátu (v správe SPF) budú tieto žiadosti prioritne riešené zo strany fondu, najmä ak pôjde o naliehavý záujem – napr. žiadosť o NFP na výzvy EŠIF. V prípade komplikácii odporúčame kontaktovať sekretariát GR SPF v Bratislave.

### **3. Novela zákona č. 330/1990 Zb. – účinná od 1. 9. 2017**

Na návrh ZMOS sa do pripravovaného a dnes už účinného zákona č. 153/2017 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 330/1990 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, dostala aj nižšie uvedená zmena. Táto zmena je účinná od 1. septembra 2017.

Na základe tejto zmeny budú môcť o bezodplatný prevod pozemkov pod verejnoprospešnými stavbami žiadať aj obce, ktoré nemajú spracovaný územný plán obce (nakoľko ho podľa zákona nemusia mať). Bude im na to stačiť uznesenie obecného zastupiteľstva o tom, že daná stavba, pod ktorou sa nachádza pozemok štátu, je verejnoprospešnou stavbou.

V § 34 odsek 9 (po novom) znie:

*(9) Nehnutelnosti vo vlastníctve štátu, na ktorých podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie<sup>23e</sup>) **alebo podľa uznesenia obecného zastupiteľstva, ak ide o obec, ktorá nemá a nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu,**<sup>6af</sup>) majú byť umiestnené verejnoprospešné stavby,<sup>23f</sup>) ktorých stavebníkom bude obec alebo vyšší územný celok, môže pozemkový fond previesť len do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku.“.*

---

Pracovné rokovanie zástupcov ZMOS s Ministerstvom pôdohospodárstva SR k téme vlastníctva k pozemkom sa uskutoční 6. novembra 2017. Za ZMOS sa rokovania zúčastnil Štefan Bielák a Jozef Turčány.

## Závery rokovania:

### **1. Majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov pod verejnoprospešnými stavbami (existujúcimi alebo plánovanými)**

ZMOS opätovne otvoril akútnu potrebu majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov vo vlastníctve štátu pod verejnoprospešnými stavbami (existujúcimi alebo plánovanými). Ide o pozemky, ktoré sú v správe štátnych organizácii (iných ako SPF), ktoré by sa za rovnakých podmienok, ako je to dnes v SPF, mali bezodplatne previesť na mestá a obce. Na stretnutí sa dohodlo, že daný problém je potrebné riešiť parciálne s každým ministerstvom a s jeho organizáciami ako správcami majetku štátu (pôvodne to malo byť riešené naraz so všetkými ministerstvami, čo sa však ukázalo ako nerealizovateľné).

V prípade ministerstva pôdohospodárstva je možné riešiť tieto pozemkové vzťahy novelizáciami konkrétnych zákonov, ktoré upravujú postavenie týchto štátnych organizácii ako správcov majetku (štátnych pozemkov). V prípade tohto ministerstva pôjde najmä o pozemky v správe Lesov SR, Štátnych lesov TANAP-u a pod.. V tejto súvislosti je potrebné novelizovať niekoľko zákonov, avšak je dôležité, že ministerstvo chce tento problém riešiť uvedeným spôsobom, len je potrebné to legislatívne dotiahnuť (absolvovať legislatívny proces) – a teda v prípade novelizácie týchto zákonov dostať do tejto novely aj pomerne jednoduchý novelizačný text o bezodplatnom prevode majetku štátu (takýchto pozemkov) na mestá a obce.

### **2. Pozemkové úpravy**

ZMOS otvoril požiadavku pokračovania realizácie pozemkových úprav v mestách a obciach, keďže na Slovensku je doposiaľ veľmi nízky počet katastrálnych území po pozemkových úpravách. ZMOS navrhuje presadzovať každoročne v štátnom rozpočte vyčlenenie financií potrebných na vykonanie určitého počtu pozemkových úprav, aby išlo o systematické financovanie pozemkových úprav.

## ***1. Usmernenie ZMOS k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod stavbami miest a obcí***

### **1. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve štátu pod existujúcimi stavbami miest a obcí.** (*pozemky pod cestami, školami, športovými areálmi, parkami, námestiami, cintorínmi a pod.*).

Uvedený majetok (ďalej len „stavby“) prešli na obec v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Povinnosťou SPF je s príslušnou obcou spísať písomný protokol o odovzdaní pozemkov štátu pod týmito stavbami. Vlastníctvo k týmto stavbám (ak nemá obec LV) obec preukazuje čestným vyhlásením obecného zastupiteľstva konštatovaním, že ide o majetok obce. **Písomný protokol o bezodplatnom odovzdaní majetku** vyhotoví príslušný regionálny odbor SPF (ďalej len „RO SPF“) na základe písomnej žiadosti obce do 2 mesiacov od predloženia kompletne vydokladovanej žiadosti. Tento písomný protokol je listinou na zápis do katastra nehnuteľností formou záznamu (keďže vlastníctvo k pozemkom v prospech obce vzniklo zo zákona).

Pre tieto prípady SPF má vydaný **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 (pozri prílohu materiálu).

## 2. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov tzv. nezistených vlastníkov (v správe SPF) pod existujúcimi stavbami miest a obcí

V tomto prípade nie je právne možný bezodplatný prevod pozemkov tzv. nezistených vlastníkov na mestá a obce v prípade majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov pod existujúcimi stavbami miest a obcí. V týchto prípadoch je možný len odplatný prevod vlastníctva k pozemku nezisteného vlastníka, pri ktorom sa postupuje tak, ako pri inom odplatnom prevode vlastníctva k pozemkom štátu v správe SPF. Kúpna cena sa však uloží do depozitu pre prípad zistenia vlastníka, resp. jeho dedičov.

## 3. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve súkromných osôb (fyzických alebo právnických osôb) pod existujúcimi stavbami miest a obcí

SPF v tomto prípade nemá kompetenciu vo veci konať, keďže ide o pozemky v súkromnom vlastníctve pod stavbami obcí (SPF nemá dosah na pozemky v súkromnom vlastníctve). Uvedené usporiadanie vlastníctva k týmto pozemkom je možné tak, že štát zabezpečí usporiadanie týchto pozemkov od súkromných osôb a následne tieto pozemky bezodplatne prevedie na obec (napr. mohla by to byť úloha pre súčasné okresné úrady). Avšak vyžaduje si to zmenu legislatívy – príslušných zákonov. Keďže ani štát nemá dostatok vhodných voľných pozemkov na zámenu v každom katastrálnom území, **odporúčaným spôsobom usporiadania by bola finančná náhrada za uvedené pozemky**. Táto vec zostáva otvorená a **ZMOS bude iniciovať rokovanie s MF SR a s MPA RV SR ohľadne prípravy novej zmeny legislatívy** (napr. zákon č. 330/1991 Zb., resp. zákon č. 278/1993 Z. z. o majetku štátu).

## 4. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov vo vlastníctve štátu pod budúcimi (plánovanými) stavbami miest a obcí

V takom prípade treba rozlišovať 2 skupiny prípadov, ktoré môžu nastať v praxi :

1. **ak ide o verejnoprospešné stavby** v zmysle záväznej časti územného plánu obce. V takýchto prípadoch SPF **bezodplatne prevedie** pozemky do majetku obce na základe zmluvy, **avšak len za predpokladu, že stavebníkom je priamo obec** (to definuje zákon pri splnení ďalších podmienok!). To neplatí, ak je stavebníkom iná organizácia založená alebo zriadená obcou.
2. **ak nejde o verejnoprospešné stavby**. V tomto prípade obec **môže odkúpiť** takýto pozemok vo vlastníctve štátu na základe kúpnej zmluvy za príslušnú kúpnu cenu na plánovanú výstavbu.

## 5. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov pod budúcimi (plánovanými) verejnoprávnymi stavbami miest a obcí

V týchto prípadoch je možný **len odplatný prevod** vlastníctva k pozemku nezistených vlastníkov, pri ktorom sa postupuje tak, ako pri inom odplatnom prevode vlastníctva k pozemkom štátu v správe SPF. Kúpna cena sa uloží do depozitu pre prípad zistenia vlastníka, resp. jeho dedičov.

Aj tak je to posun oproti predchádzajúcemu stavu, keď vôbec nebolo možné s pozemkami tzv. nezistených vlastníkov nakladať, dnes je ich možné len odkúpiť (nie však zameniť !)

V týchto prípadoch je však nutné preukázať, že ide o pozemok pod stavbou vo verejnom záujme, ktorý je možné inak vyvlastniť v zmysle § 108 Stavebného zákona.

Vo všetkých vyššie uvedených prípadoch odplatného, či bezodplatného prevodu pozemkov vo vlastníctve štátu, či neznámych vlastníkov sa na uvedenom rokovaní otvorili aj nasledovné otázky:

- potreba predloženia znaleckého posudku,
- potreba predloženia geometrického plánu,
- určenie výšky kúpnej ceny.

**Znalecké posudky** – prehodnotila sa nutnosť vyžadovať pri každom prevode predloženie znaleckého posudku zo strany obce. V súčasnosti je to povinnosť, nakoľko to ukladá zákon č. 330/1991 Zb. Náklady na vypracovanie týchto posudkov znáša žiadateľ (obec). Len v prípade možnej zmeny uvedeného zákona by sa znalecký posudok nemusel vyžadovať, a to najmä pri bezodplatných prevodoch, keď sa neurčuje kúpna cena (tak pri už existujúcich stavbách, ak aj pri nových verejnoprospešných stavbách).

Pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré na obec prešli na základe zákona č. 168/1991 Zb. o majetku obcí, SPF znalecké posudky nevyžaduje.

**Geometrické plány** – prehodnotila sa nutnosť vyžadovať pri každom prevode predloženie geometrického plánu (GP). Náklady na vypracovanie týchto GP znáša žiadateľ (obec). Podľa vyjadrenia generálneho riaditeľa SPF **predloženie GP nie je nutné v prípadoch, keď sa prevádza celý pozemok (v celej výmere) na obec, a nie sú pochybnosti o tom, kde sa pozemok nachádza (napr. že nezasahuje do stavbu inej osoby a pod.).**

Teda GP je potrebný vtedy, ak je potrebné odčleniť časť pozemku, ktorý nespadá do uvedeného režimu požadovaného obcou (ide o časť pozemku, ktorý sa nenachádza priamo pod danou stavbou) .

**Určenie kúpnej ceny** - ZMOS poukázal na predaj pozemkov od SPF **za vyššie kúpne ceny oproti cene určenej znaleckým posudkom** - neakceptuje sa cena podľa znaleckého posudku zo strany SPF a SPF predáva pozemky za miestne trhové ceny. Podľa vyjadrenia SPF nie je možné podľa dnes platného zákona predávať mestám a obciam za iné ceny ako ostatným žiadateľom, pričom predaj za inú ako trhovú cenu by bol ne hospodárnym nakladaním s majetkom štátu (čo by znamenalo porušenie zákona). SPF zároveň deklaruje, že v prípade ak obec nie je spokojná s výškou kúpnej ceny, môže ešte v štádiu pred podpisom kúpnej zmluvy vzniesť námietku adresovanú SPF s uvedením dôvodu, prečo obec požaduje nižšiu cenu. SPF môže výšku tejto ceny prehodnotiť, ak na to budú existovať opodstatnené dôvody (vždy však pôjde o individuálne posúdenie daného prípadu na podnet obce a skôr pôjde o výnimočné prípady).

**Poznámka: SPF pripravuje nový interný predpis vzhľadom na mnohé legislatívne zmeny, ktoré nastali po roku 2009.**

**Príloha: Interný pokyn generálneho riaditeľa SPF 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) 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, 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).

## 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. Zákomom 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.

Pod pojmom príľahlá plocha, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len „príľahlá plocha“) sa na 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 príľahlej 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 k 1.7. 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 k 1. 7. 2009.

Na 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 (pri pozemkoch pod stavbami, na ktoré sa vzťahuje aplikácia osobitného predpisu) 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 obnovenej evidencie pozemkov (ďalej len „ROEP“).

#### 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 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.

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 čestným prehlásením miestneho (obecného) zastupiteľstva alebo 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 ).
- 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 na 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.

Návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (KN), na základe písomného protokolu, podáva na príslušnú správu katastra obec alebo VÚC.

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 odstúpia na odbor usporiadania vlastníctva dva rovnopisy 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), 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),
- 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 ), 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 ),



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), 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 ), t.j. stavby a rozostavané stavby, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim 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 ), 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 ), 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 svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo rozostavanou stavbou podľa § 3 ods. 2 zákona o majetku VÚC ).

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.

## 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 ) 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 ).

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.66/2009Z. 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.

## 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 ).

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 ) (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“).

### 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, vysporiadanie vlastníctva v zriadených záhradkových osadách).

Regionálne odbory SPF na účel poskytnutia náhradných pozemkov si vyžadujú od OPÚ vyjadrenie o podaných žiadostiach oprávnených osôb podľa osobitného predpisu ) 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 vlastníkovi pozemku pod stavbou poskytnúť finančnú náhradu. Finančnú náhradu SPF poskytne vlastníkovi na základe právoplatného rozhodnutia OPÚ vydaného v súlade s § 14 zákona o pozemkových úpravách.

Podmienky na 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, vyplatí sa finančná náhrada (vyrovnanie v peniazoch) po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastník písomne upovedomí).

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), 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 vlastník 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). Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území).

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 16. septembra 2009.

Ing. Miroslav Mihalík  
generálny riaditeľ SPF

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