

**JUDr. Helena KONTROVÁ**, advokátka podľa ust. zák. č. 586/03 Z.z. v znení neskorších predpisov, zapísaná v zozname vedenom Slovenskou advokátskou komorou v Bratislave číslo preukazu 2443 sídlo 941 32 SEMEROVO 414, kancelária Nové Sámky

Podzámska č. 4/A,

IČO: 31 823 807, telefón kancelária 035/ 64 00 404 mobil 0905 436 129,  
e-mail advokat-nz@advokat-nz.eu

## **Postup pri prevode nehnuteľnosti podľa zák. č. 138/91 Zb. v znení neskorších predpisov**

Doplnenie v zmysle záverov Generálnej prokuratúry  
**Z h o d n o t e n i e**  
stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní orgánov štátnej  
správy katastra nehnuteľností v konaní o návrhu na vklad

Novela Zák. č. 138/91 Zb. v znení neskorších predpisov, zák. č. 507/2010 Z.z. od 01.01.2011, priniesla zásadné zmeny do postupu pri prevode nehnuteľností z majetku obce.

Majetok obce je možné previesť v zmysle ust. § 9a) cit. Zákona na základe:

- a) Obchodnej verejnej súťaže
- b) Dobrovoľnou dražbou
- c) Priamym predajom

Tento postup neplatí pre prevode majetku na základe ust. Zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov ( ide o prevod bytov nepostavených s podporou štátu)

*Kataster bude vyžadovať predloženie uznesenia (nie výpis z uznesenia) obecného zastupiteľstva, o schválení spôsobu prevodu vlastníctva (§ 9 ods. 2 písm. a/ zákona o majetku obcí, v uznesení musí byť určený spôsob prevodu, t.j. vo vzťahu ku vkladovému konaniu (a) obchodná verejná súťaž, (b) priamy predaj, (c) zámenná zmluva a nezameniteľným spôsobom označená dotknutá nehnuteľnosť, pri zámennej zmluve aj predmet zámeny a osoba zameniteľa.*

# Prevod na základe verejnej obchodnej súťaže

1. Obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje **spôsob** prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obchodnou verejnou súťažou.

2. Obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje **podmienky obchodnej súťaže**, ktorá je vyhlásená neurčitým osobám na podanie návrhov na uzatvorenie zmluvy, (je možné ich schváliť tak, že bude uvedené, kde sú zverejnené napr. na internetovej stránke obce, s tým, že tam musia byť ešte v čase rozhodovania o návrhu na vklad). Mali by obsahovať označenie predmetu, ktorý je na predaj, zásady obsahu zmluvy, ktorá sa má hneď po vyhodnotení súťaže uzavrieť, spôsob podávania návrhov, lehota na podávanie návrhov s dátumom, hodinou a minútou.

3. Obec zverejní zámer predat' majetok obce vyššie uvedeným spôsobom. Zámer musí byť zverejnený na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači. Zverejnenie musí trvať aspoň 15 dní pred vyhodnotením ponúk.

4. Obec vyhodnotí verejnú obchodnú súťaž, vyhotoví a podpíše zmluvu.

5. Obec zverejní zmluvu v zmysle ust. § 47a) občianskeho zákonníka

6. Obec v návrhu na vklad uvedie (prípadne pripojí doklad o výbere najvhodnejšieho kandidáta), kedy bol zámer zverejnený, ako prebehla obchodná verejná súťaž a ako bola vyhodnotená, kedy bola zmluva zverejnená podľa ust. § 47a) obč. zák.

**Prílohou návrhu na vklad sú dve uznesenia obecného zastupiteľstva**

**(1. Uznesenie o schválení spôsobu prevodu,**

**2. Uznesenie o schválení podmienok obchodnej verejnej súťaže.**

(Je to možné aj na jednom rokovaní obecného zastupiteľstva.

*Pri obchodnej verejnej súťaži musia byť doložené :*

- i. uznesením obecného zastupiteľstva schválené jej podmienky podľa § 9 ods. 2 písm. b/ zákona o majetku obcí*
- ii. doklad o výbere najvhodnejšieho návrhu (§ 286 Obchodného zákonníka), napr. zápisnica o priebehu obchodnej verejnej súťaže,*

## Prevod na základe priameho predaja

1. Obecné zastupiteľstvo uznesením na jednom rokovaní schvaľuje **spôsob** prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom a stanoví lehotu na podávanie cenových ponúk.

Minimálna cena musí byť najmenej vo výške podľa vyhl. č. 492/2004 Z.z. ktorý v deň rozhodovania OZ nesmie byť starší ako šesť mesiacov (takto sa nemôže prevádzať majetok nad 40 000 € podľa znaleckého posudku, ktorý nebude starší ako šesť mesiacov).

2. Obec **zverejní zámer** predat' majetok obce vyššie uvedeným spôsobom najmenej 15 dní vopred .

Vo zverejnenom zámere presne označí nehnuteľnosť podľa kat. územia, listu vlastníctva ,registra ( CKN alebo EKN ), parc. čísla, druhu pozemku, výmery pozemku .

3. Na ďalšom rokovaní obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje **prevod** vlastníctva, schvaľuje zmluvu.

4. Obec zverejní zmluvu v zmysle ust. § 47a) občianskeho zákonníka

6. Obec v návrhu na vklad uvedie, kedy bol zámer zverejnený, kedy bola zmluva zverejnená podľa ust. § 47a) obč. zák.

Zároveň uvedie ( vyjadrenie starostu ), či nejde o osoby – podľa § 9a) ods. 6 – starosta, poslanec OZ, zamestnanec obce, hlavný kontrolór obce, blízka osoba označených osôb.

**Prílohou návrhu na vklad sú dve uznesenia obecného zastupiteľstva ( 1. Uznesenie o schválení spôsobu., 2. Uznesenie o schválení zmluvy.**

*b. pri priamom predaji musia byť doložené :*

- i. schvaľujúce uznesenie obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 2 písm. c/ zákona o majetku obcí, uznesením musia byť dostatočne určite schválené všetky obligatórne náležitosti daného prevodu, teda zjednodušene povedané „čo“, „komu“ a „za čo“,*
- ii. znalecký posudok (v čase schvaľovania obecným zastupiteľstvom, nie starší ako 6 mesiacov) na stanovenie všeobecnej hodnoty predávanej nehnuteľnosti, ktorá nesmie byť vyššia ako 40 000,- eur, pričom kúpna cena musí byť stanovená minimálne vo výške určenej znaleckým posudkom,*
- iii. vyjadrenie starostu obce, že sa pri osobe kupujúceho nejedná o blízku osobu v zmysle § 9a ods. 6 a 7 zákona o majetku obcí a § 9a ods. 6 a 7 zákona o majetku vyšších územných celkov (tzv. negatívne vyjadrenie),*

III.

## Prevod z dôvodov osobitného zreteľa

1. Obecné zastupiteľstvo uznesením na jednom rokovaní schvaľuje **spôsob** prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodov osobitného zreteľa, ktorý musí byť odôvodnený a musí o ňom rozhodnúť 3/5 všetkých poslancov.

2. Obec zverejní **zámer** predať majetok obce vyššie uvedeným spôsobom najmenej 15 dní vopred .

Vo zverejnenom zámere presne označí nehnuteľnosť podľa kat. územia, listu vlastníctva ,registra ( CKN alebo EKN ), parc. čísla, druhu pozemku, výmery pozemku .

3. Obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje **prevod** vlastníctva z dôvodov osobitného zreteľa , schvaľuje zmluvu, ktorý to musí byť odôvodnený a musí o ňom rozhodnúť 3/5 všetkých poslancov.

4. Obec zverejní zmluvu v zmysle ust. § 47a) občianskeho zákonníka

6. Obec v návrhu na vklad uvedie, kedy bol zámer zverejnený, kedy bola zmluva zverejnená podľa ust. § 47a) obč. zák.

**Prílohou návrhu na vklad sú dve uznesenia obecného zastupiteľstva ( 1. Uznesenie o schválení spôsobu., 2. Uznesenie o schválení zmluvy( uznesenie musí obsahovať osobitný zreteľ stručne odôvodnený a musí byť uvedené ako sa o ňom hlasovalo a bolo zo viac ako 3/5 všetkých poslancov. )**

IV.

**Prevod z dôvodu § 9a) ods. 8 písm. b, c)  
pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príslušného  
pozemku, zákonné predkupné právo**

1. Obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje **spôsob** prevodu vlastníctva :  
-pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príslušného  
pozemku,

-prevod spoluvlastníckeho podielu podľa ust. § 140 obč. zákonníka ( predkupné právo)

2. Obecné zastupiteľstvo uznesením schvaľuje prevod, zmluvu.  
Je možné aj naraz.

3. Obec zverejní zmluvu v zmysle ust. § 47a) občianskeho zákonníka

4. Obec v návrhu na vklad uvedie, kedy bola zmluva zverejnená podľa ust. § 47a) obč. zák.

**Prílohou návrhu na vklad sú dve uznesenia obecného zastupiteľstva ( 1. Uznesenie o schválení spôsobu., 2. Uznesenie o schválení zmluvy.  
( Je to možné aj na jednom rokovaní obecného zastupiteľstva.)**

Preukázanie naplnenia niektorej z výnimiek upravených v § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí, ak neboli splnené podmienky vyplývajúce zo znenia § 9a ods. 1, 5, 6 a 7 a to nasledovne :

- a. pri prevode podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 9a ods. 8 písm. a/ zákona) by v zásade táto skutočnosť mala vyplývať zo samotnej prevodnej zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia,
- b. pri prevode pozemku pod stavbou alebo príslušného pozemku (§ 9a ods. 8 písm. b/ zákona) by naplnenie tohto dôvodu malo vyplývať buď zo zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia, prípadne iných listín (napr. listu vlastníctva k stavbe a kópie z katastrálnej mapy),
- c. pri realizácii zákonného predkupného práva (§ 9a ods. 8 písm. c/ zákona) by naplnenie tohto dôvodu malo vyplývať buď zo zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia, prípadne z iných listín (napr. korešpondencie medzi obcou a kupujúcim),
- d. pri prevode z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 8 písm. e/ zákona) by malo byť doložené uznesenie obecného zastupiteľstva, v ktorom by bol osobitný zreteľ zdôvodnený a z ktorého by vyplývalo, že bolo prijaté 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

## **V. Zámenná zmluva**

Pri zámennej zmluve musí byť doložené uznesenie obecného zastupiteľstva, prijaté v zmysle § 9a ods. 8 písm. e/ zákona o majetku obcí a § 9a ods. 8 písm. e/ zákona o majetku vyšších územných celkov o schválení zámeny určeného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom v uznesení musí byť osobitný zreteľ zdôvodnený a zároveň musí byť z uznesenia zrejmé, že toto bolo prijaté 3/5 väčšinou všetkých poslancov (toto uznesenie môže byť súčasťou uznesenia o schválení spôsobu prevodu vlastníctva podľa § 9 ods. 2 písm. a/ zákona o majetku obcí.