

Usmernenie

**Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM_UGKK
SR_2/2024 zo dňa 25.01.2024, ktorým sa ustanovuje jednotný postup okresných
úradov, katastrálnych odborov pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho
práva, ak je prevodcom nehnuteľnosti obec/mesto**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky podľa Smernice Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky o príprave, zverejňovaní a evidencii interných normatívnych aktov ustanovuje:

Čl. 1 Účel usmernenia

Účelom tohto usmernenia je ustanoviť jednotný postup okresných úradov, katastrálnych odborov (ďalej len „katastrálny odbor“) pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva, ak je prevodcom nehnuteľnosti obec/mesto (ďalej len „obec“), v súvislosti so zmenou zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj v súvislosti so zastupovaním starostu/primátora (ďalej len „starosta“) obce pri podpisovaní zmluvy o prevode vlastníckeho práva.

Čl. 2 Konanie o návrhu na vklad, ak je prevodcom nehnuteľností obec

- (1) Ak v konaní o návrhu na vklad je prevodcom nehnuteľností obec, katastrálny odbor musí okrem podmienok uvedených v § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, skúmať aj podmienky uvedené v § 9 a § 9a zákona o majetku obcí. Katastrálny odbor musí pred povolením vkladu vyžadovať:
 - a) predloženie uznesenia obecného zastupiteľstva o schválení spôsobu prevodu vlastníctva podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, pričom v uznesení musí byť určený spôsob prevodu, t.j. (a) obchodná verejná súťaž, (b) priamy predaj, (c) dobrovoľná dražba (§ 9a ods. 1 zákona o majetku obcí)
 1. pri obchodnej verejnej súťaži musia byť doložené:
 - i. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 1 o schválení spôsobu prevodu vlastníctva podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, pričom v uznesení musí byť určený spôsob prevodu, ako aj schválené

- podmienky obchodnej verejnej súťaže podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí;
- ii. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 2, ktorého obsahom je schválenie obchodnej verejnej súťaže v prípade, že pri vyhlásení podmienok obchodnej verejnej súťaže nebola stanovená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí).
2. pri priamom predaji musia byť doložené:
- i. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 1 o schválení spôsobu prevodu vlastníctva podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, pričom v uznesení musí byť určený spôsob prevodu;
 - ii. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 2 podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, obsahom ktorého musia byť dostatočne určité schválené všetky obligatórne náležitosti daného prevodu, t.j. kúpna cena, nehnuteľnosť špecifikovaná podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona a kupujúci;
 - iii. potvrdenie o zverejnení zámeru obce podľa § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí predať svoj majetok priamym predajom, a to na 15 dní a o zverejnení lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní, ak táto skutočnosť jednoznačne nevyplýva zo samotných uznesení č. 1 a č. 2, uvedených v bodoch i. a ii.;
 - iv. čestné vyhlásenie starostu obce, že sa pri osobe kupujúceho nejedná o blízku osobu v zmysle § 9a ods. 13 zákona o majetku obcí.
3. pri dobrovoľnej dražbe musí katastrálny odbor (§ 9a ods. 9 zákona o majetku obcí) vyžadovať splnenie podmienok podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- b) preukázanie naplnenia niektorej z výnimiek upravených v § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí a to nasledovne :
1. pri prevode podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 9a ods. 15 písm. a) zákona o majetku obcí) táto skutočnosť vyplýva zo samotnej prevodnej zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia;
 2. pri prevode pozemku pod stavbou alebo príslušného pozemku (§ 9a ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí) naplnenie tohto dôvodu vyplýva zo zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia, prípadne iných listín (napr. listu vlastníctva k stavbe a kópie z katastrálnej mapy);
 3. pri realizácii zákonného predkupného práva (§ 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí) by naplnenie tohto dôvodu malo vyplývať buď zo zmluvy alebo schvaľujúceho uznesenia, prípadne z iných listín (napr. korešpondencie medzi obcou a kupujúcim);

4. pri prevode majetku obce do vlastníctva sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci (§ 9a ods. 15 písm. e) zákona o majetku obcí) by naplnenie tohto dôvodu malo vyplývať z registra sociálnych podnikov Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR (nadobúdateľ musí byť registrovaný ako sociálny podnik). Katastrálny odbor si sám preverí danú skutočnosť z údajov, zverejnených v čase vydania tohto usmernenia na <https://www.employment.gov.sk/sk/praca-zamestnanost/socialna-ekonomika/register-sp/>;
5. pri prevode z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí) musí byť doložené
 - i. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 1 podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, že sa schvaľuje prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktoré musí obsahovať všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obce v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, a v ktorom bude osobitný zreteľ zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce (§ 9 ods. 1 písm. i) zákona o majetku obcí). Zásady hospodárenia s majetkom obce budú priložené ako príloha k predmetnému uzneseniu alebo bude v predmetnom uznesení uvedený odkaz, na akom mieste sú zásady hospodárenia s majetkom mesta verejne dostupné. Ak obec nebude mať určené zásady hospodárenia s majetkom obce, katastrálny odbor nebude môcť rozhodnúť o povolení vkladu vlastníckeho práva. Katastrálny odbor nebude skúmať určenie kúpnej ceny a jej súlad so všeobecnou hodnotou prevádzaného majetku obce;
 - ii. uznesenie obecného zastupiteľstva č. 2 o schválení prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktoré bolo prijaté 3/5 väčšinou všetkých poslancov (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí). Uznesenie č. 2 musí byť schválené v súlade so znaleckým posudkom o stanovení všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov. Znalecký posudok nie je potrebný, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci. V predmetnom uznesení bude stačiť odkaz na konkrétny znalecký posudok spolu s dátum jeho vyhotovenia a katastrálny odbor nebude vyžadovať doloženie originálu znaleckého posudku;
 - iii. potvrdenie o zverejnení zámeru obce (§ 9a ods. 15 písm. f) bod. 1 zákona o majetku obcí) previesť svoj majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a že tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu, ak táto skutočnosť jednoznačne nevyplýva zo samotných uznesení č. 1 a č. 2, uvedených v bodoch i. a ii.

(2) Za správnosť a pravdivosť údajov, uvedených v uzneseniach obecného zastupiteľstva, zodpovedá obec.

Čl. 2

Konanie o návrhu na vklad doručenom po nadobudnutí účinnosti novely zákona č. 137/2023 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon o majetku obcí a zákon o obecnom zriadení (ďalej len „novela“)

- (1) Návrh na vklad bol katastrálnemu odboru doručený po nadobudnutí účinnosti novely a všetky uznesenia obecného zastupiteľstva boli schválené pred nadobudnutím účinnosti novely. V takom prípade skúma katastrálny odbor splnenie podmienok prevodu majetku obcí podľa zákona účinného v čase do 31.10.2023. Pokiaľ by však bol k zmluve o prevode vlastníctva majetku obce uzatvorenej pred 31.10.2023 vyhotovený dodatok, ktorý bol uzatvorený po 31.10.2023, je pre katastrálny odbor rozhodujúci charakter vykonaných zmien.
 - i. ak sa dodatkom, ktorý bol uzatvorený po 31.10.2023, menia len formálne náležitosti (napr. sa dopĺňa rodné priezvisko účastníkov zmluvy alebo sa opravujú chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejmé nesprávnosti), potom je potrebné platnosť zmluvy v znení jej dodatku posudzovať podľa právnej úpravy účinnej do 31.10.2023.
 - ii. ak sa dodatkom, ktorý bol uzatvorený po 31.10.2023, menia podstatné náležitosti zmluvy, potom je potrebné platnosť zmluvy v znení jej dodatku posudzovať podľa právnej úpravy účinnej od 01.11.2023.
- (2) Návrh na vklad bol katastrálnemu odboru doručený po nadobudnutí účinnosti novely a všetky uznesenia obecného zastupiteľstva boli schválené po 31.10.2023. V takom prípade katastrálny odbor skúma splnenie podmienok prevodu majetku obcí podľa novely účinnej od 01.11.2023.
- (3) Návrh na vklad bol katastrálnemu odboru doručený po nadobudnutí účinnosti novely, ale niektoré uznesenia boli schválené pred účinnosťou novely a niektoré až po nadobudnutí účinnosti novely. V prípade, ak obec schválila dňa 30.10.2023 prvým uznesením obecného zastupiteľstva najskôr zámer na predaj pozemku (za účinnosti starého zákona), ktorý platil do 31.10.2023, nie je podstatné, že druhým uznesením obecného zastupiteľstva bol schválený prevod pozemku až dňa 01.11.2023 (teda za účinnosti novely zákona o majetku obcí) a katastrálny odbor bude postupovať v zmysle zákona účinného do 31.10.2023.

Čl. 3

Zastupovanie starostu obce pri podpisovaní zmluvy o prevode vlastníckeho práva

- (1) Ak je v konaní o návrhu na vklad katastrálnemu odboru predložená zmluva o prevode vlastníckeho práva, v ktorej starostu alebo primátora obce zastupuje advokát alebo iná osoba, katastrálny odbor bude okrem náležitostí podľa zákona o majetku obcí vyžadovať doloženie predmetného splnomocnenia.
- (2) Uznesenie obecného zastupiteľstva o prevode vlastníckeho práva nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle obce. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvný prevod konkrétneho majetku a z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký prevod sa schvaľuje, čo je predmetom prevodu, v prospech koho a za akú cenu. Obsahom uznesenia, schváleného obecným

zastupiteľstvom, musia byť tie isté náležitosti označenia nehnuteľností, ako ich vyžaduje zákon pre zmluvu v súlade s § 42 katastrálneho zákona.

Čl. 4
Záverečné ustanovenia

Týmto usmernením sa ruší čl. I v usmernení č. USM_ÚGKK SR_2/2012 zo dňa 03.02.2012.

Čl. 5
Účinnosť

Toto usmernenie nadobúda účinnosť 01.februára.2024.

Ing. Juraj Celler, v. r.
predseda
Úradu geodézie, kartografie a katastra
Slovenskej republiky