



SLOVENSKÝ
POZEMKOVÝ
FOND

Predaj pozemkov

Odborná konferencia
PÔDA A POZEMKOVÉ PRÁVO
z pohľadu Slovenského pozemkového fondu
Nitra, 26. september 2018

Predaj pozemkov všeobecne

- Predaj pozemkov len na základe právnych titulov daných všeobecne záväznými právnymi predpismi
- Podmienky a možnosť predaja pozemkov zo strany SPF sú rozdielne podľa toho, či ide o pozemky vo vlastníctve SR, v správe SPF („SR-SPF“), alebo o pozemky vo vlastníctve nezistených vlastníkov, s ktorými fond nakladá („NV-SPF“)



Tituly predaja pozemkov SR-SPF

- Najmä na základe Zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov + § 3 Nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z.z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v platnom znení a § 34 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
- Iné zákony upravujú špeciálne tituly predaja pozemkov SR-SPF



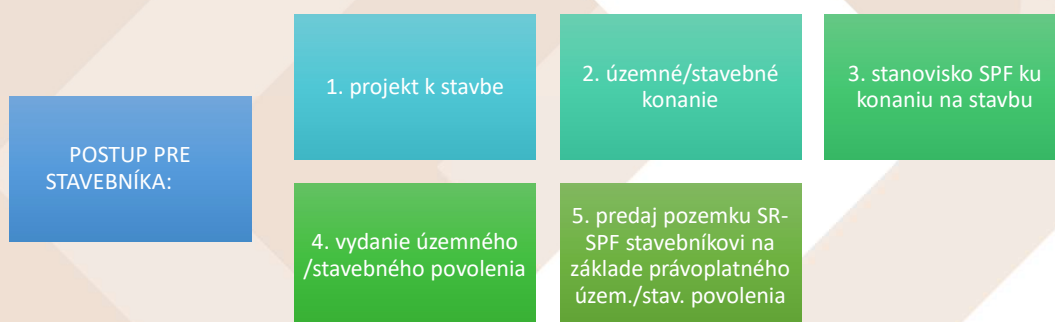
Fond môže pozemok vo vlastníctve štátu prediť, ak nie je ustanovené inak, z dôvodu:

- vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ak má pozemok okrem štátu len jedného spoluvlastníka, ktorý vlastní nadpolovičný podiel, a výmeru najmenej 2 000 m², alebo ak má pozemok okrem štátu len jedného spoluvlastníka a výmeru menšiu ako 2 000 m², a nie je možné alebo pre fond účelné rozdelenie pozemku,
- zabezpečenia nevyhnutného prístupu k nehnuteľnosti iného vlastníka,
- nemožnosti pozemok samostatne účelne využiť,
- založenia trvalých trávnych porastov pri splnení určených podmienok,
- usporiadania vlastníctva k pozemkom v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo správcov lesného majetku štátu,
- usporiadania vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami a primeraným príslušením pozemkom,
- vyporiadania vlastníctva k pozemkom v záhradkových osadách, v ktorých vlastnícke právo sa nevyporiadava podľa osobitného predpisu,
- vyporiadania vlastníctva k pozemku, na ktorom je založený vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica



Fond predá nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ktoré sú právoplatným rozhodnutím príslušných orgánov štátnej správy určené na výstavbu alebo ťažbu (územné rozhodnutie, stavebné povolenie) - § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. v platnom znení

Na vydanie rozhodnutia, pokiaľ sú dotknuté pozemky v správe SPF, je potrebné predložiť stanovisko SPF k stavbe



Tituly predaja pozemkov NV-SPF

- § 19 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- Stanovené v iných právnych predpisoch



Fond môže previesť vlastníctvo k pozemkom NV, ak dôvodom prevodu je:

- účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť podľa osobitného predpisu
- rozhodnutie o zriadení priemyselného parku podľa osobitného predpisu
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami do 24. júna 1991 na účely poľnohospodárskej výroby
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vo vlastníctve štátu slúžiacim ozbrojeným silám Slovenskej republiky
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vybudovanými vo verejnom záujme
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami, ako sú uvedené v písmenách c) až e), a zabezpečenie nevyhnutného prístupu k nim
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vo vlastníctve obcí alebo vyšších územných celkov, ktoré prešli do ich vlastníctva podľa osobitných predpisov, kúpnu zmluvou alebo zámennou zmluvou,
- usporiadanie vlastníctva k pozemkom na zabezpečenie nevyhnutného prístupu k pozemkom iných vlastníkov

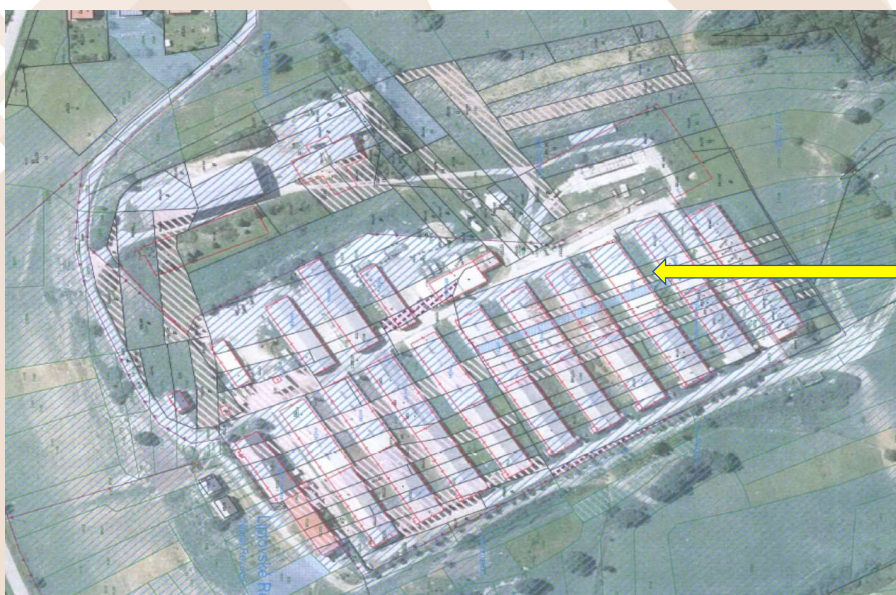


Hopodársky dvor – vysporiadanie pozemkov



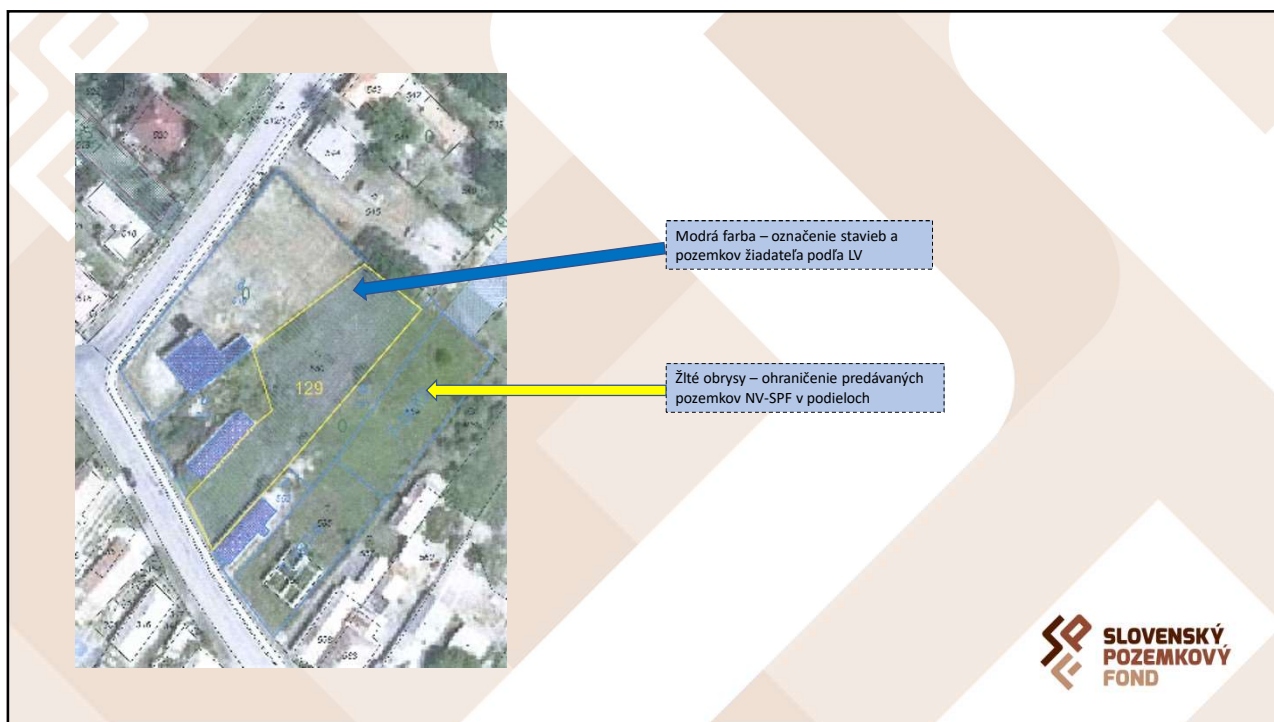
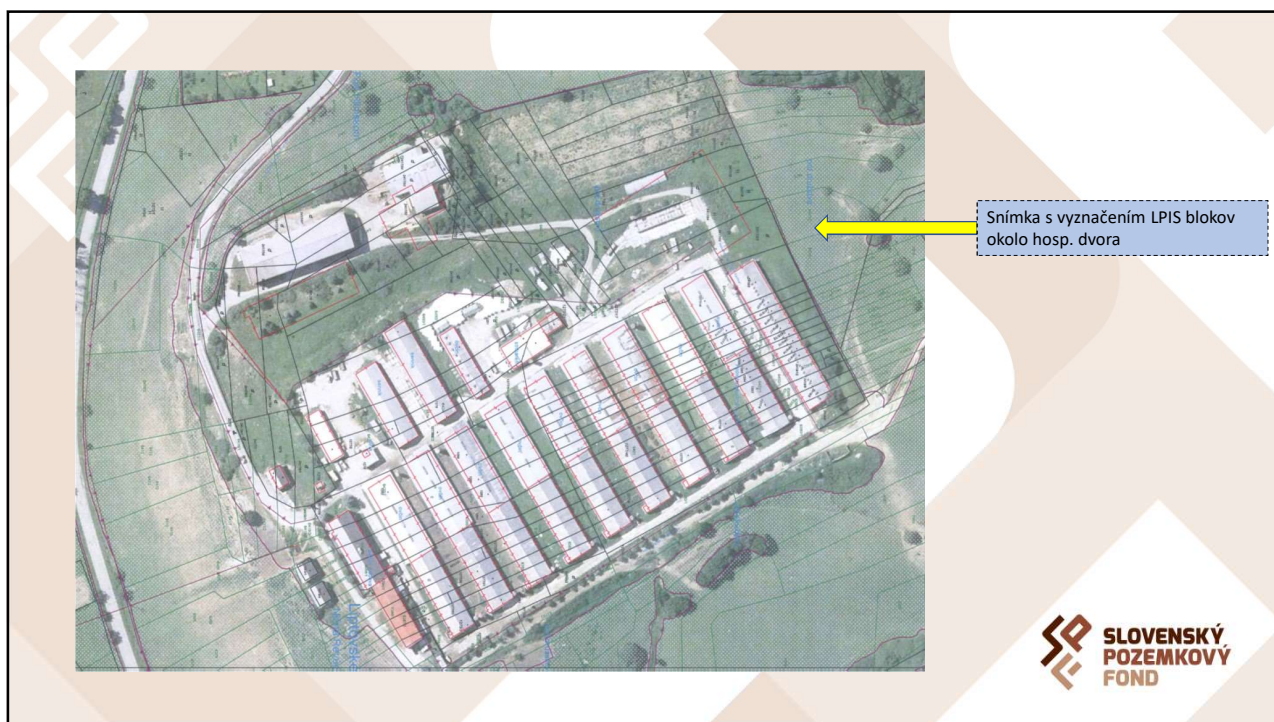
Podklady k uzatvoreniu zmluvy na vyporiadania pozemkov v hosp. dvore

- **Znalecký posudok** (cena podľa ZP je najnižšou možnou cenou predaja pozemkov, fond však môže zvýšiť cenu s prihliadnutím na ďalšie faktory cenotvorby – lokalita, porovnanie s už realizovanými podobnými predajmi, intravilán/extravilán, atď.),
- **Geometrický plán** (často je nevyhnutný, nakoľko často sú cez hospodársky dvor vedené parcely reg. „E“ tak, že nevedú len v rámci hosp. dvora, ale zasahujú mimo hraníc do polí), pričom SPF predáva len pozemky pod stavbami a tie, ktoré sú súčasťou areálu, oplotenia, a pod.,
- **Územnoplánovacia informácia obce, stanovisko obce** – SPF posudzuje na čo sú pozemky určené v zmysle územného plánu obce, ak obec územný plán má vypracovaný. Pri pozemkoch NV je potrebné potvrdenie obce, že areál slúžil do 24.6.1991 na účely poľnohospodárskej výroby,
- **Listy vlastníctva na stavby resp. aj pozemky žiadateľa v areáli, výpis z OR SR žiadateľa /ak PO/**
- **Podnikateľský zámer žiadateľa**
- **Iné (podľa potreby)**



PRÍKLAD
Hospodársky dvor s veľkým množstvom nevyporiadanych parciel v podielovom spoluvlastníctve nezistených vlastníkov (v nakladaní SPF)





Predkupné právo v zmluvách s SPF

Niektoré typy kúpnych zmlúv (na pozemky SR-SPF) fond uzatvára s ustanoveniami predkupného práva

1

predaj na účel usporiadania vlastníctva k pozemkom v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo správcov lesného majetku štátu v zmysle § 3 ods. 1 písm. e) nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z. – **predkupné právo 3 roky**

2

predaj na účel založenia trvalých trávnych porastov pri splnení určených podmienok v zmysle § 3 ods. 1 písm. d) nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z. a na účel výporiadania vlastníctva k pozemku, na ktorom je založený vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica v zmysle § 3 ods. 1 písm. h) nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z. – **predkupné právo 10 rokov + kontrolované plnenie účelu využitia**

3

predaj pozemkov na výstavbu alebo ťažbu v zmysle § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. – **predkupné právo do predloženia kolaudačného rozhodnutia na stavbu**



Postup SPF pri predaji pozemkov

1. Žiadosť žiadateľa
2. Regionálny odbor SPF (RO SPF) posúdi žiadosť, vyžiada doklady
3. Návrh kúpnej ceny, SPF stanoví cenu za prevod
4. Vypracovanie kúpnej zmluvy zo strany RO SPF, podpis zmluvy žiadateľom
5. Schvaľovací proces zmluvy SPF (kontrola, porada vedenia, rada fondu, podpis zmluvy štatutármi fondu)
6. Úhrada kúpnej ceny kupujúcim v lehote podľa zmluvy na výzvu SPF
7. Návrh na vklad do katastra vypracuje SPF, podpisujú obe zmluvné strany, na príslušný okresný úrad podáva kupujúci so zmluvami

