

## POKYN GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 11/2021

ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri uzatváraní zmlúv, obsahom ktorých je prevod vlastníckeho práva a práva správy k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní v znení Pokynu generálneho riaditeľa č. 3/2022

### Čl. I

#### Všeobecné ustanovenia

1. Tento pokyn upravuje jednotný postup organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“ alebo „fond“) pri uzatváraní zmlúv, predmetom ktorých je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve štátu a pozemkom nezistených vlastníkov.
2. Žiadosti žiadateľov podľa tohto pokynu vybavuje centrum prevodov a centrum špeciálnych prevodov (ďalej aj ako „centrum“), ktoré rozhodujú o administrácii žiadosti žiadateľa okrem prípadov, o ktorých podľa tohto pokynu rozhoduje odbor prevodu, ktorý si v potrebných prípadoch môže vyžiadať stanovisko štatutárov fondu.
3. SPF pri uzatváraní zmluvy podľa tohto pokynu postupuje najmä podľa týchto všeobecne záväzných právnych predpisov:
  - a) zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
  - b) zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“),
  - c) zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z.z.“),
  - d) zákon č. 193/2001 Z.z. o dotácii na zriadenie priemyselných parkov a doplnení zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 193/2001 Z.z.“),
  - e) zákon č. 371/2021 Z.z. o významných investíciách (ďalej len „zákon č. 371/2021 Z.z.“),
  - f) zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 92/1991 Z.z.“),
  - g) zákon č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z.z.“),
  - h) zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“),
  - i) zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“),
  - j) nariadenie vlády SR č. 238/2010 Z.z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností

Slovenským pozemkovým fondom v platnom znení (ďalej len „nariadenie vlády“).

4. Fond je povinný podľa § 19 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. a § 3 ods. 4 nariadenia vlády pri prevodoch pozemkov prihliadať prednostne na potrebu ich prevodu na uspokojenie reštitučných nárokov oprávnených osôb podľa osobitného predpisu.

## **Čl. II**

### **Vymedzenie pojmov**

1. Zmluvou na účely tohto pokynu je
  - a) kúpna zmluva uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a
    - aa) zákona č. 180/1995 Z. z. a nariadenia vlády,
    - bb) zákona č. 330/1991 Zb.,
    - cc) zákona č. 193/2001 Z.z.,
    - dd) zákona č. 278/1993 Z.z.,
    - ee) zákona č. 371/2021 Z.z.,
    - ff) zákona č. 92/1991 Zb.,
    - gg) zákona č. 182/1993 Z.z.
  - b) zmluva o prevode vlastníctva uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 19 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z.,
  - c) zmluva o prevode správy uzavretá podľa § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb.,
  - d) zmluva o bezodplatnom prevode pozemkov uzavretá podľa § 34 ods. 9 a 13 zákona č. 330/1991 Zb.,
  - e) zámenná zmluva uzavretá v zmysle § 611 Občianskeho zákonníka, § 19 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. a nariadenia vlády,
  - f) dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 141 Občianskeho zákonníka a § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z.
2. Pozemkom na účely tohto pokynu je pozemok alebo spoluvlastnícky podiel na pozemku vo vlastníctve štátu v správe SPF alebo vo vlastníctve nezisteného vlastníka.
3. Nevyhnutným prístupom k nehnuteľnosti alebo k pozemku iného vlastníka je zabezpečenie prístupu k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa v nevyhnutnom rozsahu; takýmto prevodom spravidla nesmie byť obmedzený prístup k pozemkom iných vlastníkov alebo správcov vrátane fondu; ak nie je možné vytvoriť nevyhnutný prístup predajom časti pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky, resp. nezisteného vlastníka v správe SPF určenej na základe geometrického plánu, takýto prístup je potrebné zabezpečiť zriadením vecného bremena.
4. Nemožnosť samostatného účelného využitia pozemku je spravidla taký stav pozemku v správe fondu, pri ktorom s ohľadom na jeho výmeru, tvar, umiestnenie a možnosti prístupu k pozemku nie je možné zabezpečiť samostatný prístup k pozemku, ale len cez pozemky iného vlastníka alebo stav, keď fond nevie takéto

pozemky samostatne prenajať alebo inak takéto pozemky spravovať alebo s nim nakladať. Fondu je nevyhnutné preukázať, že žiadateľ má vzťah k predávanému pozemku (napr. predávaný pozemok susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, pozemok sa nachádza za plotom rodinného domu a prirodzenú hranicu pozemku tvorí potok, svah a pod.).

5. Primeraný príľahlý pozemok je taký pozemok, ktorý tvorí jeden funkčný celok so stavbou vo vlastníctve žiadateľa; rozsah príľahlej plochy sa posudzuje vždy individuálne na základe skutočného stavu plochy, ako aj na základe ďalších súvisiacich podkladov, ktorými sú napr. existencia a vek oplotenia pozemku, rozsah vyporiadanych pozemkov príľahlých okolitým stavbám a pod., a to s ohľadom na možnosti ďalšieho využitia okolitého pozemku.
6. Založenie trvalého porastu je výsadba chmeľnice, vinice, rýchlorastúcich drevín, ovocného sadu. K žiadosti je potrebné predložiť stanovisko/rozhodnutie v zmysle § 2 ods. 6 a § 3 ods. 1 písm. d) nariadenia vlády.
7. Areál hospodárskeho dvora je pozemok v správe fondu v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov alebo správcov lesného majetku štátu a v nakladaní fondu, ktorý bol zastavaný stavbami do 24. júna 1991 slúžiacimi na činnosť poľnohospodárskeho podniku; na tieto účely sa za stavbu považuje aj obslužná komunikácia vybudovaná v areáli hospodárskeho dvora a manipulačné plochy.
8. Celková dohodnutá suma je kúpna cena alebo iná obdobná odplata za predmet prevodu a paušálne náklady; predmetom celkovej dohodnutej sumy nie sú náklady druhej zmluvnej strany (kupujúceho, nadobúdateľa atď.) na obstaranie požadovaných listinných dokumentov (napr. geometrického plánu, znaleckého posudku, projektovej dokumentácie).
9. Zákaz drobenia pozemkov je zákonné obmedzenie zmluvnej voľnosti definované v § 21 až § 24 zákona č. 180/1995 Z.z. v prípade prevodu pozemku mimo zastavaného územia obce, resp. v prípade vinice aj v zastavanom území obce.

### **Čl. III**

#### **Evidencia žiadostí**

1. Fond vedie evidenciu žiadostí o prevod pozemku v informačnom systéme na správu registratúry FABASOFT (ďalej len „FABASOFT“).
2. Žiadosť žiadateľa musí byť podpísaná a doručená do podateľne SPF alebo podpísaná a doručená elektronicky prostredníctvom formulára, ktorý na to fond určil.

### **Čl. IV**

#### **Postup fondu po doručení žiadosti**

1. Žiadosť je po zaevidovaní vo FABASOFTE odstúpená na centrum. Centrum k žiadosti založí spis vo FABASOFTE.
2. Centrum je povinné v lehote spravidla 90 kalendárnych dní od pridelenia žiadosti žiadateľovi písomne odpovedať, že jeho žiadosť bola zaevidovaná, pokiaľ tak nebolo učené automatizovane z FABASOFTu.
3. Pokiaľ žiadosť nemá jednoznačne určený predmet zmluvy, centrum vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti s určením lehoty spravidla 30 dní s upozornením, že pokiaľ žiadosť nebude v lehote doplnená, centrum uzatvorí spis.
4. Predmetom zmluvy podľa tohto pokynu môže byť iba nehnuteľnosť so zapísanou správou na liste vlastníctva. Pokiaľ predmetom žiadosti nie je nehnuteľnosť v správe fondu alebo pozemok v nakladaní fondu, centrum túto skutočnosť bezodkladne oznámi žiadateľovi a spis uzatvorí.
5. Ak nehnuteľnosť nie je možné previesť z dôvodu, že na prevod neexistuje právny titul podľa platnej právnej úpravy, centrum po posúdení písomne oznámi túto skutočnosť žiadateľovi a následne uzatvorí.
6. Ak na základe územnoplánovacej informácie je nehnuteľnosť možné previesť z dôvodov uvedených v právnych predpisoch v Čl. II bod 1 tohto pokynu, centrum vypracuje stanovisko centra k navrhovanému prevodu (**Príloha č. 22**), ktoré je súčasťou spisu.
7. O administrácii žiadosti žiadateľa rozhoduje centrum a v ostatných prípadoch, ktoré nie sú uvedené v tomto článku, odbor prevodu, ktorý si v potrebných prípadoch môže vyžiadať stanovisko štatutárov fondu. Tým nie sú dotknuté kompetencie orgánov fondu súvisiacich so schválením alebo uzatvorením zmluvy.
8. Centrum posúdi a rozhodne o ďalšej administrácii žiadosti žiadateľa v nasledovných prípadoch:
  - a) ak žiadateľom je Národná diaľničná spoločnosť, a.s. a správca majetku štátu (ŽSR, SSC a pod.),
  - b) ak predmetom prevodu je pozemok vo vlastníctve Slovenskej republiky, ktorý bol právoplatným rozhodnutím príslušného štátneho orgánu určený na výstavbu a fondom bolo k predmetu prevodu vydané súhlasné stanovisko k umiestneniu stavby,
  - c) ak predmetom prevodu je pozemok vo vlastníctve Slovenskej republiky s výmerou do 100 m<sup>2</sup>, ak ho fond prevádza na základe ostatných právnych titulov v Čl. II bod 1,
  - d) ak predmetom žiadosti je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 19 ods. 6 zákona 180/1995 Z.z. nezisteného vlastníka v nakladaní fondu, pokiaľ nie je možná reálna deľba podľa osobitného vnútorného predpisu.

9. V prípadoch podľa bodu 7 tohto pokynu centrum posúdi a rozhodne o ďalšom postupe vybavenia žiadosti žiadateľa. Pokiaľ rozhodne, že fond zmluvu neuzatvorí, oznámi túto skutočnosť žiadateľovi a uzatvorí spis. Pokiaľ rozhodne o ďalšej administrácii zmluvy, zabezpečí všetky doklady podľa bodu 11 tohto článku pokynu do spisu a následne požiada odbor tvorby cien a verifikácie o stanovenie ceny. Po stanovení ceny a jej akceptácii druhou zmluvnou stranou, vypracuje návrh zmluvy, ktorý odošle druhej zmluvnej strane na podpis a zároveň odstúpi kompletný spis odboru prevodu.
10. Ak o administrácii žiadosti rozhoduje odbor prevodu, centrum odstúpi spis so stanoviskom k navrhovanému prevodu odboru prevodu. Ak neschváli ďalšiu administráciu žiadosti, centrum túto skutočnosť oznámi žiadateľovi a spis uzatvorí. Ak odbor prevodu schváli ďalšiu administráciu žiadosti, centrum zabezpečí všetky chýbajúce doklady do spisu a následne požiada odbor tvorby cien a verifikácie o stanovenie ceny. Po stanovení ceny a jej akceptácii druhou zmluvnou stranou, vypracuje návrh zmluvy, ktorý po podpise druhej zmluvnej strany odstúpi so spisom na kontrolu a schválenie odboru prevodov.
11. Ak prílohou žiadosti žiadateľa nie sú doklady podľa bodu 11 písm. a) až c), centrum vyzve žiadateľa na ich predloženie, a to spravidla v lehote 90 dní s upozornením, že ak žiadateľ tieto doklady nedoloží v uvedenej lehote, centrum spis uzatvorí. Doklady podľa bodu 11 písm. e) (znalecký posudok) vyžaduje vždy až po schválení ďalšej administrácie žiadosti.
12. Centrum v spise povinne eviduje nasledovné doklady:
- a) vyjadrenie príslušného okresného úradu k uplatneniu reštitučného nároku na dotknutý pozemok (pôvodnú parcelu), príp. vyjadrenie okresného úradu, že v danom katastrálnom území nie sú žiadne nevybavené reštitučné žiadosti
  - b) územnoplánovacia informácia, predmetom ktorej bude stanovisko obce, či je daný pozemok stavebným pozemkom, resp. aký je možný účel využitia pozemku podľa platného územného plánu,
  - c) informácia zo Štátnej ochrany prírody, že pozemok nie je v 3. až 5. stupni chráneného územia podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov; to neplatí
    - aa) na prevod vlastníckeho práva k pozemku, ak sa na pozemku umiestni stavba v súlade so zákonom č. 543/2002 Z.z. a zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
    - bb) na prevod vlastníckeho práva k pozemkom tvoriacim zastavané plochy a nádvoria, ak sú na nich ku dňu účinnosti tohto zákona umiestnené bytové budovy alebo nebytové budovy vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s týmito budovami,
    - cc) na zámenu pozemkov, ak získaním zamenených pozemkov do vlastníctva štátu dôjde k sceleniu pozemkov alebo k inému usporiadaniu vlastníctva štátu

k týmto pozemkom v lokalitách, na ktorých sú sústredené málo pozmenené biotopy európskeho významu, biotopy národného významu, biotopy druhov európskeho významu, biotopy druhov národného významu, prírodné dedičstvo, významné biocentrá či iné prírodné hodnoty,

- dd) na zámenu pozemkov s tretím stupňom ochrany podľa § 61a zákona č. 543/2002 Z.z.
- d) interný doklad z informačného systému GIS SPF, príp. ďalší potrebný doklad, že žiadateľ nie je dlžníkom fondu,
  - e) znalecký posudok,
  - f) geometrický plán (pokiaľ je v danom prípade potrebný),
  - g) orto-foto mapa s vyznačenými vlastníkymi a inými vzťahmi,
  - h) kontrolný list o vykonaní základnej finančnej kontroly podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
  - i) list vlastníctva z informačného systému verejnej správy (ďalej len „OverSi“) preukazujúci správu a nakladanie SPF,
  - j) list vlastníctva kupujúceho na nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa, ktoré súvisia s preukázaním naplnenia titulu prevodu, príp. ďalšie listy vlastníctva potrebné na preukázanie relevantných skutočností pre posúdenie prevodu z OverSi,
  - k) pokiaľ je žiadateľ právnickou osobou výpis z Obchodného registra z OverSi,
  - l) pokiaľ hodnota plnenia zo zmluvy je vyššia ako 100 000,- EUR výpis z Registra partnerov verejného sektora z webovej stránky Ministerstva spravodlivosti SR.
13. Okrem dokladov uvedených v bode 11 sú v spise povinne vedené aj ďalšie špecifické doklady uvedené pri jednotlivých vzoroch zmlúv, ktoré sú uvedené v prílohách tohto pokynu.
14. Centrum vypracuje návrh zmluvy podľa vzorov uvedených v **Prílohách č. 1 až 19** a tento eviduje v spise a v informačnom systéme Právne akty podľa aktuálnych manuálov aplikácií zverejnených na intranete fondu. Informácie o zmluve eviduje aj v informačnom systéme GIS SPF.

## Čl. V

### Stanovenie ceny

1. Cenu stanovuje a oznamuje žiadateľovi odbor tvorby a verifikácie cien podľa osobitného vnútorného predpisu. Návrh ceny zasiela na vedomie aj centru.
2. Minimálna výška kúpnej ceny, resp. odplaty je určená vo výške 100,00 EUR. Výška paušálnych nákladov je vo výške 10,00 EUR.

## Čl. VI

### Ustanovenia o predkupnom práve

1. Centrum je povinné do zmlúv a návrhov na vklad vlastníckeho práva vyhotovených na účely:
  - a) založenia (výsadby) trvalých porastov, vyporiadania vlastníctva k pozemku, na ktorom je založený vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica,
  - b) predaja pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky v zastavanom areáli hospodárskych dvorov (poľnohospodárske podniky alebo správcovia lesného majetku štátu),
  - c) výstavby a ťažby v prípadoch, keď je zmluvnou stranou obec, VÚC a zároveň predmetom prevodu je pozemok na stavbu vo verejnom záujme (cesty, cyklotrasy, ČOV, a pod.) - v ostatných prípadoch prevodu pozemkov podľa § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. v platnom znení sa predkupné právo do zmlúv nevkladá,
  - d) predaja nehnuteľností podľa § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (predaj na základe súhlasu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR),

zapracovať predkupné právo v znení, ktoré je uvedené pre jednotlivé typy zmlúv vo vzoroch zmlúv v prílohách k tomuto pokynu.

2. Do návrhu na vklad vlastníckeho práva zapracuje odbor prevodu nielen vklad vlastníckeho práva, ale aj vklad predkupného práva pri daných typoch zmlúv s predkupným právom.
3. Predkupné právo sa nezriaďuje pri predaji spoluvlastníckeho podielu v správe SPF na pozemku, ak je okrem SPF spoluvlastníkom aj iný subjekt.

## **Čl. VII**

### **Kontrolný a schvaľovací proces právnych aktov**

1. Návrh právneho aktu vypracuje po splnení všetkých podmienok potrebných na uzatvorenie zmluvy centrum a odošle ho na podpis žiadateľovi a zároveň postúpi úplný spis odboru prevodu.
2. Odbor prevodu skontroluje doručený návrh právneho aktu a spis po vecnej a formálnej stránke. Ak zistí nedostatky, vyzve centrum na doplnenie spisu alebo vráti spis centru na odstránenie zisteného nedostatku. Ak zistí iné skutočnosti, ktoré by mohli brániť uzatvoreniu právneho aktu, alebo by mohli mať vplyv na platnosť právneho aktu, uvedené prešetrí, požiada o prešetrovanie alebo inak zabezpečí kontrolu uvedených skutočností. Ak nedostatky nezistí, predloží návrh zmluvy na prerokovanie na poradu vedenia fondu.
3. Po schválení predložených právnych aktov na porade vedenia predloží tajomník rady fondu návrh právneho aktu na prerokovanie v rade fondu v súlade s rokovacím poriadkom rady fondu. K doručeným námietkam pre právne akty, ktoré majú byť prerokované v rade fondu si vyžiada stanovisko odboru prevodu.

4. Rada fondu po prerokovaní vydá štatutárnym orgánom fondu odporúčajúce alebo neodporúčajúce stanovisko k uzatvoreniu právneho aktu. Ak je právny akt odporúčaný na uzatvorenie a žiadateľ nie je dlžníkom fondu, tajomník rady fondu predloží právny akt so spisom do podpisového konania. Ak právny akt nie je radou fondu odporúčaný na uzatvorenie, je návrh právneho aktu vrátený centru na ďalšie riešenie.
5. Odbor prevodu po podpise zmluvy štatutármi informuje prostredníctvom príslušného informačného systému príslušné Centrum a Ekonomický odbor o podpísaní zmluvy štatutármi (naskenovaná podpísaná zmluva).

## **Čl. VIII**

### **Postup fondu po uzatvorení právneho aktu**

1. Po podpise zmluvy štatutármi fondu vyzve odbor prevodu druhú zmluvnú stranu k úhrade ceny zo zmluvy alebo v prípade zmlúv, ktoré sa fakturujú vystaví ekonomický odbor faktúru druhej zmluvnej strane.
2. Po pripísaní kúpnej ceny, resp. odplaty na účet fondu, zaeviduje ekonomický odbor cenu alebo odplatu do príslušného informačného systému.
3. Po pripísaní kúpnej ceny, resp. odplaty na účet fondu, vyhotoví odbor prevodu návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a tento spolu s potrebným počtom rovnopisov právneho aktu zašle druhej zmluvnej strane.

## **Čl. IX**

### **Odstúpenie od právneho aktu**

1. Fond môže odstúpiť od právneho aktu iba z dôvodov stanovených zákonom alebo dohodnutých v právnom akte.
2. Vzor odstúpenia od zmluvy a výzvy na úhradu zmluvnej pokuty je uvedený v **Prílohe č. 21** tohto pokynu.

## **Čl. X**

### **Spoločné ustanovenia**

1. Odbor prevodu riadi, kontroluje a usmerňuje centrum v procese prevodov pozemkov v správe a nakladaní SPF. Zároveň kontroluje a postupuje do ďalšieho schvaľovacieho procesu právne akty podľa tohto pokynu a súvisiace podklady.
2. Organizačným útvarom fondu, ktorý podáva výklad pokynu a výklad k aplikácii právnych noriem upravujúcich činnosť fondu je výlučne právny odbor fondu.



3. Odbor poľovníctva a pozemkových spoločností prostredníctvom lesníkov fondu zabezpečujú súčinnosť centru pri prevode pozemku zarasteného drevinami.

## Čl. XI

### Osobitné ustanovenia k vybavovaniu žiadostí

1. Za účelom zrýchlenia procesu vybavovania žiadostí sa ustanovujú nasledovné zásady:
- a) žiadosti o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za finančnú náhradu k pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky (§ 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z. v spojení s § 3 ods. 1 písm. a) nariadenia vlády) sa vybavujú iba pri výmere podielu Slovenskej republiky do 500 m<sup>2</sup>, žiadosti nad túto výmeru sa zamietajú;
  - b) žiadosti o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za finančnú náhradu k pozemku vo vlastníctve nezisteného vlastníka (§ 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z.), okrem pozemku, ktorý je zastavaný stavbami vo vlastníctve žiadateľa (dom, dvor a pod.), sa vybavujú za nasledovných podmienok:
    - aa) pozemok nie je v spoluvlastníctve ďalšieho známeho vlastníka okrem žiadateľa,
    - bb) a súčasne je podiel žiadateľa na pozemku minimálne ½,
    - cc) a súčasne je výmera podielu vo vlastníctve nezisteného vlastníka do 500 m<sup>2</sup>, ostatné žiadosti sa zamietajú;
  - c) žiadosti o prevod vlastníckeho práva k pozemku Slovenskej republiky z dôvodu nemožnosti pozemok samostatne účelne využiť (§ 3 ods. 1 písm. c) nariadenia vlády) sa zamietajú s odkazom na uprednostnenie nájomného vzťahu, s výnimkou žiadostí o prevod pozemkov s výmerou do 100 m<sup>2</sup>;
  - d) žiadosti o prevod vlastníckeho práva k pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky z dôvodu založenia trvalých porastov (§ 3 ods. 1 písm. d) nariadenia vlády) sa zamietajú s odkazom na uprednostnenie nájomného vzťahu;
  - e) žiadosti o prevod vlastníckeho práva k pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky z dôvodu usporiadania vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami a primeraným príľahlým pozemkom (§ 3 ods. 1 písm. f) nariadenia vlády) sa vybavujú, iba ak je primeraný príľahlý pozemok do výmery 500 m<sup>2</sup> alebo ak je primeraný príľahlý pozemok oplotený a prenajatý, ostatné žiadosti z dôvodu prevodu primeraného príľahlého pozemku sa zamietajú;
  - f) žiadosti o prevod vlastníckeho práva k pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky z dôvodu usporiadania pozemku, na ktorom je založený vinohrad, ovocný sad alebo chmeľnica (§ 3 ods. 1 písm. h) nariadenia vlády) sa zamietajú s odkazom na uprednostnenie nájomného vzťahu;
  - g) žiadosti o zámenu pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky (§ 4 ods. 1 písm. a) až e) nariadenia vlády) sa zamietajú s výnimkou žiadostí doručených orgánom ochrany prírody na nadobudnutie pozemkov v chránených územiach do vlastníctva štátu na účely ochrany prírody a krajiny (§ 4 ods. 1 písm. f) nariadenia vlády).
2. Pre vyššie uvedené zásady sa ustanovujú nasledovné výnimky:

- a) obmedzenia v bode 1 sa nevzťahujú na vybavovanie žiadostí Národnej diaľničnej spoločnosti, správcov majetku štátu, obcí a vyšších územných celkov,
- b) v prípadoch hodných osobitného zreteľa (verejný záujem, podpora zamestnanosti a pod.) môžu štatutári fondu povoliť výnimku zo zásad uvedených v bode 1,
- c) zásady v bode 1 sa nevzťahujú na žiadosti, ku ktorým bol doručený znalecký posudok alebo geometrický plán na základe vyžiadania vecne príslušného organizačného útvaru odoslaného žiadateľovi do 17.3.2022, alebo bol žiadateľovi zaslaný návrh zmluvy, alebo žiadateľ doručil podpísaný návrh zmluvy.

## Čl. XII

### Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Fond spracováva žiadosti o prevod pozemkov v informačných systémoch fondu podľa aktuálnych manuálov aplikácií zverejnených na intranete SPF, v súlade s registratúrnym poriadkom SPF. Spracovanie a vyhotovovanie právnych aktov je potrebné v prípade zmeny registratúrneho poriadku, alebo iného vnútorného predpisu fondu týkajúceho sa zasielania a vyhotovovania dokladov, spisov, právnych aktov a pod., prispôbiť zmeneným predpisom a postupovať v súlade s platnými internými predpismi.
2. Návrhy právnych aktov, ktoré boli zaslané druhej zmluvnej strane na podpis do 31.10.2021 budú vybavené podľa vnútorného predpisu účinného do 31.10.2021 (Pokyn GR č. 5/2018 v znení pokynu GR č. 11/2018, ktorým sa upravuje jednotný postup Slovenského pozemkového fondu pri príprave a uzatváraní kúpnych zmlúv, zmlúv o prevode vlastníctva, zmlúv o prevode práva správy majetku štátu, zmlúv o bezodplatnom prevode pozemkov na obce, zámenných zmlúv, zmlúv o zriadení vecného bremena, zmlúv o budúcich zmluvách a dohôd o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva za finančnú náhradu.)
3. Zrušuje sa Pokyn generálneho riaditeľa č. 5/2018 v znení pokynu GR č. 11/2018, ktorým sa upravuje jednotný postup Slovenského pozemkového fondu pri príprave a uzatváraní kúpnych zmlúv, zmlúv o prevode vlastníctva, zmlúv o prevode práva správy majetku štátu, zmlúv o bezodplatnom prevode pozemkov na obce, zámenných zmlúv, zmlúv o zriadení vecného bremena, zmlúv o budúcich zmluvách a dohôd o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva za finančnú náhradu.)
4. Súčasťou tohto pokynu sú prílohy:

#### **Príloha č. 1**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 19 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a podľa § 3 nariadenia vlády okrem § 3 ods. 1 písm. d) nariadenia vlády

#### **Príloha č. 2**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (výstavba a ťažba, fyzické a právnické osoby)

### **Príloha č. 3**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (NDS)

### **Príloha č. 4**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 19 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a § 3 ods. 1 písm. g) nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z. v platnom znení (záhradkové osady)

### **Príloha č. 5**

Vzor zmluvy o prevode vlastníctva podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 19 ods.3 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (platí len pre prípady nezistených vlastníkov)

### **Príloha č. 6**

Vzor zmluvy o prevode vlastníctva podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 19 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (platí len pre prípady nezistených vlastníkov – NDS, SSC, ŽSR)

### **Príloha č. 7**

Vzor zmluvy o prevode práva správy majetku štátu (prevod zo štátu na štát napr. prevod na SSC, ŽSR, štátne podniky, iné právnické osoby, rozpočtové a príspevkové organizácie)

### **Príloha č. 8**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 10 a 12 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (odplatný prevod na obce – pozemky pod nájomné byty)

### **Príloha č. 9**

Vzor zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva pozemkov vo verejnom záujme (prevod zo štátu na obec)

### **Príloha č. 10**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 193/2001 Z.z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (priemyselný park)

### **Príloha č. 11**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 11 zákona č. 371/2021 Z.z. o významných investíciách

#### **Príloha č. 12**

Vzor dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uzatvorenej podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov – nezistení vlastníci

#### **Príloha č. 13**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (predaj na základe súhlasu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR - privatizácia)

#### **Príloha č. 14**

Vzor kúpnej zmluvy podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 34 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (s predchádzajúcim súhlasom Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR – pre fyzické a právnické osoby)

#### **Príloha č. 15**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

#### **Príloha č. 16**

Vzor zámennej zmluvy uzatvorenej v zmysle § 611 Občianskeho zákonníka, § 19 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov

#### **Príloha č. 17**

Vzor kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 19 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov podľa § 3 ods. 1 písm. d) nariadenia vlády

#### **Príloha č. 18**

Vzor zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka na pozemky vo vlastníctve SR (NDS, ŽSR, SSC)

#### **Príloha č. 19**

Vzor zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva uzatvorenej v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka – nezistený vlastník (NDS, ŽSR, SSC)

#### **Príloha č. 20**

Vzor návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (a predkupného práva do katastra nehnuteľností)

**Príloha č. 21**

Vzor odstúpenia od zmluvy a výzvy na úhradu zmluvnej pokuty

**Príloha č. 22**

Vzor stanoviska centra k navrhovanému prevodu

5. Tento pokyn nadobúda účinnosť dňom 1. novembra 2021. Pokyn generálneho riaditeľa č. 3/2022, ktorým sa mení a dopĺňa Pokyn generálneho riaditeľa č. 11/2021, ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri uzatváraní zmlúv, obsahom ktorých je prevod vlastníckeho práva a práva správy k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní nadobúda účinnosť dňom 17. marca 2022.

V Bratislave dňa 16.3.2022



**Mgr. Ján Marosz**  
generálny riaditeľ