

ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

Na účely aplikácie zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zákon o správe majetku štátu“)

Stav k 19. 9. 2023

1. Ako zákon o správe majetku štátu definuje primeranú cenu?

Podľa § 8a ods. 3 zákona o správe majetku štátu sa na účely tohto zákona za primeranú cenu považuje všeobecná hodnota majetku stanovená znalcom, znaleckou organizáciou alebo znaleckým ústavom (ďalej len „znalec“) v znaleckom posudku. Ocenenie nehnuteľného majetku štátu môže vykonať len znalec zapísaný v zozname znaleckých odborov a odvetví pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

2. Je potrebné zaokrúhliť súčet všeobecných hodnôt oceneného nehnuteľného majetku, keď to neurobil znalec?

Ak zo znaleckého posudku nie je zrejmá výsledná všeobecná hodnota oceneného majetku štátu po zaokrúhlení, pretože znalec v znaleckom posudku ocenil viacero nehnuteľností, z ktorých sa prevádza len časť, súčet všeobecných hodnôt prevádzaných nehnuteľností (resp. všeobecnú hodnotu konkrétnej nehnuteľnosti) je potrebné zaokrúhliť podľa aktuálne platnej vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zaokrúhlenie môže vykonať správca majetku štátu (ďalej len „správca“).

Zaokrúhľuje sa len všeobecná hodnota majetku, teda primeraná cena podľa § 8a ods. 3 zákona o správe majetku štátu. Primeraná cena po znížení podľa § 8a ods. 8, 9 alebo ods. 11 zákona o správe majetku štátu sa už nezaokrúhľuje.

Podľa prílohy č. 7 uvedenej vyhlášky sa súčet všeobecných hodnôt zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 na celých 10 eur, nad 5 000 eur do 100 000 eur na celých 100 eur, nad 100 000 eur do 1 000 000 eur na celých 1 000 eur, nad 1 000 000 eur na celých 10 000 eur.

3. Ako postupovať, ak znalec zaokrúhli všeobecnú hodnotu oceneného nehnuteľného majetku nesprávne?

V prípade nesprávneho zaokrúhlenia znalcom, správca zaokrúhli súčet všeobecných hodnôt oceneného nehnuteľného majetku štátu v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Aké najstaršie znalecké posudky je možné predložiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky?

V záujme poznania reálnej primeranej ceny sú akceptovateľné len znalecké posudky s dátumom vyhotovenia najviac dva roky pred ich doručením na Ministerstvo financií SR. Znalecký posudok starší ako dva roky musí byť nahradený novým znaleckým posudkom; **výnimočne** možno akceptovať aj starší znalecký posudok, ale nie viac ako 2,5 roka pred doručením na Ministerstvo financií SR, ak znalec potvrdil jeho **aktuálnosť**.

Ak sa po ukončení procesu nakladania s majetkom štátu primeraná cena majetku štátu zvýši, správca musí začať s procesom prevodu nanovo, vrátane ponukového konania.

Ak sa po ukončení procesu nakladania s majetkom štátu primeraná cena nezmenila, príp. sa znížila, správca je oprávnený uzatvoriť kúpnu zmluvu so záujemcom.

5. Ako sa určuje výška odplaty pri zverejnení ponuky na prevod správy v registri ponúkaného majetku štátu?

Výška odplaty za prevod správy zohľadňuje osobu preberajúceho.

A: Prevod správy majetku štátu medzi dvoma štátnymi rozpočtovými organizáciami je bezodplatný.

B: Prevody správy medzi štátnou rozpočtovou organizáciou a štátnou príspevkovou organizáciou, medzi dvoma štátnymi príspevkovými organizáciami, prevody správy medzi štátnou rozpočtovou/príspevkovou organizáciou a štátnym fondom alebo prevod správy medzi dvoma štátnymi fondmi, môžu byť aj bezodplatné a aj odplatné, najviac však do výšky primeranej ceny.

C: Odplata za prevod správy (len) **nehnutelného** majetku štátu medzi štátnou rozpočtovou/príspevkovou organizáciou alebo štátnym fondom ako odovzdávajúcim a správcom uvedeným v § 1 ods. 1 písm. c) zákona o správe majetku štátu alebo správcom podľa osobitných predpisov (Železnice SR, štátne podniky) ako preberajúcim musí byť najmenej vo výške primeranej ceny.

Z uvedeného dôvodu:

V 1. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna rozpočtová organizácia“, sa **povinne uvádza 0 eur, ak odovzdávajúcim je štátna rozpočtová organizácia**. Ak odovzdávajúcim je štátna príspevková organizácia alebo štátny fond možno uviesť sumu v rozpätí od 0 eur až do výšky primeranej ceny.

V 2. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre záujemcu, ktorým je štátna príspevková organizácia alebo štátny fond“ možno uviesť sumu v rozpätí od 0 eur až do výšky primeranej ceny. Zákon o správe majetku štátu tu ustanovuje maximálnu hranicu.

V 3. riadku formuláru zverejňovaného v registri ponúkaného majetku štátu „Požadovaná odplata pre správcov uvedených v § 1 ods. 1 písm. c) zákona o správe majetku štátu alebo pre správcov podľa osobitných predpisov“ sa uvádza suma najmenej vo výške primeranej ceny (ak ide o ponukové konanie na nehnuteľný majetok štátu). V tomto prípade zákon o správe majetku štátu neustanovuje maximálnu hranicu, ale len minimálnu požadovanú sumu.

6. Aké údaje obsahuje register ponúkaného majetku štátu pri ponuke na prevod správy, prevod vlastníctva alebo prenájom majetku štátu?

Pri ponuke na **prevod správy** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie ponúk na prevod správy (v tejto lehote musí byť ponuka doručená správcovi),
- požadovaná odplata,
- vyhodnotenie ponukového konania (bez povinnosti vyhodnotiť doručené ponuky komisionálne),
- iné dôležité informácie.

Pri **osobitnom ponukovom konaní** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- primeraná cena, resp. primeraná cena po znížení,
- vyhodnotenie osobitného ponukového konania v komisii, vrátane uvedenia identifikačných údajov všetkých záujemcov a ich cenových ponúk,
- iné dôležité informácie.

Pri **vyhlásení elektronickej aukcie** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- primeraná cena, resp. primeraná cena po znížení,
- vyhodnotenie výsledkov vyhlásenia elektronickej aukcie v komisii (toto vyhodnotenie nesmie obsahovať identifikačné údaje záujemcov),
- iné dôležité informácie.

Pri ponuke na **prenájom** sa v registri ponúkaného majetku štátu uverejňujú:

- identifikačné údaje správcu,
- identifikácia majetku štátu,
- lehota na doručenie cenových ponúk (v tejto lehote musí byť cenová ponuka doručená správcovi),
- trhové nájomné,
- vyhodnotenie cenových ponúk záujemcov o nájom majetku štátu v komisii, vrátane identifikačných údajov všetkých záujemcov a ich cenových ponúk,
- iné dôležité informácie.

Vyhodnotenia výsledkov ponukového konania, osobitného ponukového konania, vyhlásenia elektronickej aukcie alebo nájmu musia byť zverejnené v registri ponúkaného majetku štátu do piatich pracovných dní odo dňa nového vyhodnotenia. Vyhodnotenie sa zverejňuje s anonymizovanými podpismi členov komisie.

V prípade zmeny skutočností uvedených vo zverejnenom vyhodnotení (napr. po odstúpení záujemcu s najvyššou cenovou ponukou), je správca povinný túto **zmenu zaevidovať v registri ponúkaného majetku štátu**, aby bol zrejmy nadobúdateľ, resp. nájomca majetku štátu. Ak sa zmena skutočností opätovne komisionálne vyhodnocuje, výsledok nového vyhodnotenia je potrebné zverejniť do piatich pracovných dní odo dňa nového vyhodnotenia. Nové vyhodnotenie je potrebné realizovať **v komisii**, ak sa mení zápisnica z dôvodu, že po vyhodnotení sa dodatočne zistia nové skutočnosti, ktoré majú vplyv na výsledok vyhodnotenia, napr. spriaznenosť záujemcov, zaplatenie zábezpeky inou osobou než záujemcom (pôvodne vylúčený pre nezaplatenie zábezpeky). Nové komisionálne vyhodnotenie nie je potrebné, ak sa na uzavretie zmluvy vyzve druhý záujemca v poradí, napr. po odstúpení záujemcu s vyššou cenovou ponukou, ak bolo v pôvodnom komisionálnom vyhodnotení konštatované poradie ponúk.

7. V akej výške možno dohodnúť nižšiu než primeranú cenu?

Zákon o správe majetku štátu umožňuje pri prevode nehnuteľného majetku štátu vybraným subjektom dohodnúť **nižšiu než primeranú cenu**, jej minimálnu výšku však neustanovuje. Kúpna cena je výsledkom vzájomnej dohody, ale musí byť dohodnutá v takej výške, aby nezastierala iný právny úkon. Preto kúpna zmluva, v ktorej je kúpna cena dohodnutá napr. symbolicky vo výške 1 eura, zastiera darovaciu zmluvu.

Ako vyplýva z judikatúry Najvyššieho súdu SR „pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). ... Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka)“.

Keďže darovaciu zmluvu, ktorou sa prevádza nehnuteľný majetok štátu, možno uzavrieť len po štyroch kolách osobitného ponukového konania alebo vyhláseniach elektronickej aukcie, v ktorých nikto nespĺnil určené podmienky, kúpna zmluva so symbolickou kúpnu cenou by bola neplatná s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka.

8. Aký majetok môže nadobudnúť do správy správca zámennou zmluvou?

Zámenou zmluvou môže správca výmenou získať do svojej správy majetok, ktorý mu bude slúžiť na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, ak nadobúdaný majetok bude pre správcu vhodnejší a účelnejší než vymieňaný majetok štátu a hodnota vzájomne vymieňaného majetku stanovená znaleckým posudkom je porovnateľná.

Súdna prax zastáva názor, že hodnoty zamieňaného majetku sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10%. Obdobne porovnanie hodnôt upravuje aj § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak zo znaleckého ocenenia vyplýva, že štát výmenou nadobúda hodnotnejší majetok, než je vymieňaný majetok štátu, možno akceptovať aj väčší rozdiel v hodnotách vymieňaného majetku.

Zámenou zmluvou možno vymeniť nehnuteľný majetok štátu len za nehnuteľný majetok. Majetok nadobúdaný do vlastníctva štátu, nesmie byť zaťažený záložným právom s výnimkou zákonného záložného práva podľa § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Ak je predmetom výmeny hnutelný majetok štátu, výmenou možno získať hnutelný aj nehnuteľný majetok zamieňateľa, príp. nový nepoužívaný hnutelný majetok zamieňateľa.

Vymieňaný majetok musí byť ocenený znaleckým posudkom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V prípade výmeny nehnuteľného majetku musí byť zamieňaný majetok oboch zmluvných strán ocenený rovnakou metódou. Ak má štát výmenou získať nový nepoužívaný hnutelný majetok zamieňateľa, nie je potrebné jeho ocenenie znaleckým posudkom.

9. Vecné bremená

Na majetku štátu (na pozemku alebo stavbe vo vlastníctve Slovenskej republiky) **možno** v súlade so zákonom o správe majetku štátu zriadiť **zmluvné** vecné bremeno alebo zákonné vecné bremeno podľa osobitných predpisov. Správca nie je povinný na žiadosť záujemcu o zriadenie vecného bremena uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena (na rozdiel od zákonného vecného bremena), ide totiž o konsenzuálny prejav vôle zúčastnených strán, ktorý však musí spĺňať zákonom o správe majetku štátu ustanovené podmienky.

V zmluve o zriadení vecného bremena, dohodnutého podľa zákona o správe majetku štátu, je potrebné dohodnúť

- a) obsah vecného bremena (napr. zriadenie a prevádzkovanie plynovej prípojky),
- b) rozsah vecného bremena (v m²),
- c) trvanie vecného bremena (na dobu určitú alebo neurčitú),
- d) druh vecného bremena (vecné bremeno „in rem“ alebo „in personam“),
- e) odplatu.

Ad a):

Obsahom vecného bremena môže byť výlučne:

1. Zriadenie/výstavba a prevádzkovanie inžinierskej stavby - diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu, diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd, diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice, diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody.

2. Zabezpečenie nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti, ktorým je pozemok alebo stavba (budova) spojená so zemou pevným základom.

Ad b):

Vecné bremeno možno dohodnúť len v nevyhnutnom rozsahu, teda obmedziť zásah do výkonu vlastníckych práv štátu nielen na čo najmenšiu výmeru dotknutého majetku štátu vyjadrenú v metroch štvorcových, ale aj zabezpečiť čo najmenší dopad na ďalšie užívanie majetku štátu (napr. vecné bremeno nezriadiť cez stred pozemku, ale po jeho hranici). Súčasne je potrebné zhodnotiť, či zamýšľaný cieľ nemôže žiadateľ získať inak, napr. prechodom

a prejazdom cez verejnú komunikáciu, lebo v takom prípade je zriadenie vecného bremena podľa zákona o správe majetku štátu nedôvodné.

Ak sa vecné bremeno zriaďuje k časti pozemku, je nutné dať vypracovať geometrický plán v súlade s § 24 ods. 1 písm. g) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Ad c):

Trvanie zmluvy o zriadení vecného bremena možno dohodnúť na dobu určitú alebo dobu neurčitú; tým nie je dotknutý § 151p Občianskeho zákonníka.

Ad d):

1. Vecné bremeno je možné zriadiť „in rem“, teda v prospech vlastníctva nehnuteľnosti (nie inžinierskej stavby!). Z tohto vecného bremena je oprávnený vlastník nehnuteľnosti a oprávnenia prechádzajú na každého ďalšieho vlastníka. Toto oprávnenie možno dohodnúť v prípade

- zabezpečenia nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti (právo prechodu a/alebo prejazdu),
- (zriadenia a) prevádzkovania inžinierskej stavby, ktorú umožňuje zákon o správe majetku štátu, ak sa takéto vecné bremeno zriaďuje nie z titulu vlastníctva inžinierskej stavby, ale z titulu vlastníctva nehnuteľnosti oprávneného z vecného bremena, s ktorou je inžinierska stavba spojená.

2. Vecné bremeno je možné zriadiť „in personam“, teda v prospech určitej osoby a oprávnenia z vecného bremena sú na túto osobu viazané. Tomuto vecnému bremenu podľa zákona o správe majetku štátu zodpovedá právo (zriadiť a) prevádzkovať povolenú inžiniersku stavbu. Toto právo nemožno zmluvne prevádzať a neprechádza na inú osobu. Typickým príkladom vecných bremien „in personam“ sú zákonné vecné bremená, ktoré vznikajú zo zákona v prospech zákonom vymedzenej právnickej osoby (napr. § 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov).

3. Upozornenia:

- právo prechodu a prejazdu **neoprávňuje** oprávneného z vecného bremena zriadiť na pozemku štátu cestu (účelovú komunikáciu)!

- ak sa zriaďuje vecné bremeno za účelom (zriadenia a) prevádzkovania inžinierskej stavby, **právo prechodu a prejazdu k tejto inžinierskej stavbe** (právo nevyhnutného prístupu je podľa zákona o správe majetku štátu možné zriadiť len k nehnuteľnosti) je obsiahnuté v práve prevádzkovania tejto inžinierskej stavby. Pojem „prevádzkovanie inžinierskej stavby“ zahŕňa, okrem práva prechodu a prejazdu (právo prístupu) k tejto inžinierskej stavbe, aj právo jej rekonštrukcie, opravy, údržby a pod.

Ad e):

Vecné bremeno možno dohodnúť len za odplatu; to neplatí, ak je oprávneným z vecného bremena štátna rozpočtová organizácia, v ktorej prospech je zriadenie vecného bremena vždy bezodplatné (ak sa zriaďuje na nehnuteľnom majetku štátu podliehajúcomu zákonu o správe majetku štátu).

Znaleckým posudkom je potrebné dať oceniť nielen **rozsah** vecného bremena (veľkosť dotknutej plochy v m²), ale aj **obsah** vecného bremena. Ak budú obsahom vecného bremena aj ďalšie oprávnenia, ktoré súvisia s prevádzkou inžinierskej stavby, musia byť predmetom ocenenia (hodnota práv a závad), keďže negatívnym spôsobom zasahujú do výkonu vlastníckych práv štátu (napr. zákaz prejazdu cez podzemnú inžiniersku stavbu, výrub a okliešťovanie stromov a pod.).

Na platnosť zmluvy o zriadení vecného bremena sa podľa § 13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu vyžaduje súhlas zriaďovateľa (§ 8c zákona o správe majetku štátu).

Vyššie uvedené sa nevzťahuje na vecné bremeno, ktoré vzniklo zo zákona podľa osobitnej právnej úpravy. V takom prípade však rozsah práv oprávneného z vecného bremena nemožno dohodnúť nad rozsah práv,

ktoré oprávnenému z vecného bremena osobitný predpis priznáva (napr. prístup do budovy 7 dní v týždni počas 24 hod.).

10. Ako zmluvne upraviť nároky vzniknuté z užívania nehnuteľného majetku štátu bez právneho dôvodu v období po skončení zmluvy o výpožičke, resp. pred uzavretím novej zmluvy o výpožičke nehnuteľného majetku štátu?

Užívanie nehnuteľného majetku štátu bez platného právneho vzťahu je v rozpore s § 3 ods. 2 zákona o správe majetku štátu. Preto je povinnosťou správcu vyžadovať, aby užívateľ nehnuteľného majetku štátu ku dňu ukončenia právneho vzťahu odovzdal užívaný nehnuteľný majetok štátu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Ak bývalý vypožičiavateľ užíva nehnuteľný majetok štátu aj po skončení zmluvy o výpožičke, ide z jeho strany o bezdôvodné obohatenie, pretože užíva tento majetok štátu bez platného zmluvného vzťahu. Nepôjde teda o usporiadanie vzťahov zo zmluvy o výpožičke, ale o usporiadanie vzťahov z bezdôvodného obohatenia.

Preto dohoda o bezodplatnom užívaní nehnuteľného majetku štátu v zmluve o výpožičke za obdobie pred účinnosťou tejto zmluvy (počas bezzmluvného vzťahu) nie je v súlade so zákonom o správe majetku štátu. Takisto sa posudzuje aj dohoda o úhrade prevádzkových nákladov, ktoré vznikli pred účinnosťou zmluvy o výpožičke. Podmienky užívania nehnuteľného majetku štátu, vrátane vyčíslenia predpokladaných prevádzkových nákladov, možno dohodnúť len na obdobie trvania zmluvy o výpožičke, nie však spätne.

Zmluvu o výpožičke, na ktorej platnosť sa podľa § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky alebo zriaďovateľa, je potrebné predkladať v primeranom časovom predstihu. Zmluva o výpožičke však právne účinky nadobudne až dňom jej účinnosti, najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

11. Čo je potrebné vedieť o prevádzkových nákladoch spojených s užívaním nehnuteľného majetku štátu na základe nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke?

Podľa § 13 ods. 2 a 7 zákona o správe majetku štátu musí nájomná zmluva a zmluva o výpožičke (ďalej spoločne „zmluva“) obsahovať vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním.

1. Pojmy

- A. Za **predpokladané prevádzkové náklady** spojené s užívaním sa považujú predpokladané náklady na energie a služby poskytované správcom, vznikajúce pri užívaní predmetu nájmu alebo výpožičky, ktoré sú vyčíslené pevnou sumou podľa doterajších nákladov na predmet nájmu alebo výpožičky, zohľadňujúc rast cien energií a služieb, a ktoré sú zúčtované spôsobom dohodnutým v zmluve.
- B. Za **energie** sa považuje najmä elektrická energia, vodné a stočné, plyn, dodávka tepla a ohrev teplej vody a pod.
- C. Za **služby** sa považuje napr. odvoz odpadu, upratovanie, stráženie a pod.
- D. Za **paušálnu platbu** sa považuje konkrétna suma, ktorá je určená na úhradu individualizovaného nákladu na spotrebovanú energiu alebo službu alebo na úhradu súčtu viacerých nákladov za dodávané energie alebo služby vo výške dohodnutej v zmluve za určité obdobie, ktoré sa koncom obdobia nezúčtávajú.
- E. Za **preddávkovú (zálohovú) platbu** (ďalej len „preddávková platba“) sa považuje platba, ktorej výška je určená odhadom; na rozdiel od paušálnej platby podlieha vyúčtovaniu.

2. Spôsoby úhrad

Nájomcovia alebo vypožičiavatelia (ďalej len „užívatelia“) majú uhrádzať priebežne náklady za energie a služby spojené s užívaním nehnuteľného majetku štátu v dohodnutých termínoch, a to formou

- **preddavkových platieb**, ktoré môžu byť vyčíslené pevnou sumou alebo môže byť dohodnutý spôsob určenia ich výšky (napr. 15% z nákladov vyfakturovaných dodávateľom elektrickej energie),
- **platieb** účtovaných podľa množstva odobratej energie nameranej v samostatnom merači,
- **paušálnych platieb**.

3. Obsah zmluvy

Zmluva musí obsahovať

a. Druhy poskytovaných energií a služieb.

Správca musí od užívateľa požadovať úhradu nákladov za všetky dodávané energie a služby, najmä za

- ✓ elektrickú energiu (ak je súčasťou dodávaných energií)
- ✓ vodné a stočné (ak je súčasťou dodávaných energií)
- ✓ vykurovanie (ak je súčasťou dodávaných energií)
- ✓ odvoz odpadu (ak je súčasťou dodávaných služieb).

Príjem z úhrady nákladov za poskytované energie a služby nájomcom alebo vypožičiavateľom si podľa § 22 ods. 3 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov môže štátna rozpočtová organizácia započítať so svojim výdavkovým účtom, ak je v zmluve uvedený konkrétny druh poskytovaných energií a služieb, ktorý sa refunduje.

b. Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním.

Ide len o informatívny údaj, ktorý sa vyčísluje pevnou sumou v eurách. Za splnenie zákonnej požiadavky sa považuje aj uvedenie výšky paušálnych platieb alebo výšky preddavkových platieb, pretože ich súčet možno považovať za splnenie zákonnej požiadavky na obsah nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke.

c. Spôsob vyúčtovania prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia za energie a služby uhrádzané preddavkovými platbami (bližšie k tejto problematike pozri bod 4.).

d. Ďalšie náležitosti:

- A. Frekvenciu úhrad za prevádzkové náklady, je potrebné v zmluve dohodnúť v primeranom časovom odstupe (mesačne, štvrťročne) a vopred, aby nedochádzalo k úverovaniu užívateľa. Predĺžovanie (odsúvanie) frekvencie úhrad za prevádzkové náklady (polročne a na dlhšiu dobu) je opodstatnené len v prípade nízkych úhrad za prevádzkové náklady, resp. podľa ojedinelosti nákladu (napr. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia, revízia elektrospotrebičov). Stále však platí, že tieto platby by sa mali uhrádzať vopred. Táto zásada sa v plnej miere vzťahuje aj na splatnosť nájomného.
- B. Zmluva by mala obsahovať oprávnenie správcu majetku štátu jednostranne zvýšiť (znižovať) výšku paušálnej platby alebo preddavkovej platby, v závislosti od rastu (zníženia) cien dodávanej energie a služby. Zmluva by v takom prípade mala obsahovať aj oprávnenie správcu realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve, t. j. len na základe písomného oznámenia.
- C. Ak jednotlivé platby za dodávané energie a služby môžu byť odlišne uhrádzané (napr. elektrická energia preddavkovo, ale vodné a stočné paušálne), v takom prípade je potrebné, aby táto skutočnosť bola pri jednotlivých položkách osobitne uvedená.
- D. Ak sa zmluvné strany dohodli, že vyúčtovanie preddavkovej platby sa bude odvíjať od počtu zamestnancov užívateľa, zmluva by mala obsahovať povinnosť užívateľa nehnuteľného majetku štátu oznamovať stav počtu jeho zamestnancov alebo na výzvu správcu oznámiť stav počtu zamestnancov.
- E. Ak sa prevádzkové náklady spojené s užívaním nevyčíslujú, pretože s užívaním nehnuteľného majetku štátu správcovi nevznikajú, zmluva musí túto skutočnosť výslovne konštatovať.

4. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia

Ak sa zmluvné strany v zmluve dohodnú na preddavkových platbách, zmluva musí obsahovať aj spôsob vyúčtovania prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia. V súlade s § 43 Občianskeho zákonníka

musí zmluva obsahovať spôsob vyúčtovania každého druhu dodávaných energií a služieb osobitne, a to napr. podielom podlahovej plochy predmetu nájmu alebo výpožičky k celkovej podlahovej ploche stavby, podľa samostatných meračov, podľa počtu osôb, podľa paušálneho prepočtu spotreby, podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody.

5. Paušálna platba

Paušálna platba (napr. 35 eur/m²/rok alebo 50 eur/vodné a stočné/mesiac) je platba určená na základe odhadu, a preto je opodstatnená len v prípadoch, kedy vyúčtovanie preddavkovo uhrádzaných prevádzkových nákladov po ukončení zúčtovacieho obdobia by bolo administratívne náročné alebo neprimerane sťažené (napr. pri nájme 1 m², pri krátkodobom nájme, pri krátkodobej výpožičke). Paušálne určené platby môžu mať za následok obohacovanie niektorej zmluvnej strany, pretože nepodlieha vyúčtovaniu. Preto je možné ich použiť iba vtedy, ak je to logicky odôvodnené.

Ak sa zmluvné strany dohodnú na paušálnej platbe, zmluva musí obsahovať oprávnenie správcu majetku štátu jednostranne zvýšiť (znižiť) dohodnutú výšku paušálnej platby, ak sa zvýšia (znižia) ceny dodávanej energie alebo služby.

Výšku paušálnej platby možno určiť aj iným spôsobom, napr. dohodnutým pomerom (napr. 15%) z nákladov správcu majetku štátu, ktoré mu vyfaktoval dodávateľ energie alebo služby. Ak by však tento spôsob určenia výšky prevádzkových nákladov bol použitý aj na vyúčtovaciu faktúru dodávateľa energie alebo služby po ukončení zúčtovacieho obdobia, nešlo by už o paušálne platby, ale o preddavkové platby.

Od paušálnej platby je potrebné odlišiť paušálne určený prepočet spotreby (napr. v m³, v kWh), pretože v tomto prípade správca neurčuje výšku paušálnej platby, ale fixne určí výšku spotreby.

6. Dodatok k zmluve verzus oznámenie zmeny výšky prevádzkových nákladov spojených s užívaním

- ✓ Vyčíslené predpokladané prevádzkové náklady (§ 13 ods. 2 a 7 zákona o správe majetku štátu) nie je potrebné meniť dodatkom k zmluve, pretože ide iba o informatívny údaj.
- ✓ Preddavkové platby alebo paušálne platby vyčíslené pevnou sumou v eurách je možné meniť len dodatkom ku zmluve; to neplatí, ak sa v zmluve dohodne, že ich výšku bude môcť správca jednostranne meniť len oznámením, bez nutnosti uzavretia písomného dodatku k zmluve.

7. Uzatváranie zmlúv užívateľov nehnuteľného majetku štátu s dodávateľmi energií a služieb

S uzatváraním zmlúv medzi užívateľmi nehnuteľného majetku štátu a jednotlivými dodávateľmi energií alebo služieb spojených s užívaním nehnuteľného majetku štátu (teda nie náklady na mobilného operátora užívateľa a pod.) nemožno súhlasiť, pretože štát nebude poznať spotrebu energií a výšku nákladov na prevádzku daného majetku štátu, a teda nebude možné vyhodnotiť hospodárnosť a efektívnosť využívania tohto nehnuteľného majetku štátu. Ak má užívateľ uzatvorenú zmluvu o dodávke energií alebo služieb spojených s užívaním nehnuteľného majetku štátu priamo s ich dodávateľmi, z vyššie uvedených dôvodov by mal správca vstúpiť do tohto zmluvného vzťahu namiesto užívateľa.

12. Je možná zľava na nájomnom, zníženie alebo odpustenie nájomného?

Nájomná zmluva ako právny vzťah je založená na právach a povinnostiach zmluvných strán. Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ho (predmet nájmu) musí na svoje náklady udržiavať (§ 664 Občianskeho zákonníka). Nájomca je na druhej strane oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve, resp. primerane povahe a určeniu veci (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a s poukazom na § 663 Občianskeho zákonníka platiť za toto užívanie (možnosť užívania) odplatu.

Z hľadiska prenajímateľa nie je relevantné, či nájomca reálne užíva predmet nájmu.

1. Zľava na nájomnom

Podľa § 674 Občianskeho zákonníka má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného, ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“) je prenajímateľ povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, ak nie je dohodnuté inak. Podľa § 8 zákona o nájme má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom.

Ak je predmetom nájmu iba nebytový priestor, oba právne predpisy sa uplatňujú spoločne.

Vychádzajúc z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona o nájme je zrejmé, že:

1. Povinnosťou prenajímateľa je prenechať prenajatú vec (vrátane nebytového priestoru) nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie (primerane povaha a určaniu veci), v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatej veci spojené.
2. Vadu, pre ktorú je možné prenajatú vec len obmedzene užívať, nespôsobil samotný nájomca.
3. Ak prenajatú vec je možné užívať len obmedzene z dôvodov, ktoré nespočívajú na strane nájomcu, následkom porušenia predmetnej povinnosti prenajímateľa nie je zníženie nájomného, ale zľava z nájomného. Právo na zľavu z nájomného vyplýva priamo zo zákona a trvá až do odstránenia vady. Suma nájomného sa teda nemení, ale sa len aplikuje zľava z nájomného.

Zľava na nájomnom prináleží nájomcovi len po dobu, v ktorej dočasne prenajímateľ neplní svoju povinnosť prenechať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb. Po odstránení závadného stavu stráca nájomca nárok na zľavu z nájomného.

Nájomca svoje právo na odpustenie nájomného musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, pretože právo uvedené v § 674 Občianskeho zákonníka a v 5 ods. 1 zákona o nájme zaniká podľa § 675 Občianskeho zákonníka po márnom uplynutí prekluzívnej šesť mesačnej lehoty odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Ak nájomca zaplatil nájomné vopred a potom vznikli podmienky na jeho neplatenie, má právo žiadať vrátenie zaplateného nájomného späť.

Pokiaľ sa strany na výške zľavy nedohodnú, o rozsahu zľavy môže rozhodnúť len súd. Taktiež je stále možné skončenie nájmu výpoveďou alebo dohodou.

Poskytnutie zľavy z nájomného je jednostranný právny úkon. Preto nie je potrebné uzatvárať dodatok k nájomnej zmluve.

2. Odpustenie nájomného

Podľa § 673 Občianskeho zákonníka nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahy a určenia veci.

Vychádzajúc z citovaného ustanovenia zastávame názor, že právo na odpustenie nájomného vyplýva priamo zo zákona a trvá až do odstránenia väd, ak vadu, pre ktorú nie je možné prenajatú vec užívať, nespôsobil samotný nájomca.

Ak nájomca zaplatil nájomné vopred a potom vznikli podmienky na jeho odpustenie, má právo žiadať vrátenie zaplateného nájomného späť.

Nájomca svoje právo na odpustenie nájomného musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, pretože právo uvedené v § 673 Občianskeho zákonníka zaniká podľa § 675 Občianskeho zákonníka po márnom uplynutí prekluzívnej šesť mesačnej lehoty odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Odpustenie nájomného je jednostranný právny úkon. Preto nie je potrebné uzatvárať dodatok k nájomnej zmluve.

3. Zníženie nájomného

Zákon o správe majetku štátu neumožňuje znížiť nájomné. Naopak, § 13 ods. 1 tohto zákona ustanovuje pre správcu prenajímaného majetku štátu povinnosť dohodnúť také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti (trhové nájomné).

Vypracovala: JUDr. Valéria Vilnerová