



Ministerstvo financií Slovenskej republiky
odbor majetkovoprávny
Štefanovičova 5

EFQM
Uznanie za výnimočnosť

SOCIÁLNA POISŤOVŇA, ústredie
817 82 Bratislava 15

Došlo: 30 -11- 2011

Číslo záznamu: Číslo spisu:
Prílohy: 89-195023/16-17
Vybavuje:

Sociálna poisťovňa
Ul. 29. augusta 8 a 10
813 63 Bratislava

Vaše číslo/zo dňa
54372-3/2011-BA

Naše číslo
MF/28050/2011-822

Vybavuje/tel.
Mgr. Bašistová/02-59583438

Bratislava
29. 11. 2011

062

Vec

Žiadosť o usmernenie k nakladaniu s majetkom verejnoprávnej inštitúcie - vyjadrenie

Listom doručeným Ministerstvu financií Slovenskej republiky dňa 15. 11. 2011 ste požiadali o usmernenie pri nakladaní s majetkom verejnoprávnej inštitúcie podľa zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a k možnosti zníženia kúpnej ceny nehnuteľného majetku Sociálnej poisťovni.

Podľa § 5 ods. 1 zákona verejnoprávna inštitúcia môže predať neupotrebitelnú nehnuteľnú vec na základe obchodnej verejnej súťaže tomu, kto ponúkne najvyššiu kúpnu cenu. Najvyššia kúpna cena v obchodnej verejnej súťaži nesmie byť nižšia ako primeraná cena. Primeranou cenou nehnuteľnosti podľa § 5 ods. 5 zákona je cena zistená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (vyhláška MS SR č. 86/2002 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku bola zrušená zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Zákon neumožňuje, aby verejnoprávna inštitúcia previedla nehnuteľný majetok do vlastníctva iného subjektu za cenu nižšiu, než je cena primeraná podľa § 5 ods. 5 tohto zákona, a to ani v prípade, ak sa do obchodnej verejnej súťaže neprihlásil žiadny záujemca a táto skončila neúspešne.

Všeobecná hodnota majetku podľa vyhlášky č. 382/2004 Z. z. je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny majetku v danom mieste a čase, ktorú by mal tento dosiahnuť na trhu. Cena nehnuteľnosti zistená znaleckým posudkom by mala zohľadňovať nielen jej technický stav, ale aj vplyv trhu, ekonomický vplyv a iné špecifické faktory. Podľa nášho názoru zistená cena nehnuteľností, ktorá je cenou primeranou podľa § 5 ods. 5 zákona, by mala zohľadniť aj skutočnosť, že ide napr. o menej lukratívnu nehnuteľnosť. V prípadoch viacerých neúspešných pokusov o predaj konkrétneho majetku vo vlastníctve Sociálnej poisťovni je preto potrebné analyzovať, či hodnota majetku stanovená znalcom skutočne vyjadruje jej reálnu hodnotu, ak nie je za túto cenu predajná. Je však otázne, či jediným dôvodom nezájmu o nehnuteľnosti, ktoré ste ponúkali na predaj v obchodnej verejnej súťaži, bola navrhovaná kúpna cena.

Podľa § 8 zákona je verejnoprávna inštitúcia oprávnená dočasne nepotrebný majetok prenechať do nájmu alebo výpožičky. V nájmovej zmluve je povinná dohodnúť také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť.

Ani pri prenechávaní majetku verejnoprávnej inštitúcie do nájmu za tzv. trhové, resp. obvyklé nájomné zákon neumožňuje výnimky. Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti iné subjekty, napr. realitné kancelárie, štátne organizácie alebo organizácie samosprávy, z cenových máp miest, v ktorých sa nehnuteľnosti nachádzajú, prípadne dať vypracovať znalecký

Verejné financie = Vaše peniaze

Telefón
+421 - 2 - 5958 3438

Fax
+421 - 2 - 5958 3455

E-mail
lubica.basistova@mfsr.sk

Web stránka
www.finance.gov.sk



MF/28050/2011-822

29. 11. 2011

Strana 2

posudok. Trhové nájomné vyjadruje aktuálny stav na trhu nehnuteľností a malo by byť porovnateľné s nájomným, za ktoré podobnú nehnuteľnosť na dohodnutý účel prenajímajú v tom istom období aj iné subjekty.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru majetkovoprávneho