

Možnosti nakladania s majetkom štátu a ním zriadených organizácií v pôsobnosti MDV SR v prípade žiadostí samosprávy o jeho využívanie na verejnoprospešný účel

Majetok štátu definuje zákon Národnej rady SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 278/1993 Z. z.“). Podľa tohto všeobecného predpisu sú definované aj subjekty, ktoré spravujú majetok štátu a tiež spôsoby a podmienky nakladania s majetkom štátu. Subjekty, ktoré spravujú majetok štátu, ho využívajú najmä vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére.

Podľa § 2 zákona č. 278/1993 Z. z. majetkom štátu sú veci vo vlastníctve Slovenskej republiky vrátane finančných prostriedkov, pohľadávky a iné majetkové práva Slovenskej republiky. Slovenská republika ako právnická osoba vlastní majetok a nakladá s ním prostredníctvom správcov, t.j. najmä štátnych rozpočtových a štátnych príspevkových organizácií. Správca majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu.

Majetok štátu, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok štátu. Správca je povinný s prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. a osobitnými predpismi. Sú však prípady, kedy je správca oslovený inými subjektmi, ktoré z dôvodu realizácie svojich zámerov, príp. majetkovoprávných vysporiadaní predkladajú svoje požiadavky na nadobudnutie majetku štátu, konkrétne nehnuteľného majetku. Preto sa materiál zameriava na možnosti nakladania s nehnuteľným majetkom štátu.

V súvislosti s rozvojom cyklistickej dopravy a budovaním cyklotrás na území obcí sa najmä obce snažia upraviť vlastníctvo alebo získať iné právo k pozemku (nájom, vecné bremeno) miestnych komunikácií pre cestnú nemotorovú dopravu a pozemkov pod nimi. Na rozdiel od miestnych komunikácií pre motorové vozidlá, ktoré sú vo vlastníctve obcí, vlastníkom miestnych komunikácií pre cestnú nemotorovú dopravu môže byť viacero subjektov, a to štát, samosprávny kraj, obec, príp. iná právnická alebo fyzická osoba. Samosprávy predkladajú iniciatívne svoje žiadosti na získanie majetku štátu za účelom vykonania rekonštrukcie miestnych komunikácií, chodníkov alebo budovania nemotorových miestnych komunikácií, ktorými sa rozumejú predovšetkým cyklotrasy a turistické chodníky, pričom často krát majú požiadavku na nadobudnutie najmä pozemkov bezodplatne, príp. odplatne za symbolickú cenu, ak zákon jednoznačne neurčí minimálnu kúpnu cenu.

Správcami majetku štátu v rezorte Ministerstva dopravy a výstavby SR sú Dopravný úrad, Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, Slovenská správa ciest, Slovenská stavebná inšpekcia, Štátny fond rozvoja bývania a správcovia podľa osobitných predpisov Letové prevádzkové služby SR, š.p. Bratislava a Železnice Slovenskej republiky. Doteraz predkladali obce a vyššie územné celky svoje žiadosti o prevod vlastníckeho práva k majetku štátu (pozemky a stavby) rozpočtovej organizácii Slovenská správa ciest, ktorá pôsobí v oblasti pozemných komunikácií, a Železničiam Slovenskej

republiky, ktoré sú osobitným správcom podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 258/1993 Z. z.“), a ktoré pôsobia v oblasti železničnej infraštruktúry.

POZEMNÉ KOMUNIKÁCIE

V oblasti pozemných komunikácií je s požiadavkami samospráv na prevod majetku štátu oslovovaná rozpočtová organizácia Slovenská správa ciest.

Ide o organizáciu, ktorá zabezpečuje rozvoj cestnej siete, výstavbu a rekonštrukciu ciest I. triedy, prevádzku ciest I. triedy a tiež zabezpečuje centrálnu technickú evidenciu ciest. Zabezpečuje vykonávanie a priamo vykonáva údržbu, opravy a správu cestnej siete, s ohľadom na hospodárnosť, plynulosť a bezpečnosť dopravy. Na jednotlivé druhy činnosti vynakladá primerané finančné prostriedky, v rámci schváleného rozpočtu a uzavretého kontraktu s Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Súčasnú možnosť nakladania s nehnuteľným majetkom štátu v správe Slovenskej správy ciest sú nasledovné:

A/ prevody nehnuteľného majetku štátu (odplatné prevody, zámena majetku),

B/ nájom ako iný spôsob nakladania s majetkom štátu,

C/ bezodplatné odovzdávanie majetku štátu podľa osobitných predpisov.

A/ Prevody nehnuteľného majetku štátu

Ako správca majetku štátu sa riadi zákonom č. 278/1993 Z. z. V prípade žiadosti inej osoby na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku, ktorý je v správe Slovenskej správy ciest, je organizácia povinná posúdiť, či je tento majetok pre ňu prebytočný. V prípade, že majetok prehlási správca za prebytočný, je povinný postupovať podľa § 8 až 8f zákona č. 278/1993 Z. z.

Prebytočný nehnuteľný majetok štátu je správca povinný ponúknuť v prvom rade na prevod správy v registri ponúkaného majetku štátu (ďalej len „register“), t.j. *vykonať ponukové konanie* podľa § 8 zákona č. 278/1993 Z. z. Prípady, kedy nie je správca povinný vykonať ponukové konanie, sú uvedené v § 8 ods. 3 a 4 zákona č. 278/1993 Z. z. Ak sa prebytočný nehnuteľný majetok štátu neprevedie do správy iného správcu, správca môže previesť jeho vlastníctvo

- postupom podľa § 8a zákona č. 278/1993 Z. z. *v osobitnom ponukovom konaní za primeranú cenu* alebo
- prevodom nehnuteľného majetku priamo *bez vykonania osobitného ponukového konania* podľa § 8a ods.10 a § 8e písm. d) zákona č. 278/1993 Z. z.

V prípade získania nehnuteľného majetku za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo výstavby verejnoprospešnej stavby obce využívajú § 8e písm. d)

zákona č. 278/1993 Z. z. Nehnuteľný majetok štátu, ktorý má slúžiť na poskytovanie všeobecne prospešných služieb alebo na výstavbu verejnoprospešnej stavby, môže obec alebo vyšší územný celok nadobudnúť bez toho, aby bolo vykonané osobitné ponukové konanie alebo elektronická aukcia, t.j. mimo súťažného prostredia. Zákon neupravuje výšku dohodnutej kúpnej ceny, ale ponecháva na zmluvných stranách, aby sa na jej výške dohodli. Vychádzajúc z dôvodovej správy k zákonu č. 278/1993 Z. z. kúpna cena by mala byť dohodnutá v takej výške, aby nehrozilo, že bude považovaná za obchádzanie zákona, napr. kúpna cena vo výške 1,- EUR by zastierala reálne darovanie nehnuteľného majetku. Pri uplatnení tohto postupu je kupujúci, teda obec alebo vyšší územný celok, povinný začať poskytovať zmluvne dohodnutú všeobecne prospešnú službu alebo začať s výstavbou verejnoprospešnej stavby do 2 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k majetku alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel a dodržať dohodnutý účel kúpy po dobu najmenej 5 rokov. Správca je povinný tieto podmienky kontrolovať. V prípade, že nastane porušenie uvedených podmienok kúpy, jasne definovaných v kúpnej zmluve, kupujúci je povinný doplatiť rozdiel medzi dohodnutou kúpnou cenou a primeranou cenou, ktorú v čase predaja mal nehnuteľný majetok.

Obce a vyššie územné celky môžu však nadobudnúť nehnuteľný majetok do svojho vlastníctva aj v osobitnom ponukovom konaní za primeranú cenu alebo za primeranú cenu zníženú podľa § 8a ods. 8, 9 alebo 11 zákona č. 278/1993 Z. z. Zákon stanovuje presné podmienky, ktoré je správca povinný dodržať a zo strany tretích osôb, ktoré prejavili záujem o prevod vlastníctva, je potrebné ich splniť pri nakladaní s majetkom štátu, aby to bolo pre štát výhodné a efektívne. Ide najmä vytvorenie súťažného prostredia za účelom transparentnosti. Preto po splnení všeobecných podmienok osobitného ponukového konania podľa zákona č. 278/1993 Z. z. je kritériom pre vyhodnotenie úspešnej ponuky cena, ktorá musí byť najmenej vo výške primeranej ceny. Za primeranú cenu sa na účely tohto zákona považuje všeobecná hodnota majetku stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Táto cena môže byť za určených podmienok znížená podľa § 8a ods. 8, 9 alebo 11 zákona č. 278/1993 Z. z., avšak zákon súčasne stanovuje maximálnu hranicu zníženia tejto ceny, t.j. pri prevode stavieb maximálne o 90 % primeranej ceny, pri prevode pozemkov maximálne o 50 % primeranej ceny majetku. Prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorého primeraná cena podľa § 8a ods. 3 citovaného zákona presahuje 10 000,- EUR, je správca povinný ponúknuť len v elektronickej aukcii. Ak žiaden záujemca nespĺní určené podmienky a neponúkne za majetok štátu kúpnu cenu najmenej vo výške primeranej ceny zníženej o 60 % alebo kúpnu cenu najmenej vo výške primeranej ceny pozemku zníženej o 50 %, správca je povinný bezodplatne ponúknuť majetok štátu obci, na ktorej území sa majetok štátu nachádza. Ak obec neprejaví záujem o ponúkaný majetok štátu alebo ak neuzavrie darovaciu zmluvu v zákonom stanovenej lehote, správca je povinný bezodplatne ponúknuť tento majetok vyššiemu územnému celku, v ktorého územnom obvode sa majetok nachádza, a to za rovnakých podmienok ako obci.

V prípade žiadostí obcí a vyšších územných celkov o nadobudnutie nehnuteľného majetku štátu od Slovenskej správy ciest pre jeho využívanie na verejnoprospešný účel boli Slovenskou správou ciest predkladané a schvaľované zmluvy na prevod majetku štátu na samosprávu podľa § 8e písm. d) zákona č. 278/1993 Z. z. za všeobecnú hodnotu majetku, ktorá bola stanovená znalcami v príslušnom odbore.

Správca môže využiť aj *inštitút zámeny* majetku v súlade s § 11 ods. 8, 9 a 10 zákona č. 278/1993 Z. z. Podmienkou je, že správca môže 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. Hodnota vzájomne vymieňaného majetku je stanovená ako všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Ak cena zamieňaných nehnuteľností nie je rovnaká, zmluva musí obsahovať aj dohodu o dobe splatnosti rozdielu v cene. Na platnosť zámennej zmluvy, ktorou sa výmenou dáva nehnuteľný majetok štátu, sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.

B/ Iný spôsob nakladania s majetkom štátu (nájom)

Okrem prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku štátu by samospráva v prípade potreby využívania majetku na verejnoprospešný účel mohla využiť aj nájom majetku. Podľa § 3d ods. 7 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov súčasti ciest vo vlastníctve štátu je možné prenechať do nájmu len na určitý čas, najviac na 30 rokov. Na prenajatých súčastiach ciest možno zriadiť a prevádzkovať stavby slúžiace užívateľom ciest, najmä motoresty, motely, čerpacie stanice pohonných látok, reklamné stavby a iné zariadenia.

Ostatný dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu je správca povinný ponúknuť v registri a dohodnúť také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel porovnateľné nehnuteľnosti. Vzhľadom na súčasné znenie zákona č. 278/1993 Z. z. tento spôsob je vhodný na dočasné krátke využitie, pretože ide o dočasne prebytočný majetok, ktorý momentálne správca nevyužíva a musí s ním hospodárne naložiť. Nájom takéhoto majetku je možný najviac na 5 rokov. Ak je ten istý majetok aj po uplynutí 5 ročnej doby nájmu naďalej prebytočný, je možné prenajať ho na ďalších 5 rokov, avšak opäť na základe ponuky zverejnenej v registri. Pri budovaní stavieb, ktoré budú slúžiť na verejnoprospešný účel, sa dá predpokladať, že táto možnosť nie je pre samosprávu prijateľná vzhľadom na krátku dobu nájmu v prepojení s lehotami získania potrebných povolení na výstavbu verejnoprospešnej stavby ako aj samotnú výstavbu a začatie poskytovania verejnoprospešnej služby.

C/ Bezodplatné odovzdávanie majetku štátu podľa osobitných predpisov

Štát prostredníctvom správcov je povinný bezodplatne odovzdávať pozemky nachádzajúce sa pod stavbami patriacimi obciam a vyšším územným celkom (napr. odborné učilišťa, zariadenia sociálnych služieb a pod.) a pod miestnymi komunikáciami samosprávam podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Zákon č. 138/1991 Z. z. ako aj zákon č. 446/2001 Z. z. upravujú prechod stavieb a následne aj prechod pozemkov, ktoré svojím umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok, z majetku Slovenskej republiky do majetku obcí alebo vyšších územných celkov po splnení zákonných podmienok. *V rokoch 2016 – 2018 Slovenská správa ciest bezodplatne odovzdala samosprávam pozemky v rozsahu cca 150 tis. m² v hodnote cca 1,2 mil. eur.*

Na druhej strane výrazný negatívny dopad vzniká správcovi majetku štátu v dôsledku vlastníctva pozemkov pod existujúcimi pozemnými komunikáciami I. triedy, ktoré ako neknihované parcely získala obec alebo samosprávny kraj. Tieto pozemky obec alebo samosprávny kraj nadobudli bezodplatne pri zápise na listy vlastníctva v rámci registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP). Pozemky, ktoré sa stali vlastníctvom obcí alebo samosprávneho kraja a sú na nich postavené pozemné komunikácie I. triedy nie je možné opätovne previesť do vlastníctva štátu iným spôsobom, ako ich odkúpením za ceny stanovené znaleckými posudkami so započítaním ďalších nákladov na obstaranie geometrických plánov a znaleckých posudkov. Navyše obce požadujú aj zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov pod cestami I. triedy vo výške ušlého nájomného. Slovenská správa ciest informuje Ministerstvo dopravy a výstavby SR aj o podaných žalobách samosprávami vo veci bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov pod cestami I. triedy.

ZÁVER

Vzhľadom na vyššie uvedené možnosti nakladania s majetkom štátu správcom Slovenskou správou ciest je vytvorený právny *rámec odplatných prevodov* majetku štátu za primeranú cenu, ktorá môže byť znižovaná v súlade s ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. v rámci ponukového konania, pričom po zohľadnení verejnoprospešného využitia majetku po jeho nadobudnutí samosprávou je možné kúpnu cenu stanoviť dohodou.

Vhodnejšou formou prevodu je *inštitút zámeny* nehnuteľného majetku štátu, ktorý Slovenská správa ciest aj v súčasnosti využíva. **Sú však prípady, kedy obec alebo samosprávny kraj nemá majetok na zámenu vhodný pre správcu, príp. zo strany obce alebo samosprávneho kraja nie je vôľa pristúpiť k tejto možnosti získania majetku potrebného na verejnoprospešný účel.**

Ďalšou možnosťou pre samosprávu je získať iné právo k nehnuteľnosti prostredníctvom *nájmu*. Zákon č. 278/1993 Z. z. umožňuje prenajať majetok štátu maximálne na 5 rokov s možnosťou predĺženia na ďalších 5 rokov prostredníctvom ponuky zverejnenej

v registri, avšak **často krát tento spôsob získania iného práva k nehnuteľnosti nie je pre samosprávu vyhovujúci**. Vzhľadom na vyššie uvedené dopady iných právnych predpisov pri nakladaní s majetkom štátu je potrebné uviesť, že v súčasnosti chýba recipročná úprava vlastníckych vzťahov pod cestami 1. triedy, ktoré obec získala v rámci obnovennej evidencie pozemkov, bezodplatne oproti úprave vlastníckych vzťahov podľa zákona č. 138/1991 Z. z. ako aj zákona č. 446/2001 Z. z., t.j. **aj správcom by malo byť recipročne umožnené nadobudnúť majetok potrebný pre ich výkon činnosti bezodplatne**.

ŽELEZNIČNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

V oblasti železničnej infraštruktúry nakladá s majetkom štátu osobitný správca Železnice Slovenskej republiky (ďalej len „ŽSR“) podľa zákona č. 258/1993 Z. z.

ŽSR sú právnickou osobou zapisovanou do obchodného registra. Zabezpečujú prepravné a dopravné služby, ktoré zodpovedajú záujmom dopravnej politiky štátu a požiadavkám trhu vrátane súvisiacich činností, predovšetkým činnosti súvisiace so zabezpečením prevádzkovania dráh, riadenia dopravy na dráhach a prevádzkyschopnosti dráh. ŽSR sú v postavení osobitného správcu majetku štátu, keďže majú právo hospodárenia s majetkom, majetkovými právami a záväzkami, ku ktorým mali už do svojho zániku právo hospodárenia Železnice Slovenskej republiky, š.p., ako aj s majetkom nadobudnutým v priebehu ich podnikania na základe zákona č. 258/1993 Z. z.

Súčasná možnosť nakladania s nehnuteľným majetkom štátu v správe ŽSR sú nasledovné:

- A/ prevody nehnuteľného majetku štátu (odplatné prevody, záměna majetku),
- B/ nájom ako iný spôsob nakladania s majetkom štátu,
- C/ bezodplatné odovzdávanie majetku štátu podľa osobitných predpisov.

A/ Prevody nehnuteľného majetku štátu v správe ŽSR

Na prevod majetku, ku ktorému majú ŽSR právo hospodárenia, na iné osoby, t.j. aj na obce a vyššie územné celky, sa vzťahuje zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 92/1991 Zb.“). ŽSR môžu podľa § 45a ods. 1 tohto zákona uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva majetku štátu, ktorý spravujú, iba po predchádzajúcom súhlase ministerstva alebo vlády SR v závislosti od hodnoty prevádzaného majetku. Podrobná úprava je obsiahnutá v Smernici Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 92/2018, ktorou sa určujú podmienky a postup pri prevodoch vlastníctva majetku štátu v správe štátnych podnikov a Železníc Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme “ŽSR“ (ďalej len „ŽSR“) podľa § 45 a § 45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „smernica č. 92/2018“). Prvým krokom smerujúcim k prevodu vlastníckeho práva k majetku štátu je posúdenie jeho prebytočnosti. Prevod

vlastníctva majetku štátu v správe ŽSR je podľa smernice č. 92/2018 vždy odplatný. Správca sa musí usilovať o čo najväčší výnos z trvalej kapitalizácie prebytočného majetku, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním. Pri realizácii prevodov vlastníctva majetku štátu je povinný dodržiavať zásady transparentnosti, hospodárnosti, efektívnosti, účelnosti. Z tohto dôvodu ŽSR realizujú predaj prebytočného majetku štátu prostredníctvom *ponukových konaní*, ktoré dokážu vygenerovať maximálnu trhovú cenu.

Podobne ako zákon č. 278/1993 Z. z. umožňuje správcovi majetku štátu nerealizovať ponukové konanie v stanovených prípadoch, aj postupy platné pre ŽSR ako osobitného správcu definujú prípady, kedy je možné aby správca majetku štátu realizoval *priamy predaj majetku* vopred určenému záujemcovi. Jednou z možností je prevod majetku do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku, alebo nimi zriadenej organizácie za podmienky, že nadobúdateľ bude tento majetok vo svojom mene využívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb alebo na výstavbu verejnoprospešných stavieb. Nadobúdateľ, teda obec alebo vyšší územný celok, alebo nimi zriadená organizácia, musí dodržať dohodnutý verejnoprospešný účel využívania prevádzaného majetku ako aj nepreviesť vlastnícke právo k nemu v prospech tretích osôb počas 10 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nemu, k čomu sa zmluvne zaviazal. Napriek tomu, že zákon č. 92/1991 Z. z. neupravuje minimálnu lehotu na trvanie tohto zmluvného záväzku, správca môže určiť vo svojich postupoch lehotu jeho trvania, ktorú je nadobúdateľ povinný dodržať. Čo sa týka stanovenia kúpnej ceny, pri priamom predaji majetku nesmie byť minimálna výška kúpnej ceny nižšia ako všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom a súčasne nesmie byť nižšia ako zostatková hodnota majetku vedená v účtovníctve správcu.

Samosprávy predkladajú ŽSR svoje žiadosti na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku bezodplatne, resp. odplatne za symbolickú cenu. Takéto žiadosti samospráv nie sú zo strany ŽSR akceptovateľné, pretože vytvárajú negatívne ekonomické dopady na hospodárenie. ŽSR predmetné žiadosti zamietajú vzhľadom na interné predpisy, podľa ktorých je potrebné realizovať prevody majetku štátu minimálne za všeobecnú hodnotu majetku. V prípade určenia nižšej kúpnej ceny hrozí pre ŽSR strata minimálne vo výške zostatkovej hodnoty majetku.

Príjmy generované z predajov prebytočného majetku či už formou ponukového konania alebo formou priameho predaja vopred určenému záujemcovi sa používajú na majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľného majetku od tretích osôb pre budovanie železničnej infraštruktúry. Čo sa týka majetkovoprávneho vysporiadavania so samosprávami, *ŽSR odkupujú od obcí a vyšších územných celkov pozemky pod stavbami a servisnými zariadeniami ako aj príľahlé pozemky* vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov, na ktorých sú postavené stavby dráhy a ktoré potrebujú pre riadne zabezpečenie prevádzkovania železničnej infraštruktúry, *za trhovú cenu*. Týka sa to aj pozemkov zasiahnutých modernizáciou dráhy (nové zábery). Stanovením rôznych podmienok prevodov majetku, a to zo strany samospráv bezodplatným prechodom a zo strany ŽSR odkupovaním za trhovú cenu, dochádza k disproporcii, t.j. k nerovnomernému postaveniu čo prináša negatívny vplyv na ekonomiku ŽSR.

Tak ako pri správcovi postupujúcom podľa zákona č. 278/1993 Z. z. môže aj osobitný správca využiť *inštitút zámeny* nehnuteľného majetku podľa Občianskeho zákonníka najmä v prípadoch, kedy môže osobitný správca nadobudnúť nehnuteľný majetok pre plnenie svojich úloh.

B/ Iný spôsob nakladania s majetkom štátu v správe ŽSR (nájom)

V súvislosti s rozvojom cyklistickej dopravy a budovaním cyklotrás na území obcí vzniká tlak na získanie majetku štátu od ŽSR, najmä takého, ktorý súvisí so zrušovaním tratí. Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov rieši tieto požiadavky tak, že vytvoril možnosť iného využitia dráhy ako na dráhovú dopravu za predpokladu, že zanikla potreba zabezpečiť prevádzkovanie dráhy. Ak sa nepodariť dráhu prenajať alebo predat' na účel zabezpečenia dopravnej obslužnosti, vlastník dráhy ju môže ponúknuť samosprávnemu kraju, obci alebo združeniu obcí na prevádzkovanie koľajovej nemotorovej dopravy alebo dočasného vybudovania miestnej komunikácie určenej pre chodcov, chodníka alebo miestnej komunikácie pre cestnú nemotorovú dopravu. Takúto zmluvu o využití dráhy je možné uzatvoriť len za odplatu, po predchádzajúcom súhlase ministerstva, na minimálne 3 roky a maximálne na 10 rokov s možnosťou predĺženia na maximálne ďalších 10 rokov. Podľa zákona č. 513/2009 Z. z. nedochádza k samotnému zrušeniu dráhy, ale je možné jej súčasťou i ju samotnú využiť práve na iné účely a to do doby, kým by nenastala opätovná potreba prevádzkovania železničnej dopravy.

V prípade, že ide o iný majetok, ktorý nie je dráhou, môžu byť využité iné spôsoby ako odpredaj majetku. Keďže samospráva využíva na budovanie cyklotrás aj finančné prostriedky poskytnuté z EÚ, snaží sa o získanie majetku, najmä pozemkov do svojho vlastníctva. Avšak podmienky, ktoré sú všeobecne stanovené zákonom, alebo ďalšími vykonávacími predpismi a smernicami, sú často pre menšie obce nesplniteľné z dôvodu obmedzených finančných prostriedkov v rámci ich rozpočtov. V takomto prípade je možné využiť inštitút nájmu, najmä dlhodobého nájmu. Keďže ŽSR nemajú zákonom obmedzenú maximálnu dobu nájmu, je na zmluvných stranách ako sa dohodnú. V prípade dlhodobého nájmu je často krát možné aj čerpanie finančných prostriedkov z EÚ fondov, príp. zo štátneho rozpočtu formou účelových dotácií (napr. na rozvoj regiónu). V otázke výšky nájomného platí v podmienkach ŽSR interný predpis, podľa ktorého výška nájomného musí pokrývať aspoň náklady ŽSR spojené s týmto pozemkom (napr. daň z nehnuteľností a pod.). Dlhodobý nájom ŽSR v súčasnosti už využívajú, avšak takáto alternatíva nerieši problém samospráv v prípade, že požadujú bezodplatný prevod, resp. odplatný prevod za symbolickú cenu.

C/ Bezodplatné odovzdávanie majetku štátu podľa osobitných predpisov

Okrem požiadaviek na bezodplatné prevody alebo prevody za symbolickú cenu má negatívny dopad na hospodárenie ŽSR aj bezodplatné odovzdávanie majetku podľa osobitných predpisov. ŽSR evidujú žiadosti zo strany miest, obcí a samosprávnych krajov na

bezodplatné odovzdanie majetku štátu do svojho vlastníctva podľa zákona č. 138/1991 Z. z. a zákona č. 446/2001 Z. z.. Pokiaľ bude preukázané obcou, mestom alebo vyšším územným celkom splnenie zákonných podmienok, môže dôjsť k výrazným negatívnym ekonomickým dopadom pre ŽSR vzhľadom na rozsah majetku. Predmetné žiadosti majú v posledných rokoch narastajúcu tendenciu. V prípade aplikovania príslušných ustanovení zákona č. 138/1991 a zákona č. 446/2001 Z. z. ak dôjde k bezodplatnému odovzdávaniu majetku, najmä pozemkov, negatívne sa to prejaví vo výraznej strate v účtovníctve, v daňovej oblasti z hľadiska zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, ako aj v znížení hodnoty majetku ŽSR a základného imania ŽSR. ŽSR zatiaľ nepristupujú k odovzdávaniu majetku a prenechávajú aplikáciu zákonov na rozhodnutia súdov.

Na druhej strane *pozemky, ktoré sa stali vlastníctvom obcí v rámci registra obnovenej evidencie pozemkov* a sú na nich postavené stavby dráhy pre riadne zabezpečenie prevádzkovania železničnej infraštruktúry, *nie je možné opätovne previesť do vlastníctva štátu iným spôsobom, ako ich odkúpením za ceny stanovené znaleckými posudkami so započítaním ďalších nákladov na obstaranie geometrických plánov a znaleckých posudkov*. Navyše obce požadujú aj zaplatenie náhrady za užívanie pozemkov pod stavbami dráh vo výške ušlého nájomného.

V prípade porovnania uvedených zákonných postupov, na jednej strane prechodu majetku na obce a vyššie územné celky (bezodplatné odovzdanie) a na druhej strane potrebe odkúpenia majetku (pozemkov) pod stavbami dráhy pre zabezpečenie prevádzkovania železničnej infraštruktúry za účelom zosúladenia vlastníctva stavieb a pozemkov za trhové ceny, sa javí majetkovoprávne vysporiadanie za trhové ceny ako diskriminačné pre ŽSR v porovnaní s bezodplatným odovzdávaním. Riešením tohto stavu by bolo prijatie legislatívnej zmeny príslušných zákonov, ktorými sa riadia ŽSR, príp. ďalších súvisiacich právnych predpisov, ktorými by recipročne došlo k riešeniu usporiadavania vlastníctva stavieb a pozemkov, príp. budovanie verejnoprospešných stavieb ŽSR na pozemkoch samosprávy.

V tejto súvislosti dávame do pozornosti ešte jeden fakt. *Mestá a obce vo viacerých prípadoch odmietajú prevziať pod svoju správu ten majetok, ktorý bol vplyvom modernizácie alebo výstavby železničnej infraštruktúry zhodnotený a prislúcha im*. Preto v prípade úpravy legislatívy odporúčame súbežne doriešiť aj taxatívnu povinnosť pre zúčastnené subjekty aj v takýchto prípadoch.

ZÁVER

Vzhľadom na vyššie uvedené možnosti nakladania s majetkom štátu v správe ŽSR je vytvorený právny rámec odplatných prevodov majetku štátu (vrátane zámeny majetkov) za všeobecnú hodnotu majetku stanovenú na základe znaleckého posudku, po zohľadnení verejnoprospešného využitia majetku po jeho nadobudnutí samosprávou.

Ďalšou možnosťou pre samosprávu je získať iné právo k nehnuteľnosti prostredníctvom nájmu. V súčasnosti sa ŽSR snažia túto možnosť nájomného vzťahu využívať, pričom výška nájomného musí pokrývať aspoň náklady ŽSR spojené s týmto pozemkom.

Vzhľadom na vyššie uvedené dopady iných právnych predpisov pri nakladaní s majetkom štátu v správe ŽSR, a to bezodplatné odovzdávanie nehnuteľností samosprávam podľa zákona č. 138/1991 Z. z. ako aj zákona č. 446/2001 Z. z., **riešením by bolo prijatie legislatívnej zmeny príslušných osobitných predpisov, ktorými sa riadia ŽSR, príp. ďalších súvisiacich právnych predpisov, ktoré by recipročne riešili usporiadanie vlastníctva stavieb a pozemkov bezodplatne aj v prospech ŽSR, s doplnením o prevod zhodnoteného majetku po modernizácii alebo výstavbe železničnej infraštruktúry, prípadne riešiť situáciu inou zákonnou formou získavania práv k pozemkom, nevyhnutným pre zabezpečenie verejnoprospešnej činnosti správcov, napr. bezodplatné zákonné vecné bremeno.**