

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1992

Vyhlásené: 30.12.1992 Časová verzia predpisu účinná od: 01.01.1993 do: 31.12.2003

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

608

VYHLÁŠKA

Ministerstva financií Slovenskej republiky

zo 7. decembra 1992,

ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 2 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 127/1991 Zb. o pôsobnosti orgánov Slovenskej republiky v oblasti cien ustanovuje:

Čl. I

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov (ďalej len „vyhláška“) sa mení a dopĺňa takto:

1. § 1 včítane nadpisu znie:

„§ 1

Rozsah platnosti

- a) zisťovanie ceny¹⁾ stavieb, bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, pozemkov, trvalých porastov, pozemkov v obvode pozemkových úprav⁵⁾ a vyvolávacej ceny pre verejné dražby, ak zisťovanie ceny nie je upravené inak,²⁾
 - b) dojednávanie ceny⁶⁾ pre účely zmluvných prevodov stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov medzi predávajúcim a kupujúcim (ďalej len „dovedňovaná cena“),
 - c) dojednávanie nájomného⁶⁾ za nájom pozemkov.“.
2. Za § 1 sa vkladá nový § 1a, ktorý včítane nadpisu znie:

„§ 1a

Vymedzenie pojmov

- a) obytný dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, včítane bytov a častí bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako i vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné spoločné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory (napr. schodište a chodby, spoločné pracovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory), na miestnosti pre poľnohospodársku výrobu, ani na vedľajšie stavby postavené na pozemku (napr. garáže, poľnohospodárske objekty, malé prevádzky, drevárne, kôlne),

- b) rodinný dom je obytný dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty. Rodinný dom môže mať najviac päť obytných miestností, nepočítajúc kuchyne. Väčší počet obytných miestností môže mať, ak súčet podlahovej plochy miestností nepresiahne 120 m². Z obytných kuchýň sa do tohto súčtu započítavajú len plochy, o ktoré výmera obytnej kuchyne presahuje 12 m². Za uvedených podmienok sa považuje za rodinný dom i obytná časť poľnohospodárskej usadlosti,
- c) ostatné obytné domy sú obytné domy s výnimkou rodinných domov,
- d) budova je stavebný objekt, ktorý sa klasifikuje podľa osobitného predpisu^{2a)} v odbore stavebných objektov pod kódom 801, 803 a 812 Jednotnej klasifikácie stavebných objektov,
- e) byt je miestnosť alebo súbor miestností a priestorov, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky,
- f) podlahovou plochou bytu je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodží a balkónov,
- g) príslušenstvom bytu sa rozumie najmä vstupný priestor bytu, priestor pre varenie, priestor pre uskladanie potravín, priestor pre osobnú hygienu, priestor pre umiestnenie záchodovej misy a priestor pre uloženie upratovacích predmetov,
- h) obytná miestnosť je miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrateľná miestnosť s podlahovou plochou aspoň 8 m², ktorá je priamo alebo dostatočne nepriamo vykurovaná a ktorá je vzhľadom na svoje stavebnotechnické usporiadanie a vybavenie určená na celoročné bývanie. Za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m². Do súčtu podlahovej plochy obytných miestností sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, kachľami alebo inými vykurovacími telesami, plocha arkierov a ďalej plocha výklenkov, ak sú aspoň 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké. Nezapočítava sa plocha nábytku vstavaného do steny. Ak má miestnosť skosený strop pod 2 m nad podlahou, počíta sa jej podlahová plocha len štyrmi pätinami,
- ch) nebytovým priestorom v obytnom dome je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, napr. kancelárie, dielne, sklady, obchodné miestnosti, garáže, ateliéry atď. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu,
- i) spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia a povaly,
- j) spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú najmä výťahy, pracovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové siete, a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu,
- k) spoločnými časťami a príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou obytného domu, sa rozumejú stavby a trvalé porasty nachádzajúce sa na pozemku príslušnom k obytnému domu, napr. oplotenie, prístrešky, spevnené plochy.“

3. Za § 1a sa vkladá nová Prvá časť, ktorá včítane nadpisu znie:

**„PRVÁ ČASŤ
DOJEDNÁVANIE CIEN A NÁJOMNÉHO**

§ 1b

(1) Výška dojednávaných cien stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov pri ich prevodoch a dojednávané nájomné za nájom pozemkov sa určuje dohodou medzi kupujúcim a predávajúcim alebo medzi prenajímateľom a nájomcom.

Výška dojednávaných cien je obmedzená v prípadoch uvedených v odsekoch 2 a 3 a v prípadoch určených osobitnými predpismi.^{6a)}

(2) Vyššiu cenu ako zistenú podľa tejto vyhlášky nemožno dojednať pri prevodoch stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov, ak je úhrada ceny vykonávaná z prostriedkov štátneho rozpočtu alebo ďalších prostriedkov štátu^{6b)} a pri prevodoch bytov, zastavaných a prilahlých pozemkov k obytným domom, ktoré sú vo vlastníctve štátu a obcí, ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi. Ustanovenia predchádzajúcej vety sa vzťahujú aj na prevod pozemkov vo vlastníctve bytového družstva doterajšiemu nájomcovi bytu a aj na prvý prevod bytov a pozemkov, nadobudnutých od štátu alebo obce, do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi.

(3) Nájomné za nájom pozemkov neslúžiacich účelom podnikania vrátane poľnohospodárskej výroby sa môže dojednať až do výšky maximálneho nájomného určeného v § 17.

(4) Pri prevodoch stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov na tuzemskú právnickú osobu so zahraničnou majetkovou účasťou alebo zahraničnú osobu platí obmedzenie podľa § 22 ods. 1.“

4. Doterajšia Prvá časť sa označuje ako Druhá časť a jej nadpis znie:

„DRUHÁ ČASŤ

CENY STAVIEB, BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, POZEMKOV A TRVALÝCH PORASTOV PRI ICH PREVODOCH A PRECHODOCH A NÁJOMNÉ ZA NÁJOM POZEMKOV”.

5. Nadpis § 2 znie: „Rodinné domy“.
6. V § 2 sa slová „rodinného domčeka“ nahrádzajú slovami „rodinného domu“.
7. V § 2 sa vypúšťajú poznámky č. 7 a č. 9.
8. V § 2 ods. 7 sa slová „v § 10 ods. 2“ nahrádzajú slovami „v § 9“.
9. V § 3 prvá veta znie: „Cena ostatných obytných domov, ak je predmetom prevodu celý dom, sa rovná cene zistenej podľa § 2 vynásobenej koeficientom:“.
10. V § 3 sa vypúšťa poznámka č. 10.
11. Za § 3 sa vkladá nový § 3a, ktorý včítane nadpisu znie:

„§ 3a

Byty a nebytové priestory

(1) Cena bytu, včítane jeho príslušenstva a včítane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, jeho vybavení a príslušenstva, ktoré sú stavebne súčasťou obytného domu, sa zistí ako násobok počtu m² podlahovej plochy bytu a ceny za 1 m² podlahovej plochy bytu podľa kategórie bytu.^{10a)}

(2) Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu je

a) ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi

pri bytoch I. kategórie	4.400 Kčs
pri bytoch II. kategórie	3.600 Kčs
pri bytoch III. kategórie	2. 400 Kčs
pri bytoch IV. kategórie	1.800 Kčs,

b) pre ostatné prevody a prechody

pri bytoch I. kategórie	5.300 Kčs
pri bytoch II. kategórie	4.400 Kčs
pri bytoch III. kategórie	3.100 Kčs
pri bytoch IV. kategórie	2.200 Kčs.

(3) Cena bytu zistená podľa odsekov 1 a 2 sa primerane zníži o opotrebenie, spravidla o 1 % za každý rok veku domu. Zníženie môže byť najviac 80 %.

(4) Cena bytu zistená podľa odseku 1, odseku 2 písm. b) a odseku 3 v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v Košiciach, Banskej Bystrici, Piešťanoch, Starom Smokovci, Štrbskom Plese, Tatranskej Lomnici a Trenčianskych Tepliciach sa zvyšuje o 10 %.

(5) Cena nebytového priestoru, včítane podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu sa zistí ako násobok počtu m² podlahovej plochy nebytového priestoru a ceny za 1 m². Do podlahovej plochy nebytového priestoru sa započítajú aj plochy ďalších priestorov užívaných výhradne spolu s nebytovým priestorom.

(6) Cena za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru je 5.300 Kčs.

(7) Cena spoločných častí domu a príslušenstva domu a bytu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou bytového domu, a cena pozemku sa zistí podľa ustanovení druhej časti, respektíve tretej časti tejto vyhlášky. Veľkosť spoluvlastníckych podielov sa určí podľa pomeru podlahovej plochy oceňovaného bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov.“.

12. § 10 ods. 1 znie:

„(1) Cena budov určených na ubytovanie (hotely, rekreačné a školiace strediská, ubytovne a pod.), cena administratívnych budov, budov škôl, budov telocviční, obchodných budov, budov reštaurácií, budov zdravotníckych zariadení a ostatných budov používaných na podobné účely sa zistí podľa § 3. Každá časť budovy, ktorá sa výrazne líši konštrukčným vyhotovením alebo vekom, sa oceňuje samostatne.“.

13. V § 10 ods. 3 sa na konci pripájajú tieto vety: „Cena stavby zistená podľa predchádzajúcej vety sa upraví percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami uvedenými v prílohe č. 5a. Sociálne a administratívne priestory s najmenej tromi samostatnými obvodovými stenami a stropom, vstavané do hál alebo pristavené k halám, sa ocenia samostatne podľa § 10 ods. 1 tejto vyhlášky. Pri vstavbách sa množstvo obostavaného priestoru haly neznižuje o obostavaný priestor vstavby.“.

14. V § 13 sa za slovo „materiálu“ vkladajú slová „v mieste a čase obvyklé“.

15. V § 15 ods. 2 sa na konci pripájajú tieto vety: „Cena pozemku alebo jeho časti určeného na stavbu zistená podľa odseku 1 sa neupravuje o dôvody uvedené v položkách č. 3 až 11 prílohy č. 7 tabuľka 1. Najnižšou cenou pozemku alebo jeho časti určeného na stavbu, ktorý je zapísaný v evidencii nehnuteľností ako poľnohospodárska pôda alebo lesný pozemok, je cena zistená podľa odsekov 5 až 8.“.

16. V § 15 sa vypúšťa odsek 4. Doterajšie odseky 5 až 11 sa označujú ako odseky 4 až 10.

17. § 15 ods. 10 znie:

„(10) Cena za 1 m² pozemkov zapísaných v evidencii nehnuteľností inak, ako je uvedené v odsekoch 1 až 9, je 10 % z ceny zistenej podľa odseku 1 s výnimkou pozemkov charakteru nevyvinutých pôd a medzí. Pri nevyvinutých pôdach a medziach sa cena pozemku zistí ako 50 % z ceny okolitej bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (ďalej len „BPEJ“). Pozemky

charakteru nevyvinutých pôd a medzí, ako i údaje okolitej BPEJ určí príslušný pozemkový úrad.“.

18. § 16 sa vypúšťa.

19. § 17 včítane nadpisu znie:

„§ 17

Dojednané nájomné za nájom pozemkov

(1) Maximálna ročná výška nájomného za nájom pozemkov prenajatých na iné ako podnikateľské účely včítane poľnohospodárskej výroby, okrem pozemkov uvedených v odseku 2, je za pozemky v obciach uvedených v

a)	§ 15 ods. 1 písm. a)	5,- Kčs za 1 m ²
b)	§ 15 ods. 1 písm. b)	4,- Kčs za 1 m ²
c)	§ 15 ods. 1 písm. c)	3,50 Kčs za 1 m ²
d)	§ 15 ods. 1 písm. d) a e)	3,- Kčs za 1 m ²
e)	§ 15 ods. 1 písm. f)	2,- Kčs za 1 m ²
f)	§ 15 ods. 1 písm. g)	1,- Kčs za 1 m ² .

(2) Maximálna ročná výška nájomného za nájom pozemkov zastavaných stavbou pre individuálnu rekreáciu okrem lesných pozemkov v obciach uvedených v § 15 ods. 1 písm.

a) je 5,- Kčs za 1 m² a v ostatných obciach 4,- Kčs za 1 m². Keď je na lesnom pozemku umiestnená stavba na individuálnu rekreáciu, prípadne jej príslušenstvo je maximálna ročná výška nájomného za nájom pozemkov 9,50 Kčs za 1 m² skutočne zastavanej plochy.“.

20. § 20 znie:

„§ 20

Pri prevodoch stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov hrađených z prostriedkov štátneho rozpočtu alebo z ďalších prostriedkov štátu,^{6b)} môže v odôvodnených prípadoch Ministerstvo financií Slovenskej republiky udeliť výnimku z ustanovenia § 1b ods. 2 tejto vyhlášky na žiadosť kupujúceho. K žiadosti o povolenie výnimky je kupujúci povinný predložiť súhlasné stanovisko zriaďovateľa alebo štátneho orgánu, ktorý mu prostriedky štátneho rozpočtu alebo ďalšie prostriedky štátu poskytuje.“.

21. Doterajšia Druhá časť sa označuje ako Tretia časť.

22. Doterajšia Tretia časť sa označuje ako Štvrtá časť a jej nadpis znie:

„ŠTVRTÁ ČASŤ

CENY STAVIEB, BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, POZEMKOV A TRVALÝCH PORASTOV PRI PREVODOCH A PRECHODOCH NA TUZEMSKÚ PRÁVNICKÚ OSOBU SO ZAHRANIČNOU MAJETKOVOU ÚČASŤOU ALEBO ZAHRANIČNÚ OSOBU”.

23. V § 22 ods. 1 prvá veta znie:

„(1) Pri prevodoch vlastníctva stavieb, bytov a nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov na tuzemskú právnickú osobu so zahraničnou majetkovou účasťou alebo zahraničnú osobu sa cena vypočíta v cenovej úrovni zahraničného trhu na základe technického ohodnotenia podľa metodiky bežnej v zahraničí (Spolková republika Nemecko alebo Rakúsko) a prepočíta sa na tuzemskú menu kurzom platným ku dňu vypracovania ocenenia.“.

24. § 22 ods. 2 znie:

„(2) Nájomné za nájom pozemkov, ktorých nájomcom je tuzemská právnická osoba so zahraničnou majetkovou účasťou alebo zahraničná osoba, sa dojednáva dohodou.“.

25. V § 22 ods. 3 prvá veta znie: „V prípade, že predmet ocenenia prináša výnos a ocenenie podľa cenového rozhodnutia²⁾ je pre tuzemský subjekt výhodnejšie, možno postupovať podľa cenového rozhodnutia.“.
26. Poznámka č. 18 sa vypúšťa.
27. Doterajšia Štvrtá časť sa označuje ako Piata časť a jej nadpis znie:

„PIATA ČASŤ

VYVOLÁVACIE CENY STAVIEB, NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, POZEMKOV A TRVALÝCH PORASTOV VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU PRE ÚČELY VEREJNEJ DRAŽBY PODĽA ZÁKONA Č. 427/1990 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV“.

28. § 23 znie:

„§ 23

Pre účely § 8 a 16 zákona č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby v znení zákona č. 541/1990 Zb., zákona č. 429/1991 Zb. a zákona č. 561/1991 Zb. sa vyvolávacia cena stavieb, nebytových priestorov, pozemkov a trvalých porastov vo vlastníctve štátu zistí podľa druhej časti tejto vyhlášky.“.

29. § 24 a 25 sa vypúšťajú.
30. Doterajšia Piata časť sa označuje ako Šiesta časť.
31. V prílohe č. 4 položky 4.2. a 4.4. znejú:

„4.2.	dvojnásobný náter	30 bodov
4.4.	jednoduchý náter	25 bodov“.

32. Za prílohu č. 5 sa dopĺňa nová príloha č. 5a, ktorá znie:

„Príloha č. 5a

Pol.č.	Dôvod úpravy ceny prevádzkových a poľnohospodárskych stavieb	Zrážka v %	Prirážka v %
1.	Pri stavbách s jedným nadzemným podlažím a strešnou krytinou na krove - za nevyhotovenú stropnú konštrukciu nad nadzemným podlažím Pri stavbách s oceľovou a drevenou zvislou nosnou	11	
2.	konštrukciou - za jednoduchý plechový alebo drevený obvodový plášť bez tepelnej Izolácie	38	
3.	Za stavbu:		
3.1.	- bez vnútornej kanalizácie	1,6	
3.2.	- bez rozvodu vody	0,9	
3.3.	- bez ústredného teplovodného alebo parného kúrenia	3,1	
3.4.	- bez elektrickej Inštalácie	5,4	
3.5.	- len s elektrickou Inštaláciou 220 V	3,5	
3.6.	- so vzduchotechnickým zariadením alebo elektrickým vykurovaním		6,2
3.7.	- so vstavanou kotolnou pre teplovodné alebo parné ústredné vykurovanie vo vnútri stavby		2,5
3.8.	- s rozvodom svietiplynu alebo zemného plynu		0,8

33. V prílohe č. 7 sa v tabuľke II. dopĺňajú tieto nové položky:

Pol. č.	Dôvod zníženia ceny pozemku	Zrážka v %
„11.	Ak ide o samostatné sídlo alebo časť obce, ktoré nie sú s obcou stavebne zrastené	
11.1.	v hl. m. SR Bratislave, v Banskej Bystrici, Košiciach, Sliaci,	60
11.2.	Piešťanoch, Starom Smokovci, Štrbskom Plese, Tatranskej Lomnici a Trenčianskych Tepliciach	55
11.3.	v Trnave, Trenčíne, Nitre, Žiline, Prešove, Poprade, Zvolene, Liptovskom Mikuláši a Martine	40
11.4.	v ostatných mestách a obciach	30
12.	Ak ide o časť obce, ktorá je s obcou stavebne zrastená, ale bola k obci pričlenená po 1. 1. 1965	
12.1.	v mestách uvedených v položkách 11.1. a 11.2.	45
12.2.	v mestách uvedených v položkách 11.3. a 11.4.	30

Ak sa cena znižuje podľa položky č. 11. a 12., počítajú sa položky č. 1. až 10. už z takto upravenej ceny a nie zo základnej ceny uvedenej v § 15 ods. 1.“.

34. V prílohe č. 9 sa v tabuľke II. dopĺňa táto nová položka:

stl. 1	stl. 2	stl. 3	stl. 4
„1101 - 1200 - 0,56 21,1 - 22,0 -0,16“.			

35. V prílohe č. 10 v tabuľke I. sa v riadku „Orech vlašský“ dopĺňajú slová „Gaštan jedlý“.

Čl. II

Zrušuje sa:

1. § 2, 4, 5, 11 a 12 vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky, Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky, Českého cenového úradu a Slovenského cenového úradu č. 47/1978 Zb. o predaji bytov z národného majetku občanom a o finančnej pomoci pri modernizácii zakúpených bytov v znení vyhlášky č. 2/1982 Zb., č. 160/1983 Zb. a č. 547/1991 Zb.,
2. vyhláška Ministerstva miestneho hospodárstva č. 200/1956 Ú. v., o nájomnom z pozemkov, na ktorých sa ťažia piesky,
3. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej republiky a Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 585/1990 Zb. o cenovej regulácii nájomného z nebytových priestorov.

Čl. III

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 1. januárom 1993.

Minister:

Ing. Tóth CSc. v. r.

- 1) Napr. zákon Slovenskej národnej rady č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností.
- 2) Výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 6/55/1992, ktorým sa určujú spôsoby a podmienky oceňovania majetku podnikov a ich častí v procese veľkej privatizácie (bude uverejnený vo Finančnom spravodajcovi).
- 2a) Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- 6a) Zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb.
- 6b) Napr. § 9 zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch a šiesta časť zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 566/1992 Zb. o Národnej banke Slovenska.
- 10a) § 4 vyhlášky Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov.

