

PODNIKANIE

PRÍLOHA PRE ÚSPEŠNÝ BIZNIS



vychádza každý pondelok

Biznis na pôde

Ako si preveriť parcelu. Kedy môžete podnikáť aj na pozemkoch nezistených vlastníkov



Test
Citro
Má štýl
úspornú
technik

Vydáva ECOPRESS

Problém s pozemkom? Nemusí byť

Preveriť parcelu znamená zistiť jej históriu a obmedzenia. Potom si ujasnite, ako to riešiť.

Táňa Rundesová
tana.rundesova@ecopress.sk

Bratislava - Chcete podnikáť na mojom pozemku? To mi musíte dobre zaplatiť. S takouto predstavou vzdoroval obci, ktorá chcela robiť biznis a postaviť vlek na pozemkoch dedičanov, jeden z ich vlastníkov. Spolumajiteľov vyhladnutého územia bolo devätnásť. S osemnástimi sa obec dohodla. Súhlasili v tom čase s bežnou trhovou cenou 100 korún za štvorcový meter. Mikuláš Juščík, starosta obce Habura, kde sa pred časom riešil tento problém, to komentuje takto: „Šlo o územie, ktoré už roky aj tak nikto neužíval.“ Podľa neho však pomohla verejná mienka, a tak nakoniec sa dohodli aj s posledným vlastníkom.

Citlivé spoluvlastníctvo

Ak chce živnostník alebo firma podnikáť na prenajatom či kúpenom pozemku, takýchto komplikácií, a nielen s majiteľmi pôdy, zažijú obvykle viac než dosť. Môžu to byť nielen nehody spoluvlastníkov kvôli využitiu či cene pozemku, ale aj neidentifikovanie majiteľa, rozpory s územným plánom alebo farchy.

Podľa advokáta Petra Kuboviča najproblémovejší faktor súvisiaci s pozemkom, ak si ho chce podnikateľ prenajať či kúpiť na podnikanie, je spoluvlastníctvo. „Je to veľmi citlivé. Sú prípady desiatok až stoviek spoluvlastníkov. Dosiahnuť spoločný názor nie všetkých, ale aspoň väčšiny, môže byť komplikované. Ak sa aj dosiahne, rozhodovací proces musí byť dobre právne „ošetrený“, rovnako aj zmluva. Vždy si to vyžaduje osobitnú pozornosť, aby sa napríklad niekto neopomenul,“ vyratáva Kubovič.

Rozhodnutie súdu

Ako vysvetľuje advokátka Alexandra Korbeľová. „Ak sa spoluvlastníci pozemku nevedia dohodnúť - to by mohlo nájom celkom prekaziť - nezostáva iné, než nahradiť ich dohodu rozhodnutím súdu. Ak

Ak si chce podnikateľ prenajať pozemok, na čo môže naraziť:

- 1. Nehoda spoluvlastníkov pozemku** - pohľad na jeho využitie alebo cenu sa môže líšiť. Podieloví spoluvlastníci rozhodujú vďaka väčšine vyrátanej podľa svojich podielov. Pri nedohode alebo rovnosti hlasov môže rozhodnúť aj súd.
- 2. Nezistení vlastníci pozemku** - v tomto prípade vlastnícke práva vykonáva Slovenský pozemkový fond alebo správca, na ktorých sa treba obrátiť. Keď sa však prihlási vlastníci, potom sa nájom končí.
- 3. Zablockovanie prevodov pozemkov pre nefunkčný Slovenský pozemkový fond*** - stranické nehody na politickej scéne môžu spôsobiť vo fonde stav, že prevody pozemkov neznámych vlastníkov sa zablokujú. To môže zabrzdiť napríklad výstavbu na danom území.
- 4. Nesúlad s určením pozemku podľa územného plánu** - treba si overiť v územnom pláne obce, na aké využitie je pozemok určený - ak je to na iný účel, než je v pláne, vzniká problém. Zmena plánu je možná, no je to dlhotrvajúci a nákladný proces.
- 5. Neznáma farcha na pozemku** - môže sa vyskytnúť v podobe záložného práva alebo vecného bremena. Ich existencia sa však dá vopred overiť, a to nahliadnutím do častí C v liste vlastníctva k pozemku.

*Podľa novejho príslušného zákona, ktorá začne platiť od júna 2010, by sa malo predísť situácii, keď sa napríklad kvôli neuznanej štatutárnym v SPF nezároveň v prevodoch pozemkov. Zdroj: Hagyar, Kubovič & Partners, r.o., infografika: HN, ilustračná úloha: Dreamstime

sú tam neznámi vlastníci, vykonáva správu Slovenský pozemkový fond. Ten je oprávnený o veci rozhodnúť.“

Môže nastať aj prípad, keď je podnikateľský zámer na pozemku odlišný, než určuje územný plán. Vtedy podnikateľ podľa Korbeľovej riskuje, že jeho nájom nemusí byť chránený, ak niekto iný bude chcieť užívať pozemok v súlade s územným plánom.

Zámer investora

Všetky tieto dôvody sú dostatočné, aby si biznismen skôr, než získa vlastnícke alebo nájomné práva

na nehnuteľnosť, urobil dôslednú analýzu. „Developer si najprv musí zhodnotiť, aké právne a územno-technické podmienky sa viažu k pozemku,“ prízvukuje

„**Sú prípady desiatok až stoviek spoluvlastníkov. Dosiahnuť spoločný názor nie všetkých, ale aspoň väčšiny, môže byť komplikované.**“

Peter Kubovič, managing partner advokátskej kancelárie Hagyar Kubovič & Partners

predseda predstavenstva spoločnosti Golf Club Bratislava Bernolákovo Jaroslav Kachlík, ktorý má ako developer čerstvú skúsenosť s otvorením ihriska Eurovalley

Golf Park Club Malacky. Podnikateľ môže napríklad zistiť, že nehnuteľnosť, ktorú chce rozvíjať z vlastných prostriedkov a chcel by ju aj vlastniť, môže získať až

po neúmerne dlhom čase. Presne to sa stalo poľskému investorovi v priemyselnom parku v Lipanoch, kde podmienky Slovenskej agentúry pre rozvoj investícií a

obchodu SARIO dovoľujú kúpu pozemku až po 15 rokoch. To sa mu nepáči a zvažuje, že so svojím projektom nepôjde do parku, ale tam, kde mu parcelu predajú hneď. Podľa Kachlíka preveriť si nehnuteľnosť znamená spoznať aj jej históriu, a najmä zistiť, či nehrozia nejaké nároky. „Vyžaduje si to vysoko profesionálny prístup. Napríklad na katastri preveriť, či sa o pozemok nevedie spor, či tam nie je odplatné alebo bezodplatné vecné bremeno tretej osoby. Ak sa niečo vyskytne, developer musí mať predstavu, ako to riešiť.“

POKRAČOVANIE NA STRANE 21

Ranking ▶ Developer Jaroslav Kachlík, predseda predstavenstva spoločnosti Golf Club Bratislava Bernolákovo