



## Grécky dlh naše banky nepoloží

Ak Grékom odpustia dlh, náš bankový sektor to neohrozí

14



## Philips sa zbavil televízorov

Spoločnosť našla pre stratovú divíziu čínskeho partnera

16



## Bankám najviac zarobili domácnosti

Finančné domy poskytli vyšší počet úverov kvôli nižším úrokom

17

číslo 76

Vydáva ECOPRESS

utorok 19. apríla 2011



László Bördök  
manipol siete koshkupectiev  
Panta Rhea

Nezáleží na tom, kde ste teraz. Dôležité je, kde vďaka **Business úverom™** môžete byť.

[www.businessuvery.sk](http://www.businessuvery.sk)



### udalosti

## Citigroup klesol zisk o tretinu

Americká banka Citigroup zaznamenala v 1. štvrtroku tohto roka medziročný pokles zisku o 32 percent, napriek tomu, že zlepšovanie stavu americkej ekonomiky jej umožnilo znížiť objem rezerv na krytie zlých úverov. Horší zisk je výsledkom najmä slabších príjmov jej divízie investičného bankovníctva. Za prvé tri mesiace tohto roka dosiahla zisk 2,1 miliardy eur. (tasr)

## Nestlé upevňuje postavenie v Číne

Švajčiarsky potravinársky koncern Nestlé pokračuje v Číne v expanzii. Kúpil kontrolný 60-percentný balík akcií v spoločnosti Yinlu Foods Group. V krajine je známa výrobou arašidového mlieka a ryžovej kaše, vlni dosiahla výnosy okolo 581 miliónov eur. (tasr)

## Česi majú zväz minipivovarov

Českomoravský zväz minipivovarov (ČMSM) bude obhajovať záujmy silnej skupiny najmenších českých pivovarov u našich susedov. Ide o takzvané reštauračné pivovary s ročnou produkciou 1 000 - 5 000 hektolitrov, ktorých je v Česku viac ako sto. V Nemecku či Rakúsku už podobné zväzy fungujú niekoľko desiatok rokov. (čtk)

## Huawei mal zarobiť

Najväčší čínsky výrobca telekomunikačných zariadení Huawei Technologies vlni zvýšil čistý zisk o 30 percent na viac ako 2,5 miliardy eur. Za výbornými výsledkami stojí predovšetkým silný rast tržieb v zahraničí, ktoré sa zvýšili o tretinu. (čtk)

# Holandania zamestnajú 500 ľudí

Výrobca betónových kvádrov Yssel plánuje pri Váhu investíciu za dvadsať miliónov eur.

Tomáš Vašuta  
tomas.vasuta@ecopres.sk

Bratislava - Nový podnik na výrobu betónových prefabrikátov a vyše 500 nových pracovných príležitostí. Takto vyzerajú plány skupiny spoločností Yssel, ktorá hľadá miesto pre svoju investíciu práve u nás. „Ak nájdeme vhodnú lokalitu, tak závod postavíme na Slovensku,“ povedala pre HN Viera Dingová, konateľka spoločnosti Yssel.

### Vývoz do Európy

Spoločnosti skupiny Yssel už na Slovensku pôsobia. Od roku 2007

ma v Palárikove centrálu, ktorá zastrešuje výrobu na spracovanie betónárskej ocele. Práve na ňu chce nadviazať ďalšia prevádzka, ktorá má vzniknúť u nás. „Ide o výrobu unikátnych patentovaných betónových prefabrikátov, ktoré by sa mali vyvážať do celej Európy,“ povedal pre HN zdroj oboznámený s plánmi spoločnosti.

Medzi možnými lokalitami, ktoré si spoločnosť vyhládla, je aj Kolárovo. „Medzi nami a firmou prebiehajú rokovania už vyše osem mesiacov,“ hovorí primátor Kolárova Árpád Horváth. Podľa jeho slov má firma záujem o pozemok

“

**Ak nájdeme vhodnú lokalitu, tak závod postavíme na Slovensku.**

Viera Dingová, Yssel

s rozmermi 70 až 80 hektárov. „Medzi podmienkami je prítomnosť inžinierskych sietí, ale aj napojenie na rieku či koľajnice,“ vysvetľuje primátor a dodáva, že spo-

ločnosť sa zaujímal aj na napojenie na Váh.

### V hre aj iné mestá

„Spoločnosti sme pred tromi týždňami dali konkrétnu ponuku, teraz čakáme na jej vyjadrenie,“ informuje o aktuálnej situácii Horváth a dodáva, že investícia by regiónu výrazne pomohla.

Vedenie spoločnosti je voči konečnému umiestneniu investície opatrnejšie. „Hľadáme vhodnú lokalitu pre investíciu, ale zatiaľ nie je isté, či to bude v Kolárove. V hre sú totiž aj iné mestá,“ prezradila Dingová.

Už v roku 2008 plánovala spoločnosť investovať v Palárikove miliaru korún a vytvorí 560 nových miest, z plánov však vtedy zišlo. Dnes na Slovensku zamestnáva skupina Yssel okolo 250 zamestnancov.

Podľa managing partnera KPMG Ľuboša Vanča má Slovensko stále čím lákať. „Stabilita. Euro. Pomerne dobrá infraštruktúra,“ vymenuje naše najväčšie lákadlá Vančo. Podľa jeho slov je z regiónu okolo Kolárova dobrý prístup tak do Bratislavy, ako aj do Viedne či Budapešti.

POKRAČOVANIE NA STRANE 14

## Šanghaj sa pripravuje na svetový autosalón



Šanghaj - V čínskom Šanghaji finišujú prípravy pred otvorením 14. medzinárodnej výstavy automobilov. Čína zaznamenala vlni enormný nárast predaja automobilov a tento trend by mal pokračovať aj v ďalších rokoch. Predpokladá sa, že v roku 2015 by sa v krajine malo predáť až 23 miliónov osobných a nákladných áut. Vefa si od Číny sľubujú aj európske značky. V pozadí pracovníka autosalónu prezentačný panel nemeckého Volkswagenu. Snímka: Reuters

## Za úver ručí aj spoludlžník

Bratislava - Dostať hypotéku na spoločný rodinný dom či chatu so spoluvlastníctvom nebude jednoduché, banky si totiž kladú isté podmienky, ktoré treba splniť. Ako hovorí Alexander Kmeť, hypotekárny špecialista spoločnosti Hypocentrum v Bratislave, banke je v podstate jedno, či nehnuteľnosť nadobúdate sám, s blízkou osobou alebo s cudzími ľuďmi. Dôležité je, aby aj „spolunadobúdateľ“ súhlasil so zriadením záložného práva, čo sa nie vždy musí stretnúť s jeho ochotou.

Podľa Zuzany Ďudákovej, hovorkyne UniCredit Bank, je potrebné, aby spoluvlastník nadobúdateľ alebo rekonštruovanej nehnuteľnosti bol tiež zviazaný úverovou zmluvou k splácaniu úveru, čiže stane sa spoludlžníkom. „Vždy sa totiž zakladá celá nehnuteľnosť, nie je možné založiť len jej časť. Ak by dlh riadne nesplácal hlavný dlžník, banka bude vyžadovať od spoludlžníka splátky úveru.“

Ako dodáva Dáša Polláková, riaditeľka odboru Bývanie a mobilita ČSOB, so založením nehnuteľnosti musia súhlasiť a podpísať záložné zmluvy všetci spoluvlastníci. „Od žiadateľa o úver vyžadujeme doklady, ktoré preukazujú jeho bonitu. Prípadní spoluvlastníci nehnuteľnosti predkladajú iba osobné doklady potrebné na vystavenie záložnej zmluvy.“

(zk)

Zmluva. Dotknutí spoluvlastníci môžu spochybniť zmluvu na súde.

## Za predajom býva skrytý dôvod

Bratislava - Realitné kancelárie sa bežne stretávajú s nehnuteľnosťami, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov. Pri ich kúpe i predaji treba prihliadať na možné riziká.

### Odhaľte motívy predaja

Rastislav Štalmach, konateľ spoločnosti Archeus reality center v Prešove, z hľadiska vlastnej praxe neodporúča pri dome alebo byte kupovať podiel na nehnuteľnosti, ak druhý podiel vlastní cudzia osoba. „Väčšinou za predajom podielu je nejaký skrytý dôvod. V prípade vážneho záujmu odporúčam stretnúť sa s podielníkom a zistiť, prečo ten podiel nekúpil on, aby vlastnil celú nehnuteľnosť.“

Problémy môžu nastať aj v prípade, ak by ste chceli vo väčšom investovať. Prerábať dom so spoluvlastníctvom bez súhlasu ostatných Štalmach neodporúča. „Nehnuteľnosť sa síce väčšinou zhodnotí, no pri vysporiadaní môže dôjsť k nezgodám, ak sa s nimi nedohodnete ešte pred rekonštrukciou.“

### Podiely pri pozemkoch

Ako hovorí Mário Mišenko, konateľ realitnej kancelárie Regio-Real v Prešove, najčastejšie sa podielové spoluvlastníctvo vyskytuje pri pozemkoch, no nie je zriedkavé ani pri bytoch či domoch. O niečo náročnejšie to budete mať pri predaji. „V ideálnom prípade s predajom takejto ne-

hnuteľnosti súhlasia všetci spoluvlastníci a záujemca ju kupuje ako celok.“ Zároveň radí, ak máte záujem odpredať iba svoj spoluvlastnícky podiel, podľa zákona ho musíte ponúknuť najskôr ostatným spoluvlastníkom za rovnakých podmienok, za akých ho chcete prediť tretej osobe. „Až po tom, ak žiadny zo spoluvlastníkov neprejaví o tento podiel záujem, môžete ho následne prediť tretej osobe. Výnimkou je iba prevod podielu na blízku osobu,“ tvrdí Mário Mišenko.

### Kedy je zmluva neplatná

Podľa Petra Kuboviča, advokáta advokátskej kancelárie HAGYARI, KU-

BOVIČ & PARTNERS, nerešpektovanie zákonného predkupného práva má za následok relatívnu neplatnosť uzavretej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu.

„To znamená, že dotknutí spoluvlastníci sa môžu dovolať neplatnosti tohto právneho úkonu na súde, štandardne na súde určovacou žalobou. Druhou alternatívou pri porušení predkupného práva je možnosť dotknutým spoluvlastníkom domáhať sa od nadobúdateľa, aby im spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj, a to za podmienok, za ktorých nehnuteľnosť nadobudol.“

Zuzana Kullová



Predaj spoločného majetku prináša isté riziká.

Ilustračná snímka: archív

minirozhovor

## Preverte si vlastníkov



Peter Kubovič, advokát HAGYARI, KUBOVIČ & PARTNERS pre HN:

**Akým spôsobom možno spoluvlastnícky vzťah zrušiť alebo sa s ním inak právne vysporiadať?**

Pri vysporiadaní spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti možno hovoriť o troch možnostiach vysporiadania. Ide o tieto možnosti - rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, jej pripadnutie jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu alebo jej predaj a rozdelenie výťažku z predaja medzi spoluvlastníkov podľa ich podielov.

V slovenskom právnom poriadku platí princíp, v zmysle ktorého nikoho nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníctve proti jeho vôli. Občiansky zákonník ponúka dva osobitné spôsoby zrušenia podielového spoluvlastníctva, a to možnosť zrušiť spoluvlastníctvo dohodou spoluvlastníkov (zákon vyžaduje písomnú formu), alebo možnosť zrušiť a vysporiadať

ho na návrh niektorého spoluvlastníka na súde, ak medzi nimi nedôjde k dohode.

**Ak sa rozhodujeme pre kúpu domu so spoluvlastníckym podielom, čo by ste radili preveriť si?**

Odporúčame preveriť si, kto sú ďalší spoluvlastníci danej nehnuteľnosti a zistiť veľkosť ich spoluvlastníckych podielov, keďže v prípade rozhodovania o hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou môže byť potrebná ich súčinnosť.

Ďalej je dôležité zistiť, či existuje medzi spoluvlastníkmi dohoda o užívaní nehnuteľnosti. Ak takáto dohoda existuje, je potrebné si ju naštudovať, prístupí k nej, prípadne navrhnuť jej modifikáciu. V prípade, že takáto dohoda o užívaní neexistuje, odporúčame ju uzatvoriť a upraviť v nej práva a povinnosti všetkých spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

V neposlednom rade by kupujúci mal rozhodne trvať na tom, aby mu predávajúci preukázal, že ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti predtým, ako ho ponúkol na odkúpenie kupujúcejmu. Výnimkou je len prípad, že ide o prevod spoluvlastníckeho podielu blízkej osobe alebo v obdobnom vzťahu.

Zuzana Kullová

# Podiel musíte ponúknuť spoluvlastníkom

V zmluve vás od neskorších problémov ochráni vecné bremeno na rodičovský dom.

Zuzana Kullová  
zuzana.kullova@ecopress.sk

foto



Ak nehnuteľnosť vlastní viac spolujemajiteľov, vhodné je si vzájomné vzťahy usporiadať v písomnej zmluve.

Ilustračná snímka: Dreamstime

Bratislava – Deti si neraz podmieňujú investovanie do spoločného rodinného domu prepisom majetku na nich. Treba však myslieť na isté povinnosti a nároky s tým spojené, aby ste neprišli o vlastnú strechu nad hlavou, alebo i o peniaze.

## Dobrá zmluva – dobré vzťahy

Podľa notára Petra Dancziho z Nových Zámok, ak niekto investuje do cudzej veci, má nárok na úhradu vynaložených nákladov. Preto je obvykle jednoduchšie prepísať majetok rovno na deti, pričom treba zvoliť vhodnú zmluvu. „Pri jednom dieťati je to obvykle darovacia zmluva, pri viacerých deťoch sa už v rodine dohoduje aj prípadné vyplatenie ostatných. Táto situácia sa často rieši tak, že jedno dieťa nehnuteľnosť nadobudne za určitú kúpnu cenu od rodičov a rodičia túto kúpnu cenu rozdelia medzi deti.“ Je to spravodlivé riešenie a každý dostane presne toľko, čo mu patrí.

## Pozor na strechu nad hlavou

Podľa Vladimíry Klučkovej, advokátky z advokátskej kancelárie VRBA & PARTNERS, ak vlastníctvo domu prevediete napríklad na syna ako na tretiu osobu, mali by ste mať zodpovedajúcu ochranu v podobe dobrej zmluvy. „Najčastejšie sa uvedený problém rieši zriadením vecného bremena, ktoré spočíva v práve bezodplatne užívať rodičovský dom. Toto právo zaniká dohodou, smrťou, trvalými zmenami na veci, ktoré spôsobia, že táto už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo na základe rozhodnutia súdu po splnení zákonných podmienok.“ Často podľa jej slov dochádza k mylnému názoru, že nehnuteľnosť zaťaženú vecným bremenom nemožno predať tretej osobe. Na jej predaj nie je potrebný súhlas osôb oprávnených z vecného bremena, avšak kupujúci musí rešpektovať toto ich právo doživotne užívať nehnuteľnosť.

## Ustrážte si výdavky

Ako hovorí Erika Bohušová, timová manažérka finančno-poradenskej

spoločnosti Partners Group Sk, problémom pri spoluvlastníctve môže byť užívanie nehnuteľnosti, keďže ani jeden zo spoluvlastníkov nemôže s ňou svojvoľne disponovať. „Spoluvlastníctvo znamená spolu vlastníť, aj sa spolu starať. Najrozumnejšie by bolo, aby sa všetci spoluvlastníci podieľali svojím podielom na akýchkoľvek opravách, údržbe či zvelaďovaní spoločnej nehnuteľnosti, čo by mali potvrdiť v písomnej dohode.“

Nedorozumenie nastáva vtedy, ak niekto využíva len svoje práva a od povinností plynúcich zo spoluvlastníctva „dáva ruky preč“. Podľa Vladimíry Klučkovej pri úhrade výdavkov za vodu, teplo či plyn sa väčšinou spoluvlastníci dokážu dohodnúť. Problémom sú najmä väčšie investície. Vtedy odporúča

zabezpečiť si súhlas väčšiny spoluvlastníkov, fotodokumentáciu pôvodného stavu či uchovanie dokladov o nákladoch. „Potom bude možné zistiť, aká bola hodnota investície, čo je dôležité pri prípad-

“ **Najrozumnejšie je podieľať sa svojim podielom na opravách, údržbe a zvelaďovaní spoločnej nehnuteľnosti.**

Erika Bohušová, spoločnosť Partners Group sk

nom vysporiadaní spoluvlastníctva, aj pri žiadaní platby za rekonštrukciu voči tým, ktorí ju nefinancovali.“

## Čo robiť pri väčšej prestavbe

Ak si chcete prerobiť dom so spoluvlastníctvom niekoho iného,

musíte dodržiavať stavebný zákon. Ako hovorí Martin Petruško, prednosta Krajského stavebného úradu v Košiciach, žiadateľom o stavebné povolenie môže byť ten, kto preukáže k pozemku vlastnícke

právo, alebo iné právo na zriadenie stavby, napríklad nájomnú zmluvu či dohodu o budúcej kúpnej zmluve. To platí aj u manželov, prípadne u iných podielových spoluvlastníkov. „Najviac otázok sa týka manželského zväzku. Ma-

jetok nadobudnutý počas manželstva, napríklad rodinný dom, je súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva aj vtedy, ak by stavebné povolenie bolo vydané iba na jedného z manželov.“ Platí to však vtedy, ak rozsah ich bezpodielového spoluvlastníctva nebol zúžený alebo upravený dohodou manželov. Stavebné povolenie sa podľa Martina Petruška, ak zákon nestanovuje inak, je potrebné pri stavbách každého druhu, aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

## Nevysporiadané dvory

Prax ukazuje, že častým problémom môžu byť aj spoločné dvory, teda pozemky, kde je dvor spoločný pre viacerých vlastníkov rodin-

## Ako si vysporiadať spoluvlastníctvo

- Užívanie nehnuteľnosti treba upraviť v písomnej dohode, v ktorej budú uvedené práva a povinnosti všetkých spoluvlastníkov.
- Spoluvlastníci podľa Občianskeho zákonníka pri hospodárení rozhodujú väčšinou hlasov – tá sa počíta podľa veľkosti podielov.
- Pri prehlasovaní sa spoluvlastníci musia podriať rozhodnutiu väčšiny, výnimkou je rozhodovanie o dôležitej zmene nehnuteľnosti.
- Ktorýkoľvek spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s rozhodnutím väčšiny spoluvlastníkov, môže žiadať, aby o zmene rozhodol súd.
- Môže nastať aj situácia, že nastane rovnosť hlasov, alebo sa nedosiahne väčšina hlasov, prípadne dohoda spoluvlastníkov.
- Vtedy obdobne rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Zdroj: JUDr. Peter Kubovič, advokát advokátskej kancelárie HADYAR, KUBOVIČ & PARTNERS

ného domu. Podľa Odety Poldaufovej, riaditeľky legislatívneho odboru Úradu geodézie, kartografie a katastra, často nie sú spoluvlastnícke podiely na spoločnom dvore predmetom prevodu alebo dedičského konania.

„Tak sa stane, že síce dedič zdedí dom, ale nemá k nemu prístup, keďže nebol v rámci dedičského konania prejednaný podiel na spoločnom dvore. Potom je potrebné vykonať dodatočné dedičské konanie a podiel predať.“

Ešte horšie podľa Odety Poldaufovej je, ak záujemca kúpi dom, ale zabudne odkúpiť podiel na spoločnom dvore. Tam už môže nastať horšia situácia, pôvodný vlastník môže napríklad zvýšiť kúpnu cenu, čím vzniknú zbytočné náklady na prevod.