

Problém s pozemkom?...

DOKONČENIE ZO STRANY 20

Podľa Kachlíka dobré je mať kvalitné právne služby, aby sa myslelo na všetky alternatívy a aby bola zmluva vyvážená. „Podnikateľský zámer sa môže zosunúť aj na zdanlivej maličkosti.“

Potom nasleduje územno-technická previerka. Preberajú sa záväzky voči správcom technickej infraštruktúry. Podľa Kachlíka „môžu tam byť, povedzme, dopravné alebo ochranné obmedzenia. Napríklad pri diaľnici je ochranné pásmo sto metrov, pri štátnej ceste 1. triedy tridsať. Alebo tam môže byť vysoké napätie či vodovodné potrubie, kde sa nesmie stavať kvôli prístupu v prípade havárie.“

Po zisteníach si podnikateľ urobí takzvanú SWOT analýzu - zhr-

nutie všetkých „za a proti“ - a stojí pred rozhodnutím, či ísť do toho, alebo nie. „Ak tam aj nájde problémy, musí ich zväziť časovo, vecne a finančne, porovnať ich aj s inou lokalitou, kde môže byť zase úplne iný druh problémov. Musí rozoznať, čo je zvládnuteľné a čo môže ovplyvniť.“

Ak vidí, že to speje k riešeniu, vytvorí štúdiu, do ktorej zanesie všetky faktory. Toto štádium konzultuje so samosprávou. „Nesmie zabudnúť ani na komunálno-politický záujem. Ak to aj nie je v súlade s územným plánom, treba zistiť, či je možné plán aktualizovať, či je na to politická vôľa.“ Ak sa po tomto všetkom dopracuje k úspechu a obec projekt schválila, developer má podľa Kachlíka základ na to, aby mohol začať právne konanie.

Predaje pozemkov. Podnikateľské aktivity trpia pre politické rošády.

Nefunkčný fond brzdí prevody

Bratislava - Pozemky štátu spravuje Štátny pozemkový fond, ktorý prenajíma aj štátnu poľnohospodársku pôdu. Ako vysvetľuje hovorca inštitúcie Ľudovít Kavjak, záujemca o prenájom sa musí obrátiť s písomnou žiadosťou na regionálny odbor fondu. Regionálne príslušný je ten, ktorý má v pôsobnosti katastrálne územie s vyhladeným pozemkom.

„Slovenský pozemkový fond prenajíma za určitých podmienok aj pozemky nezistených vlastníkov,“ vysvetľuje hovorca. K žiadosti treba v takom prípade pridať výpis z obchodného registra, potvrdenia zo Sociálnej poisťovne a z daňového úradu, ako aj doklady, ktorými bližšie vyšpecifikujete svoj záujem.

Ak parcelu nemá v nájme iný subjekt, prípadne sa o ňu neuchádza iný žiadateľ, môže sa zmluva uzavrieť. „Výška nájmu sa bude odvíjať od toho, či pôjde o poľnohospodársky alebo iný účel,“ dodáva Kavjak.

Prevody pozemkov sa však v súčasnosti - pričom viackrát sa to stalo aj v nedávnych rokoch - zablokovali, lebo fond je znefunkčnený. Spôsobil to reťazec politických odvolávaní a nevyvolávaní štatutárov. Pre politiku tak trpia mnohé investorské procesy, meškanie pocítila pred časom napríklad výstavba priemyselných parkov v Lipanoch či v Dunajskej Strede.

Podľa hovorca sa terajšia nefunkčnosť fondu s rôznymi prestávkami ťahá už od roku 2006, keď ešte

bývalá vláda jedným zo svojich posledných uznesení všetky predaje a zámeny pozemkov do volieb zbrzdila. Nová vláda však prevody pozastavila opäť, a to od novembra 2007 do decembra 2008. Potom vďaka obsadeniu všetkých orgánov fondu mohla inštitúcia chvíľu fungovať a predaje a zámeny pokračovali, ale iba do decembra 2009. Vtedy kabinet odvolal z funkcie generálneho riaditeľa a námestníka, ako aj šiestich členov Rady fondu. Hoci medzitým už zvolili nových štatutárov, stále nie je funkčná rada, bez ktorej nemožno podpísať žiadnu novú zmluvu o prevode. Celú situáciu by mala vyriešiť až prijatá novela upravujúca tieto procesy, ktorá však začne platiť až v júni. (run)

minirozhovor



Ťarchy na pozemku

Peter Kubovič, advokátska kancelária Hagyar Kubovič & Partners, pre HN:

Ak je na pozemku ťarcha, aké obmedzenia z toho vyplývajú pre nájomníka?

Ťarchou môže byť napríklad záložné právo, ktoré je častým prostriedkom zabezpečenia pohľadávok. Ale aj na pozemok, ktorý je založený a stále je v rukách vlastníka, sa môže uzatvoriť nájomná zmluva. Keď sa pohľadávka riadne splní, nájomcu pozemku toto záložné právo významne neobmedzuje. Nemal by však urobiť nič, čo by znížilo hodnotu pozemku. Záložné právo so zánikom pohľadávky zanikne. Ak sa záväzok riadne nesplní, možno očakávať, že dotknutá osoba, záložný veriteľ, si bude záložné právo nárokovať. Vecné bremená sú zase rozličné obmedzenia vlastníckeho práva v prospech iného subjektu. Tie musí rešpektovať aj nájomca a podnájomca. Ak je na pozemku vecné bremeno, vzniká povinnosť niečo strpieť alebo zdržať sa niečoho v prospech iného. Môže vzniknúť zo zákona, najčastejšie vo verejnom záujme. Je to napríklad povinnosť strpieť vstup na pozemok, strpieť umiestnenie a obsluhu zariadení, značiek. (run)

Podnikanie na pôde. Ak ste plochu nemohli užívať kvôli nezavineným okolnostiam, nemusíte za prenájom zaplatiť.

Pri neúrode si dohodnite odpustenie nájomného

Bratislava - Pri nájme poľnohospodárskeho pozemku sa zmluva uzatvára písomne. Na jej vznik sa vyžaduje dohoda o výške nájomného, teda najmenej jedno percento z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa predpisov. Ak by suma klesla pod dve eurá, dá sa dohodnúť aj na bezplatnom užívaní parcely. Pozemok sa prenajíma najmenej na päť rokov, pri zmluve na určitý čas je nájom najviac 15 rokov. Nájomca má nárok zobrať z pozemku dopestované úrodu, pričom obvyklé náklady spojené s bežným užívaním sú na ňom.

Poľnohospodárske využitie

Nájom sa platí ročne pozadu k prvému októbru. Dohodnutú sadzbu môžu ovplyvniť napríklad zmeny priemerných cien regulovaných poľnohospodárskych výrobkov. Platí to aj vtedy, ak v priebehu troch rokov klesnú alebo stúpnu

ceny o viac ako 20 percent - nájomca má nárok požiadať o pomernú úpravu nájomného. Na jeho výšku však môžu mať dosah aj mimoriadne nepriaznivé prírodné



Nepriazeň počasia môže riadne „zamávať“ výnosmi. Ilustračná snímka: Dreamstime

okolnosti, napríklad záplavy či živelný požiar, v dôsledku ktorých sa pozemok nedal používať alebo sa nemohla dosiahnuť úroda a výnos. Vtedy nie ste povinný platiť

nájomné. Rovnako ak úžitky z prenajatého pozemku klesnú pod polovicu bežného výnosu, máte nárok na primeranú zľavu z nájomného.

Právo na jeho odpustenie alebo zľavu je aj v prípade, ak ste nemohli dosiahnuť žiaden výnos kvôli podstatnej zmene hospodárskych pomerov - pričom sa to neprejavilo len vo vašom prípade. To sa dá zdokladovať výrazným zvýšením nákladov, napríklad na pozberanie úrody, alebo poklesom jej obvyklého objemu pod polovicu.

Iné než poľnohospodárske využitie

Nájomný vzťah vzniká na základe zmluvy (dohody). Ak sa nájomné nedohodne inak, platí sa - pri poľnohospodárskom a lesnom pozemku - polročne pozadu k prvému aprílu a prvému októbru, pri ostatných nájmoch mesačne pozadu. Prenajímateľ pozemku má

záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na pozemku - tie patria nájomcovi alebo osobám, ktoré žijú s ním v domácnosti. Nájomné nemusíte zaplatiť, ak sa vyskytli okolnosti, napríklad kontaminácia pôdy či znemožnenie prístupu na pozemok, ktoré ste nespôsobili a nemohli ste plochu využívať. Každé takéto obmedzenie môže viesť k tomu, aby ste si uplatnili primeranú zľavu na nájomnom. Právo na jeho odpustenie alebo na zľavu však zanikne, ak si ho neuplatníte do šiestich mesiacov odo dňa, keď tento stav nastal. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby. Pozor však, ak nájomca užíva pozemok aj po jej vypršaní - ak prenajímateľ nepožiadala súd o vypratanie nehnuteľnosti do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých sa pôvodne dohodla.

Spracovala Táňa Rundesová