

Zákonné podmienky predaja a prevodu podielov spoločnej nehnuteľnosti

Zákonné podmienky k spoločnej nehnuteľnosti všeobecne stanovuje Zákon č. 97/2013. Zákon č. [97/2013](#) Z. z. zavádza viacero obmedzení vo vzťahu k možnosti disponovať s podielom na spoločnej nehnuteľnosti.

1) Pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá celková výmera menšia ako 2.000 m². Toto obmedzenie sa však nevzťahuje na nadobudnutie vlastníctva prechodom, t. j. dedením alebo vysporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona. Zároveň sa umožňuje nadobudnutie podielu zodpovedajúceho menšej výmere ako 2.000 m², avšak iba za podmienky, že **celkový podiel nadobúdateľa** resp. podiely (vrátane už vlastného podielu) budú zodpovedať výmere aspoň 2.000 m².

2) Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi **vlastníkmi** sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve.

3) Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže sa rozhodnúť, že ho daruje, alebo ponúkne na predaj:

- a) **blízkej osobe** (blízkou osobou sa podľa zákona rozumie príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel/ka)
- b) **Vrútockému komposesorátu, p.s.,**
- c) **ostatným vlastníkom** podielov spoločnej nehnuteľnosti

V praxi to vo vzťahu ku Komposesorátu znamená:

V prípade **(a)** treba vyplniť a doručiť výboru formulár: „**Oznámenie o zmene vlastníka**“.

V prípade **(b, c)** treba vyplniť a doručiť výboru formulár: „**Oznámenie o záujme predat' podiel**“.

Po prevode nadobúdateľ nového podielu je **povinný do dvoch mesiacov** odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva doložiť výboru kópiu rozhodnutia o povolení vkladu do katastra.

4) Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho vlastník **predať tretej osobe** iba ak ponúkol svoj podiel všetkým vlastníkom, ináč môže byť na základe podnetu zmluva súdom zrušená.

5) Ďalším obmedzením zakotveným v novej právnej úprave je, že prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti **len na niektorých pozemkoch** patriacich do spoločnej nehnuteľnosti **je zakázaný**.

6) Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti **majú k podielom**, ktoré spravuje **Slovenský pozemkový fond** podľa § 10 ods. 1, **predkupné právo**.

7) Ak niekto tvrdí, že je vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti a toto právo nemôže preukázať úradnou listinou, alebo iným hodnoverne právoplatným spôsobom, komposesorát ho odkáže na konanie pred súdom.

Výbor komposesorátu je povinný zabezpečiť, aby všetky zákonom predpísané postupy, ktoré sa vzťahujú na spoločnú nehnuteľnosť **boli dodržiavané**. Ak zistí pri prevode vlastníckeho práva porušenie zákonných noriem má povinnosť obrátiť sa na súd aby rozhodol v prospech pozemkového spoločenstva. Nového vlastníka nezapíše do zoznamu vlastníkov pokiaľ nerozhodne vo veci súd.

Tieto zásady boli prerokované a schválené výborom Vrútockého komposesorátu, p.s..

Vrútky 1.1.2021

Ing. Miroslav Ruttkay Dauko

Predsedá PS

www.komposesorator.sk