

Stavebný pozemok - investícia, ktorá nepozná štátnu príslušnosť



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.02.2009

Potrebná znalosť zákonov príslušnej krajiny

Nehnutelnosti - pozemky, obytné domy, penzióny, ba dokonca aj obchodné priestory ponúkajú na predaj viaceré rakúske regióny a v rámci nich obce ako Vordernberg, Kitsee, Parndorf, Hainburg alebo Bad Deutsch Altenburg (blízko Bratislavy). Napríklad rakúska Realitäten Ehrenguber sprostredkuje v Neusiedl am See predaj exkluzívnych stavebných pozemkov s výmerou nad 500 m² a priamym napojením na Bratislavu (30 minút), vysoko rozvinutou infraštruktúrou a najmä - bez podmienky stavať. Tým, samozrejme, otvára dvere aj nákupom špekulatívnej povahy, čo sa však pri žiadnej obchodnej transakcii nedá stopercentne vylúčiť.

Bratislavu a pohraničnú maďarskú obec Rajka by mala čoskoro spojiť autobusová linka č. 801. Dôvod je pragmatický: stúpajúci počet slovenských prisťahovalcov, ktorí sem prúdia bez ohľadu na nedávne prejavy nacionalizmu a cez pohotovo konajúce realitné kancelárie (napríklad Es Plus Real) tu za lacný peniaz skupujú domy či pozemky. Projekt cezhraničnej dopravy začlenenej do bratislavskej MHD závisí od finančnej pomoci eurofondov, programu cezhraničnej spolupráce a štátu. Autobus by mal premávať od nového SND cez mestské časti Petržalka, Jarovce, Rusovce a Čunovo až po železničnú stanicu v Rajke. Spustenie novej linky sa predpokladá od septembra 2009.

Záujemca o bývanie za hranicami Slovenska musí však, pochopiteľne, poznať zákony príslušnej krajiny. Napríklad v Maďarsku je základom na výpočet poplatku za prevod vlastníctva nehnuteľnosti jej tržová cena, pokiaľ to zákon neurčuje inak. Daň z kúpy platí kupujúci vždy sám za seba. Poplatok kupujúceho (jednorazová daň) za každý dom či byt predstavuje 2 percentá do hodnoty 4 miliónov forintov, za rozdiel nad 4 milióny sa platí už 6 percent. Pokiaľ sa zahraničný kupca pozemku zaviazne, že do štyroch rokov na ňom postaví dom, daň neplatí. V prípade nedokončenej stavby si ju môže nielen dostávať, ale aj skolaudovať.

Výber a kúpa v našich podmienkach

Pri výbere pozemku u nás zohráva popri cene rolu množstvo faktorov - jeho parametre, lokalita, dostupnosť individuálnou či hromadnou dopravou, občianska vybavenosť (obchody, služby, školské a zdravotnícke zariadenia) v blízkosti. Nestačí len, aby nám daná lokalita padla do oka. Je dôležité poznať územný plán mesta alebo obce, ktorý obsahuje plánované využitie konkrétneho územia.

Ktoré sú rozhodujúce parametre pozemku? V zhode s názorom väčšiny odborníkov je to jeho veľkosť a tvar. Na samostatne stojaci rodinný dom stačí v priemere 600 m², tvarovo je optimálny buď štvorec alebo nie príliš úzky obdĺžnik. Podľa platnej legislatívy treba dodržať aspoň 7-metrový odstup dvoch susediacich objektov, minimálnu vzdialenosť od hranice pozemku 2 m a od cesty 3 m. Výnimku predstavuje iba radová a átriová zástavba.

Nemenej dôležitá je aj orientácia pozemku na svetové strany, geologické vlastnosti jeho podložia a výška spodnej vody, ktoré rozhodujúcim spôsobom ovplyvnia cenu stavby. Pri výbere treba zväžiť aj vertikálnu členitosť terénu - jeho sklon a prípadné nerovnosti. Čím prudší svah, tým je stavba technicky zložitejšia a finančne sa predražuje. Za povšimnutie stojí, či bude alebo nebude treba investovať ďalšie peniaze do prípojok inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody, zemný plyn, telefónna a káblová sieť). Takisto či prístup na pozemok vedie z verejnej komunikácie alebo po súkromnej parcele.

Ako postupovať pri kúpe stavebného pozemku? Finančne náročnejšie, no najbezpečnejšie je zveriť ju renomovanej realitnej kancelárii - najlepšie členke Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska. Katastrálna mapa a list vlastníctva popri skutočnom tvare a presných rozmeroch prezradia, či vôbec ide o stavebný pozemok, či neleží v pamiatkovo chránenom území, či je predávajúci skutočným a jediným majiteľom, na základe akého nadobúdacieho titulu ho získal, či pozemok nie je zaťažený hypotékou, predkupným právom alebo vecným bremenom. Súčasťou korektné vypracovanej kúpno-predajnej zmluvy je znalecký posudok nie starší ako 6 mesiacov, list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy, na ktorej je predmetný pozemok vyznačený.

Podrobnosti na diskusnom stretnutí

Máte v úmysle siahnuť po dlhodobej a relatívne najstabilnejšej investícii v podobe kúpy stavebného pozemku, alebo naopak - práve uvažujete, ako ho čo najvýhodnejšie predat? Je pozemok špekulatívna či dlhodobá investícia? Ako stanovuje jeho hodnotu znalec v odbore nehnuteľností? Ktoré najčastejšie riziká bývajú s jeho kúpou a vkladom do katastra spojené? Akú úlohu zohráva v príprave projektu a pri tvorbe jeho konečnej ceny?

Diskusné stretnutie odborného internetového časopisu Stavebné fórum.sk s názvom [Kúpa stavebného pozemku - bezpečná investícia v období neistoty](#), ktoré sa uskutoční 26. 2. 2009 v bratislavskom Apollo Hoteli na Dulovom námestí 1 (bývalý hotel Dukla), sa pokúsi uspokojiť všetkých, čo si takéto či podobné praktické otázky kladú. Zárukou fundovaných odpovedí bude aktívna účasť takých profesionálov, akými sú Soňa Hanková (Salans v.o.s.), Marta Koprďová (Úrad geodézie, kartografie a katastra SR), Juraj Nagy (Ústav stavebnej ekonomiky), Michal Roth (Lexxus) a Roman Talaš (Siebert + Talaš). Celou diskusiou, ktorej hlavného partnerstva sa ujali spoločnosti ASP, a.s. a bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o., bude moderátorsky sprevádzať Jozef Foltýn z firmy Proficon.

25.02.2009 08:56, SF / Juraj Pokorný