

Riziká výstavby a vlastníctva nehnuteľností



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 29.10.2008



Úspešne zhotoviť, nadobudnúť a vlastniť nehnuteľnosť však nie je také jednoduché, ako by sa mohlo zdať. Na všetkých, čo sú na nej svojimi záujmami zainteresovaní, totiž číhajú rôznorodé peripetie, ktoré ich zámery nemusia, ale môžu vážne ohroziť, skomplikovať, ba neraz i zmariť. A spleť sietí rizík sa ešte viac zhusťuje práve v týchto dňoch, po nečakanom nástupe svetovej finančnej krízy, ktorej - iste nie čírou náhodou a bez vzájomnej podmienenosti - predchádzal pád realitných trhov v lone najmocnejšej ekonomiky sveta. Prognózy na zajtra, nie to na mesiace dopredu, si dnes netrúfne vysloviť ani ten najerudovanejší odborník. Preto je rozumnejšie zostať na platforme toho, čo bolo a v podstate aj naďalej zostáva pre situáciu vo sfére nehnuteľností u nás aktuálne a typické.

V prípade akejkoľvek formy nehnuteľnosti investujeme, a tým súčasne znášame istú, hoci nerovnomerne rozloženú mieru rizika prakticky všetci - developeri, investori, stavebníci, dodávatelia, subdodávatelia, predávajúci i kupujúci. Úspešnosť projektu je pre každého účastníka otázkou prežitia. Jeho fiasko či nebudaj krach by sa dotkol v prvom rade tých, ktorí doň vložili relatívne najviac peňazí, ako aj veľké životné očakávania. Univerzálny návod na to, ako sa vyznať v pralese rozličných nástrah sprevádzajúcich stavebné dielo od územnej a projektovej prípravy, cez polozenie základného kameňa a výstavbu samotnú, až po jeho kolaudáciu, zápisu do katastra nehnuteľností a následné odovzdanie do užívania konečnému majiteľovi (prípadne správcovi) neexistuje.



Neznamená to však, že istý druh znalostnej prevencie je tu úplne zbytočný a márný. Skúsenosti s overovaním majetkovo-právneho stavu nehnuteľností bývajú totiž niekedy až šokujúco trpké. Title Insurance - poistenie vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti alebo, inak povedané, poistenie „katastrálnych rizík“, právne riziká spojené s jej nadobúdaním, ich úprava a pokrytie v kúpnej zmluve v prospech ochrany kupujúceho, najčastejšie skutkové zistenia a ich dôsledky - aj takýmto otázkam poskytnete 28. októbra 2008 v bratislavskom Art Hotel William veľkorysý priestor diskusné stretnutie internetového časopisu Stavebné fórum.sk pod názvom [Riziká výstavby a vlastníctva nehnuteľností](#). Čo vlastne znamená poznať ich vopred? Dokázať ich v správnom okamihu eliminovať alebo aspoň minimalizovať, prípadne sa proti nim účinne zabezpečiť. Zuzana Chudáčková (bnt - Sovova Chudáčková & Partner), Peter Kmeťo (AIG Europe S.A.), Zdeněk Válka (Stewart Title, s.r.o) a Pavol Valuška (Úrad geodézie kartografie a katastra SR) sa ako aktívni účastníci podujatia prídu podeliť o svoje bohaté poznatky a skúsenosti s každým, komu táto téma nie je ľahostajná.

29.10.2008 10:06, SF / Juraj Pokorný

