**MANUÁL K PREVODU SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU**

**Urbár Martin, pozemkové spoločenstvo / UMT**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Každý vlastník má právo voľne nakladať so svojím majetkom a rovnako každý podielový spoluvlastník môže so svojím podielom nakladať – môže ho previesť na iného, predať alebo ho darovať, prípadne ho prenechať inej osobe závetom.

Ak sa podielnik rozhodne odpredať svoj podiel inému podielovému spoluvlastníkovi spoločenstva jeho zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

Rovnako nie je obmedzená zmluvná voľnosť podielnika v prípade, pokiaľ svoj podiel chce previesť na jemu blízke osoby, ktorými sú príbuzní v priamom rade, súrodenec a manžel. Iné osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Pokiaľ sa však podielnik rozhodne odpredať svoj podiel tretej osobe, ktorá nie je podielnikom spoločenstva, je táto voľnosť vlastníka pri prevode spoluvlastníckeho podielu regulovaná a obmedzená Zákonom č. 97/2013 Z. z. (Zákon o pozemkových spoločenstvách), a to vo forme predkupného práva v prospech a na ochranu ostatných spoluvlastníkov.

Podľa § 9 Zákona o pozemkových spoločenstvách

*ods. 8 - Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.*

V praxi to teda znamená, že ak sa niektorý spoluvlastník - podielnik UMT rozhodne previesť svoj podiel na tretiu osobu – nie podielnika, je povinný ho najskôr ponúknuť na odkúpenie všetkým ostatným podielnikom spoločenstva, a to za rovnakých podmienok, za akých chce svoj podiel predať tretej osobe. Ponuku na odpredaj je možné urobiť aj prostredníctvom výboru spoločenstva.

Výbor spoločenstva zverejní ponuku na odkúpenie na www stránke spoločenstva v časti Predaj podielov. Takéto zverejnenie ponuky bude v rámci spoločenstva považované za splnenie zákonnej podmienky uplatnenia predkupného práva.

Ponuka na odpredaj musí byť písomná s ohlásením všetkých podmienok za ktorých sa má prevod vlastníctva uskutočniť. Musí byť uvedená kúpna cena a to pevnou sumou, ktorá nesmie byť vyššia ako cena, za ktorú spoluvlastník ponúka svoj podiel tretej osobe.

Zákon dáva prevodcovi právo určiť lehotu, v ktorej musia ostatní spoluvlastníci uplatniť svoje predkupné právo. Ak takáto lehota nie je určená, platí zákonná dvojmesačná lehota. Lehota začína plynúť dňom oznámenia ponuky. V prípade pochybností, že niektorý spoluvlastník oznámi, že ponuku na uplatnenie predkupného práva nedostal, je na predávajúcom spoluvlastníkovi, aby dokázal, že takúto ponuku zaslal.

Podielnik - záujemca, ktorému bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý a ktorý si uplatní predkupné právo, musí potom túto ponuku reálne prijať a zaplatiť v určenej lehote kúpnu cenu. Ak záujemca nemôže túto podmienku splniť, jeho predkupné právo zaniká.

Ak uplynie lehota určená na uplatnenie predkupného práva a nikto z podielnikov spoločenstva sa neprihlási, a ani samotné spoločenstvo (v  mene vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti) neprejaví záujem o kúpu, môže podielnik voľne nakladať so svojím podielom a môže ho predať aj tretej osobe.

V prípade, že by podielnik predal svoj podiel na nehnuteľnosti tretej osobe a neponúkol ho ostatným podielnikom alebo by nerešpektoval záujem a práva ostatných podielnikov, je možné následne zo strany každého spoluvlastníka uplatniť tieto možnosti :

1/ uplatniť na súde vydanie neodkladného opatrenia - nenakladať s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom  predkupného práva a podľa § 31a/ Katastrálneho zákona žiadať prerušenie katastrálneho konania

2/podať na súde žalobu o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy a to ako voči novému nadobúdateľovi, tak aj prevodcovi, a to všetko v lehote 3 rokov

3/dožadovať sa od nového nadobúdateľa podielu písomnou formou, aby tento podiel ponúkol spoluvlastníkovi na predaj za rovnakých podmienok ako ho sám nadobudol od prevodcu.

Ak sa uvedené možnosti nevyužijú, predkupné právo v danom prípade uplynutím lehoty troch rokov zaniká.

**Odpovede na najčastejšie otázky:**

1. SOM PODIELNÍK A CHCEM KÚPIŤ ĎALŠIE PODIELY

...spojíte sa s iným podielnikom, ktorý má záujem predať podiely a odkúpite od neho podiely (ich zoznam je aj na internetovej stránke Urbáru), alebo pošlete (poštou, alebo mailom) požiadavku na výbor UMT, alebo SBU, ktorý Vám dá informáciu, či sú momentálne nejaké podiely v ponuke na predaj, prípadne Vás zaregistruje do databázy záujemcov o kúpu podielov na internetovej stránke Urbáru.

2. SOM PODIELNÍK A CHCEM PREDAŤ PODIELY

...spojíte sa priamo s iným podielnikom, ktorý má záujem odkúpiť Vaše podiely (ich zoznam je aj na internetovej stránke Urbáru), alebo pošlete (poštou, alebo mailom) požiadavku na výbor UMT, alebo SBU, ktorý Vám dá informáciu, či sú momentálne nejakí záujemcovia o nákup podielov, prípadne Vás zaregistruje do databázy záujemcov o predaj podielov na internetovej stránke Urbáru

3. NIE SOM PODIELNIK A CHCEM KÚPIŤ PODIELY

...pošlete (poštou, alebo mailom) požiadavku na výbor UMT, alebo SBU, ktorý Vám dá informáciu, či sú momentálne nejaké podiely v ponuke na predaj, o ktoré nemá záujem nikto z podielnikov, prípadne Vás zaregistruje do databázy záujemcov o kúpu podielov na internetovej stránke Urbáru

4. NIE SOM PODIELNIK A CHCEM KÚPIŤ PODIELY OD KONKRÉTNEHO PODIELNIKA

...pošlete (poštou, alebo mailom) požiadavku na odkúpenie spoločne s ponukou konkrétneho podielnika na odpredaj na výbor UMT, alebo SBU, ktorý Vašu požiadavku spoločne s ponukou iného podielnika zaregistruje do databázy na internetovej stránke Urbáru. Následne bude Vaša požiadavka prehodnotená aj na výbore UMT a SBU (prípadne VZ) a vy dostanete listom odpoveď, či o ponúkané podiely má záujem niekto z podielnikov, prípadne ako Vám výbor UMT a SBU odporúča postupovať ďalej.

Právne poradenstvo pri kúpe podielov Vám poskytnú aj právnici Urbáru JUDr. V. Menich (tel : 0905 110 007), alebo JUDr. I. Steindl (tel : 0907 800 253 )