

Obsah

1. TEORETICKÉ VÝCHODISKÁ	2
1.1 Trh s nehnuteľnosťami	2
1.2 Realitná kancelária	2
1.3 Platná legislatíva	3

www.euroekonom.sk

1. TEORETICKÉ VÝCHODISKÁ

Oblasť trhu s nehnuteľnosťami, ktorá je predmetom tejto práce, je u nás všeobecne málo prebádaná a spracovaná. Až na niekoľko úzko špecializovaných odborných a pár všeobecných publikácií, prípadne článkov v odborných novinách a časopisoch, neexistuje pre túto oblasť ucelenejšie spracovanie v odbornej literatúre.

Na základe uvedeného sa táto kapitola bude venovať objasneniu niektorých základných pojmov z tejto oblasti.

1.1 Trh s nehnuteľnosťami

Trh s nehnuteľnosťami je, zjednodušene povedané, trh, na ktorom sa stretáva ponuka nehnuteľností a služieb s nimi súvisiacich s dopytom po nich. Pričom nehnuteľnosťou rozumieme všeobecné pomenovanie pre pozemky a stavby spojené s pozemkami pevným základom.¹⁾

Podstatnou súčasťou trhu s nehnuteľnosťami sú subjekty trhu. Vzhľadom na to, že sa jedná o trh špecifický je ich pomerne široké spektrum. Patrí medzi ne štát v zastúpení štátnych orgánov, vlastníci popri prípade držitelia či nájomcovia nehnuteľností ako aj firmy poskytujúce služby v danej oblasti ako geodetické firmy, stavebné firmy, projekčné firmy, súdny znalci, notári a mnoho ďalších a medzi nimi aj realitné kancelárie.

1.2 Realitná kancelária

Realitná kancelária je jeden zo subjektov trhu s nehnuteľnosťami. Jedná sa vlastne o nejakú organizáciu, podnik alebo firmu poskytujúcu služby na trhu s nehnuteľnosťami. Záber možnej činnosti je široký (*Tabuľka 1*): od sprostredkovania kúpy, predaja, prenájmu a nájmu nehnuteľností, ktoré obyčajne tvorí podstatu jej činnosti, až po prípravu investičných akcií a „developing“ (pojem „developing“ je prebratý z americkej praxe, kde znamená v podstate prípravu vlastných investičných akcií – napr. výstavbu nehnuteľností, obyčajne v spolupráci so stavebnou firmou a investorom, a ich následný predaj).

1) Združenie realitných kancelárií SR : Spravovanie nehnuteľností. Príručka pre miestne samosprávy, Prešov, ALLDATA Slovakia plus s.r.o., september 1995, kapitola 2.2, str. 13

najčastejší predmet činnosti realitných kancelárií

- *sprostredkovanie kúpy, predaja, nájmu a prenájmu nehnuteľností*
- *spravovanie nehnuteľností*
- *zabezpečovanie znaleckých posudkov a ocenenia nehnuteľností*
- *služby spojené s právnym servisom týkajúcim sa nehnuteľností*
- *príprava investičných akcií*
- *"developing"*

Zdroj : autor

Právna forma realitnej kancelárie môže byť rôzna, vyskytujú sa prakticky všetky typy spoločností podľa platnej legislatívy (fyzická osoba, spol. s r.o., a.s., v.o.s., k.s.).

Rovnako aj jej veľkosť a štruktúra býva rôzna. Existujú realitné kancelárie s jedným pracovníkom a na druhej strane firmy zamestnávajúce 20 – 30 ľudí.

Líšia sa aj poplatky za služby, ktoré poskytujú, aj keď tieto sa väčšinou pohybujú na jednej úrovni.

Keďže sprostredkovanie kúpy, predaja, prenájmu a nájmu nehnuteľností je voľná živnosť, môže ju prevádzkovať prakticky ktokoľvek, samozrejme za splnenia všeobecných podmienok stanovených zákonom. To sa aj odráža v počte subjektov, ktoré tieto služby ponúkajú.

Na Slovensku je v súčasnosti odhadom 600 registrovaných realitných kancelárií.¹⁾

Jedinou organizáciou zastrešujúcou realitné kancelárie na Slovensku je Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska so sídlom v Bratislave. V súčasnosti (apríl 99) má 86 členov a ich počet stále rastie. Bližšie o nej pojednáva časť 2.2 tejto práce.

1.3 Platná legislatíva

Neexistuje jednotná právna úprava trhu s nehnuteľnosťami. Jednotlivé jeho oblasti sú upravené množstvom právnych predpisov a noriem. Jedná sa o právne normy upravujúce oblasť vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ich prevodov, evidencie, zdaňovania, rôznych zmluvných vzťahov, výstavby nehnuteľností, sprostredkovania ich kúpy ...

V prílohe A sú uvedené v chronologickom poradí tie najdôležitejšie z nich.

¹⁾ Zdroj : Slovenský živnostenský zväz, 1998

PRÍLOHA A

Zákon č.40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Zákon č.50/1976 Zb. - Stavebný zákon a súvisiace predpisy v znení neskorších úprav

Zákon č.92/1991 Zb. „O podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby.“ v znení neskorších predpisov

Zákon č.229/1991 Zb. „O úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.“ v znení neskorších predpisov

Zákon č.330/1991 Zb. „O pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách.“ v znení neskorších predpisov

Úplné znenie *vyhlášky Ministerstva financií SR č.465/1991 Zb.* „O cenách stavieb, pozemkov trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov“ v znení neskorších predpisov

Zákon č.42/1992 Zb. „O úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách.“ v znení neskorších predpisov

Zákon č.182/1993 Zb. „O vlastníctve bytov a nebytových priestorov.“ v znení neskorších predpisov

Zákon č.162/1995 Zb. „O katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam“ - Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

Zákon č.180/1995 Zb. „O niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.“

Zákon č.181/1995 Zb. „O pozemkových spoločenstvách.“

Zákon č.202/1995 Zb. – Devízový zákon

Vyhláška Ministerstva financií SR a Národnej banky Slovenska č.203/1995 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Devízového zákona

Vyhláška Úradu geodézie , kartografie a katastra SR č.70/1996 Zb. , ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie , kartografie a katastra SR č.157/1996 Zb. , ktorou sa vykonáva zákon č.180/1995 Zb.

Oznámenie č.40/1996 Zb. – opatrenie z 11.1.1996, ktorým sa ustanovuje postup pri prevode vlastníctva pozemku v súvislosti s prevodom bytov a nebytových priestorov.

Vyhláška Úradu geodézie , kartografie a katastra SR č.331/1996 Zb. , ktorou sa ustanovuje Spravovací poriadok okresných úradov a krajských úradov na úseku katastra nehnuteľností.

Zákon č.64/1997 Zb. „O užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vporiadaní vlastníctva k nim.“

Zdroj: ZRK SR: Sprievodca pri kúpe a predaji nehnuteľností na Slovensku, Prešov, ZRK SR, december 1995 + autor

www.euroekonom.sk