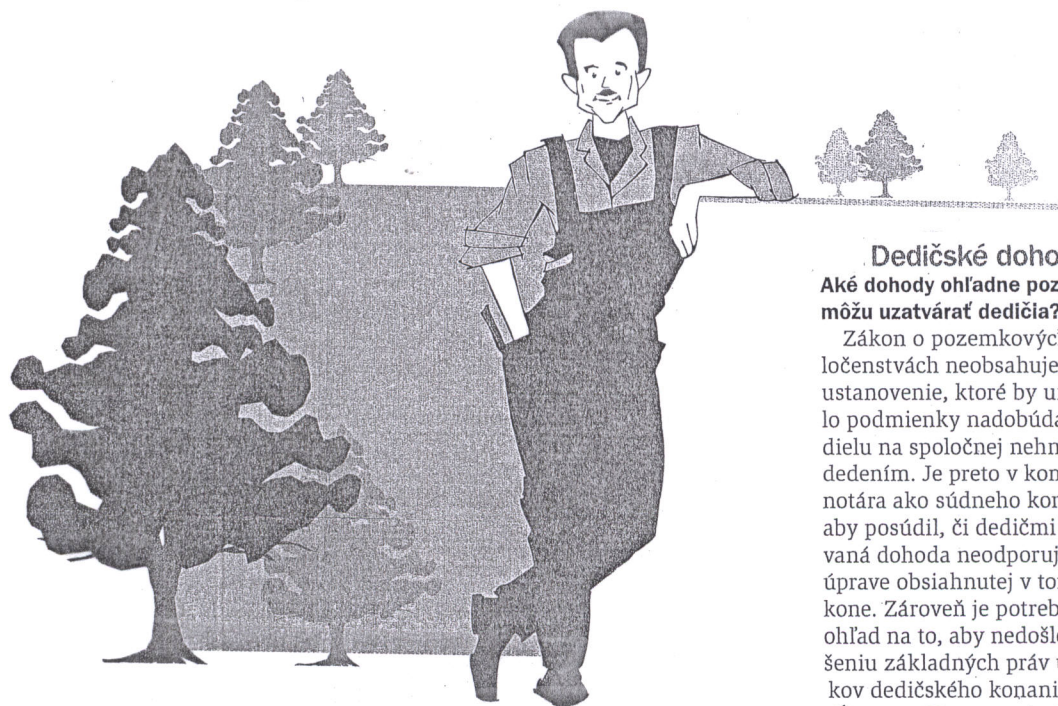


Čo, by ste mali vedieť o lesnom pozemku v urbáriate.

Informácie boli použité z dennej tlače: *Hospodárske noviny 11 a 12. júl 2016*



Čo ak ste dedičom

Radí Pavol Dorič,
notár

Predaj podielov

Ako by mal postupovať spoluvlastník v pozemkovom spoločenstve, ak by chcel svoje podiely predať, prípadne darovať?

Za spoločnú nehnuteľnosť sa považuje jedná nehnuteľná vec, ktorá podľa zákona o pozemkových spoločenstvách, účinného od 1. mája 2013, pozostáva z viazanej samostatných pozemkov. Pokiaľ vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov prostredníctvom výboru. Ak títo nejavia záujem, môže ho predaj tretej osobe. Keď vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti chce predať svoj spoluvlastnícky podiel inému spoluvlastníkovi, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo. Môže sa však rozhodnúť, že podiel ponúkne všetkým. Vtedy túto ponuku realizuje cez výbor, ktorý ju členom spoločenstva oznámi formou pozvánky na zasadnutie zhromaždenia. Zákon zároveň obmedzuje dispozičnú voľnosť pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti tak, že nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému by zodpovedala výmera nižšia ako 2 000 štvorcových metrov.

Vlastníkom sa stanete až po dedičskom konaní. Návrh treba podať na okresný súd podľa miesta posledného bydliska osoby, po ktorej sa dedí. Majetok si dedičia môžu rozdeliť. Pri spoločných nehnuteľnostiach, akým sú napríklad urbárske lesné pozemky, nie je ani možné vyňať niektoré nehnuteľnosti a rozdeliť ich. Celý balík musí brať jeden dedič.

Máte s ostatným spoluvlastnícky podiel

Ako majiteľ urbárskych lesných pozemkov môžete len s ťažkosťami predávať alebo darovať svoje spoluvlastnícke podiely. Spoluvlastníci majú predkupné právo s výnimkou prípadov, keď svoj podiel darujú alebo predávajú blízkej osobe – deťom, vnukovi, právnikovi, rodičom, starým rodičom manželovi alebo osobe seba blízkej.

Poplatky na úradoch kvôli lesu

Pri kúpe spíšete kúpnu zmluvu a podáte návrh na vklad do katastra. Môžete ho podať v papierovej podobe alebo elektronicke, čo vás vyjde lacnejšie. Ak pri papierovom vklade nepožiadate o skrátenú lehotu, platíte poplatok 66 eur. Pokiaľ by ste o skrátenú lehotu požiadali, zaplatíte 266 eur. Pri elektronickej podaní sa platí v oboch prípadoch o polovicu menej. Ak vopred doručíte oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad, správny poplatok sa zníži o 15 eur.

Dedičské dohody

Aké dohody ohľadne pozemku môžu uzatvárať dedičia?

Zákon o pozemkových spoločenstvách neobsahuje bližšie ustanovenie, ktoré by určovalo podmienky nadobúdania podielu na spoločnej nehnuteľnosti dedičom. Je preto v kompetencii notára ako súdneho komisára, aby posúdil, či dedičmi navrhovaná dohoda neodporuje právnej úprave obsiahnutej v tomto zákone. Zároveň je potrebné brať ohľad na to, aby nedošlo k porušeniu základných práv účastníkov dedičského konania daných Ústavou SR, a to najmä ich právo dedič. Spoločnú nehnuteľnosť tvoria všetky pozemky bez ohľadu na to, či sú zapísané na jednom alebo viacerých listoch vlastníctva. Preto by bola v rozpore so zákonom každá dohoda, podľa ktorej by niektorý z dedičov nenadobudol podiel na každej jednej časti. V takom prípade by nebolo možné schváliť dedičskú dohodu.

Radí Milan Ovseník,
predseda Únie regionálnych združení vlastníkov neštátnych lesov Slovenska

Transformácia urbáriátov

Mali by sa podľa vás urbáriaty pretransformovať na obchodné spoločnosti?

Dôvodov je mnoho a sú čisto praktické. Predsedovia urbárov narážajú na úradoch na zlé inštrukcie. Jeden z príkladov, ktoré neustále opakujem na našich informačných dňoch zástupcom urbárov – ak vyplácajú podiely, tie sa nezaratávajú do vymieravacieho základu pre povinnosť platiť zdravotné poistenie. Napriek tomu mi tvrdia, že boli poisťovními nútení na plnenie. Alebo často diskutovaná téma, či urbár môže vyplácať podiely formou nájmu. Áno, môže. Dokonca v prípade spoločnej nehnuteľnosti to má ustanovené v zákone.

Rozdrobenosť pozemkov

Aké sú v praxi problémy s rozdrobeným vlastníctvom pozemkov?

Príslovia vraví – sto ľudí, sto chutí a v urbároch je nie zriedka aj tisíc podielníkov. Dôjde k zohľadneniu väčšiny si vyžaduje enormné úsilie tých, ktorí vedú takéto ekosystémy. Obzvlášť, ak slovenská spoločnosť je neustále polarizovaná a mŕľovými krokmi sa vytráca z jej fungovania sedliacky rozum. Veď základom urbárov nebolo len právo mať podiel v lese, mať podiel na pastve, mať podiel v rybníku, ale aj povinnosť každého domu, každého podielníka zúčastniť sa na spoločnej robote v spoločnom lese, spoločne pokosiť, urobiť a spracovať seno z lúk, spoločne vyčistiť rybník. Na toto sa akosi stále pozabúda.

Radí Patrícia Macíková,
hovorkyňa finančnej správy

Zdanenie zisku

Ako pozemkové spoločenstvá urbárikov zdaňujú zisk?

Rovnakým spôsobom ako všetky ostatné právnické osoby. Vychádzajú z výsledku hospodárenia, ktorý sa zisťuje ako rozdiel medzi výnosmi a nákladmi vzťahujúcimi sa k účtovnému obdobiu bez ohľadu na deň úhrady. Výsledok hospodárenia si upravujú o pripočítateľné a odpočítateľné položky. Z takto vypočítaného základu dane si za rok 2015 strhnú 22-percentnú daň.

Daňová licencia

Musia pozemkové spoločenstvá platiť daňovú licenciu?

Ak ich vlnajú obrat z činnosti vykonávaných podľa zákona o pozemkových spoločenstvách neprekročil 10-tisíc eur, nemusia za toto zdaňovacie obdobie platiť daňovú licenciu. Ak hranicu obratu prekročia, napríklad ak spoločenstvo je plátciteľom DPH, vlna dosiahlo príjmy z predaja palivového dreva vo výške povedzme 13 800 eur a po odpočítaní výdavkov vykázalo daňovú povinnosť vo výške 230 eur, je povinné za toto zdaňovacie obdobie platiť daňovú licenciu vo výške 480 eur.

Podiely zo zisku

Urbárikom sa vyplácajú podiely zo zisku a majetku. Platia z nich daň?

Vyplatený podiel nemusí fyzická osoba zdaňovať, a to bez ohľadu na jeho výšku. Keďže nie je predmetom dane, nezahrnie ho ani do daňového priznania.