



VYSPORIADANIA

Preverenie prípadu

Číslo prípadu	VZOR-2026-001
Typ prípadu	Podielové spoluvlastníctvo / pozemok
Klient	ANONYMIZOVANÉ
Dátum výstupu	15. 10. 2026 (vzor)

Poznámka k vzorovému dokumentu

Táto sekcia je súčasťou iba vzorového dokumentu a v štandardnom výstupe pre klienta sa nebude uvádzať. Tento dokument je anonymizovaným modelovým príkladom výstupu služby „Preverenie prípadu“ v pevnej cene 100 EUR. Služi výlučne na ukážku rozsahu, štruktúry a typu informácií, ktoré zákazník po spracovaní prípadu dostane; nevzťahuje sa na konkrétnu osobu ani konkrétnu nehnuteľnosť.

1. Zadanie klienta

Klient uviedol, že vlastní spoluvlastnícky podiel na pozemku a chce zistiť, či má praktický a ekonomický zmysel riešiť usporiadanie vlastníckych vzťahov a aké ďalšie kroky by boli potrebné.

2. Podklady a zdroje použité pri preverení

- údaje poskytnuté klientom vo vstupnom formulári
- kópia listu vlastníctva poskytnutá klientom
- katastrálne územie a parcelné čísla uvedené klientom
- verejne dostupné údaje z katastra a relevantných registrov
- verejne dostupné mapové a územné podklady v rozsahu potrebnom na orientačné preverenie

Ak niektorý údaj nie je možné z dostupných podkladov spoľahlivo overiť, je vo výstupe označený ako údaj vyžadujúci doplnenie alebo odborné overenie.

3. Zistený skutkový stav

Položka	Modelové zistenie
Nehnuteľnosť	pozemok evidovaný v registri C, modelová parcela č. 1234/5
Katastrálne územie	Modelová obec
Vlastníctvo klienta	spoluvlastnícky podiel 1/4
Ďalší vlastníci	evidovaní traja ďalší spoluvlastníci, pričom jedného z nich v modelovom prípade zastupuje Slovenský pozemkový fond (SPF)
Dostupnosť podkladov	základné vlastnícke a parcelné údaje boli dostupné
Otvorené otázky	aktuálny záujem ostatných spoluvlastníkov a presný rozsah budúcich nákladov vyžadujú ďalšie zistenie

4. Predbežné vyhodnotenie možností

Na základe modelových podkladov je pred rozhodnutím o majetkovom usporiadaní vhodné najskôr získať územnoplánovaciu informáciu (ÚPI) k danej parcele, aby bolo možné presnejšie určiť jej súčasný aj budúci potenciál. Po získaní ÚPI sa opätovne vyhodnotí orientačná hodnota parcely, možný ekonomický prínos po prípadnom nadobudnutí ďalších spoluvlastníckych podielov a maximálna ekonomicky odôvodnená suma, za ktorú sa tieto podiely ešte oplatí nadobudnúť. Ak bude potenciál prípadu naďalej zaujímavý, ďalším krokom bude zabezpečenie vyhotovenia znaleckého posudku na presnejšie určenie hodnoty nehnuteľnosti.

Po vykonaní uvedených krokov prichádzajú do úvahy tri organizačné varianty ďalšieho postupu:

Variant A - najskôr osloviť žijúcich spoluvlastníkov s cieľom dosiahnuť dohodu o odkúpení ich podielov a následne riešiť so SPF usporiadanie zostávajúceho podielu evidovaného pri zosnulom alebo nezistenom vlastníkovi.

Poznámka - výhodou tohto postupu je, že po prípadnom nadobudnutí väčšinového vlastníckeho podielu bude postavenie klienta pri ďalšej komunikácii o usporiadaní zostávajúceho podielu prehľadnejšie a jeho záujem na usporiadaní parcely jednoznačnejší.

Variant B - najskôr osloviť SPF so žiadosťou o nájom k podielu, pri ktorom SPF vykonáva príslušnú správu alebo zastupovanie, a následne rokovať so zostávajúcimi dvoma spoluvlastníkmi o odkúpení ich podielov. Nájomná zmluva by klientovi nevytvorila vlastníctvo ďalšieho podielu; vytvorila by však

zmluvné užívacie oprávnenie aj k ďalšej časti parcely, čo môže z praktického hľadiska posilniť jeho pozíciu pri ďalšom usporiadaní.

Poznámka - nevýhodou je časová náročnosť. Zo všetkých troch modelových variantov môže tento postup trvať najdlhšie, najmä vzhľadom na čas potrebný na vybavenie žiadosti zo strany SPF.

Variant C - riešiť súbežne žiadosť smerujúcu k nájomnému vzťahu so SPF a rokovania o odkúpení podielov od zostávajúcich dvoch spoluvlastníkov.

Poznámka - výhodou môže byť najrýchlejší celkový postup pri zohľadnení času potrebného na odpoveď SPF. Nevýhodou je vyššie riziko komplikácií, ak by niektorý zo zostávajúcich spoluvlastníkov nemal záujem podiel predať alebo by požadoval ekonomicky neprimeranú kúpnu cenu.

5. Orientačné ekonomické zhodnotenie prípadu

Nasledujúce údaje sú modelové a slúžia na ukážku spôsobu ekonomického vyhodnotenia prípadu. Orientačné hodnoty vychádzajú z dostupných podkladov a porovnania s relevantným trhom; nejde o znalecké ocenenie ani o prísluš výsledku.

Položka	Modelový rozsah	Poznámka
Súčasná orientačná cena parcely / parciel	8 000 - 12 000 EUR	orientačný odhad na základe preskúmania trhu v okolí a porovnania s parcelami podobného druhu a využitia
Predpokladané externé náklady	1 500 - 4 000 EUR	podľa potreby geodeta, poplatkov a ďalších odborníkov
Potenciál po usporiadaní	v tejto fáze nie je možné spoľahlivo určiť	na vyhodnotenie je potrebné doplniť ÚPI parcely. Po jej získaní bude klientovi zaslaný samostatný dodatok k prevereniu prípadu bez ďalšieho poplatku v rámci už uhradenej ceny preverenia.

6. Hlavné prekážky a riziká

- neznámy alebo nesúhlasný postoj ostatných spoluvlastníkov
- potreba doplnenia alebo aktualizácie niektorých podkladov
- externé náklady, ktoré nie sú súčasťou ceny preverenia
- vývoj trhovej situácie a reálna realizovateľnosť ďalších krokov

7. Odporúčaný ďalší organizačný postup

1. Doplniť chýbajúce podklady: získať aktuálne údaje a dokumenty potrebné na rozhodnutie o pokračovaní

2. **Overiť praktickú realizovateľnosť:** zistiť postoje dotknutých osôb a potrebu externých odborníkov
3. **Spresniť náklady:** vyčíslieť poplatky, odborné služby a administratívne úkony
4. **Rozhodnúť o realizácii:** na základe nákladov a očakávaného prínosu sa klient rozhodne, či pokračovať
5. **Dohodnúť následnú spoluprácu:** ak klient pokračuje, určí sa konkrétny rozsah a cena ďalších služieb

8. Možnosť ďalšej spolupráce

Ak sa klient po preverení rozhodne pokračovať, Vysporiadania s. r. o. môže podľa samostatnej dohody zabezpečovať najmä organizačnú a administratívnu koordináciu prípadu, kompletizáciu podkladov, komunikáciu s dotknutými subjektmi a koordináciu externých odborníkov. Rozsah a cena ďalšej spolupráce nie sú zahrnuté v cene 100 EUR a dohodnú sa osobitne pred jej začatím.

9. Záver preverenia

Modelový záver: Prípád má dostatok podkladov na ďalšie praktické preverovanie. Pred rozhodnutím o realizácii odporúčame doplniť chýbajúce údaje a spresniť očakávané náklady. Na základe toho je možné pripraviť konkrétny návrh ďalšej spolupráce.

10. Rozsah a obmedzenia výstupu

- Výstup vychádza z údajov dostupných v čase spracovania a z podkladov poskytnutých klientom.
- Nejde o právne poradenstvo, právny rozbor, zastupovanie, znalecký posudok ani autorizované technické stanovisko.
- Orientačné ekonomické údaje nie sú znaleckým ocenením ani garanciou budúceho výsledku.
- Ak prípad vyžaduje regulovanú odbornú činnosť, klient je na túto potrebu upozornený a príslušný výstup musí zabezpečiť oprávnená osoba.
- Cena 100 EUR sa vzťahuje na samotné preverenie a písomný výstup; následné služby a externé náklady sa dohodnú osobitne.