



5 DÔVODOV PREČO SI VYSPORIADAŤ POZEMKY PRÁVE TERAZ

www.pravopreobcana.sk



Úvod

Často prevláda presvedčenie, že pri pozemkoch nie je potrebné konať okamžite a že odklad vysporiadania nemá vážne následky.

Skúsenosti však ukazujú opak.

Neprededené pozemky, nepreverené listy vlastníctva či nevysporiadané spoluvlastnícke podiely sa môžu časom premeniť na vážne problémy od zbytočných výdavkov, cez komplikované konania na úradoch až po susedské či rodinné spory, ktoré často pretrvávajú celé roky.

Každý odklad znamená vyššie náklady, viac stresu a menej možností, ako situáciu vyriešiť.

Tento e-book sme pripravili s cieľom ukázať, prečo je **potrebné riešiť** vysporiadanie pozemkov **práve teraz**. Prinášame vám **5 dôvodov**, ktoré sa týkajú takmer každej rodiny na Slovensku.

 *Ste pripravení? Podme sa spolu pozrieť na prvý dôvod, prečo nie je dobré čakať.*

Dôvod č. 1

Novela katastrálneho zákona

Problém

Ministerstvo pripravilo novelu katastrálneho zákona, ktorá je v súčasnosti v medzirezortnom pripomienkovom konaní. Ak ju poslanci schvália, nové pravidlá začnú platiť od júla 2026.

Čo sa mení

Najväčšou zmenou je **zrušenie bezplatných informatívnych výpisov z listov vlastníctva**. To, čo bolo doteraz dostupné zadarmo, po novom bude spoplatnené. Každý výpis bude **stať 6 eur**. Pri predaji nehnuteľnosti alebo dedičskom konaní je pritom často potrebné vyžiadať si viacero výpisov, čo znamená **desiatky eur navyše**.

Novela zároveň **ruší anonymný prístup do katastra**. Už nebude možné jednoducho otvoriť mapu, kliknúť na parcelu a ihneď zistiť, komu patrí.



Po novom bude **povinná registrácia** a systém zaznamená kto a kedy údaje vyhládal. Úrad geodézie tvrdí, že ide o krok na posilnenie ochrany súkromia vlastníkov a zosúladenie s požiadavkami GDPR.

Dôsledok pre vás

Tieto zmeny prinesú viac prekážok pri vysporiadaní pozemkov. Každý krok od preverenia vlastníctva, cez dedičské konania až po prevody bude finančne aj administratívne náročnejší. **Vyššie náklady** a obmedzený prístup k údajom sa napokon prejaví priamo vo vašej peňaženke.



Čo to pre vás znamená?

1. **zvýšené finančné náklady** pri riešení majetkových záležitostí
2. **obmedzený a zložitejší prístup k údajom z katastra**
3. **viac administratívnych povinností** pri vysporiadaní pozemkov

👉 *A to je iba prvý dôvod, prečo sa neoplatí vysporiadanie pozemkov odkladať.*



Viac zaujímavých článkov o pozemkovom práve nájdete na [našom blogu](#).

Dôvod č. 2

Neznámi vlastníci, novela zákona

Problém

Návrh zákona o pozemkoch nezistených a nedostatočne identifikovaných vlastníkov je v príprave.

Ministerstvo pôdohospodárstva počíta s jeho predložením do legislatívneho procesu v roku 2026. Po schválení by mal zákon začať platiť v nasledujúcich rokoch a dotkne sa všetkých katastrálnych území na Slovensku.

Čo sa mení

Prvá predbežná informácia bola zverejnená v roku 2022, ďalšia v decembri 2024. Podľa návrhu majú **okresné úrady zostavovať zoznamy pozemkov nezistených vlastníkov** a postupne ich zverejňovať na úradných tabuliach aj online.

Takýto zoznam už zverejňuje na svojich stránkach aj [Slovenský pozemkový fond](https://www.slovensky-pozemkovy-fond.sk).



Právni nástupcovia budú mať stanovenú lehotu na to, aby preukázali svoje vlastnícke právo. Ak sa nikto neprihlási, pozemok prejde rozhodnutím na štát prípadne obec. Proti rozhodnutiu síce bude možné podať opravný prostriedok, no vzhľadom na dĺžku súdnych konaní a ich finančnú náročnosť pôjde o zdĺhavý a neistý proces.

Dôsledok pre vás

Čas na nečinnosť sa končí. Úrady budú postupne riešiť všetky katastrálne územia a **ak sa vlastníci alebo dedičia neprihlásia včas, pozemky prejdú na štát.**

Vzhľadom na **obrovský počet konaní** bude vybavovanie náročné a časovo obmedzené. Kto nebude pripravený riskuje, že o rodinnú pôdu príde.



Čo to pre vás znamená?

- **povinnosť preveriť**, či vaša rodina nevlastní pozemky vedené na neznámych vlastníkov
- **obmedzený čas** na uplatnenie dedičského alebo vlastníckeho nároku
- **riziko**, že ak sa neprihlásite včas, vaše pozemky prejdú na štát
- odvolania budú možné, ale zdĺhavé a finančne náročné



👉 *A to je druhý dôvod, prečo nie je dobré odkladať vysporiadanie pozemkov.*



Dôvod č. 3

Komasácie – pozemkové úpravy

Problém

Na Slovensku sa po rokoch prestávok **znovu začali realizovať pozemkové úpravy** (komasácie). Ide o proces, ktorý sa postupne dotkne všetkých katastrálnych území a v **praxi zásadne ovplyvní vlastníctvo pôdy**. Ak vlastníci nemajú pozemky vysporiadané, hrozí, že o ich budúcej podobe sa rozhodne bez ich účasti.

Čo sa realizuje

Komasácie znamenajú scelenie a nové usporiadanie pozemkov tak, aby vznikli väčšie a logickejšie parcely. Súčasťou sú aj spoločné zariadenia, prístupové cesty, protierózne a vodozadržné opatrenia či ekologické a krajnotvorné prvky.

Na Slovensku prebiehajú pozemkové úpravy už od roku 1991, keď bol prijatý [zákon č. 330/1991 Z. z.](#), ktorý ich zaviedol. Ich napredovanie však bolo pomalé a nesystémové.

Za viac ako 30 rokov sa podarilo ukončiť len približne 15 % z celkového počtu 3 559 katastrálnych území.

Dnes sa proces znova rozbieha a **štát spustil ďalšie pozemkové úpravy.**

Dôsledok pre vás

Ak sa vaše pozemky nachádzajú v katastri, kde sa spustí komasácia, je dobré mať vlastnícke vzťahy vysporiadané vopred. Inak riskujete, že o budúcej podobe vašich parciel sa rozhodne bez vás.


Po ukončení komasácie sa hodnota pozemkov spravidla zvyšuje – vysporiadané, ucelené a lepšie prístupné parcely majú vyššiu cenu.

Kto bude pripravený, môže profitovať z tohto zhodnotenia.



Čo to pre vás znamená?

- ak máte pozemky vysporiadané, **môžete pri komasácii aktívne ovplyvniť, ako budú prerozdelené**
- ak vlastníctvo nie je jasné, rozhodnú úrady alebo iní vlastníci
- **po komasácii sa hodnota pozemkov zvyšuje – pripravení vlastníci na tom získajú**
- **čím dlhšie budete čakať, tým viac riskujete, že o svojom majetku nebudete rozhodovať sami**

 *A to je tretí dôvod, prečo nie je výhodné čakať s vysporiadaním pozemkov.*

Dôvod č. 4

Riziko súdneho vyporiadania

Problém

*Ak má rodina nevysporiadané pozemky, čiže parcely sú evidované ako neznámi vlastníci, tieto podiely spravuje Slovenský pozemkový fond (SPF). Fond ich môže previesť len v presne určených prípadoch. Jedným z nich je však situácia, keď niektorý zo spoluvlastníkov podá na súd **žalobu o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka.***

Čo sa môže stať

V takom prípade rozhoduje súd. Najčastejším výsledkom je, že pozemok sa prikáže jednému spoluvlastníkovi a ostatní dostanú **iba finančnú náhradu**, ktorá sa uloží do súdneho depozitu. Znamená to, že o pôdu prídete a zostanú vám len peniaze. Tento postup je často výhodnejší pre spoluvlastníkov, ktorí podávajú žalobu.


V praxi totiž platí: *“Ak sa nenájde dedič, odpadá riziko, že sa objaví niekto, kto bude proti odkúpeniu pozemku.”*

Dôsledok pre vás

Ak spoluvlastník podá žalobu o vypořádání spoluvlastníctva a vy o tom ako dedič neviete, nemáte možnosť výsledok ovplyvniť.

Čo to pre vás znamená?

- nevysporiadané pozemky sú ohrozené žalobou spoluvlastníka,
- o vašom podiele môže rozhodnúť súd bez vašej účasti,
- namiesto pôdy dostanete len finančnú náhradu

 *Aj tento dôvod vám ukazuje, prečo je rozumné riešiť usporiadanie vlastníckych vzťahov včas.*

Dôvod č. 5

Rast cien pozemkov

Problém

Ceny pozemkov na Slovensku dlhodobo rastú. Tento trend sa netýka iba stavebných parciel, ale aj poľnohospodárskej pôdy. Hodnota pozemkov sa odvíja od trhových cien a znaleckých posudkov. Pri prevodoch zo správy Slovenského pozemkového fondu sa vychádza práve z trhovej hodnoty.

Čo to znamená

Čím dlhšie budete s vysporiadaním čakať, tým drahšie vás neskôr vyjde odkúpenie podielov od štátu alebo od spoluvlastníkov. **Rast cien spôsobujú najmä vyššie znalecké posudky**, zvyšujúci sa záujem developerov, obcí a poľnohospodárskych subjektov.



Pri predaji alebo dedičskom konaní sa hodnota pozemkov určuje podľa aktuálnych trhových cien – a tie každým rokom stúpajú.

Dôsledok pre vás

Pozemok, ktorý by ste dnes získali za nižšiu cenu, vás môže o pár rokov stať aj dvojnásobok. To znamená **vyššie náklady pri vysporiadaní spoluvlastníctva**, vyššie dane a poplatky pri prevodoch a väčšie finančné riziko pri dedičstve.

Čo to pre vás znamená?

- s každým rokom sa **vysporiadanie** stáva **drahšie**
- **znalecké posudky a trhové ceny** rastú **neustále**
- odklad vás môže pripraviť o možnosť **vysporiadať si pozemok výhodnejšie**

Čo znamená vysporiadanie pozemkov?

Vysporiadanie pozemkov znamená **urobiť jasno a poriadok v rodinných nehnuteľnostiach.**

Je to proces, pri ktorom zistíte:

- ✓ ktoré pozemky vaša rodina skutočne vlastní
- ✓ kde sa nachádzajú a akú majú hodnotu
- ✓ kto všetko je spoluvlastníkom a v akých podieloch
- ✓ a aký právny postup je pre vás najvýhodnejší bez ohľadu na to, či sa rozhodnete svoj pozemok predať, prenajať, ponechať si či darovať

Pre väčšinu rodín je situácia podobná:

- desiatky parciel na rôznych listoch vlastníctva
- symbolické nájomné od družstva
- žiadny prehľad o skutočnej hodnote pôdy
- nejasné spoluvlastníctvo alebo neznámi vlastníci
- odkladanie rozhodnutia „na neskôr“

Vysporiadanie pozemkov je však krok, ktorý chráni rodinné dedičstvo pred stratou hodnoty, zbytočnými výdavkami a zásahmi zo strany úradov.

Ako vám vieme pomôcť

Ak máte pocit, že je toho veľa a neviete, kde začať, máme pre vás [službu Analýza & Plán](#).



Vďaka nej získate:

- ✓ prehľad všetkých vašich listov vlastníctva a parciel
- ✓ analýzu spoluvlastníctva a právnych súvislostí
- ✓ mapové podklady s lokalizáciou parciel
- ✓ konkrétny postup krok za krokom, ako postupovať pri zhodnotení svojich pozemkov

💎 *Ideálne zhodnotenie pozemkov znamená získať namiesto mnohých malých podielov na desiatkach parciel niekoľko jasných a ucelených pozemkov vo vlastníctve 1/1.*

💎 *Cieľom je premeniť rozdrobené vlastníctvo na majetok, ktorý má skutočnú hodnotu a dá sa zmysluplne využiť.*

💎 *Napríklad na výstavbu chaty, rodinného domu 🏠, či založenie rodinnej farmy 🌳 a podobne.*

Prečo je dobré riešiť vysporiadanie teraz?

Ako vidíte z predchádzajúcich 5 dôvodov, odklad prináša reálne riziká:

- 👉 pripravované zákony a novelizácie
- 👉 tlak na identifikáciu neznámych vlastníkov
- 👉 komasácie, ktoré zmenia podobu parciel
- 👉 súdne konania, v ktorých môžete prísť o podiel
- 👉 rastúce ceny pôdy a znaleckých posudkov

Čím dlhšie čakáte, tým viac znižujete hodnotu vášho dedičstva. Často práve pozemky patria medzi najcennejší rodinný majetok. 🏠

Zistite čo najskôr v akom stave sú vaše pozemky.

Radi vám s tým pomôžeme. 🤝

➔ [Rezervujte si bezplatnú konzultáciu](#)

🌿 *Pre pokoj našich predkov a budúcnosť našich detí*

