

Všeobecné zásady prenájmu urbárskych pozemkov

Každý žiadateľ o prenájom konkrétneho pozemku sa musí riešiť individuálne, lebo každý pozemok má svoje špecifiká a nedajú sa spraviť presné zásady, ktoré by platili pre všetkých a všetky pozemky.

Určité pravidlá a podmienky by sa ale mali prihliadať.

1. umiestnenie prenajímaného pozemku

- prenajímaný pozemok by mal byť susediaci s nehnuteľnosťou nájomcu
- pozemok by nemal brániť prístupu k ostatným urbárskym (nájomným) pozemkom
- nájomná zmluva bude ukončená, ak nastane zmena vlastníckeho práva príľahlej nehnuteľnosti (t. z. ak nájomca predá pozemok alebo nehnuteľnosť, smrťou nájomcu a pod.)
- pozemky vo vlastníctve spoločenstva v lokalite Zastudená sa nebudú prenajímať, kým nebudú doriešené všetky inžinierske siete, prístupové cesty, prekládka potoka a pod.

2. doba prenájmu

- max 30 rokov
- po ukončení doby nájmu a po opätovnom zhodnotení stavu je možné nájomnú zmluvu predĺžiť

3. cena prenájmu

stanoví sa individuálne a to podľa:

- či je nájomca fyzická alebo právnická osoba
- či je nájomca členom spoločenstva (podielník)
- umiestnenia pozemku (intravilán, extravilán)
- účelu využívania pozemku (iná cena pre pozemok využívaný na záhradkárске účely za domom, prístupová cesta k nehnuteľnosti, podnikateľské účely, zastavané plochy a nádvoria)
- drobné stavby (plot, altánok, záhradný domček a pod.) do 25 m² bez pevného základu budú povolené bez zmeny zmluvy
- splatnosť prenájmu: raz ročne
- minimálna cena: 0,1 - 0,35 eur/m² za rok pre podielníka podľa vyššie uvedených podmienok
- výbor môže prehodnotiť ceny podľa miery inflácie raz ročne
- pri zmene účelu využívania pozemku - zmena ceny
- pri zmene účelu využívania pozemku podľa uzavretej nájomnej zmluvy NZ je nájomca povinný informovať spoločenstvo
- nájomca bude platiť daň z nehnuteľnosti

4. požiadavky ku žiadosti

- žiadosť o prenájom, v ktorom bude uvedený účel prenájmu pozemku
- telefónne číslo žiadateľa
- výpis z listu vlastníctva
- jednoduchá situačná schéma, o ktorý pozemok sa jedná a približný počet m²
- po prerokovaní na výbore a rozhodnutí o prenájmu je treba urobiť predbežný geometrický plán, kde sa určí presný počet m² a následne sa vypracuje nájomná zmluva
- ku zápisu na kataster bude potrebný geometrický plán
- všetky náklady s vypracovaním zmluvy, geometrického plánu a zápisom na kataster znáša nájomca

5. kompetencie výboru

Výbor každú žiadosť individuálne posúdi a rozhodne o:

- zmluve o prenájme (pri jednoznačných záležitostiach)
- pri zložitejších alebo jednoznačne neurčených pozemkoch prizve nájomcu na konzultáciu vzájomnej a na jej základe a po dohode buď sa uzavrie nájomná zmluva, zamietne alebo posunie na schválenie na valné zhromaždenie
- o prenájme pozemkov nad 1000m², pozemkov používaných na podnikateľské účely a o cene za prenájom rozhodne valné zhromaždenie
- výbor môže uzavrieť dočasnú zmluvu na dobu do konania valného zhromaždenia