

PETERKA & PARTNERS

Právna kancelária

**Nabývání, vlastnictví, výstavba a
nájem nemovitostí na Ukrajině**

Mgr. Monika Šimůnková Hošková

Bratislava, 11. září 2008

OBSAH:

- A. NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**
- B. NÁJEM BUDOV**
- C. NÁJEM POZEMKŮ**
- D. VÝSTAVBA**

PŘEDMĚT NABYTÍ

➤ **Pozemky**

➤ **Budovy**

N.B. v případě nabytí budovy nabyvatel získává stejná práva k pozemku pod budovou a k přilehlému pozemku nezbytná k jejímu řádnému užívání, která požíval převodce.

➤ **Byty**

➤ **Nebytové prostory**

➤ **Nedokončené stavby – předměty veřejného vlastnictví**

N.B. od roku 2008 takové objekty mohou být nabývány pouze ve veřejné dražbě a pouze společně s pozemkem pod objektem

➤ **Nedokončené stavby – předměty soukromého vlastnictví**

A. Nabývání nemovitostí

KDO MŮŽE MÍT NEMOVITOSTI VE VLASTNICTVÍ?

A. Nabývání nemovitostí

- Ukrajinské fyzické osoby
- Ukrajinské právnické osoby
- Zahraniční fyzické a právnické osoby*

** zahrnuje zejména organizační složky/reprezentační kanceláře zahraničních právnických osob, ukrajinské právnické osoby s podílem zahraničního kapitálu*

KTERÉ NEMOVITOSTI NEMOHOU NABÝVAT CIZINCI?

A. Nabývání nemovitostí

- zemědělská půda
- klíčové pro ukrajinský stát
- nacházející se ve vlastnictví ukrajinského lidu

A. Nabývání nemovitostí

- **Zahraňiční fyzické osoby mohou nabýt a vlastnit:**
 - Pozemky ležící *v rámci* městského osídlení
 - Pozemky *mimo* hranice městského osídlení na nichž se nachází budova nebo jiná stavba, kterou již vlastní
- **Zahraňiční právnické osoby mohou nabýt a vlastnit:**
 - Pozemky ležící *v rámci* městského osídlení za předpokladu, že na takových pozemcích pořizují či staví budovy za účelem provádění obchodní činnosti
 - Pozemky *mimo* hranice městského osídlení v případě, že nabývají nemovitost na nich se nacházející.

REGISTRACE VLASTNICKÉHO PRÁVA:

- Pozemky:
 - Registrace kupní smlouvy
 - Správní rozhodnutí potvrzujícího nabytí soukromého vlastnictví k pozemku
 - Registrace vlastnického práva ve Státním pozemkovém rejstříku
- Ostatní nemovitý majetek :
 - Registrace kupní smlouvy
 - Registrace dohody o převodu práv k pozemku pod nemovitým majetkem (je-li to nezbytné)
 - Registrace vlastnického práva u Úřadu technické inventarizace a získání výpisu ze Státního Rejstříku nemovitostí.

A. Nabývání nemovitostí

B. Nájem budov

- Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně
- V případě, že doba nájmu překračuje 3 roky:
 - Notářské ověření (zpravidla poplatek ve výši 1% z nájemného za celou dobu nájmu)
 - Registrace ve Státním Rejstříku nájemních smluv

C. Nájem pozemků

- Písemná forma
- Nejvýše na 50 let
- Ve formě notářského zápisu, pokud:
 - Doba nájmu překračuje 5 let
 - Nájemcem je fyzická osoba, která není registrována jako podnikatelský subjekt
 - Na žádost některé ze smluvních stran
- Povinná registrace nájemní smlouvy

D. Výstavba

První předpoklad pro výstavbu – práva k pozemku

- Vlastnické právo
- Nájemní smlouva
- „užívací smlouva“ (superficies)
- Právo „trvalého užívání pozemku“
(týká se osob veřejného práva)

D. Výstavba

Územní rozhodnutí

- Vydáváno místním úřadem pro konkrétní pozemek*
- Neopravňuje k zahájení výstavby
- Bez vztahu ke konkrétní budově

**ledaže je pozemek přidělen žadateli pro účely výstavby; v tomto případě rozhodnutí místního úřadu nahrazuje územní rozhodnutí*

D. Výstavba

Stavební povolení

- Musí obsahovat technické a architektonické specifikace výstavby
- Vydává a registruje Inspekce pro architekturu a výstavbu
- Lhůta pro vydání – 15 dnů až 1 měsíc

D. Výstavba

Kolaudace

- Umožňuje užívat budovu
- Zahrnuje určitý počet povolení; např. povolení od služby požární ochrany, schválení zdravotní služby, atd. - počet povolení závisí na typu budovy
- Je vydávána na základě technické dokumentace a technické inventarizace stavby, na základě odborných stanovisek jednotlivých úřadů.

D. Výstavba

Registrace stavby a vlastnického práva ke stavbě :

- Získání Certifikátu o vlastnickém právu k nemovitosti od orgánů obce
- Registrace u Úřadu pro technickou inventarizaci
- Získání výpisu z Registru nemovitostí pro registraci vlastnického práva k nemovitosti
- Získání Osvědčení o vlastnickém právu k nemovitosti

❖ **Mgr. Monika Šimůnková Hošková**
hoskova@peterkapartners.com

Tel.: +380 44 581 11 20

www.peterkpartners.com

PRAHA - BRATISLAVA - KYJEV - SOFIA