



PETERKA & PARTNERS

Юридична Компанія, Law Offices, Cabinet d'avocats

Právní vztahy k nemovitostem na Ukrajíně: nabývání, vlastnictví, výstavba, nájem

Mgr. Monika Šimůnková Hošková

Praha, 26. března 2008

Obsah:

- Nabývání a vlastnictví nemovitostí
 - předmět nabytí
 - nabývání nemovitostí cizinci
 - převod nemovitosti
- Výstavba
- Nájem

Hlavní právní předpisy týkající se nemovitostí:

- Občanský zákoník
- Zákon o půdě
- Zákon o státním rozpočtu na rok 2008
- Zákon o pronájmu pozemků
- Zákon o plánování a zastavění území
- Zákon o základech výstavby

Nabývání nemovitostí

Předmět nabytí

- Pozemky
- Budovy

N.B. v případě nabývání staveb, nabyvatel získává stejná práva k pozemku pod stavbou a k přilehlému pozemku, který je nezbytný k jejímu řádnému užívání, jaká 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

Nabývání nemovitostí

Kdo může mít nemovitosti ve vlastnictví?

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

* zahrnuje zejména organizační složky/reprezentační kanceláře zahraničních právnických osob, ukrajinské právnické osoby se 100 % podílem zahraničního kapitálu, ukrajinské právnické osoby s částečným podílem zahraničního kapitálu

Nabývání nemovitostí

Výjimky *ratione materiae*

- Zemědělská půda
 - Jen ukrajinské právnické a fyzické osoby mohou vlastnit zemědělskou půdu (s určitými omezeními)
- Nemovitosti klíčové pro ukrajinský stát
- Nemovitosti nacházející se ve společném vlastnictví ukrajinského lidu.
 - *Pozemky a stavby národního kulturního a historického dědictví*

Nabývání nemovitostí

Vlastnické právo cizinců k nezemědělské půdě

- Zahraniční fyzické osoby:
 - Pozemky ležící v rámci městského osídlení
 - Pozemky mimo hranice městského osídlení, na nichž se nachází budova nebo jiná stavba, kterou již vlastní
- Zahraniční právnické osoby:
 - 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.

Nabývání nemovitostí

Vlastnické právo zahraničních právnických osob k pozemkům ve vlastnictví státu/obce

Pouze ve veřejné soutěži

- Nabývání pozemku ležícího v rámci městského osídlení za účelem výstavby nemovitostí nezbytných pro výkon obchodní činnosti na Ukrajině
- Nabývání pozemku společně s předmětem privatizace (budovou) nacházející se na takovém pozemku
- Nabytí pozemku, na kterém se nachází rozestavěná budova – buď ve veřejné dražbě nebo prostým nákupem pozemku v případě, že rozestavěná budova je již ve vlastnictví právnické osoby

Nákup pozemku bez veřejné soutěže, na kterém se nachází nemovitost ve vlastnictví právnické osoby

N.B. Zahraniční právnická osoba musí dle ukrajinských předpisů založit alespoň reprezentační kancelář, aby mohla nabývat pozemky ve vlastnictví státu/obce.

Nabývání nemovitostí

Vlastnické právo (zahraničních) fyzických osob k pozemkům ve vlastnictví státu/obce

- Nákup pozemku, na kterém se nachází nemovitý objekt ve vlastnictví fyzické osoby
- Nabývání pozemku ležícího v rámci městského osídlení ve veřejné dražbě
- Nutnost registrace jako soukromý podnikatel ?
(nedostatek úpravy v zákonech)

Nabývání nemovitostí

Schvalování nabytí státních/obecních pozemků*

- Státní pozemky – Parlament
- Obecní pozemky – Kabinet ministrů
- Pozemky, na kterých se nacházejí objekty privatizace – Kabinet ministrů

** pro zahraniční právnické osoby*

Nabývání nemovitostí

Převody nemovitostí ve vlastnictví státu nebo obce

1. Veřejná soutěž za účelem uzavření nájemní smlouvy a uzavření nájemní smlouvy nebo veřejná soutěž na koupi nemovitosti
2. Schválení nabytí (Parlament nebo Kabinet ministrů)
3. Uzavření písemné kupní smlouvy
** povinné notářské ověření*
4. Registrace ve Státním Rejstříku (podle typu nemovitosti)

Nabývání nemovitostí

Registrace:

- Pro pozemky:
 - Registrace kupní smlouvy
 - Získání správního rozhodnutí potvrzujícího nabytí soukromého vlastnictví k pozemku
 - Registrace vlastnického práva ve Státním pozemkovém rejstříku
- Pro jiný nemovitý majetek :
 - Registrace kupní smlouvy
 - Registrace dohody o převodu práv k pozemku pod nemovitým majetkem (je-li to potřebné)
 - Registrace vlastnického práva u Úřadu technické inventarizace a získání výpisu ze Státního Rejstříku nemovitostí

N.B.1. Převod vlastnického práva k nemovitému majetku je účinný okamžikem zápisu.

N.B.2. Přístup ke Státnímu Rejstříku není veřejný.

Nájem budov (nebo jejich částí)

- Zahraniční fyzické a právnické osoby mají stejná práva jako ukrajinské osoby
- 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)
 - Notář zapíše smlouvu do Státního Rejstříku
 - N.B. Pronájem nemovitostí předpokládá automatický převod práv pronajímatele k pozemku, na kterém se budova nachází, a k pozemku přilehlému k budově v rozsahu nezbytném pro řádné užívání budovy.*

Nájem pozemků

- Zahraniční fyzické a právnické osoby mají stejná práva jako ukrajinské osoby
- Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně
- Doba nájmu nesmí překročit 50 let
- Je nutné uzavřít nájemní smlouvu 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

N.B. Smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem své registrace státem.

Nájem pozemků ve vlastnictví státu/obce

- Zahraniční fyzické a právnické osoby mají stejná práva jako ukrajinské osoby
- Jen na základě veřejné soutěže (2008)

Pravidla veřejných soutěží jsou určována příslušnými orgány

- Písemný souhlas příslušného orgánu na základě výsledků veřejné soutěže (orgány obce, Fond národního majetku)
- Povinná státní registrace nájemní smlouvy

Nájem ostatních nemovitostí ve veřejném/obecním majetku

- Zahraniční fyzické a právnické osoby mají stejná práva jako ukrajinské osoby
- Jen na základě veřejné soutěže (2008)
- Písemný souhlas příslušného orgánu na základě výsledků veřejné soutěže.
- V případě kdy doba nájmu překročí 3 roky :
 - Notářské ověření (1% nájemného za dobu nájmu)
 - Smlouva je účinná od okamžiku státní registrace

Výstavba

Co je dobré znát před výstavbou

- Projekty výstavby musí odpovídat územnímu plánu
- Územní plány a plány obecních zón jsou vytvářeny místními úřady
- Projektová dokumentace je předmětem zkoumání ze strany státu
- Zahraniční právnické osoby musí na Ukrajině zřídit organizační složku nebo reprezentační kancelář

Výstavba

Krok č. 1

Získání pozemku

- Vlastnické právo k pozemku
- Nájemní smlouva k pozemku
- „Uživací smlouva“ (superficies)
- Právo trvalého užívání pozemku*

** pouze pro právnické osoby veřejného práva*

Výstavba

Krok č. 2.

Územní rozhodnutí*

- Je vydáváno místním úřadem pro konkrétní pozemek**
- Neumožňuje zahájit výstavbu
- Nemá vztah ke konkrétní budově

* *nejméně 3 měsíce k získání*

** *kromě případu, kdy je pozemek přidělen žadateli pro účely výstavby; v tomto případě rozhodnutí místního úřadu nahrazuje povolení k nakládání se stavbou*

Výstavba

Krok č. 3.

Stavební povolení

- Musí obsahovat technické a architektonické specifikace výstavby
- Je vydáváno a registrováno Inspekcí pro architekturu a výstavbu
- Lhůta pro vydání – 15 dnů až 1 měsíc

Výstavba

Krok č. 4.

Kolaudace (zahrnuje určitý počet povolení; např. povolení pro služby požární ochrany, schválení zdravotní služby, atd. počet povolení závisí od typu budovy)

- Umožňuje užívat budovu
- Je vydána na základě technické dokumentace a technické inventarizace stavby na základě odborných stanovisek jednotlivých úřadů.

Výstavba

Krok č. 5.

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

N.B. Bez registrace nemovitosti a vlastnického práva není vlastník oprávněn uzavírat smlouvy týkající se této nemovitosti.

Rizika nabyvání nemovitostí na Ukrajině :

- Údaje ze Státního rejstříku pozemků a nemovitostí nejsou veřejné
- Vzhledem k trvalé přeměně správního systému, základní údaje týkající se nemovitostí nejsou jednotné a taky se často mění úřad, který je vede
- Riziko restitučních žalob
- Komplikovaná realizace auditů „Due Diligence“
- Rizika související se životným prostředím
- Riziko znárodnění
- Ocenění hodnoty nemovitosti podle tržní ceny
- Časté změny právních předpisů



PETERKA & PARTNERS

Юридична Компанія, Law Offices, Cabinet d'avocats

www.peterkapartners.com

PRAHA



BRATISLAVA



KYJEV

