

Porovnání některých právních aspektů investic ve střední Evropě

11. 4. 2019 Stavební fórum: REAL ESTATE INVESTMENT 2019

Tomáš Běhounek

Program

- Koupě bytu
- Koupě kancelářské budovy
- Development bytového domu

Koupě bytu

Omezení při nabývání nemovitostí cizinci

- Občané EU = žádná omezení
- Ostatní cizinci

CZ **SK** bez omezení

HU omezení pro nabývání zemědělské půdy

PL omezení pro nabývání samostatně stojících domů

Kupní smlouva - formality

CZ

- písemná smlouva s ověřeným podpisem

SK

- písemná smlouva spolupodepsaná advokátem nebo ve formě NZ

HU

- písemná smlouva s ověřeným podpisem nebo ve formě NZ

PL

- notářský zápis

Katastr nemovitostí

CZ

SK

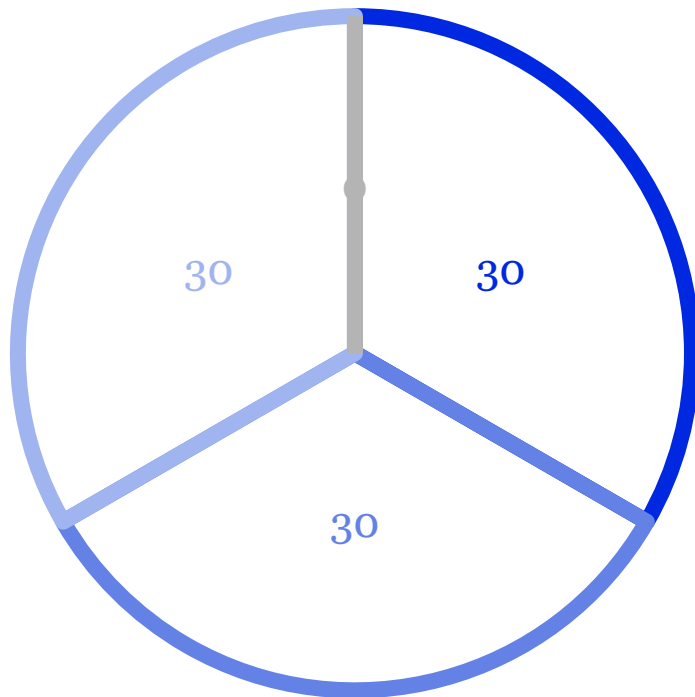
HU

PL

Katastr nemovitostí	✓	✓	✓	✓
Katastr je veřejně přístupný a obsahuje relevantní informace	✓	✓	✓	✓
Účinky převodu	vklad	vklad	vklad	smlouva
Dobrá víra v zápis	✓	✗	✓	✓

Lhůty pro zápis v katastru nemovitostí

Zákonné lhůty pro běžné zápisy



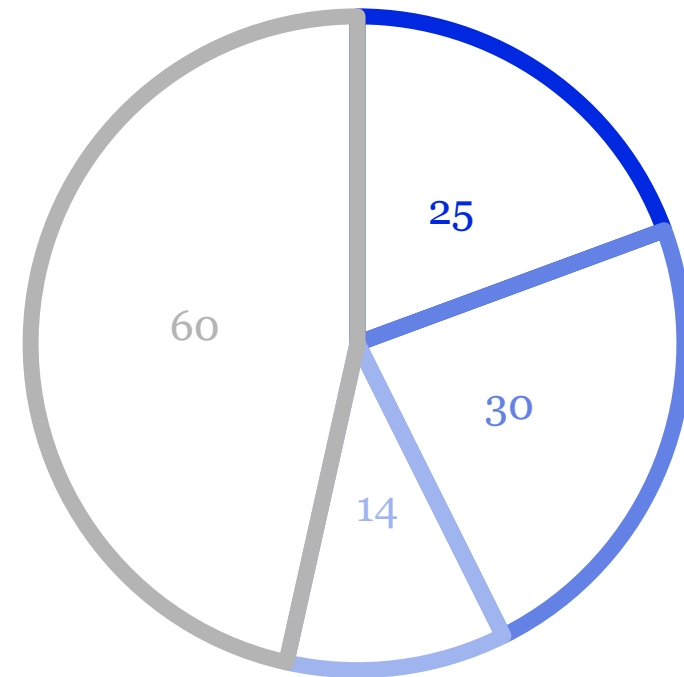
Obvyklá doba pro běžné zápisy

CZ

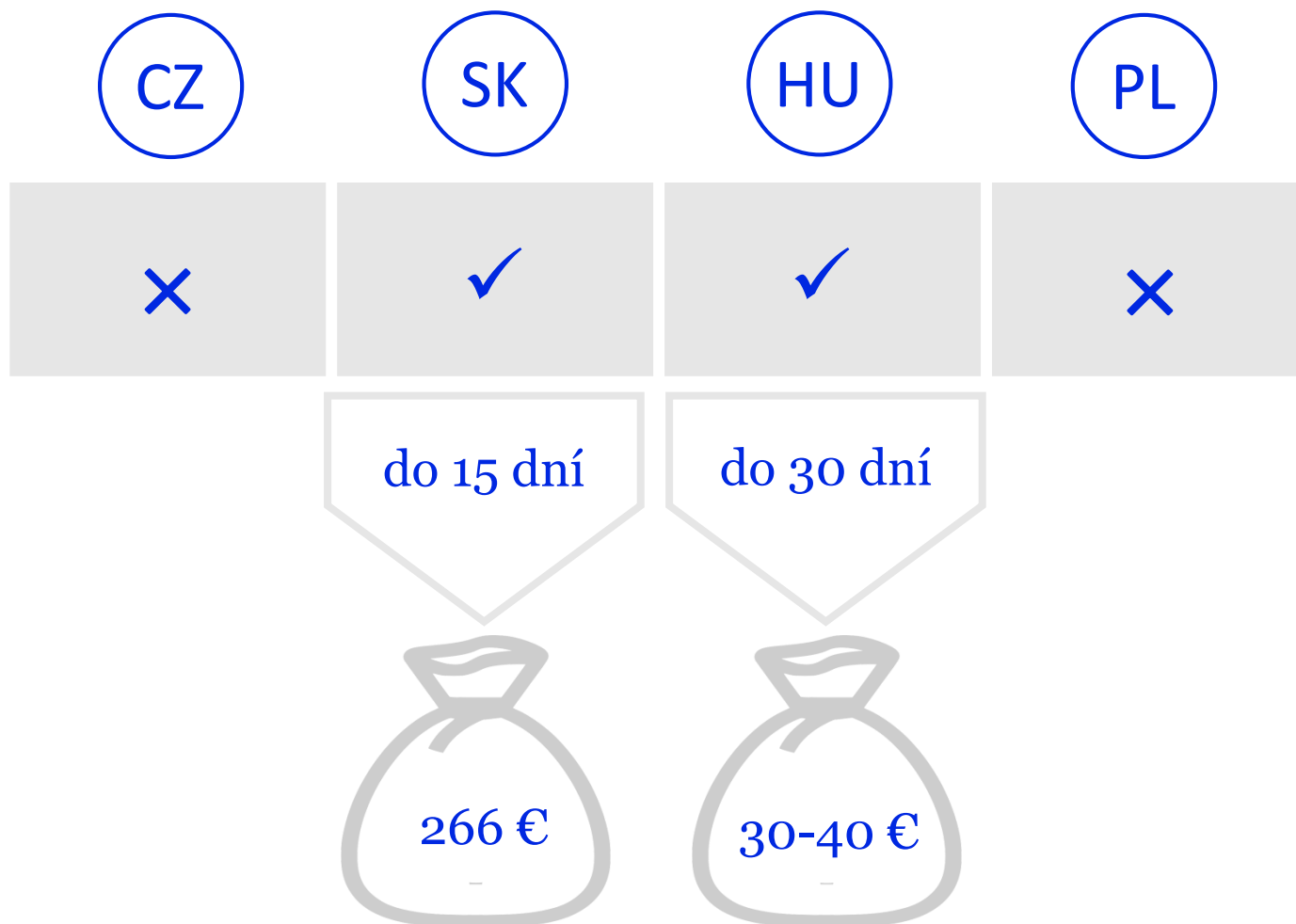
SK

HU

PL



Zrychlené řízení u katastru nemovitostí



Koupě kancelářské budovy

Akvizice

CZ

SK

akvizice obvykle probíhají formou share dealu

HU

share deal a asset deal - jsou obvyklé varianty

PL

spíše asset deal

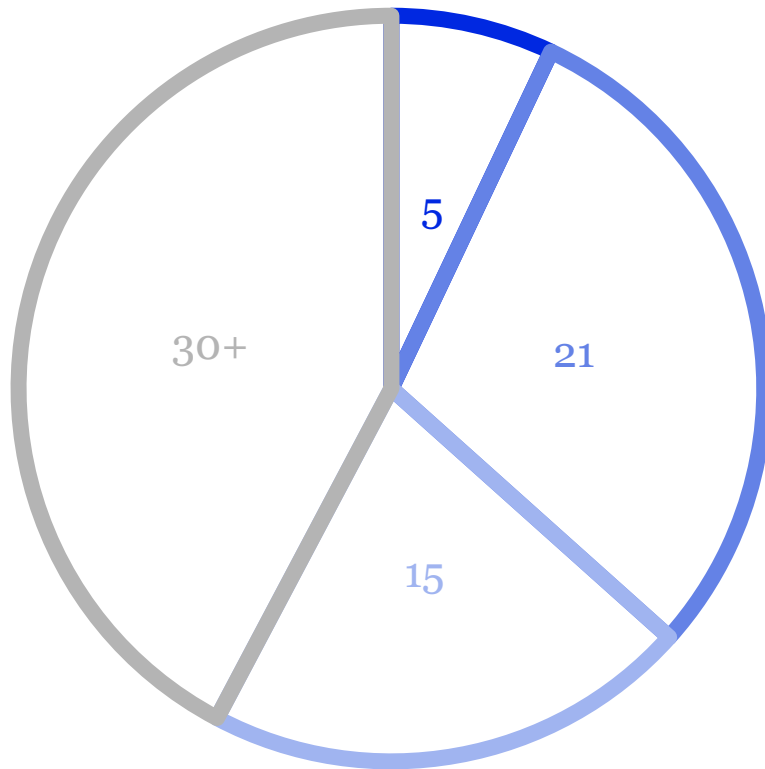
obvyklá forma SPV je **společnost s ručením omezeným**

Účinky převodu

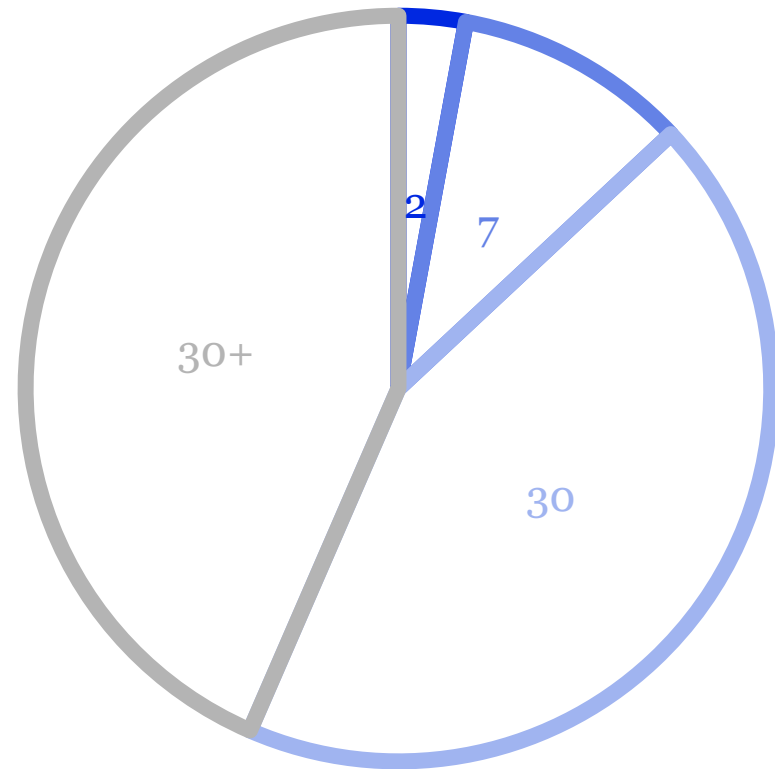
- ve všech zemích podpisem SPA
- pouze na Slovensku u většinového podílu zápisem v obchodním rejstříku

Lhůty pro zápis v obchodním rejstříku

Zápis SPV



Demerger



CZ

SK

HU

PL

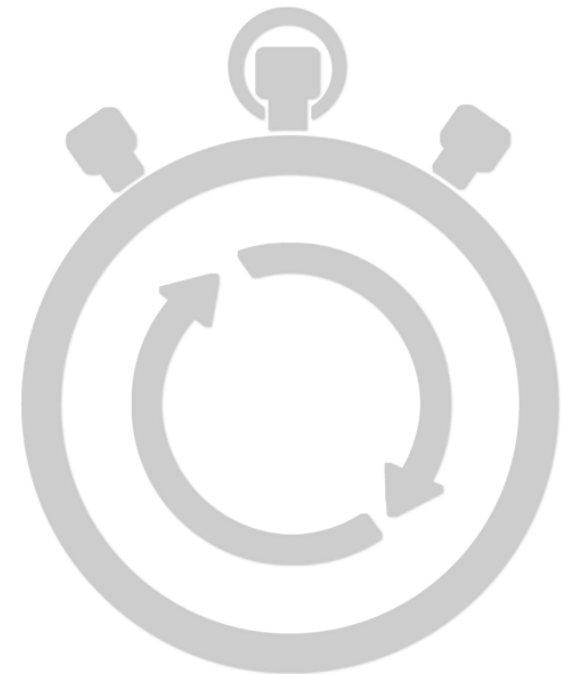
Časový faktor

SK

- riziko - potřeba předložit souhlas správce daně k osobě převodce i nabyvatele

HU

- výhoda – zápis SPV s formulářovými zakladatelskými dokumenty trvá 1-2 dny



Vypořádání kupní ceny

CZ

- bankovní úschova
- přímá platba

SK

- notářská úschova

HU

- advokátní úschova
- přímá platba

PL

- notářská úschova
- přímá platba

Development bytového domu

Potřebná povolení pro stavby

				
EIA	✓	✓	✓	✓
Územní rozhodnutí	✓	✓	✗	✗ ne, pokud je ÚP
Stavební povolení	✓	✓	✓	✓
Kolaudace	✓	✓	✓	✓

**Obecně platné procesy, platí s různými výjimkami*

Komplikace při získávání povolení

- v České republice situace známa
- doba trvání získání povolení

SK

neexistující lhůty pro vydání stanovisek

PL

v případě neexistence územního plánu je potřeba získat rozhodnutí o podmínkách rozvoje pozemku (*warunki zabudowy*), kde se posuzuje, zda projekt odpovídá územnímu rozvoji a/nebo cílům využití daného okolí

- rozpornost stanovisek dotčených orgánů

Developované byty

- vždy jako samostatné věci
- standardní záruky 2 roky
- Polsko - 5 let
- Maďarsko - obvykle delší, mohou být uplatněny dle smlouvy o dílo vůči dodavateli stavby



Některá specifika developmentu

- na Slovensku dostatek brownfieldů s infrastrukturou ale nevyhovujícím ÚP
- v Polsku připravovaná změna u rozhodnutí o podmínkách rozvoje pozemku (kde chybí ÚP) – residenční projekty se budou moci povolovat bez tohoto rozhodnutí, jen na základě zjednodušeného povolení obce
- družstevní výstavba je spíš neobvyklá

Děkuji za pozornost.

Tomáš Běhounek
Partner
Advokát
tomas.behounek@bnt.eu

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1, Česká republika



www.bnt.eu