



Zdroj: pexels.com

Kúpa nehnuteľnosti v Chorvátsku: Na čo si dať pozor pred podpisom zmluvy

Atraktívne pobrežie, historické mestá aj dynamické mestské centrá robia z Chorvátska naďalej jednu z najatraktívnejších destinácií na investovanie do realít. Každý rok tu kupuje nehnuteľnosti množstvo slovenských záujemcov, ktorých lákajú nielen výhody prímorského životného štýlu, ale aj dlhodobý investičný potenciál.

Hoci nájsť atraktívnu nehnuteľnosť býva často tou jednoduchšou časťou celého procesu, právna stránka transakcie môže byť podstatne náročnejšia, najmä pre zahraničných kupujúcich, ktorí nepoznajú miestnu legislatívu, administratívne postupy ani jazyk. O najdôležitejších aspektoch kúpy nehnuteľností v Chorvátsku sme sa rozprávali s Anjou Haramija, advokátkou a hlavnou kontaktnou osobou advokátskej kancelárie PETERKA & PARTNERS v Chorvátsku, ktorá vysvetľuje, na čo by si zahraniční kupujúci mali pri nadobúdaní nehnuteľnosti v Chorvátsku dávať osobitný pozor.

Potrebujú slovenskí občania a spoločnosti na kúpu nehnuteľnosti v Chorvátsku nejaké osobitné povolenie?

Anja Haramija: Občania a právnické osoby z členských štátov Európskej únie a Európskeho hospodárskeho priestoru, teda aj zo Slovenska, môžu v Chorvátsku nadobúdať nehnuteľnosti za rovnakých podmienok ako chorvátski občania a chorvátske spoločnosti. V praxi to znamená, že vo väčšine prípadov nie je potrebné žiadne osobitné schválenie ani povolenie. Pred zápisom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do pozemkovej knihy si však kupujúci musí najprv vybaviť chorvátske osobné identifikačné číslo, známe ako OIB, ktoré prideluje chorvátska daňová správa. Toto číslo sa zvyčajne vydáva v priebehu niekoľkých dní od podania žiadosti, takže zvyčajne táto formalita proces kúpy výrazne nezdržuje.

Praktický detail

Pred zápisom vlastníckeho práva do pozemkovej knihy si kupujúci musí vybaviť chorvátske osobné identifikačné číslo OIB.

Ako sa v Chorvátsku nadobúda vlastníctvo k nehnuteľnosti?

Anja Haramija: V Chorvátsku sa vlastnícke právo neprevádza samotným podpisom kúpnej zmluvy ani zaplatením kúpnej ceny. Na to, aby sa kupujúci stal vlastníkom nehnuteľnosti, musí byť jeho vlastnícke právo zapísané do pozemkovej knihy vedenej príslušným mestským súdom podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza.

Návrh na zápis môže podať advokát kupujúceho alebo notár. Na dokončenie zápisu musí kupujúci predložiť riadne vyhotovenú a notársky overenú kúpnu zmluvu spolu s notársky overenou registračnou listinou, takzvanou *clausula intabulandi*. Touto listinou predávajúci výslovne a bez ďalších podmienok súhlasí so zápisom kupujúceho ako vlastníka.

Ak sú tieto dokumenty neúplné alebo nie sú pripravené v súlade s platnými právnymi predpismi, súd môže návrh na zápis zamietnuť. Aj preto je pre kupujúceho veľmi vhodné, aby všetky transakčné dokumenty vopred pripravil alebo aspoň skontroloval advokát.

Kľúčový moment transakcie

Podpis kúpnej zmluvy ani zaplatenie kúpnej ceny samy osebe nestačia. Vlastníkom sa kupujúci stáva až po zápise vlastníckeho práva do pozemkovej knihy.

Rieši vaša kancelária často problémy vyplývajúce z kúpy nehnuteľností slovenskými kupujúcimi? S akými problémami sa dnes stretávajú najčastejšie?

Anja Haramija: Keďže advokátska kancelária PETERKA & PARTNERS dokáže slovenským klientom poskytovať poradenstvo v ich vlastnom jazyku, pravidelne zastupujeme kupujúcich aj zo Slovenska. Máme rozsiahle skúsenosti s riešením právnych otázok, ktoré sa objavujú buď počas samotného procesu kúpy, alebo až po dokončení transakcie, často v prípadoch, keď kúpa prebehla bez právnej asistencie.

Najčastejšie právne riziká v praxi

- nesprávne pochopenie právneho stavu nehnuteľnosti, keďže Chorvátsko pracuje s dvoma samostatnými oficiálnymi evidenciami – pozemkovými knihami a katastrom;
- nedostatočné preverenie stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí;
- nesprávny výklad územnoplánovacej dokumentácie, ktorá upravuje prípustné využitie pozemku a jeho budúci rozvoj.

Zastupovali sme aj mnohých kupujúcich, ktorí zistili podstatné vady až po prevzatí nehnuteľnosti. Vo väčšine prípadov, keď sa kupujúci domáhal právnej ochrany v zákonnej lehote, sa nám podarilo úspešne uplatniť nároky voči predávajúcemu vrátane zníženia kúpnej ceny a ďalších právnych prostriedkov nápravy.

Ďalším opakujúcim sa problémom sú neprimerane vysoké zálohy. V niektorých prípadoch si predávajúci ponechali celú zaplatenú zálohu po ukončení rezervačnej zmluvy, hoci podľa chorvátskej trhovej praxe sa primeraná záloha zvyčajne pohybuje približne na úrovni 5 až 10 percent kúpnej ceny.

Každá transakcia má, samozrejme, svoje špecifiká. Naše skúsenosti však ukazujú, že mnohým z týchto sporov sa dalo predísť dôkladnou právnou previerkou a kvalitnou právnou podporou už od samotného začiatku.

Môže chorvátsky advokát zastupovať slovenských kupujúcich v realitnej transakcii na základe plnej moci?

Anja Haramija: Áno. Chorvátsky advokát môže zastupovať zahraničných kupujúcich pri kúpe nehnuteľnosti na základe platného plnomocenstva. Ide o praktické riešenie najmä pre klientov, ktorí žijú v zahraničí. Advokát môže vybaviť potrebnú dokumentáciu a v rozsahu udeleného oprávnenia aj podpisovať príslušné dokumenty v mene kupujúceho.

Podliehajú nehnuteľnosti v Chorvátsku ročnej dani z nehnuteľností?

Anja Haramija: Áno. V Chorvátsku sa daň z nehnuteľností platí každoročne, a to vo výške od 0,60 EUR do 8 EUR za štvorcový meter úžitkovej plochy. Konkrétna suma závisí od rozhodnutia obce alebo mesta, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. Nie každá nehnuteľnosť však tejto dani podlieha. Daň sa napríklad nevzťahuje na nehnuteľnosti využívané na trvalé bývanie ani na nehnuteľnosti, ktoré sú dlhodobo prenajaté na účely trvalého bývania, ak sú splnené zákonné podmienky. Vlastníci nehnuteľností majú zároveň povinnosť každoročne do 31. marca oznámiť príslušnému orgánu všetky zmeny, ktoré sú relevantné pre určenie dane z nehnuteľnosti.

“Mnohým zo sporov by sa dalo predísť dôkladnou právnou previerkou a kvalitnou právnou podporou už od samotného začiatku.”

Čo by ste odporučili budúcim kupujúcim nehnuteľností v Chorvátsku?

Anja Haramija:

1

Zabezpečte si nezávislého advokáta špecializovaného na nehnuteľnosti

Je dôležité zapojiť do transakcie advokáta, ktorý bude zastupovať výlučne vaše záujmy. Kupujúci by mali byť opatrní, ak sa spoliehajú len na advokáta odporúčaného realitnou kanceláriou, pretože takýto advokát nemusí byť vždy úplne nezávislý od strany predávajúceho. Nezávislé právne poradenstvo je jednou z najlepších foriem ochrany pri kúpe nehnuteľnosti.

2

Vykonajte dôkladnú právnu previerku nehnuteľnosti

Pred podpisom akejkoľvek záväznej zmluvy by mala byť nehnuteľnosť dôkladne právne preverená. Spory týkajúce sa nehnuteľností nie sú v Chorvátsku výnimočné a ich riešenie môže byť časovo aj finančne náročné. Kvalitná previerka vopred dokáže významne znížiť budúce riziká.

3

Dôsledne skontrolujte všetky transakčné dokumenty

Akýkoľvek návrh kúpnej zmluvy pripravený predávajúcim alebo realitnou kanceláriou by mal detailne skontrolovať advokát kupujúceho. To isté platí aj pre všetky dokumenty, ktoré sa následne predkladajú na zápis do pozemkových kníh. Aj malé formálne chyby môžu v praxi spôsobiť vážne komplikácie.

4

Venujte pozornosť daňovým dôsledkom

Kupujúci by mali vopred rozumieť tomu, aké dane a poplatky sa môžu na transakciu vzťahovať. V závislosti od typu nehnuteľnosti a okolností kúpy môže ísť o DPH, daň z prevodu nehnuteľnosti, ako aj ďalšie opakujúce sa povinnosti spojené s vlastníctvom alebo užívaním nehnuteľnosti.

Advokátska kancelária PETERKA & PARTNERS

Anja Haramija, advokátka v Chorvátsku

Kontakt: +385 99 4585181, haramija@peterkapartners.hr

Ľubomír Leško, partner a riaditeľ pre Slovensko

Kontakt: +421 254 418 700, lesko@peterkapartners.sk

PETERKA & PARTNERS je advokátska kancelária pôsobiaca v deviatich štátoch strednej a východnej Európy

Česká republika | Slovenská republika | Ukrajina | Bulharsko | Poľsko | Rumunsko | Maďarsko | Chorvátsko | Slovinsko

www.peterkapartners.com

PETERKA PARTNERS

YOUR CEE LAW FIRM