

# NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

## Obowiązujące przepisy prawne

Kwestię nabywania gruntów rolnych i leśnych przez cudzoziemców reguluje ustawa Nr 503/2012 r. z dnia 19 grudnia 2012 r. o Państwowym Urzędzie ds. Gruntów (*o Státním pozemkovém úřadu*).

Czeskie przepisy prawne umożliwiają nabywanie nieruchomości przez obywateli państw członkowskich UE bez jakichkolwiek ograniczeń.

## Procedura



Podmiot, który zamierza nabyć nieruchomość w Republice Czeskiej (w tym również grunt rolny lub leśny), powinien zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości w formie pisemnej (nie jest wymagana forma aktu notarialnego) z uwierzytelnionym podpisem obu stron umowy (choć przepisy tego wprost nie nakazują, w praktyce jest to wymagane). Uwierzytelnienia może dokonać notariusz, urzędnik państwowy z urzędu wojewódzkiego, urzędu gminy oraz, w ograniczonym zakresie, adwokat.



Zmiana właściciela nieruchomości podlega procedurze wpisu do Katastru Nieruchomości. Wniosek o wpis do Katastru znajduje się na stronach internetowych Czeskiego Urzędu Geodezyjnego i Katastralnego (*Český úřad zeměměřický a katastrální*: <https://www.cuzk.cz/en>), gdzie również dostępny jest do pobrania program służący do wypełniania formularzy on-line. Wydrukowany formularz należy opatrzyć znacznikiem skarbowym (*kolková známka*; sprzedaż prowadzona przez Czeską Poczta: [Sale of revenue stamps - Česká pošta \(ceskaposta.cz\)](https://ceskaposta.cz)) oraz załączyć co najmniej 4 uwierzytelnione kopie umowy sprzedaży.

Dopiero z chwilą wpisu do Katastru Nieruchomości dany podmiot staje się właścicielem nieruchomości ze skutkiem od daty złożenia wniosku o wpis. Inne zgłoszenie zakupu nieruchomości nie jest wymagane, ponieważ dane Czeskiego Katastru Nieruchomości są powszechnie dostępne.



Z powyższego powodu zaleca się kupującemu złożenie kwoty umownej do depozytu bankowego bądź notarialnego w dniu podpisu umowy i przekazanie jej sprzedającemu dopiero po dokonaniu wpisu do katastru nieruchomości potwierdzającego nabycie prawa własności.



W przypadku zamiaru wybudowania budynku na nieruchomości, której zakup jest planowany, należy przed jej zakupem sprawdzić we właściwym miejscowo urzędzie miasta, czy dana działka jest działką budowlaną lub też czy np. nie jest objęta zakazem budowy. W tym celu należy uzyskać numer parceli (*parcelní číslo*), adres położenia działki oraz ewentualnie mapkę jej lokalizacji z Urzędu Katastralnego (*katastrální mapa*). W zakresie przepisów prawa budowlanego zalecamy kontakt z właściwym miejscowo urzędem budowlanym. Lista wszystkich urzędów budowlanych znajduje się na stronie: [Stavební úřady městských úřadů - statnisprava.cz](https://statnisprava.cz)



### **Inne zasady prawne dot. nieruchomości**

1. Budynek i budowle wzniesione na danym gruncie są częścią tego gruntu, a więc grunt i budynek (budowla) na nim wzniesione powinny mieć tego samego właściciela.
2. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na nim wzniesionej.
3. Zasada jawności materialnej wpisu do Katastru Nieruchomości: podmioty kierujące się przy dokonywaniu czynności prawnych dotyczących danej nieruchomości informacjami wynikającymi z Katastru Nieruchomości są - w przypadku rozbieżności między stanem faktycznym a wpisem do Katastru - chronione na podstawie zasady dobrej wiary.

*Materiał został zaktualizowany przez Zagraniczne Biuro Handlowe PAIH w Pradze*