

## **Купівля квартири та дома**

Доми та квартири у власності взагалі позначають як нерухомості (нерухомість визначається будівництво, зв'язане з землею як з нерухомою основою).

Проблематика властості та придбання нерухомості іноземцями вирішує закон № 219/1995 Зб., валютний закон. Цей закон розділяє фізичні та юридичні особи до двох груп – туземці та іноземці.

**Туземець це:** фізична особа, постійно проживаюча на території ЧР

- юридична особа с місцем знаходження в ЧР
- біженець (згідно закона про азил особам, котрим було надано політичний притулок вважаються особами с постійним проживанням в ЧР)

Туземець може в ЧР набувати нерухомості (тобто здобути нерухомість до своєї власності) деяким способом.

**Іноземець це:** фізична особа, котра немає постійного місця проживання на території ЧР

- юридична особа, котра немає місця знаходження в ЧР

Іноземець може в ЧР набувати нерухомості тільки декілька способами, перелікованими в § 17 валютного закона. Наприклад:

- спадщиною
- якщо є нерухомість набута до спільної власності подружжя, з них тільки один є іноземцем
- якщо має іноземець набути нерухомість від свого подружжя, батьків чи прабатьків.

Взагалі треба сказати, що в Чеській республіці може купити квартиру або дім (будівлю) тільки громадянин ЧР та іноземець з дозволом на постійне проживання або з визнанням азилу (політичним притулком) або юридична особа з юридичною адресою в ЧР. Участь іноземців в чеських юридичних особах регулює торговий кодекс.

Іноземці с іншим видом перебування на території ЧР нерухомості купувати не можуть. Можуть її набувати тільки способом, встановленими законом. (див.вище).

Про купівлю дому (будівлі) або квартири заключається письмовий договір купівлі-продажу між продавцем та покупцем. Власником дома або квартири покупець в момент підпису договору купівлі-продажу не стає, лише після офіційного запису (вкладу) права власності з договору купівлі-продажу до кадастру нерухомості. На цуй факт важливо не забувати при підписанні договору купівлі-продажу, в першу чергу беручи до уваги оплату

купівельної ціни. При обговорюванні купівлі дому або квартири рекомендуємо консультацію з юристом із спеціалізацією в області нерухомості.

Кадастр нерухомості регіструє власницькі та інші матеріальні права до всіх нерухомостей в ЧР, а веде її кадастральне управління, відділення кадастрального управління знаходяться в регіонах. Кадастр є відкритим, доступним до проглядання в присутності робітника управління.

Можете в ньому перед купівлею зконтролювати чи не є нерухомість у заставі. Нерухомість може бути у заставі згідно з заставним правом за ссуду. Ссуда може поширюватись не тільки на купівлю цієї нерухомості, але також і на підприємництво чи на купівлю іншої нерухомості, а може бути надана іншій особі. Як слід перевірити юридичний стан нерухомості є необхідним!

Цілий процес офіційного запису вкладу права власності до нерухомості згідно договору купівлі-продажу може згідно місних умов продовжуватись і декілька місяців. Після того, як будете записані до кадастру нерухомості як власники, можете попросити про випис з кадастру нерухомості, котрий буде документом про те, що ви дійсно є власниками нерухомості. Випис з кадастру нерухомості вам може бути потрібним при переговорах в установах.

До фінансування купівлі нерухомості може допомогти заощадження або іпотека. Найближчі інформації є у главі *VIII. Дальніші корисні інформації.*

При продажу та купівлі нерухомості платиться податок з переводу нерухомості. Цей податок платить продавець, покупець в цьому випадку є поручителем. Податок розраховується з ціни, установлені офіційною оцінкою або дійсної договірної ціни, згідно того, котра ціна є більшою.

Хто стане власником нерухомості на основі спадщини або подарунку, повинен заплатити податок із спадщини або податок з дарунків.

Власник нерухомості мусить кожний рік платити податок з нерухомості.

Найближчі інформації в законі № 357/1992 Зб., про податок зі спадщини, дарунків та за перевод нерухомості; а в законі № 338/1992 Зб., про податок з нерухомості.