

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA**

Bogdan Zubach

**Komparativní analýza právní úpravy dispozice s nemovitostí  
v České republice a na Ukrajině v kontextu mezinárodního  
práva soukromého**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Dobiáš, Ph.D.

Katedra obchodního práva (22-KOBCHP)

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 5. dubna 2016

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 5. 4. 2016

Bogdan Zubach

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu své diplomové práce JUDr. Petru Dobiášovi, Ph.D., za jeho odborné rady, vstřícný přístup a čas, který mi při tvorbě této diplomové práce věnoval.

Mé poděkování za všestrannou pomoc a motivační podněty pak patří rovněž Lyudmyle Suško a Szófii Tárkányij. Luďkovi Tichému upřímně děkuji za cenné rady a přátelskou podporu.

# Obsah

<b>Obsah</b> .....	4
<b>Úvod</b> .....	6
<b>1. Nemovitost jakožto předmět soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem</b> .....	11
1.1. Česká republika .....	11
1.2. Ukrajina .....	13
1.2.1. Obecná charakteristika .....	13
1.2.2. Podmínky nakládání s nemovitým majetkem cizincem .....	15
1.2.3. Nabývání vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení .....	15
1.2.4. Nabývání vlastnického práva k pozemkům nezemědělského určení .....	19
1.2.4.1. Obecně .....	19
1.2.4.2. Renta .....	23
1.2.4.3. Odkoupení pozemků cizinci (fyzickými osobami) .....	23
1.2.4.4. Odkoupení pozemků zahraničními právníckými osobami .....	27
1.2.5. Další varianty nabytí dispozičních práv k pozemkům .....	34
1.2.5.1. Nájem a podnájem .....	34
1.2.5.2. <i>Superficie</i> a <i>Emfiteuze</i> .....	36
1.2.5.3. Investiční smlouva .....	37
1.2.5.4. Share deal .....	41
1.2.5.5. Dohoda podle čl. 97 Pozemkového zákoníku Ukrajiny .....	42
<b>2. Procedura nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem</b> .....	44
2.1. Česká republika .....	44
2.1.1. Forma smlouvy a přechod vlastnického práva .....	44
2.1.2. Předkupní právo .....	46
2.1.3. Řízení před katastrálním úřadem .....	47
2.1.4. Poplatek .....	48
2.2. Ukrajina .....	48
2.2.1. Pozemky .....	49
2.2.2. Další nemovité věci .....	56
<b>3. Daně související s převodem a nakládáním s nemovitými věcmi</b> .....	58
3.1. Ukrajina .....	58
3.1.1. Daně související s převodem vlastnického práva k nemovitým věcem .....	58
3.1.2. Cenové odhady nemovitých věcí .....	61
3.1.3. Pozemková daň a daň z nemovitých věcí odlišných od pozemků .....	64

3.2.	Česká republika.....	65
3.2.1.	Daň z nabytí nemovitých věcí .....	65
3.2.2.	Daň z příjmů .....	67
3.2.3.	Daň z nemovitých věcí .....	68
3.3.	Mezinárodní smlouva o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmů a z majetku.....	70
<b>4.</b>	<b>Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech .....</b>	<b>75</b>
4.1.	Obecně.....	75
4.2.	Vztah Smlouvy a právních předpisů Evropské unie .....	76
4.3.	Vztah Smlouvy a vnitrostátních právních předpisů .....	78
4.4.	Smlouva: věcné právo .....	80
4.5.	Smlouva: náhrada škody .....	82
4.6.	Smlouva: závazkové vztahy .....	83
4.7.	Smlouva: platnost listin.....	84
<b>5.</b>	<b>Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí .....</b>	<b>85</b>
5.1.	Ukrajina.....	85
5.1.1.	Obecně k arbitrabilitě.....	85
5.1.3.	Uznání a výkon cizích rozhodčích nálezů .....	91
5.2.	Česká republika.....	93
	<b>Závěr .....</b>	<b>100</b>
	<b>Seznam použité literatury a pramenů.....</b>	<b>103</b>
	<b>Shrnutí .....</b>	<b>117</b>
	<b>Summary.....</b>	<b>119</b>
	<b>Název práce v anglickém jazyce .....</b>	<b>121</b>
	<b>Klíčová slova.....</b>	<b>121</b>

## Úvod

Osudy Ukrajinců a Čechů jsou již po staletí propojeny celou řadou známých událostí, slavných historických osobností a zejména odhodláním budovat vlastní nezávislé státy v duchu nedotknutelných hodnot lidské důstojnosti a svobody jako nezadatelné součásti evropského civilizačního prostoru.

Neobyčejně slavnou a v kontextu stanovení a historického rozvoje ukrajinského státu mimořádně důležitou osobností byl hejtman Vijska Zaporiz'koho v první polovině 18. století – Pylyp Orlyk, jehož Ukrajinci právem považují za autora své první ústavy (dále též „Ústava Pylypa Orlyka“). Pozoruhodnou je skutečnost, že Pylyp Orlyk pocházel z české katolické rodiny, která v 15. století odešla z Čech do tehdy ještě polské Kasuty (dnes součástí území Běloruska), a poté dále na východ.

Samotná Ústava byla podepsána 5. dubna 1710 na území současného Moldavska ve městě Bendery a následně uznána švédským králem Karlem XII. Ústava, napsána v latině a ve staroukrajínštině, se skládá z preambule a šestnácti článků a podle našeho hodnocení je jednou z prvních evropských ústav, která nepochybně předčila svoji dobu, neboť první ústavy v Evropě se objevily až o 70 let později.

Na tomto místě bychom se chtěli pozastavit nad obsahem ustanovení článku X odstavce 1 Ústavy Pylypa Orlyka, jež mezi jiným v podstatě stanovilo nerušitelnost a nezadatelnost vlastnického práva k nemovitému majetku kozáků, měšťanů a vesničanů:

*„Nejjasnější hejtman z titulu Svého úřadu je povinen dbáti na pořádek ve Vlasti Záporožské, zejména je povinen starati se o to, aby lidé vojenského řemesla ani lidé pospolití nebyli zbytečně zatěžováni daněmi, utlačováni a vydírání, pročež musejí opouštěti svá obydlí a hledati úkryt v cizích zemích. Proto je třeba, aby pánové plukovníci, setníci, atamani spolu se všemi vojenskými a pospolitými úředníky nikdy se neopovážili znevolniti kozáky nebo pospolitý lid a pomocí panščiny [nevolnictví – pozn. autora] provozovati svá osobní hospodářství: aby nenutili je kositi seno, sklízeti úrodu na svých pozemcích, stavěti jezy, a aby silou neodebírali ani nevyvlastňovali pozemky či jakýkoli jiný nemovitý nebo movitý majetek za nejmenší zavinění ... Veškerá tato jednání je Nejjasnější hejtman povinen mocí svou zakázati a dále i sám tento zákaz jako příklad pro ostatní dodržovati.“*

Jak je možné z výše uvedeného ustanovení Ústavy Pylypa Orlyka dovést, vlastnické právo zejména k nemovitým věcem bylo v tomto historickém dokumentu

vyzdvíženo do popředí jako fundamentální základ nového konceptu společenského a státního uspořádání tehdejší Ukrajiny, přičemž touto zásadou byli vázáni především vojenští a civilní úředníci, jakož i sám hejtman.

Zvláštní akcent, kladený Ústavou Pylypa Orlyka na nerušitelnost vlastnického práva k nemovitému majetku, nebyl náhodnou proklamací bez věcného historicko-politického obsahu. Autor Ústavy si byl vědom nepopíratelné skutečnosti, že harmonické fungování kozácko-venkovské společnosti, a tedy i státu, je nemyslitelné bez uspořádání pozemkových vztahů a uspokojení touhy ukrajinského lidu po půdě. Takové uspořádání bylo možné jen za pomoci ústavního zakotvení nerušitelnosti a nezadatelnosti vlastnického práva k pozemkům a jiným nemovitým věcem.

Ústava Pylypa Orlyka byla důležitým historickým mezníkem na dlouhé cestě ukrajinského lidu k získání svobody a nezávislosti, a to i v kontextu stanovení volného pozemkového trhu a právního státu, ve kterém veškeré pozemkové a další nemovitostní vztahy jsou založeny na právu v římskoprávním konceptuálním slova smyslu. Vztah ukrajinského lidu a země, na které odjakživa žije a obdělává jí, má velice specifický a poněkud i transcendentní charakter. Státy a režimy, které tuto skutečnost nebraly v úvahu, se automaticky stávaly antagonistickými alergeny, kterých se ukrajinský lid zbavoval a pokračoval ve své cestě k dokonalému konceptu svého lidového státu.

Po pádu totalitního sovětského režimu se pozemkové a nemovitostní právní vztahy na území již nezávislého ukrajinského státu pomalu uvolňují. Dnes již konečně zaznívají iniciativy, související se zrušením moratoria na zcizení pozemků zemědělského určení mezi občany Ukrajiny. Přepokládá se, že od roku 2019<sup>1</sup> se ukrajinský pozemkový trh podstatně liberalizuje. Doufáme, že se liberalizačním trendům nevyhne ani moratorium na zcizení pozemků zemědělského určení ve prospěch cizích státních příslušníků a zahraniční investoři tak dostanou příležitost do úrodných a rozlehlých ukrajinských pozemků bezprostředně investovat a získávat značný ekonomický prospěch.

Pokud se na otázku investování do nemovitostí na území České republiky podíváme úhlem pohledu potenciálních ukrajinských investorů, můžeme s jistotou tvrdit, že i tento směr investování má nepopíratelné výhody, spojené zejména

---

<sup>1</sup> Akční plán Kabinetu Ministrů Ukrajiny na rok 2016. V ukrajinském jazyce: *План дій Кабінету Міністрів України на 2016 рік*. Dostupný z WWW: <[http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=248890553&cat\\_id=244274130](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248890553&cat_id=244274130)>.

s možnosti integrace do právního a hospodářského prostoru České republiky a Evropské unie kupříkladu prostřednictvím založení právnických osob, následně produkuje výrobky (například) zemědělské povahy či poskytují služby spojené s nemovitými věcmi, v podmínkách volného pohybu zboží, služeb a kapitálu v rámci Evropské unie. Bez atraktivního ekonomického potenciálu nejsou ani exportně-importní operace, týkající se zejména zemědělských výrobků ukrajinských a českých výrobců, a to v souvislosti se vznikem svobodného trhu mezi Ukrajinou a Evropskou unií na základě asociační dohody, uzavřené mezi Ukrajinou a Evropskou unií, která vstoupila v platnost od 1. ledna 2016.<sup>2</sup>

Cílem této diplomové práce je tedy upozornění na rizika pro potenciální investory z Ukrajiny a České republiky na specifika a případná právní úskalí při investování do nemovitých věcí situovaných na území České republiky a Ukrajiny, analýza kolizní úpravy soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem souvisejících s nakládáním s nemovitými věcmi na území obou zmíněných států, a konečně také doporučení konkrétních strategických a taktických postupů při realizaci investičních záměrů.

Hlavním záměrem je tak vytvoření rukověti pro investory, kteří mají zájem investovat do nemovitých věcí na území České republiky nebo Ukrajiny, která by jim pomohla zorientovat se v právním prostředí obou cílových států.

Struktura předmětné diplomové práce je rozdělena do pěti kapitol, jež jsou dále rozděleny do podkapitol, části, paragrafů a písmen bez názvu. Písmena bez názvu, jakožto nejnižší strukturální jednotky diplomové práce, hrají roli logických mezníků, oddělujících jednotlivé strukturální jednotky části nebo paragrafu diplomové práce, a vzhledem k absenci verbálního označení a estetických důvodů nejsou v *Obsahu* této práce poznamenány.

První kapitola této diplomové práce je věnována nemovitým věcem v kontextu jejich způsobilosti být předmětem soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem podle současných právních řádů České republiky a Ukrajiny. V této kapitole nalezneme

---

<sup>2</sup> Evropská unie. Dohoda o přidružení mezi Evropskou unií a jejími členskými státy na jedné straně a Ukrajinou na straně druhé (v anglickém jazyce: *Association Agreement between the European Union and the European Atomic Energy Community and their Member States, of the one part, and Ukraine, of the other part*). In *Úřední věstník Evropské unie*. 29. 05. 2014, L 161/3, s. 3—2137. Dostupná také z WWW: <[http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.L\\_.2014.161.01.0003.01.ENG&toc=OJ:L:2014:161:TOC](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2014.161.01.0003.01.ENG&toc=OJ:L:2014:161:TOC)>.



zejména informace o novelizaci českého devizového zákona, která maximálně liberalizovala český trh s nemovitým majetkem, o restrikcích, existujících podle právního řádu Ukrajiny, znemožňujících nebo podstatně omezujících nabývání vlastnického práva k některým druhům nemovitých věcí českými investory, doporučení jednotlivých „bezpečných“ způsobů investování do ukrajinských nemovitostí, včetně možnosti tzv. odkoupení pozemků od státu nebo územně samosprávných celků.

V druhé kapitole přibližujeme specifika modelové procedury nabytí vlastnického práva k hypotetické nemovité věci podle českého a ukrajinského práva a poukazujeme na případné rozdíly.

V třetí kapitole diplomové práce se dotýkáme daňových povinností souvisejících s nakládáním s nemovitými věcmi jak na území České republiky, tak i na území Ukrajiny. Zvláštní část této kapitoly je vyhrazena problematice zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovým únikům v kontextu mezinárodní smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmů a z majetku.

Čtvrtá kapitola obsahuje analýzu kolizní úpravy soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem souvisejících s nemovitými věcmi situovanými na území obou cílových států. Hlavní pozornost je zde věnována mezinárodní smlouvě mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech.

Poslední, pátá kapitola vysvětluje specifický mimosoudní úsek řešení sporů, vzniklých ohledně nemovitých věcí. Analyzujeme přípustnost a efektivitu tohoto právního instrumentu v podmínkách ukrajinského a českého právního systému.

Na tomto místě bychom též rádi poznamenali, že při formálním označení právních předpisů obou analyzovaných států jsme postupovali ve snaze maximálně zachovat specifika příznačná pro každý stát. Například označení zákona Ukrajiny č. 1906-IV ze dne 29. června 2004 „O mezinárodních smlouvách Ukrajiny“ má několik specifických odlišností od českého způsobu označování zákonů. Jde zejména o označení názvu zákona s velkým počátečním „O“ (což odpovídá ukrajinskému „*Про*“) a použití uvozovek. Takový přístup podle našeho názoru pomůže čtenáři se maximálně přiblížit k formálně-estetickým legislativním představám ukrajinského zákonodárce.

Výklad tematických okruhů, jež jsou obsahem této práce, je založen zejména na jazykovém, logickém a teleologickém způsobu interpretace účinných právních předpisů

a platných mezinárodních normativních smluv a je podpořen doktrinárními úvahami odborníků a vědců z obou států. Uplatňují se obecně teoretické metody srovnání, analýzy, logické indukce a dedukce.

Ve své kompletní podobě diplomová práce by měla představovat komparativní analýzu právní úpravy dispozice s nemovitými věcmi v České republice a Ukrajině v kontextu mezinárodního práva soukromého.

# 1. Nemovitost jakožto předmět soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem

## 1.1. Česká republika

V českém právním prostředí od roku 1995 existovala řada překážek komplikujících tzv. cizozemcům nabývat vlastnická práva k nemovitým věcem, jež jsou na území České republiky. Těžištěm normativní regulace nabývání vlastnických práv k nemovitým věcem cizozemci bylo ustanovení § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**Devizový zákon**“). Cizozemcem ve smyslu Devizového zákona byla buď fyzická osoba bez trvalého pobytu v tuzemsku, nebo právnická osoba, jež neměla v tuzemsku sídlo [srov. ustanovení § 1 písm. c) a b) a contrario Devizového zákona]. Pro účely Devizového zákona tuzemskem se rozumí území České republiky [srov. ustanovení § 1 písm. a) Devizového zákona].

Novela Devizového zákona č. 206/2011 Sb., účinná od 19. července 2011<sup>3</sup>, nově upravila pravidla ve vztahu k nabývání nemovitých věcí cizozemci. Přestože dotyčná novela opravila také některé legislativně-technické chyby týkající se směnářenské činnosti, daleko podstatnější změnou bylo zrušení § 17 Devizového zákona, který doposud upravoval postavení cizích státních příslušníků při nabývání nemovitostí na území České republiky.<sup>4</sup>

Z důvodové zprávy k zákonu č. 206/2011 Sb.<sup>5</sup> zjistíme, že cílem předloženého návrhu bylo zrušit celé ustanovení § 17 Devizového zákona, které obsahovalo omezující pravidla pro nabývání tuzemských nemovitostí, což se jevilo jako nezbytnost s ohledem na skutečnost, že dne 1. května 2009 České republice uplynula lhůta stanovená pro zachování přechodného období u nabývání objektů vedlejšího bydlení, a dne 1. května 2011 měla uplynout též lhůta stanovená pro nabývání zemědělské půdy a lesů.

<sup>3</sup> Konkrétně čl. I odst. 4 zákona č. 206/2011 Sb. ze dne 17. června 2011, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., Devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů: „§ 17 se včetně nadpisu a poznámek pod čarou č. 12 až 13c zrušuje“.

<sup>4</sup> Srov. PELIKÁN, Martin. Novela zákona umožnila nákup nemovitostí cizinci. *www.realit.cz* [online]. 2011, č. 10/2011, s. 80 – 81 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.achourhajak.com/resources/files/80\\_81\\_rt\\_1011.pdf](http://www.achourhajak.com/resources/files/80_81_rt_1011.pdf)>.

<sup>5</sup> Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. 2010. VI. volební období. Tisk 195. Vládní návrh zákona č. 206/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-21], s. 4 - 9. Dostupná také z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=67046>>.

K tomu je třeba pro bližší vysvětlení uvést, že vnitřní trh Evropské unie, jehož součástí je i Česká republika, je založen na uplatňování čtyř základních svobod, tj. volný pohyb zboží, osob, služeb a kapitálu. Podle článku 63 Smlouvy o fungování Evropské unie (bývalý čl. 56 Smlouvy o ES) jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii.

Česká republika si při vstupu do Evropské unie vyjednala k tomuto článku dvě přechodná období, která jsou zakotvena v příloze č. V kapitole 2. Aktu o podmínkách přistoupení, který se stal nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení České republiky k EU.<sup>6</sup> Proto datem vstupu do Evropské unie, ke kterému došlo 1. května 2004, nezačala v České republice ještě plně platit v oblasti pohybu kapitálu unijní pravidla, protože tato přechodná období jí umožnila zachovat si určitá dočasná omezení v oblasti nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami, a to po dobu 5 let u objektů vedlejšího bydlení, a po dobu 7 let u zemědělských pozemků od data vstupu do Evropské unie.

Dne 1. května 2009 skončilo 5-leté přechodné období, po které si mohla Česká republika ponechat určitá omezení při nabývání tuzemských nemovitostí sloužících k bydlení vůči zahraničním osobám. Dne 1. května 2011 uplynula též dohodnutá 7-letá lhůta pro zachování regulace nabývání tuzemských zemědělských pozemků na území České republiky. Proto Česká republika, dodržujíc závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva, v souladu s ustanoveními čl. 10 a 10a ústavního zákona České národní rady ze dne 16. prosince 1992 č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky (dále též „**Ústava České republiky**“), veškerá omezení související s nabýváním nemovitých věcí

---

<sup>6</sup> Česko. Ministerstvo zahraničních věcí České republiky. Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s., o sjednání Smlouvy mezi Belgickým královstvím, Dánským královstvím, Spolkovou republikou Německo, Řeckou republikou, Španělským královstvím, Francouzskou republikou, Irskem, Italskou republikou, Lucemburským velkovévodstvím, Nizozemským královstvím, Rakouskou republikou, Portugalskou republikou, Finskou republikou, Švédským královstvím, Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irska (členskými státy Evropské unie) a Českou republikou, Estonskou republikou, Kyperskou republikou, Lotyšskou republikou, Litevskou republikou, Maďarskou republikou, Republikou Malta, Polskou republikou, Republikou Slovinsko, Slovenskou republikou o přistoupení České republiky, Estonské republiky, Kyperské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky k Evropské unii. In *Sbírka mezinárodních smluv České republiky*. 2004, částka 15, s. 779 - 8568. Dostupné také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=44/2004&typeLaw=mezinarodni\\_smlouva&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=44/2004&typeLaw=mezinarodni_smlouva&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

na území České republiky cizími státními příslušníky zrušila novelou Devizového zákona č. 206/2011 Sb.

Proto katastrální úřady již nemohou zamítat návrhy na vklad vlastnického práva s odkazem na ustanovení § 17 Devizového zákona.

Martin Pelikán však konstatuje, že v řadě případů bylo možné nabývat tuzemské nemovitosti ze strany cizinců ještě před 1. květnem 2009, a to například na základě povolení k trvalému pobytu nebo prostřednictvím cizinci vlastněné tuzemské právnické osoby. K nákupu domu či zemědělského pozemku tak často postačovalo založit si, případně rovnou zakoupit obchodní společnost nebo družstvo se sídlem v České republice. Regulace bylo možné obcházet i řadou jiných způsobů, jako například smlouvou o dlouhodobém pronájmu nemovitosti s možností její pozdější změny na smlouvu kupní, a to bez jakýchkoli dalších finančních doplatků, či dosti rizikovým nákupem nemovitostí na jméno českých občanů.<sup>7</sup>

Novelou Devizového zákona č. 206/2011 Sb. došlo k harmonizaci práva EU s českým vnitrostátním právem a k úplné právní liberalizaci českého trhu s nemovitými věcmi. Převod tuzemských nemovitých věcí je právně umožněn bez ohledu na místo trvalého pobytu nebo sídlo nabyvatele.

## 1.2. Ukrajina

### 1.2.1. Obecná charakteristika

Na rozdíl od České republiky ukrajinský právní řád není tak jednoduchý a liberální.

Podle ustanovení čl. 26 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 254к/96-ВР ze dne 28. června 1996 „Ústava Ukrajiny“ (dále též „**Ústava Ukrajiny**“)<sup>8</sup> požívají cizinci a osoby bez státního občanství, jež oprávněně pobývají na území Ukrajiny, práva a svobody a plní povinnosti ve stejném rozsahu jako občané Ukrajiny, nestanoví-li Ústava, zákon nebo mezinárodní smlouva jinak. Důležitým je též ustanovení čl. 8 Ústavy Ukrajiny, jenž

---

<sup>7</sup> Srov. PELIKÁN, Martin. Novela zákona umožnila nákup nemovitostí cizinci. *www.realit.cz* [online]. 2011, č. 10/2011, s. 80 – 81 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.achourhajek.com/resources/files/80\\_81\\_rt\\_1011.pdf](http://www.achourhajek.com/resources/files/80_81_rt_1011.pdf)>.

<sup>8</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Конституція України; Верховна Рада України; Конституція, Закон від 28. 06. 1996 № 254к/96-ВР*: Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

v tomto kontextu má zásadní význam. Podle tohoto ustanovení má Ústava Ukrajiny nejvyšší právní moc a její normy mají povahu norem bezprostředního účinku. Soudní ochrana se Ústavou zaručených práv a svobod člověka a občana bezprostředně na základě Ústavy Ukrajiny zaručuje. Pro účely námi zkoumané tematiky jsou výše uvedená ustanovení Ústavy Ukrajiny důležitá zejména tím, že jednak lze se norem Ústavy dovolávat přímo, tj. bez nutné současné aplikace norem zákonů provádějících tu kterou ústavní normu, jednak takto přímo použitelná norma čl. 26 odst. 1 Ústavy Ukrajiny stanoví rovnost práv a povinností státních příslušníků Ukrajiny a státních příslušníků cizích států. Jinými slovy, všude, kde zákon mluví o právech nebo povinnostech *občanů* nebo *občanů Ukrajiny*, má tím na mysli též práva nebo povinnosti občanů cizích států nebo osob bez státního občanství na území Ukrajiny, vyjma těch případů, kdy příslušný právní předpis výslovně určité právo cizinci nepřiznává nebo od určité povinnosti výslovně osvobozuje.

Podle ustanovení čl. 1 odrážky 5 zákona Ukrajiny č. 2235-III ze dne 18. ledna 2001 „O občanství Ukrajiny“ (dále též „**Zákon o občanství Ukrajiny**“)<sup>9</sup> je cizincem osoba, jež není občanem Ukrajiny, ale občanem (státním příslušníkem) jiného státu nebo několika států současně. Podle následující odrážky 6 zmíněného článku Zákona o občanství Ukrajiny je osobou bez státního občanství osoba, kterou žádný stát nepovažuje podle svého právního řádu za svého občana.

V souladu s ustanovením čl. 41 odst. 1 a 2 Ústavy Ukrajiny má každý právo ovládat, používat a nakládat se svým majetkem, výsledky intelektuální, tvůrčí činnosti; zákon rovněž stanoví způsoby nabývání práva soukromého vlastnictví.

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že cizinec (jakož i osoba bez státního občanství) má právo na území Ukrajiny vlastnit nemovitý majetek. Cizinec je právně uznán subjektem vlastnických práv k nemovitým věcem a může tedy nemovitý majetek nabývat v tzv. národním režimu, tj. ve stejném postavení a za stejných podmínek jako občané Ukrajiny, vyjma případů níže uvedených.

---

<sup>9</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про громадянство України“ від 18. 01. 2001 № 2235-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 13, ст. 65. Dostupný také z WWW: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2235-14?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.*

### 1.2.2. Podmínky nakládání s nemovitým majetkem cizincem

Co se nakládání s nemovitým majetkem týče, cizinec musí nejdříve splnit určité zákonem stanovené podmínky. Za prvé – cizinec musí na území Ukrajiny pobývat oprávněně, tj. v souladu se zákonem Ukrajiny č. 3773-VI ze dne 22. září 2011 „O postavení cizinců a osob bez státního občanství“<sup>10</sup> a zákonem Ukrajiny č. 2491-III ze dne 7. června 2001 „O imigraci“.<sup>11</sup> Dále podle ustanovení článků 63 a 70 zákona č. 2755-VI ze dne 2. prosince 2010 „Daňový řád Ukrajiny“<sup>12</sup> (dále též „**Daňový řád Ukrajiny**“) cizinec trvale pobývajícím na území Ukrajiny nebo cizinec, jenž podle právních předpisů je povinen odvádět daně na území Ukrajiny, nebo cizinec, jenž je zakladatelem právnické osoby se sídlem na území Ukrajiny, má povinnost se zaregistrovat ve Státním rejstříku fyzických osob odvádějících daně<sup>13</sup> a získat tzv. registrační číslo evidenční karty plátce daní<sup>14</sup>. Potvrzení o tomto registračním čísle se vydává po ukončení registrace ve Státním rejstříku fyzických osob odvádějících daně.

### 1.2.3. Nabývání vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení

Pokud se vrátíme k původní problematice nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem na území Ukrajiny, musíme primárně vymezit pojem „*nemovitá věc*“. Podle ustanovení čl. 181 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 435-IV ze dne 16. ledna 2003 „Občanský zákoník Ukrajiny“ (dále též „**Občanský zákoník Ukrajiny**“) jsou nemovitými věcmi (nemovitým majetkem, nemovitostmi) pozemky a umístěné na pozemcích objekty, jejichž přemístění nelze provést bez jejich znehodnocení nebo změny účelového určení.

Cizinec může vlastnit nacházející se na území Ukrajiny nemovitý majetek

---

<sup>10</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства“*. Верховна Рада України; Закон від 22. 09. 2011 № 3773-VI. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3773-17>>.

<sup>11</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про імміграцію“* від 07. 06. 2001 № 2491-III. Dostupný také z WWW: <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2491-14?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>12</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Податковий кодекс України*. Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 02. 12. 2010 № 2755-VI. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/page9>>.

<sup>13</sup> Státní rejstřík fyzických osob odvádějících daně v ukrajinském jazyce: *Державний реєстр фізичних осіб - платників податків*.

<sup>14</sup> Registrační číslo evidenční karty plátce daní v ukrajinském jazyce: *реєстраційний номер облікової картки платника податків*.

s výjimkou pozemků zemědělského určení. Podle ustanovení čl. 22 odst. 5 zákona Ukrajiny č. 2768-III ze dne 25. října 2001 „Pozemkový zákoník Ukrajiny“<sup>15</sup> (dále též „**Pozemkový zákoník Ukrajiny**“) nemohou cizinci, osoby bez státního občanství, zahraniční právnické osoby a cizí státy vlastnit pozemky zemědělského určení v mezích státního území Ukrajiny. Zdědí-li cizinec nebo osoba bez státního občanství pozemek nebo pozemky zemědělského určení, musí je zcizit do jednoho roku od nabytí dědictví (srov. ustanovení čl. 81 odst. 4 Pozemkového zákoníku Ukrajiny). Obdobné ustanovení najdeme i ve vztahu k zahraničním právnickým osobám (srov. ustanovení čl. 82 odst. 4 Pozemkového zákoníku Ukrajiny)<sup>16</sup>. Pokud cizinec, osoba bez státního občanství nebo zahraniční právnická osoba zdědí pozemek zemědělského určení, vznikne jí povinnost takto nabytý pozemek zcizit, tj. prodat, vyměnit nebo darovat osobě, jež je plně způsobilá mít práva a povinnosti vyplývající z pozemkových vztahů a s těmito právy plnohodnotně nakládat (například občanovi Ukrajiny), a to do jednoho roku od nabytí dědické pozůstalosti. Nesplní-li cizinec, osoba bez státního občanství nebo zahraniční právnická osoba tuto povinnost, o nuceném zcizení pozemku zemědělského určení rozhodne soud (srov. ustanovení čl. 143 písm. д) a čl. 145 Pozemkového zákoníku Ukrajiny).<sup>17</sup>

Výše zmíněné restriktce nasvědčují především tomu, že účinný Pozemkový zákoník Ukrajiny obecně vylučuje možnost dlouhodobého nabytí vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení na území Ukrajiny cizími právními subjekty. Tento přístup ukrajinského zákonodárce je zdůvodňován zejména tím, že podle ustanovení čl. 14 Ústavy Ukrajiny a ustanovení čl. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny je půda základním národním bohatstvím, zvláště chráněným státem. Proto se nakládání a vlastnictví půdy cizími subjekty nemůže přičítat právům a oprávněným zájmům občanů Ukrajiny, ukrajinských právnických osob a ukrajinského národního společenství

---

<sup>15</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page2>>.

<sup>16</sup> Ustanovení čl. 82 odst. 4 Pozemkového zákoníku Ukrajiny: „*Zdědí-li zahraniční právnická osoba pozemek nebo pozemky zemědělského určení, musí je zcizit do jednoho roku od nabytí dědictví*“.

<sup>17</sup> ГОРБУНОВА, Л.М., БОГАЧОВ, С.В., ІВАНЧУК, І.Ф., КУБАР, Н.А.. Право власності на землю. Захист права власності / М-во юстиції України. – К.: [ТОВ “Поліграф-Експрес”], 2006. – 60 с. In *Які обмеження існують для іноземців та осіб без громадянства? Радник. Український юридичний портал* [online]. 2006 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://radnuk.info/posibnuk/zemlya/489-vlasnist/9466-2010-11-20-09-05-54.html>>.



obecně.<sup>18</sup> Jinými slovy, půda zemědělského určení<sup>19</sup> je prizmatem ukrajinské doktrinální právně filozofické koncepce vnímána jako nepostradatelný komponent ukrajinské státní a národní suverenity. V kontextu této koncepce, jež vychází též z klasického evropského paradigmatu národního státu, má být půda zemědělského určení obdělávána a vlastněna výhradně ukrajinskými národními subjekty práva. Povolení vlastnit pozemky tohoto druhu cizím právním subjektům zákonodárce vnímá jako potenciální nebezpečí národním zájmům Ukrajiny formou koroze jednoho z fundamentálních pilířů ukrajinské státnosti, a to ukrajinského půdního bohatství a pevného spojení tohoto bohatství s jeho vlastníkem i pánem – Ukrajinským lidem.

Pozemky zemědělského určení jsou pozemky určené pro zemědělskou výrobu, provedení zemědělské vědecké, výzkumní a studijní činnosti, umístění příslušné výrobní infrastruktury, včetně infrastruktury velkoobchodních trhů zemědělských výrobků. Toto vymezení pozemků zemědělského určení stanovené v ustanovení čl. 22 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny doplňuje následující odstavec předmětného článku. Tak, podle ustanovení čl. 22 odst. 2 Pozemkového zákoníku Ukrajiny, do kategorií pozemků zemědělského určení patří: a) pozemky zemědělsky obhospodařované (to je orná půda, trvalé travní porosty, senoseční louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není) a b) nezemědělské pozemky potřebné k zajišťování zemědělské výroby (jako polní cesty a cesty pro průhon dobytka, ochranné lesní pásy a jiné ochranné výsadby, vyjma těch, jež jsou zařazeny do zemědělsky obhospodařovaných pozemků, pozemky s hospodářským zařízením a nádvořími, plochy infrastruktury velkoobchodních trhů zemědělských výrobků, pozemky prozatímní konzervace apod.).

Zvláštní pozornost zaslouží ustanovení čl. 82 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny. Podle tohoto ustanovení mohou právnické osoby (založené občany Ukrajiny

---

<sup>18</sup> КАРАКАШ, І.І. Особливості набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, юридичними особами та іноземними державами. *Актуальні проблеми держави і права* [online]. 2011. Випуск č. 61, s. 621 – 625 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.apdp.in.ua/v61/84.pdf>>.

<sup>19</sup> Státní služba Ukrajiny pro geodesii, kartografii a katastr informuje, že stavem ke dni 01. ledna 2015 celková plošná výměra pozemků zemědělského určení na území Ukrajiny činí 42731,5 tis. ha, což je 70,8 % celkového území Ukrajiny ([online] 2015 [cit. 2015-05-25]. Dostupné z WWW: <<http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110241>>). Pro lepší představu – celková rozloha těchto pozemků představuje více než pětinasobek územní rozlohy České republiky (rozloha České republiky činí 78 864 km<sup>2</sup>; [online]. 2015 [cit. 2015-05-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.hrad.cz/cz/ceska\\_republika/index.shtml](http://www.hrad.cz/cz/ceska_republika/index.shtml)>).

nebo právníckými osobami Ukrajiny) nabývat vlastnická práva k *pozemkům* za účelem vedení podnikatelské činnosti a) na základě renty, kupní, darovací, směnné nebo jakékoli jiné občanskoprávní dohody, b) splněním vkladové povinnosti související s nepeněžitým vkladem do základního kapitálu právnické osoby, c) nabytím dědictví, d) v jiných zákonem stanovených případech.

Podle tohoto ustanovení mohou vlastnické právo k pozemkům (a to jak zemědělského, tak i nezemědělského určení) nabývat pouze právnické osoby, jejichž zakladateli jsou občané Ukrajiny nebo právnické osoby, jež mají status rezidenta ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 14.1.34, 14.1.122 písm. a) a contrario a odst. 14.1.213 písm. a) Daňového řádu Ukrajiny.<sup>20</sup> Podle ustanovení čl. 14 odst. 14.1.213 písm. a) Daňového řádu Ukrajiny je rezidentem právnická osoba (nebo její pobočka), jež byla zřízena a provádí svou činnost podle právního řádu Ukrajiny, a to bez ohledu na skutečnost, zda má své sídlo na území Ukrajiny nebo v zahraničí.

Z výše uvedeného tedy *a contrario* vyplývá, že právnické osoby (rezidenti Ukrajiny) založené zahraničními právníckými osobami nebo občany cizích států nespádají do osobní působnosti právní normy vymezené v ustanovení čl. 82 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny, a nemohou proto podle tohoto ustanovení nabývat vlastnické právo k pozemkům, včetně pozemků zemědělského určení.

Obejít tuto legální restrikcí lze založením takřka *čisté* společnosti-rezidenta. Navržené řešení lze popsat pomocí jednoduchého algoritmu: právnická osoba-rezident, založená zahraniční právníckou osobou nebo cizím občanem na území Ukrajiny, založí další právnickou osobu podle právního řádu Ukrajiny, jež již bude ve smyslu ustanovení čl. 82 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny způsobilá právoplatně nabyt vlastnické právo k pozemku (včetně pozemku zemědělského určení).<sup>21</sup> Další hypotetickou variantou je založení tzv. společného podniku. Tato varianta je však s ohledem na faktickou neproveditelnost registrace *společného podniku* v důsledku mezer v právním řádu spíše teoretickou konstrukcí nežli efektivním právním instrumentem

---

<sup>20</sup> ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі: перепони та їх подолання. *Український центр економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова*. [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.

<sup>21</sup> ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі: перепони та їх подолання. *Український центр економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова*. [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.

(více k tomu v paragrafu 1.2.4.1. *Obecně*).

## **1.2.4. Nabývání vlastnického práva k pozemkům nezemědělského určení**

### **1.2.4.1. Obecně**

Další omezení související s nabýváním vlastnického práva k nemovitým věcem na území Ukrajiny cizími státními příslušníky najdeme v ustanovení čl. 81 odst. 2 Pozemkového zákoníku Ukrajiny. Cizinci a osoby bez státního občanství mohou vlastnit pozemky tzv. nezemědělského určení v mezích obcí a rovněž mimo obce, pokud na těchto pozemcích jsou umístěny nemovité věci (podle ukrajinské právní terminologie – *objekty nemovitého vlastnictví*), jež jsou v jejich soukromém vlastnictví.

Ve výše uvedeném ustanovení můžeme vyčlenit tři podstatná omezení související s nabýváním vlastnického práva k ukrajinským pozemkům cizími státními příslušníky (včetně osob bez státního občanství). Za prvé – může se jednat pouze o pozemky tzv. nezemědělského určení (*a contrario* pozemky nespádající do kategorie pozemků zemědělského určení), a to jak na území obcí, tak i mimo ně. Za druhé – cizí státní příslušníci mohou nabývat vlastnické právo k pozemkům nezemědělského určení výhradně za podmínky již existujícího vlastnického práva k nemovité věci spojené pevným základem s předmětným pozemkem. Za třetí – podmínka existence vlastnického práva k nemovité věci spojené s pozemkem, opravňující cizího státního příslušníka nabýt vlastnictví k tomuto pozemku, nemá žádné alternativní modifikace, tj. zainteresovaný cizí státní příslušník musí vždy nemovitou věc spojenou s pozemkem oprávněně vlastnit, pouhá držba nepostačí.

Výčet druhů pozemků, k nimž cizí státní příslušník může nabýt vlastnické právo, je taxativní. Výjimkou je však případ vymezený v ustanovení čl. 81 odst. 4 ve spojení s ustanovením čl. 145 Pozemkového zákoníku Ukrajiny<sup>22</sup>. Cizí státní příslušníci a osoby bez státního občanství jsou oprávněny nabývat vlastnické právo k pozemkům zemědělského určení pouze v případě přijetí dědické pozůstalosti, jejíž součástí je pozemek nebo několik pozemků zemědělského určení. Z tohoto oprávnění však následně vyplývá *ex lege* povinnost takto nabytý pozemek zemědělského určení do

---

<sup>22</sup> МІРОШНИЧЕНКО, Анатолій Миколайович. *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (За станом нормативно-правових актів та судової практики на 1 січня 2011 року)* / Анатолій Миколайович Мірошніченко, Роман Ігорович Марусенко – 3. vyd. Kyjiv: Alerta, CUL, 2011, s. 81.

jednoho roku zcizit. Nesplní-li cizí státní příslušník nebo osoba bez státního občanství tuto povinnost, o nuceném zcizení pozemku zemědělského určení rozhodne soud (srov. ustanovení čl. 143 písm. d) a čl. 145 Pozemkového zákoníku Ukrajiny).

Kromě toho, zákonodárce podává taxativní výčet právních důvodů, na jejichž základě může cizinec nabyt vlastnické právo k pozemku nezemědělského určení. Podle ustanovení čl. 81 odst. 3 Pozemkového zákoníku Ukrajiny mohou cizinci a osoby bez státního občanství nabývat vlastnické právo k pozemkům nezemědělského určení v souladu s ustanovením čl. 81 odst. 2 (*vizte předchozí výklad – pozn. autora*), a to a) na základě renty, kupní, darovací, směnné nebo jakékoli jiné občanskoprávní dohody, b) cestou odkoupení pozemků, na nichž jsou nemovité věci vlastněné cizincem nebo osobou bez státního občanství, a c) přijetím dědictví.

Na rozdíl do cizích státních příslušníků mají ukrajinští občané navíc nárok na bezplatný převod vlastnického práva ze strany státu nebo orgánů místní samosprávy (případ transformace státního vlastnictví, popř. tzv. komunálního vlastnictví, na vlastnictví soukromé podle ustanovení čl. 121 Pozemkového zákoníku Ukrajiny), zjednodušenou bezúplatnou privatizaci pozemků dříve poskytnutých občanům k využívání<sup>23</sup>, vytyčení patřičného pozemku (podílu) v terénu. Tyto způsoby nabytí vlastnického práva k pozemkům stanoví čl. 81 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny.

Co se zahraničních právnických osob týče, lze odkázat na úpravu obsaženou v ustanovení čl. 374 odst. 3 Občanského zákoníku Ukrajiny a ustanovení čl. 82 Pozemkového zákoníku Ukrajiny. Podle ustanovení čl. 374 odst. 3 Občanského zákoníku Ukrajiny mohou zahraniční právnické osoby, cizí státy a mezinárodní organizace nabývat vlastnické právo k půdě (pozemkům) jen v případech stanovených zákonem. Zákonem, na který odkazuje uvedené ustanovení Občanského zákoníku Ukrajiny, je Pozemkový zákoník Ukrajiny. Podle ustanovení čl. 82 odst. 2 Pozemkového zákoníku Ukrajiny mohou zahraniční právnické osoby nabývat vlastnické právo k pozemkům nezemědělského určení a) na území obcí za podmínky již existujícího vlastnického práva k objektům nemovitého majetku, jež jsou situované na nabývaném pozemku, b) na území obcí za účelem výstavby objektů určených k vedení

---

<sup>23</sup> Jde o zvláštní druh privatizace podle ustanovení čl. 118 Pozemkového zákoníku Ukrajiny, nikoliv o úplatnou privatizaci dle zákona Ukrajiny č. 2163-XII ze dne 04. března 1992 „O privatizaci státního majetku“ (dále též „**Zákon o privatizaci**“) (více k tomu v paragrafu 1.2.4.3. *Odkoupení pozemku zahraničními právnickými osobami*).

podnikatelské činnosti na území Ukrajiny, c) mimo území obcí za podmínky již existujícího vlastnického práva k objektům nemovitého majetku, jež jsou situované na nabývaném pozemku. Výše uvedený výčet je taxativní. Výjimkou je nabytí vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení v dědickém řízení (více k tomu v části 1.2.3. *Nabývání vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení*). Lze tudíž konstatovat, že nabytí vlastnického práva k pozemku nezemědělského určení zahraniční právnickou osobou je podmíněno buď nabytím vlastnického práva k nemovitým objektům pevně spojeným s pozemkem, o jehož nabytí do soukromého vlastnictví usiluje zahraniční právnická osoba, nebo funkčním určením umístěvaných na nabývaném pozemku objektů.

Výše uvedená omezení se vztahují i na tzv. *společné podniky*, jejichž základní kapitál je částečně tvořen tzv. cizími vklady.<sup>24</sup> Podle ustanovení čl. 82 odst. 3 Pozemkového zákoníku Ukrajiny mohou *společné podniky*, zřízené za účasti zahraničních právnických osob a cizích státních občanů, nabývat vlastnické právo k pozemkům nezemědělského určení v případech vymezených v ustanovení čl. 82 odst. 1 a 2 Pozemkového zákoníku Ukrajiny.

Na rozdíl od Pozemkového zákoníku Ukrajiny zákon Ukrajiny č. 436-IV ze dne 16. ledna 2003 „Hospodářský zákoník Ukrajiny“ (dále též „**Hospodářský zákoník Ukrajiny**“)<sup>25</sup> neoperuje s pojmem *zahraniční právnická osoba*, ale používá termín *zahraniční podnik*. Podle ustanovení čl. 117 odst. 1 Hospodářského zákoníku Ukrajiny je *zahraničním podnikem* unitární (tj. založený jediným zakladatelem) nebo korporativní (tj. založený dvěma nebo více zakladateli) podnik, zřízený podle právního řádu Ukrajiny výhradně cizími státními občany nebo zahraničními právnickými osobami, anebo již existující podnik, zcizený ve prospěch cizích státních občanů nebo zahraničních právnických osob.

Pozoruhodným v kontextu problematiky společných podniků je ustanovení bodu 3.15 tzv. Státního klasifikátoru Ukrajiny ohledně organizačně-právních forem podnikání č. ДК 001:2004, vydaného ve formě výnosu Státního výboru Ukrajiny pro otázky

---

<sup>24</sup> ЛЮБАРСЬКИЙ, Валерій. Фабрики - бізнесменам, землю - ? *Агробізнес Сьогодні. Газета підприємців АПК* [online]. Květen 2011, č. 9 (208) [2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.agro-business.com.ua/makroekonomika/402-fabryky-biznesmenam-zemliu.html>>.

<sup>25</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Господарський кодекс України. Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16. 01. 2003 № 436-IV*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15/page2>>.

technické regulace a spotřební politiku<sup>26</sup> č. 97 ze dne 28. května 2004 „O schválení národních standardů Ukrajiny, státních klasifikátorů Ukrajiny, národních změn mezinárodních standardů, jakož i o schválení návrhů změn výnosu Státního výboru Ukrajiny pro otázky technické regulace a spotřební politiku č. 59 ze dne 31. března 2004, a o zrušení normativních dokumentů“.<sup>27</sup> Podle uvedeného ustanovení *společným podnikem* se rozumí podnik, vzniklý spojením majetku různých vlastníků. Mezi zakladateli společného podniku mohou být právnické osoby a občané Ukrajiny, občané spojeneckých států, jakož i občané třetích států. V poznámce pod čarou k tomuto ustanovení je uvedeno, že platné a účinné právní předpisy Ukrajiny nepočítají se založením a státní registraci nových společných podniků.

Závěrem k pojednání o *společných podnicích* poznamenáme, že přestože řada platných a účinných právních předpisů Ukrajiny počítá s existencí *společných podniků*, je jejich faktický vznik a státní registrace negována absencí příslušné právní úpravy. Tento stav byl vyvolán zrušením bez náhrady zákona Ukrajinské SSR č. 887-XII ze dne 27. března 1991 „O podnicích na území Ukrajiny“ v souvislosti s nabytím účinnosti Hospodářského zákoníku Ukrajiny dne 1. ledna 2004<sup>28</sup>. Proto je dnes ustanovení čl. 82

---

<sup>26</sup> Státní výbor Ukrajiny pro otázky technické regulace a spotřební politiku (Ukrajinská zkratka: *Держспоживстандарт*) byl ústředním orgánem výkonné moci Ukrajiny se specializovaným statutem, jenž byl v roce 2011 zrušen a jeho působnost byla výnosem Prezidenta Ukrajiny č. 370/2011 ze dne 06. dubna 2011 „O optimalizaci soustavy ústředních orgánů výkonné moci“ přenesena na Ministerstvo pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny. Hlavním účelem Státního výboru Ukrajiny pro otázky technické regulace a spotřební politiku bylo provedení státní politiky v oblasti ochrany práv spotřebitelů, standardizace, metrologie, certifikace a související mezirezortní koordinace.

Výnos Prezidenta Ukrajiny č. 370/2011 ze dne 06. dubna 2011 „O optimalizaci soustavy ústředních orgánů výkonné moci“. Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Указ Президента України „Питання оптимізації системи центральних органів виконавчої влади“ від 06. 04. 2011 № 370/2011*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/370/2011?test=4/UMfPEGznhhbnp.ZiP56P56HI4ZUs80msh8Ie6>>

<sup>27</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Державний комітет України з питань технічного регулювання та споживчої політики. НАКАЗ від 28 травня 2004 року N 97 „Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. N 59 та скасування нормативних документів“* [cit. 2015-11-20]. Dostupný také z WWW: <[http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN10242.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN10242.html)>.

<sup>28</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про підприємства в Україні“ від 27. 03. 1991 № 887 – XII. Відомості Верховної Ради УРСР (БВР), 1991, № 24, ст. 272*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/887-12/ed20040101?test=dCCMfOm7xBWMBnpEZiP56P56HI4ZUs80msh8Ie6>>.

odst. 3 Pozemkového zákoníku Ukrajiny, upravující nabývání *společnými podniky* vlastnického práva k pozemkům nezemědělského určení, obsoletní.

Výše uvedený výklad je nutné doplnit o vymezení některých již zmíněných právních institutů ukrajinského právního řádu, zejména renty a odkoupení pozemku.

#### **1.2.4.2. Renta**

Podle ustanovení čl. 731 Občanského zákoníku Ukrajiny smlouvou o rentě jedná smluvní strana (příjemce renty) převádí na druhou smluvní stranu (plátce renty) vlastnické právo ke smlouvou vymezenému majetku, přičemž plátce renty se zavazuje pravidelně odvádět příjemci renty tzv. rentu, tj. určitou peněžní částku nebo jiné smlouvou ujednané protiplnění. Smlouva o rentě může stanovit povinnost odvádět rentu bez časového omezení (tzv. trvalá renta) nebo naopak – během smlouvou vymezeného období.

#### **1.2.4.3. Odkoupení pozemků cizinci (fyzickými osobami)**

Odkoupení pozemků je upraveno v ustanovení čl. 128 Pozemkového zákoníku Ukrajiny.<sup>29</sup> Jde o případy úplatného převodu vlastnického práva k pozemku ve prospěch cizince státem nebo územním samosprávným celkem. Prodej pozemků ze státního (vyjma pozemků, na nichž jsou objekty podléhající privatizaci) nebo komunálního vlastnictví (vlastnictví územních samosprávných celků) pro naplnění cílů stanovených Pozemkovým zákoníkem Ukrajiny provádějí místní státní správy<sup>30</sup>, Rada ministrů Autonomní republiky Krym<sup>31</sup> nebo orgány místní samosprávy v mezích své působnosti.

---

<sup>29</sup> МІРОШНИЧЕНКО, Анатолій Миколайович. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (За станом нормативно-правових актів та судової практики на 1 січня 2011 року) / Анатолій Миколайович Мірошніченко, Роман Ігорович Марусенко. 3 vyd. Kyjiv: Alerta: CUL, 2011, s. 81.

<sup>30</sup> Podle ustanovení čl. 1 zákona Ukrajiny č. 586-XIV ze dne 09. dubna 1999 „O místních státních správách“ místní státní správy vykonávají výkonnou moc v oblastech a okresech, hlavním městě Kyjevě a Sevastopolu. Místní státní správa je místním orgánem výkonné moci a součástí systému orgánů výkonné moci státu. Místní státní správa uskutečňuje v rámci své působnosti výkonnou moc na území příslušného územněsprávního celku (tj. obec, okres, oblast, hlavní město Kyjiv, Sevastopol) a rovněž plní další funkce delegované jí příslušnou místní radou.

Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Закон України „Про місцеві державні адміністрації“. Верховна Рада України; Закон від 09. 04. 1999 № 586-XIV [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/586-14?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>31</sup> Podle ustanovení čl. 1 zákona Ukrajiny č. 3530-VI ze dne 16. června 2011 „O Radě ministrů

Žádost o odkoupení pozemku je třeba podat příslušnému orgánu výkoné moci nebo radě<sup>32</sup> vesnice, městyse nebo města. Žadatel musí ve své žádosti vymezit polohu, cílové určení, půdorysný rozměr a celkovou plochu požadovaného pozemku, a zároveň vyjádřit souhlas s uzavřením smlouvy o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku.

Zde se trochu pozastavíme nad problematikou smlouvy o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku. Tento smluvní typ je dost exotickým jevem, jelikož předpokládá splnění smluvní povinnosti kupujícím ohledně zaplacení ceny ještě před uzavřením samotné kupní smlouvy. Z dikce zákona vyplývá, že smlouva o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku stanoví povinnosti pouze budoucímu kupujícímu, zatímco o povinnostech prodávajícího mlčí. Lze jen doporučit, aby si potenciální kupující na prodávajícího vymínil začlenit do příslušné smlouvy ustanovení, které by prodávajícímu stanovilo povinnost obstarat na svůj náklad znalecký posudek o ceně pozemku, o jehož odkoupení potenciální kupující žádá, a ustanovení o povinnosti prodávajícího uzavřít po uplynutí určitého časového období od vystavení tohoto znaleckého posudku kupní smlouvu. Zároveň bychom tímto chtěli varovat, že dosažení výše doporučeného ujednání může v praxi narážet na pozitivistickou rigiditu ukrajinské byrokracie.<sup>33</sup>

---

Autonomní republiky Krym“ je Rada ministrů Autonomní republiky Krym vládou Autonomní republiky Krym. Rada ministrů Autonomní republiky Krym je nejvyšším orgánem v systému orgánů výkoné moci Autonomní republiky Krym.

Právní předpis v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим“*. Верховна Рада України; Закон від 16. 06. 2011 № 3530-VI [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3530-17?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

Území Krymu je od 20. února 2014 okupováno v důsledku válečné agrese Ruské federace. V této souvislosti parlament Ukrajiny přijal zákon Ukrajiny č. 1207-VII ze dne 15. dubna 2014 „O zajištění práv a svobod občanů a právní režim na území prozatímně okupované části Ukrajiny“. Právní předpis v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України“* від 15. 04. 2014 № 1207-VII [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1207-18?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>32</sup> Podle ustanovení čl. 1 odrážek 6 a 7 zákona Ukrajiny č. 280/97-BP ze dne 21. května 1997 „O místní samosprávě v Ukrajině“ je radou volitelný zastupitelský orgán místní samosprávy, jenž je tvořen volenými zastupiteli, kteří podle zákona zastupují oprávněně zájmy místní obce a rozhodují ve společných záležitostech členů této obce.

Název právního předpisu v ukrajinštině: *Закон України „Про місцеве самоврядування в Україні“*. Верховна Рада України; Закон від 21. 05. 1997 № 280/97-BP [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>>.

<sup>33</sup> МІРОШНИЧЕНКО, Анатолій Миколайович. *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (За станом нормативно-правових актів та судової практики на 1 січня 2011 року)* / Анатолій Миколайович Мірошниченко, Роман Ігорович



Kromě toho, místní rady mnohdy<sup>34</sup> vydávají vzorové smlouvy o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku formou rozhodnutí, které má v rámci příslušného územně samosprávného celku charakter obecně závazné právní normy<sup>35</sup>. V takových případech vyjednávání o začlenění do smlouvy o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku výše doporučených ustanovení je neperspektivní.

Žadatel k žádosti o odkoupení pozemku musí podle zákona doložit následující přílohy: a) dokument osvědčující žadatelovo poživací právo k pozemku (pokud takovým dokumentem disponuje), a obligatorně též dokument osvědčující žadatelovo vlastnické právo k nemovitým věcem (budovám a stavbám), jež jsou situované na pozemku, o jehož odkoupení se žádá, a b) neověřená kopie průkazu totožnosti žadatele.

Příslušný orgán státní správy, Rada ministrů Autonomní republiky Krym, nebo orgán místní samosprávy projedná žádost o odkoupení pozemku do jednoho měsíce od jejího podání žadatelem, a to tak, že žádosti vyhoví a zároveň rozhodne o povolení ke zpracování projektu pozemkové úpravy reflektující změny v území související se změnou vlastníka příslušného pozemku (pokud takový projekt již nebyl zpracován) a/nebo nařídí zpracování znaleckého posudku o ceně pozemku (vyjma pozemků, jejichž plošná velikost převyšuje 50 hektarů a které jsou určeny k výstavbě nezastřešených sportovních a tělovýchovně-rekreačních staveb), anebo žádost o odkoupení pozemku zamítne. Orgán, který o žádosti rozhoduje, musí zamítavé rozhodnutí odůvodnit.

Orgán, který o žádosti rozhoduje, žádost o odkoupení pozemku zamítne, pokud: a) žadatel spolu s žádostí nedoloží předepsané přílohy, b) předložené dokumenty trpí vadami, jež vyvolávají pochybnosti o jejich věrohodnosti, c) proti žadateli je vedeno úpadkové řízení nebo řízení o pozastavení jeho podnikatelské činnosti, d) pozemek, o jehož odkoupení se žádá, nelze podle Pozemkového zákoníku Ukrajiny převést do soukromého vlastnictví, e) žadatel odepře uzavřít smlouvu o splacení zálohy na úhradu ceny pozemku.

---

*Марусенко. 3 vyd. Kyjiv: Alerta: CUL, 2011, s. 128.*

<sup>34</sup> Například dodatek k rozhodnutí Žitomyrské městské rady ze dne 05. srpna 2009 č. 1040 „O schválení Pravidel pro prodej pozemků nezemědělského určení ve městě Žitomyr, na nichž jsou umístěny nemovité věci, vlastněné kupujícími těchto pozemků“ [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://zt-rada.gov.ua/pages/p626>>.

<sup>35</sup> Podle ustanovení čl. 59 odst. 1 a čl. 73 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 280/97-BP ze dne 21. května 1997 „O místní samosprávě v Ukrajině“ akty rady, jež vydává v rámci své působnosti formou rozhodnutí, jsou normativní a jiné akty. Tyto akty jsou obecně závazné pro orgány výkonné moci, sdružení občanů, právnické osoby, úředníky a občany, jež trvale nebo dlouhodobě pobývají na území příslušné obce.

Rozhodnutí Rady ministrů Autonomní republiky Krym, místní státní správy, rady vesnice, městyse nebo města o povolení k odkoupení pozemku je právním podkladem pro uzavření smlouvy o koupi pozemku.

Smlouva o koupi pozemku musí mít formu notářského zápisu (více k tomu v části 2.2.1. *Pozemky*). Dokument, potvrzující provedení úhrady ceny pozemku nebo úhrady první splátky (pokud úplata za pozemek byla rozložena do splátek), je právním podkladem pro zápis změny vlastníka pozemku do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku a zatížení souvisejících s těmito právy.<sup>36</sup>

Cena pozemku se zjišťuje na základě znaleckého posudku vyhotoveného tzv. *podnikatelským subjektem provádějícím odhadcovské činnosti v oblasti cenových odhadů pozemků* na objednávku orgánů státní správy, Rady ministrů Autonomní republiky Krym nebo orgánů místní samosprávy.

Od 28. června 2015, kdy nabyl účinnost zákon Ukrajiny č. 222-VIII ze dne 2. března 2015 „O licencování jednotlivých druhů hospodářské činnosti“,<sup>37</sup> znalecké posudky o ceně pozemků mohou vystavovat pouze právnické osoby, bez ohledu na jejich právní formu a zakladatele, jež zaměstnávají nebo jinak začleňují do své struktury znalce, jež se specializují na odhadcovství v oblasti cenových odhadů pozemků a jsou registrováni ve Státním rejstříku<sup>38</sup> certifikovaných inženýrů-zeměměřičů.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Název Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku a zatížení souvisejících s těmito právy v ukrajinském jazyce: *Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень*. Srov. ustanovení čl. 2 odst. 1 bod 2 zákona Ukrajiny č. 1952-IV ze dne 01. července 2004 „O státní registraci věcných práv k nemovitému majetku a zatížení souvisejících s těmito právy“.

Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01. 07. 2004 № 1952-IV* [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>37</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce:

*Закон України «Про ліцензування видів господарської діяльності» від 02.03.2015 за №222-VIII* [cit. 2016-03-19]. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/222-19?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>38</sup> Státní rejstřík certifikovaných inženýrů-zeměměřičů (Název předmětného rejstříku v ukrajinském jazyce: *Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників*) je dostupný z WWW: <<http://land.gov.ua/litsenzuvannia-ta-sertyfikatsiia/derzhavnyi-reiestr-sertyfikovanykh-inzheneriv-zemlevporiadnykiv.html>>.

<sup>39</sup> МАКСИМОВ, Степан. Хто має право здійснювати експертну грошову оцінку земельних ділянок після відміни ліцензування землеоціночних робіт. Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки [online]. 26. srpna 2015 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/966-stepan-maksymov-khto-maye-pravo-zdiysnyuvaty-ekspertnu-hroshovu-otsinku-zemelnykh-dilyanok-pislya-vidminy-litsenzuvannya>>

Cena pozemků, jejichž velikost převyšuje 50 hektarů a které jsou určeny k výstavbě nezastřešených sportovních a tělovýchovně-rekreačních staveb, se určuje na základě tzv. normativního cenového posudku (více k tomu v části 3.2.2. *Cenové odhady nemovitých věcí*), založeného do technické dokumentace.

Náklady na vyhotovení znaleckého posudku o ceně pozemku jsou hrazeny ze žadatelem splacené zálohy, jež nesmí převyšovat 20 % hodnoty pozemku, zjištěné na základě normativního cenového posudku (více k tomu v části 3.2.2. *Cenové odhady nemovitých věcí*).

Výše zálohy se započítává na úhradu prodejní ceny pozemku. Odepře-li žadatel uzavřít smlouvu o koupi pozemku, záloha propadne státu.

Dohodnou-li se tak mezi sebou strany, úplata za pozemek může být rozložena do splátek, jež do pěti let musí být plně uhrazeny. Způsob provedení výpočtu splátek je stanoven nařízením Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 381 ze dne 22. dubna 2009 „O schválení způsobu výpočtu splátek sjednaných pro dluh, vzniklý v souvislosti s odkoupením pozemku ve státním nebo komunálním vlastnictví“.<sup>40</sup>

Zamítne-li rozhodující orgán žádost o odkoupení pozemku, může žadatel toto rozhodnutí napadnout soudní žalobou. Ústavní soud Ukrajiny ve svém nálezu ze dne 1. dubna 2010 č. 10-pp/2010<sup>41</sup> konstatoval, že v tomto případě věcně příslušnými jsou správní (*administrativní*) soudy.

#### **1.2.4.4. Odkoupení pozemků zahraničními právnickými osobami**

Těžištěm právní úpravy, která reguluje vztahy vnikající při odkoupení pozemků ve vlastnictví státu nebo územních samosprávných celků, je ustanovení čl. 129 Pozemkového zákoníku Ukrajiny. Prodej pozemků ve vlastnictví státu, vyjma pozemků, na nichž jsou objekty podléhající privatizaci<sup>42</sup>, zahraničním právnickým osobám

---

zemleotsinochnykh-robot>.

<sup>40</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності“*. Кабінет Міністрів України; *Постанова, Порядок від 22. 04. 2009 № 381*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/381-2009-%D0%BF>>.

<sup>41</sup> Identifikátory judikátu Ústavního soudu Ukrajiny v ukrajinském jazyce: *Рішення КСУ від 01.04.2010, 10-pp/2010*. Dostupný z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10?test=dCCMfOm7xBWMUJhEZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>42</sup> Podle ustanovení čl. 1 zákona Ukrajiny č. 2163-XII ze dne 04. března 1992 „O privatizaci státního majetku“ privatizací státního majetku se rozumí úplatné zcizení státního majetku, a to i

provádí Kabinet Ministrů Ukrajiny po předchozím projednání této záležitosti s Nejvyšší Radou Ukrajiny.

Prodej pozemků ve vlastnictví státu, na nichž jsou objekty podléhající privatizaci, zahraničním právnickým osobám provádějí *státní orgány pro privatizaci*<sup>43</sup> po předchozím projednání této záležitosti s Kabinetem Ministrů Ukrajiny.

Prodej pozemků ve vlastnictví územních samosprávných celků zahraničním právnickým osobám provádí příslušná rada<sup>44</sup> po předchozím projednání této záležitosti s Kabinetem Ministrů Ukrajiny.

Nabyvatelem pozemků ve vlastnictví státu a územních samosprávných celků může být pouze zahraniční právnická osoba, jež zřídila na území Ukrajiny stálou, registrovanou podle ukrajinského právního řádu pobočku, a získala povolení provádět zde podnikatelskou činnost.

Co se pojmu *stálé registrované pobočky a oprávnění podnikat na území*

---

spolu s pozemkem ve státním vlastnictví, na němž se nachází objekt nebo několik objektů podléhajících privatizaci, ve prospěch fyzických a právnických osob, jež jsou způsobilí být kupujícími podle Zákona o privatizaci, za účelem zvýšení sociálně-ekonomické efektivity výroby a akumulaci prostředků pro strukturální přestavbu národního hospodářství.

Podle ustanovení čl. 8 odst. 1 Zákona o privatizaci osobami způsobilými nabývat státní majetek do soukromého vlastnictví cestou privatizace jsou občané Ukrajiny, občané cizích států, osoby bez státního občanství, právnické osoby registrované na území Ukrajiny, jakož i zahraniční právnické osoby.

Pozoruhodnou je skutečnost, že ustanovení čl. 81 odst. 3 Pozemkového zákoníku Ukrajiny, jež stanoví taxativní výčet právních důvodů, na jejichž základě může cizinec nabýt vlastnické právo k pozemku nezemědělského určení na území Ukrajiny, s nabytím vlastnického práva cestou úplatné privatizace, jak je uvedeno výše, nepočítá (k tomu více v části 1.2.4. *Nabývání vlastnického práva k pozemkům nezemědělského určení*). Máme za to, že jde zřejmě o případ legislativního nedopatření.

<sup>43</sup> Podle ustanovení čl. 7 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 2163-XII ze dne 04. března 1992 „O privatizaci státního majetku“ jsou státními orgány pro privatizaci Fond státního majetku Ukrajiny a jeho regionální oddělení a pobočky ve městech a okresech, a dále orgány pro privatizaci v Autonomní republice Krym.

Zákon Ukrajiny č. 2163-XII ze dne 04. března 1992 „O privatizaci státního majetku“; název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про приватизацію державного майна“ від 04. 03. 1992 № 2163-XII*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2163-12?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>44</sup> Podle čl. 1 odrážek 6 a 7 zákona Ukrajiny č. 280/97-BP ze dne 21. května 1997 „O místní samosprávě v Ukrajině“ radou je volitelný zastupitelský orgán místní samosprávy, jenž je tvořen volenými zastupiteli, kteří podle zákona zastupují oprávněné zájmy místní obce a rozhodují ve společných záležitostech členů této obce.

Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про місцеве самоврядування в Україні“*. *Верховна Рада України; Закон від 21. 05. 1997 № 280/97-ВР*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>>.

Ukrajiny týče, lze odkázat zejména na zákon Ukrajiny č. 959-XII ze dne 16. dubna 1991 „O zahraniční hospodářské činnosti“ (dále též „**Zákon o zahraniční hospodářské činnosti**“)<sup>45</sup> a Daňový řád Ukrajiny.

Vznik stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby se dělí do dvou fází.

První fáze je spojená s pojmem *zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti*. Ustanovení čl. 1 odrážky 34 Zákona o zahraniční hospodářské činnosti definuje tento pojem jako instituci<sup>46</sup> nebo osobu zastupující zájmy zahraničního subjektu hospodářské činnosti na území Ukrajiny na základě náležitým způsobem udělené plné moci. Zároveň s tím v odrážce 13 výše uvedený článek definuje pojem *zahraničního subjektu hospodářské činnosti*,<sup>47</sup> jímž je subjekt hospodářské činnosti se stálým sídlem nebo trvalým pobytem mimo území Ukrajiny. Co se pojmu *subjekt hospodářské činnosti* týče, lze odkázat na ustanovení čl. 55 ve spojení s první částí preambule Hospodářského zákoníku Ukrajiny. Podle tohoto ustanovení *subjekty hospodářské činnosti* se rozumí účastníci hospodářských vztahů, jež provádějí hospodářskou činnost a realizují hospodářskou kompetenci (souhrn hospodářských práv a povinností), disponují vyčleněným majetkem a tímto majetkem zároveň ručí za své závazky, vyjma případů stanovených zákonem. Subjekty hospodářské činnosti jsou: 1) hospodářské organizace, tj. právnické osoby, zřízené podle Občanského zákoníku Ukrajiny, státní, komunální a další podniky, zřízené podle Hospodářského zákoníku Ukrajiny, a další právnické osoby, jež provádějí hospodářskou činnost a jsou zapsány do příslušného rejstříku zákonem stanoveným postupem; 2) občané Ukrajiny, cizinci a osoby bez státního občanství, jež provádějí hospodářskou činnost a jsou zapsány do příslušného rejstříku zákonem stanoveným postupem jako podnikatelé. Podle

---

<sup>45</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про зовнішньоекономічну діяльність“ від 16. 04. 1991 № 959-XII*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/959-12?test=dCCMfOm7xBWMUJhEZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>46</sup> Pojem *institute* je definován v ustanovení čl. 83 odst. 3 al. 1 Občanského zákoníku Ukrajiny jako organizace, vzniklá vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele (zakladatelů) za účelem naplnění cílů, vymezených zakladatelem a financovaných z prostředků, jejichž zdrojem je zakladatelem vyčleněný majetek, přičemž zakladatel (zakladatelé) se na vedení organizace nepodílí. Institute je právní formou právnické osoby.

<sup>47</sup> Český právní řád definuje pojem *zahraniční právnické osoby* v ustanovení § 3024 odst. 1 zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, jakožto právnickou osobu se sídlem mimo území České republiky.

ustanovení čl. 3 odst. 1 a 2 Hospodářského zákoníku Ukrajiny *hospodářskou činností* se rozumí činnost subjektů hospodářské činnosti ve sféře společenské výroby, zaměřená na výrobu a odbyt výrobků, provedení prací a poskytnutí služeb, jež mají peněžní vyjádření. Hospodářská činnost, prováděná za účelem dosažení ekonomických a sociálních výsledků a následně i zisku, je podnikatelskou činností. Hospodářská činnost může být též prováděná bez záměru dosáhnout zisk (tzv. nekomerční hospodářská činnost).

Podle čl. 5 odst. 11 Zákona o zahraniční hospodářské činnosti mají zahraniční subjekty hospodářské činnosti, jež provádějí zahraniční hospodářskou činnost na území Ukrajiny, právo na zřízení svých zastupitelství na území Ukrajiny. Tak zvanou akreditaci poboček zahraničních bank provádí Národní banka Ukrajiny. Registraci zastupitelství (poboček) jiných zahraničních subjektů hospodářské činnosti provádí *ústřední orgán výkonné moci pro ekonomickou politiku* do 60 dnů od podání zahraničním subjektem hospodářské činnosti příslušné žádosti a předepsaných příloh. Ústředním orgánem výkonné moci pro ekonomickou politiku je Ministerstvo pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny.<sup>48</sup> Registrační procedura je reglementována vyhláškou bývalého Ministerstva pro zahraniční ekonomické vztahy a obchod Ukrajiny<sup>49</sup> č. 30 ze dne 18. ledna 1996 „O schválení Instrukce o postupu při registraci zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti na území Ukrajiny“ (dále též „Instrukce o postupu při registraci zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti na území Ukrajiny“)<sup>50</sup>. Touto vyhláškou je zejména stanoveno, že zřízený Rejstřík zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti *obsahuje důvěrné*

---

<sup>48</sup> Oficiální web-stránka: <<http://www.me.gov.ua/?lang=en-GB>>.

Kompetence zmíněného orgánu je stanovena nařízením Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 459 ze dne 20. srpna 2014 „O kompetenci Ministerstva pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny“. Dostupné také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/459-2014-%D0%BF?test=4/UMfPEGznhhCa0.ZiaFTCHHHI4D6s80msh8Ie6>>. Dříve registrační funkci vykonávalo Ministerstvo ekonomiky Ukrajiny, které však bylo výnosem Prezidenta Ukrajiny č. 1085/2010 ze dne 09. prosince 2010 „O optimalizaci soustavy ústředních orgánů výkonné moci“ (dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010>>) reorganizováno a jeho působnost přešla na nově zřízené Ministerstvo pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny.

<sup>49</sup> Předchůdce Ministerstva ekonomiky Ukrajiny.

<sup>50</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Наказ Міністерства зовнішніх економічних зв'язків і торгівлі України № 30 від 18.01.1996 „Про затвердження Інструкції про порядок реєстрації представництв іноземних суб'єктів господарської діяльності в Україні“*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0034-96?test=dCCMfOm7xBWMUJhEZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

*informace*. Toto ustanovení je ukrajinskou judikaturou<sup>51</sup> interpretováno jako důvod pro zamezení přístupu veřejnosti do údajů zapsaných v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti. Dále výše zmíněná vyhláška stanoví zejména náležitosti návrhu na registraci zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti, výši správního poplatku (USD 2.500)<sup>52</sup> odváděného za registraci, upřesnění související s maximální časovou délkou projednání návrhu (do 60 pracovních dnů *od splácení* správního poplatku) a náležitosti Osvědčení o registraci zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti, jež je dokumentem osvědčujícím úspěšné ukončení registrace v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti.

Podle bodu 13 Instrukce o postupu při registraci zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti na území Ukrajiny, vykonává-li zahraniční subjekt hospodářské činnosti prostřednictvím svého zastupitelství na území Ukrajiny hospodářskou činnost, musí se rovněž přihlásit do evidence vedené daňovými orgány Ukrajiny podle sídla svého zastupitelství na území Ukrajiny a získat tak postavení stálé registrované pobočky.

Subfází první fáze vzniku stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby, jež následuje hned po registraci zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti Ministerstvem pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny, je registrace zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti v Jednotném státním rejstříku podniků a organizací Ukrajiny<sup>53</sup> v souladu s nařízením Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 118 ze dne

---

<sup>51</sup> Zejména rozsudek Kyjivského odvolacího správního soudu ze dne 16. dubna 2015 ve věci č. 826/5674/14, občanské sdružení „Nezlamnist“ (česky: „Nezlomitelnost“) proti Ministerstvu pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny (dostupný také z WWW: <<http://reestr.court.gov.ua/Review/43845330>>). V tomto případě občanské sdružení „Nezlamnist“ správní žalobou vymáhalo na žalovaném zveřejnit některé údaje zapsané v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti (konkrétně údaje o jménu, identifikačním čísle, sídle a počtu osob zaměstnaných několika konkrétními zastupitelstvími). Koneckonců soud konstatoval, že *faktické zveřejnění žalobcem požadovaných údajů, a tedy i zvýšení pravděpodobnosti předání těchto údajů konkurujícím hospodářským subjektům, může způsobit zahraničním subjektům hospodářské činnosti a jejím zastupitelstvím na území Ukrajiny podstatnou škodu. Škoda bezprostředně hrozící v důsledku zveřejnění údajů o zastupitelstvích zahraničních subjektů na mezinárodní úrovni převažuje nepatrný společenský zájem na zveřejnění těchto údajů.*

<sup>52</sup> Ekvivalent v Kč podle České národní banky ke dni 5. dubna 2016: 59.435,- Kč. Kurzy devizového trhu České národní banky jsou dostupné z WWW: <[https://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/devizovy\\_trh/kurzy\\_devizoveho\\_trhu/denni\\_kurz.jsp](https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp)>.

<sup>53</sup> Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 118 ze dne 22. ledna 1996 „O zřízení Jednotného

22. ledna 1996 „O zřízení Jednotného státního rejstříku podniků a organizací Ukrajiny“<sup>54</sup>. Podotýkáme, že předmětné nařízení pracuje s pojmem *odděleného útvaru zahraniční právnické osoby, jež pomocí tohoto útvaru provádí hospodářskou činnost na území Ukrajiny*. Tento pojem se však obsahově ztotožňuje s pojmem *zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti* ve smyslu Zákona o zahraniční hospodářské činnosti. Důležitým je ustanovení bodu 13 výše uvedeného nařízení, které stanoví 10 denní lhůtu ode dne registrace zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti. Během této lhůty je zahraniční právnická osoba povinna podat žádost o zápis svého *odděleného útvaru* do Jednotného státního rejstříku podniků a organizací Ukrajiny. Žádost se podává orgánům státní statistiky (tj. Státní službě statistiky Ukrajiny nebo jejím regionálním pobočkám). Po úspěšné registraci v Jednotném státním rejstříku podniků a organizací Ukrajiny *oddělenému útvaru* zahraniční právnické osoby bude udělen registrační kód *ЄДРПОУ*, jenž je nezbytným předpokladem pro úspěšné ukončení druhé fáze vzniku stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby.

V druhé fázi vzniku stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby musí se zaregistrované zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti přihlásit k evidenci vedené daňovými orgány Ukrajiny podle svého sídla na území Ukrajiny.

---

státního rejstříku podniků a organizací Ukrajiny“ Jednotný státní rejstřík podniků a organizací Ukrajiny (oficiální ukrajinská zkratka – „ЄДРПОУ“) definuje jako automatizovaný systém soustředování, shromažďování a zpracování údajů o právnických osobách všech právních a vlastnických forem, oddělených útvarech zahraničních právnických osob, jež pomocí těchto útvarů provádějí hospodářskou činnost na území Ukrajiny, a také oddělených útvarů ukrajinských právnických osob, jež pomocí těchto útvarů provádějí hospodářskou činnost mimo území Ukrajiny. Bod 17 předmětného nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny stanoví, že Jednotný státní rejstřík podniků a organizací Ukrajiny je rejstříkem veřejně dostupným (vyjma údajů o finančně-ekonomických a výrobních výsledcích činnosti registrovaných subjektů a údajů o registračních číslech evidenčních karet plátců daní). Podle bodu 18 předmětného nařízení podmínkami poskytnutí informací z Jednotného státního rejstříku podniků a organizací Ukrajiny je podání písemné žádosti (Státní službě statistiky Ukrajiny nebo její regionální pobočce; oficiální internetová stránka je dostupná z WWW: <<http://www.ukrstat.gov.ua/>>) a zaplacení správního poplatku (podle výnosu bývalého Státního výboru statistiky Ukrajiny č. 98 ze dne 18. března 1999 „O schválení výše poplatku za získání údajů z ЄДРПОУ“ (název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Наказ Державного комітету статистики України „Про затвердження вартості користування даними ЄДРПОУ“ від 18. 03. 1999 № 98*). Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0200-99>>).

<sup>54</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України „Про створення Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України“*. Кабінет Міністрів України від 22. 01. 1996 № 118. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/118-96-%D0%BF?test=XX7MfyrCSgkyUJhIZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.



Podle ustanovení čl. 133 odst. 133.3 Daňového řádu Ukrajiny musí zahraniční právnická osoba před zahájením hospodářské (podnikatelské) činnosti na území Ukrajiny přihlásit svou *stálou pobočku* k evidenci, vedené kontrolujícími daňovými orgány Ukrajiny. Podmínky přihlášení do evidence, vedené kontrolujícími daňovými orgány Ukrajiny, jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva financí Ukrajiny č. 1588 ze dne 9. prosince 2011 „O chválení pravidel vedení evidence plátců daní a poplatků“.<sup>55</sup> Přihlášení stálých poboček zahraničních právnických osob je reglementováno částí V. této vyhlášky. Tak, zejména podle bodu 5.3 odst. 2, je zahraniční právnická osoba povinná podat přihlášku k evidenci, vedené kontrolujícími daňovými orgány Ukrajiny, do 10 kalendářních dnů po ukončení registrace zastupitelství zahraničního subjektu hospodářské činnosti v Rejstříku zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti.

Konečnou etapou druhé fáze zřízení stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby a získání oprávnění podnikat na území Ukrajiny je podání přihlášky<sup>56</sup> k evidenci vedené orgány Penzijního fondu Ukrajiny.<sup>57</sup>

Úspěšným absolvováním výše popsaných registračních procedur zahraniční právnická osoba platně zřídí stálou registrovanou pobočku a získá oprávnění podnikat na území Ukrajiny, a tedy i možnost požádat o odkoupení pozemku nezemědělského určení ve vlastnictví státu nebo územního samosprávného celku.

Zahraníční právnické osoby se zájmem o odkoupení pozemku mají podat žádost o odkoupení pozemku Radě ministrů Autonomní republiky Krym, oblastní, Kyjivské

---

<sup>55</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Наказ Міністерства фінансів України „Про затвердження Порядку обліку платників податків і зборів“. Мінфін України; Наказ; від 09. 12. 2011, № 1588. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1562-11?test=XX7MfyrCSgkybnpIZiP56P56HI4ZUs80msh8Ie6>>.

<sup>56</sup> Tato povinnost vyplývá z ustanovení čl. 14 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 1058-IV ze dne 09. července 2003 „O všeobecném státním penzijním pojištění“ (název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Закон України „Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування“. Верховна Рада України; Закон від 09. 07. 2003 № 1058-IV. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1058-15/page2>>) a nařízení Penzijního fondu Ukrajiny č. 21-6 ze dne 27. září 2010 „O schválení pravidel vedení evidence plátců jednotného pojistného na všeobecné státní sociální pojištění orgány Penzijního fondu Ukrajiny“ (název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Постанова правління Пенсійного фонду України „Про затвердження Порядку взяття на облік та зняття з обліку в органах Пенсійного фонду України платників єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування“. Пенсійний фонд; Постанова, Порядок, Форма типового документа [...] від 27.09.2010 № 21-6. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0995-10>>).

<sup>57</sup> Oficiální internetová stránka: <<http://www.pfu.gov.ua/pfu/control/uk/index>>.

nebo Sevastopolské městské státní správě, nebo radě vesnice, městyse či města, případně státnímu orgánu pro privatizaci.

Žadatel musí k žádosti o odkoupení pozemku předložit následující přílohy: a) dokument osvědčující žadatelovo vlastnické právo k nemovitým věcem (budovám a stavbám), jež jsou na pozemku, o jehož odkoupení se žádá, b) osvědčení o registraci stálé registrované pobočky zahraniční právnické osoby a povolení provádět podnikatelskou činnost na území Ukrajiny.

### **1.2.5. Další varianty nabytí dispozičních práv k pozemkům**

#### **1.2.5.1. Nájem a podnájem**

Nájem pozemků je jedním z nejvíce „oblíbených“ institutů upravujících dispoziční práva k pozemkům na území Ukrajiny. Nájem pozemku je upraven ustanovením čl. 93 Pozemkového zákoníku Ukrajiny. Nájem pozemku je smlouvou založené právo pozemek držet a s ním volně nakládat za účelem vedení podnikatelské nebo jiné činnosti. Najímat a pronajímat pozemky mohou jak občané a právnické osoby Ukrajiny, tak i cizinci a zahraniční právnické osoby. Funkční určení pozemku (tj. zemědělské/nezemědělské určení) v tomto případě nezakládá žádná omezení.

Nájemní doba činí maximálně 50 let.

Nájemní práva k pozemkům mohou být zcizena (a to i cestou provedení pozemkové dražby), zastavena, zděděna, vložena vlastníkem pozemku do základního kapitálu společnosti na dobu, jež nesmí přesáhnout 50 let. Výjimky může stanovit zvláštní zákon.

Jde-li o výstavbu tzv. industriálního parku<sup>58</sup> na pozemcích ve vlastnictví státu nebo územního samosprávného celku, nájemní doba činí přinejmenším 30 let.

Jde-li o nájem pozemků zemědělského určení za účelem vedení zemědělské činnosti, farmářského hospodářství či osobního rolnického hospodářství, nájemní doba

---

<sup>58</sup> Industriálním (průmyslovým) parkem je vymezené iniciátorem industriálního parku podle územně plánovací dokumentace a vybavené příslušnou infrastrukturou území, v jehož mezích mohou účastníci industriálního parku provádět hospodářskou činnost v oblasti průmyslové výroby, naučnou a výzkumnou činnost, jakož i činnost v oblasti informací a telekomunikací podle zákona Ukrajiny č. 5018-VI ze dne 21. června 2012 „O industriálních parcích“ (dále též „**Zákon o industriálních parcích**“) a smlouvy o hospodářské činnosti na území industriálního parku (srov. ustanovení čl. 1 odst. 3 Zákona o industriálních parcích).

Název zákona v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про індустриальні парки“*. Верховна Рада України; Закон від 21. 06. 2012 № 5018-VI. Dostupný také z WWW: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5018-17>>.

činí přinejmenším 7 let.

V ustanovení čl. 93 odst. 8 Pozemkový zákoník Ukrajiny odkazuje na zvláštní zákon regulující vztahy související s nájmem pozemků. Tímto zvláštním zákonem je zákon Ukrajiny č. 161-XIV ze dne 6. října 1998 „O nájmu pozemků“ (dále též „**Zákon o nájmu pozemků**“).<sup>59</sup>

Podle ustanovení čl. 17 Zákona o nájmu pozemků je okamžikem předání pronajímatelem pozemku nájemci (tedy okamžikem vzniku nájemního práva) okamžik státní registrace nájemního práva. Podle čl. 6 odst. 5 Zákona o nájmu pozemků nájemní právo k pozemku podléhá státní registraci podle zvláštního zákona. Tímto zákonem je zákon Ukrajiny č. 1952-IV ze dne 1. července 2004 „O státní registraci věcných práv k nemovitému majetku a omezení souvisejících s těmito právy“ (dále též „**Zákon o registraci věcných práv k nemovitému majetku**“).<sup>60</sup> Podle ustanovení čl. 2 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku státní registrací nájemního práva k pozemku se rozumí zápis nájemního práva k pozemku do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku a omezení souvisejících s těmito právy (dále též „**Státní rejstřík věcných práv k nemovitému majetku**“).

Nejdůležitějším podkladem pro zápis nájemního práva k pozemku je smlouva o nájmu pozemku. Podle ustanovení čl. 14 Zákona o nájmu pozemků musí smlouva o nájmu pozemku splňovat požadavek písemné formy. Požádá-li o to jedna ze smluvních stran, smlouva o nájmu pozemku může být sepsána i formou notářského zápisu (více k tomu v části 2.2.1. *Pozemky*). Zároveň předmětné ustanovení Zákona o nájmu pozemků stanoví, že vzorovou (modelovou) smlouvu o nájmu pozemku schvaluje Kabinet Ministrů Ukrajiny.

Přestože existují protichůdné názory ohledně závaznosti vzorové smlouvy o nájmu pozemku, pro předejití možným problémům, souvisejícím s nebezpečím napadení platnosti smlouvy o nájmu pozemku soudní cestou, doporučujeme dodržovat (a do chystané nájemní smlouvy zahrnout) vládou schválenou strukturu a obsah takové

---

<sup>59</sup> Název zákona v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про оренду землі“ від 06. 10. 1998 № 161-XIV*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14?test=4/UMfPEGznhhbnP.ZiP56P56HI4ZUs80msh8Ie6>>.

<sup>60</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень“*. *Верховна Рада України; Закон від 01. 07. 2004 № 1952-IV*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>>.

modelové smlouvy.

Dnes účinná redakce vzorové smlouvy o nájmu pozemku byla schválena nařízením Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 220 ze dne 3. března 2004.<sup>61</sup>

Podle ustanovení čl. 93 odst. 6 Pozemkového zákoníku Ukrajiny může nájemce po opatření předchozího souhlasu pronajímatele pronajmout pozemek, respektive část najímaného pozemku, třetí osobě (podnájemci). Souhlas pronajímatele s předáním pozemku podnájemci lze sjednat ve smlouvě o nájmu pozemku předem nebo tento souhlas udělit dodatečně písemným prohlášením. Pokud však pronajímatel do jednoho měsíce nájemci písemně neoznámí, že souhlas s podnájemem uděluje či naopak udělit takový souhlas odmítá, může nájemce pozemek pronajmout třetí osobě (podnájemci) bez tohoto souhlasu. Smlouva o podnájmu podléhá státní registraci podle Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku (srov. ustanovení čl. 8 Zákona o nájmu pozemků).

#### **1.2.5.2. Superficie a Emfyteuze**

Podle ustanovení čl. 102<sup>1</sup> Pozemkového zákoníku Ukrajiny právo cizí pozemek užívat a přisvojovat si plody a užitky plynoucí z tohoto cizího pozemku v rámci vedení na tomto pozemku zemědělské činnosti (*emfyteuze* [transliterace z ukrajinštiny: emfiteuzys] – *емфитевзус*) a právo stavby na cizím pozemku (*superficie* [transliterace z ukrajinštiny: superficij] – *цynеpфiцiй*) vznikají na základě smlouvy, uzavřené mezi vlastníkem pozemku a osobou, jež projevila zájem užívat a požívat příslušný pozemek za výše uvedenými účely, podle Občanského zákoníku Ukrajiny. Institut *superficie* je upraven Občanským zákoníkem Ukrajiny v ustanoveních čl. 395 odst. 1 bod 4, 413 až 417, zatímco podmínky *emfyteuze* jsou reglementovány ustanoveními čl. 407 až 412 Občanského zákoníku Ukrajiny.

Smlouva o *emfyteuzi* (stejně jako smlouva o *superficii*) může být uzavřena jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. Výjimkou jsou případy, kdy vlastníkem předmětného pozemku je stát nebo územní samosprávný celek. Jde-li o zmíněnou výjimku, nelze výše uvedené smlouvy uzavřít na dobu převyšující 50 let.

---

<sup>61</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова „Про затвердження Типового договору оренди землі“*. Кабінет Міністрів України; *Постанова, Договір, Форма типового документа від 03. 03. 2004 № 220*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>>.

Věcná práva k cizímu pozemku vzniklá na základě smluv o *emfiteuzi* nebo *superficii* jsou dědičná, s výjimkou případů, kdy pozemek vlastní stát nebo územní samosprávný celek. V těchto případech je oprávněný navíc zbaven možnosti užívání a požívání práva, vyplývající ze smluv o *emfiteuzi* nebo *superficii*, ve prospěch třetích osob zcizovat, vkládat tato práva do základního kapitálu společnosti při její založení nebo při zvýšení základního kapitálu a tato práva zastavovat (srov. ustanovení čl. 102<sup>1</sup> odst. 2 a 3 Pozemkového zákoníku Ukrajiny).

Smlouvy o *emfiteuzi* a *superficii* podléhají státní registraci ve Státním rejstříku věcných práv k nemovitému majetku podle ustanovení čl. 4 odst. 1 bodu 2 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku.

Žádná další omezení, včetně restrikcí vůči cizincům a zahraničním právníkům osobám, související se smlouvami o *emfiteuzi* a *superficii*, nejsou ukrajinským právním řádem stanovena. S ohledem na tuto skutečnost jsou instituty *emfiteuze* a *superficie* atraktivními instrumenty pro investování do nemovitostí na území Ukrajiny.<sup>62</sup>

### 1.2.5.3. Investiční smlouva

**A.** Podle ustanovení čl. 9 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 1560-XII ze dne 18. září 1991 „O investiční činnosti“ (dále též „**Zákon o investiční činnosti**“)<sup>63</sup> základním právním dokumentem, jenž reguluje vztahy mezi subjekty investiční činnosti, je smlouva. Podle ustanovení čl. 5 odst. 1 Zákona o investiční činnosti jsou subjekty (investoři a účastníci) investiční činnosti občané a právnické osoby Ukrajiny, cizí státní příslušníci, zahraniční právnické osoby a cizí státy. Dále podle ustanovení čl. 5 odst. 2 Zákona o investiční činnosti investory se rozumí subjekty investiční činnosti, jež rozhodují o vložení vlastních, zapůjčených nebo jinak nabytých majetkových a intelektuálních hodnot do objektů investování. Investoři mohou investovat do objektů investování jakožto vkladatelé, věřitelé a kupující anebo plnit funkce jakéhokoliv jiného účastníka investiční činnosti. Podle ustanovení čl. 4 odst. 1 Zákona o investiční činnosti může být objektem

---

<sup>62</sup> ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі: перепони та їх подолання. *Український центр економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова*. [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.

<sup>63</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про інвестиційну діяльність“*. *Верховна Рада України; Закон від 18. 09. 1991 № 1560-XII*. Dostupný z WWW: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>>.

investování jakýkoli majetek, včetně základních fondů a obratných prostředků ve všech odvětvích hospodářství, cenné papíry (vyjma směnek), cílové peněžní vklady, vědecko-technická produkce, předměty duševního vlastnictví a další majetek nebo majetková práva.

Pojem *investiční smlouva* není explicitně stanoven pozitivní právní úpravou Ukrajiny. Jde o tradiční označení pro smlouvy uzavírané mezi subjekty investiční činnosti, zejména mezi investory a dalšími účastníky investiční činnosti, v souladu s ustanovením čl. 9 odst. 1 Zákona o investiční činnosti.

S podobným pojmem – *smlouva (kontrakt) o provedení investičního projektu* – operuje nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 1199 ze dne 5. července 1999 „O schválení Vzorové smlouvy (kontraktu) o provedení investičního projektu na území prioritního rozvoje, ve speciální (svobodní) hospodářské zóně“.<sup>64</sup> V tomto případě jde však o investiční činnost v mezích tzv. svobodných celních a daňových pásem na území Ukrajiny.

V ukrajinské právní literatuře je termín *investiční smlouva* vnímán v širším a užším slova smyslu.<sup>65</sup> V širším slova smyslu jsou tímto termínem označovány smlouvy uzavírané mezi investory a dalšími účastníky investiční činnosti za účelem provedení jakýchkoli druhů a forem investování, dosažení ekonomického zisku nebo sociálního efektu. V užším slova smyslu jsou termínem *investiční smlouva* označovány smlouvy mezi zahraničními investory a ukrajinskými (národními) účastníky investičního procesu, souvisejícího s provedením investičních projektů financovaných zahraničními vklady.

Nejčastěji uplatňovaný model investičních smluvních vztahů je konstruován následujícím způsobem: na jedné straně vystupuje právnická osoba, jež splnila veškeré potřebné zákonné požadavky a získala nezbytná povolení a souhlasy k provedení

---

<sup>64</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова України „Про затвердження Типового договору (контракту) на реалізацію інвестиційного проекту на території пріоритетного розвитку, в спеціальній (вільній) економічній зоні“*. Кабінет Міністрів України; *Постанова, Форма типового документа, Договір від 05.07.1999 № 1199*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1199-99-%D0%BF>>.

<sup>65</sup> ВІСНИК, О. М. *Класифікація та види інвестиційних договорів. Інвестиційні договори з особливим суб'єктним складом* [online]. Навчальні матеріали онлайн, 2005 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://pidruchniki.com/1105051948704/pravo/klasifikatsiya\\_vidi\\_investitsiynih\\_dogovoriv\\_in\\_vestitsiyni\\_dogovori\\_osoblivim\\_subyektnim\\_skladom](http://pidruchniki.com/1105051948704/pravo/klasifikatsiya_vidi_investitsiynih_dogovoriv_in_vestitsiyni_dogovori_osoblivim_subyektnim_skladom)>.

stavby, přitom ale postrádá peněžní prostředky pro provedení tohoto projektu; na druhé straně pak vystupuje investor, který určitými peněžními prostředky disponuje a je ochoten tyto prostředky do navrhovaného projektu investovat. Spojením koncepce navrhovatele projektu a peněžních prostředků investora mezi těmito subjekty vznikají komplexní vztahy, jež jsou regulovány investiční smlouvou. Tento model zpravidla přichází v úvahu při provádění velkých komplexních stavebních projektů, s nimiž jsou sice spojené vysoké investice, ale zároveň jsou pro investory atraktivní.<sup>66</sup>

Tento model je vhodný, v právním slova smyslu, jak pro rezidenty, tak i pro nerezidenty (cizí občany a zahraniční právnické osoby). Nicméně při zvolení tohoto modelu je třeba předem (do vydání kolaudačního rozhodnutí a zápisu vlastnických práv do příslušného rejstříku) upravit vzájemná práva a povinnosti mezi budoucími spoluvlastníky vznikajícího projektu.

**B.** V kontextu zkoumané tematiky nesmíme opomenout problematiku vzájemné ochrany investic. Na mezistátní úrovni je tato problematika upravena Dohodou mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic, uzavřenou dne 17. března 1994 v Praze (dále též „**Dohoda**“).<sup>67</sup> S Dohodou vyslovil souhlas Parlament České republiky a prezident republiky ji ratifikoval. Ukrajinský parlament Dohodu ratifikoval zákonem Ukrajiny ze dne 20. října 1995 č. 401/95-BP „O ratifikaci Dohody mezi vládou Ukrajiny a vládou České republiky o podpoře a vzájemné ochraně investic“.<sup>68</sup> Dohoda vstoupila v platnost dnem 2. listopadu 1995.

V souladu s ustanovením čl. 1 odst. 1 Dohody je investicí každá majetková hodnota investovaná v souladu s hospodářskými aktivitami investorem jedné smluvní

---

<sup>66</sup> ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі: перепони та їх подолання. *Український центр економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова*. [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.

<sup>67</sup> Česko. Ministerstvo zahraničních věcí České republiky. Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 23/1996 Sb., o vyhlášení Dohody mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 7, s. 372 – 375. Dostupné také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=23/1996&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=23/1996&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

<sup>68</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про ратифікацію Угоди між Урядом України та Урядом Чеської Республіки про сприяння та взаємній захист інвестицій“*. *Ратифікація міжнародної угоди. Закон України від 20 жовтня 1995 № 401 / 95 - ВР*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/401/95-%D0%B2%D1%80?test=dCCMfOm7xBWMUJhEZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

strany na území druhé smluvní strany v souladu s právním řádem druhé smluvní strany a zahrnuje zejména nemovitý majetek, jakož i všechna související věcná práva, obligace, vklady společností nebo jakékoli jiné formy účastí na společnostech. Investorem se rozumí jakákoli fyzická nebo právnická osoba, která investuje na území druhé smluvní strany (srov. ustanovení čl. 1 odst. 2 Dohody).

Důležitým je ustanovení čl. 2 odst. 2 Dohody, podle kterého budou mít investice investorů jedné nebo druhé smluvní strany vždy zajištěno řádné a spravedlivé zacházení a budou požívat plné ochrany a bezpečnosti na území druhé smluvní strany. Na toto ustanovení navazuje následující článek 3 Dohody zakotvující zásadu národního zacházení a doložku nejvyšších výhod. Každá smluvní strana poskytne na svém území investicím a výnosům investorů druhé smluvní strany zacházení, které je řádné a spravedlivé a není méně příznivé, než jaké poskytuje investicím nebo výnosům investorů svých vlastních investorů nebo investicím nebo výnosům investorů jakéhokoli třetího státu, je-li výhodnější. Zásada národního zacházení se neuplatní na získání majetkových práv k půdě a účast v privatizaci, probíhající podle právních řádů smluvních stran Dohody. Jde-li o řízení, udržování, užívání, využití nebo dispozici s investorskou investicí, každá smluvní strana je povinna poskytnout na svém území investorům druhé smluvní strany zacházení, které je řádné a spravedlivé a ne méně příznivé, než jaké poskytuje svým vlastním investorům nebo investorům jakéhokoli třetího státu, je-li výhodnější.

Zakotvená Dohodou zásada národního zacházení a doložka nejvyšších výhod je však do jisté míry relativizována ustanovením čl. 3 odst. 3 až 5 Dohody, pozměněná Protokolem mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o změně Dohody mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic, podepsané dne 17. března 1994 v Praze.<sup>69</sup> Ustanovení o národním zacházení a doložce nejvyšších hodnot se nevztahují na výhody, které poskytuje smluvní strana na základě svých závazků jako člen celní, hospodářské nebo měnové unie, společného trhu nebo

---

<sup>69</sup> Česko. Ministerstvo zahraničních věcí České republiky. Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 42/2010 Sb., o sjednání Protokolu mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o změně Dohody mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic, podepsané dne 17. března 1994 v Praze. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2010, částka 19, s. 1843 – 1847. Dostupné také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=42/2010&typeLaw=mezinarodni\\_smlouva&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=42/2010&typeLaw=mezinarodni_smlouva&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.



zóny volného obchodu. Kromě toho, ustanovení Dohody nelze vykládat tak, že zavazují jednu smluvní stranu poskytnout investorům druhé smluvní strany nebo jejich investicím či výnosům takové výhody, upřednostnění nebo výsady, které může smluvní strana poskytnout na základě mezinárodní smlouvy týkající se zcela nebo převážně zdanění.

Za zmínku stojí též ustanovení čl. 8 Dohody, který upravuje řešení sporů z investic mezi smluvní stranou a investorem druhé smluvní strany. Pokud spor mezi investorem jedné smluvní strany a druhou smluvní stranou nebude v rámci jednání mezi stranami sporu urovnán do šesti měsíců, je investor oprávněn předložit spor buď Mezinárodnímu středisku pro řešení sporů z investic (ICSID) s přihlédnutím k použitelným ustanovením Úmluvy o řešení sporů z investic mezi státy a občany jiných států, otevřené k podpisu ve Washingtonu D. C. 18. března 1965 (dále též „**Washingtonská úmluva**“),<sup>70</sup> nebo rozhodci nebo mezinárodnímu rozhodčímu soudu zřízenému ad hoc, ustanovenému podle rozhodčích pravidel Komise Organizace spojených národů pro mezinárodní právo obchodní (UNCITRAL),<sup>71</sup> které strany ve sporu mohou písemnou dohodou změnit podle svého uvážení. Vydaný jedním z výše uvedených způsobů rozhodčí nález je konečný a závazný pro obě strany ve sporu.

#### 1.2.5.4. Share deal

Jedná se o nejvíce výhodný způsob nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem (zejména pozemkům) situovaným na území Ukrajiny. Zainteresovaná zahraniční právnická osoba, popřípadě cizí státní příslušník, nabytím podílu na základním kapitálu ukrajinské právnické osoby získá zprostředkované vlastnické právo k nemovitostem, které tato ukrajinská právnická osoba již vlastní. Nejčastěji se tento model uplatňuje v souvislosti s nabytím vlastnických nebo jiných věcných práv k pozemkům a dalším nemovitým věcem za účelem těžby nerostných surovin<sup>72</sup>: právnická osoba, jež nabývá

---

<sup>70</sup> Česká republika podepsala Washingtonskou úmluvu dne 23. března 1993, Ukrajina tak učinila o několik let později, tj. 3. dubna 1998. Seznam signatářů Washingtonské úmluvy je dostupný z WWW: <<https://icsid.worldbank.org/apps/ICSIDWEB/about/Pages/Database-of-Member-States.aspx?tab=AtoE&rdo=CSO>>.

<sup>71</sup> Komise Organizace spojených národů pro mezinárodní právo obchodní (název v angličtině: *United Nations Commission on International Trade Law*). Rozhodčí pravidla (*UNCITRAL Arbitration Rules*) jsou dostupná z WWW: <[http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral\\_texts/arbitration/2010Arbitration\\_rules.html](http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/arbitration/2010Arbitration_rules.html)>.

<sup>72</sup> ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі:

podíl na jiné právnické osobě, která takovou činnost již provozuje (těží nerosty), zbavuje se povinností znovu žádat o příslušná povolení a souhlasy, přepracovávat právně-technickou dokumentaci.

Další výhodou nabytí vlastnických nebo jiných věcných práv k nemovitým věcem formou *share dealu* je časová ekonomie. Praxe ukazuje, že tento model je mezi zahraničními investory nejvíce „populárním“ způsobem investování do nemovitých věcí na území Ukrajiny. Podotýkáme však, že tento model je vhodný jen pro investory, jež mají dostatek finančních prostředků a nepotřebují zapojovat do investičních projektů další osoby.

Závěrem ještě dodáme, že termín *share deal* není oficiálně definován žádným ukrajinským právním předpisem. Jde o termín, převzatý z angloamerické právní doktríny, označující transakci prováděnou za účelem prodeje právnické osoby. Prostřednictvím této operace kupující jedinou dohodou nabývá podíl na právnické osobě nebo její části a tím tedy i podíl na majetku, který tato právnická osoba vlastní.

Úskalím této varianty investování je však problematika tzv. čisté ukrajinské právnické osoby (k tomu více v části 1.2.3. *Nabývání vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení*).

#### **1.2.5.5. Dohoda podle čl. 97 Pozemkového zákoníku Ukrajiny**

Podle ustanovení čl. 97 Pozemkového zákoníku Ukrajiny osoby, jež provádějí geologické fotografování, vyhledávací, geodetické a další průzkumné práce, mohou provádět tyto práce na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem nebo držitelem pozemku. Podstatnými náležitostmi této smlouvy jsou doba a místo provedení výše vymezených prací. Osoby, jež provádějí geologické fotografování, vyhledávací, geodetické a další průzkumné práce, jsou povinny nahradit vlastníku a/nebo držiteli pozemku veškerou způsobenou škodu, ušlý zisk a na vlastní náklady navrátit pozemek, na němž se prováděly výše uvedené práce, do původního stavu.

Výhodou tohoto právního instrumentu je absence dalších právních norem výslovně regulujících tento smluvní typ, což tedy poskytuje smluvním stranám rozsáhlý prostor pro ujednání vzájemných práv a povinností podle své vůle. Právní řád nestanoví

---

перепони та їх подолання. *Український центр економічних і політичних досліджень імені Олександра Разумкова*. [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.

povinnost státní registrace této smlouvy ani jakákoli další omezení.

Nevýhodou smlouvy tohoto typu je však úzce vymezený specifický účel užívání pozemku, tj. provádění geologického fotografování, vyhledávacích, geodetických a dalších průzkumných prací.

## 2. Procedura nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem

V této kapitole zkusíme nastínit strukturu právní procedury převodu nemovitých věcí mezi soukromoprávními subjekty na základě převodní smlouvy podle českého a ukrajinského právního řádu.

### 2.1. Česká republika

#### 2.1.1. Forma smlouvy a přechod vlastnického práva

Právní algoritmus nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle českého právního řádu zásadně předpokládá dvě základní složky – uzavření převodní smlouvy a následný zápis vlastnického práva do zákonem stanoveného veřejného seznamu.

Při vzniku vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným ve veřejném seznamu na základě smlouvy je třeba rozlišovat právní důvod nabytí vlastnického práva (*titulus adquirendi*) a právní způsob jeho nabytí (*modus adquirendi*). Smlouva o převodu nemovité věci (např. kupní smlouva) představuje tzv. *titulus adquirendi*. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává až vkladem (intabulací) vlastnického práva do veřejného seznamu (*modus adquirendi*). Jinak řečeno, kupní smlouva, kterou se převádí nemovitá věc, jež je předmětem evidence ve veřejném seznamu, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví k věci na nabyvatele (kupujícího) dalším jednáním, které je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.<sup>73</sup> Uzavřením smlouvy (typicky kupní) vznikne kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny<sup>74</sup>, který je samozřejmě možné uplatnit žalobou u soudu.<sup>75</sup>

Podle ustanovení § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též

---

<sup>73</sup> VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. 2. vyd. Praha: Beck, 2007, s. 166.

<sup>74</sup> Srov. náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 7. října 1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96. Česko. Ústavní soud České republiky. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=29005&pos=1&cnt=1&typ=result>>.

<sup>75</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 352.

„**Český občanský zákoník**“) právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, vyžaduje písemnou formu. Dále podle ustanovení § 2128 odst. 1 Českého občanského zákoníku při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560 [Českého občanského zákoníku], tj. prostou písemnou formu.

Důležitým aspektem převodní smlouvy je správné vymezení nemovité věci, jež je předmětem převodní smlouvy. Nemovitá věc evidovaná ve veřejném seznamu musí být individualizována uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitost leží.<sup>76</sup> Výměra pozemku naopak není údajem nutným pro individualizaci nemovité věci.<sup>77</sup>

Krom toho, převodní smlouva, předkládaná katastrálnímu úřadu, musí splňovat další zákonem předepsané náležitosti, zejména obsahovat dostatečnou identifikaci převáděné nemovité věci podle ustanovení § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákona) (dále též „**Katastrální zákon**“). Jde-li o kupní smlouvu, na jejímž základě se převádí nemovitá věc, musí tato smlouva zahrnovat podstatné náležitosti, jež jsou stanoveny § 2079 Českého občanského zákoníku.

Podle ustanovení § 1105 Českého občanského zákoníku, převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Toto ustanovení stanoví, že k tomu, aby byl převod vlastnického práva k nemovité věci účinně proveden, je pak po uzavření převodní smlouvy nezbytný zápis do katastru nemovitostí, jenž je tím veřejným seznamem, o kterém zmiňuje ustanovení § 1105 Českého občanského zákoníku.

Podle ustanovení § 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a) Katastrálního zákona zápis do katastru nemovitostí se děje vkladem, který má konstitutivní účinky.<sup>78</sup> Podle ustanovení § 10 Katastrálního zákona právní účinky zápisu nastávají k okamžiku (tedy dni, hodině, minutě a sekundě), kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podle názoru

---

<sup>76</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. listopadu 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001 (C 837). Dostupný také z WWW: <<http://kraken.slv.cz/22Cdo1236/2001>>.

<sup>77</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. srpna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006 (C 5369). Dostupné také z WWW: <<http://kraken.slv.cz/30Cdo2552/2006>>.

<sup>78</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 352.

Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.<sup>79</sup>

Převodní smlouva se předkládá katastrálnímu úřadu pouze v jenom vyhotovení (tj. v originále nebo ověřené kopii). Podpisy na smlouvě nemusí být úředně ověřené, ale vzhledem k tomu, že katastrální úřad zkoumá pravost podpisů, které úředně ověřeny nejsou, nelze než úřední ověření podpisů doporučit. Alternativně pak lze například přímo na katastrálním úřadě při předložení návrhu na vklad prohlásit podpis za vlastní nebo mít na katastrálním úřadě uložený podpisový vzor.<sup>80</sup>

Jde-li o nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, k převodu takové nemovité věci je třeba písemná smlouva. Vlastnictví v tomto případě přechází již účinností převodní smlouvy, která nastává, nebylo-li sjednáno něco jiného, jejím uzavřením. Strany však mohou např. sjednat, že smlouva nabude v části týkající se drobných staveb účinnosti dnem vkladu vlastnictví k současně převáděné hlavní stavbě. Podle § 3 odst. 1 písm. c) Katastrálního zákona se v katastru neevidují drobné stavby.<sup>81</sup>

### 2.1.2. Předkupní právo

Český občanský zákoník stojí na římskoprávním principu *superficies solo cedit* (lat., česky: povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku). Tak, podle ustanovení § 3054 Českého občanského zákoníku, stavba, která nebyla podle právních předpisů účinných do 1. ledna 2014 součástí pozemku, na němž byla zřízena, přestala být dnem nabytí účinnosti Českého občanského zákoníku (tj. dne 1. ledna 2014) samostatnou věcí a stala se součástí pozemku, měla-li vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba. Nicméně stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž byla zřízena, a byla ke dni 1. ledna 2014 ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti Českého občanského zákoníku nestala součástí pozemku a je nemovitou věcí (srov. ustanovení § 3055 odst. 1 Českého občanského

---

<sup>79</sup> Srov. náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 7. října 1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96. Česko. Ústavní soud České republiky. Dostupný také z WWW: <<http://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=29005&pos=1&cnt=1&typ=result>>..

<sup>80</sup> KAMENÍKOVÁ, Anna. Převody nemovitých věcí. *Epravo.cz – Sbírnka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prevody-nemovitych-veci-93889.html>>.

<sup>81</sup> LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 354.

zákoníku).

Podle ustanovení § 3056 odst. 1 Českého občanského zákoníku vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni 1. ledna 2014, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

### 2.1.3. Řízení před katastrálním úřadem

Podle ustanovení § 14 Katastrálního zákona návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři. Protože formulář je procesním podáním, není třeba podpis na něm úředně ověřovat.<sup>82</sup>

Formulář musí obsahovat náležitosti uvedené v ustanovení § 14 Katastrálního zákona a musí k němu být přiloženy přílohy dle ustanovení § 15 Katastrálního zákona. Přílohami jsou zejména listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (tzv. vkladová listina), a plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem.

Od 1. ledna 2014 lze v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 Katastrálního zákona zapsat vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí i na základě listiny v elektronické podobě za podmínky, že je tato opatřena časovým razítkem (které lze získat například konverzí listiny do elektronické podoby prostřednictvím kontaktního místa veřejné správy (tzv. Českého podacího ověřovacího informačního národního terminálu – Czech POINT)<sup>83</sup>, nebo připojit spolu s elektronickými podpisy). Katastr nemovitostí informuje smluvní strany o provedení vkladu vyrozuměním (tzv. změnovým listem), které se doručuje do vlastních rukou.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> KAMENÍKOVÁ, Anna. Převody nemovitých věcí. *Epravo.cz – Sbirka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prevody-nemovitych-veci-93889.html>>.

<sup>83</sup> Česko. Zákon č. 365 ze dne 14. září 2000, o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, § 8a. Dostupný také z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-365>>.

<sup>84</sup> KAMENÍKOVÁ, Anna. Převody nemovitých věcí. *Epravo.cz – Sbirka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prevody-nemovitych-veci-93889.html>>.

Dále podle ustanovení § 16 odst. 1 Katastrálního zákona o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou (provedení tzv. plomby), katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu uvedenou v návrhu na zahájení vkladového řízení nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.

Podle ustanovení § 55 odst. 6 Katastrálního zákona na základě údajů katastru se poskytuje služba sledování změn v katastru zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.<sup>85</sup>

K rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí katastrální úřad přistoupí až po uplynutí zákonné lhůty 20 dní po odeslání informace o provedení plomby (srov. ustanovení § 18 Katastrálního zákona). Pokud byly splněny podmínky vkladu a vklad byl povolen, pošle katastrální úřad účastníkům (a případně i právním zástupcům) tzv. změnový list, kterým provedení vkladu potvrdí. *Je-li návrh na vklad katastrálním úřadem zamítnut, lze se proti takovému rozhodnutí bránit (určovací) žalobou podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též „Český občanský soudní řád“).*<sup>86</sup>

#### **2.1.4. Poplatek**

Podle položky 120 písm. a) Sazebníku, který tvoří přílohu k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí činí 1 000 Kč.

## **2.2. Ukrajina**

Procedura převodu vlastnického práva k nemovitým věcem, jež jsou na území Ukrajiny, je podle ukrajinského právního řádu téměř totožná s procedurou převodu

<sup>85</sup> Bližší informace jsou dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>>.

<sup>86</sup> KAMENÍKOVÁ, Anna. Převody nemovitých věcí. *Epravo.cz – Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prevody-nemovitych-veci-93889.html>>.



nemovitých věcí podle českého práva. Nejdříve musí být platně uzavřena převodní smlouva, po čemž je třeba touto smlouvou založený právní stav zapsat do příslušného veřejného seznamu. Nicméně ukrajinský právní řád vykazuje určité odlišnosti, jimž se budeme dále v této podkapitole věnovat.

### 2.2.1. Pozemky

Podle ustanovení čl. 182 odst. 1 Občanského zákoníku Ukrajiny vlastnické právo a jiná věcná práva k nemovitým věcem, jakož i zatížení těchto práv, jejich vznik, přechod a zánik podléhají státní registraci.

Do 1. ledna 2013 právní režim a geometricko-prostorové jakož i další relevantní údaje o pozemcích byly registrovány v jednotném Státním pozemkovém rejstříku vedeném Státní agenturou pozemkových zdrojů. Od 1. ledna 2013 však Státní pozemkový rejstřík zaniká a místo něj vznikají dva nové veřejné rejstříky – Státní pozemkový katastr a Státní rejstřík věcných práv k nemovitému majetku.

Podle ustanovení čl. 1 odst. 1 první odračky zákona Ukrajiny č. 3613-VI ze dne 7. července 2011 „O Státním pozemkovém katastru“ (dále též „**Zákon o Státním pozemkovém katastru**“) je Státním pozemkovým katastrem státní geoinformační systém údajů o pozemcích, ležících v mezích státního území Ukrajiny, zejména údajů o jejich cílovém určení, exploatačních omezeních, jakož i údajů o kvalitativní a kvantitativní charakteristice pozemků, jejich hodnotě a rozdělení pozemků mezi vlastníky a uživateli.

Podle ustanovení čl. 1 odst. 1 druhé odračky Zákona o Státním pozemkovém katastru je státní registraci pozemku zápis údajů o *formování* pozemku do Státního pozemkového katastru a přidělení registrovanému pozemku katastrálního čísla.

Podle ustanovení čl. 79<sup>1</sup> odst. 4 Pozemkového zákoníku Ukrajiny je pozemek *zformovaný* okamžikem přidělení mu katastrálního čísla. Podle odst. 3 tohoto článku *zformované* pozemky podléhají státní registraci ve Státním pozemkovém katastru. Samotný pojem *formování* pozemku je vymezen v odst. 1 předmětného článku Pozemkového zákoníku Ukrajiny. *Formováním* pozemku je vymezení jeho plošné výměry, určení jeho mezí a vložení údajů o formovaném pozemku do Státního pozemkového katastru.

Provedením státní registrace pozemku ve Státním pozemkovém katastru se však

pozemek ještě nestává právně způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů. Nemůže tak být například předmětem vlastnického práva nebo nájemních vztahů. Podle ustanovení čl. 79<sup>1</sup> odst. 9 Pozemkového zákoníku Ukrajiny může být pozemek objektem občanskoprávních vztahů jen po ukončení jeho formování a následné státní registraci vlastnického práva k pozemku. Jinými slovy, pozemek nebývá způsobilostí být objektem občanskoprávních jednání jen po vkladu příslušných údajů o tomto pozemku do obou veřejných databází – Státního pozemkového katastru a Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku.<sup>87</sup>

Jakmile pozemek nabude kvality plnohodnotného předmětu občanskoprávních vztahů, může s ním jeho vlastník libovolně nakládat, respektive svůj pozemek zcizit ve prospěch jakékoli fyzické nebo právnické osoby. Nabyvatel se stane novým vlastníkem okamžikem zápisu jeho vlastnického práva do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku. Dále údaje o novém vlastníkově pozemku budou *ex officio* předány a vloženy do Státního pozemkového katastru. Zápis do Státního pozemkového katastru však není podmínkou vzniku vlastnického nebo jiného věcného práva k pozemku.

Podle ustanovení čl. 334 odst. 4 Občanského zákoníku Ukrajiny práva k nemovitému majetku, jež podléhají státní registraci, vznikají dnem provedení takové registrace podle zvláštního zákona.

Tímto zvláštním zákonem je Zákon o registraci věcných práv k nemovitému majetku.

Podle ustanovení čl. 5 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku věcná práva k pozemkům a objektům nemovitého majetku umístěných na pozemcích, jejichž přemístění nelze provést bez znehodnocení nebo změny účelového určení těchto objektů (tj. podniky jako jednotné majetkové komplexy, bytové domy, stavby, budovy, jejich jednotlivé části, bytové jednotky, bytové a nebytové prostory), a omezení těchto práv podléhají povinnému zápisu do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku.

Státní registraci věcných práv k nemovitému majetku provádějí tzv. státní registrátoři. Podle ustanovení čl. 10 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv

---

<sup>87</sup> ЯРОШ, Зоя. Особливості оформлення прав на земельні ділянки. *Нерухомість* [online]. 2013 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.gatne.kiev.ua/osoblivosti-oformlennya-prav-na-zemelni-dilyanki/>>.

k nemovitému majetku státním registrátorem se rozumí a) občan Ukrajiny, který má vysokoškolské vzdělání v oboru právo a právní věda, splňuje stanovené Ministerstvem spravedlnosti Ukrajiny kvalifikační požadavky a má pracovněprávní vztah k subjektu státní registrace práv,<sup>88</sup> b) notář, c) státní vykonavatel na úseku státní registrace omezení souvisejících s nuceným výkonem rozhodnutí podle zvláštního zákona.

Po úspěšném provedení státní registrace bude registrované nemovité věci přiřazeno tzv. registrační číslo objektu nemovitého majetku. Podle ustanovení čl. 15 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku je registračním číslem objektu nemovitého majetku individuální číslo přiřazené specificky určenému objektu nemovitého majetku po ukončení první státní registrace vlastnického práva k tomuto objektu. Registrační číslo objektu nemovitého majetku nelze pak přiřadit jakékoli jiné registrované nemovité věci na celém území Ukrajiny. Registrační číslo objektu nemovitého majetku je až do zániku nemovité věci neměnné.

Podle ustanovení čl. 18 odst. 5 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku musí žadatel podat státnímu registrátorovi vyplněný formulář žádosti o státní registraci práv pro každou jednotlivou nemovitou věc zvlášť. V případě nabytí vlastnického práva k bytovému domu, stavbě nebo budově současně s nabytím věcných práv k pozemku, na němž jsou tyto nemovitosti umístěny, žadatel předloží jednu společnou žádost. Podmínkou podání takové společné žádosti je však okolnost, že věcná práva k bytovému domu, stavbě nebo budově a věcná práva k pozemku, na němž jsou tyto nemovitosti umístěny, jsou registrována ve prospěch stejné osoby.

Podle ustanovení čl. 18 odst. 9 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku je časovým okamžikem (tj. datem, hodinou, minutou a sekundou), od kterého nastávají právní účinky státní registrace, časový okamžik (tj. datum, hodina, minuta a sekunda), kdy státní registrátor žádost o státní registraci práv obdržel a zaregistroval, a to jen za podmínky, že státní registrátor takové žádosti vyhoví a rozhodne o státní registraci věcných práv.

---

<sup>88</sup> Podle ustanovení čl. 6 odst. 1 bodu 2 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku subjekty státní registrace práv se rozumí: a) výkonné orgány rad vesnic, městysů a měst, Kyjivská městská státní správa, Sevastopolská městská státní správa, okresní státní správy a obvodní státní správy ve městech Kyjiv a Sevastopol; b) akreditované subjekty. Podle ustanovení odst. 3 předmětného článku je akreditovaným subjektem právnická osoba, vykonávající působnost v oblasti veřejné správy, jež zaměstnává alespoň tři státní registrátory, a splňuje další zákonem stanovené podmínky.

Žádost o státní registraci práv se podává na stanoveném formuláři, jehož náležitosti, jakož i požadavky na správné vyplnění, stanoví Ministerstvo spravedlnosti Ukrajiny výnosem<sup>89</sup> (srov. ustanovení čl. 18 odst. 11 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Ustanovení čl. 19 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku upravuje časové aspekty státní registrace věcných práv k nemovitému majetku. Zmíněný článek stanoví mj. maximální délku registrační procedury. Státní registrace vlastnického práva a dalších věcných práv nesmí trvat déle než 5 pracovních dnů. Odlišná registrační lhůta je stanovena u podniku jako věci hromadné (ukrajinský zákonodárce používá termín *jednotný majetkový komplex*). V tomto případě státní registrátor provede státní registraci vlastnického práva do 14 pracovních dnů. Nejkratší standardní registrační lhůta, jež činí 24 hodiny (s výjimkou dnů pracovního klidu a státních svátků) od okamžiku, kdy státní registrátor obdrží a zaregistruje příslušnou žádost o státní registraci práv, je stanovena pro případ státní registrace zatížení věcných práv k nemovitému majetku.

Lhůta státní registrace určená podle dnů počíná běžet dnem registrace žádosti o státní registraci práv v příslušné databázi žádostí, kterou vede státní registrátor.

Podmínkou registrace žádosti o státní registraci práv v databázi žádostí je uhrazení správního poplatku podle ustanovení čl. 34 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku (srov. ustanovení čl. 20 odst. 4 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Žadatel podává žádost o státní registraci práv spolu se zákonem stanovenými přílohami formou klasického písemného podání nebo alternativně v elektronické podobě. Žadatel, který činí podání v elektronické podobě, je povinen k žádosti o státní registraci práv připojit elektronický digitální podpis, popřípadě jiný alternativní certifikovaný identifikátor osoby (srov. ustanovení čl. 20 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku). Nuance elektronické podoby a další technické aspekty žádosti o státní registraci práv jsou reglementovány nařízením Kabinetu

---

<sup>89</sup> Tímto výnosem je výnos Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny ze dne 17. dubna 2012 č. 595/5 „O úpravě vztahů souvisejících se státní registrací věcných práv k nemovitému majetku a jejich zatížení“. Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Наказ Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0590-12>>.

Ministrů Ukrajiny č. 1127 ze dne 25. prosince 2015 „O státní registraci věcných práv k nemovitému majetku a jejich zatížení“.<sup>90</sup>

Nemá-li žádost o státní registraci práv předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, státní registrátor projednání žádosti o státní registraci práv přeruší a vyzve žadatele, aby ve lhůtě 30 pracovních dnů od doručení mu rozhodnutí o přerušení projednání žádosti o státní registraci práv zjištěné nedostatky odstranil (srov. ustanovení čl. 23 odst. 1 a 3 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Výčet příloh k žádosti o státní registraci práv je stanoven v čl. 27 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku. Jednou z nejdůležitějších příloh, která nejčastěji figuruje v kontextu převodu vlastnického práva k nemovitým věcem, je kupní smlouva.

Co se formy kupní smlouvy týče, lze odkázat na ustanovení čl. 657 Občanského zákoníku Ukrajiny. Podle tohoto ustanovení kupní smlouva, jejímž předmětem je pozemek, jednotný majetkový komplex, bytový dům, bytová jednotka nebo jiná nemovitá věc, vyžaduje písemnou formu a tzv. *notářské ověření*.

Podle ustanovení čl. 209 odst. 2 Občanského zákoníku Ukrajiny notářské ověření právního jednání provádí notář nebo jiná úřední osoba, která je podle zvláštního zákona<sup>91</sup> oprávněná provádět notářské úkony, a to formou notářského zápisu na dokumentu, jenž obsahuje textové znění ověřovaného právního jednání. Podstatné náležitosti notářského zápisu stanoví výnos Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny č. 3253/5 ze dne 22. prosince 2010 „O schválení Pravidel vedení notářské administrativy“ (dále též „**Pravidla vedení notářské administrativy**“)<sup>92</sup>. Nejpatrnější

---

<sup>90</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 № 1127*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF?test=dCCMfOm7xBWMUJhEZi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>91</sup> Tímto zvláštním zákonem je Zákon Ukrajiny č. 3425-XII ze dne 02. září 1993 „O notářství“. Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України «Про нотаріат»; Верховна Рада України; Закон від 02.09.1993 № 3425-XII*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3425-12/page2>>. Relevantními v tomto kontextu jsou zejména ustanovení článků 34 až 38. Úředními osobami oprávněnými provádět některé notářské úkony jsou zejména státní notáři ve státních notářských archivech, úřední osoby orgánů místní samosprávy, konzuláty Ukrajiny, kapitáni námořních lodí a náčelníci vězeňských zařízení. Z tohoto seznamu mají pravomoc provádět notářská ověření právních jednání pouze konzuláty Ukrajiny.

<sup>92</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Правил ведення нотаріального діловодства»; Мін'юст України; Наказ, Правила, Форма типового документа [...] від 22.12.2010 № 3253/5*. Dostupný také z

odlišnost ukrajinského notářského zápisu od českého analogonu spočívá v tom, že ukrajinský notář obligatorně sepisuje notářský zápis na speciálním formuláři<sup>93</sup> opatřeném technickými elementy proti padělání (srov. ustanovení bodu 6.15 Pravidel vedení notářské administrativy). Použité speciální formuláře pak podléhají registraci v Jednotném rejstříku speciálních formulářů notářských dokumentů<sup>94</sup>, kterou provádí notář podle ustanovení bodu 1.6 Pravidel vedení Jednotného rejstříku speciálních formulářů notářských dokumentů, schválených nařízením Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 812 ze dne 5. srpna 2009<sup>95</sup>.

Ustanovení čl. 34 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku upravuje výši správního poplatku za provedení státní registrace práv. Výše správního poplatku za státní registraci vlastnického práva k nemovité věci (vyjma jednotného majetkového komplexu) ve standardní lhůtě činí 0,1 výše minimální měsíční mzdy.<sup>96</sup> Výše správního poplatku za státní registraci vlastnického práva k podniku jako jednotnému majetkovému komplexu činí 1,0 minimální měsíční mzdu. Zákon o registraci věcných práv k nemovitému majetku dovoluje za stanovený příplatek podstatně zkrátit standardní lhůtu projednání žádosti o státní registraci práv. Pokud například žadatel přeje zaregistrovat ve Státním rejstříku věcných práv k nemovitému majetku převod vlastnického práva k podniku jako jednotnému majetkovému komplexu za pouhopouhých 24 hodiny (kromě dnů pracovního klidu a státních svátků), musí

---

WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1318-10/page>>.

<sup>93</sup> Vzor speciálního formuláře najdete např. zde: <<http://archive.kontrakty.ua/gc/2003/49/45-konflikt.html?lang=ua>>.

<sup>94</sup> Ověřit autenticitu speciálního formuláře notářského dokumentu lze tady: <<http://rnb.nais.gov.ua/>>.

<sup>95</sup> Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 812 ze dne 05. srpna 2009 „O schválení Pravidel využívání, chránění, oběhu speciálních formulářů notářských dokumentů a informování o využitých speciálních formulářích, jakož i o vizuálním provedení a vzoru takových speciálních formulářů“; název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку витрачання, зберігання, обігу спеціальних бланків нотаріальних документів і звітності про їх використання та опису і зразка такого бланка»*; *Кабінет Міністрів України*; *Постанова від 05.08.2009 № 812*. Dostupný z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/812-2009-%D0%BF>>.

<sup>96</sup> Podle ustanovení čl. 8 zákona Ukrajiny č. 928-VIII ze dne 25. prosince 2015 „O státním rozpočtu Ukrajiny na rok 2016“ výše minimální měsíční mzdy v roce 2016 činí 1378 hřiven (v období od 1. ledna do 30. dubna), 1450 hřiven (v období od 01. května do 30. listopadu), a 1550 hřiven (v období od 01. prosince do 31. prosince). Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України «Про Державний бюджет України на 2016 рік»*; *Верховна Рада України*; *Закон, Бюджет від 25.12.2015 № 928-VIII*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/928-19>>.

zaplatit zvýšený správní poplatek, jehož výše odpovídá 10 minimálním měsíčním mzdám. U jiných nemovitých věcí lze provést zápis vlastnického práva do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku do dvou hodin (kromě dnů pracovního klidu a státních svátků) za správní poplatek ve výši 5 minimálních měsíčních mezd.

Správní poplatek je kalkulován v návaznosti na sazbu minimální měsíční mzdy stanovené zákonem<sup>97</sup> ke dni 1. ledna kalendářního roku, v němž byla žádost o státní registraci práv podána příslušnému státnímu registrátorovi (srov. ustanovení čl. 34 odst. 1 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Žadatel o státní registraci práv má právo se obrátit na Ministerstvo spravedlnosti Ukrajiny a jeho územní orgány (územní pobočky) se stížností proti rozhodnutí, nevhodnému chování, postupu nebo nečinnosti státního registrátora. Rozhodnutí o státní registraci, respektive rozhodnutí o zamítnutí žádosti o státní registraci práv, lze napadnout stížností pouze před Ministerstvem spravedlnosti Ukrajiny. Územní orgány (územní pobočky) Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny v tomto případě nemají pravomoc. Souběžně s podáním takové stížnosti může žadatel podat k soudu i správní<sup>98</sup> žalobu. Rozhodnutí o stížnosti, podané před Ministerstvem spravedlnosti Ukrajiny, není podmínkou podání soudní žaloby (srov. ustanovení čl. 37 odst. 1, 2 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Stížnost proti rozhodnutí, nevhodnému chování, postupu nebo nečinnosti státního registrátora lze podat do 30 kalendářních dnů ode dne vydání napadeného rozhodnutí, popřípadě ode dne, kdy se poškozená osoba dozvěděla nebo vzhledem ke všem okolnostem o porušení svých práv poškozujícím jednáním nebo nečinností dozvědět mohla.

Ministerstvo spravedlnosti Ukrajiny nebo jeho územní orgán projedná stížnost do 45 kalendářních dnů (srov. ustanovení čl. 37 odst. 3 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

---

<sup>97</sup> Srov. ustanovení čl. 8 zákona Ukrajiny č. 928-VIII ze dne 25. prosince 2015 „O státním rozpočtu Ukrajiny na rok 2016“.

<sup>98</sup> Podle bodu 8. stanoviska Pléna Vyššího správního soudu Ukrajiny č. 8 ze dne 20. května 2013 „O některých otázkách jurisdikce správních soudů“ může jednání nebo nečinnost státního registrátora, státního katastrálního registrátora, notáře nebo státního vykonavatele přezkoumat soud na návrh žadatele o státní registraci práv. Soudy přitom musejí mít na zřeteli, že se pojmem *jednání* rozumí též rozhodnutí subjektů vykonávajících působnost v oblasti veřejné správy co do státní registrace práv. Spory, vznikající v rámci registračních vztahů, podléhají přezkumu v rámci správního soudnictví. Dostupné z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0008760-13>>.

Stížnost je podána dnem, kdy Ministerstvu spravedlnosti Ukrajiny nebo jeho územnímu orgánu fakticky došla. Lhůta je zachována, je-li posledního dne lhůty podána poštovní zásilka adresovaná Ministerstvu spravedlnosti Ukrajiny nebo jeho příslušnému územnímu orgánu, která obsahuje stížnost, oddělení poštovního spojení. Datum podání oddělení poštovního spojení vyznačí buď na dodejce, nebo bezprostředně na obálce poštovní zásilky, která obsahuje stížnost. Případně-li konec lhůty na den pracovního klidu nebo státní svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den (srov. ustanovení čl. 37 odst. 4 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

Po projednání stížnosti proti rozhodnutí, nevhodnému chování, postupu nebo nečinnosti státního registrátora rozhodující orgán odůvodněně rozhodne o zamítnutí stížnosti nebo stížnosti vyhoví jedním z následujících způsobů: a) zruší rozhodnutí o státní registraci práv, b) zruší rozhodnutí o zamítnutí žádosti o státní registraci práv a rozhodne o provedení státní registrace práv, c) provede změny v záznamech Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku a opraví chyby zaviněné jednáním státního registrátora, d) prozatímně odejme státnímu registrátorovi přístup ke Státnímu rejstříku věcných práv k nemovitému majetku, e) rozhodne o zrušení přístupu státního registrátora ke Státnímu rejstříku věcných práv k nemovitému majetku, f) rozhodne o zrušení akreditace subjektu státní registrace, nebo g) rozhodne o zahájení kárného řízení proti státnímu registrátorovi (srov. ustanovení čl. 37 odst. 6 Zákona o registraci věcných práv k nemovitému majetku).

### **2.2.2. Další nemovité věci**

Co se jiných než pozemky nemovitých věcí týče, lze jen poznamenat, že se plně uplatní procedura popsána v předchozí části 2.2.1. *Pozemky* s touto výjimkou, že se jiné nemovité věci do Státního pozemkového katastru nezapisují.

Jak je výše uvedeno, podle ustanovení čl. 334 odst. 4 Občanského zákoníku Ukrajiny práva k nemovitému majetku, jež podléhají státní registraci, vznikají dnem provedení takové registrace podle zvláštního zákona. Tímto zvláštním zákonem je Zákon o registraci věcných práv k nemovitému majetku. Vlastnické právo nebo jiná věcná práva tedy vznikají okamžikem zápisu těchto práv do Státního rejstříku věcných práv k nemovitému majetku.

Podle ustanovení čl. 657 Občanského zákoníku Ukrajiny kupní smlouva, jejímž



předmětem je nemovitá věc, vyžaduje písemnou formu a notářské ověření. Více k tomu v části *2.2.1. Pozemky*.

### **3. Daně související s převodem a nakládáním s nemovitými věcmi**

#### **3.1. Ukrajina**

##### **3.1.1. Daně související s převodem vlastnického práva k nemovitém věcem**

Při převodu nemovitých věcí na základě soukromoprávních dohod vznikají smluvním stranám daňové povinnosti související s odvedením daně z příjmů, státního cla, příspěvku do Penzijního fondu a tzv. vojenského poplatku.

Podle ustanovení čl. 172 odst. 172.1 Daňového řádu Ukrajiny jsou zproštěny povinnosti odvést daň z příjmů fyzické osoby (tj. rezidenti a nerezidenti) v případě prodeje<sup>99</sup> nemovitého majetku při splnění následujících tří podmínek:

1. Zcizuje se bytový dům, bytová jednotka nebo její část, pokoj, zahradní (rekreační) dům spolu s hospodářskými budovami a stavbami (včetně pozemku, na němž jsou tyto objekty umístěny) nebo pozemek, který odpovídá parametrům pro bezplatný převod vlastnického práva ze strany státu nebo orgánů místní samosprávy, vymezeným v ustanovení čl. 121 Pozemkového zákoníku Ukrajiny<sup>100</sup>.
2. Prodej jedné z výše uvedených nemovitých věcí je prováděn poprvé v účetním kalendářním roce.
3. Zcizovaná nemovitá věc byla v soukromém vlastnictví prodávajícího nejméně po dobu 3 let bezprostředně před prodejem.

Při kumulativním splnění všech výše uvedených podmínek prodávající se osvobozuje od daně z příjmů fyzických osob a zprošťuje se povinností podat daňové přiznání.

V opačném případě prodávající musí odvést daň z příjmů fyzických osob, přičemž daňová sazba se liší v závislosti na okolnosti, zda prodávající je daňovým rezidentem nebo nikoliv.

Příjmem z prodeje nemovité věci je pro účely zdanění kupní cena uvedená

---

<sup>99</sup> Podle ustanovení čl. 172 odst. 172.8 Daňového řádu Ukrajiny pro účely článku 172 se *prodejem* rozumí jakýkoli převod vlastnického práva k nemovitému majetku, s výjimkou darování a dědění.

<sup>100</sup> Podle ustanovení čl. 121 odst. 1 Pozemkového zákoníku Ukrajiny mají občané Ukrajiny nárok na bezplatné získání vlastnického práva k pozemkům, které jsou ve vlastnictví státu nebo místních samosprávných celků, o výměře nejvýše 2,0 ha pro provádění zemědělské výroby; o výměře nejvýše 0,12 ha pro provádění zahradnické činnosti; o výměře nejvýše 0,25 ha (ve vesnicích), 0,15 ha (ve městysích) a 0,10 ha (ve městech) pro výstavbu bytového domu a souvisejících hospodářských staveb; o výměře 0,10 ha pro výstavbu individuálního rekreačního domku; o výměře 0,01 ha pro výstavbu individuální garáže, atd.

v kupní smlouvě. Takto určená částka však nesmí být nižší než peněžní hodnota zjištěná cenovým odhadem, provedeným subjektem, jenž má dle zvláštního zákona oprávnění provádět takové cenové odhady (více k tomu v části 3.2.2. *Cenové odhady nemovitých věcí*).

Příjmy, získané v souvislosti s prodejem nemovitého majetku tzv. rezidentem (tj. občanem Ukrajiny nebo osobou, jež má na území Ukrajiny své bydliště, ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 14.1 bodu 14.1.213 Daňového řádu Ukrajiny), podléhají zdanění sazbou ve výši 5 %. Stejnou daňovou sazbou se zdaňuje též příjem z prodeje nedokončené stavby (srov. ustanovení čl. 172 odst. 172.2 ve spojení s ustanovením čl. 167 odst. 167.2 Daňového řádu Ukrajiny). Kromě toho, daňovou sazbou ve výši 5 % jsou zdaňovány i jiné nemovité věci, jež nejsou uvedené v ustanovení čl. 172 odst. 172.1 Daňového řádu Ukrajiny (například komerční nemovitosti nebo pozemky zemědělského určení, jejichž prodej je prozatímne pozastaven v důsledku vyhlášení tzv. moratoria na prodej pozemků zemědělského určení<sup>101</sup>).

Příjmy, získané v souvislosti s prodejem nemovitého majetku tzv. nerezidentem (ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 14.1 bodu 14.1.213 Daňového řádu Ukrajiny, vykládaného *a contrario*), podléhají zdanění sazbou ve výši 18 % (srov. ustanovení čl. 172 odst. 172.9 ve spojení s ustanovením čl. 167 odst. 167.1 Daňového řádu Ukrajiny).

Další v tomto kontextu přicházející v úvahu povinnou platbou je tzv. vojenský poplatek, zavedený zákonem Ukrajiny č. 1621-VII ze dne 31. července 2014 „O změnách k Daňovému řádu Ukrajiny a některým dalším právním předpisům Ukrajiny“<sup>102</sup>. Sazba vojenského poplatku činí 1,5 % dohodnuté smluvní ceny.<sup>103</sup> Plátcem vojenského poplatku je prodávající (srov. ustanovení kapitoly XX „Přechodná

---

<sup>101</sup> Podle ustanovení bodů 14 a 15 kapitoly X „Přechodná ustanovení“ Pozemkového zákoníku Ukrajiny do 01. ledna 2017 nelze pozemek zemědělského určení ani vložit do základního kapitálu právnické osoby, ani jej zcizit na základě občanskoprávní dohody. Jakákoli občanskoprávní dohoda, uzavřená za účelem zcizení pozemku zemědělského určení v době zákazu zcizení takových pozemků, je neplatná *ex tunc*.

<sup>102</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України» від 31.07.2014 № 1621-VII. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1621-18?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>103</sup> Бухоблік. Buhoblik.org.ua. *Военный сбор с недвижимости (продажа недвижимого имущества)* [online]. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.buhoblik.org.ua/nalogi/nalog-na-doxody-fizicheskix-licz/2434-voennyj-sbor-nedvizhimost.html>>.

ustanovení“ podkapitoly 10 bodu 16<sup>1</sup> odst. 1.1 ve spojení s čl. 162 odst. 162.1 Daňového řádu Ukrajiny). V případě prodeje nemovité věci podle ustanovení čl. 172 odst. 172.1 Daňového řádu Ukrajiny vojenský poplatek se neodvádí.<sup>104</sup>

Kromě výše uvedené daně z příjmů a vojenského poplatku mají smluvní strany povinnost zaplatit tzv. státní clo. Výše státního cla je stanovena čl. 3 dekretu Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 7-93 ze dne 21. ledna 1993 „O státním clu“<sup>105</sup>. Podle tohoto ustanovení činí výše státního cla 1 % dohodnuté kupní ceny, přičemž takto zjištěná částka nesmí být nižší než výše jednoho nezdaněného minima příjmů občanů<sup>106</sup>.

Smluvní strany mají právo samostatně určit, kdo z nich státní clo uhradí na vlastní náklad. Mohou se také domluvit, že každý z nich uhradí státní clo rovným dílem.

V kontextu obligatorních daňových povinností kupujícího lze ještě zmínit příspěvek na všeobecné státní penzijní pojištění. Podle ustanovení čl. 4 bodu 10 ve spojení s ustanovením čl. 1 bodu 9 a ustanovením čl. 2 bodu 8 zákona Ukrajiny č. 400/97-BP ze dne 26. června 1997 „O příspěvku na všeobecné státní penzijní pojištění“<sup>107</sup> má kupující povinnost odvést příspěvek na všeobecné státní penzijní pojištění do Penzijního fondu Ukrajiny ve výši 1 % dohodnuté kupní ceny. Dohodnutá kupní cena však nemůže být nižší než peněžní hodnota zjištěná cenovým odhadem provedeným subjektem, jenž má dle zvláštního zákona oprávnění provádět takové cenové odhady (více k tomu v části 3.2.2. *Cenové odhady nemovitých věcí*).

Od příspěvku na všeobecné státní pojištění jsou osvobozeny příjmy z prodeje pozemků.

V kontextu výše uvedeného znovu opakujeme, že povinnost odvést daň z příjmů, získaných z prodeje nemovité věci, jakož i vojenský poplatek, má prodávající,

---

<sup>104</sup> Бухоблік. Buhoblik.org.ua. *Военный сбор с недвижимости (продажа недвижимого имущества)* [online]. 2016- [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.buhoblik.org.ua/nalogi/nalog-na-doxody-fizicheskix-licz/2434-voennyj-sbor-nedvizhimost.html>>.

<sup>105</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/7-93?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>106</sup> Podle ustanovení bodu 5 kapitoly XX „Přechodná ustanovení“ Daňového řádu Ukrajiny, pokud ustanovení jiných právních předpisů odkazují na nezdaněné minimum příjmů občanů, jde o částku ve výši 17 hřiven [...].

<sup>107</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»; Верховна Рада України; Закон від 26.06.1997 № 400/97-BP*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/400/97-%D0%B2%D1%80#n59>>.

zatímco povinnost zaplatit příspěvek na všeobecné státní pojištění zatěžuje kupujícího. Jen u státního cla právní předpis připouští dohodu smluvních stran.

Je-li prodávající osobou právnickou, musí zahrnout příjem z prodeje nemovité věci do daňového základu, z něhož se daň z příjmů podle obecných pravidel odvádí. Je-li právnická osoba registrována jako plátce tzv. jednotné daně, zahrne příjem z prodeje nemovité věci do daňového základu, z něhož se daň z příjmů podle pravidel zjednodušeného zdanění odvádí.

### 3.1.2. Cenové odhady nemovitých věcí

Jak již bylo na několika místech výše zmíněno, při prodeji nemovitých věcí se obligatorně provádí cenový odhad zcizované nemovitosti za účelem objektivního vyměření daně. Primárně se při určení daňového základu vychází z dohodnuté smluvními stranami ceny nemovitosti. Pro vyvarování se případů účelového snížení deklarované ve smlouvě kupní ceny, zákonodárce stanovil, že výše kupní ceny nesmí být nižší než peněžní hodnota zjištěná cenovým odhadem, provedeným orgánem, jenž má dle zvláštního zákona pravomoc provádět takové cenové odhady.

Podle ustanovení čl. 5 zákona Ukrajiny č. 1378-IV ze dne 11. prosince 2003 „O cenových odhadech pozemků“ (dále též „**Zákon o cenových odhadech pozemků**“)<sup>108</sup> cenové odhady pozemků v závislosti na cílovém určení a proceduře jejich provedení jsou dvojího druhu, a to znalecké posudky o ceně pozemku a normativní cenové posudky.

Pomocí normativních cenových posudků je zjišťována peněžní hodnota pozemků za účelem určení výše pozemkové daně, státního cla při směně, dědění nebo darování pozemků podle zvláštního zákona, nájemného za nájem státních nebo komunálních pozemků, ztrát zemědělského nebo lesního hospodaření, hodnoty pozemků, jejichž plošná velikost převyšuje 50 hektarů a které jsou určeny k výstavbě nezastřešených sportovních a tělovýchovně-rekreačních staveb, a také při vypracování indexů a mechanismů ekonomických pobídek k racionálnímu využívání a ochraně půdy.

Znalecký posudek o ceně pozemku je určen ke zjištění peněžní hodnoty pozemku nebo pozemkových práv při uzavírání občanskoprávních dohod, jejichž

---

<sup>108</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про оцінку земель“*. *Верховна Рада України; Закон від 11. 12. 2003 № 1378-IV*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>>.

předmětem jsou pozemky a pozemková práva, vyjma případů stanovených zvláštním právním předpisem.

Podle ustanovení čl. 15 Zákona o cenových odhadech pozemků o provedení normativního cenového odhadu pozemku a pořízení normativního cenového posudku rozhoduje příslušný orgán výkonné moci nebo orgán místní samosprávy.

Znalec vyhotoví znalecký posudek o ceně pozemku buď na žádost zainteresované osoby, která je na základě dvoustranného ujednání se smluvní protistranou povinná takový posudek pořídit, anebo na příkaz soudu.

Normativní cenové posudky vyhotovují právnické osoby, jež zpracovávají zeměměřickou dokumentaci podle zákona Ukrajiny č. 858-IV ze dne 22. května 2003 „O pozemkové úpravě“<sup>109</sup> (srov. ustanovení čl. 18 Zákona o cenových odhadech pozemků).

Podle ustanovení čl. 19 Zákona o cenových odhadech pozemků může znalecký posudek o ceně pozemku vyhotovit pouze podnikatelský subjekt, který provádí odhadcovské činnosti v oblasti cenových odhadů pozemků podle Zákona o cenových odhadech pozemků, zákona Ukrajiny č. 2658-III ze dne 12. července 2001 „O odhadech majetku, majetkových práv a o odborné odhadcovské činnosti v Ukrajině“ (dále též „**Zákon o odhadech majetku**“) <sup>110</sup>, a jiných právních předpisů a státních standardů, norem a pravidel.

Podle ustanovení čl. 20 a čl. 23 Zákona o cenových odhadech pozemků je na základě normativního cenového posudku pozemků obce zpracována technická dokumentace, kterou pak schvaluje příslušná rada vesnice, městyse nebo města. Údaje o normativním cenovém odhadu konkrétního pozemku lze získat formou výpisu z technické dokumentace, jejíž součástí je i normativní cenový posudek.

Podle bodu 2<sup>1</sup> Metodiky provedení normativních cenových odhadů pozemků zemědělského určení a pozemků, nacházejících se na území obcí, vydané formou

---

<sup>109</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про землеустрій“ від 22.05.2003 № 858-IV*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>110</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні“ від 12.07.2001 № 2658-III*. Dostupný také z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 213 ze dne 23. března 1995<sup>111</sup>, výpisy z technické dokumentace s normativním cenovým odhadem pozemků vydávají územní pobočky ústředního orgánu výkonné moci, jenž provádí státní politiku v oblasti topografické, zeměměřické, kartografické činnosti a pozemkových vztahů, příslušné podle místa, kde se pozemek nachází. Výpis z technické dokumentace se vydává do 7 pracovních dnů od podání žádosti o vydání takového výpisu. Podle dodatku č. 3 k nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 835 ze dne 1. srpna 2011 „O některých otázkách poskytování správních služeb Státní službou pro zeměměřictví, kartografii a katastr a její územními pobočkami“<sup>112</sup> není výpis z technické dokumentace s normativním cenovým odhadem pozemků zpoplatněn žádným správním poplatkem.

Podle zákona Ukrajiny č. 5203-VI ze dne 6. září 2012 „O správních službách“<sup>113</sup> a vyhlášky Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 523-p ze dne 16. května 2014 „O některých otázkách poskytování správních služeb orgány výkonné moci prostřednictvím středisek poskytování správních služeb“<sup>114</sup>, od 1. ledna 2015 výpisy z technické dokumentace s normativním cenovým odhadem pozemků vydávají výlučně střediska poskytování správních služeb, jež jsou zřízeny v rámci místních státních správ a orgánů místní samosprávy.

Cenové odhady jiných nemovitých věcí upravuje Zákon o odhadech majetku. Cenové odhady provádějí odhadci na základě smlouvy o provedení odhadu majetku (srov. čl. 11 Zákona o odhadech majetku).

---

<sup>111</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України „Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів“*. Кабінет Міністрів України; Постанова від 23.03.1995 № 213. Dostupný také z WWW: <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>112</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Постанова Кабінету Міністрів України „Про деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг“*. Кабінет Міністрів України; Постанова, Порядок, Перелік від 01.08.2011 № 835. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-%D0%BF>>.

<sup>113</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про адміністративні послуги“*. Верховна Рада України; Закон від 06.09.2012 № 5203-VI. Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>>.

<sup>114</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Розпорядження Кабінету Міністрів України „Про деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг Кабінет Міністрів України“* від 16.05.2014 № 523-p. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-%D1%80?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

### **3.1.3. Pozemková daň a daň z nemovitých věcí odlišných od pozemků**

**A.** Pozemková daň je komplexně upravena v ustanovení čl. 269 a násl. Daňového řádu Ukrajiny.

Plátcí pozemkové daně jsou vlastníci a uživatelé pozemků.

Daňovými objekty jsou pozemky, jež jsou ve vlastnictví nebo užívání oprávněných subjektů.

Daňovým základem pozemkové daně je hodnota zdaňovaného pozemku zjištěná na základě normativního cenového posudku s ohledem na indexační koeficient, jenž se zjišťuje postupem stanoveným v kapitole XIII Daňového řádu Ukrajiny. Nebyl-li proveden normativní cenový posudek (vizte 3.1.2. *Cenové odhady nemovitých věcí*), je daňovým základem plošná výměra zdaňovaného pozemku.

Co se sazby pozemkové daně týče, liše se podle toho, zda byl proveden normativní cenový posudek daňového objektu nebo nikoliv.

Orgány místní samosprávy (konkrétně místní rady) určují svým rozhodnutím sazbu pozemkové daně, přičemž výše daňové sazby nesmí převýšit 3 % hodnoty zdaňovaného pozemku, určené na základě normativního cenového posudku. U pozemků zemědělského určení nesmí výše daňové sazby převýšit 1 % hodnoty zdaňovaného pozemku, určené na základě normativního cenového posudku.

U pozemků, jež jsou trvale drženy a užívány soukromými podnikatelskými subjekty, nesmí sazba pozemkové daně převýšit 12 % hodnoty zdaňovaného pozemku, určené na základě normativního cenového posudku (srov. ustanovení čl. 274 odst. 274.2 Daňového řádu Ukrajiny).

V případech, kdy nebyla hodnota pozemku určena na základě normativního cenového posudku, určení daňové sazby upravuje ustanovení čl. 277 odst. 277.1 Daňového řádu Ukrajiny. Podle tohoto ustanovení nesmí daňová sazba u pozemků, jež se nachází na území obcí, převýšit 5 % hodnoty referenční plošné jednotky orné půdy v Autonomní republice Krym nebo v oblasti, určené na základě normativního cenového posudku.

Základním daňovým (účetním) obdobím je kalendářní rok.

**B.** Plátcem daně z nemovitých věcí odlišných od pozemků je fyzická nebo právnická osoba, včetně nerezidenta, jež je vlastníkem nemovité věci, která není



pozemkem (srov. ustanovení čl. 266 Daňového řádu Ukrajiny).

Daňovými objekty jsou bytové a nebytové budovy a prostory, jakož i jejich jednotlivé části. Podle zákona nejsou daňovými objekty např. průmyslové stavby (zejména výrobní prostory, dílny, skladiště průmyslových podniků), budovy a stavby výrobců zemědělské produkce bezprostředně určené k zemědělské činnosti, studentské koleje atd..

Daňovým základem daně z nemovitých věcí odlišných od pozemků je celková plošná výměra bytové nebo nebytové nemovité věci.

Daňovou sazbu stanoví svým rozhodnutím rada vesnice, městyse nebo města, v jejímž územním obvodu se zdaňovaná nemovitost nachází. Takto stanovená daňová sazba nesmí však převýšit 3 % minimální měsíční mzdy, stanovené ke dni 1. ledna účetního (daňového) roku, za 1 metr čtvereční daňového základu.

Základním daňovým (účetním) obdobím je kalendářní rok.

## 3.2. Česká republika

### 3.2.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Po převodu vlastnického práva k nemovité věci je třeba zaplatit v zákonné lhůtě, tj. do 3 měsíců od převodu, daň z nabytí nemovitých věcí. Daňová sazba dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále též „**Zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí**“), činí 4 % (srov. ustanovení § 26 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí).

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.

Pojem *nabývací hodnota* vymezuje ustanovení § 11 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnotou je a) sjednaná cena, b) srovnávací daňová hodnota, c) zjištěná cena, nebo d) zvláštní cena.

Nabývací hodnota se stanoví ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci, tj. ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně.<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Parlament České republiky. Senát. 2013. 9. funkční období. Tisk 185. Vládní návrh zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-21], s. 51. Dostupná také z WWW: <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Nqc0Jp3SMagJ:www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/original/70005/58798/59253+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>>.

Obecný princip, který určuje okamžik nabytí vlastnického práva k nemovité věci, je definován v § 1105 Českého občanského zákoníku. Při převodu vlastnického práva dochází k nabytí vlastnictví nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí okamžikem zápisu do veřejného seznamu; tedy vkladem do katastru nemovitostí (tzv. intabulační zásada).

Podle ustanovení § 12 odst. 1 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnotou sjednaná cena, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo stanoví-li Zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí, že nabývací hodnotou je výlučně sjednaná cena.

Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, například jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti (srov. ustanovení § 22 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí).

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci (srov. ustanovení § 13 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí).

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu (srov. ustanovení § 14 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí).

Směrná hodnota obecně vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci. Ministerstvo financí České republiky stanoví vyhláškou postup určení směrné hodnoty<sup>116</sup> (srov. ustanovení odst. 1 a 6 § 15 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí).

Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku (srov. ustanovení § 16 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí). Jde o

---

<sup>116</sup> Ministerstvo financí České republiky. Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 163, s. 7046-7078. Dostupná také z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-419-2013-sb-16359>>.

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, který se vždy použije ve spojení s příslušným prováděcím předpisem (tj. oceňovací vyhláškou, účinnou v den nabytí vlastnického práva k nemovité věci), který na jeho základě stanoví podrobnější postupy určení zjištěné ceny.<sup>117</sup>

Zvláštní cena se uplatní ve specifických případech, přičemž pro každý specifický případ bude zpravidla odlišná. Právní úpravu zvláštní ceny nejdeme v ustanoveních § 17 a násl. Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. Například u vkladu nemovité věci do kapitálové společnosti zvláštní cena nemovité věci je určena 1) znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu, 2) pro účely zvyšování základního kapitálu kapitálové společnosti podle zákona České republiky č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále též „**Zákon o obchodních korporacích**“).<sup>118</sup> Kapitálovou společností je ve smyslu Zákona o obchodních korporacích společnost s ručením omezeným a akciová společnost. Pod pojmem znalec je nutné rozumět i znalecký ústav.<sup>119</sup>

Podle ustanovení § 1 odst. 1 Zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel; nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

### 3.2.2. Daň z příjmů

**A.** Podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) bodu 1 zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále též „**Zákon o daních z příjmů**“) příjmy z převodu nemovité věci spadají pod ostatní příjmy, při kterých dochází ke zvýšení

---

<sup>117</sup> Parlament České republiky. Senát. 2013. 9. funkční období. Tisk 185. Vládní návrh zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-21], s. 57. Dostupná také z WWW:

<<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Nqc0Jp3SMagJ:www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenate/original/70005/58798/59253+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>>.

<sup>118</sup> Srov. ustanovení § 468 a násl. Zákona o obchodních korporacích.

<sup>119</sup> Parlament České republiky. Senát. 2013. 9. funkční období. Tisk 185. Vládní návrh zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-21], s. 58. Dostupná také z WWW:

<<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Nqc0Jp3SMagJ:www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenate/original/70005/58798/59253+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>>.

majetku. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. e) Zákona o daních z příjmů jsou ostatní příjmy předmětem daně z příjmů fyzických osob.

Podle ustanovení § 10 odst. 4 Zákona o daních z příjmů je základem daně (dílním základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Podle ustanovení § 10 odst. 5 Zákona o daních z příjmů je výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt, a jde-li o věc nabytou bezúplatně, cena určená podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku<sup>120</sup> ke dni nabytí. Výdajem jsou též částky prokazatelně vynaložené na technické zhodnocení, opravu a údržbu věci, včetně dalších výdajů souvisejících s uskutečněním prodeje s výjimkou výdajů na osobní potřebu poplatníka.

Podle ustanovení § 16 Zákona o daních z příjmů daň ze základu daně sníženého o nezdánitelnou část základu daně<sup>121</sup> a o odčitatelné položky od základu daně<sup>122</sup> zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %.

Od daně z příjmů fyzických osob se osvobozuje například příjem z prodeje nemovitých věcí, přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem dobu 5 let (srov. ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) Zákona o daních z příjmů).

**B.** Příjmy z převodu nemovitých věcí mohou být též předmětem daně z příjmů právnických osob.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 Zákona o daních z příjmů jsou předmětem daně z příjmů právnických osob příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li Zákonem o daních z příjmů stanoveno jinak.

Podle ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o daních z příjmů sazba daně z příjmů právnických osob činí 19 %.

### **3.2.3. Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

---

<sup>120</sup> Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868 - 2877. Dostupná také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997%20&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

<sup>121</sup> Srov. ustanovení § 15 Zákona o daních z příjmů.

<sup>122</sup> Srov. ustanovení § 34 Zákona o daních z příjmů.

Daň z nemovitých věcí je upravena v zákoně České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále též „**Zákon o dani z nemovitých věcí**“).

**A.** Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí (srov. ustanovení § 2 odst. 1 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku. Poplatníkem daně z pozemků je, jde-li například o pozemek zatížený právem stavby, stavebník. Poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř například u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Uživatel je poplatníkem daně z pozemků v případě, že vlastník pozemku není znám (srov. ustanovení § 3 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 Zákona o dani z nemovitých věcí.<sup>123</sup> Základem daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období (srov. ustanovení § 5 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Sazba daně z pozemků je určena v ustanovení § 6 Zákona o dani z nemovitých věcí. Sazba daně například u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad či ovocných sadů činí 0,75 %. Sazba daně u stavebních pozemků činí 2,00,- Kč. U zastavěných ploch a nádvoří sazba daně je nižší a činí 0,20,- Kč.

Kromě toho, co se stavebních pozemků týče, základní sazba daně navíc se násobí koeficientem, jenž je Zákonem o dani z nemovitých věcí určena podle počtu obyvatel obce, na území které se příslušný pozemek nachází. Tak například koeficient 1,0 je stanoven v obcích do 1000 obyvatel. V Praze takový koeficient činí 4,5 (srov. ustanovení § 6 Zákona o dani z nemovitých věcí).

---

<sup>123</sup> Ministerstvo zemědělství České republiky. Vyhláška Ministerstva zemědělství České republiky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2014, částka 120, s. 3354-3468. Dostupná také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=298/2014&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=298/2014&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

**B.** Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky, zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná, zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná. Předmětem daně ze staveb a jednotek není zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné jednotky. Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí (srov. ustanovení § 7 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky (srov. ustanovení § 8 odst. 1 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Základem daně ze staveb a jednotek u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem 1,22, je-li tato zdanitelná jednotka v budově bytového domu a její součástí podíl na pozemku nebo je-li její vlastníkem spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků takových zdanitelných jednotek užívaného společně s těmito jednotkami, nebo koeficientem 1,20 v ostatních případech (srov. ustanovení § 10 Zákona o dani z nemovitých věcí).

Sazba daně ze staveb a jednotek je diferencovaně stanovena v § 11 Zákona o dani z nemovitých věcí. Například u budovy obytného domu základní sazba daně činí 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, přičemž se základní sazba v tomto případě násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. K Praze je například přiřazen koeficient 4,5.

### **3.3. Mezinárodní smlouva o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmů a z majetku**

Dne 30. června 1997 byla v Kyjevě podepsána Smlouva mezi vládou České republiky a Kabinetem Ministrů Ukrajiny (tj. vládou Ukrajiny) o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmu a z majetku (dále též

**„Smlouva o zamezení dvojího zdanění“).**<sup>124</sup>

Se Smlouvou o zamezení dvojího zdanění vyslovil souhlas Parlament České republiky a prezident republiky jí ratifikoval. Smlouva o zamezení dvojího zdanění vstoupila v platnost na základě svého článku 28 odst. 1 dne 20. dubna 1999.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění se vztahuje na osoby, které mají bydliště či sídlo v jednom nebo obou smluvních státech (rezidenti) (srov. ustanovení čl. 1 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Z věcného hlediska Smlouva o zamezení dvojího zdanění se vztahuje na daně z příjmu a z majetku ukládané jménem každého ze smluvních států nebo jeho nižších správních útvarů nebo místních úřadů, ať je způsob vybírání jakýkoli (srov. ustanovení čl. 2 odst. 1 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Za daně z příjmu a z majetku se považují všechny daně vybírané z celkového příjmu, z celkového majetku nebo z částí příjmu nebo majetku, včetně daní ze zisků ze zcizení movitého nebo nemovitého majetku, daní z celkového objemu mezd či platů vyplácených podniky a rovněž daní z přírůstku majetku (srov. ustanovení čl. 2 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

V případě Ukrajiny daněmi, na které se Smlouva o zamezení dvojího zdanění vztahuje, jsou (i) daň ze zisku podniků a (ii) daň z příjmů fyzických osob.

V případě České republiky daněmi, na které se Smlouva o zamezení dvojího zdanění vztahuje, jsou (i) daň z příjmů fyzických osob, (ii) daň z příjmů právnických osob a (iii) daň z nemovitých věcí.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění se rovněž vztahuje na jakékoliv daně stejného nebo v zásadě podobného druhu, které jsou ukládány nebo budou ukládány po podpisu Smlouvy o zamezení dvojího zdanění vedle nebo místo výše uvedených daní (srov. ustanovení čl. 2 odst. 4 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Jedním z klíčových ustanovení Smlouvy o zamezení dvojího zdanění je ustanovení čl. 6. Podle tohoto ustanovení příjmy (včetně příjmů pobíraných z přímého užívání, nájmu nebo každého jiného způsobu užívání nemovitého majetku), které pobírá

---

<sup>124</sup> Ministerstvo zahraničních věcí České republiky. Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 103/1999 Sb., o sjednání Smlouvy mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmu a z majetku. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1999, částka 38, s. 2556-2565. Dostupná také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=103/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=103/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

rezident<sup>125</sup> jednoho smluvního státu z nemovitého majetku (včetně příjmů ze zemědělství nebo lesnictví) umístěného ve druhém smluvním státě, mohou být zdaněny v tomto druhém státě.

Výraz „nemovitý majetek“ má takový význam, jenž mu náleží podle právních předpisů smluvního státu, v němž je tento majetek umístěn. Výraz zahrnuje v každém případě příslušenství nemovitého majetku, živý a mrtvý inventář užívaný v zemědělství a lesnictví, práva, pro která platí ustanovení občanského práva vztahující se na pozemky, právo požívání nemovitého majetku a práva na proměnlivé nebo pevné platby za těžení nebo za přivolení k těžení nerostných ložisek, pramenů a jiných přírodních zdrojů. Lodě, čluny, letadla, silniční a železniční vozidla se přitom nepovažují za nemovitý majetek (srov. ustanovení čl. 6 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Ustanovení čl. 6 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění platí rovněž pro příjmy z nemovitého majetku podniků a pro příjmy z nemovitého majetku užívaného k vykonávání nezávislého povolání (srov. ustanovení čl. 6 odst. 4 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Dalším důležitým v kontextu zkoumané tematiky ustanovením je ustanovení čl. 13 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění. Podle odst. 1 tohoto článku mohou zisky, které pobírá rezident jednoho smluvního státu ze zcizení nemovitého majetku<sup>126</sup>, který je umístěn ve druhém smluvním státě, být zdaněny v tomto druhém státě. Podle odst. 2 předmětného článku mohou zisky, které pobírá rezident jednoho smluvního státu ze zcizení akcií nebo jiných podílů, jejichž hodnota plyne z více než 50 procent přímo nebo nepřímo z nemovitého majetku umístěného ve druhém smluvním státě, být zdaněny v tomto druhém státě.

---

<sup>125</sup> Podle ustanovení čl. 4 odst. 1 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění výraz „rezident smluvního státu“ označuje pro účely této smlouvy každou osobu, která je podle právních předpisů tohoto státu podrobena v tomto státě zdanění z důvodu svého bydliště, stálého pobytu, místa skutečného vedení, místa registrace nebo jakéhokoli jiného podobného kritéria, a rovněž zahrnuje tento stát a jakýkoli nižší správní útvar nebo místní úřad tohoto státu. Tento výraz však nezahrnuje žádnou osobu, která je podrobena zdanění v tomto státě pouze z důvodu příjmu ze zdrojů v tomto státě nebo majetku tam umístěného. Jestliže fyzická osoba je rezidentem obou smluvních států, bude její postavení určeno způsobem stanoveným podle ustanovení čl. 4 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění. Rozhodujícími kritérii pro určení postavení fyzické osoby, která je rezidentem obou smluvních států, jsou stálý byt, středisko životních zájmů, místo, ve kterém se obvykle zdržuje, státní příslušnost nebo vzájemná dohoda příslušných úřadů smluvních států. Výše uvedená kritéria jsou mezi sebou navzájem v poměru subsidiarity.

<sup>126</sup> Vymezení pojmu *nemovitý majetek* najdeme v ustanovení čl. 6 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.



Podle ustanovení čl. 22 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění může majetek představovaný nemovitým majetkem<sup>127</sup>, který vlastní rezident jednoho smluvního státu a který je umístěn ve druhém smluvním státě, být zdaněn v tomto druhém státě.

Co se mechanismu vyloučení dvojího zdanění týče, lze odkázat na ustanovení čl. 23 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

V případě rezidenta Ukrajiny se dvojí zdanění vylučuje následovně: jestliže rezident Ukrajiny pobírá příjem nebo vlastní majetek, který může být v souladu s ustanoveními Smlouvy o zamezení dvojího zdanění zdaněn v České republice, Ukrajina povolí: a) snížit daň z příjmů tohoto rezidenta o částku rovnající se dani z příjmů zaplacené v České republice; b) snížit daň z majetku tohoto rezidenta o částku rovnající se majetkové dani zaplacené v České republice. Částka, o kterou se daň sníží, však v žádném případě nepřesáhne tu část daně z příjmů nebo majetkové daně vypočtené před jejím snížením, která poměrně připadá, podle toho, o jaký případ jde, na příjem nebo majetek, který může být zdaněn v České republice (srov. ustanovení čl. 23 odst. 1 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

S výhradou ustanovení právních předpisů České republiky týkajících se vyloučení dvojího zdanění, bude v případě rezidenta České republiky dvojí zdanění vyloučeno následovně: Česká republika může při ukládání daní svým rezidentům zahrnout do daňového základu, ze kterého se takové daně ukládají, části příjmu nebo majetku, které mohou být v souladu s ustanoveními Smlouvy o zamezení dvojího zdanění rovněž zdaněny v Ukrajině, avšak povolí snížit částku daně vypočtenou z takového základu o částku rovnající se dani zaplacené v Ukrajině. Částka, o kterou se daň sníží, však nepřesáhne tu část české daně vypočtené před jejím snížením, která poměrně připadá na příjem nebo majetek, který může být v souladu s ustanoveními této smlouvy zdaněn v Ukrajině (srov. ustanovení čl. 23 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Jestliže je v souladu s jakýmkoliv ustanovením Smlouvy příjem pobíraný nebo majetek vlastněný rezidentem jednoho smluvního státu osvobozen od zdanění v tomto státě, tento stát může přesto, při výpočtu částky daně ze zbývajících příjmů nebo zbývajícího majetku tohoto rezidenta, vzít v úvahu osvobozený příjem nebo majetek

---

<sup>127</sup> Vymezení pojmu *nemovitý majetek* najdeme v ustanovení čl. 6 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

(srov. ustanovení čl. 23 odst. 3 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Zásada zákazu diskriminace je zakotvena v ustanovení čl. 24 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění. Podle tohoto ustanovení nebudou státní příslušníci jednoho smluvního státu podrobeni ve druhém smluvním státě žádnému zdanění nebo jakýmkoliv povinnostem s ním spojeným, které jsou jiné nebo tíživější než zdanění a s ním spojené povinnosti, kterým jsou nebo mohou být podrobeni státní příslušníci tohoto druhého státu, kteří jsou ve stejné situaci. Toto ustanovení se rovněž použije na osoby, které nejsou rezidenty jednoho nebo obou smluvních států.

Konečně Smlouva o zamezení dvojího zdanění implementuje dodatečný právní nástroj, jehož účelem je zvýšení ochrany adresátů Smlouvy o zamezení dvojího zdanění. Jestliže se osoba domnívá, že opatření jednoho nebo dvou smluvních států vedou nebo povedou u ní ke zdanění, které není v souladu s ustanoveními Smlouvy o zamezení dvojího zdanění, může bez ohledu na opravné prostředky, které poskytují vnitrostátní právní předpisy těchto států, předložit svůj případ příslušnému úřadu smluvního státu, jehož je rezidentem, nebo pokud její případ spadá pod ustanovení čl. 24 odst. 1 (Zákaz diskriminace), úřadu smluvního státu, jehož je státním příslušníkem. Případ musí být předložen do tří let od prvního oznámení opatření vedoucího ke zdanění, které není v souladu s ustanoveními Smlouvy o zamezení dvojího zdanění (srov. ustanovení čl. 25 odst. 1 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Jestliže bude příslušný úřad považovat námitku za oprávněnou a nebude-li sám schopen najít uspokojivé řešení, bude se snažit, aby případ vyřešil vzájemnou dohodou s příslušným úřadem druhého smluvního státu tak, aby se zamezilo zdanění, které není v souladu se Smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Jakákoli dosažená dohoda bude uskutečněna bez ohledu na jakékoliv časové lhůty ve vnitrostátních právních předpisech smluvních států (srov. ustanovení čl. 25 odst. 2 Smlouvy o zamezení dvojího zdanění).

Podle ustanovení čl. 3 odst. 1 písm. i) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění označuje výraz „příslušný úřad“ v případě Ukrajiny Ministerstvo financí Ukrajiny nebo jeho zmocněného zástupce a v případě České republiky ministra financí České republiky nebo jeho zmocněného zástupce.

## **4. Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech**

### **4.1. Obecně**

Dne 28. května 2001 byla v Kyjevě podepsána Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech (dále též "**Smlouva**"). Se Smlouvou vyslovil souhlas Parlament České republiky a Prezident České republiky Smlouvu ratifikoval.

Z ukrajinské strany Smlouvu ratifikovala Nejvyšší Rada Ukrajiny zákonem Ukrajiny č. 2927-III (2927-14) ze dne 10. ledna 2002 „O ratifikaci Smlouvy mezi Ukrajinou a Českou republikou o právní pomoci v občanských věcech“.

Ratifikační listiny byly vyměněny v Praze dne 9. srpna 2002.

Smlouva vstoupila v platnost na základě svého článku 60 dne 8. listopadu 2002. Podle článku 61 dnem vstupu Smlouvy v platnost pozbyla ve vztazích mezi smluvními stranami platnost Smlouva mezi Československou socialistickou republikou a Svazem sovětských socialistických republik o právní pomoci a právních vztazích ve věcech občanských, rodinných a trestních, podepsaná v Moskvě dne 12. srpna 1982, vyhlášená pod č. 95/1983 Sb.

Sdělení Ministerstva zahraničních věcí o sjednání Smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech bylo publikováno ve Sbírce mezinárodních smluv České republiky pod číslem 123/2002.

Ode dne vstoupení v platnost Smlouva již doznala změn souvisejících se zabezpečením ochrany práv dětí a zlepšení spolupráce soudů obou smluvních stran ve věcech rodinných a věcech osobního stavu. Tak dne 14. září 2007 byl v Praze podepsán Protokol mezi Českou republikou a Ukrajinou, kterým se změnila Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech (dále též „Protokol“). Ratifikační listiny byly vyměněny v Kyjevě dne 16. září 2008. Protokol vstoupil v platnost na základě svého článku VI odst. 1 dne 15. prosince 2008. V Sbírce mezinárodních smluv Protokol byl publikován pod číslem 77/2008.

Vzhledem ke své obsahové náplni je Protokol mezi Českou republikou a Ukrajinou, kterým se změnila Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech, v kontextu námi zkoumané problematiky irelevantní. Pro

lepší přehled o látce bilaterálních smluvních závazků v oblasti právní pomoci ve věcech soukromoprávního charakteru mezi Českou republikou a Ukrajinou však stojí za zmínku.

## 4.2. Vztah Smlouvy a právních předpisů Evropské unie

Od 1. května 2004, tj. od okamžiku přistoupení České republiky do Evropské unie (dále též „EU“), se plnou součástí českého právního řádu stal rozsáhlý soubor právních norem, jenž vznikl na úrovni evropských integračních organizací a je dnes označován střežovým termínem jako právo Evropské unie. Přistoupení k Evropské unii posunulo Českou republiku do právní situace, kterou je možné charakterizovat jako tzv. normativní polycentrismus, jenž s sebou nese bipolaritu (či přesněji tripartitu, když připočítáme i normy mezinárodního práva včetně mezinárodních smluv) pramenů práva. Bipolarita pramenů práva na českém území musí být chápána jako expresivní vyjádření faktu, že přistoupením České republiky k Evropské unii zde koexistují dva systémy práva – právo národní a právo vytvářené institucemi EU, a to jak legislativní, tak soudní cestou. Tato skutečnost koresponduje s tím, že přistoupením přenášejí členské státy na instituce Evropské unie některé své pravomoci v některých oblastech a tento přenos má zejména legislativní rozměr.<sup>128</sup>

Pokud by šlo ke střetu evropského předpisu a bilaterální smlouvy s Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech, aniž tento evropský předpis obsahoval výslovně řešení takového konfliktu, přichází v úvahu aplikace obecné úpravy v primárním právu Evropské unie, tedy čl. 351 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále též „SFEU“)<sup>129</sup> a případně i aplikace obecných pravidel mezinárodního práva veřejného.

---

<sup>128</sup> ČELADNÍK, Filip. Pozitivní vliv práva Evropské unie na český právní řád. *Epravo.cz – Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2009 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pozitivni-vliv-prava-evropske-unie-na-cesky-pravni-rad-56659.html>>.

<sup>129</sup> Konsolidované znění Smlouvy o Evropské unii a Smlouvy o fungování Evropské unie - Smlouva o Evropské unii (konsolidované znění), Přílohy - Prohlášení připojená k závěrečnému aktu mezivládní konference, která přijala Lisabonskou smlouvu podepsanou dne 13. prosince 2007 - Srovnávací tabulky. Úřední věstník C 326, 26/10/2012, s. 0001 – 0390. Dostupné také z WWW: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=celex:12012E/TXT>>.

### *Článek 351 SFEU*

*(bývalý článek 307 Smlouvy o ES)*

*Práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených před 1. lednem 1958 nebo pro přistupující státy přede dnem jejich přistoupení mezi jedním nebo několika členskými státy na jedné straně a jedním nebo několika třetími zeměmi na straně druhé nejsou Smlouvami dotčeny.*

*Pokud jsou uvedené smlouvy neslučitelné se Smlouvami, použije příslušný členský stát či členské státy všech vhodných prostředků k odstranění zjištěných neslučitelností. V případě potřeby si členské státy poskytnou vzájemnou pomoc k dosažení tohoto cíle a zaujmou případně společný postoj.*

*Při používání smluv uvedených v prvním pododstavci členské státy přihlížejí k tomu, že výhody poskytované ve Smlouvách každým z členských států jsou nedílnou součástí založení Unie, a jsou proto neoddělitelně spojeny s vytvořením společných orgánů, se svěřením pravomocí těmto orgánům a s poskytováním stejných výhod všemi ostatními členskými státy.*

Mezinárodní smlouvy uzavřené před přistoupením České republiky k EU zůstávají v zásadě nedotčeny s tím, že je potřebné učinit opatření k odstranění případných neslučitelností. Rovněž podle ustanovení čl. 6 (12) Aktu o podmínkách přistoupení České republiky a dalších států a o úpravách smluv, na nichž je založena Evropská unie<sup>130</sup>, přijmou nové členské státy „vhodná opatření, aby ve vztahu k mezinárodním organizacím a mezinárodním dohodám, jejichž smluvními stranami je

---

<sup>130</sup> Sdělení Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 44/2004 Sb. m. s.: Dne 16. dubna 2003 byla v Athénách podepsána Smlouva dosavadními členy EU a Českou republikou o přistoupení České republiky k Evropské unii (dále též „Smlouva o přistoupení“). Smlouva byla referendem o přistoupení České republiky k Evropské unii, konaným ve dnech 13. června 2003 a 14. června 2003, schválena. Výsledky referenda byly vyhlášeny oznámením prezidenta republiky ze dne 09. července 2003 pod č. 206/2003 Sb. Prezident republiky Smlouvu ratifikoval. Ratifikační listina České republiky byla uložena u vlády Italské republiky, depositáře Smlouvy, dne 03. listopadu 2003. Smlouva vstoupila v platnost na základě svého článku 2 odst. 2 dne 01. května 2004.

Podle čl. 1 odst. 2 výše uvedené mezinárodní smlouvy jsou podmínky přijetí a úpravy smluv, na nichž je Evropská unie založena, jež si toto přijetí vyžaduje, stanoveny v aktu připojeném ke Smlouvě o přistoupení. Ustanovení uvedeného aktu tvoří nedílnou součást Smlouvy o přistoupení.

také Společenství nebo jiné členské státy, případně přizpůsobily své postoje právům a povinnostem vyplývajícím z jejich přistoupení k Evropské unii“.

Monika Pauknerová zdůrazňuje, že „*tato úprava se nepochybně týká mezinárodních smluv, které byly uzavřeny před přistoupením [České republiky] k Evropské unii. Z hlediska České republiky se v oblasti mezinárodního práva soukromého mohou vyskytnout určité problémy. Určitou možnost řešení poskytují obecná pravidla mezinárodního práva veřejného. Základními principy, které přicházejí v úvahu při řešení případného střetu, jsou zejména pacta sunt servanda (smlouvy se musejí zachovávat) a res inter alios acta, alteri nocere non debet (co jedni sjednají, nesmí škodit druhým). Tato pravidla lze ovšem rovněž dovodit z ustanovení čl. 351 SFEU*“.<sup>131</sup>

Kromě toho, jednotlivé unijní právní předpisy mají zvláštní ustanovení upravující vztah k bilaterálním smlouvám uzavřeným členskými státy s třetími stranami. Tak například podle ustanovení čl. 25 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I), není tímto nařízením dotčeno použití stávajících mezinárodních úmluv (tj. včetně Smlouvy), jejichž stranou je jeden nebo více členských států ke dni přijetí tohoto nařízení (tj. ke dni 17. června 2008) a které stanoví kolizní normy pro smluvní závazkové vztahy.

Za zmínku také stojí nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 662/2009 ze dne 13. července 2009, kterým se zřizuje postup pro sjednávání a uzavírání dohod mezi členskými státy a třetími zeměmi ve zvláště vymezených věcech v oblasti práva rozhodného ve smluvních a mimosmluvních závazkových vztazích. Tento evropský právní předpis upravuje postup sjednávání a uzavírání dohod mezi členskými státy a třetími zeměmi od roku 2009, tj. po uzavření bilaterální smlouvy s Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech, a výrazně ilustruje pozoruhodné tendence v evropských integračních procesech poslední doby.

### **4.3. Vztah Smlouvy a vnitrostátních právních předpisů**

Podle Ústavy České republiky se mezinárodní smlouva užije, pokud stanoví něco jiného než zákon.

---

<sup>131</sup> PAUKNEROVÁ, Monika. Evropské mezinárodní právo soukromé. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xxx, s. 41.

Platné znění ustanovení čl. 10 Ústavy České republiky dává v případě rozporu mezi obsahem ustanovení mezinárodní smlouvy a obsahem ustanovení zákona přednost ustanovení mezinárodní smlouvy, protože takové řešení obecně vede k plnění závazků z mezinárodního práva ve smyslu ustanovení čl. 1 odst. 2 Ústavy České republiky.<sup>132</sup> Podle ustanovení čl. 1 odst. 2 Ústavy České republiky Česká republika dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva.

Tento článek Ústavy České republiky se promítá i do ustanovení § 2 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále též „**Český zákon o mezinárodním právu soukromém**“). Podle tohoto ustanovení Českého zákona o mezinárodním právu soukromém zákon se použije v mezích ustanovení vyhlášených mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána, a přímo použitelných ustanovení práva Evropské unie. Český zákon o mezinárodním právu soukromém v tomto ustanovení v převážné míře pouze deklaruje skutečnost, která plyne přímo z českého ústavního pořádku, konkrétně z výše uvedeného ustanovení čl. 10 Ústavy České republiky.

Přístup ukrajinského zákonodárce k problematice vztahu vnitrostátní právní úpravy a norem mezinárodního práva je obdobný.

Podle ustanovení části X odst. 3 ústavního aktu č. 55-XII ze dne 16. července 1990 „Deklarace o státní suverenitě Ukrajiny“ (dále též „**Deklarace o státní suverenitě Ukrajiny**“) <sup>133</sup> Ukrajinský stát uznává přednost všeobecně uznaných norem mezinárodního práva před normami práva vnitrostátního.

Na výše uvedené ustanovení Deklarace o státní suverenitě Ukrajiny navazuje ustanovení čl. 9 odst. 1 Ústavy Ukrajiny. Podle tohoto ustanovení jsou platné mezinárodní smlouvy, k jejichž závaznosti dala Nejvyšší Rada Ukrajiny souhlas, součástí národního právního řádu Ukrajiny.

S výše uvedeným ustanovením Ústavy Ukrajiny mj. souvisí i ustanovení čl. 15 odst. 1 zákona Ukrajiny č. 1906-IV ze dne 29. června 2004 „O mezinárodních

---

<sup>132</sup> SLÁDEČEK, Vladimír, Vladimír MIKULE a Jindřiška SYLLOVÁ. Ústava České republiky: komentář. 1. vyd. Praha: Beck, 2007, s. 82.

<sup>133</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Декларація про державний суверенітет України від 16. 07. 1990 № 55-XII. Відомості Верховної Ради УРСР (БВР), 1990, № 31, ст. 429.* Dostupný z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/55-12?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

smlouvách Ukrajiny“ (dále též „**Zákon o mezinárodních smlouvách Ukrajiny**“)<sup>134</sup>. Podle tohoto ustanovení Ukrajina pilně dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z platných mezinárodních smluv.

Klíčovým je ustanovení čl. 19 odst. 2 Zákona o mezinárodních smlouvách Ukrajiny. Podle této normy, stanoví-li platná mezinárodní smlouva jiné pravidlo než příslušný vnitrostátní právní předpis, jenž je součástí právního řádu Ukrajiny, použije se pravidlo stanovené mezinárodní smlouvou.

#### **4.4. Smlouva: věcné právo**

Dále soustředíme naši pozornost na jednotlivých ustanoveních Smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech přicházejících v úvahu prizmatem tematického zaměření této diplomové práce.

Důležitým je ustanovení článku 50 Smlouvy obsahující kolizní úpravu vlastnických práv k nemovitým věcem. Podle odstavce 1 věty první tohoto článku právní vztahy k nemovitému majetku se řídí právním řádem smluvní strany, na jejímž území se tento majetek nachází.

Obdobnou normu obsahuje ustanovení § 69 odst. 1 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém a ustanovení čl. 38 zákona Ukrajiny č. 2709-IV ze dne 23. června 2005 „O mezinárodním právu soukromém“ (dále též „**Ukrajinský zákon o mezinárodním právu soukromém**“).<sup>135</sup>

Věcná práva k nemovitým věcem i ke hmotným věcem movitým se řídí právním řádem místa, v němž věc je. Podle tohoto právního řádu se rovněž určuje, zda věc je nemovitá nebo movitá.

Český občanský zákoník upravuje věcná práva ve své části třetí (§ 976 až 1399). Věcnými právy se v českém právu rozumí práva, která poskytují oprávněnému přímé právní ovládnutí věci. Je pro ně charakteristické, že jejich předmětem je věc a že jsou, spolu s právem dědickým, právy absolutními, působícími vůči všem (*erga omnes*). Mezi

---

<sup>134</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про міжнародні договори України“ від 29.06.2004 № 1906-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 50, ст. 540.* Dostupný také z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1906-15?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>135</sup> Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Закон України „Про міжнародне приватне право“. Закон від 23.06.2005 № 2709-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, № 32, ст.422.* Dostupný z WWW: <<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2709-15?test=4/UMfPEGznhhbnP.ZiP56P56HI4ZUs80msh8Ie6>>.



věcná práva Český občanský zákoník řadí držbu, vlastnické právo a věcná práva k věci cizí, tzn. právo stavby, služebnosti a reálná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Český občanský zákoník vychází z obecné zásady, že existuje *numerus clausus* věcných práv, resp. absolutních majetkových práv a že tento výčet nelze nad rámec zákona rozšiřovat.<sup>136</sup>

Podle čl. 50 odst. 1 věty první Smlouvy je hraničním určovatelem místo polohy věci – *lex rei sitae*. Jde o hraniční určovatel, který se užívá celosvětově již po staletí. Hraniční určovatel *lex rei sitae* je určující pro posuzování takových otázek, jako například jaká věcná práva k věci existují, jaký je obsah těchto věcných práv, jaké jsou jejich účinky nebo jakým způsobem lze tato práva vykonávat.<sup>137</sup>

Dále podle čl. 50 odst. 2 Smlouvy forma právních úkonů týkajících se nemovitého majetku se řídí právním řádem té smluvní strany, na jejímž území se tento majetek nalézá.

Obdobnou úpravu ve sféře ukrajinského právního prostoru najdeme v ustanovení čl. 31 odst. 2 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém.

Podle ustanovení čl. 50 odst. 3 Smlouvy pro řízení o věcech týkajících se uznání vlastnického práva k nemovitému majetku je dána pravomoc soudu té smluvní strany, jejíž právní předpisy se použijí.

Podle ustanovení § 68 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém rozhodovat o právech k nemovitým věcem, které jsou na území České republiky, přísluší výlučně českým soudům nebo jiným příslušným českým orgánům veřejné moci. Toto ustanovení je speciální k obecnému ustanovení o pravomoci českých soudů (§ 6 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém) a stanoví výlučnou pravomoc především českých soudů rozhodovat o právech k nemovitým věcem na území České republiky. Dále považujeme za nutné upozornit na ustanovení § 71 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém. Tato norma určuje, že ustanovení o zápisech do veřejných knih a podobných seznamů platná v místě, kde je nemovitá věc, se použijí i tehdy, pokud se právní důvod vzniku, zániku, omezení nebo převodu zapisovaného práva posuzuje podle jiného právního řádu. V České republice je veřejnou knihou

---

<sup>136</sup> BŘÍZA, Petr a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. v Praze: C.H. Beck, 2014, s. 350-351.

<sup>137</sup> BŘÍZA, Petr a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. v Praze: C.H. Beck, 2014, s. 352.

především katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí je podle § 1 Katastrálního zákona veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis věcných práv k těmto nemovitým věcem. V praxi to znamená, že například kupní smlouva k nemovité věci na území České republiky zapisované do veřejného seznamu bude muset respektovat příslušná ustanovení občanskoprávních a katastrálních předpisů České republiky, která podmiňují nabytí nemovité věci do vlastnictví zápisem do českého katastru nemovitostí, a to bez ohledu na právo, které si strany kupní smlouvy zvolily.<sup>138</sup>

Podle ustanovení čl. 77 odst. 1 bodu 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém věc náleží do výlučné pravomoci soudů Ukrajiny, pokud nemovitý majetek, ohledně kterého vznikl spor, je na území Ukrajiny. Podle bodu 6 uvedeného článku do výlučné pravomoci ukrajinských soudů náleží též spory ohledně platnosti zápisů do státních rejstříků a katastru Ukrajiny.

#### **4.5. Smlouva: náhrada škody**

Relevantním v kontextu probírané problematiky je též ustanovení článku 49 Smlouvy, které upravuje otázku náhrady škody. Odpovědnost za náhradu škody kromě odpovědnosti, která vyplývá ze smluvních závazků, se řídí právním řádem té smluvní strany, na jejímž území došlo ke skutečnosti, která zakládá právo na náhradu škody, jež se stala předpokladem pro uplatňování nároku na náhradu škody (*lex loci damni infecti*). Přitom, pokud ten, kdo škodu způsobil, nebo ten, komu byla škoda způsobena, jsou občany a bydlí anebo mají své sídlo a jsou registrováni na území druhé smluvní strany, mohou se použít rovněž právní předpisy této druhé smluvní strany.

Pravomoc k řízení o sporech týkajících se závazků z odpovědnosti za škodu mají justiční orgány smluvní strany, jejíž právní předpisy se použijí v souladu s předchozím odstavcem.

Uplatnění ustanovení Smlouvy o náhradě škody přichází v úvahu mj. v případě tzv. předšmluvní odpovědnosti smluvních stran.

Obecně podle ustanovení § 6 odst. 1 Českého občanského zákoníku má každý povinnost jednat v právním styku poctivě. Vznikne-li v důsledku porušení povinnosti

---

<sup>138</sup> BŘÍZA, Petr a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. v Praze: C.H. Beck, 2014, s. 372.

jednat vůči druhé straně nepoctivě nějaká újma, má poškozená strana nárok na její náhradu (srov. ustanovení § 2910 Českého občanského zákoníku).

Speciální normou upravující předsmuvní odpovědnost v soukromoprávních vztazích je například ustanovení § 1729 Českého občanského zákoníku. Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

Na rozdíl od české soukromoprávní zákonné úpravy ukrajinský právní řád institut předsmuvní odpovědnosti nezná. Náhrada škody však přichází v úvahu například v kontextu odpovědnosti za nedodržení smlouvy o smlouvě budoucí. Podle ustanovení čl. 635 odst. 2 Ukrajinského občanského zákoníku je smluvní strana, jež bezdůvodně odmítá uzavřít smlouvu, o níž byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, povinná nahradit druhé smluvní straně škodu, vzniklou v důsledku takového prodlení.

#### **4.6. Smlouva: závazkové vztahy**

Těžištěm kolizní úpravy závazkových vztahů, vznikajících mezi ukrajinskými a českými subjekty práva, je ustanovení čl. 48 Smlouvy.

V rámci kolizní úpravy Smlouvy je na první místo kladen hraniční určovatel svobodné volby práva smluvními stranami. Smluvní závazkové vztahy se řídí právním řádem, na němž se účastníci shodli. Volba práva musí být provedena výslovně nebo musí vyplývat bez pochybností z ustanovení smlouvy.

Pokud smluvní strany neprovedly volbu práva, uplatní se podpůrný hraniční určovatel podle ustanovení čl. 48 odst. 2 Smlouvy. Jestliže se účastníci na volbě práva neshodli, řídí se tyto vztahy právním řádem té smluvní strany, na jejímž území uzavřeli smlouvu (hraniční určovatel *lex loci conclusionis contractus*).

Podpůrný hraniční určovatel místa uzavření smlouvy se však neuplatní v případě, kdy probíhá řízení o sporu ohledně nemovitého majetku, který vznikl ze smluvních vztahů. Pro takové řízení justiční orgán<sup>139</sup> použije právní řád té smluvní

---

<sup>139</sup> Pojem „justiční orgán“ je definován v ustanovení čl. 1 odst. 1 písm. b) Smlouvy. Za "justiční orgány" se považují orgány smluvních stran, které mají právo rozhodovat a činit úkony v

strany, na jejímž území se tento majetek nalézá (*lex rei sitae*) (srov. čl. 48 odst. 3 Smlouvy).

Na akcesorickém principu je postavena kolizní úprava formy smlouvy. Podle ustanovení čl. 48 odst. 4 Smlouvy forma smlouvy se řídí právním řádem smluvní strany, kterým se řídí samotný smluvní závazek.

Poslední odstavec čl. 48 upravuje určení pravomoci justičního orgánu při vzniku sporů ze smluvních vztahů mezi fyzickými a právnickými osobami smluvních států. Pravomoc k řízení o sporu ze smluvního závazku má justiční orgán té smluvní strany, na jejímž území má odpůrce bydliště, pobyt, sídlo anebo se zde nalézá sporný nemovitý majetek.

#### **4.7. Smlouva: platnost listin**

V kontextu zkoumané tematiky stojí též za zmínku ustanovení čl. 18 Smlouvy. Listiny, které vydal nebo ověřil příslušný orgán jedné smluvní strany a které jsou opatřeny podpisem odpovědné osoby a otiskem úředního razítka, se použijí na území druhé smluvní strany bez dalšího ověření. Totéž platí i pro ověření podpisu občana, pro opisy a překlady listin, které ověřil příslušný orgán. Výše uvedené listiny mají stejnou důkazní moc na územích obou smluvních stran.

V praxi to znamená, že se Haagská úmluva o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin ze dne 5. října 1961 (sdělení Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 45/1999 Sb.) mezi Ukrajinou a Českou republikou neuplatní<sup>140</sup>, tj. vydané v jednom smluvním státě listiny se použijí na území druhé smluvní strany bez potřeby ověření formou tzv. apostily.

---

občanských věcech, tj. věcech, které vznikají z občanskoprávních, rodinněprávních, pracovněprávních a obchodněprávních vztahů. Pravomoc a příslušnost těchto orgánů je stanovena právním řádem každé ze smluvních stran.

<sup>140</sup> Podle ustanovení čl. 8 Haagské úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin ze dne 5. října 1961 (dále též „Úmluva“), pokud dohoda, úmluva nebo smlouva mezi dvěma nebo více smluvními státy obsahuje ustanovení o formálních náležitostech při ověřování podpisu, pečeti nebo razítka, bude Úmluva použita pouze v případě, že tyto formální náležitosti jsou přísnější než podle článků 3 a 4 Úmluvy. Mezi Ukrajinou a Českou republikou byla dne 28. května 2001 uzavřena Smlouva o právní pomoci v občanských věcech.

## 5. Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí

### 5.1. Ukrajina

#### 5.1.1. Obecně k arbitrabilitě

Ukrajinský právní řád možnost provedení rozhodčího řízení ve vztahu k nemovitým věcem výslovně vylučuje. Podle ustanovení čl. 6 bodu 7 zákona Ukrajiny č. 1701-IV ze dne 11. května 2004 „O rozhodčích soudech“ (dále jen „**Zákon o rozhodčích soudech**“) mohou rozhodčí soudy rozhodovat o jakýchkoli sporech vznikajících v občanskoprávních a hospodářsko-právních vztazích, s výjimkou sporů ohledně nemovitého majetku, včetně pozemků. Bod 7 byl do ustanovení čl. 6 Zákona o rozhodčích soudech začleněn novelou č. 1076-VI ze dne 5. března 2009 (dále též „**Novela Zákona o rozhodčích soudech**“). Jak uvádí autor novely (subjekt zákonodárné iniciativy)<sup>141</sup> v důvodové zprávě<sup>142</sup>, analýza nálezů rozhodčích soudů ohledně platnosti smluv a/nebo určení vlastnických práv k nemovitým věcem nasvědčuje zejména tomu, že v těchto případech jde o určení právně relevantních skutečností (faktů). Podle ustanovení čl. 234 a 235 Občanského soudního řádu Ukrajiny<sup>143</sup> nemohou případy, projednávané v odděleném soudním řízení, kam spadají též věci o určení právně relevantních skutečností (faktů), být předmětem rozhodčího řízení před *tretejským*<sup>144</sup> (rozhodčím) soudem. Instrument rozhodčího způsobu řešení

---

<sup>141</sup> Olexandr Volodymyrovych Lavrynovych (ukrajinsky – *Олександр Володимирович Лавринович*), lidový poslanec Ukrajiny VI. svolání (funkční období) a také 6., 10., a 12. ministr spravedlnosti Ukrajiny. Životopis je dostupný z WWW: <<http://itd.rada.gov.ua/mps/info/expage/740/7>>.

<sup>142</sup> Nejvyšší Rada Ukrajiny (Parlament). 2008. VI. funkční období. Návrh č. 1399. Poslanecký návrh zákona, kterým se mění některé zákony Ukrajiny upravující výkon rozhodčích nálezů. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-25], s. 2-3. Dostupná také z WWW: <[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=31454](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=31454)>.

<sup>143</sup> Ukrajina. Zákon Ukrajiny č. 1618-IV ze dne 18. března 2004 „Občanský soudní řád Ukrajiny“ (dále též „Občanský soudní řád Ukrajiny“; název právního předpisu v ukrajinském jazyce: *Цивільний процесуальний кодекс України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 18.03.2004 № 1618-IV*). Dostupný také z WWW: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1618-15?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

<sup>144</sup> *Tretejský* soud: originální legislativní termín, kterým ukrajinský zákonodárce operuje v právní sféře upravující alternativní (mimosoudní) způsoby řešení soukromoprávních sporů; můžeme jej přeložit jako *rozhodčí* nebo *arbitrážní*. Etymologicky toto slovo (ukrajinsky - *третейський*) pochází od ukrajinského slova *tretij* (česky – *třetí*) a sémanticky označuje proces, řízení probíhající za asistence *třetí* nezaujaté strany usilující o vzájemně výhodné vypořádání vztahů mezi spornými stranami. ПАНЧЕНКО, Андрій. Альтернативний доступ до судочинства. Юридичний вісник України [online]. 30.10.2004, č. 44 [cit. 2016-03-26]. Dostupný z WWW: <[http://www.gov.lica.com.ua/b\\_text.php?type=3&id=221235&base=1](http://www.gov.lica.com.ua/b_text.php?type=3&id=221235&base=1)>.

soukromoprávních sporů je však mnohdy zneužíván pro zastřešení úmyslu smluvních stran vyhnout se odvedení notářské odměny za notářské ověření příslušného právního jednání.<sup>145</sup> Rozhodčí nálezy jsou zpravidla vydávány ve velice krátkém časovém rozmezí po uzavření smlouvy. Projednání sporů ohledně nemovitých věcí v takových případech a zároveň snaha se vyhnout zákonem stanovenému postupu uzavření smluv o zcizení nemovitého majetku může být navíc spojena s úmyslem skrýt informace o skutečném právním stavu majetku, jelikož rozhodčí soud zpravidla nezkontroluje případné zatížení nemovitých věcí zákazem zcizení či zabavením majetku podle údajů v Jednotném rejstříku zákazů zcizení objektů nemovitého majetku, existenci daňové zástavy podle údajů ve Státním rejstříku zatížení movitého majetku či zatížení majetku hypotékou podle záznamů ve Státním rejstříku hypoték.<sup>146</sup> Při rozhodování o platnosti smluv rozhodčí soudy nezkontrolují, zda předmětný majetek patří do společného jmění manželů, a tedy, zda byl souhlas ke zcizení majetku patřícího do společného jmění manželů, udělený druhým z manželů, notářsky ověřen (s ohledem na skutečnost, že dokument zakládající práva a povinnosti (například smlouva) může být platně pořízen i jen jedním z manželů); nezkontrolují ani to, zda bylo při zcizení nemovitého majetku přihlédnuto k zájmům nezletilých dětí, žijících ve zcizovaném bytě (nebo domě).<sup>147</sup>

Výše uvedené okolnosti podle názoru autora Novely Zákona o rozhodčích soudech vznikaly z důvodu mezery v Zákoně o rozhodčích soudech a otevíraly tak dokořán cestu k nepoctivým a protiprávním převodům nemovitých věcí.

Dalším důvodem začlenění bodu 7 do čl. 6 Zákona o rozhodčím řízení byl

---

<sup>145</sup> Nejvyšší Rada Ukrajiny (Parlament). 2008. VI. funkční období. Návrh č. 1399. Poslanecký návrh zákona, kterým se mění některé zákony Ukrajiny upravující výkon rozhodčích nálezů. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-25], s. 2-3. Dostupná také z WWW: <[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=31454](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=31454)>.

<sup>146</sup> S účinností od 01. ledna 2013 byl místo Jednotného rejstříku zákazů zcizení objektů nemovitého majetku a Státního rejstříku hypoték zaveden Státní rejstřík věcných práv k nemovitému majetku. Více k tomu například zde: УСМАНОВ, Юрій. «Безкоштовний спосіб державної реєстрації речових прав на нерухомість!» *Правова консультація. Все про закон в інтимних подробицях* [online]. 2013 [cit. 2016-03-31]. Dostupný z WWW: <<http://www.pravoconsult.com.ua/bezkoshtovnij-sposib-derzhavnoyi-reyestratsiyi-rechovih-prav-na-neruhomist/#ixzz44TFDigih>>.

<sup>147</sup> Nejvyšší Rada Ukrajiny (Parlament). 2008. VI. funkční období. Návrh č. 1399. Poslanecký návrh zákona, kterým se mění některé zákony Ukrajiny upravující výkon rozhodčích nálezů. Důvodová zpráva [cit. 2016-03-25], s. 2-3. Dostupná také z WWW: <[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=31454](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=31454)>.

aspekt procesně-exekuční. Při výkonu rozhodnutí státního soudu tzv. státní vykonavatel<sup>148</sup> je oprávněn požádat orgán, jenž vydal exekuční titul (například soud), o upřesnění nebo dodatečný výklad rozhodnutí, vyžádat stejnopis vykonávaného rozhodnutí, podat žádost o stanovení postupu nebo způsobu výkonu či o změnu již stanoveného postupu nebo způsobu výkonu rozhodnutí, stejně tak i o prodloužení doby výkonu rozhodnutí. Státní vykonavatel může též požádat soud o provedení osobní a domovní prohlídky nebo prohlídky jiných prostor dlužníka (fyzické osoby), a také jiné osoby, která údajně má ve své dispozici majetek nebo peněžní prostředky patřící dlužníkovi (fyzické osobě). V případě výkonu rozhodčího nálezu je ovšem státní vykonavatel výše uvedených procesních instrumentů zbaven, jelikož ani rozhodčí soud, ani kompetentní orgán, jenž vydal exekuční titul na základě rozhodčího nálezu, nemají zákonem stanovenou povinnost součinnosti při uplatnění státním vykonavatelem zmíněných procesních instrumentů. Tyto procesní instrumenty má státní vykonavatel pouze v případě exekučního titulu, vzniklého na základě rozhodnutí státního soudu.

Další okolností, jež doplňuje výše uvedený výklad ohledně nemožnosti provedení rozhodčího řízení týkajícího se nemovitých věcí, které jsou na území Ukrajiny, je stanovení o výlučné pravomoci ukrajinských soudů rozhodovat o sporech se zahraničním prvkem, které souvisejí s nemovitými věcmi.

Podle ustanovení čl. 77 odst. 1 bodu 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém náleží věc do výlučné pravomoci soudů Ukrajiny, je-li sporný nemovitý majetek na území Ukrajiny. Podle bodu 6 výše uvedeného ustanovení náleží do výlučné pravomoci ukrajinských soudů též spory ohledně platnosti zápisů do státních rejstříků a katastru Ukrajiny.

Podstatným aspektem je interpretace pojmu „soudy Ukrajiny“, konkrétně, zda lze pod tento pojem subsumovat rozhodčí soud jako nezávislý nestátní orgán, vzniklý na základě ujednání smluvních stran za účelem rozhodnutí ve sporu občanského nebo

---

<sup>148</sup> Podle ustanovení čl. 1 odst. 1 zákona Ukrajiny ze dne 24. března 1998 č. 202/98-BP „O Státní výkonné službě“ je Státní výkonná služba strukturální součástí Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny, která zajišťuje výkon rozhodnutí soudů, rozhodčích (*tretejských*) soudů a správních orgánů nebo úředníků podle právního řádu Ukrajiny. Název právního předpisu v ukrajinském jazyce: Закон України „Про державну виконавчу службу“ від 24.03.1998 № 202/98-ВР. Dostupný také z WWW: <<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/202/98-%D0%B2%D1%80?test=4/UMfPEGznhhUJh.Zi8fJJO4HI4css80msh8Ie6>>.

hospodářsko-právního charakteru.<sup>149</sup> Přikláníme se k restriktivnímu výkladu předmětného pojmu a máme za to, že nelze rozhodčí soud podřadit pod kategorii „soudy Ukrajiny“ s ohledem na jazykový a systematický výklad pojmu „soudy Ukrajiny“, jak to dále uvádíme.

Podle čl. 410 Občanského soudního řádu Ukrajiny mají cizinci, osoby bez státního občanství, zahraniční právnické osoby, orgány a úřední osoby cizích států, jakož i mezinárodní organizace, právo na soudní ochranu svých práv, svobod a oprávněných zájmů, kterou zajišťují soudy Ukrajiny. Zmíněným osobám náleží stejná procesní práva a povinnosti jako fyzickým a právnickým osobám Ukrajiny s výjimkami, stanovenými Ústavou Ukrajiny, zákony Ukrajiny a mezinárodními smlouvami, ratifikovanými Nejvyšší Radou Ukrajiny.

Ustanovení čl. 77 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém navazuje a upřesňuje ustanovení čl. 414 Občanského soudního řádu Ukrajiny, podle kterého je pravomoc soudů Ukrajiny rozhodovat občanské věci se zahraničním prvkem stanovena Občanským soudním řádem Ukrajiny, jiným zákonem nebo mezinárodní smlouvou, jež byla ratifikována Nejvyšší Radou Ukrajiny.<sup>150</sup> *Jiným zákonem* je Ukrajinský zákon o mezinárodním právu soukromém.

Občanský soudní řád Ukrajiny ani jakýkoli jiný právní předpis Ukrajiny nedává explicitní vymezení pojmu „soudy Ukrajiny“. Jeho význam však lze odvodit z ustanovení čl. 1 zákona Ukrajiny č. 2453-VI ze dne 7. července 2010 „O soudní soustavě a statusu soudců“ (dále též „**Zákon o soudní soustavě**“). Podle tohoto ustanovení je soudní moc v ukrajinském státě na základě ústavní zásady dělby státní moci uskutečňována nezávislými a nestrannými soudy, zřízenými podle zákona. Soudní moc prosazují profesní soudci a také lidové přisedící a porotci v případech, stanovených zákonem, a to výkonem spravedlnosti v mezích zákonem stanovených soudních procedur. Soudnictví je vykonáváno Ústavním Soudem Ukrajiny a soudy obecné jurisdikce.

Pojímá-li zákon pojem „soud“ jako orgán zřízený podle zákona (podle čl. 19 Zákona o soudní soustavě zřizuje a likviduje soudy obecné jurisdikce Prezident

---

<sup>149</sup> Definice *rozhodčího soudu* je vymezená v ustanovení čl. 2 odst. 1 al. 1 Zákona o rozhodčích soudech.

<sup>150</sup> Ukrajinsky – *Верховна Рада України [Verchovna Rada Ukrajiny]* – jediný zákonodárny orgán Ukrajiny.



Ukrajiny na návrh Státní soudní administrace Ukrajiny), funkcionáři kterého jsou ustanoveni do funkce podle zákonem vymezené procedury na základě zákonem stanovených kritérií, a kteří vykonávají soudnictví postupy, jež jsou vymezeny zákonem, buď jako soudní orgány obecné jurisdikce, nebo jako soudní orgán ústavní jurisdikce (tj. Ústavní Soud Ukrajiny), nelze tento pojem ztotožňovat s institutem rozhodčího soudu.

Letmo zmíníme, že ustanovení čl. 2 odrážky třetí zákona Ukrajiny č. 4002-XII ze dne 24. února 1994 „O mezinárodní komerční arbitráži“ (dále též „**Zákon o mezinárodní komerční arbitráži**“) vymezuje termín „soud“ jako příslušný orgán soudní soustavy státu.

Na základě výše uvedeného dospíváme k závěru, že ustanovení čl. 77 odst. 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém ohledně výlučné pravomoci soudů Ukrajiny rozhodovat o věcech souvisejících s nemovitým majetkem, který je na území Ukrajiny, je-li zároveň dán zahraniční prvek, je třeba interpretovat jako ustanovení upravující výlučnou pravomoc ukrajinských státních (!) soudů, nikoliv také soudů rozhodčího typu. Stanoví-li zákon, že určitý spor může projednat pouze státní soud, není tu dána kompetence rozhodčího soudu.

Shora uvedený výklad lze ještě doplnit výňatkem z komentáře k ustanovení čl. 77 odst. 1 bodu 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém.<sup>151</sup> Spoluautorka tohoto komentáře, Julija Čerňak, uvádí, že pravidla výlučné pravomoci, stanovená ukrajinskými právními předpisy, nelze měnit prorogační dohodou smluvních stran. Podle ustanovení čl. 77 odst. 1 bodu 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém spadají do výlučné pravomoci soudů Ukrajiny věci související s právy na nemovitý majetek, který je na území Ukrajiny. Podle ustanovení čl. 181 odst. 1 Občanského zákoníku Ukrajiny jsou nemovitými věcmi (nemovitým majetkem, nemovitostmi) pozemky a umístěné na pozemcích objekty, jejichž přemístění nelze provést bez jejich znehodnocení nebo změny účelového určení. Právní režim nemovité věci může být zákonem též uplatněn k letadlům, plavidlům pro mořskou a říční dopravu, kosmickým objektům a k jiným věcem, podléhajícím státní registraci. Dané pravidlo je založeno na ztotožnění půdy a s ní spojených objektů se státním územím

---

<sup>151</sup> ДОВГЕРТ, Анатолій, КИСІЛЬ, Василь, ЩІТКА, Михайло та інші. *Міжнародне приватне право. Науково-практичний коментар Закону/ За ред. доктора юридичних наук, проф. А. Довгерт.* Харків: ТОВ «Одіссей», 2008, s. 316 - 317.

Ukrajiny... Pravidlo výlučné pravomoci stanovené čl. 77 odst. 1 bodu 1 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém dopadá na řízení o věcných a závazkových právech. Může se tedy jednat například o určení vlastnického práva k nemovité věci, o navrácení do původního stavu, o odstranění překážek při užívání cizí věci (služebnosti), o reivindikačních žalobách a tak dále.

Problematika řešení sporů z investic je vysvětlena v písmeni *B* paragrafu 1.2.5.3. *Investiční smlouva*.

### **5.1.2. Mezinárodní komerční arbitráž**

Pozoruhodnou je otázka projednávání sporů ohledně nemovitých věcí, které jsou na území Ukrajiny, v rámci tzv. mezinárodní komerční arbitráže.

Podle ustanovení čl. 1 odst. 4 Zákona o rozhodčích soudech nespadá do věcné působnosti Zákona o rozhodčích soudech mezinárodní komerční arbitráž. Na základě jazykového a logického (argument *a maiori ad minus*) výkladu tohoto ustanovení dospíváme k závěru, že v rámci mezinárodní komerční arbitráže je ustanovení čl. 6 bodu 1 Zákona o rozhodčích soudech, tj. ustanovení vylučující z věcné působnosti rozhodčího soudu věci ohledně nemovitého majetku, včetně pozemků, irrelevantní.

Musíme však upozornit na existenci specifického ustanovení čl. 1 odst. 4 Zákona o mezinárodní komerční arbitráži, podle kterého působnost tohoto zákona neomezuje působnost jakéhokoli jiného zákona Ukrajiny, jenž vylučuje nebo omezuje provedení rozhodčího řízení ohledně určitého okruhu právních věcí. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že na jedné straně máme ustanovení čl. 1 odst. 4 Zákona o rozhodčích soudech, podle kterého nespadá do působnosti tohoto zákona mezinárodní komerční arbitráž, na straně druhé však máme ustanovení čl. 1 odst. 4 Zákona o mezinárodní komerční arbitráži, podle kterého působnost tohoto zákona neomezuje působnost jakéhokoli jiného zákona Ukrajiny (tj. včetně Zákona o rozhodčích soudech), jenž vylučuje provedení rozhodčího řízení ohledně určitého okruhu právních věcí (tj. včetně sporů o nemovitý majetek).

Přikláníme se k výkladu, podle kterého na sféru mezinárodních obchodních arbitráží, regulovanou zejména Zákonem o mezinárodní komerční arbitráži, je třeba pohlížet jako na právní oblast, v rámci které provedení arbitrážního řízení, jehož

předmětem je nemovitý majetek, je rovněž vyloučeno s ohledem na ustanovení čl. 1 odst. 4 Zákona o mezinárodní komerční arbitráži ve spojení s ustanovením čl. 6 bodu 7 Zákona o rozhodčích soudech.

S výše uvedeným závěrem se ztotožňuje též Jaroslav Petrov, jenž je toho názoru, že otázka negativní arbitrability sporů ohledně nemovitého majetku, který je na území Ukrajiny, v rámci mezinárodní komerční arbitráže, tj. otázka, zda *nelze* spor o nemovitost posoudit v rámci mezinárodního obchodního arbitrážního řízení, musí být přesně a jednoznačně zodpovězena v zákoně.<sup>152</sup> Odpověď na předmětnou otázku nám dává od účinnosti novely Zákona o rozhodčích soudech (č. 1076-VI ze dne 5. března 2009) ustanovení čl. 6 bodu 7 tohoto zákona.

Problematika řešení sporů z investic je vysvětlena v písmeni *B* paragrafu *I.2.5.3. Investiční smlouva*.

### **5.1.3. Uznání a výkon cizích rozhodčích nálezů**

V této podkapitole prozkoumáme hypotetický případ, podle kterého rozhodčí soud nebo rozhodce v České republice vydal rozhodčí nález ve sporu mezi českým a ukrajinským subjektem o nemovitou věc na území Ukrajiny, načež se zainteresovaný subjekt obrátil na příslušný ukrajinský státní soud s žádostí o uznání a výkon tohoto rozhodčího nálezu na území Ukrajiny.

Obecně k této problematice uvádějí Vasyľ Kysil' a Mychajlo Ščitka následující.<sup>153</sup> Podle ustanovení čl. 81 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém v Ukrajině se uznávají a vykonávají se cizí rozhodčí nálezy, jež nabyly právní moci. Podle ustanovení čl. 82 Ukrajinského zákona o mezinárodním právu soukromém uznání a výkon cizích pravomocných rozhodčích nálezů se provádí způsobem stanoveným v zákoně Ukrajiny.

Obecně procedura uznání a výkonu cizích rozhodčích nálezů je upravena Úmluvou o uznání a výkonu cizích rozhodčích nálezů, uzavřenou dne 10. června 1958 v

---

<sup>152</sup> ПЕТРОВ, Ярослав. Стаття 77 Закону України «Про міжнародне приватне право» про виключну підсудність: наслідки для міжнародного комерційного арбітражу. *ЮСТИНІАН. Юридичний журнал* [online]. 2008, č. 3/2008 [cit. 2016-03-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2904>>.

<sup>153</sup> ДОВГЕРТ, Анатолій, КИСІЛЬ, Василь, ЩІТКА, Михайло та інші. *Міжнародне приватне право. Науково-практичний коментар Закону/ За ред. доктора юридичних наук, проф. А. Довгерт*. Харків: ТОВ «Одіссей», 2008, s. 49 - 50.

New Yorku, s účinností od 7. června 1959 (dále též „**Newyorská úmluva**“), a Zákonem o mezinárodní komerční arbitráži.

Stěžejním ustanovením v kontextu mezinárodní obchodní arbitráže je ustanovení čl. 36 Zákona o mezinárodní komerční arbitráži. Podle odst. 1 bodu 2) první odrážky tohoto článku může ukrajinský soud odmítnout uznání a výkon cizího rozhodčího nálezu, pokud objekt sporu, ohledně něhož byl vydán takový nálezu, je nezpůsobilým podle právního řádu Ukrajiny předmětem rozhodčího řízení. Jak již bylo shora uvedeno, ukrajinský právní řád možnost provedení rozhodčího řízení ve vztahu k nemovitým věcem výslovně vylučuje. Podle ustanovení čl. 6 bodu 7 Zákona o rozhodčích soudech mohou rozhodčí soudy rozhodovat v jakýchkoli sporech vznikajících v občanskoprávních a hospodářsko-právních vztazích, s výjimkou sporů ohledně nemovitého majetku, včetně pozemků.

V ostatních případech, jde-li o uznání a výkon cizích rozhodčích nálezů, je namístě aplikovat Newyorskou úmluvu. Obdobně jako v případě Zákona o mezinárodní komerční arbitráži, podle ustanovení čl. V odst. 2 písm. a) Newyorské úmluvy lze odepřít uznání a výkon rozhodčího nálezu, jestliže příslušný orgán země, kde se žádá o uznání a výkon (tj. ukrajinský soud), zjistí, že předmět sporu nemůže být předmětem rozhodčího řízení podle práva této země (zase okazujeme na ustanovení čl. 6 bodu 7 Zákona o rozhodčích soudech).

Co se týče uznání a výkonu rozhodčích nálezů konkrétně mezi Ukrajinou a Českou republikou, je třeba zdůraznit, že se přednostně aplikuje bilaterální smlouva o právní pomoci v občanských věcech (více k tomu v kapitole 4. *Smlouva mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech*). Podle ustanovení čl. 52 písm. c) Smlouvy, smluvní strany za podmínek stanovených v bilaterální smlouvě uznávají a vykonávají na svém území rozhodnutí rozhodčích (*tretějskich*<sup>154</sup>) soudů Ukrajiny, rozhodnutí rozhodců a rozhodčích soudů České republiky. V ustanovení čl. 54 bilaterální smlouvy mezi Ukrajinou a Českou republikou jsou vymezeny důvody pro odmítnutí uznání a výkonu mj. rozhodčích nálezů. Rozhodčí nález nelze uznat ani vykonat, jestliže justiční orgán smluvní strany, na jejímž území bylo rozhodnutí vydáno, neměl pravomoc ve věci rozhodnout podle právního řádu dožádané strany, na jejímž

---

<sup>154</sup> Podotýkáme, že použitá v textu bilaterální smlouvy transliterace ukrajinského sousloví *третейських судів* – *tret[ě]jskich* [soudů] je zjevně chybná. Neodpovídá korektní ukrajinské morfologii a fonetice. Správná fonetická transkripce by měla vypadat tak: [*tretejskich*].

území se o uznání nebo výkon žádá (srov. ustanovení čl. 54 písm. b) Smlouvy). Podle ustanovení čl. 1 odst. 1 písm. b) Smlouvy pod pojem „justiční orgán“ spadají zřejmě i rozhodčí soudy.

Z výše uvedeného docela jednoznačně vyplývá, že případné české rozhodčí nálezy ohledně sporů o nemovitý majetek na území Ukrajiny budou v podmínkách ukrajinského právního systému postrádat jakoukoli právní relevanci, tj. nebude je možno ani uznat, ani samozřejmě na území Ukrajiny účinně vykonat.

## 5.2. Česká republika

Co se českého právního prostoru týče, lze konstatovat, že v odborné literatuře převažuje názor, že sporné vztahy ohledně nemovitostí předmětem rozhodčího řízení být mohou.<sup>155</sup>

Podle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů (dále též „**Zákon o rozhodčím řízení**“) mohou se strany dohodnout, že o majetkových sporech mezi nimi, s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a incidenčních sporů, k jejichž projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc soudu nebo o nichž to stanoví zvláštní zákon, má rozhodovat jeden nebo více rozhodců anebo stálý rozhodčí soud (rozhodčí smlouva). Dále, podle ustanovení odst. 2 zmíněného paragrafu lze rozhodčí smlouvu platně uzavřít, jestliže strany by mohly o předmětu sporu uzavřít smír.

Podmínky arbitrability vymezené v ustanovení § 2 Zákona o rozhodčím řízení, jak na to poukazují Pavel a Petr Dobiášové<sup>156</sup>, spory ohledně nemovitostí zcela splňují. Zmíněné odborníci generalizují, že projednání sporu v rozhodčím řízení je možné pouze tehdy, pokud jsou splněny kumulativně následující podmínky:

- 1) musí se jednat o majetkový spor,

---

<sup>155</sup> Např. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů: komentář*. 2. vyd. v Praze: C.H. Beck, 2012, s. 128 - 130; RŮŽIČKA, Květoslav. *Rozhodčí řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, s. 34. Dále též RABAN, Přemysl. *Alternativní řešení sporů, arbitráž a rozhodci v České a Slovenské republice a zahraničí*. 1. vyd. Praha: Beck, 2004., s. 80 – 81. In DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 925-931. ISSN: 0231-6625.

<sup>156</sup> DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 926.

- 2) musí se jednat o spor, který je možné projednat v řízení před soudem a
- 3) ohledně předmětu sporu lze uzavřít smír.

V případě sporů o nemovitý majetek jde nepochybně o majetkové spory, a to s ohledem na doktrinální definici majetkových sporů jako sporů, jejichž předmětem je majetek, respektive, jejichž předmět lze vyjádřit v majetkových hodnotách, tj. především v penězích. Toto kritérium věci nemovité splňují. Dále Pavel a Petr Dobiášové odkazují na ustanovení § 2 a § 7 Českého občanského soudního řádu, vymezující okruh sporů, které mohou být projednávány a rozhodnuty v občanském soudním řízení. Spory, týkající se nemovitostí, do předmětného okruhu též spadají. Konečně pojednávají o možnosti skončení sporů o nemovitost smírem podle § 99 Českého občanského soudního řádu, přičemž zdůrazňují, že takováto možnost záleží na okolnostech konkrétního případu.<sup>157</sup> Duet výše uvedených vědců tyto případy dělí do dvou skupin, a to do skupiny případů, jejichž řešení dohodou stran zákon výslovně předpokládá (například zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle ustanovení § 1141 odst. 1 Českého občanského zákoníku), a do skupiny případů, u kterých je možnost jejich řešení dohodou stran sporná (veškeré spory týkající se nemovitostí, které lze v občanském soudním řízení řešit podáním žaloby na určení, zda tu právní vztah je či není, ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) Českého občanského soudního řádu<sup>158,159</sup>). S výše uvedenými závěry Pavla a Petra Dobiáše souhlasí zejména Květoslav Růžička.<sup>160</sup>

Luděk Lisse ve svém komentáři k Zákonu o rozhodčím řízení konstatuje: „*Není pochyb v arbitrabilitě ve sporech z obchodních závazkových vztahů včetně sporů o náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti včetně sporů o určení vlastnictví k nemovitostem a o platnost smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem, sporů týkajících se nájmu nemovitostí,*

---

<sup>157</sup> DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 927.

<sup>158</sup> Znění ustanovení § 80 Českého občanského soudního řádu účinné ke dni 01. května 2015: „*Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem*“.

<sup>159</sup> Srov. DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 927 - 929.

<sup>160</sup> RŮŽIČKA, Květoslav. *Rozhodčí řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, s. 34.

bytů a nebytových prostor“.<sup>161</sup> Dále odůvodňuje svá tvrzení závěry českých soudních a rozhodčích instancí. Arbitrabilními jsou spory projednávané na základě určovací žalob, což dovozuje konstantně judikatura rozhodčí<sup>162</sup> i judikatura soudní<sup>163</sup>. Určovací žaloba se přitom může týkat i určení vlastnického práva k nemovitosti, neboť spor o určení vlastnictví k nemovitostem má nepochybně majetkovou hodnotu, a tudíž z hlediska ustanovení § 2 odst. 1 Zákona o rozhodčím řízení je možno rozhodčí doložku sjednat<sup>164</sup>, a je nepochybné, že se ze stejného důvodu může týkat i určení existence práv, která zajišťují pohledávku, ať se již jedná o zástavní práva k nemovitostem, věcem movitým, k podniku, k právům nehmotným nebo k jiným majetkovým hodnotám, podobně jako o práva z ručení apod.<sup>165</sup>

Předmětem přezkumu v dovolacím řízení před Nejvyšším soudem České

---

<sup>161</sup> LISSE, L.: *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů s komentářem*. Praha: Linde, a.s., 2012, s. 98.

<sup>162</sup> Srov. rozhodčí nález Rozhodčího soudu při IAL SE ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. 209/2009, publikovaný v časopisu *Právo – časopis pro právní teorii a praxi*, č. 3/2010 (dostupný také z WWW: <[www.rozhodcisoud.net/judikatura](http://www.rozhodcisoud.net/judikatura)>). Podle tohoto náleze „*určovací žaloby, a to včetně těch, jejímž předmětem je nemovitost, jsou arbitrabilní*“. Rozhodce v odůvodnění nálezu uvádí, že pokud jde o arbitrabilitu určovací žaloby, pak „*dle judikatury a dle názorů doktríny*“ lze za majetkový spor označit i spor, jehož předmětem není plnění (obecně, nejen plnění s majetkovým dopadem), zejména spory určovací, tedy spory o určení, zda tu právo nebo právní vztah je či není, k jejichž rozhodování jsou jinak příslušné obecné soudy podle § 80 písm. c) Českého občanského soudního řádu. I tyto spory tak mohou být, namísto obecného soudu, rozhodnuty v rozhodčím řízení, pokud požadované určení bude mít dopad do majetkové sféry [In KLEIN, Bohuslav a Martin DOLEČEK. *Rozhodčí řízení*. vyd. 1. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2007, s. 8 nahoře].

<sup>163</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 06. června 2007, sp. zn. 32 Odo 181/2006: „*Podle § 2 odst. 2 Zákona o rozhodčím řízení, ve spojení s § 99 odst. 1, věty první, Českého občanského soudního řádu, nelze rozhodčí smlouvu platně uzavřít ve věcech, u nichž jejich povaha nepřipouští uzavření smíru. Jsou-li však předmětem řízení subjektivní majetková práva, jimiž mohou účastníci (jejich nositelé) podle jejich povahy i podle příslušných zákonných předpisů volně nakládat a o nichž se rozhoduje ve sporném řízení, ve kterém účastníci mohou uzavřít smír, nemůže mít na jejich možnost uzavřít smír vliv okolnost, že řízení je zahájeno na základě žaloby o určení existence právního vztahu podle § 80 písm. c) Českého občanského soudního řádu, jelikož rozhodující pro zákonem vymezenou možnost uzavření soudního smíru jsou pouze podmínky jeho přípustnosti (srov. R 23/2007). S námitkou dovolatele, že účastníci zde nemohli platně uzavřít rozhodčí doložku, neboť v případě žaloby na určení podle § 80 písm. c) Českého občanského soudního řádu nemohou strany ohledně sporu uzavřít smír, proto nelze souhlasit.*“ Srov. dále usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. července 2007, sp. zn. 26 Odo 353/2006: „*Ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, proto nevyklučuje možnost platného uzavření rozhodčí smlouvy pro rozhodování o určovací žalobě podle § 80 písm. c) Českého občanského soudního řádu (srov. 32 Odo 181/2006).*“

<sup>164</sup> Srov. usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 15. září 2008, č. j. 27 Co 356/2008-63.

<sup>165</sup> LISSE, L.: *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů s komentářem*. Praha: Linde, a.s., 2012, s. 107 – 108.

republiky byla již i otázka arbitrability sporů o vyklízení nemovitosti. Nejvyšší soud konstatoval, že „spor o vyklízení nemovitosti lze projednat v řízení před rozhodci. Tyto závěry lze bez dalšího použít i v poměrech sporu o vyklízení bytu. V případě žaloby na vyklízení bytu jde totiž o ochranu vlastnického práva, do něhož bylo neoprávněně zasazeno. Jedná se tedy o subjektivní majetkové právo, s nímž může jeho nositel nakládat a ohledně něhož je možné uzavřít smír.“<sup>166</sup>

Důležitou je také problematika rozhodčích nálezů jako podkladů pro zápis vzniku, změny a zániku práv k nemovitému majetku do katastru nemovitostí. K tomu se vyjádřili Pavel a Petr Dobiášové.<sup>167</sup> Rozhodčí soudy jsou oprávněny vydávat rozhodnutí konstitutivní povahy, kterými dochází ke vzniku, změně či zániku mj. vlastnického práva k nemovitostem. Pokud rozhodčí nález nelze přezkoumat podle § 27 Zákona o rozhodčím řízení, nebo u něhož marně uplynula lhůta k podání žádosti o přezkoumání podle § 27 Zákona o rozhodčím řízení, nabývá dnem doručení účinku pravomocného soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný.<sup>168</sup> Proto katastrální úřad je povinen nakládat s rozhodčím nálezem stejně jako s rozhodnutím státního soudu a vklad do katastru nemovitostí za splnění zákonem stanovených podmínek provést<sup>169</sup>. V kontextu nálezů Ústavního soudu České republiky ze dne 7. dubna 1998, sp. zn. II. ÚS 315/98, a ze dne 3. května 1999, sp. zn. IV. ÚS 43/99, lze konstatovat, že katastrální úřad o provedení zápisu do katastru nemovitostí nevede správní řízení, ale jedná se o úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. O vzniku věcného práva tu rozhodl rozhodčí senát (popřípadě jediný rozhodce).<sup>170</sup>

V praxi rozhodčí nález je katastrálními úřady uznáván i akceptován jako vkladová listina, čili listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) současného Katastrálního zákona, což

---

<sup>166</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. září 2010, sp. zn. 20 Cdo 476/2009. Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí odkázal na svou starší judikaturu, zejména na své usnesení ze dne 25. října 2000, sp. zn. 20 Cdo 2312/2000, uveřejněné v časopisu Soudní judikatura č. 1, ročník 2001, s. 35.

<sup>167</sup> Srov. DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 928.

<sup>168</sup> Srov. ustanovení § 28 odst. 2 Zákona o rozhodčím řízení.

<sup>169</sup> Podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence mj. vlastnických práv.

<sup>170</sup> Srov. DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 928.



dovodíme ze skutkových popisů jednotlivých soudních rozhodnutí české justice. Tak například v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 9. září 2011, č. j. 39 ICm 403/2011-163<sup>171</sup>, a dále na něj navazujících rozsudcích Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. července 2012, č. j. 13 VSOL 60/2011-1019 (KSBR 39 INS 13575/2010)<sup>172</sup> a Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. října 2014, sp. zn. 29 ICdo 1/2013, dočteme: „ ... rozhodčí nález nabyl právní moci a na jeho základě došlo k zápisu [předmětných nemovitostí] do katastru nemovitostí, a to na LV č. 306, pokud jde o žalobce b) a LV č. 305 pokud jde o žalobce a), obojí pro obec a k.ú. Syrovice, okres Brno-venkov.“

V kontextu systematické struktury dané problematiky je třeba mít na zřeteli ustanovení § 68 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém, podle kterého přísluší rozhodovat o právech k nemovitým věcem, které jsou na území České republiky, výlučně českým soudům nebo jiným příslušným českým orgánům veřejné moci. Jiří Svoboda v komentáři k tomuto paragrafu Českého zákona o mezinárodním právu soukromém uvádí, že toto ustanovení je speciální k obecnému ustanovení o pravomoci českých soudů (§ 6). Stanoví výlučnou pravomoc především českých soudů rozhodovat o právech k nemovitým věcem na území České republiky. Podle ustanovení § 7 odst. 1 Českého občanského soudního řádu soudy v občanském soudním řízení projednávají a rozhodují spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány. Podle tohoto ustanovení půjde o rozhodování o jakémkoliv právu k nemovitosti v tuzemsku bez ohledu na to, zdali jde o právo absolutní (např. vlastnické právo) nebo relativní (například nájem nebo pacht).<sup>173</sup>

Monika Pauknerová a kolektiv je však trochu odlišného názoru<sup>174</sup>: „*Jakkoliv tak neurčuje výslovně, ustanovení § 68 [Českého zákona o mezinárodním právu*

---

<sup>171</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 9. 2011, KSBR 39 INS 13575/2010-C1-12, číslo jednací: 39 ICm 403/2011. Dostupný také z WWW: <<http://kraken.slv.cz/KSBR39INS13575/2010>>.

<sup>172</sup> Česko. Nejvyšší soud České republiky. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 ICDO 1/2013 [ze dne 30. října 2014]. Dostupný také z WWW: <<http://justice.kamadu.eu/document/cz92a8pz>>.

<sup>173</sup> BŘÍZA, Petr a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. v Praze: C.H. Beck, 2014, s. 345.

<sup>174</sup> PAUKNEROVÁ, Monika, Jan BRODEC, Magdalena PFEIFFER a Květoslav RŮŽIČKA. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. Praha: ASPI - Wolters Kluwer ČR, 2013, lxxiii, s. 191 - 192.

soukromém] *nedopadá na řízení o jakýchkoliv právech k nemovitostem, ale - jak plyne ze systematického zařazení do hlavy VII [Českého zákona o mezinárodním právu soukromém] - pouze na řízení o právech věcných*“<sup>175</sup>. Dále konstatují, že pro rozhodování o jiných než věcných právech k nemovitostem, ležícím na území České republiky, je sice taktéž dána pravomoc českých soudů [§ 6 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém ve spojení s § 88 písm. i) Českého občanského soudního řádu], nicméně nejde o pravomoc výlučnou. Nakonec dospívají k závěru, že jelikož ustanovení § 68 dopadá toliko na řízení o věcných (a nikoliv i obligačních) právech k nemovitostem, nelze z něj dovozovat výlučnost pravomoci českých soudů pro všechna řízení, v nichž se místní příslušnost soudu určuje podle § 88 písm. i) Českého občanského soudního řádu. Spoluautoři komentáře mají za to, že *„do působnosti ustanovení § 68 spadají pouze ta řízení, jejichž předmětem je věcné právo jako takové. Výlučná pravomoc je tak dána například k řízení o určení vlastnictví či existence jiných věcných práv (například práva zástavního) k nemovitosti ležící na území České republiky, řízení o vyklizení takové nemovitosti apod. Je-li spor veden o obligační právo (například o platnost kupní smlouvy na nemovitost či o zaplacení kupní ceny za prodanou nemovitost), pak není dána výlučná pravomoc podle komentovaného ustanovení ani tehdy, může-li mít takový spor vliv na nabytí či pozbytí vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti*“<sup>176</sup>.

Podotýkáme, že podle bilaterální smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech pro řízení o věcech týkajících se uznání vlastnického práva k nemovitému majetku je dána pravomoc soudu (!) té smluvní strany, jejíž právní předpisy se použijí.<sup>175</sup>

Na základě ustanovení § 68 Českého zákona o mezinárodním právu soukromém a výše uvedených doktrinálních hledisek lze tak dospět k závěru, že předmětné ustanovení o výlučné pravomoci českých soudů nebo jiných příslušných českých orgánů veřejné moci rozhodovat o právech k nemovitým věcem, které jsou na území České republiky, přinejmenším omezuje prostor pro možnost rozhodnout o právech k nemovitým věcem v rozhodčím řízení. Rozhodčí soud není ani státním soudem, ani *jiným příslušným českým orgánem veřejné moci*.<sup>176</sup> Proto, jde-li o kontraktační proces

---

<sup>175</sup> Srov. ustanovení čl. 50 odst. 3 Smlouvy.

<sup>176</sup> Srov. např. usnesení Ústavního soudu České republiky, sp. zn. IV. ÚS 174/02 [ze dne 15. 07. 2002]. Ústavní soud se zabýval otázkou, zda rozhodčí nález Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky je pravomocným rozhodnutím

vedený s ukrajinským právním subjektem (například investorem) ohledně nemovitých věcí, které jsou na území České republiky, doporučujeme při uzavírání souvisejících rozhodčích smluv či rozhodčích doložek opatrně vymezit pravomoc rozhodčího soudu. Rozhodčí doložka může například stanovit, že rozhodčí soud závazně rozhodne případný spor, vzniklý mezi smluvními stranami v důsledku porušení smluvních práv nebo nedodržení smluvních povinností.

Problematika řešení sporů z investic je vysvětlena v písmeni *B* paragrafu 1.2.5.3. *Investiční smlouva*.

Vzhledem k výše uvedeným rozdílům mezi právními úpravami Ukrajiny a České republiky, dospíváme k závěru, že ukrajinský subjekt investující do nemovitostí v České republice má nepochybně širší arsenál právních instrumentů umožňujících mu účinně bránit svá práva k nabytým nemovitostem, než je tomu v případě českého investora investujícího na území Ukrajiny, jenž musí vždy svá práva k nemovitostem bránit před státními soudy. Hlavní nevýhodou soudního způsobu ochrany práv k nemovitostem v kontextu soudobé ukrajinské právní reality je zdlouhavost soudního řízení. Tak například průměrná délka soudního řízení vedeného před Enerhodarským městským soudem v Zaporiz'ké oblasti<sup>177</sup> v roce 2014 činila 42,3 dní.<sup>178</sup> V republikovém měřítku tento ukazatel podle údajů Nejvyššího soudu Ukrajiny z roku 2013 činí 17 dní.<sup>179</sup>

---

orgánu veřejné moci podle čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky, resp. podle § 72 odst. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, přičemž dospěl k závěru, že Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky není orgánem veřejné moci, a tudíž ani jeho rozhodčí nálezy nemohou být rozhodnutími orgánu veřejné moci podle uvedených ustanovení Ústavy České republiky a zákona o Ústavním soudu. Podle § 1 odst. 2 písm. b) Řádu č. OV02/94 Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky rozhodčí soud rozhoduje spory, jestliže jeho pravomoc vyplývá pro daný spor z platné rozhodčí smlouvy uzavřené mezi stranami. Charakter rozhodčí činnosti je založen smlouvou delegující vůli stran a její výsledek je kvalifikovanou formou závazku a jako takový je též závazný. Rozhodce nenalézá právo, ale tvoří (eventuálně napevno staví, vyjasňuje, tedy narovnává) závazkový vztah v zastoupení stran. Jeho moc tedy není delegována svrchovanou mocí státu, ale pochází od soukromé vlastní moci stran určovat si svůj osud.

<sup>177</sup> Město Enerhodar, Ukrajina. Podle údajů Státní statistické služby Ukrajiny počet obyvatelstva ke dni 01. února 2015 činí 54490. 2015 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z WWW: <[http://www.zp.ukrstat.gov.ua/images/stories/Exp\\_dem\\_594\\_200315.pdf](http://www.zp.ukrstat.gov.ua/images/stories/Exp_dem_594_200315.pdf)>.

<sup>178</sup> Ukrajina. Státní soudní administrace Ukrajiny. Informace o činnosti Enerhodarského městského soudu v Zaporiz'ké oblasti [online]. 2014 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://ed.zp.court.gov.ua/sud0807/90/pds/>>.

<sup>179</sup> Ukrajina. Nejvyšší Soud Ukrajiny. Zpráva Předsedy Nejvyššího soudu Ukrajiny [online]. 12. června 2013 [cit. 2015-10-18]. Dostupná z WWW: <<http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/795CD0EA413C8507C2257B880043D607?opendoc>>.

## Závěr

V Úvodu k této diplomové práci byl vymezen cíl a záměr, o jehož dosažení jsme se v rámci analýzy problematiky právní úpravy nakládání s nemovitými věcmi na území Ukrajiny a České republiky v kontextu mezinárodního práva soukromého pokusili. Jak jsme v rámci Úvodu k této práci již uvedli, cílem diplomové práce je upozornění potenciálních investorů z Ukrajiny a České republiky na specifika a případná právní úskalí při investování do nemovitých věcí, situovaných na území České republiky a Ukrajiny, analýza kolizní úpravy soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem souvisejících s nakládáním s nemovitými věcmi na území obou cílových států a doporučení konkrétních strategických a taktických postupů při provádění investičních záměrů. Z takto vymezeného cíle vyplývá tedy i náš hlavní záměr, kterým je vytvoření rukověti pro investory, jež mají podnikatelskou odvahu a zájem investovat do nemovitých věcí na území České republiky nebo Ukrajiny, nápomocné pro lepší orientaci v právním řádu obou států.

Pokud analyzujeme veškeré výše uvedené informace, dospíváme k závěru, že český právní řád je v oblasti nakládání s nemovitým majetkem ve vztahu k cizím státním příslušníkům maximálně liberální. Liberalizační procesy v tomto směru byly dokončeny zrušením ustanovení § 17 Devizového zákona, který obsahoval určitá omezující pravidla pro nabývání tzv. tuzemských nemovitostí. Zrušením zmíněné normy došlo zejména k harmonizaci práva Evropské unie s českým právním řádem a k úplné právní liberalizaci českého trhu s nemovitými věcmi. Převod nemovitých věcí, jež se nacházejí na území České republiky, je nyní právně umožněn bez ohledu na místo trvalého pobytu nebo sídlo nabyvatele.

Na druhou stranu, mluvíme-li o právní úpravu nakládání s nemovitým majetkem na území Ukrajiny prizmatem soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem, musíme konstatovat, že ukrajinský zákonodárce na jednotlivých úsecích této právní regulace bohužel stále vnímá cizí státní příslušníky jako určité nebezpečí pro státní suverenitu. Jak je patrné z výkladu, obsaženého zejména v části *1.2.3. Nabývání vlastnického práva k pozemkům zemědělského určení*, cizí státní příslušníci na území Ukrajiny nemají ani nadále právo investovat do pozemků zemědělského určení. Kromě toho, podle Přejícných ustanovení Pozemkového zákoníku Ukrajiny stále platí

---

ument>.

tzv. moratorium na zcizení pozemků zemědělského určení. Podle tohoto moratoria nelze pozemek zemědělského určení ani vložit do základního kapitálu právnické osoby, ani jej zcizit na základě občanskoprávní dohody. Jakákoli občanskoprávní dohoda uzavřená za účelem zcizení pozemku zemědělského určení v době zákazu zcizení takových pozemků je od počátku neplatná. Datum zrušení moratoria již bylo několikrát odloženo. Podle aktuálního znění Pozemkového zákoníku Ukrajiny zákaz zcizení pozemků zemědělského určení potrvá do 1. ledna 2017. Podle Akčního plánu Kabinetu Ministrů Ukrajiny na rok 2016<sup>180</sup> však zrušení moratoria proběhne ve dvou etapách. Nejdříve budou podle plánu úřadu uvolněny pouze pozemky zemědělského určení ve vlastnictví státu. Stane se tak 1. ledna 2017. Ve druhé etapě, jejíž realizaci lze očekávat od 1. ledna 2019, bude moratorium zrušeno i ohledně pozemků zemědělského určení ve vlastnictví občanů Ukrajiny.

Výše uvedené překážky však by neměly odradit potenciální investory odhodlané investovat do nemovitých věcí na území Ukrajiny, zejména vzhledem k lukrativnímu potenciálu ukrajinských nemovitostí. V této práci poukazujeme na určitá specifika ukrajinského právního řádu a doporučujeme konkrétní varianty bezpečného investování v podmínkách současného ukrajinského státu. Tak například upozorňujeme na právní instituty *superficie* a *emfyteuze* (k tomu více v paragrafu 1.2.5.2. *Superficie a Emfyteuze*) nebo na investiční smlouvu (k tomu více v paragrafu 1.2.5.3. *Investiční smlouva*). Dále detailně popisujeme proces odkoupení pozemků od státu a územních samosprávných celků. Zvláštní kapitola je věnována otázce daňového zatížení nemovitých věcí při nakládání s nemovitým majetkem podle právního řádu Ukrajiny a České republiky, to včetně problematiky zamezení dvojího zdanění. V kontextu mezinárodního práva soukromého analyzujeme mezinárodní smlouvu mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech. Na závěr této práce uvádíme naše úvahy o alternativních způsobech řešení sporů souvisejících s nemovitými věcmi na území obou cílových států a rovněž prezentujeme naše závěry související s problematikou uznání a výkonu cizích rozhodčích nálezů, tj. nálezů rozhodčích soudů Ukrajiny na území České republiky a naopak.

Troufáme si tvrdit, že tato diplomová práce komplexně postihuje problematiku

---

<sup>180</sup> Akční plán Kabinetu Ministrů Ukrajiny na rok 2016. V ukrajinském jazyce: *План дій Кабінету Міністрів України на 2016 рік*. Dostupný z WWW: <[http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=248890553&cat\\_id=244274130](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248890553&cat_id=244274130)>.

dispozicí s nemovitým majetkem na území České republiky a Ukrajiny v kontextu mezinárodního práva soukromého a může sloužit jako rukověť pro investory se zájmem o investování do nemovitých věcí obou cílových států. Pomocí této práce lze se důkladně seznámit s nepodstatnějšími tematickými okruhy připadajícími v úvahu při plánování strategických a taktických postupů v rámci investičních projektů různého druhu.

*Materiály této diplomové práce reflektují stav právního řádu Ukrajiny a České republiky platný ke dni 5. dubna 2016.*

## Seznam použité literatury a pramenů

1. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů: komentář*. 2. vyd. v Praze: C.H. Beck, 2012. 1776 s. ISBN 978-80-7179-342-7.
2. BŘÍZA, Petr a kol. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. v Praze: C.H. Beck, 2014. 745 s. ISBN 978-80-7400-528-2.
3. DOBIÁŠ, P., DOBIÁŠ, P. *Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí podle platné právní úpravy ČR*. Právník, 2005, roč. 144, č. 8, s. 925-931. ISSN: 0231-6625.
4. DOVHERT, Anatolij, KYSIL, Vasyľ, ŠČITKA, Mychajlo a další. *Mezinárodní právo soukromé. Vědecko-praktický komentář k Zákonu/ Editoval doktor právní vědy, prof. A. Dovhert*. V Charkově: TOV „Odisej“, 2008, 352 s. ISBN 978-966-633-764-4 (Překl. aut.).  
ДОВГЕРТ, Анатолій, КИСІЛЬ, Василь, ЩІТКА, Михайло та інші. *Міжнародне приватне право. Науково-практичний коментар Закону/ За ред. доктора юридичних наук, проф. А. Довгерта*. Харків: ТОВ «Одіссей», 2008, 352 s. ISBN 978-966-633-764-4.
5. KLEIN, Bohuslav a Martin DOLEČEK. *Rozhodčí řízení*. vyd. 1. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2007, 254 s. ISBN 978-80-7357-264-8.
6. LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA. *Občanský zákoník ...: komentář*. 1. vyd. v Praze: C. H. Beck, 2013. 2046 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
7. LISSE, Luděk. *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů s komentářem*. Praha: Linde, 2012, 919 s. ISBN 978-80-7201-874-1.
8. MIROŠNYČENKO, Anatolij Mykolajovyč. *Vědecko-praktický komentář k Pozemkovému zákoníku Ukrajiny (podle stavu právních předpisů a judikatury ke dni 1. ledna 2011)*. vyd. 3. v Kyjevě: Alerta: CUL, 2011. 514 s. ISBN 978-6-17-566040-9.  
МІРОШНИЧЕНКО, Анатолій Миколайович. *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України (За станом нормативно-правових актів та судової практики на 1 січня 2011 року)*. 3-ге вид., змін. і доп. Київ: Алєрта: ЦУЛ, 2011. 514 s. ISBN 978-6-17-566040-9.

9. MOTHEJZÍKOVÁ, Jitka a Vilém STEINER. *Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů s přílohami: komentář*. 1. vyd. Praha: Beck, 1996, XV, 214 s. ISBN 80-7179-034-6.
10. PAUKNEROVÁ, Monika, Jan BRODEC, Magdalena PFEIFFER a Květoslav RŮŽIČKA. *Zákon o mezinárodním právu soukromém: komentář*. vyd. 1. Praha: ASPI - Wolters Kluwer ČR, 2013, lxxiii, 853 s. ISBN 978-80-7478-368-5.
11. PAUKNEROVÁ, Monika. *Evropské mezinárodní právo soukromé*. 2. vyd. v Praze: C.H. Beck, 2013, xxx. 304 s. ISBN 978-80-7400-504-6.
12. RABAN, Přemysl. *Alternativní řešení sporů, arbitráž a rozhodci v České a Slovenské republice a zahraničí*. 1. vyd. Praha: Beck, 2004. 745 s. ISBN 80-7179-873-8.
13. RŮŽIČKA, Květoslav. *Rozhodčí řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, 254 s. ISBN 80-86898-43-1.
14. SLÁDEČEK, Vladimír, Vladimír MIKULE a Jindřiška SYLLOVÁ. *Ústava České republiky: komentář*. 1. vyd. Praha: Beck, 2007. 949 s. ISBN 978-80-7179-869-9.
15. VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem: příklady správních a soudních rozhodnutí, oznámení a podání o nemovitostech*. 2. vyd. Praha: Beck, 2007. 288 s. ISBN 978-80-7179-653-4.

**Mezinárodní smlouvy, vnitrostátní právní předpisy, související důvodové zprávy a programové dokumenty:**

**A. Mezinárodní smlouvy a přepisy EU**

1. VYHLÁŠKA ministra zahraničních věcí České republiky č. 74/1959 Sb. ze dne 6. listopadu 1959 o Úmluvě o uznání a výkonu cizích rozhodčích nálezů. (NEWYORSKÁ ÚMLUVA). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1959, částka 35, s. 311. Dostupná také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=74/1959&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_s](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=74/1959&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_s)



mlouvy>.

2. SDĚLENÍ federálního ministerstva zahraničních věcí České a Slovenské Federativní Republiky č. 420/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o řešení sporů z investic mezi státy a občany druhých států (Washingtonská úmluva). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 83, s. 2379-2388. Dostupná také z WWW: [http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=420/1992&typeLaw=vsechno&what=Cislo\\_zakon a\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=420/1992&typeLaw=vsechno&what=Cislo_zakon_a_smlouvy)>.
3. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 23/1996 Sb., o vyhlášení Dohody mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 7, s. 372 - 375. Dostupná také z WWW: [http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=23/1996&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=23/1996&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.
4. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 45/1999 Sb., o přístupu České republiky k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin ze dne 5. října 1961. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1999, částka 17, s. 1104. Dostupná také z WWW: [http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=45/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=45/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.
5. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 103/1999 Sb., o sjednání SMLOUVY mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmu a z majetku. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1999, částka 38, s. 2556 - 2565. Dostupná také z WWW: [http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=103/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=103/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.
6. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí České republiky č. 123/2002 Sb. m. s., o sjednání Smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech. In *Sbírka mezinárodních smluv České republiky*. 2002, částka 54, s. 11218-11231. Dostupné z WWW: [http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=123/2002&typeLaw=mezinarodni\\_smlouva&what](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=123/2002&typeLaw=mezinarodni_smlouva&what)

=Cislo\_zakona\_smlouvy>.

7. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s., o sjednání Smlouvy mezi Belgickým královstvím, Dánským královstvím, Spolkovou republikou Německo, Řeckou republikou, Španělským královstvím, Francouzskou republikou, Irskem, Italskou republikou, Lucemburským velkovévodstvím, Nizozemským královstvím, Rakouskou republikou, Portugalskou republikou, Finskou republikou, Švédským královstvím, Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irska (členskými státy Evropské unie) a Českou republikou, Estonskou republikou, Kyperskou republikou, Lotyšskou republikou, Litevskou republikou, Maďarskou republikou, Republikou Malta, Polskou republikou, Republikou Slovinsko, Slovenskou republikou o přistoupení České republiky, Estonské republiky, Kyperské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky k Evropské unii. In *Sbírka mezinárodních smluv České republiky*. 2004, částka 15, s. 779 - 8568. Dostupné také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=44/2004&typeLaw=mezinarodni\\_smlouva&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=44/2004&typeLaw=mezinarodni_smlouva&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.
8. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I). In *Úřední věstník Evropské unie*. 4. července 2008, L 177/6, s. 6 - 16. Dostupné také z WWW: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?qid=1459937811185&uri=CELEX:32008R0593>>.
9. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 662/2009 ze dne 13. července 2009, kterým se zřizuje postup pro sjednávání a uzavírání dohod mezi členskými státy a třetími zeměmi ve zvláště vymezených věcech v oblasti práva rozhodného ve smluvních a mimosmluvních závazkových vztazích. In *Úřední věstník Evropské unie*. 31. července 2009, L 200/25, s. 25—30. Dostupné také z WWW: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?qid=1459936910284&uri=CELEX:32009R0662>>.
10. SDĚLENÍ Ministerstva zahraničních věcí č. 42/2010 Sb. m. s., o sjednání Protokolu mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o změně Dohody

mezi vládou České republiky a vládou Ukrajiny o podpoře a vzájemné ochraně investic, podepsané dne 17. března 1994 v Praze. In *Sbírka mezinárodních smluv České republiky*. 2010, částka 19, s. 1842-1844. Dostupné také z WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=42/2010&typeLaw=mezinarodni\\_smlouva&what=Cislo\\_zakona\\_smlouvy](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=42/2010&typeLaw=mezinarodni_smlouva&what=Cislo_zakona_smlouvy)>.

11. Konsolidované znění Smlouvy o Evropské unii a SMLOUVY O FUNGOVÁNÍ EVROPSKÉ UNIE. 2012/C 326/01. In *Úřední věstník Evropské unie*. 26. říjen 2012, C 326, s. 47 - 390. Dostupné také z WWW: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=celex:12012E/TXT>>.
12. DOHODA O PŘIDRUŽENÍ mezi Evropskou unií a jejími členskými státy na jedné straně a Ukrajinou na straně druhé (v anglickém jazyce: *Association Agreement between the European Union and the European Atomic Energy Community and their Member States, of the one part, and Ukraine, of the other part*). In *Úřední věstník Evropské unie*. 29. května 2014, L 161/3, s. 3 - 2137. Dostupná také z WWW: <[http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.L\\_.2014.161.01.0003.01.ENG&toc=OJ:L:2014:161:TOC](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2014.161.01.0003.01.ENG&toc=OJ:L:2014:161:TOC)>.

## **B. Česká republika: vnitrostátní právní předpisy a související důvodové zprávy**

1. Ústavní zákon České národní rady ze dne 16. prosince 1992 č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
2. Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.
3. Vyhláška Ministerstva zemědělství České republiky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.
4. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
5. Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.
6. Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.
7. Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.

8. Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
10. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
11. Zákon č. 206/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.
13. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákona).
14. Zákonné opatření Senátu České republiky č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
15. Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. 2010. VI. volební období. Tisk 195. Vládní návrh zákona č. 206/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. Důvodová zpráva. Dostupná také z WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=67046>>.
16. Parlament České republiky. Senát. 2013. 9. funkční období. Tisk 185. Vládní návrh zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Důvodová zpráva. Dostupná také z WWW: <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Nqc0Jp3SMagJ:www.senat.cz/xqw/xervlet/psenat/original/70005/58798/59253+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>>.

### **C. Ukrajina: vnitrostátní právní předpisy, související důvodové zprávy a programové dokumenty**

1. Dekret Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 7-93 ze dne 21. ledna 1993 „O státním clu“.
2. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 213 ze dne 23. března 1995 „O metodice provedení normativních cenových odhadů pozemků zemědělského určení a pozemků nacházejících se v mezích obcí“.
3. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 118 ze dne 22. ledna 1996 „O zřízení Jednotného státního rejstříku podniků a organizací Ukrajiny“.
4. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 1199 ze dne 5. července 1999

- „O schválení Vzorové smlouvy (kontraktu) o provedení investičního projektu na území prioritního rozvoje, ve speciální (svobodné) hospodářské zóně“.
5. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 220 ze dne 3. března 2004 „O schválení Vzorové smlouvy o nájmu pozemku“.
  6. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 381 ze dne 22. dubna 2009 „O schválení způsobu výpočtu splátek sjednaných pro dluh vzniklý v souvislosti s odkoupením pozemku ve státním nebo komunálním vlastnictví“.
  7. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 812 ze dne 5. srpna 2009 „O schválení Pravidel využívání, chránění, oběhu speciálních formulářů notářských dokumentů a informování o využitých speciálních formulářích, jakož i o vizuálním provedení a vzoru takových speciálních formulářů“.
  8. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 835 ze dne 1. srpna 2011 „O některých otázkách poskytování správních služeb Státní službou pro zeměměřictví, kartografií a katastr a její územními pobočkami“.
  9. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 459 ze dne 20. srpna 2014 „O kompetenci Ministerstva pro ekonomický rozvoj a obchod Ukrajiny“.
  10. Nařízení Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 1127 ze dne 25. prosince 2015 „O státní registraci věcných práv k nemovitému majetku a jejich zatížení“.
  11. Nařízení Penzijního fondu Ukrajiny č. 21-6 ze dne 27. září 2010 „O schválení pravidel vedení evidence plátců jednotného pojistného na všeobecné státní sociální pojištění orgány Penzijního fondu Ukrajiny“.
  12. Vyhláška Kabinetu Ministrů Ukrajiny č. 523-p ze dne 16. května 2014 „O některých otázkách poskytování správních služeb orgány výkonné moci prostřednictvím středisek poskytování správních služeb“.
  13. Vyhláška Ministerstva financí Ukrajiny č. 1588 ze dne 9. prosince 2011 „O chválení pravidel vedení evidence plátců daní a poplatků“.
  14. Vyhláška Ministerstva pro zahraniční ekonomické vztahy a obchod Ukrajiny č. 30 ze dne 18. ledna 1996 „O schválení Instrukce o postupu při registraci zastupitelství zahraničních subjektů hospodářské činnosti na území Ukrajiny“.
  15. Výnos Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny č. 3253/5 ze dne 22. prosince 2010 „O schválení Pravidel vedení notářské administrativy“.
  16. Výnos Ministerstva spravedlnosti Ukrajiny č. 595/5 ze dne 17. dubna 2012 „O

úpravě vztahů souvisejících se státní registrací věcných práv k nemovitému majetku a jejich omezení“.

17. Výnos Prezidenta Ukrajiny č. 1085/2010 ze dne 9. prosince 2010 „O optimalizaci soustavy ústředních orgánů výkonné moci“.
18. Výnos Prezidenta Ukrajiny č. 370/2011 ze dne 6. dubna 2011 „O optimalizaci soustavy ústředních orgánů výkonné moci“.
19. Výnos Státního výboru statistiky Ukrajiny č. 98 ze dne 18. března 1999 „O schválení výše poplatku za získání údajů z *ЄДРІОУ*“.
20. Výnos Státního výboru Ukrajiny pro otázky technické regulace a spotřební politiku č. 97 ze dne 28. května 2004 „O schválení národních standardů Ukrajiny, státních klasifikátorů Ukrajiny, národních změn mezinárodních standardů, jakož i o schválení návrhů změn výnosu Státního výboru Ukrajiny pro otázky technické regulace a spotřební politiku č. 59 ze dne 31. března 2004, a o zrušení normativních dokumentů“.
21. Ústava Pylypa Orlyka ze dne 5. dubna 1710. Dostupná také z WWW: <http://gska2.rada.gov.ua/site/const/istoriya/1710.html>.
22. Ústavní akt č. 55-XII ze dne 16. července 1990 „Deklarace o státní suverenitě Ukrajiny“.
23. Ústava Ukrajiny, zákon č. 254к/96-BP ze dne 28. června 1996.
24. Zákon Ukrajinské SSR č. 887-XII ze dne 27. března 1991 „O podnicích na území Ukrajiny“.
25. Zákon Ukrajiny č. 959-XII ze dne 16. dubna 1991 „O zahraniční hospodářské činnosti“.
26. Zákon Ukrajiny č. 1560-XII ze dne 18. září 1991 „O investiční činnosti“.
27. Zákon Ukrajiny č. 2163-XII ze dne 4. března 1992 „O privatizaci státního majetku“.
28. Zákon Ukrajiny č. 3425-XII ze dne 2. září 1993 „O notářství“.
29. Zákon Ukrajiny č. 4002-XII ze dne 24. února 1994 „O mezinárodní komerční arbitráži“.
30. Zákon Ukrajiny ze dne 20. října 1995 č. 401/95-BP „O ratifikaci Dohody mezi vládou Ukrajiny a vládou České republiky o podpoře a vzájemné ochraně investic“.

31. Zákon Ukrajiny č. 280/97-BP ze dne 21. května 1997 „O místní samosprávě v Ukrajině“.
32. Zákon Ukrajiny č. 400/97-BP ze dne 26. června 1997 „O příspěvku na všeobecné státní penzijní pojištění“.
33. Zákon Ukrajiny ze dne 24. března 1998 č. 202/98-BP „O Státní výkonné službě“.
34. Zákon Ukrajiny č. 161-XIV ze dne 6. října 1998 „O nájmu pozemků“.
35. Zákon Ukrajiny č. 586-XIV ze dne 9. dubna 1999 „O místních státních správách“.
36. Zákon Ukrajiny č. 2235-III ze dne 18. ledna 2001 „O občanství Ukrajiny“.
37. Zákon Ukrajiny č. 2658-III ze dne 12. července 2001 „O odhadech majetku, majetkových práv a o odborné odhadcovské činnosti v Ukrajině“.
38. Zákon Ukrajiny č. 2927-III (2927-14) ze dne 10. ledna 2002 „O ratifikaci Smlouvy mezi Ukrajinou a Českou republikou o právní pomoci v občanských věcech“.
39. Zákon Ukrajiny č. 436-IV ze dne 16. ledna 2003 „Hospodářský zákoník Ukrajiny“.
40. Zákon Ukrajiny č. 858-IV ze dne 22. května 2003 „O pozemkové úpravě“.
41. Zákon Ukrajiny č. 1058-IV ze dne 9. července 2003 „O všeobecném státním penzijním pojištění“.
42. Zákon Ukrajiny č. 1378-IV ze dne 11. prosince 2003 „O cenových odhadech pozemků“.
43. Zákon Ukrajiny č. 1701-IV ze dne 11. května 2004 „O rozhodčích soudech“.
44. Zákon Ukrajiny č. 1906-IV ze dne 29. června 2004 „O mezinárodních smlouvách Ukrajiny“.
45. Zákon Ukrajiny č. 1952-IV ze dne 1. července 2004 „O státní registraci věcných práv k nemovitému majetku a omezení souvisejících s těmito právy“.
46. Zákon Ukrajiny č. 2755-VI ze dne 2. prosince 2010 „Daňový řád Ukrajiny“.
47. Zákon Ukrajiny č. 3530-VI ze dne 16. června 2011 „O Radě ministrů Autonomní republiky Krym“.
48. Zákon Ukrajiny č. 3613-VI ze dne 7. července 2011 „O Státním pozemkovém katastru“.

49. Zákon Ukrajiny č. 5018-VI ze dne 21. června 2012 „O industriálních parcích“.
50. Zákon Ukrajiny č. 5203-VI ze dne 6. září 2012 „O správních službách“.
51. Zákon Ukrajiny č. 1207-VII ze dne 15. dubna 2014 „O zajištění práv a svobod občanů a právní režim na území prozatímně okupované části Ukrajiny“.
52. Zákon Ukrajiny č. 1621-VII ze dne 31. července 2014 „O změnách k Daňovému řádu Ukrajiny a některým dalším právním předpisům Ukrajiny.
53. Zákon Ukrajiny č. 222-VIII ze dne 2. března 2015 „O licencování jednotlivých druhů hospodářské činnosti“.
54. Zákon Ukrajiny č. 928-VIII ze dne 25. prosince 2015 „O státním rozpočtu Ukrajiny na rok 2016“.
55. Nejvyšší Rada Ukrajiny (Parlament). 2008. VI. funkční období. Návrh č. 1399. Poslanecký návrh zákona, kterým se mění některé zákony Ukrajiny upravující výkon rozhodčích nálezů. Důvodová zpráva. Dostupná také z WWW: <[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=31454](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=31454)>.
56. Akční plán Kabinetu Ministrů Ukrajiny na rok 2016. V ukrajinském jazyce: *План дій Кабінету Міністрів України на 2016 рік*. Dostupný z WWW: <[http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=248890553&cat\\_id=244274130](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=248890553&cat_id=244274130)>.

#### **Internetové zdroje:**

1. HORBUNOVA, L.M., БОГАЧОВ, S.V., IVANČUK, I.F., KUBAR, N.A. Vlastnické právo k půdě. Ochrana vlastnického práva / ministerstvo spravodlnosti Ukrajiny. K.: [TOV “Polihraf-Expres”], 2006. – 60 s. – *Jaké jsou restrikce omezující cizí státní občany a osoby bez státního občanství?* Radnyk. Ukrajinský právní portál. [online]. 2006 (*Překl. aut.*).  
ГОРБУНОВА, Л.М., БОГАЧОВ, С.В., ІВАНЧУК, І.Ф., КУБАР, Н.А. Право власності на землю. Захист права власності / М-во юстиції України. К.: [ТОВ “Поліграф-Експрес”], 2006. – 60 с.. – *Які обмеження існують для іноземців та осіб без громадянства?* Радник. Український юридичний портал. [online]. 2006. [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://radnyk.info/posibnuk/zemlya/489-vlasnist/9466-2010-11-20-09-05-54.html>>.



2. Buhoblik.org.ua. *Vojenský poplatek z nemovité věci (prodej nemovitého majetku)*. [online]. 2016 [cit. 2016-03-21] (*Překl. aut.*).  
 Бухоблік. Buhoblik.org.ua. *Военный сбор с недвижимости (продажа недвижимого имущества)* [online]. 2016 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.buhoblik.org.ua/nalogi/nalog-na-doxody-fizicheskix-licz/2434-voennyj-sbor-nedvizhimost.html>>.
3. ČELADNÍK, Filip. Pozitivní vliv práva Evropské unie na český právní řád. *Epravo.cz – Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2009 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pozitivni-vliv-prava-evropske-unie-na-cesky-pravni-rad-56659.html>>.
4. JAROŠ, Zoja. Zvláštní aspekty registrace vlastnického práva k pozemkům. *Nemovitosti* [online]. 2013 [cit. 2016-03-21] (*Překl. aut.*).  
 ЯРОШ, Зоя. Особливості оформлення прав на земельні ділянки. *Нерухомість* [online]. 2013 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.gatne.kiev.ua/osoblivosti-oformlennya-prav-na-zemelni-dilyanki/>>.
5. KAMENÍKOVÁ, Anna. Převody nemovitých věcí. *Epravo.cz – Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2014 [cit. 2016-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prevody-nemovitych-veci-93889.html>>.
6. KARAKAŠ, I.I. Zvláštní aspekty nabytí vlastnického k pozemkům na území Ukrajiny cizími státními občany, právníckými osobami a cizími státy. *Aktuální problémy státu a práva*. [online]. 2011 (*Překl. aut.*).  
 КАРАКАШ, І.І. Особливості набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, юридичними особами та іноземними державами. *Актуальні проблеми держави і права* [online]. 2011. č. 61, s. 621 – 625 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.apdp.in.ua/v61/84.pdf>>.
7. LUBARC'KYJ, Valerij. Továrny podnikatelům, půdu - ? *Agrobyznys dnes. Noviny podnikatelů agrárního sektoru*. Květen 2011, č. 9 (208) [2016-03-19] (*Překl. aut.*).  
 ЛЮБАРСЬКИЙ, Валерій. Фабрики - бізнесменам, землю - ?. *Агробізнес Сьогодні. Газета підприємців АПК* [online]. Květen 2011, č. 9 (208) [2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.agro-business.com.ua/makroekonomika/402-fabryky-biznesmenam-zemliu.html>>.

8. MAKSYMOW, Stepan. Kdo je oprávněn provádět cenové odhady pozemků po zrušení licencování pozemkového odhadcovství. *Ukrajinská asociace odborných odhadců*. [online]. 26. srpna 2015 [cit. 2016-03-19] (Překl. aut.).  
МАКСИМОВ, Степан. Хто має право здійснювати експертну грошову оцінку земельних ділянок після відміни ліцензування землеоціночних робіт. *Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки* [online]. 26. srpna 2015 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/966-stepan-maksymov-khto-maye-pravo-zdiysnyuvaty-ekspertnu-hroshovu-otsinku-zemelnykh-dilyanok-pislya-vidminy-litsenzuvannya-zemleotsinochnykh-robit>>.
9. Ministerstvo vnitra České republiky. Aplikace Sbírka zákonů a Sbírka mezinárodních smluv. Dostupná z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>>.
10. Oficiální internetová stránka Pražského hradu. Prezident České republiky: <[http://www.hrad.cz/cz/ceska\\_republika/index.shtml](http://www.hrad.cz/cz/ceska_republika/index.shtml)>.
11. Oficiální internetová stránka Státní služby Ukrajiny pro geodesii, kartografii a katastr: <<http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110241>>.
12. Oficiální internetová stránka ukrajinského parlamentu – Nejvyšší Rady Ukrajiny. Databáze právních předpisů Ukrajiny. Dostupná z WWW: <<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/>>.
13. PANČENKO, Andrij. Alternativní přístup k soudnictví. *Právníký věstník Ukrajiny* [online]. 30.10.2004, č. 44 [cit. 2016-03-26] (Překl. aut.).  
ПАНЧЕНКО, Андрій. Альтернативний доступ до судочинства. *Юридичний вісник України* [online]. 30.10.2004, č. 44 [cit. 2016-03-26]. Dostupný z WWW: <[http://www.gov.lica.com.ua/b\\_text.php?type=3&id=221235&base=1](http://www.gov.lica.com.ua/b_text.php?type=3&id=221235&base=1)>.
14. PELIKÁN, Martin. Novela zákona umožnila nákup nemovitostí cizinci. *www.realit.cz* [online]. 2011, č. 10/2011, s. 80 – 81 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.achourhajek.com/resources/files/80\\_81\\_rt\\_1011.pdf](http://www.achourhajek.com/resources/files/80_81_rt_1011.pdf)>.
15. PETROV, Jaroslav. Článek 77 Zákona Ukrajiny „O mezinárodním právu soukromém“ o výlučné příslušnosti: dopady na mezinárodní komerční arbitráž. *JUSTINIAN. Právníký časopis*. [online]. 2008, č. 3/2008 [cit. 2016-03-26] (Překl. aut.).

- ПЕТРОВ, Ярослав. Стаття 77 Закону України «Про міжнародне приватне право» про виключну підсудність: наслідки для міжнародного комерційного арбітражу. *ЮСТИНІАН. Юридичний журнал* [online]. 2008, č. 3/2008 [cit. 2016-03-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2904>>.
16. ŠTUKATUROVA, Anželika. Zahraniční investor na cestě do ukrajinské půdy: překážky a způsoby jejich překonání. *Centrum Razumkova. Národní bezpečnost a obrana* [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19] (*Překl. aut.*).
- ШТУКАТУРОВА, Анжеліка. Іноземний інвестор на шляху до української землі: перепони та їх подолання. *Центр Разумкова. Національна безпека і оборона* [online]. 2009, č. 3, s. 64 – 68 [cit. 2016-03-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category\\_journal/NSD107\\_ukr\\_7.pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_7.pdf)>.
17. Ukrajina. Nejvyšší Soud Ukrajiny. Zpráva Předsedy Nejvyššího Soudu Ukrajiny. *Oficiální server Nejvyššího Soudu Ukrajiny* [online]. 12. června 2013 [cit. 2015-10-18]. Dostupná z WWW: <<http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/795CDOEA413C8507C2257B880043D607?opendocument>>.
18. USMANOV, Jurij. Bezplatný způsob státní registrace věcných práv k nemovitému majetku! *Právnícká konzultace. Vše o zákoně v intimních podrobnostech* [online]. 2013 [cit. 2016-03-31] (*Překl. aut.*).
- УСМАНОВ, Юрій. Безкоштовний спосіб державної реєстрації речових прав на нерухомість! *Правова консультація. Все про закон в інтимних подробицях* [online]. 2013 [cit. 2016-03-31]. Dostupný z WWW: <<http://www.pravoconsult.com.ua/bezkoshtovnij-sposib-derzhavnoyi-reyestratsiyi-rechovih-prav-na-neruhomist/#ixzz44TFDigih>>.

### **Judikatura:**

1. Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7. října 1996 sp. zn. IV. ÚS 201/96.
2. Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 7. dubna 1998, sp. zn. II. ÚS 315/98.
3. Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 3. května 1999, sp. zn. IV. ÚS

43/99.

4. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. října 2000, sp. zn. 20 Cdo 2312/2000.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. listopadu 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001 (C 837).
6. Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 15. července 2002, sp. zn. IV. ÚS 174/02.
7. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. června 2007, sp. zn. 32 Odo 181/2006.
8. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. července 2007, sp. zn. 26 Odo 353/2006.
9. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. srpna 2007, sp. zn. Cdo 2552/2006 (C 5369).
10. Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 15. září 2008, č. j. 27 Co 356/2008-63.
11. Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při IAL SE ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. 209/2009, publikovaný v časopisu *Právo – časopis pro právní teorii a praxi*, č. 3/2010 (dostupný také z WWW: <[www.rozhodcisoud.net/judikatura](http://www.rozhodcisoud.net/judikatura)>).
12. Nález Ústavního soudu Ukrajiny ze dne 1. dubna 2010 č. 10-pp/2010.
13. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. září 2010, sp. zn. 20 Cdo 476/2009.
14. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. září 2011, KSBR 39 INS 13575/2010-C1-12, číslo jednací: 39 ICm 403/2011.
15. Stanovisko Pléna Vyššího správního soudu Ukrajiny č. 8 ze dne 20. května 2013 „O některých otázkách jurisdikce správních soudů“.
16. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. října 2014, sp. zn. 29 ICDO 1/2013.

## Shrnutí

Tato diplomová práce se zabývá komparativní analýzou právní úpravy dispozice s nemovitostí v České republice a Ukrajině v kontextu mezinárodního práva soukromého. Zaměřena je pak především na právní postavení českých investorů investujících do nemovitých věcí na území Ukrajiny a rovněž právní postavení ukrajinských investorů investujících do nemovitostí v České republice.

Důvodem, proč autor předmětné diplomové práce si toto téma vybral, byl jeho zájem o mezinárodní právo soukromé a ukrajinské pozemkové právo, a to především pokud jde o oblast soukromoprávních vztahů ohledně nemovitých věcí s mezinárodním prvkem.

Cílem této diplomové práce je tedy upozornění potenciálních investorů z Ukrajiny a České republiky na specifika a případná právní úskalí při investování do nemovitých věcí situovaných na území České republiky a Ukrajiny, analýza kolizní úpravy soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem souvisejících s nakládáním s nemovitými věcmi na území obou zmíněných států, a konečně také doporučení konkrétních strategických a taktických postupů při realizaci investičních záměrů.

Hlavním záměrem je tak vytvoření rukověti pro investory, kteří mají zájem investovat do nemovitých věcí na území České republiky nebo Ukrajiny, která by jim pomohla zorientovat se v právním prostředí obou cílových států.

Na začátku uvádí tato diplomová práce svého čtenáře do problematiky právní úpravy dispozice s nemovitostí v České republice a Ukrajině v kontextu mezinárodního práva soukromého, vymezuje svou strukturu, cíle a hlavní záměr. Diplomové práce je rozdělena do pěti kapitol, jež jsou dále rozděleny do podkapitol, části, paragrafů a písmen bez názvů.

První kapitola této diplomové práce je věnována nemovitým věcem v kontextu jejich způsobilosti být předmětem soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem podle současných právních řádů České republiky a Ukrajiny.

Druhá kapitola je zaměřena na specifika modelové procedury nabytí vlastnického práva k hypotetické nemovité věci podle českého a ukrajinského práva.

V třetí kapitole nalezneme informace o daňových povinnostech souvisejících s nakládáním s nemovitými věcmi jak na území České republiky, tak i na území Ukrajiny.

Čtvrtá kapitola obsahuje analýzu kolizní úpravy soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem souvisejících s nemovitými věcmi situovanými na území obou cílových států. Hlavní pozornost je zde věnována mezinárodní smlouvě mezi Českou republikou a Ukrajinou o právní pomoci v občanských věcech.

Poslední, pátá kapitola vysvětluje specifický mimosoudní úsek řešení sporů, vzniklých ohledně nemovitých věcí, v podmínkách ukrajinského a českého právního systému.

Tuto diplomovou práci uzavírá shrnutí o získaných poznatcích a zkušenostech.

## Summary

The given Master's degree thesis deals with the comparative analysis of legislation on real estate disposition in the Czech Republic and Ukraine in the context of international private law. Primarily, it focuses on the legal status of Czech investors in real estate situated in Ukraine and also the legal status of Ukrainian investors investing in real estate situated in the Czech Republic.

The author of this Master's degree thesis has chosen this topic since he is interested in international private law, as well as in Ukrainian land law, especially in the sphere of private-law relations concerning real estate with an international element.

The aim of this Master's degree thesis is to alert potential investors from Ukraine and the Czech Republic on specifics and potential legal pitfalls when investing in real estate situated in the Czech Republic or in Ukraine, to analyze conflict-of-law rules which regulate private-law relations with an international element concerning real estate disposition in the territory of both above-mentioned states and, finally, to recommend definite strategical and tactical steps towards the implementation of investment projects.

Thus, the main purpose of this Master's degree thesis is to create a handbook for investors who intend to invest in real estate in the Czech Republic or Ukraine, which would help them to be well informed about the legal environment of both target states.

In the scope of the introduction hereof, the author of the given Master's degree thesis provides the introductory information about the legislation on real estate disposition in the Czech Republic and Ukraine in the context of international private law, defines the structure of the Master's degree thesis, as well as its objectives and the main purpose. The given Master's degree thesis is composed of five chapters, which are further divided into subchapters, parts, sections and letters without headings.

The first chapter of this Master's degree thesis is devoted to immovable things (i.e. real estate) in the context of their eligibility to be a subject of civil relations with an international element according to the current legal systems of the Czech Republic and Ukraine.

The second chapter focuses on specifics of model acquisition procedure concerning a hypothetical immovable thing (a piece of real estate) under the Czech and Ukrainian laws.

The third chapter provides information on tax duties related to the disposition of real estate situated in the territory of the Czech Republic and Ukraine.

The fourth chapter analyzes conflict-of-law rules which regulate private-law relations with an international element concerning real estate disposition in the territory of both target states. The main attention is paid to the International Treaty between the Czech Republic and Ukraine on Mutual Legal Assistance in Civil Matters.

The final fifth chapter explains the alternative (i.e. extrajudicial) dispute resolution in the context of disputes arising from real estate relations in terms of Ukrainian and Czech legal systems.

This Master's degree thesis is concluded by a summary of obtained knowledge, findings and experiences.



## **Název práce v anglickém jazyce**

Comparative analysis of legislation on real estate disposition in the Czech Republic and Ukraine in the context of private international law.

### **Klíčová slova**

Kolizní úprava - Conflict-of-law rules

Nakládání s nemovitými věcmi - Real estate disposition

Mezinárodní právo soukromé - International private law