



advokátska kancelária - attorneys at law

Rizikové faktory vo financovaní stavebných projektov - rozloženie podnikateľského rizika medzi účastníkov investície

Diskusné stretnutie časopisu Stavebné fórum.sk
28. 1. 2009

Penzión Golden Royal, Vodná 8, Košice

Právne riziká vo vzťahu k nehnuteľnostiam

1. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam – základná právna úprava v kocke
2. Právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností
3. Proces uzatvorenia kúpnej zmluvy – najčastejšie skutkové zistenia a ich právne dôsledky, pokrytie možných rizík už v zmluve
4. Ochrana kupujúceho

1. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam – základná právna úprava v kocke

- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
- Zákon č. 1962/1995 Z.z. Katastrálny zákon
- Zákon č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

1. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam – základná právna úprava v kocke

- Zákon č. 330/1991 Zb. o o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách
- Zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Všeobecne záväzné nariadenia miest a obcí

2. Právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností

- Prístup k nehnuteľnosti – vecné bremená
- Spory o nehnuteľnosť – súdne konania
- Iné práva k nehnuteľnosti – nájomné právo (pôda, byt), predkupné právo (zmluvné, zákonné), záložné práva
- Zápis v katastri nehnuteľnosti – nehnuteľnosť bez zápisu
- Technický stav nehnuteľnosti – znalecký posudok, overenie stavu

2. Právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností

- Hodnota nehnuteľnosti – znalecký posudok, overenie ceny v čase a mieste
- Zameranie v teréne – geometrický plán, výmera pozemkov
- História nehnuteľnosti – právny stav, nazretie do katastra nehnuteľnos
- Územnoplánovacia dokumentácia
- Zákonné obmedzenie vlastníckeho práva – vodné toky, cesty, dráhy, at

2. Právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností

- Ochranné pásma - stupeň ochrany územia
- Kultúrne pamiatky

3. Proces uzatvorenia kúpnej zmluvy – najčastejšie skutkové zistenia a ich právne dôsledky, pokrytie možných rizík už v zmluve

- Identifikácia zmluvných strán
- Identifikácia nehnuteľnosti
- Splatnosť kúpnej ceny
- Spôsob platenia kúpnej ceny
- Ručenie
- Odstúpenie od zmluvy
- Zábezpeka

3. Proces uzatvorenia kúpnej zmluvy – najčastejšie skutkové zistenia a ich právne dôsledky, pokrytie možných rizík už v zmluve

- Doručovanie
- Poistenie
- Zmluvné pokuty
- Spätný odpredaj
- Vyhlásenie záruk (neexistencia práv tretích osôb, súdneho sporu, záka opätovného prevodu)
- Náhrada škody

4. Ochrana kupujícího



advokátska kancelária - attorneys at law

ĎAKUJEME ZA
POZORNOSŤ