

Ukrajina - zem nepoznaná, do ktorej sa oplatí vkročiť



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.09.2008

Otázky bezvýhradne legitímne, ktoré na minulotýždňovom diskusnom stretnutí Stavebného fóra.sk nazvanom „Nadobúdanie nehnuteľností na ukrajinskom trhu a jeho úskalia“ nachádzali svoje odpovede nielen v podobe náznakov, ale takisto vyčerpávajúcich analýz. Ako z prezentácií rečníkov vyplynulo, dôvodov, prečo skúsiť šťastie smerom na východ, je viacero. Medzi tie podstatné možno zaradiť diametrálne inú situáciu vo sfére komerčných nehnuteľností. Napriek realitnej explózií a premršteným cenám za prenájom obchodných či kancelárskych plôch tlak dopytu na Ukrajinu neustále silnie, takže niečo ako presýtenie či nebodaj „prehriatie“ ponuky tu v dohľadnej budúcnosti nehrozí. Zrejme čírou náhodou nezaznel počas diskusie ešte jeden faktor, ktorý by mohol a mal motivovať - lacnejšia pracovná sila. Kategória výsostne relatívna, ale ruku na srdce: ktorý podnikateľ ju pri kalkuláciách nákladov neuvíta?

Negarantovateľnosť vlastníckeho práva

Ako naznačil aj príspevok Moniky Šimůnkovej Hoškovej z advokátskej kancelárie PETERKA & PARTNERS, legislatívny rámec ukrajinského trhu s nehnuteľnosťami obsahuje v dôsledku ustavičných zmien a nejasných právnych ustanovení viaceré úskalia. Aká je teda prax? Kým budovy môžu cudzie fyzické alebo právnické osoby nadobúdať a vlastníť prakticky bez obmedzenia, pre pozemky to už neplatí. Sprísnené moratórium na poľnohospodársku pôdu v štátnom i obecnom vlastníctve (2007) má za cieľ uchrániť „najväčšiu obilnicu“ bývalého Sovietskeho zväzu pred nájazdmi zahraničných stavebných developerov. Dokonca aj v prípade, keď niekto cudzí pôdu takejto kategórie zdedí, musí ju do roka odpredať.

Obmedzení ohľadom nadobúdania nepoľnohospodárskej pôdy je už síce menej, tak či onak platí, že pokiaľ cudzinec na danom pozemku vlastní budovu alebo stavbu, požíva rádovo vyššiu ochranu pred potenciálnymi rizikami či nepríjemnosťami. S pozemkami vo vlastníctve štátu či obce je to ešte komplikovanejšie. Posvätenie kabinetu ministrov alebo ukrajinského parlamentu v prípade zahraničnej právnickej osoby pôsobí z pohľadu Stredoeurópana tak trochu neštandardne. Stanovisko štátnych úradov - čo bohužiaľ do značnej miery platí aj u nás doma - sa však nielenže nedá zaručiť, ale často ani predvídať.

Negarantovateľnosť vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v praxi, jednostranné odstúpenie od zmluvy, zrušenie rozhodnutia o pridelení pozemkov bez dostatočného zdôvodnenia, alebo - ako na to upozornil aj Jiří Kubát z Econtinuity Group - neuznávanie európskych certifikátov či zrušenie už vydaného stavebného povolenia patrí údajne k bežným praktikám ukrajinských štátnych i miestnych orgánov, s ktorými musí zahraničný podnikateľ počítať. Medzi najväčšie kuriozity treba zaradiť aj fungovanie ukrajinského daňového systému a účtovníctva, ktoré názorne priblížila Jana Vasilenková zo spoločnosti accace k.s. Napríklad viacero zdaňovacích období do roka, pričasté zmeny daňových zákonov, 32 platných účtovných štandardov alebo nepoužiteľnosť faktúry ako daňového dokladu. A hoci ide o štát kontinentálnej Európy, Ľubomír Kopčík zo Slovensko-ukrajinskej obchodnej a priemyselnej komory označil jeho neprehľadný vnútorný systém za

„byzantský“. V prípade založenia spoločného podniku si podľa neho treba dôkladne preveriť partnera. Očakávanie vysokých príjmov je totiž medzi Ukrajincami hlboko zažitá: cudzinci sú pre nich „sládenké“ - teda tí, čo prinášajú množstvo peňazí.

Gigantický trh s nadpriemernou rentabilitou

Čo v danom kontexte neprekvapilo, diskusia nepriniesla žiadne kategorické protirečenia, polemiky či názorové konfrontácie. Témy nemali svoje antitézy, k zovšeobecneniam viedli také logické nitky, že sa formulovali priam samé od seba. Realistický podtón prezentácií mohol u neinformovaného inštinktívne vybudit' otázku, prečo sa diskutuje práve o Ukrajine. Vnímavý poslucháč nečakal taxatívny výpočet „pretože“ - závery si totiž dedukoval sám. A to pri plnom vedomí toho, že kompatibilita s európskymi právnymi štandardmi zostáva v krajine oranžovej revolúcie hudbou vzdialenej budúcnosti. Mimochodom, pár dní po diskusnom stretnutí potvrdil zdravý skepticizmus rečníkov ďalší z pravidelne sa reprízujujúcich rozpadov ukrajinskej vládnej koalície.



Stratégia dobývania gigantického realitného priestoru na Ukrajine je teda strastiplná a zložitá. Niet ale jedinej pochybnosti, že ide o perspektívny trh s nadpriemernou rentabilitou a vysokým potenciálom do budúcnosti. Napriek všetkým úskaliam, ktorými tu zahraničný podnikateľ musí povinne prejsť (a ktorých popis mohol chvíľami vyzerat' hrozivo), podujatie zapôsobilo ako výzva pre nerozhodných. Schopnosť zorientovať sa v špecifikách krajiny, medzi ktoré patrí najmä nestabilná politická situácia, protirečivá a ustavične sa meniacia legislatíva, nízka vymožitelnosť práva, nespoľahlivosť v partnerských vzťahoch alebo prekvitajúca, pritom bežne akceptovaná korupcia, nezíska Európan po jednom rýchlokurze. Chce to nekonečnú trpezlivosť a zmysel pre pochopenie inej mentality, pretože - ako to vystihli dve nosné idey podujatia - podnikanie v tejto krajine je „beh na dlhé trate, ktorý sa nedá robiť z Bratislavy“ a jej trh zase „systém, do ktorého treba vrásť“. Áno, aj taká je a dozaista ešte nadhlo zostane Ukrajina. Zem obrovská a nepoznaná, do ktorej sa však jednoznačne oplatí vkročiť.

Obrázky - clubs.ya.ru a archív

19.09.2008 15:31, SF / Juraj Pokorný