



prostředek podle správního řádu, nýbrž žaloba podle části páté občanského soudního řádu, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Katastrální úřad nově na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce zapíše v jeho prospěch poznámku spornosti, jestliže žalobce podá žalobu o určení, zda vlastníkem nemovitosti evidované v katastru je někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru, nebo zda právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený. Je-li poznámka spornosti zapsána v katastru až po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu se nepřerušuje jen tehdy, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení o povolení vkladu, přičemž katastrální úřad bude v řízení o povolení vkladu vycházet z dosavadních zápisů v katastru. Pokud katastrální úřad vklad povolil a soud o podané žalobě rozhodne tak, že by to bylo důvodem k zamítnutí vkladu, vymaže katastrální úřad povolení vkladu a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu.

### Nový předmět daně z pozemků (zpevněné plochy) a nový předmět osvobozený od daně ze staveb

Od 1. ledna 2012 je účinná novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, která jako nejpodstatnější změnu zavádí zdanění zpevněných ploch užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní. Poplatníci, kterých se změna dotýká, byly povinni podat přiznání pro rok 2012 do konce ledna 2012. Sazba daně z pozemků činí 5 Kč/1 m<sup>2</sup> u ploch sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost a 1 Kč/1 m<sup>2</sup> u ploch využívaných pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství.

Generální finanční ředitelství k novele vydalo informaci, podle které se nová právní úprava vztahuje pouze k pozemkům evidovaným katastrem nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, případně ostatní plocha a nevztahuje se na veřejné komunikace, dále plochy se snadno rozebíratelným povrchem, které nebyly vybudovány za použití speciálních technologií (například dlažba, panely, sypané povrchy atd.), a terénní úpravy pozemku.

Od 1. dubna nabyla účinnosti také novela tohoto zákona, která nově upravuje výčet staveb osvobozených od daně. Jako nově uvedený předmět je zde uvedena stavba sloužící poskytování péče o děti do tří let věku na základě živnostenského oprávnění.

### Vládní návrh zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů – tzv. církevní restituce

Dne 11. ledna 2012 schválila vláda České republiky návrh zákona z dílny ministerstva kultury ohledně tzv. církevních restitucí, který upravuje vydání majetku zkonfiskovaného církvím a ná-



Ilustrační foto: Shutterstock

# Legislativní novinky v oblasti nemovitostí k 1. 1. 2012

Změna zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Dne 1. ledna 2012 nabyla účinnosti novela č. 349/2011 Sb., která mění zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, jako i zákon o správních poplatcích. Mezi nejvýznamnější změny lze zařadit zvýšení správního poplatku za každý návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí z dosavadních 500 Kč na 1000 Kč, přičemž nejvýše

v úhrnu 10 000 Kč (původně 5000 Kč).

Návrh ke vkladu musí být nově podán na stanoveném formuláři, vyloučena je tak nadále možnost napsat si návrh vlastnoručně, tak jak to bylo v dosavadní praxi běžné (stanovené vkladové formuláře jsou v elektronické podobě k dispozici na webových stránkách státní správy zeměměřičství a katastru). Nutno dodat, že ještě rok od účinnosti novely, tedy do

1. ledna 2013, bude možné podávat návrhy na vklad bez použití stanoveného formuláře, pro rok 2012 jsou zatím jen doporučené. Nově není nutné k návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu přikládat výpis z obchodního rejstříku, pokud je možné potřebný údaj zjistit dálkovým přístupem z příslušného rejstříku.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není nadále přípustný žádný opravný



boženským společenstvem komunistickým režimem v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990.

Podle návrhu zákona by tak církev mohly stát žádat především o vydání zkonfiskovaného nemovitého jako i movitého majetku, a to ve lhůtě 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona (předpokládaná účinnost zákona je 1. ledna 2013). Dále by pak registrovaným církvím a náboženským společenstvem od státu náležela finanční náhrada, která by jim byla vyplacena ve 30 ročních splátkách, čímž by postupně mělo dojít k úplné odluce církví od státu.

Návrh zákona mimo jiné ruší § 29 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, dle kterého majetek, jehož původním vlastníkem byly církev, náboženské řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám. V případě přijetí tohoto zákona Poslaneckou sněmovnou České republiky (a posléze nabytím jeho účinnosti) by tak došlo k odblokování zákazu převodu tohoto majetku na třetí osoby a případným zájemcům by se tak zřejmě otevřela dlouhá řada nových možností k investici.

### **Snižování energetické náročnosti budov pod taktovkou Evropské unie**

Na přelomu dubna a května Poslanecká sněmovna ČR projednává ve druhém čtení návrh novely zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, kterým by mělo dojít k implementaci směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov.

Novela se snaží o co nejpresnější transpozici směrnice do českého právního řádu. Zavádí nové pojmy a definice, zejména pak „nákladově optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost“ či „budova s téměř nulovou spotřebou energie“. Požadavky na energetickou náročnost budov s téměř nulovou spotřebou energie bude třeba plnit již od 1. ledna 2016, a to konkrétně pro budovy, jejichž vlastníkem je orgán veřejné správy a jejichž plocha činí alespoň 1500 m<sup>2</sup>. Budovy orgánů veřejné správy s plochou minimálně 350 m<sup>2</sup> pak budou těmto požadavkům podléhat od počátku roku 2017, ostatní budovy veřejné správy dále od roku 2018.

Budovy užívané orgány veřejné moci o ploše větší než 500 m<sup>2</sup> pak budou muset být opatřeny průkazem energetické ná-

ročnosti již od účinnosti této novely, s výjimkou menších budov s plochou větší než 250 m<sup>2</sup>, které tato povinnost čeká od počátku roku 2015. Významnou novinkou je i to, že ukazatele energetické náročnosti uvedené v průkazu bude nutné uvádět při prodeji nebo pronájmu v informačních, reklamních nebo inzertních materiálech. Průkaz energetické náročnosti může být zpracován pouze energetickým specialistou, který k energetické certifikaci budov získal oprávnění od Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. Jedná se zejména o drobné stavby, jako jsou rekreační chaty, drobné stavby s plochou do 50 m<sup>2</sup>, kostely, kulturní památky, malé výrobní provozy anebo dočasné stavby.

Prvotním záměrem novely zákona o hospodaření energií je implementace evropských předpisů a splnění závazků České republiky ze svého členství v Evropské unii, nelze však přehlédnout relativně pozitivní dopad na tuzemskou ekonomiku a stavební průmysl obecně v podobě větší konkurence na trhu technického vybavení a stavebních materiálů a následně celkové úspory nákladů na energie, což by mělo mít za následek zvýšení konkurenceschopnosti zejména výrobních podniků. Neopomenutelným aspektem je předpokládaná vysoká transparentnost informací o stavu budovy, respektive části budovy nebo bytové jednotky, pro konečné spotřebitele, ale i investory. Jak se ale zákonná úprava projeví skutečně v praxi (pokud tedy novela projde úspěšně legislativním procesem), je však otázkou budoucnosti.

**Mgr. Ing. Ivana Otřísalová,**  
**Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,**

advokátní kancelář bpv Braun Partners  
(27. 4. 2012)

