

PORADNA

● Sleduji zmatky kolem navrhovaných změn pro majitele nemovitostí, které by měly platit od příštího roku. Co se vlastně změní?

Pro odpověď redakce navštívila právní kancelář TaylorWessing e|n|w|c Advokáti.

Dle jejího vyjádření, především lépe ochrání vlastníky nemovitostí proti podvodným převodům v katastru.

Podle nového katastrálního zákona dojde ke zvýšení ochrany vlastníků nemovitostí. Oproti stávajícímu stavu bude muset zmocněnec zastupující vlastníka předložit úředně ověřenou plnou moc, dále pak katastrální úřad vyrozumí o provedeném vkladu vedle zmocněnce i samotného vlastníka. Od ledna 2014 bude mít katastrální úřad povinnost zasílat informace účastníkům vkladového řízení o tom, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, prostřednictvím pošty, datové schránky nebo i jiným vhodným způsobem, který účastníci katastrálnímu úřadu sdělí. Vlastník tak bude informován o každém návrhu, který se týká jeho nemovitosti. „Ačkoliv opatření nejsou stoprocentně spolehlivá, domníváme se, že zákonodárci učinili maximum možného. Ročně dojde přibližně k 60 podvodným převodům nemovitostí, od příštího roku očekáváme, že jejich počet klesne a nová legislativa tak přispěje k větší právní jistotě,“ komentuje změny JUDr. Aleš Linhart.

Další významnou novinkou podle nového občanského zákoníku (NOZ) je zásada, že stavba je součástí pozemku. „Dosud jsme chápali pozemek a stavbu na něm stojící jako dvě zcela rozdílné věci. Od 1. ledna 2014 bude platit, že stavba je součástí pozemku. Nicméně u nemovitostí, kde je nyní rozdílná osoba vlastníka pozemku od osoby vlastníka stavby, bude dosavadní právní stav zachován. Prostřednictvím zákonem založeného předkupního práva vlastníka pozemku ke stavbě a opačně vlastníka stavby k pozemku bude však vše směřovat ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby do jedné rukou,“ vysvětluje JUDr. Petr Dobeš.

Nový občanský zákoník také zavádí nové instituty, jako jsou např. přestavek, rozhrada nebo přidatné spoluvlastnictví, které více reflektují praktické řešení sousedských vztahů a budou lepším vodítkem ve sporech týkajících se sousedících nemovitostí. „Nová legislativa nás zcela jistě vrací zpátky do Evropy. Jen je škoda, že takové zásadní změny v soukromém právu nepřišly hned po revoluci, ale až

po dvaceti letech, kdy se konečně vytvořila fungující judikatura k současně platnému občanskému zákoníku. Od příštího roku se tak nebudeme moci v mnoha případech opřít o dosavadní ustálenou rozhodovací praxi soudů a předpokládáme, že nová judikatura se bude opět pár let tvořit,“ uzavírá Petr Dobeš.

-jik-

● S manželem vlastníme penzion v jižních Čechách. Uvažujeme nad instalací solárních panelů na střeše. Zajímalo by nás, jestli lze ještě získat podporu na elektřinu, kterou bychom si mohli instalací solárních panelů na střeše vyrobit a za jakých okolností bychom na takovou podporu měli nárok?

Z důvodu plánovaného zastavení podpory pro obnovitelné zdroje energie bude možné získat nárok na podporu pro výrobu elektřiny jenom v případě těch solárních elektráren, které budou uvedeny do provozu do konce roku 2013. Tato podpora se přitom vztahuje pouze na solární elektrárny s instalovaným výkonem do 30 kWp, které jsou umístěny na střeše nebo obvodové zdi budovy evidované v katastru nemovitostí. Na jedné střeše (nebo obvodové zdi) budovy přitom může být umístěna pouze jedna výrobní elektřina s výkonem do 30 kWp.

Podpora výroby elektřiny se uskutečňuje formou výkupních cen nebo zelených bonusů, přičemž formu podpory si v případě výroby s instalovaným výkonem do 100 kW (tedy i v případě střešní solární elektrárny s výkonem do 30 kWp) volí sám výrobce. Vyšší podpory stanovuje každoročně Energetický regulační úřad.

Pro získání nároků na podporu je nutné mít licenci na výrobu elektrické energie vydanou Energetickým regulačním úřadem. Bez získání uvedené licence totiž není možné elektrárnu legálně provozovat a nevznikne tedy ani nárok na podporu. Jelikož je téměř zřejmé, že ke konci roku 2013 zanikne podpora pro všechny nové solární elektrárny (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky dne 16. srpna 2013 schválila příslušnou novelu zákona o podporovaných zdrojích energie, dle které by mělo od roku 2014 dojít k zastavení podpory nových solárních elektráren), lze pro nabytí platného nároku na podporu doporučit získání licence do konce roku 2013.

Mgr. Robert Porubský, LL.M.,

advokát

bvp Braun Partners

● Parlament se rozpustil a Senát hodil občanský zákoník pod stůl. Chci si koupit byt a teď vlastně ani nevím, kdo bude platit daň z převodu. Můžete mi odpovědět?

Podle návrhu, který zmiňujete a jenž neprošel přes Senát, měl do budoucna daň platit kupující a nikoli prodávající. Navíc současný návrh počítal s tím, že cena bude placena nad kupní cenu.

Senát ale zamítl novelu ne proto, že by nesouhlasil s tímto bodem, ale úplně z jiných důvodů. Nyní je pouze na vládě, jak se k tomu postaví. Kdy se tak stane ale dnes nikdo nedokáže říci.

Návrh počítá i s tím, že splatnost této daně již nebude tři, ale pouze dva měsíce. Nová daň z převodu se nebude týkat novostaveb, u nichž rozhodný den pro schopnost nemovitost užívat nebude starší než 2 roky.

Domnívám se, že navrhovaná úprava je ve své podobě velmi nešťastná. Problém vznikne hned na několika místech:

- Nákup nemovitosti zdraží: prodávající, pokud nebude motivovaný co nejrychleji prodat, se bude chovat racionálně a bude v mnoha případech trvat na maximální prodejní ceně. Naopak kupující musí počítat s tím, že se mu nově nemovitost prodá ještě o patričnou částku daně. U bytu za 3,5 milionu jde o částku 140 tisíc korun.

- Zvýhodnění novostaveb: U novostaveb nebude muset kupující platit daň z převodu nemovitosti, budou tedy zvýhodněny nad starší zástavbou. V mnohých případech je starší zástavba již nyní dražší než novostavby, takto se cenový rozdíl ještě prohloubí.

- Navýšení hypotéky: kupující si zpravidla bere hypotéku, aby si mohl dovolit koupit vysněný byt. Je však otázkou, zda se banky přizpůsobí a dovolí navýšení hypotéky o další statisíce, které budou určené pro splacení daně z převodu nemovitosti.

- Pokles množství prodejů u dražších nemovitostí: převod daně z prodávajícího na kupujícího by mohla realitní trh dostat do situace, kdy větší a dražší nemovitosti budou hůře prodejné, protože jejich cena se v důsledku zvýší nejvíce.

Nejlepším řešením by bylo zůstat u původního modelu, kdy se daň odpočítávala od kupní ceny a prodávající dostal částku bez daně. Princip by zůstal stejný, změnil by se jen subjekt plátce. Úplně nejlepším řešením by však bylo daň zrušit, tak jak to plánovalo Ministerstvo financí v roce 2010, neboť daň z převodu daní již jednou zdaněné peníze a dále výnos z daně není pro státní rozpočet rozhodující.

Daniel Kotula

majitel RE/MAX Center