

Novinky z oblasti realitného práva

23. apríla 2015

Robert Daniš

Obsah

- Právne predpisy
 - nový katastrálny zákon
 - novela zákona o miestnych daniach
- Prípadová štúdia
 - verejné obstarávanie

Nový katastrálny zákon

- súčasná úprava
 - zákon č. 162/1995 Z.z.
 - vyhláška č. 461/2009 Z.z.
- návrh odoslaný na rokovanie vlády, účinnosť od 1. januára 2016
- STARÝ vs NOVÝ
 - nové typy konaní
 - kratšie lehoty
 - zvýšenie ochrany práv osôb ?
 - poskytovanie informácií

Nový katastrálny zákon

- Nové typy konaní
 - Konanie o vklade
 - Konanie o zázname
 - Konanie o poznámke
 - Dopĺňovanie alebo zmena evidovaných údajov o vlastníkovi, inej oprávnenej osobe alebo o nehnuteľnosti
 - Prešetrovanie údajov katastra
 - Konanie o oprave chyby
 - Konanie o zmene hraníc katastrálnych území
 - Konanie o obnove katastrálneho operátu
 - Revízia údajov katastra

Nový katastrálny zákon

■ Kratšie lehoty

■ Konanie o vklade

- rozhodovanie o návrhu na vklad sa pri urýchlennom konaní mení z 15 na 10 dní
- rozhodovanie o návrhu na vklad sa pri zmluvách vo forme notárskej zápisnice alebo zmluvách autorizovaných advokátom mení z 20 na 15 dní
- odvolanie proti zamietnutiu návrhu na vklad bude rozhodovať úrad geodézie v lehote 6 mesiacov odo dňa predloženia odvolania okresným úradom (ak okresný úrad nerozhodne v rámci autoremedúry)

■ Konanie o zázname

- pri výmaze záložného práva sa lehota na vykonanie záznamu mení zo 60 dní na 5 pracovných dní
- pri vykonaní záznamu sa lehota na vykonanie záznamu skracuje zo 60 na 30 dní, ak sa návrh podá elektronicky

Nový katastrálny zákon

- Zvýšenie ochrany práv osôb ?
 - oznamovacia povinnosť okresného úradu o zániku práv k nehnuteľnosti vkladom ak je účastník konania zastúpený na konanie o vklade alebo uzatvorenie zmluvy splnomocnencom
 - **moment** vzniku, zmeny a zániku práva je **zápis do katastra** NIE rozhodnutie okresného úradu
 - zmena spôsobu opravy zmlúv
 - len formou dodatku, nie opravnej doložky
 - osvedčené podpisy
 - záložcu na záložnej zmluve
 - oprávneného z predkupného práva na dohode o zrušení predkupného práva
 - nový druh geometrického plánu
 - pojem „výmera pozemku“ nie „výmera parcely“
 - úprava odstúpenia od zmluvy

Nový katastrálny zákon

■ Odstúpenie

- odstúpenie od zmluvy/ dohody pred rozhodnutím o vklade (§39)
- **vkladové konanie**
 - prerušenie → výzva na podanie návrhu na súd na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy/dohody v lehote 60 dní a preukázanie podania na súd okresnému úradu v lehote 5 dní
 - zastavenie (§40)
 - súdne rozhodnutie
- odstúpenie od zmluvy/vrátenie daru po zápise do katastra (§55)
- obnova vlastníckeho práva s výnimkou dobromyseľného nadobudnutia 3. osobou
- **záznamové konanie**
 - vykonanie záznamu ak je nespornosť odstúpenia/vrátenia daru potvrdená všetkými účastníkmi zmluvy(osvedčené podpisy) a neexistuje ďalšia zmena vlastníckeho práva
 - výzva na podanie návrhu na súd v lehote 60 dní a preukázanie podania na súd okresnému úradu v lehote 5 dní
 - prerušenie konania do rozhodnutia súdu
 - záznam do katastra

Nový katastrálny zákon

- Poskytovanie informácii
 - údaje z katastra poskytované centrálne v rámci SR
 - poskytovanie údajov k určitému dátumu zvolenému žiadateľom
 - poskytovanie údajov použiteľných na právne úkony aj elektronicky
 - nový výstup - súpis nehnuteľností ako zoznam všetkých nehnuteľností jedného vlastníka, správcu alebo nájomcu z územia SR
 - neverejná evidencia cien nehnuteľností
 - prístupná napr. vlastníkovi nehnuteľnosti, súdu, prokuratúre
 - obmedzenosť verejnosti zbierky listín katastra
 - napr. vlastníkovi a i. oprávnenej osobe, bezprostrednému právnenému predchodcovi/nástupcovi, geodetovi, súdu

Novela zákona o miestnych daniach

- Zmena zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- **Novela – zákon č. 268/2014 Z.z. s účinnosťou od 15. októbra 2014**
- Metodické usmernenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/022611/2014-725
- Zmena všeobecných záväzných nariadení
 - VZN hlavného mesta Bratislava č. 12/2014 s účinnosťou od 1. januára 2015

Novela zákona o miestnych daniach

■ Zmeny daň z pozemkov

- Zdaňovanie pozemkov pod transformačnou stanicou alebo predajným stánkom slúžiacich na predaj tovaru a poskytovanie služieb
 - bez spojenia pevným základom → daň z pozemku resp. bez zdanenia
 - spojené pevným základom → daň zo stavieb, pozemky nie sú predmetom dane
- základom dane z pozemkov: skutočná výmera x hodnota pozemku na 1 m² podľa prílohy č. 2 zákona
- správca dane môže určiť inú sadzbu dane nie vyššiu ako 5-násobok najnižšej sadzby dane z pozemkov podľa VZN
- daň na úhradu: súčin základu dane a sadzby dane

Novela zákona o miestnych daniach

- Zmeny daň zo stavieb
 - spresnenie a rozšírenie predmetu dane zo stavieb
 - chaty a stavby na individuálnu rekreáciu
 - chaty, záhradkárskej chaty a rekreačné domčeky ak sú spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami
 - garáže
 - samostatne stojace garáže
 - stavby hromadných garáží
 - **stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou**
 - osobitný základ dane: výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby
 - nové daňové priznanie

Novela zákona o miestnych daniach

- Zmeny daň zo stavieb
 - stavba hromadných garáží s nadzemnými aj podzemnými podlažiami
 - stavba slúžiaca na viaceré účely
 - daň sa vypočíta ako súčet pomerných častí dane
 - pomerná časť dane sa vypočíta ako súčin zastavanej plochy stavby, pomernej časti základu dane a sadzby dane na príslušný účel využitia stavby zvýšenej o súčin počtu ďalších podlaží a príplatku za podlažie

Diskusia a otázky



Kontaktné údaje

Wilson & Partners s.r.o.

■ Robert Daniš

- Telefón +421 2 2051 0233
- Priama linka +421 2 2051 0231
- Fax +421 2 5463 0581
- Mobil +421 918 807 135
- robert.danis@wilsonscee.com
- www.wilsonscee.com



Contact

Czech Republic

Wilson & Partners

Revoluční 1
110 00 Prague 1
Czech Republic

Reception-PRG@wilsonscee.com

Tel.: + 420 277 779 211

Slovakia

Wilson & Partners

Eurovea Central 2
Pribrinova 6
811 09 Bratislava 1
Slovakia

Reception-BRA@wilsonscee.com

Tel.: +421 220 510 233