



Real Estate Market Development & investície 2015

JUDr. Tatiana Prokopová

5. november 2015

Obsah prezentácie

- návrh nového zákona o miestnom poplatku za rozvoj
- odložený stavebný zákon
- energetická efektívnosť budov
- nový zákon o správcoch bytových domov



Miestny poplatok za rozvoj



Zákon o miestnom poplatku za rozvoj

Navrhovateľ	Poslanci Igor Choma a Richard Raši
Predkladateľ	Minister financií SR, Peter Kažimír
Štádium legislatívneho procesu	MPK 8.10 až 16.10.2015 (12 zásadných pripomienok) 2. a 3. čítanie sa predpokladá v novembri 2015 28.10.2015 legislatívna rada vlády SR vydala k návrhu zákona stanovisko, v ktorom odporúča vláde vysloviť súhlas s predloženým návrhom zákona s pripomienkami uvedenými v stanovisku
Navrhovaná účinnosť	október 2016 – podľa stanoviska legislatívnej rady vlády

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Zámer:

- stanoviť presné pravidlá pri výstavbe
- štandardizovať príspevky stavebníkov na infraštruktúru v obci
- v prípade úspešného zavedenia win-win situácia pre obec aj stavebníka
 - výhoda pre obec:
 - ďalší zdroj pre obce na budovanie infraštruktúry
 - výhoda pre stavebníka:
 - vopred známe finančné náklady súvisiace s projektom
 - zjednodušenie a stransparentnenie rokovani
 - kvalitná infraštruktúra v okolí zvyšuje cenu nehnuteľnosti

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Hlavné body zákona:

- zákon dá obciam **možnosť** zaviesť poplatok za rozvoj prijatím VZN a stanoviť jeho výšku, ako aj určiť územie, ktoré bude podliehať poplatku
- jednoduchý výpočet: sadzba x m² nadzemnej podlahovej plochy stavby
- sadzba poplatku: 10-45 EUR/m² nadzemnej podlahovej plochy stavby
- vyrubenie poplatku: rozhodnutím
- splatnosť poplatku: do 15 dní od právoplatného rozhodnutia o vyrubení poplatku
- poplatník: stavebník
- správca poplatku: obec, v Bratislave a Košiciach mestské časti, ak tak stanoví štatút mesta

Predmet poplatku za rozvoj:

- stavba, na ktorú bolo vydané právoplatné stavebné povolenie

Oslobodené od poplatkovej povinnosti sú:

- odstránenie poruchy či havarijného stavu
- drobná stavba, nadstavba a prístavba do 25 m², prestavba alebo iná stavebná úprava, ktorá nemeňte funkčné využitie alebo spôsob užívania
- stavba dopravnej infraštruktúry, stavba slúžiaca energetike a stavba inžinierskych sietí
- stavba sociálneho bývania
- stavba vstavanej garáže a parkovacieho státi v rámci existujúcej stavby
- stavba zdravotníckeho zariadenia
- stavba školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie
- stavba slúžiaca na poskytovanie sociálnych služieb
- stavba slúžiaca na výkon náboženských obradov cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Navrhované oslobodenia:

- Ministerstvo obrany navrhuje oslobodiť aj stavby pre obranu štátu
- Žilinský samosprávny kraj navrhuje oslobodiť galérie, knižnice a pod.
- podľa posledných informácií poslanec Choma chce vyňať z poplatkovej povinnosti stavby rodinných domov s rozlohou do 150 m²

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Použitie poplatku:

- poplatok je príjmom rozpočtu obce
- je možné ho použiť na úhradu nákladov súvisiacich so stavbou vrátane vysporiadania pozemku na tento účel:
 - zariadenia starostlivosti o deti
 - slúžiacou na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb
 - sociálneho bývania
 - školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie
 - zdravotníckeho zariadenia
 - verejne prístupného parku, úpravou verejnej zelene
 - miestnej komunikácie, parkovacích plôch a technickej infraštruktúry

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Negatíva / Potrebne zmeny:

- chýba povinnosť obce realizovať z poplatku konkrétne investície ako aj lehota na ich realizáciu
- chýba povinnosť obce použiť peniaze v území v ktorom stavebník/poplatník stavia
- chýbajú všeobecné zásady postupu obce pri určení poplatku
- chýba spôsob výpočtu záťaže vyvolanej plánovanou investíciou
- chýba možnosť započítania nákladov vynaložených stavebníkom v časovom predstihu
- chýba zákaz ukladania ďalších podmieňujúcich investícií
- čo s už existujúcimi VZN v obciach?

Zákon o miestnom poplatku za rozvoj



Negatíva / Potrebne zmeny:

- vysoká suma poplatku
- rast ceny bytov o 5%
- nemožnosť zápočtu investícií
- chýba presné určenie plochy, ktorá bude spoplatnená
- ak stavebník/poplatník nezačne stavať, poplatok bude vrátený až po strate platnosti SP a **len na základe žiadosti**, ktorá musí byť na obec doručená **do 60 dní** od zániku poplatkovej povinnosti

Odložený stavebný zákon



Stavebný zákon

- návrh nového stavebného zákona bol stiahnutý z parlamentu v septembri tohto roku

Plusy zákona s ohľadom na posledné udalosti týkajúce sa statiky budov:

- podmienka vzdelanosti a odbornosti pracovníkov v procese výstavby
- z 2000 stavebných úradov zníženie na 300
- posilnenie štátnej slovenskej inšpekcie – viac inšpektorátov s vyššími kompetenciami
- zvýšená zodpovednosť architektov/projektantov, stavebného dozoru, stavbyvedúcich

Stavebný zákon

SQUIRE
PATTON BOGGS

- vyhradené stavby – 2 statické posudky – prizvaný stavebný dozor

Vyhradené stavby sú podľa vyhlášky napríklad:

- mosty a nadjazdy s dĺžkou nosnej konštrukcie najmenej 10 m
- tunely, podjazdy a podchody
- inžinierske stavby s výškou presahujúcou 30 m
- výškové budovy s najvyšším podlažím vo výške presahujúcej 22 m
- nebytové budovy so zastavanou plochou viac ako 3 000 m² alebo s priestorom určeným na zhromaždenie viac ako 100 osôb
- obchodné, veľtržné a výstavné budovy s plochou všetkých podlaží väčšou ako 3 000 m²
- športové haly, kryté štadióny a tribúny so zastavanou plochou presahujúcou 400 m² alebo s viac ako 400 miestami na sedenie pre divákov
- budovy nemocníc a špecializovaných zdravotných ústavov
- garáže s viac ako 1 000 m² úžitkovej plochy

squirepattonboggs.com

15

SQUIRE
PATTON BOGGS

Energetická efektívnosť budov



Zákon o energetickej efektívnosti



- je v platnosti od decembra minulého roka (č.321/2014)
- prvý zákon o energetickej efektívnosti bol z roku 2008 - zmena je najmä v povinnosti vykonávať energetické audity nie podľa spotreby energie, ale **podľa veľkosti podniku**
- cieľ: zvýšiť účinnosť využitia energie v oblastiach konečnej spotreby
- povinnosť veľkých podnikov zabezpečiť vykonanie energetického auditu každé 4 roky, 1. audit najneskôr do 5. decembra 2015
- mikro, malé a stredné podniky túto povinnosť nemajú

Zákon o energetickej efektívnosti



Definícia veľkého podniku (podľa článku 2 prílohy I k nariadeniu Komisie EU):

- podnik, ktoré zamestnáva viac ako 250 osôb a ktorého ročný obrat presahuje 50 mil. EUR a/alebo celková ročná súvaha presahuje 43 mil. EUR

Zákon o energetickej efektívnosti

SQUIRE
PATTON BOGGS

Spotreba energie v budovách:

- Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody je povinný do 31. decembra 2015:
 - a) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,
 - b) vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teploty nosnej látky na každom tepelnom spotrebiči, v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb
 - c) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,
 - d) vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.
- **Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² je povinný poskytnúť prevádzkovateľovi monitorovacieho systému elektronicky súbor údajov o celkovej spotrebe energie a o opatreniach na zlepšenie energetickej efektívnosti za predchádzajúci kalendárny rok, ak o to prevádzkovateľ monitorovacieho systému požiada, a to najneskôr do 90 dní od doručenia žiadosti o poskytnutie súboru údajov.**
- Za splnenie týchto povinností v bytovom dome zodpovedá spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správca.

SQUIRE
PATTON BOGGS

Nový zákon o správcoch bytových domov



Zákon o správcoch bytových domov

SQUIRE
PATTON BOGGS

Zámer:

- skvalitnenie správy bytového fondu

Hlavné body zákona:

- nový zákon
- účinný od 1. januára 2016
- zavádza zoznam správcov vedený Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja
- odborná spôsobilosť správcov
- správca bude mať povinne zriadenú kanceláriu
- povinne uzavrie poistenie zodpovednosti za škodu
- správca musí splniť podmienky pre výkon činnosti do 31.12.2017

squirepattonboggs.com

21

SQUIRE
PATTON BOGGS

Otázky



Prehlásenie

SQUIRE
PATTON BOGGS

Vylúčenie právneho poradenstva

Advokátska kancelária Squire Patton Boggs sprístupňuje informácie v tejto prezentácii len pre informačné účely. Obsah akýchkoľvek informácií obsiahnutých v tejto prezentácii nepredstavuje právnu radu. Informácie uvedené v tejto prezentácii sa nemusia vzťahovať na Vašu konkrétnu situáciu alebo okolnosti, preto pred tým, ako sa spoľahnete na akékoľvek informácie uvedené v tejto prezentácii, mali by ste najprv požiadať o právnu radu právneho zástupcu.

Vlastníctvo informácií

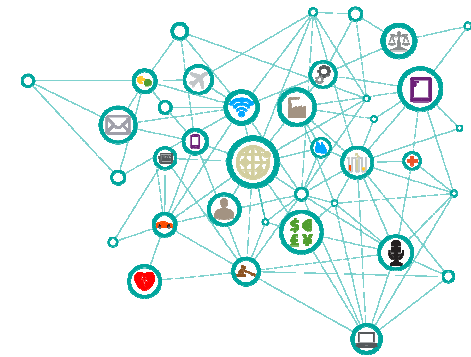
Akýkoľvek obsah, text, obrázky, údaje, informácie a iný materiál zobrazený, sprístupnený alebo uvedený v tejto prezentácii (ďalej len „Obsah“), vrátane akýchkoľvek práv duševného vlastníctva spojených s Obsahom (najmä ochranných známk a autorských práv) (ďalej len „Práva duševného vlastníctva“), je majetkom advokátskej kancelárie Squire Patton Boggs, jej pobočiek, poskytovateľov licencie alebo určených majiteľov, a je predmetom ochrany na základe príslušných právnych predpisov vzťahujúcich sa na práva duševného vlastníctva. Vezmite, prosím, na vedomie, že všetky informácie uvedené v tejto prezentácii sú, pokiaľ nie je uvedené inak, chránené autorským právom, a nemôžu byť použité bez písomného súhlasu zo strany Squire Patton Boggs.



squirepattonboggs.com

23

SQUIRE
PATTON BOGGS



Ďakujeme za pozornosť