

Realitní trh 2012 > 2013

Legislativní změny v roce 2013 a jejich dopady na realitní trh

Martin Bohuslav
prosinec 2012



2013

Změny ve stavebním zákoně

Průkazy energetické náročnosti budov

Církevní restituce

Různé (katastrální předpisy, spotřebitelský úvěr)

Změny ve stavebním zákoně

Nejrozsáhlejší novela od r. 2007

- Obecné důvody pro rozsáhlou změnu
- Změny v územním plánování
- Změny v územním řízení
- Změny ve vztahu k povolování staveb a změny postavení autorizovaných inspektorů

Průkazy energetické náročnosti budov

Efektivní cesta k šetrným budovám, nebo zbytečná administrativa?

- Diskuze o smyslu a efektivnosti regulace
- Nutno zajistit při každém prodeji budovy/bytu, pronájmu budovy a od 1. ledna 2016 při pronájmu bytu
- Nutno upravit reklamní a informační materiály
- Platnost průkazu omezena na dobu deseti let
- Pokuty

Církevní restituce

Klíčová realitní „transakce“ příštího roku

- Pravděpodobné napadení u Ústavního soudu, možné změny v dalším volebním období
- Relativně krátká lhůta pro uplatnění nároků
- Principiálně zahrnuje výdej ze strany státu a jeho složek a organizací => plošné odblokování nemovitostí krajů a obcí
- Možný impulz pro stavebnictví i realitní transakce

Různé

Drobné změny s možným dopadem na realitní trh

- Změny v katastrálních předpisech
- Zvýšená ochrana spotřebitele

POZOR

**Rok 2013 je nutné věnovat přípravě na
rozsáhlé změny občanského a obchodního práva
od 1. ledna 2014!**

2014

Nový občanský zákoník

Nový katastrální zákon

Nový zákon o obchodních korporacích

Nový zákon o dani z nabytí nemovitých věcí

Nový občanský zákoník

Tři okruhy pro povzbuzení apetitu

- Stavby, které se automaticky nestanou součástí pozemku => speciální režim - nová situace by mohla vyvolat ekonomický tlak na vlastníky staveb na cizích pozemcích
- Nemovitost jako zajištění - větší prostor pro dohodu mezi dlužníkem a věřitelem
- Pokud někdo získá nemovitost v dobré víře, nabytí je zapsáno do katastru nemovitostí a není zpochybňováno – nabyvatel se stává vlastníkem i když existuje vada ve vlastnickém titulu

Nový katastrální zákon

Posílení ochrany zapsaných skutečností

- Výrazně bude posílena ochrana dobré víry v to, co je v katastru zapsáno (značný posun oproti současnému stavu)
- Nový režim bude mnohem přísnější k současným vlastníkům – nutnost pravidelně kontrolovat Katastr nemovitostí – nově zapsané právo může být zpochybněno do 1 měsíce/3 let po zápisu
- Právní DD se stanou méně náročné

Nový zákon o obchodních korporacích

Základní přehled

- Účinnost: 1. ledna 2014
- Právní předpis pro úpravu společností (nově: korporací)
- Nová koncepce základního kapitálu, 1 korunové SRO
- Neupravuje rezervní fond
- Liberálnější úprava nabývání majetku mezi spřízněnými osobami
- Odpovědnost statutárních orgánů
- Doporučení:
 - Adaptovat zakladatelské dokumenty (společenská smlouva, stanovy)
 - Revidovat smlouvy o výkonu funkce
 - Zvážit dispozice se základním kapitálem, rezervním fondem

Nový zákon o dani z nabytí nemovitých věcí

Výrazný zásah do současných daňových struktur transakcí

- Aktuálně v připomínkovém řízení
- Plátcem pouze nabyvatel a zrušení daňového ručení
- Zdanění i u převodů realitních SPV

Právo nemovitostí a stavební právo

Kontakt



Martin Bohuslav
Advokát, Associate Partner
Deloitte Legal CE Real Estate Leader

Tel: +420 246 043 159

E-mail: mbohuslav@deloitteCE.com