



LETNÍ NOVINKY V NEMOVITOSTNÍM PRÁVU

Letní měsíce tradičně nebývají legislativně nejplodnějším obdobím, přesto je vhodné na některé změny v nemovitostním právu upozornit. Které to jsou?

1. Schválení Pražských stavebních předpisů

Ministerstvo pro místní rozvoj pozastavilo účinnost původních Pražských stavebních předpisů počátkem ledna 2015 a stanovilo dodatečnou lhůtu pro sjednání nápravy textu jejich textu. Po zapracování změn došlo ke schválení radou hlavního města a účinnost jejich nového znění nastala dne 01.08.2016.

Nové stavební předpisy, které jsou ke stažení na stránkách www.iprpraha.cz, byly vypracovávány v souladu s připravovaným Metropolitním plánem a mají klást důraz zejména na kvalitu veřejného prostranství a koordinaci výstavby na více pozemcích. Stavební předpisy jsou přijaty formou nařízení a jsou samozřejmě obecně platné a závazné.

2. Změna režimu daně z nabytí nemovitých věcí

S účinností od 01.11.2016 dochází ke změně poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí, a to v důsledku přijetí zákona č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Nově se stanoví, že poplatníkem bude nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Sazba ve výši 4% zůstává nezměněna.

Dle dosavadní právní úpravy byla druhá smluvní strana (doposud nabyvatel) v pozici ručitele za odvedení daňové povinnosti. To se nyní mění a druhá smluvní strana (nově převodce) již v pozici ručitele není. Daňová povinnost tak dopadá výlučně na nabyvatele.

Ke změně dochází také u podmínek osvobození od daně, to se nyní vztahuje na první úplatné nabytí nemovitosti po dobu pěti let od dokončení dané stavby. To představuje rozdíl oproti původní úpravě, dle které se osvobození vztahovalo také na rozestavěné stavby.

3. Situace kolem metropolitního plánu

Návrh často diskutovaného nového územního plánu pro hl.m. Prahu, tedy tzv. „Metropolitního plánu“, byl odevzdán městu k posouzení dne 31.05.2016. Rada hl.m. Prahy jej však shledala nezpůsobilým k projednání ve smyslu stavebního

zákona a plán bude předmětem dalšího posouzení expertní komisí. Velmi pravděpodobně tak nastane další časová prodleva s jeho přijetím. Konkrétní časový rámec bude zřejmý až koncem srpna. Předpokladem však je, že se již obsahově nebude zásadním způsobem měnit a je tak na všech zúčastněných subjektech, aby situaci sledovali a zvážili případné napadení návrhu územního plánu právními prostředky. Je totiž třeba si uvědomit, že závaznou část územního plánu nebude později možné „přebít“ ani vydaným pozdějším rozhodnutím obce v územním řízení, jak vyplývá z nedávného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu.

4. Plánovaná novela stavebního zákona

Dlouho diskutovaná novela, která by měla zavést společné povolení, kterým dojde ke spojení územního rozhodnutí a stavebního povolení do jednoho společného povolení (stavba bude jedním rozhodnutím umístěna a současně povolena).

Nově se předpokládá, že novela by měla vstoupit v účinnost až k 01.07.2017 (původně se předpokládalo, že se tak stane již v průběhu roku 2016). Situaci doporučujeme sledovat.

Pro bližší informace kontaktujte:

JUDr. Pavla Širokého



JUDr. Michala Vítka



Týn 639/1, 110 00 Praha 1 - Staré Město

pavel.siroky@chsh.cz

www.chsh.cz

Tel: +420 221 111 711

Pokud si nadále nepřejete, abychom Vám náš newsletter zasílali, prosím odpovězte na email office@chsh.cz.