

NEWSLETTER ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Vážení,

i v tomto roce bychom se s Vámi rádi podělili o nové příspěvky, názory a zkušenosti našeho znaleckého ústavu, které by mohly být nápomocné při Vaší činnosti.

Náš lednový newsletter se věnuje tématu, které je spojeno s legislativní změnou v oblasti DPH účinnou od 1. 1. 2012. Jedná se o zavedení režimu přenesené daňové povinnosti i na poskytnutí stavebních a montážních prací. Z prvotních reakcí vyplývá, že aplikace této legislativní změny vyvolává v praxi nejasnosti a v určitých případech vyžaduje i expertní posouzení.

NSG Morison znalecký ústav poskytuje služby oceňování napříč celým hospodářským spektrem. V tomto vydání pak přinášíme náš komentář k trhu s elektřinou.

Součástí newsletteru jsou pak dále dva příspěvky. Nejednoznačná terminologie, zbytečná administrativní zátěž či nedostatečný a zcela chybějící výklad některých institutů představují hlavní body, na které se zaměřila poslední novela zákona o přeměnách. V našem komentáři jsme se zaměřili na vybrané změny, které se prolínají se znaleckou činností mající svoji nezastupitelnou úlohu při daných transakcích. V rámci druhého příspěvku se pak vracíme k navrhované podobě občanského zákoníku a nástrahám, které je možné spatřovat v souvislosti se změnou vnímání staveb jako samostatné věci.

Věřím, že následující informace budou pro Vás přínosné a budete je moci ocenit i ve Vaší praxi. Pro jakékoliv Vaše otázky či doplňující informace a náměty jsme připraveni reagovat individuálně.



Ing. Richard Etrych

Jednatel společnosti NSG Morison znalecký ústav s.r.o.

OBSAH

O NÁS

PRAKTICKÉ INFORMACE A ZKUŠENOSTI -

<u>Režim přenesené daňové povinnosti u stavebních a montážních prací</u>	2
<u>O ČEM SE MLUVÍ - Jaké změny přináší novela zákona o přeměnách z pohledu znalců</u>	3
<u>ZAMĚŘENO NA ... - Trh s elektřinou</u>	5
<u>O ČEM SE MLUVÍ - Nový občanský zákoník - věcná práva a možné problémy</u>	6

WEBOVÉ STRÁNKY ZNALECKÉHO ÚSTAVU

NÁŠ PROFIL: reference, zaměření a kontaktní údaje

ZNALECKÉ OPRÁVNĚNÍ

PUBLIKACE

V případě vašich dotazů nás neváhejte kontaktovat na: richard.etrych@nsgmorison.cz

Režim přenesené daňové povinnosti u stavebních a montážních prací

V oblasti DPH nabývá od 1. ledna 2012 účinnost legislativní změna vztahující se k zavedení režimu přenesené daňové povinnosti rovněž na stavební nebo montážní práce poskytnuté plátcem DPH příjemci služby, který je také plátcem DPH.

Tato oblast je upravena příslušnými ustanoveními § 92a – 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), a je zakotvena v souladu s harmonizací evropské legislativy s národním právním řádem. V režimu obráceného zdanění („reverse-charge“) se v základu jedná o přenesení daňové povinnosti z plátce, který zdanitelné plnění uskutečnil, na plátce, pro kterého bylo toto plnění uskutečněno, jinými slovy o přenesení daňové povinnosti z poskytovatele na příjemce plnění, a to obecně v případech, kdy místem zdanitelného plnění je ČR a oba, jak příjemce, tak poskytovatel, jsou plátcem DPH.

Z hlediska povahy poskytnutých prací se jedná o takové stavební či montážní práce, které odpovídají číselnému kódu CZ-CPA 41 až 43 klasifikace produkce (CZ-CPA) platné od 1. ledna 2008. Základ daně lze pak stanovit dle § 36 odst. 3 písm. g) zákona o DPH. Poskytovatel stavebních nebo montážních prací uskuteční plnění za úplatu bez daně, kde vystaví do 15 dnů ode dne uskutečnění daňový doklad v souladu s náležitostmi běžného daňového dokladu. Nově však tento doklad neobsahuje výši daně, ale pouze sdělení, že výši daně je povinen doplnit a přiznat příjemce plnění. Vyžaduje se také vedení evidence plnění poskytnutých v režimu § 92a -92e zákona o DPH a takováto daňová plnění musí být vykázána v rámci daňového přiznání. Příjemce plnění neplatí poskytovateli částku včetně DPH, obdrží pouze fakturu, na které nebude DPH vyčísleno.

Povinností příjemce je výši DPH spočítat, přiznat a odvést na výstupu, a to ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za správné vyčíslení výše DPH odpovídá příjemce plnění a to bez ohledu na sazbu jakou uvedl poskytovatel plnění. Vyžaduje se rovněž vedení evidence přijatých plnění v režimu § 92a -92e zákona o DPH a výpis předložit správci daně na požádání. Za splnění zákonných podmínek má příjemce nárok na odpočet DPH.

S ohledem na skutečnost, že za správné vyčíslení DPH odpovídá příjemce plnění, je nutné, aby příjemce správně identifikoval, která plnění spadají do sekce F pod kód 41-43 klasifikace CZ-CPA, aby se tak vyhnul případným sankcím ze strany finančního úřadu. V této věci je na místě uvést, že je nezbytně nutné, aby byly všechny činnosti poskytnuté poskytovatelem řádně identifikovány v textu faktury, tak aby je mohl příjemce posléze řádně identifikovat a správně zařadit. V případě, že některé plnění nebudou spadat do režimu § 92a – 92e zákona o DPH, je na místě takovéto plnění vyjmout a zaplatit poskytovateli za toto plnění celou částku vč. DPH.

Níže pak uvádím několik příkladů plnění, které sice souvisí se stavebnictvím, ale nevztahují se na ně režim § 92a – 92e zákona o DPH. Takovýmito plněními jsou například různé revize vyžadované ze zákona (jako např. revize komínů, elektroinstalace apod.) spadající do sekce M „Odborné vědecké a technické služby“, subkategorie 71.20.19 „Ostatní technické zkoušky a analýzy“ a nikoliv do sekce F – stavby a stavební práce. Dále pak servisní prohlídky na zařízeních nesouvisejících s hlavním provozem nemovitosti. Příkladem servisní prohlídky nespádající do sekce F jsou prohlídky na různých bezpečnostních či kamerových systémech. Sice se jedná o pevné spojení se stavbou, ale u takovéhoto spojení se jedná o spojení pouze dočasné. Z hlediska případných plnění by takovéto práce byly zaříděny do sekce N „administrativní a podpůrné činnosti“. Největší neznámá panuje u zařízeních,

kteří patří do dvou sekcí, jako například různé klimatizace či různé chladicí zařízení. V případě prací na průmyslových klimatizacích jsou takovéto práce považované za práce spadající do sekce C, avšak u domovních klimatizací do sekce F. Nicméně již žádná nařízení neříkají, jakou klimatizaci lze považovat za průmyslovou a jakou nikoliv. Zde existují v podstatě dva možné přístupy, a to zařídění klimatizace či chladicího zařízení ve vztahu k charakteru objektu, ve kterém se nacházejí dle klasifikace CZ-CPA, tj. zda se jedná o objekt určený k průmyslu, výrobě, obchodu atd., anebo ve vztahu k technické dokumentaci dodávané společně s příslušným zařízením. V rámci takovéto dokumentace je často uvedeno o jaký typ klimatizačního či chladicího zařízení se jedná. K dalším činnostem, na které se nevztahuje režim přenesené daňové povinnosti, patří např. čištění komínů (81.22.13), plnění vztahující se k rozvodům vody a kanalizace, údržba a opravy průmyslových kotlů (33.12.14), montáž volně stojícího nábytku v objektu (95.24.10), pronájem lešení vč. jeho montáže a demontáže (77.32.10), instalace potrubních rozvodů v průmyslových závodech (33.20.10) a mnoho dalších.

Závěr

Přestože existuje zmíněná klasifikace produkce CZ-CPA, v praxi se ukazuje, že režim přenesené daňové povinnosti na stavební a montážní práce a zařídění podle uvedeného číselníku může vyvolávat nemalé obtíže, které vyžadují posouzení experty z oblasti nemovitostí a stavebnictví a kteří jsou schopni zpracovat stanovisko či nezávislý znalecký posudek využitelný i pro doložení před úřady daňové správy. Další vývoj tedy ukáže, zda toto legislativní opatření bude mít pozitivní efekt a zúčastněné strany překonají počáteční nástrahy.

Ing. Matěj Maršala

*konzultant společnosti NSG Morison
znalecký ústav s.r.o.*

Jaké změny přináší novela zákona o přeměnách z pohledu znalců

S nástupem nového roku přichází do popředí zájmu legislativní změny, jejichž účinnost nastává již od 1. ledna 2012. K takovým zákonům patří i zákon č. 355/2011 Sb. (Novela zákona o přeměnách), kterým se mění zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (Zákon o přeměnách), ve znění pozdějších předpisů.

Přijatá Novela zákona o přeměnách navazuje na legislativní záměr uvést v soulad dosavadní právní úpravu s komunitárním právem a transponování směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/109/ES do českého právního řádu, současně pak reflektuje nedostatky, na které praxe narážela od účinnosti Zákona o přeměnách. Nejednoznačná terminologie, zbytečná administrativní zátěž či nedostatečný a zcela chybný výklad některých institutů představují hlavní body, které byly předmětem revize. V následujícím textu byly zachyceny vybrané změny prolínající se znaleckou činností, která naplňuje zákonné požadavky v rámci přeměn společností a sehrává nezastupitelnou expertní úlohu při daných transakcích.

Zakotvení definice pojmů

V Novele zákona o přeměnách jsou explicitně zakotveny vybrané pojmy, jako je obchodní majetek či obchodní jmění známé z obchodního zákoníku, na které je dále odkazováno zejména pak v souvislosti

s oceněním jmění při přeměnách společností. Definování pojmů pro účely tohoto zákona tak přispívá k transparentnosti výkladu a zvyšuje právní jistotu.

Dále pojem hodnota je nahrazen pojmem reálná hodnota, přičemž reálná hodnota, tj. tržní hodnota nebo ocenění učiněné kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce je vnímána ve smyslu příslušných ustanovení zákona o účetnictví.

Rozhodný den a ocenění jmění

V případě stanovení rozhodného dne přeměny zůstává, že rozhodný den nemůže předcházet o více než 12 měsíců den, v němž bude podán návrh na zápis přeměny do obchodního rejstříku. Avšak příslušné ustanovení je doplněno zcela novým a zásadním způsobem ve vztahu k významu rozhodného dne a přeshraničních přeměn. Rozhodný den jako den, od kterého se jednání zanikající nebo rozdělované obchodní společnosti považuje z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet nástupnické společnosti, je možno dle Novely zákona o přeměnách stanovit nejenom zpětně, ale i do budoucna po vypracování projektu přeměny, nejpozději však jako den zápisu přeměny do obchodního rejstříku. Tato změna umožní přeshraniční přeměny i se společnostmi, kde existovala odlišná úprava rozhodného dne (např. Polsko či Maďarsko - rozhodný den až ke dni právních účinků fúze). Ocenění jmění pro účely přeměn bude ke dni poslední řádné či mimořádné účetní závěrky nebo konečné účetní závěrky pokud bude rozhodný den přeměny předcházet den vyhotovení projektu přeměny), předcházející den vypracování projektu. Z toho hlediska vyplývá, že ocenění jmění bude provedeno vždy k okamžiku předcházející vypracování projektu přeměny. Způsob ocenění a zobrazení do

účetnictví zůstane beze změn, přičemž ocenění bude promítnuto do účetnictví po datu poslední účetní závěrky sestavované před vypracováním projektu přeměny.

V rámci Novely zákona o přeměnách je dále nově zařazen výklad, k jakému dni se má stanovit cena nebo výše vypořádání společníka při zániku jeho účasti ve společnosti, přičemž tento okamžik je stanoven ke dni, kdy zanikla účast společníka ve společnosti. Explicitně je pak uvedeno, že pro účely tohoto zákona jsou přípustné pouze obecně uznávané objektivní metody ocenění odpovídající účelu ocenění, pro které je oceňování prováděno.

Jmenování a odvolání znalce

Zatímco doposud mohl soud návrh na jmenování znalce odmítnout a bylo nutno podávat nový návrh, přechází se k praxi, kdy soud není vázán návrhem na jmenování osoby určitého znalce. Dále je umožněno osobě, která osvědčí naléhavý právní zájem, navrhnout odvolání znalce a soud pak může odvolat jmenovaného znalce v případě, kdy znalec porušuje závazným způsobem své povinnosti. Posilují se tak práva a ochrana společníků a věřitelů.

Právo na odprodej obchodního podílu nebo akcií při změně jmění

V zájmu zvýšení ochrany společníků jsou v rámci Novely zákona o přeměnách doplněny nová ustanovení, která umožňují společníkům, kteří hlasovali proti přeměně, domáhat se práva na odkoupení svých podílů. Nástupnická společnost je pak na své náklady povinna odkoupit obchodní podíl nebo akcie za cenu odpovídající jejich reálné hodnotě, která je stanovena posudkem znalce, přičemž vyhotovení posudku by

mělo být zajištěno nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy společník uplatnil právo na odkoupení obchodního podílu nebo akcií. Nástupnická společnost však bude mít proti společníkovi, který uplatnil právo na odkoupení obchodního podílu nebo akcií, právo na náhradu těchto nákladů, pokud z posudku bude vyplývat, že tvrzená změna nebo změny ve jmění neměly vliv na výměnný poměr podílů.

Odpovědnost za škody

Stejně jako členové statutárních orgánů, dozorčí rady, tak i znalec pro přeměnu odpovídá za škodu, která vznikla porušením jeho povinností při přeměně osobě zúčastněné na přeměně. V této rovině Novela zákona o přeměnách upřesňuje, že znalci se zproští své odpovědnosti, jestliže prokážou, že jednali s právem předepsanou péčí, což bude znamenat prokázat jednání s péčí odbornou.

Ocenění jmění při přeshraniční přeměně

V rámci přeshraničních přeměn existují situace, kdy není vyžadováno ocenění jmění podle Novely zákona o přeměnách. Takovýmto případem je zánik české společnosti zúčastněné na přeshraniční přeměně, jestliže nástupnická osoba má sídlo na území jiného členského státu a zahraniční právní řád takovéto ocenění nevyžaduje. Naopak zaniká-li zahraniční právnická osoba a nástupnická osoba má sídlo na území ČR, je ocenění jmění zahraniční osoby posudkem znalce dle Novely zákona o přeměnách vyžadováno, pokud již nebylo oceněno a odpovídá-li toto ocenění požadavkům stanoveným příslušným předpisem EU pro oceňování nepeněžitých vkladů v akciových společnostech nebo je-li toto ocenění součástí znalecké zprávy o přeshraniční přeměně.

Fúze

Pokud jde o obsahové náležitosti projektu fúze, doplňuje se výklad k výměnnému poměru podílů společníků zanikající společnosti na nástupnické společnosti, který musí být vhodný a odůvodněný, přičemž tento výměnný poměr reflektuje požadavek na reálnou hodnotu. Nově je dále upřesněn datum ocenění jmění, a to ke dni zpracování poslední řádné nebo mimořádné anebo konečné účetní závěrky sestavené zanikající společnosti před vyhotovením projektu fúze. S ohledem na změnu konceptu rozhodného dne není možné datum ocenění vztáhnout pouze jen ke konečné účetní závěrce.

Součástí posudku znalce musí být při fúzi splynutím i údaj, zda částka, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje, odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným nebo součtu jmenovitých hodnot akcií nástupnické akciové společnosti. Při fúzi sloučením pak i údaj, zda tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky zanikající společnosti.

Změny a požadavky na ocenění přináší i transakce, kdy dochází k fúzi dceřiné společnosti do mateřské společnosti resp. fúzi mateřské společnosti do dceřiné. V případě up-stream merger je znalec povinen promítnout do částky, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje, snížení odpovídající pořizovací ceně podílu na zanikající společnosti, který vlastnila nástupnická společnost před fúzí. Zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti i při fúzi 100% dcery do mateřské společnosti bude možné, pokud pořizovací cena podílu bude nižší než ocenění jmění dcery, a to jen o částku tohoto rozdílu. U down stream merger znalec promítně do částky, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje, snížení odpovídající reálné hodnotě vlastního podílu ve vlastnictví zanikající společnosti a reálné hodnotě

obchodního podílu na nástupnické společnosti ve vlastnictví zanikající společnosti.

Rozdělení

Upřesnění výkladu a zjednodušení se váže i k projektům rozdělení. Dochází-li k rozdělení sloučením je povinna zanikající nebo rozdělovaná společnost ocenit posudkem znalce jmění, které má přejít na nástupnickou společnost jen v případech, kdy nástupnická společnost zvyšuje svůj základní kapitál. Neexistuje tak žádný důvod automaticky vždy nařizovat ocenění jmění při rozdělení sloučením (stejně tak při fúzi sloučením), tak jak to bylo dopsáno. Stejně jako v případě fúze i při přeměně rozdělením je upraven obdobně rozhodný den, ke kterému se oceňuje jmění.

Pokud znalecký posudek na ocenění jmění zanikající nebo rozdělované společnosti není zpracován samostatně, ale jako součástí znalecké zprávy o rozdělení, je třeba znaleckou zprávu o fúzi uložit do sbírky listin, tak aby bylo v souladu, že posudek o ocenění jmění byl vždy ve sbírce listin uložen.

Dále je v rámci nového ustanovení zakotveno, že posudek znalce musí obsahovat i vyjádření k tomu, zda částka ocenění jmění odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným nebo součtu jmenovitých hodnot akcií nástupnické akciové společnosti. Pokud jde o rozdělení sloučením rovněž i údaj, zda tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky zanikající nebo rozdělované společnosti.

Převod jmění na společníka

V případě převodu jmění na společníka je přejímající společník povinen poskytnout ostatním společníkům zanikající společnosti vyřazení v penězích, přičemž výše

vypořádání musí být přiměřená reálné hodnotě jejich podílů a tato přiměřenost doložena posudkem znalce. Novela eliminuje nejasnosti ohledně výkladu, jaké posudky a znalecké zprávy jsou nutné pro danou přeměnu a explicitně obsahuje ustanovení, kdy pro převod jmění je potřeba posudek znalce (znalecká zpráva o převod jmění), který přezkoumává výši přiměřenosti vypořádání a tento posudek zároveň obsahuje kromě základních náležitostí dle zákona upravujícího činnost znalců také:

- ▶ ocenění jmění zanikající společnosti s uvedením metody nebo metod, podle kterých bylo provedeno ocenění,
- ▶ zda a jaké zvláštní obtíže se vyskytly při oceňování,

▶ částku vypořádání připadající na každý obchodní podíl nebo akcii určitého druhu o určité jmenovité hodnotě.

Změna právní formy

Novela zákona o přeměnách doplňuje chybějící práva společníkům jako je právo seznámit se se znaleckým posudkem na ocenění jmění či s řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrkou.

Ocenění jmění pro účely změny právní formy posudkem znalce může být v daném případě nahrazeno postupem obdobně jako je v případě nepeněžitých vkladů dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku (viz § 59a OZ).

Přemístění sídla do České republiky V rámci přeměn přináší Novela zákona o přeměnách i institut přemístění sídla zahraniční právnické osoby do České republiky. Na přemístění sídla a změny právní formy se aplikují obdobná ustanovení jako při změně právní formy. Ocenění jmění posudkem českého znalce nebude vyžadováno v případech, kdy bude k dispozici ocenění znalcem z jiného členského státu, které odpovídá pravidlům stanoveným právním řádem EU pro oceňování nepeněžitých vkladů v akciových společnostech.

Ing. Richard Etrych

Jednatel společnosti

NSG Morison znalecký ústav s.r.o.

Trh s elektřinou

Elektrická energie představuje jeden z rozhodujících komoditních vstupů potřebných prakticky pro každé podnikání. Z toho hlediska cena elektřiny má významný vliv na celou ekonomiku a je ovlivňována řadou faktorů.

Na regulovanou část ceny elektrické energie působí zejména výše příspěvku na obnovitelné zdroje. Podpora obnovitelných zdrojů stála již z části za růstem ceny elektřiny v roce 2011, a to zejména z důvodu podpory solárních elektráren. V roce 2012 se má dle odhadů zvýšit tato složka o cca 13 %. Cena samotné silové elektřiny je pak výsledkem působení nabídky a poptávky po elektrické energii.

Trh s elektrickou energií prošel v posledních letech významnými změnami, které byly završeny v roce 2007 otevřením Energetické burzy Praha. Cenotvorba se tímto stala více transparentní a obchod s

elektřinou více standardizovaným. Došlo tím tak také k definitivnímu propojení českého a německého trhu s elektřinou.

V březnu 2011, po zemětřesení v Japonsku a následné explozi elektrárny Fukušima, došlo v Německu k uzavření 7 jaderných elektráren, což se projevilo výrazným nárůstem ceny elektřiny v České republice, a to meziměsíčně o celých 13 %. Dalším faktorem ovlivňujícím růstu ceny byla nestabilita na Blízkém východě a v severní Africe a následné zdražení ceny ropy a zemního plynu. Pokud jde o samotnou cenu ropy, jakékoliv predikce v současnosti jsou velmi nejednoznačné s ohledem na nejasný scénář vývoje světové resp. evropské ekonomiky. Negativní scénář počítá s výrazným propadem ceny ropy z důvodu pokračující hospodářské recese, která nízkou poptávkou může cenu ropy stlačit až na 50 USD za barel. Naopak krize v arabském světě by mohla ropu výrazně podražít.

Dle současných dostupných informací v roce 2012 lze očekávat růst celkové ceny elektřiny pro velkooběratele v rozmezí mezi 6 až 6,6 %.

Pro období let 2011-2015 je prognózován nárůst ceny elektrické energie přibližně o 20 %.

Na trhu s elektřinou dominují tři významní dodavatelé elektrické energie – ČEZ, E.ON a RWE. Mezi dalšími hráči, kteří úspěšně bojují o získání většího tržního podílu, jsou společnosti Centropol a Lumius. Společnost Lumius je považována za čtyřku na trhu s elektřinou, své místo získala díky akvizici z roku 2009, kdy získala většinový podíl na Českomoravské energetické. Ke konci roku 2011 pak společnosti zřúzovali. Mezi významné klienty společnosti Lumius patří např. automobilka Hyundai, Správa Pražského hradu, Národní divadlo či Řízení letového provozu ČR.

Přestože v krátkodobém horizontu může nastat turbulentní vývoj spojený s oslabením výkonnosti hlavních ekonomik, z dlouhodobého hlediska se přikláníme k všeobecnému názoru, že i v dalších letech bude pokračovat dlouhodobý trend nárůstu ceny elektřiny, a to bez ohledu, zda se bude elektřina získávat více z obnovitelných zdrojů či jádra.

(zú)

Nový občanský zákoník – věcná práva a možné problémy

Navrhovaný nový občanský zákoník dále jen „Nový občanský zákoník“, který by měl vstoupit v platnost v roce 2014, přináší nově vymezení některých věcných práv. K takovým největším změnám oproti současnému stavu je návrat před rok 1960, co se týče definování termínu „stavba“.

V současnosti platí právní úprava, kde je tento termín definován v § 119 – 120 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění takto „Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Stavba není součástí pozemku.“ Toto vymezení nutí v v případě koupě či prodeji stavby přesně tuto stavbu vymežit, aby došlo jak k prodeji pozemku tak i stavby jelikož jsou každé samostatnou věcí.

S ohledem na platnost, zákona 40/1964 Sb. v platném znění, existuje velké množství nemovitostí, které nemají stejného vlastníka. V praxi to znamená, že existují pozemky a stavby, které mají každý jiného vlastníka.

Nový občanský zákoník se správně v § 2776 a násl. snaží o nápravu těchto historických chyb. V rámci těchto paragrafů se „stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba. Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je v den účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nabytím účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku.“ Zde je na místě si položit

otázku co tato změna vnímání stavby v praxi znamená?

V případě, že stavba a pozemek mají ke dni účinnosti (1. 1. 2014) stejného vlastníka, dojde pouze ke změně vnímání, kde stavba a pozemek nebudou dvě samostatné věci, ale stavba se stane součástí pozemku.

To značně ulehčí nakládání s těmito nemovitostmi, kde již nebude nutné přesné vymezování obou dvou předmětu při prodeji, jelikož v případě prodeje pozemku dojde i k převodu vlastnictví všech staveb na něm postavených. Obdobně lze uplatnit i pro zřízení zástavního práva, kde již nebude nutné zřízovat speciálně zástavní právo k pozemku a zvláště k stavbě, jako doposud.

Možné komplikace, lze spatřovat u nemovitostí, kde jsou v současnosti evidovány rozdílní vlastníci. Vzhledem k tomu, že nelze zákonem nařídit sjednocení takovýchto nemovitostí, mohlo by být pohlíženo na takovéto sjednocení jako na vyvlastnění, z tohoto důvodu bude zákonem upraveno předkupní právo jednotlivých vlastníků. Co to znamená? Vlastník pozemku či stavby v případě, že bude chtít nakládat se svým majetkem, bude muset nejdříve nabídnout svojí nemovitost k odkoupení nejprve druhému vlastníkovi. Vzhledem k situaci jaká panuje v ČR, lze očekávat, že se jednotliví vlastníci nebudou za každých okolností schopni dohodnout a tím pádem nebude ani jeden z nich schopen nakládat se svojí nemovitostí, pokud bude z obou stran vzájemná vůle. Uvedené lze, vyřešit nezávislým znaleckým posudkem. Není zcela jasné, jak se bude postupovat v případech, kdy stavba stojí na pozemcích více vlastníků, což je zcela obvyklé u větších průmyslových areálů, zda bude muset majitel stavby (resp. staveb v areálu) v případě, prodeje oslovit všechny vlastníky s nabídkou na odkoupení jejich pozemků, předtím než se rozhodne prodat celý areál třetí straně. Lze se oprávněně, obávat, že v prostředí

ČR bude docházet k úmyslnému blokování a prodlužování některých transakcí, což bude mít zajisté zvýšení nákladů na jednotlivé transakce. Předkladatel zákona pamatuje i na situace kde nebude toto předkupní právo využito a v takovýchto případech bude přecházet a zatěžovat tyto nemovitosti i ve vztahu k dalším subjektům. Zákon opět neuvádí, zda takováto nabídka na předkupní právo musí být učiněna písemně a písemně akceptována či odmítnuta, nebo zda bude postačovat ústní. Jak bude následně ošetřena vymahatelnost a zpětné žalování subjektů, že neučinili takovouto nabídku.

Nový občanský zákoník připouští samozřejmě možnost stavby i na cizím pozemku jedná se o tzv. právo stavby, kde bude obdržen souhlas s umístěním stavby od vlastníka pozemku. Takovéto právo bude dle nové úpravy zřizováno na maximálně 99 let a může být zřízeno ať už za úplatu či bezúplatně. Vzhledem k tomu, že změnou definování stavby, která se stane součástí pozemku, bude nutné před samotným udělením práva stavby, zabezpečit i případné vypořádání po skončení platnosti takovéhoto práva. V těchto případech bude nejspíš nutné využít služeb znalce, který by měl na základě tržních principů stanovit hodnotu takovéhoto stavby pro účely vypořádání.

Závěr

Výše prezentované se snaží poukázat na možné nástrahy, které je možné spatřovat ve vztahu ke změně vnímání staveb z pohledu Nového občanského zákoníku. Určitě je tento zákoník dobrou snahou o nápravu historických chyb, nicméně v podmínkách, které panují v českém prostředí, je otázkou, zda nepřinese více komplikací než užitku.

Ing. Matěj Maršala

Konzultant společnosti

NSG Morison znalecký ústav s.r.o.