

Wilson's

Novinky z oblasti realitného práva

Apríl 2017
Robert Daniš

Obsah

- Právne predpisy
 - novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj
 - spoločnosť v kríze – praktické skúsenosti

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj

- súčasná úprava
 - zákon č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj
 - novela č. 375/2016 Z.z., účinná od 31. decembra 2016
- STARÝ vs NOVÝ
 - Predmet poplatku
 - Výpočet poplatku
 - Použitie výnosu

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj-pok.

■ Predmet miestneho poplatku za rozvoj (MPR)

■ Stará úprava

- Stavba, na ktorú bolo vydané právoplatné stavebné povolenie

■ Nová úprava

- Stavba:
 - právoplatné stavebné povolenie
 - ohlásená Stavebnému úradu
 - Zmena stavby pred dokončením
 - Dodatočne povolená

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj-pok.

■ Podmienky:

- Ak jej uskutočnením vznikne **nová alebo ďalšia podlahová plocha** v nadzemnej časti budovy
- **Viacero stavebných objektov** – považuje sa za jednu stavbu
- **Zmena stavby** pred dokončením – ak sa rozširuje rozsah stavebného povolenia nepodliehajúceho MPR, predmetom MPR je len kladný rozdiel podlahovej plochy
- **Dodatočné povolenie** stavby, ohlásenie stavby – obec vyrubí MPR novým rozhodnutím – už zaplatený MPR sa započítava na novo-vyrubení MPR

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj-pok.

■ Nové Výnimky

- Ak:
 - na stavbu vydané **územné rozhodnutie (ÚR)** pred 31.12.2016
 - V ÚR alebo v inom právnom úkone v súvislosti so stavbou obec uložila **povinnosť obstaráť hmotný majetok** alebo **poskytnúť finančné/nefinančné plnenie** na účely, na ktoré môže byť požitý MPR
- Údržba, oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia:
 - **bytového domu**, ak sa nemení úhrn podlahových plôch všetkých bytov/nebyt. priestorov v dome
 - **Inej stavby ako je bytový dom**, pri ktorej sa nemení výmera podlahovej plochy stavby ani účel jej užívania
- **Vyňaté sú ďalej:** stavby na športové účely, významné investície, skleníky (s výmerou do 1 000 m²), stavby na poľnohospodársku výrobu a skladovanie (s výmerou do 1 500 m²)
- **Vyňaté nie sú rodinné domy s podlahovou plochou do 150 m²**

Novela zákona o miestnom poplatku za rozvoj-pok.

■ Výpočet MPR

- MPR je súčinom základu poplatku (výmera nadzemnej časti podlahovej plochy stavby) **zníženého o 60m²** a platnej sadzby MPR

■ Použitie výnosu

- Výnos z MPR **sa použije (nie môže použiť)** na úhradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavbou na účel:
 - Zariadenia starostlivosti o deti,
 - Poskytovanie sociálnych služieb
 - Sociálneho bývania
 - Školského alebo zdravotníckeho zariadenia
 - Verejne prístupného parku,
 - Miestnej komunikácie, parkovacích plôch, **verejného osvetlenia** a technickej infraštruktúry
- Iba **v katastrálnom území (alebo časti obce)**, v ktorom/ej sa MPR vybral

Spoločnosť v kríze –praktické skúsenosti

- Spoločnosť v kríze: ak podiel vlastného imania k záväzkom je menej ako 6/100 (v 2018 a nasl. 8/100).
- Ak boli spoločnosti pred nadobudnutím účinnosti ustanovení o kríze spoločnosti (t.j. pred 1.1.2016) poskytnuté akcionárske úvery, hľadí sa na také akcionárske úvery ako na úvery poskytnuté pred krízou spoločnosti, alebo je potrebné spätne preverovať, či bola spoločnosť v čase poskytnutia týchto úverov v kríze ?
 - **MS SR:** Iba úvery poskytnuté po 1.1.2016

Spoločnosť v kríze –praktické skúsenosti

- Ak bol akcionársky úver spoločnosti poskytnutý pred krízou a jeho splatnosť je počas trvania krízy odložená z dôvodu záväzku podriadenosti voči banke/bankovému úveru, je takýto úver považovaný za plnenie nahradzujúce vlastné zdroje ?
 - **MS SR:** Podriadenie záväzku voči banke nemá vplyv na skutočnosť, či ide o plnenie nahradzujúce vlastné zdroje
- Môže spoločnosť krízu riešiť splatením časti akcionárskeho úveru (t.j. znížením celkových záväzkov spoločnosti) ? Nie je také splatenie novelou zakázané, ak je platba vykonaná ešte počas krízy avšak momentom uskutočnenia platby kríza zanikne ?
 - **MS SR:** Ak by akcionársky úver nebol plnením nahradzujúcim vlastné zdroje, aj v čase krízy by bolo možné ho vrátiť.

Spoločnosť v kríze – praktické skúsenosti

- Vzťahuje sa zákaz vrátenia vkladu podľa §67j ods.2 OZ aj na rozdelenie čistého zisku alebo iných vlastných zdrojov spoločnosti podľa § 179 ods. 3 a 4 OZ. Technicky ide o plnenia bez primeraného protiplnenia na základe rozhodnutia akcionárov spoločnosti (t.j. právneho úkonu adresovaného spoločnosti) ?
 - **MS SR:**
 - **Rozdelenie zisku** nemožno považovať za vrátenie vkladu v zmysle § 67j Obchodného zákonníka
 - **Vrátenie vlastných zdrojov** – v prípade, že dôjde k ich vráteniu a podmienky podľa § 67j sú splnené, môže ísť v tomto prípade o vrátenie vkladu, ktoré je zakázané.

Diskusia a otázky

