

## CZ: Nejvyšší soud ke škodě způsobené nezákonnou změnou územního plánu

**SK: Novela zákona o vlastnictve bytov a nebytových priestorov nezmenila len spôsob rozhodovania vlastníkov**

Od 1. novembra 2018 boli zavedené zmeny pre majiteľov bytov a nebytových priestorov, ktoré majú hlavne zjednodušiť a sprehľadniť rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a odstrániť výkladové problémy súvisiace so správou bytového domu.

Zaviedol sa pojem **garážové stojisko**, ktorým je plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie, s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením. Spoluvlastníci garáže nemajú podľa novej úpravy predkupné právo na spoluvlastnícky podiel na garáži, ak sa zároveň s ním prevádza aj byt alebo nebytový priestor v dome. Rovnakým režimom sa riadia aj **skladové priestory** nachádzajúce sa v nebytovom priestore domu a ktoré nie sú príslušenstvom bytu.

Novela tiež upravila postup **zvolávania schôdze vlastníkov**, hlasovanie na nej a možnosť zastúpenia, ako aj náležitosti zápisnice z nej. Zákon stanovuje, kedy stačí na rozhodnutie nadpolovičná a kedy je potrebná dvojtretinová väčšina (napr. zmluva o úvere, zriadenie vecného bremena) alebo dokonca súhlas všetkých vlastníkov (napr. rozhodovanie o prevode vlastníctva nebytového priestoru v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov v dome). Prijaté rozhodnutia eviduje a uchováva správca, pričom na požiadanie musí vlastníkovi umožniť do dokladov nahliadnuť, čo v praxi spôsobovalo problémy.

Annamária Tóthová

*V září letošního roku Nejvyšší soud rozhodoval o odpovědnosti státu za škodu ve formě marných nákladů investora na přípravu výstavby. V souzené věci byly náklady vynaloženy v návaznosti na změnu územního plánu, která byla následně soudem zrušena pro nezákonnost. Tím se pozemek stal (opět) nezastavitelným a dosud realizované investice do výstavby pozbyly smyslu.*

Nejvyšší soud investorovi náhradu škody nepřiznal. Dovodil, že odpovědnost státu za škodu představovanou vynaloženými náklady na připravovanou výstavbu nemůže založit dobrá víra investora ve správnost rozhodnutí o změně územního plánu, přestože tato změna byla později pro nezákonnost zrušena. Zdůvodnil to tím, že si žalobkyně musela být vědoma limitů své dobré víry ve správnost územního plánu, daných zájmy ostatních dotčených subjektů a právními prostředky ochrany jejich práv. Jinými slovy, možnost zrušení části územního plánu soudem je riziko, se kterým investor měl počítat.

Přístup Nejvyššího soudu k úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou nezákonnou změnou územního plánu je tedy zjevně restriktivní.

(Podrobnosti viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 3079/2016, ze dne 11. 9. 2018.)

Tomáš Mls



**CZ: Plánované novinky v DPH**

Změny navrhované v zákoně o dani z přidané hodnoty v oblasti nemovitostí, které budou pravděpodobně účinné od 1. 4. 2019, jsou pro poplatníky jak negativní, tak pozitivní.

### 1. Úprava odpočtu DPH u oprav nemovitých věcí v hodnotě nad 200.000 Kč

Zvýšení administrativní zátěže představuje změna úpravy odpočtu daně u dodání nemovité věci, na které byla dokončena oprava v hodnotě vyšší než **200.000 Kč** (bez DPH). Plátcí budou muset vést evidenci těchto oprav.

Pokud si plátcé **uplatňují nárok na odpočet** během opravy nemovité věci (používané k uskutečňování zdanitelných plnění) a následně nemovitou věc **prodá jako osvobozené plnění bez nároku na odpočet, musí upravit již uplatněný nárok na odpočet**. Úprava se provede ve zdaňovacím období, ve kterém k prodeji nemovité věci došlo. Pokud však k prodeji nemovité věci dojde po více než 10 letech od roku ukončení opravy, toto pravidlo se neuplatní a již uplatněný nárok na odpočet není třeba upravovat.

### 2. Nemožnost aplikace DPH u nájmu bytů a rodinných domů (plánovaná účinnost od roku 2021)

Možnost volby uplatnění DPH u nájmu nemovité věci bude novelou omezena a **nebude možné si uplatnit DPH u nájmu rodinných domů, bytů, a dalších nemovitých věcí určených k bydlení**. Dopadem pro některé plátcé bude vysoký jednorázový odvod původně uplatněné DPH na vstupu, a to pokud DPH doposud uplatňovali a k uvedenému změně ve zdaňování výstupů dojde ve lhůtě 10 let (u dříve zařazeného majetku ve lhůtě 5 let) od pořízení nemovité věci.

## CZ: Vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem

**Při nájmu nemovitosti, ať už jde o byt, kancelář nebo celou budovu, poskytuje pronajímatel nájemci zpravidla i určité služby. Může jít o dodávky energií, internetové připojení, ostrahu nebo úklid. Náklady na služby zajišťované pronajímatelem je nájemce povinen pronajímateli uhradit.**

Pokud se strany nedohodly, že nájemce bude náklady na služby hradit paušální částkou, která se nevyúčtovává, musí pronajímatel náklady na služby řádně vyúčtovat.

Většina nájemních smluv dnes již obsahuje ujednání o povinnosti pronajímatele náklady vyúčtovat a často upravuje i detailní proces vyúčtování, včetně práva nájemce na kontrolu jeho správnosti. Pokud nájemní smlouva pravidla pro vyúčtování neobsahuje, je třeba vycházet ze zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Podle aktuálního rozsudku Nejvyššího soudu ČR (sp. zn. 26 Cdo 5212/2017) se **tento zákon použije nejen u nájmu bytu nebo prostoru sloužícího k podnikání, ale i na nájem nemovitosti jako celku** (poskytuje-li pronajímatel spolu s nájmem i služby).

Dle citovaného zákona platí, že **pronajímatel musí ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování**.

Vždy platí (tj. pro vyúčtování dle smlouvy i dle zákona), že:

- (i) řádné vyúčtování musí obsahovat minimálně cenu a množství dodané služby, a
- (ii) každé zálohové plnění je třeba vypořádat, a
- (iii) nájemce musí obdržet informace, na jejichž základě bude schopen rozpoznat, zda požadovaná úhrada odpovídá spotřebě či způsobu výpočtu spotřeby, aby mohl posoudit správnost výpočtu.

Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby dle výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu je, že vyúčtování bylo řádně provedeno a nájemce s ním byl seznámen.

Dominika Veselá

Dvořák Hager & Partners  
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12  
186 00 Praha 8  
Česká republika

tel.: +420 255 706 500  
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners  
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a  
811 08 Bratislava  
Slovensko

tel.: +421 232 786 411  
e-mail: bratislava@dhplegal.com