

# Realitné právo a dane na Slovensku: od nového roku po novom



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 23.11.2011

## Kto je pôvodcom environmentálnej zát'aže?

Na úvod druhého konferenčného panelu oboznámila Petra Novotná zo spoločnosti Salans Europe LLP jeho účastníkov s novou právnou úpravou environmentálnych zát'aží (EZ). Podľa Zákona o niektorých opatreniach na úseku EZ (účinnosť od 1. 1. 2012) sa EZ definuje ako „znečistenie územia spôsobené činnosťou človeka, ktoré predstavuje závažné riziko pre ľudské zdravie alebo horninové prostredie, podzemnú vodu a pôdu“. Pôvodcom EZ je potom „každý, kto svojou činnosťou EZ spôsobil“. Ten má podľa princípu „znečisťovateľ platí“ povinnosť EZ na svoje náklady sanovať.

Ako Novotná dodala, povinnú osobu, ktorá má rovnaké povinnosti ako pôvodca, určuje krajský úrad životného prostredia v osobitnom konaní. V praxi môžu vzniknúť nasledujúce situácie.

- Ak je pôvodca známy, no zanikol s právnym nástupcom, tento je určený za povinnú osobu.
- Ak je pôvodca známy, ale zanikol bez právneho nástupcu, za povinnú osobu je určený vlastník nehnuteľnosti.
- Ak pôvodca nie je známy, za povinnú osobu je určený vlastník nehnuteľnosti.
- Zákon stanovuje výnimky, koho nemožno určiť za povinnú osobu.

Pôvodca alebo povinná osoba, ktorá je vlastníkom environmentálne zaťaženej nehnuteľnosti, ju môže previesť jedine vtedy, ak predtým zabezpečí vykonanie geologického prieskumu a k zmluve o prevode pripojí z neho záverečnú správu. „Každý takýto prevod nehnuteľnosti je povinný písomne oznámiť krajskému úradu životného prostredia. Zákon tiež upravuje rozsah plnenia povinností, pokiaľ je viac pôvodcov/povinných osôb, obsahové náležitosti plánu na odstránenie zát'aže a lehoty na jeho prípravu,“ doplnila na záver Novotná.

## Spotrebiteľské právo v oblasti nehnuteľností

Špecifickou pridanou hodnotou panela sa stalo vystúpenie Mariána Galbavého zo spoločnosti HKP Legal, ktorý hovoril o aktuálnych problémoch spotrebiteľského práva v oblasti nehnuteľností a o zvýšenej potrebe jeho znalosti. Ako podčiarkol, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať tzv. neprijateľné podmienky. Podľa všeobecnej definície ide o ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach

zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

Medzi takéto Galbavý zaradil jednostranný zákaz prevodu práv, obmedzenie zodpovednosti za vady, jednostranné obmedzenie možnosti odstúpiť od zmluvy, možnosť zmeniť zmluvné podmienky bez zmluvného dôvodu, neprímeraná výška či jednostrannosť zmluvných pokút. Pokiaľ spotrebiteľské zmluvy neprijateľné podmienky obsahujú, potom zmluva, aj keď obomi stranami podpísaná dávnejšie, podľa neho automaticky stráca platnosť a posudzuje sa v zmysle občianskeho zákonníka.

„Keďže reality sú jednou z oblastí, kde sa najviac porušuje spotrebiteľské právo, EÚ dospela k záveru, že treba vypomáhať spotrebiteľovi - slabšiemu prvku obchodného vzťahu, ktorého iniciátorom je dodávateľ,“ skonštatoval Galbavý na margo pozitívnej diskriminácie. Pripomenul, že spotrebiteľské zmluvy musia byť vyvážené a v prípade, ak sa v ich znení vyskytnú neprijateľné podmienky, je spotrebiteľ chránený zákonom - občianskym zákonníkom (Zákon č. 40/1964 Zb. - § 52 a nasledujúce).

Nadradenosť judikatúry Európskeho súdneho dvora voči národným legislatívam priniesla aj zásadné zmeny v Občianskom súdnom poriadku, kde sa posudzovanie neprijateľných podmienok uplatňuje ex offio, má precedenčný účinok s možnosťou zverejnenia rozsudku na náklady dodávateľa alebo určenia neplatnosti rozhodnutí rozhodcovských súdov (res iudicata). V súvislosti s častým postojom pri reklamacii závad Galbavý uviedol, že zbaviť sa koncovej zodpovednosti odkazom na výrobcu alebo subdodávateľa nie je možné, pretože zodpovednostný vzťah vzniká medzi predávajúcim/zhotoviteľom a spotrebiteľom.

## Reštrukturalizácia: novela zvýši zodpovednosť štatutárov

Kamila Turčanová z česko-slovenskej advokátskej kancelárie Havel, Holásek & Partners priniesla aktuálne informácie na tému zabezpečení a spriaznení veriteľa a reštrukturalizačné konanie. Medzi hlavné okruhy, ktoré novela zákona o konkurze a reštrukturalizácii po 1. januári 2012 rieši, zaradila napríklad:

- Zjednodušenie prihlasovania pohľadávok v reštrukturalizácii aj v konkurze
- Vylúčenie spriaznených veriteľov z hlasovania a ich zaradenie do samostatnej skupiny
- Povinnosť vytvoriť samostatnú skupinu pre každú zabezpečenú pohľadávku
- Povinnosť skúmať odporovateľnosť právnych úkonov dlžníka v príprave reštrukturalizačného posudku
- Povinnosť poskytnúť súčinnosť zo strany dlžníka zabezpečenému veriteľovi pri stanovení hodnoty zabezpečenia

Pokiaľ ide o zmeny účinné od 1. 1. 2013, podľa Turčanovej ide najmä o:

- Novú definíciu predĺženia (§ 3): podľa budúcej úpravy je predĺžený ten, kto je povinný viesť účtovníctvo podľa osobitného predpisu, má viac ako jedného veriteľa a hodnota jeho záväzkov presahuje hodnotu jeho majetku. Pri ich stanovení sa vychádza zo znaleckého posudku, ktorý má pred účtovníctvom prednosť.
- Zodpovednosť členov štatutárnych orgánov:
  - § za udržiavanie a zachovávanie základného imania - súčasť náležitej a odbornej starostlivosti štatutárov,
  - § za oneskorené podanie návrhu na vyhlásenie konkurzného konania (povinnosť zaplatiť v prospech všeobecnej podstaty sumu vo výške dlžníkovho základného imania v čase porušenia)
  - § zavedenie súkromno-právnej zodpovednosti (§ 11 ods. 4)

Oslabenie postavenia spriaznených veriteľov sa v novej úprave berie do úvahy, keď sa preukáže podiel zodpovednosti za úpadok dlžníka, profitovanie z obdobia pred povolením reštrukturalizácie či negatívne

ovplyvňovanie prípravy a schvaľovania reštrukturalizačného plánu. Konkrétne sa prejaví v strate hlasovacieho práva vo veriteľských orgánoch, v samostatnej skupine či v podriadenom uspokojení ostatným veriteľom v reštrukturalizácii.

Naopak - posilnenie postavenia zabezpečených veriteľov, ako Turčanová zdôraznila, sa prejaví v tom, že bez ich súhlasu ich nebude možné zaradiť do tej istej skupiny. Pre každú zabezpečenú pohľadávku sa vytvorí samostatná skupina. Právo hlasovať o reštrukturalizačnom pláne dostanú aj zabezpečení veritelia, ktorých pohľadávky sú popreté čo do zabezpečenia alebo poradia zabezpečenia, ak ich pohľadávky neboli popreté čo do ich právneho základu.

## Elektronické doručovanie podaní bude povinné

Posledný aktívny panelista - Peter Ďanovský zo spoločnosti TPA Horwath Tax sa vo svojej prezentácii zameril na novinky v oblasti daní, akými sú nový daňový poriadok, DPH, daň z príjmov, elektronické registračné pokladnice (ERP) a transformácia daňových úradov. Ako uviedol, nový zákon o správe daní (Daňový poriadok) prinesie viaceré zmeny aj v oblasti elektronického doručovania: (účinnosť od 1.1.2012)

- doručovanie podaní daňovému a colnému orgánu elektronickými prostriedkami povinné pre platiteľa DPH, daňového poradcu či advokáta za daňový subjekt
- rozšírenie povinnosti podať dodatočné daňové priznanie (pri znížení daňovej straty, nesprávnych údajoch o DPH)
- sankcia v prípade neoprávneného predčasného vrátenia nadmerného odpočtu vo výške 1,3 % zo sumy neoprávnene vrátenej dane
- predĺženie lehoty na vykonanie daňovej kontroly zo 6 mesiacov na 1 rok
- zrušenie povinnosti notárskeho overenia podpisu na plne moci
- nová úprava pokút (napríklad zníženie maximálnej výšky pokuty za porušenie povinnosti nepeňažnej povahy z 33 190 na 3 000 €)
- novela zákona o dani z príjmov: mesačné podávanie prehľadov k závislej činnosti, v odôvodnených prípadoch platenie preddavkov inak, pokuta 15 eur za zamestnanca, pokiaľ zamestnávateľ zaňho nevykoná ročné zúčtovanie dane
- povinnosť uplatňovať postup pre všetkých podnikateľov, ktorí majú pri evidovaní tržieb povinnosť používať elektronickú registračnú pokladnicu, ktorá už musí spĺňať požiadavky ustanovené týmto zákonom

(účinnosť od 1.4.2012)

- podnikateľ (FO, PO) sa stáva platiteľom DPH aj dodaním stavby či stavebného pozemku, ak tým dosiahne stanovený obrat 50-tisíc €
- povinnosť samozdanenia aj pri tuzemskom dodaní/nadobudnutí nehnuteľnosti alebo jej časti
- povinnosť zložiť pri registrácii k DPH na 12 mesiacov neúročenú zábezpeku (peňažnú či bankovú záruku) vo výške 1 000 až 500 000 €
- úprava inštitútu ručenia za daň z predchádzajúceho stupňa (ak ide o prepojené osoby)
- obmedzenie možnosti zvoliť si za zdaňovacie obdobie kalendárny štvrtrok
- doklady vyhotovené ERP sa považujú za faktúru, ak cena tovarov alebo služby vrátane DPH nie je viac ako 200 (pri hotovosti) alebo 1 600 € (pri iných platobných prostriedkoch)

Ako Ďanovský na záver podotkol, zo súčasných 102 daňových úradov ostane po ich transformácii od 1. 1. 2012 už iba 8 v krajských mestách, 39 pobočiek a 42 kontaktných miest. Efektívite má napomôcť aj

spojenie daňového a colného riaditeľstva do finančného riaditeľstva.

---

23.11.2011 09:29, SF / Juraj Pokorný