

PRÁVO

ÚVOD DO KAPITOLY PRÁVO

Podle exkluzivního průzkumu ARTN mezi svými členy a dalšími osobnostmi realitního trhu se zdá, že profesionálové po „právní revoluci“ z roku 2012 v podobě nového občanského zákoníku od vývoje práva v dalším období nic nového neočekávají. Naopak požadují stabilitu a spíše se zaměřují na rozvoj regulace na místní úrovni. Zejména v Praze je očekáván progres na úrovni nového Metropolitního plánu, který by měl umožnit rozvoj doposud nestabilizovaných pražských území. Z vývoje legislativy v uplynulém roce si respondenti povšimli (kromě novely stavebního zákona) novely zákona o legalizaci výnosů z trestné činnosti a z ní vyplývající potřeby evidovat konečné vlastníky obchodních společností.

Realita má však ke stabilitě daleko. Legislativci připravili v uplynulém roce pro všechny hráče na trhu nemovitostí pár nových a významných legislativních novinek, které detailněji přibližujeme v této kapitole. Jde například o regulaci v oblasti ochrany osobních údajů (GDPR), úpravu stavebního zákona a zejména novinku v podobě možnosti sjednoceného územního a stavebního řízení. Rovněž se hojně diskutuje zákonná úprava sdílené ekonomiky, která hlavně v oblasti bydlení (např. airbnb) významným způsobem ovlivní novou výstavbu i způsob, jakým obýváme širší centrum Prahy, ale i další větší či turisticky zajímavá města.

Problém, který hráče na realitním trhu podle našeho exkluzivního průzkumu trápí jednomyslně, je především délka a kvalita rozhodovacího řízení u soudů. Jakkoliv posouzení kvality může být do jisté míry subjektivní, délka řízení je zcela objektivní faktor. Ten významným způsobem ovlivňuje pohled všech na vymahatelnost českého práva obecně a současně klade nároky na kvalitu alternativního rozhodování sporů, zejména pak arbitráž.

Vzhledem k problémům, se kterými se domácí arbitráž dlouhodobě potýká (velmi různorodá profesní úroveň rozhodců, nedostatečná pravidla pro udržení integrity rozhodců a pro efektivní řízení sporů a v neposlední řadě i problémy s integritou u některých rozhodců), jsou smluvní strany nuceny přistupovat k zahraničním arbitrážím (zejména ICC nebo VIAC). Tento fakt činí spory nepřiměřeně finančně náročnými a v konečném důsledku zcela nevymahatelnými u nižších částek.

Naopak zdárně se trh vypořádal s úskalími nového občanského zákoníku. Jednak proto, že u mnohých se stále nové koncepty nezažily, a proto je v zásadě ignorují, a dále proto, že je stále ještě velmi málo judikatury, která by právní praxi posunula dále. Zjednodušením je zcela jistě výrazně posílená smluvní volnost. V oblasti developmentu je vítanou změnou možnost uzavírání rovnou nájemních smluv i před dokončením stavby bez nutnosti uzavírání smluv o budoucích nájemních smlouvách. Toto zjednodušení se zcela zažilo a je již na nemovitostním trhu standardem.

V oblasti investic do nemovitostí pokračuje v právu trend transakcí s významným omezením odpovědnosti prodávajících po realizaci prodeje s tím, že prodávající zajistí kupujícímu pojištění titulu k nemovitostem, titulu k prodáváným obchodním podílům či akciím a pojištění záruk a prohlášení ze strany prodávajícího. Standardem je, že náklady na zajištění takového pojištění jdou k tíži prodávajícího.

EMIL HOLUB
Clifford Chance

ENGLISH SUMMARY

INTRODUCTION TO THE "LAW" CHAPTER

- According to an exclusive survey by ARTN among its members and other figures of the real estate market, it seems that since the "legal revolution" of 2012 in the form of the New Civil Code, professionals do not expect anything from the development of law in the next term. On the contrary, they require stability and focus more on the development of regulations on a local level.
- In Prague, progress with regard to the new Metropolitan plan that should allow the development of so far non-stabilised Prague areas is expected. In terms of the development of legislation in the last year, the respondents noticed (besides the amendment to the Building Act) the amendment to the act on money laundering operations and the need to keep records of the eventual owners of companies arising from this amendment.

SHRNUTÍ LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

Od 1. ledna 2018 vstoupil v účinnost zákon č. 225/2017 Sb., zákon, kterým se změnil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (novela stavebního zákona), (dále jen „Novela“), které mají urychlit zdoluhavé povoloovací procesy nových staveb. Developeři a ostatní odborná veřejnost očekávají, že se podaří tento záměr naplnit.

Změny se týkají zejména zjednodušení změn územně plánovací dokumentace, zkrácení lhůty pro napadení územního plánu, prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů, sloučení územního a stavebního řízení, změny okruhu účastníků řízení, změny v možnosti přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů a povolování užívání staveb. Lze předpokládat, že povolování staveb se díky tomu může zkrátit.

Asi největším pokrokem je takzvané koordinované řízení. Na jeho základě bude možné sloučit nyní oddělené územní řízení, stavební řízení i posuzování vlivu na životní prostředí. Původním záměrem Novelu bylo vedení jednoho řízení, vydání jednoho rozhodnutí s možností jednoho odvolání a případně jedné žaloby. Tento záměr však nebyl zcela prosazen, a přestože je Novela správným krokem, přináší celou řadu nových výkladových problémů, které bude nezbytné v praxi řešit.

Řada problémů stále přetrvává u výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, a to zejména v souvislosti s výkupem pozemků. Situace se stala neúnosnou a Ministerstvo dopravy České republiky reagovalo návrhem legislativních změn, jejichž podstatou je tzv. předběžná držba pozemků, která umožní zahájit výstavbu před výkupem či vyvlastněním pozemků.

ZJEDNODUŠENÍ POŘIZOVÁNÍ ZMĚN ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Novela upravuje zjednodušený postup při pořizování změn územně plánovací dokumentace (zkrácené postupy pořizování aktualizací, resp. změn územně plánovací dokumentace), čímž dojde k úspoře času.

ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Novela rovněž rozšiřuje tzv. zjednodušené postupy pro určité typy výstavby a dále zavádí možnost sloučení jednotlivých dříve oddělených povolovacích procesů do jednoho řízení (integrované postupy). Novela upravuje tři nové typy integrovaných postupů, a to:

- územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí (EIA),
- společné územní a stavební řízení,
- společné územní a stavební řízení spojené s EIA.

V důsledku integrovaných postupů dochází k odstranění předchozí duplicity v řízeních. Novela zachovává rovněž (jako možnost) postupovat v samostatném územním řízení a samostatném stavebním řízení, tedy v samostatných neintegrováných postupech. Investor si bude moci zejména s ohledem na složitost výstavby zvolit, zda bude postupovat samostatnými řízeními, či zda si požádá o vydání integrovaného povolení. Společné řízení lze vést pro jednotlivou stavbu, tak i pro soubor staveb.

Lze předpokládat, že u složitých staveb budou investoři postupovat spíše v samostatném územním a stavebním řízení po předchozím posouzení vlivů na životní prostředí, a to zejména z důvodu úspory nákladů pro případ neúspěšného společného řízení. V takovém případě by bylo nezbytné přepracovat podstatnou část dokumentace, na kterou již vynaložili značné finanční prostředky.

„Hlavním problémem nemovitostního práva nejsou nedostatky legislativy, ale nedostatky při jejím výkladu. Změnit by se tedy mělo především často alibistické, formalistní, nepředvídatelné a pomalé rozhodování (některých) úředníků a soudců.“

Ondřej Hampl, BADOKH

ZMĚNA OKRUHU ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ

Na základě Novelu dochází ke změně okruhu účastníků územního a stavebního řízení. Okruh byl dlouhodobě kritizovaným tématem, zejména § 70 zákona č. 114/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, na základě kterého se umožňovalo spolkům, jejichž předmětem činnosti je ochrana přírody a krajiny, aby se přihlásily do územních a stavebních řízení jako účastníci řízení. S výjimkou záměrů vyžadujících posouzení vlivu na životní prostředí EIA se tak spolky mohou účastnit pouze řízení podle zákona o ochraně přírody a krajiny, nikoliv řízení podle stavebního zákona.

ZÁVAZNÁ STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Novelou dochází ke změně v možnosti přezkumu tzv. závazných stanovisek dotčených orgánů, která jsou podkladem pro vydání správního rozhodnutí. Pokud dotčený orgán podle předchozí právní úpravy vydal nesouhlasné závazné stanovisko, nemohl stavební úřad žádosti stavebníka o umístění či povolení stavby vyhovět. Před Novelou bylo možné nezákonné stanovisko měnit nebo případně zrušit v rámci tzv. přezkumného řízení (probíhalo nezávisle na řízení o vydání správního rozhodnutí) nebo až v rámci odvolacího řízení proti finálnímu rozhodnutí, kdy odvolání směřovalo proti obsahu podkladového závazného stanoviska.

Novela upravuje již nový postup, kdy nadále nebude možné přezkoumat závazná stanoviska v rámci tzv. přezkumného řízení a nezákonné závazné stanovisko bude možné zrušit nebo případně změnit až v rámci odvolacího řízení proti vydanému finálnímu rozhodnutí. Po-

kud by bylo vydáno negativní (nesouhlasné) stanovisko dotčeného orgánu ve vztahu k záměru stavebníka nebo pokud by dotčený orgán ukládal stavebníkovi nepřiměřené nebo nezákonné podmínky, nemůže se po Novele stavebník bránit proti stanovisku dotčeného orgánu, ale nejdříve musí stavební úřad zamítnout žádost stavebníka o povolení. A proti tomuto rozhodnutí o zamítnutí žádosti musí žadatel podat odvolání. Tento postup je ve svém konečném důsledku neefektivní, složitý a zdlouhavý.

Novela rovněž rozšiřuje okruh případů, kdy lze vydat pouze závazné stanovisko, nikoli samostatné správní rozhodnutí.

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zavádí se institut tzv. závazného stanoviska orgánu územního plánování k souladu stavebního záměru stavebníka s územně plánovací dokumentací a cíli územního plánování. Před Novelou posuzoval soulad stavebního záměru s územním plánem přímo stavební úřad, a to v rámci územního řízení.

Podle Novelu nebude soulad stavebního záměru s územním plánem ve většině případů posuzovat přímo stavební úřad (který vede řízení), ale tzv. úřad územního plánování (jako dotčený orgán). Úřad územního plánování bude vydávat stanovisko, které bude závazné pro stavební úřad. Takové stanovisko bude mít platnost dva roky. Po uplynutí této doby musí být opětovně prodlouženo.

POVOLOVÁNÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB

Nově dochází rovněž k výrazným změnám povolování užívání dokončených staveb. Kolaudaci budou podléhat pouze stavby, které vyžadovaly podle předchozí právní úpravy vydání kolaudačního souhlasu, a všechny ostatní stavby bude možné užívat po dokončení bez souhlasu stavebních úřadů. Podle předchozí právní úpravy před Novelou platilo, že po dokončení stavby mohl ve většině případů stavebník stavbu začít užívat pouze na základě pouhého oznámení stavebnímu úřadu. U určitých druhů staveb byl vyžadován tzv. kolaudační souhlas.

Po Novele již nebude užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu vůbec aplikováno a stavby, které bylo (podle právní úpravy před Novelou) možné začít užívat po oznámení stavebnímu úřadu (tedy bez rozhodování), může po Novele stavebník začít užívat zcela bez oznamování stavebnímu úřadu. U staveb, k jejichž užívání byl

před Novelou vydáván kolaudační souhlas, bude i po Novele probíhat kolaudace.

Novela zavádí pojmy kolaudační souhlas a kolaudační rozhodnutí. V případě kolaudačního souhlasu se nevede samostatné správní řízení, zatímco kolaudační rozhodnutí je vydáváno ve správním řízení, u kterého je stanoven okruh účastníků řízení.

STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁNY PLATÍ AŽ DO ROKU 2022

Dochází k prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů. Lhůta se prodlužuje do konce roku 2022. Stavební zákon stanovoval povinnost obcí vydat nové územní plány, pokud by k jejich vydání nedošlo do roku 2020, ztratily by původní územní plány platnost.

Původně stanovený termín se ukázal jako nereálný, a Novela tak pouze reaguje na skutečný stav věcí. Tato změna je vítána ze stran měst a obcí a umožňuje v realistickém čase pořídit nové územní plány.

ZKRÁCENÍ LHŮTY PRO NAPADENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Novelou dochází ke zkrácení lhůty pro možnost soudního napadení (přezkum nebo podání návrhu na zrušení) tzv. opatření obecné povahy, kterým se vydávají zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány, a to ze současných tří let na jeden rok.

NÁVRH NOVELY ZÁKONA O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ, VODNÍ A ENERGETICKÉ INFRASTRUKTURY

Ministerstvo dopravy České republiky připravilo novelu zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, v platném znění. Cílem novely je zkrátit dobu přípravy dopravních staveb. Hlavním nástrojem pro zrychlení výstavby je institut tzv. předběžné držby, který umožní zahájit stavbu ještě předtím, než budou vykoupeny nebo případně vyvlastněny všechny pozemky pod budoucí liniovou stavbou.

Územní řízení u vyjmenovaných staveb povede vždy jeden specializovaný stavební úřad v kraji, který celý proces urychlí. Přílohou připravované novely je seznam dálničních staveb, který obsahuje páteřní dálniční síť, hlavní železniční koridory nebo vysokorychlostní tratě.

GABRIEL ACHOUR, VOJTĚCH FIALA
Achour & Partners

ENGLISH SUMMARY

SUMMARY OF LEGISLATIVE CHANGES

- Since January 1, Act No. 225/2017 Coll., which changes Act No. 183/2006 Coll. on Territorial Planning and Building Regulations (Building Act), as amended, and other related acts (the amendment to the Building Act), (hereinafter referred to as "the Amendment"), entered into force, and they should speed up the lengthy new construction permitting processes. Developers and the rest of the professional community expect this intention to be successfully fulfilled.
- The changes are mostly related to the simplification of changes to territorial planning documentation, the shortening of time limits to challenge a territorial plan, lengthening of time limits to create new territorial plans, joining territorial and construction proceedings in one, changes to parties in proceedings, changes to the possibility of reviewing binding opinions of concerned authorities, and permitting building use. It can be assumed that the process of permitting constructions will become shorter.

PRÁVNÍ ASPEKTY ZAMĚŠTNÁVÁNÍ CIZINCŮ VE VÝSTAVBĚ

Stavebnictví je obor, ve kterém se odráží současný růst ekonomiky státu: čím více je ve společnosti peněžních prostředků, tím větší je poptávka po nemovitostech a rostou i investice do jejich výstavby. Vzhledem k tomu, že občané ČR o práci ve stavebnictví na dělnických pozicích zájem příliš nejeví, je tato mezera na českém trhu zaměstnanosti často a dlouhodobě vyplňována cizinci. V některých případech zde dochází k nelegální práci, která je ve stavebnictví dlouhodobě terčem kritiky a zájmu státních orgánů.

Jelikož žádný systém není dokonalý a absolutní kontrola ze strany státu možná není, je třeba s nelegální prací počítat i do budoucna. Přesto se stát snaží současný stav alespoň částečně zlepšovat pomocí dílčích opatření - z poslední doby můžeme jmenovat např. projekt Režim Ukrajina. Cílem tohoto projektu je umožnit českým firmám zaměstnávat středně a nízko kvalifikované ukrajinské pracovníky zrychleným režimem, kdy dojde k časové úspoře zejména při přijímání a vyřizování žádostí o zaměstnanecké karty.

Vláda ČR 31. 1. 2018 schválila aktualizaci a navýšení roční kvóty Režimu Ukrajina pro tuto nejpočetnější skupinu pracujících neunijních cizinců u nás o dvojnásobek, na celkových 20 000. V ČR můžeme obecně klasifikovat 3 druhy cizinců:

1) **Občané členských států Evropské unie a jejich rodinní příslušníci.** Skupina, která má nejlepší podmínky pro vstup na pracovní trh, protože tyto osoby mají v pracovněprávních vztazích v ČR stejné právní postavení jako občané ČR. Totožné postavení mají také občané ze států Evropského hospodářského prostoru (EHP), tj. z Islandu, Norska a Lichtenštejnska, ale i občané Švýcarska, které členem EU ani EHP není.

2) **Osoby s trvalým pobytem na základě povolení k pobytu na území ČR.** Jde o osoby starší 15 let věku s platným povolením k pobytu vydaným Policií ČR. Od skupiny občanů EU a jejich rodinných příslušníků se liší nutností získat povolení k pobytu. V pracovním právu pak požívají stejná práva jako občané ČR. Limitace ve výběru zaměstnání je u těchto osob pouze v rámci profesí, kde je výslovně vyžadováno občanství ČR (např. ve státní službě).

3) **Občané třetích zemí.** Tato skupina cizinců má podmínky z těchto tří skupin nejtěžší a pro řádné uzavření pracovní smlouvy, jakož i po celou dobu trvání zaměstnání v ČR potřebuje cizinec primárně povolení k zaměstnání, jež vydává příslušný úřad práce. Na základě tohoto povolení může cizinec žádat o povolení k pobytu vydávané Policií ČR. Obě uvedená povolení jsou nezbytná pro to, aby zde mohl být cizinec legálně zaměstnán.

Zaměstnávání osob z prvních dvou skupin jsou takřka bez omezení. Ve stavebnictví však tyto osoby představují minoritní skupinu osob. Nejdůležitější skupinou cizinců pro zaměstnávání ve stavebnictví v ČR je právě ta poslední – občané tzv. třetích zemí. Níže se proto

zaměřujeme na možnosti, jak tyto osoby mohou být v ČR legálně zaměstnány:

1. Pracovní povolení

Donedávna jediným legálním způsobem, jak zaměstnat občany třetích zemí, bylo získání pracovního povolení od příslušného krajského Úřadu práce, pro které je nezbytné doložit souhlas zaměstnavatele se zaměstnáním žadatele anebo již uzavřenou smlouvu. Správní poplatky za povolení činí 500 Kč, prodloužení 250 Kč. Příslušný je ten Úřad práce, v jehož obvodu má být práce vykonávána.

O povolení se žádá skrze zastupitelský úřad ČR v domovském státě žadatele a je rovněž třeba doložit odbornou způsobilost, pokud je pro dané pracovní místo vyžadována. Na základě tohoto povolení pak může žadatel požádat o povolení k pobytu, které vydává Policie České republiky – Služba cizinecké policie. Zejména pro stavebnictví, ale i pro jiné obory fungující v režimu sezonních prací, je uvedený dvoustupňový systém příliš zdoluhavý a byrokratický, a bývá tak často obcházen.

2. Zaměstnanecká karta

Od 1. 6. 2014 existuje jednodušší způsob, jak legálně zaměstnat cizince, a to prostřednictvím institutu zaměstnanecké karty. Zaměstnanecké karty jsou v mnoha ohledech jednodušší, rychlejší a výhodnější pro všechny strany než shora uvedený proces pracovního povolení.

Karta je primárně určena pro tzv. duální režim. To znamená, že jedna karta v sobě zahrnuje jak povolení k pobytu, tak povolení k zaměstnání. Požádat může cizinec s úmyslem dlouhodobě se zdržet v ČR za účelem výkonu konkrétní práce na zastupitelském úřadu ČR v domovské zemi cizince nebo na pracovišti Ministerstva vnitra ČR, pokud již cizinec pobývá na území ČR na základě víza k pobytu nad 90 dnů nebo povolení k dlouhodobému pobytu za jiným účelem. Správní poplatky činí 1 000 Kč.

Karta se vydává konkrétní osobě na konkrétní pracovní pozici, kterou tato osoba může obsadit na maximálně 2 roky s tím, že je možné požádat o prodloužení platnosti karty. Toto povolení, stejně jako povolení k zaměstnání, se vydává na základě platně uzavřené pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti či smlouvy o smlouvě budoucí.

Na dohodu o provedení práce zaměstnaneckou kartu vydat nelze, jelikož je tato dohoda limitována zákonem na maximálně 300 odpracovaných hodin za rok, což nelze považovat za dlouhodobý výkon práce, který je pro vydání karty požadován. Dalším požadavkem je opět případná profesní/odborná způsobilost, kterou cizinec prokáže předložením dokladu o vyžadovaném vzdělání, popř. jeho ekvivalent, jenž je v ČR uznáván.

3. Agenturní zaměstnání

Třetím způsobem, jak je možné zaměstnat cizince, je zprostředkování zaměstnání prostřednictvím agenturního zaměstnávání. Tyto agentury fungují tak, že zaměstnávají jako své zaměstnance jednotlivé cizince, které pak na základě smluv dočasně přidělují objednatelům, kteří jejich práci dále přidělují a řídí. V posledním desetiletí agentury práce zažívají doslova boom a na plném pracovním trhu využívají svého postavení k „dovážení“ pracovníků do ČR.

Tato možnost je hojně využívána díky tomu, že agentury práce se rovněž starají o administrativní a byrokratické záležitosti spojené se zaměstnáním cizinců samostatně. Za tyto své služby si agentury samozřejmě účtují poplatky, které si posléze strhávají z peněz, které dostanou za vykonanou práci od objednatelů a až poté vydělané peníze poskytnou svým zaměstnancům, kteří fakticky práci vykonali.

V poslední době se i tento způsob začal v některých případech zneužívat, kdy některé nesolidní agentury např. dodávají nedostatečně kvalifikované pracovníky.

4. Modrá karta

Poslední možností, jak zaměstnat cizince mj. ve stavebnictví, je zaměstnání na tzv. modrou kartu. Jedná se však o povolení k výkonu práce pouze pro vrcholné a vysoce odborné pracovníky. Takových je však mezi uchazeči z třetích států menšina. Většina vysoce odborných pozic v ČR je totiž zaplněna občany ČR nebo občany EU, u kterých je uznávání odborné kvalifikace jednodušší a nemají žádné nebo pouze minimální administrativní omezení ve výběru a výkonu povolání.

Žádost o modrou kartu podává opět cizinec, pokud má zájem pobývat na území ČR přechodně po dobu delší než 3 měsíce a výkon práce vyžaduje již zmíněnou vysoce odbornou kvalifikaci. Její splnění se prokazuje diplomem řádně ukončeného vysokoškolského vzdělání anebo vzdělání vyššího odborného. Žádost podává na zastupitelském úřadě ČR ve státě, jehož je žadatel občanem, anebo ve státě, který vydal cestovní doklad. Žadatel opět musí doložit pracovní smlouvu s tím, že výkon práce bude trvat minimálně rok s určitou týdenní pracovní dobou. Modrá karta může být vydána na maximální dobu 2 let.

ADAM ŽÁČEK, JAROMÍR BEČÍČKA

Invicta

ENGLISH SUMMARY

LEGAL ASPECTS OF EMPLOYING FOREIGNERS IN CONSTRUCTION

- The building industry is a sector where the current growth of the state's economy is reflected: the more funds there are in society, the higher the demand in the real estate market, and the more the investments in construction increase.
- While Czech citizens are not very interested in working in the building industry as blue-collar workers, this gap in the Czech employment market is very often filled by foreigners in the long term. In some cases illegal work occurs, which is criticized in the building industry in the long term and public authorities focus on it.