

**PRÁVO**

# ÚVOD DO KAPITOLY PRÁVO

Exkluzivní průzkum ARTN mezi svými členy a dalšími osobnostmi realitního trhu napovídá, že si členové ARTN hodně slibují od novelizace stavebního zákona (jak je blíže popsáno v následující kapitole autorek Jany Vydrové a Lucie Černé). Zdlouhavost, netransparentnost a nepružnost povolovacího řízení všech typů staveb je věc, která nemovitostní trh (zejména v Praze) velmi trápí. Dalším významným a očekávaným legislativním počinem je zcela nový zákon o realitním zprostředkování. Ten je nyní (v době uzávěrky tohoto vydání Trend Reportu) v Poslanecké sněmovně v prvním čtení. Podle své důvodové zprávy vláda tímto zákonem hodlá vymezit základní právní rámec realitního zprostředkování – definovat realitní zprostředkování, specifikovat podmínky pro výkon této činnosti z hlediska požadavků na odbornou způsobilost, vymezit smlouvu o realitním zprostředkování a podmínky pro její uzavření, nastavit kontrolní a sankční mechanismy a posílit ochranu klientů (zejména spotřebitelů), tedy zavést povinné pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele

*„Bude přetrvávat snaha změnit legislativu v oblasti povolování staveb. Tato změna by se měla projevit pozitivně.“*

**Tomáš Kadeřábek, Asociace developerů**

a upravit jeho povinnosti vůči klientovi (např. informační povinnosti). Obecně je cílem tohoto zákona zvýšit důvěru v realitní služby, a to nastavením nových pravidel pro výkon této činnosti, zvýšit důvěru veřejnosti v realitní zprostředkovatele jako takové, a zvýšit tak podíl transakcí uskutečněných za účasti realitního zprostředkovatele. Nová pravidla by měla rovněž přispět ke snížení počtu neprofesionálních a nepoctivých subjektů působících na trhu. Klíčovým v rámci této nové úpravy je poslanecký pozměňovací návrh, jehož cílem je zcela zamezit realitním zprostředkovatelům v rámci zprostředkované záležitosti poskytovat úschovy a rovněž poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem zprostředkovávat.

Dalším silným názorem, který v rámci průzkumu ARTN rezonoval u více respondentů, je úprava legislativy týkající se nájemního bydlení. Tento názor vychází z posledního trendu posilování poptávky (ale i nabídky) nájemního bydlení jako alternativy k bydlení vlastnickému. Problémem, který trápí vlastníky nemovitostí a bytů, je nemožnost rychle a efektivně ukončit nájemní vztah pro porušení základních povinností nájemcem, zejména jeho platebních povinností, a následné rychlé uvolnění bytu pro dalšího nájemce, a zajištění tak stabilního a kontinuálního příjmu z nájemního projektu. Současná legislativa není na tyto situace připravena, což kromě vlastníků nemovitostí je problémem i pro jejich financující banky.

*„Očekávám pouze jedinou změnu legislativy, a tou je přijetí a aplikace zákona o realitním zprostředkování. Dopad na trh bude ale velmi nízký, protože schválená novela je velmi plytká a nenaplnuje očekávání.“*

**Monika Kofroňová, bnt**

V oblasti investic do nemovitostí i nadále pokračuje silný podíl tzv. share dealů, tedy prodeje projektových společností namísto prodeje samotných nemovitostí, a současně i trend omezení odpovědnosti prodávajícího po realizaci prodeje. Výraznou změnou oproti loňskému roku je přesun tíhy získání pojištění titulu k nemovitostem, titulu k prodáváním obchodním podílům či akciím a pojištění záruk a prohlášení zcela na kupujícího, přičemž prodávající obvykle nese pouze část nákladů na takovéto pojištění.

**EMIL HOLUB**  
Clifford Chance

## ENGLISH SUMMARY

### INTRODUCTION TO THE "LAW" CHAPTER

The exclusive ARTN survey among its members and other real estate market personalities suggests that ARTN members expect a lot from the amendment of the Building Act. The lengthy, non-transparent and inflexible nature of the approval process for all types of buildings is a matter that is very troubling for the real estate market. Another important anticipated legislative action is the completely new Real Estate Brokerage Act. This act is now (at the time of the issuance of this Trend Report) in the Chamber of Deputies for its first reading.

# PŘEHLED LEGISLATIVNÍCH ZMĚN

## ZAVEDENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA U NEMOVITÝCH VĚCÍ VE SPOLUVLASTNICTVÍ

Nejzásadnější legislativní změnou loňského roku bylo nabytí účinnosti části první novely zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („dále jen občanský zákoník“), která do českého právního řádu navrátila institut předkupního práva k nemovitým věcem ve spoluvlastnictví. Předkupní právo ke všem věcem ve spoluvlastnictví bylo součástí našeho právního řádu v době účinnosti starého občanského zákoníku. Tato úprava se ale zákonodárcům zdála nevhodná, a proto nebyla přejata do původního znění občanského zákoníku. Novela toto předkupní právo znovu zavádí. Občanský zákoník tedy opět přiznává v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci, a to jak úplatného, tak i bezúplatného, předkupní právo ostatním spoluvlastníkům k tomuto převáděnému spoluvlastnickému podílu. Jedinou výjimkou, kdy ostatním spoluvlastníkům toto právo nenáleží, je situace, kdy je spoluvlastnický podíl převáděn na osobu převádějícímu blízkou.

Záměrem této novely je bránit drobení vlastnického práva k nemovitým věcem a pokud možno podpořit jeho scelování. Velmi brzy po jejím uvedení v praxi se ale projevil její nedostatek. Tento právní institut způsobuje značné průtahy a v mnohých případech i znemožnění prodeje bytových jednotek ve velkých bytových domech. Majitel bytové jednotky má totiž v souladu se současným zněním občanského zákoníku povinnost přednostně nabídnout svůj podíl na spoluvlastněné nemovité věci (jako zejména sklepy a garážová stání) ostatním spoluvlastníkům. Prodávající sice má možnost vyžádat si souhlas s prodejem od všech spoluvlastníků, ten se ale vlastníku jednotky ve velkém bytovém domě jen zřídka podaří získat.

## SLOUČENÍ DOSUD SAMOSTATNÝCH ŘÍZENÍ A ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Další významnou legislativní změnou je novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řád (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon byl v průběhu roku 2018 novelizován hned dvakrát, a to zákonem č. 225/2017 Sb. a zákonem č. 169/2018 Sb. Tyto novely přinesly mnoho změn, z nichž nejvýznamnější je zavedení možnosti sloučení dosud samostatných řízení do jednoho společného řízení a zavedení institutu tzv. závazného stanoviska orgánu územního plánování.

### SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ

První loňská novela stavebního zákona zavedla institut tzv. společného řízení, v jehož rámci je možné do jednoho řízení slou-

čit různá řízení, která bylo do té doby nutno vést samostatně. Nově byly zavedeny tři typy těchto společných řízení, a to:

1. společné územní řízení s posouzením vlivu na životní prostředí (EIA);
2. společní stavební a územní řízení;
3. společné územní a stavební řízení s posouzením vlivu na životní prostředí (EIA).

Principem tohoto institutu je vést pouze jedno řízení, v rámci kterého bude rozhodnuto jak o umístění stavby, tak i o jejím povolení, popřípadě o posouzení jejího vlivu na životní prostředí. Toto společné řízení je možno vést jak pro samostatné stavby, tak i pro soubor souvisejících staveb, takže investor projektu nemusí zdlouhavě získávat rozhodnutí o umístění a o povolení jednotlivých staveb v samostatných řízeních.

Cílem zavedení těchto společných řízení je eliminovat opakované napadání rozhodnutí, která byla vydána v rámci jednoho záměru, ale v samostatných řízeních, jakož i zkrátit celkovou délku povolovacích řízení. Potřebu zkrátit délku povolovacího procesu dokazuje i analýza podnikatelského prostředí, kterou každoročně zveřejňuje Světová banka. Podle této analýzy se Česká republika umístila v délce vyřizování stavebního povolení na 156. místě ze 190 porovnávaných zemí.

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Další novinkou roku 2018 je zavedení tzv. „závazného stanoviska orgánu územního plánování“, na základě kterého dochází k přenesení pravomoci posouzení souladu záměrů stavby nebo změny stavby s územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje, ze stavebního úřadu na orgány územního plánování. Smysl tohoto institutu byl vysvětlen v důvodové zprávě k první loňské novele stavebního zákona tak, že před účinností této novely mohl umisťovat stavby pouze obecný stavební úřad, nyní mohou být stavby umisťovány jak obecnými stavebními úřady (na různých úrovních), tak i všemi stavebními úřady, tedy i speciálními a jinými stavebními úřady. Právě z tohoto důvodu je třeba závazným stanoviskem orgánu územního plánování koordinovat využití území a plnit další cíle a úkoly územního plánování.

Zavedení tohoto institutu mělo v praxi za následek kolaps některých orgánů územního plánování, jelikož na vyřízení takové množství žádostí o závazné stanovisko, které u nich v sou-

vislosti s touto novelou bylo podáváno, neměly mnohé orgány územního plánování kapacitu.

### **NOVELA ZÁKONA O PŘEVODU VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTKÁM A BYTOVÝM SKUPINOVÝM RODINNÝM DOMŮM NĚKTERÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV**

Zmínit je třeba také novelu zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen „novela o bytových družstvech“). Novela o bytových družstvech vstoupila v účinnost 1. září 2018 a upravuje odložené založení a vznik společenství vlastníků jednotek v případě bytových družstev, na které se tento zákon vztahuje. Původní úprava zakládala povinnost založit společenství vlastníků jednotek, když podíl družstva na společných částech domu klesl pod jednu čtvrtinu, pokud k takovému poklesu došlo teprve po účinnosti tohoto zákona, tj. po 1. lednu 2014. Dle novely o bytových družstvech společenství vlastníků vzniká ze zákona, jakmile podíl družstva na společných částech klesl pod jednu polovinu, a to bez ohledu na to, kdy k tomuto poklesu došlo. Tuto právní úpravu tak je možné vztáhnout i na bytová družstva, u nichž se spoluvlastnický podíl na společných částech domu snížil na méně než polovinu v době před nabytím účinnosti Občanského zákoníku a zákona o převodu vlastnického práva k jednotkám a bytovým skupinovým rodinným domům některých bytových družstev. Došlo tak k odstranění nedostatku dosavadního znění zákona, kdy se tento zákon nevztahoval na bytová družstva, kterým před 1. lednem 2014 podíl na společných částech poklesl na hodnotu vyšší než jedna čtvrtina, ale nižší než jedna polovina.

Na závěr bychom rádi upozornili na několik připravovaných legislativních změn:

#### **Připravovaná novela zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí**

První připravovaná legislativní změna se týká daně z nabytí nemovitých věcí.

Poslanecké sněmovně byl k projednání předložen návrh zákona, kterým má být změněno zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Touto novelou má dojít k rozšíření stávajícího výčtu staveb, jejichž první úplatné nabytí je osvobozeno od daně z nabytí

nemovitých věcí. Stávající výčet zahrnuje pouze rodinné domy a jednotky v bytových domech. Nově mají být osvobozeny i první úplatná nabytí vlastnického práva k jednotkám v rodinných domech.

#### **Připravovaná novela občanského zákoníku**

Vyzdvihnout je třeba také návrh novely občanského zákoníku, kterou na počátku letošního roku vláda předložila Poslanecké sněmovně. Tato novela se má dotýkat zejména úpravy bytového spoluvlastnictví, která je dle důvodové zprávy k návrhu zákona nedostatečná. Pozměněná má být úprava např. nuceného prodeje jednotky, v případě, že její vlastník porušuje své povinnosti a znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek, nebo také úprava přechodu dluhů při převodu vlastnického práva k jednotce, které má převodce vůči osobě odpovědné za správu domu. Nejvýznamnější změnou, kterou tato novela má přinést, je ale zavedení výjimky z předkupního práva spoluvlastníků nemovitých věcí, kdy by se na spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která je příslušenstvím převáděné jednotky, tedy typicky garážové stání nebo sklep, nevztahovalo předkupní právo ostatních spoluvlastníků. Mělo by tedy dojít k odstranění obtíží, ke kterým v současné době při prodeji bytových jednotek dochází.

#### **Připravovaná novela stavebního zákona**

Poslední připravovanou legislativní změnou, kterou bychom rádi zmínili, je připravovaná novela stavebního zákona. Tato novela si klade za cíl odstranit problémy, které vznikají při vydávání závazných stanovisek a které byly zavedením institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování ještě zhoršeny. Průtahy a nedodržování lhůt při vydávání závazných stanovisek, ke kterým v současné době pravidelně dochází, mají být odstraněny zavedením institutu fikce vydání souhlasného závazného stanoviska. K takové fikci má dojít v případě, že dotčený orgán svou zákonnou povinností vydat závazné stanovisko v zákonem stanovené lhůtě nesplní. Tento institut má umožnit dotčeným orgánům nezabývat se záměry, které nejsou z pohledu územního plánování významné, a soustředit se na ty stavební záměry, které vyžadují odborné posouzení.

**JANA VYDROVÁ, LUCIE ČERNÁ A DALŠÍ ČLENOVÉ RE TÝMU**

**Allen & Overy Praha**

## **ENGLISH SUMMARY**

### **OVERVIEW OF LEGISLATIVE CHANGES**

- Introduction of the pre-emption right for joint owned real estate
- Merging of separate proceedings and binding opinion of a land-use planning authority
- Joint proceeding
- Binding opinion of land-use planning authority
- Amendment to the act on the transfer of ownership rights to units and residential group family houses of certain housing cooperative