

MATERIÁLNÍ PUBLICITA V REALITNÍCH TRANSAKČÍCH

Již od roku 2015 se vede v právních kruzích debata, zda se v souladu s nově zavedenou zásadou materiální publicity upravenou v § 984 občanského zákoníku lze při realitních transakcích spoléhat na informace zapsané v katastru nemovitostí, nebo je potřeba nadále při koupi nemovitostí provádět právní prověrku nabývacích titulů, a to až 10 let zpátky. Zásadní posun v této otázce přineslo rozhodnutí Nejvyššího soudu z června 2019¹, podle kterého smluvní strany nemají povinnost nezávisle prověřovat, zda údaje v katastru nemovitostí odpovídají skutečnému stavu. Výjimkou by byla situace, kdy by existovaly objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o tom, zda zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti. Takovou okolností by byla např. situace, kdyby byla v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, a to bez ohledu na okolnosti, které k zápisu této poznámky vedly. Jinak řečeno, Nejvyšší soud potvrdil, že pokud z výpisu z katastru nemovitostí neplnou jakékoli pochybnosti o vlastnickém právu prodávajícího k prodávané nemovitosti, nemá kupující povinnost uskutečnit právní prověrku, a může se spolehnout na zásadu materiální publicity.

Je potřeba upozornit na to, že na zásadu materiální publicity se lze spolehnout jen v situaci, kdy dochází k nabytí věcného práva (tzn. jde o nabytí vlastnického práva či zřízení zástavního práva k nemovitosti). Neuplatní se tedy u situace, kdy se nemovitost nabývá prostřednictvím koupě podílu či akcií ve společnosti vlastníci příslušnou nemovitost. Kromě podmínky absence jakýchkoli pochybností o tom, že nemovitost kupujeme od skutečného vlastníka, je potřeba splnit další podmínky, jako jsou úplatnost nabytí a platnost a účinnost smlouvy, kterou předmětnou nemovitost nabýváme. Původní vlastník má navíc v souladu s § 986 občanského zákoníku právo do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu nového vlastníka nemovitosti dozvěděl, sporovat tento zápis. Pokud však nebyl původní vlastník o zápisu nového vlastníka řádně vyrozuměn (např. příslušný katastrální úřad mu nedoručil oznámení o probíhajícím řízení), prodlužuje se lhůta pro podání návrhu na zápis poznámky spornosti na 3 roky. Kupující se tedy může spolehnout na to, že nemovitost řádně nabyt, až po uplynutí příslušné lhůty. Z tohoto důvodu by si měl kupující pohlídat, že původní vlastník byl o novém zápisu řádně vyrozuměn.

Obdobně se dá zásada materiální publicity využít i při zřízení zástavního práva k nemovitostem. V praxi se tohoto institutu využívá u financování velkého portfolia nemovitostí, u něhož by náklady na právní prověrku vlastnického titulu byly nepřiměřeně vysoké. V takovéto situaci se po splnění výše uvedených podmínek, a po zápisu zástavního práva v katastru nemovitostí, může věřitel spolehnout na to, že toto právo bylo řádně zřízeno.

ZÁKON O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Na konci roku 2019 byl přijat zákon č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, který významně mění podmínky činnosti realitních zprostředkovatelů. Cílem zákonodárce má být především větší ochrana klientů, kdy nový zákon na zprostředkovatele klade vyšší nároky, co se týče odbornosti a praxe. Další oblastí, ve které dochází ke zpřísnění, je forma a obsah smlouvy o zprostředkování, která nově musí být uzavřena písemně a musí přesně vymezovat výši provize. Smlouva zároveň nesmí klienta zavazovat ke koupi či prodeji nemovitosti a zprostředkovatel má povinnost sdělit klientovi jakékoli vady nabízené nemovitosti, o nichž ví, nebo by vzhledem ke své odbornosti vědět měl.

Větší jistotu pro klienty, avšak významnou zátěž pro zprostředkovatele, přinese povinnost mít uzavřené individuální pojištění ve výši minimálně 1,75 milionů korun na jednu pojistnou událost. Tento limit se však snižuje o polovinu, pokud zprostředkovatel spolupracuje s určitou realitní kanceláří.

V neposlední řadě se zpřísní podmínky, za nichž mohou realitní kanceláře poskytovat služby úschovy peněz. Nově je zprostředkovatelé nesmí nabízet aktivně, mohou však tuto službu poskytnout na výslovnou žádost klienta. Ve vztahu k úschovám přibudou realitním zprostředkovatelům další administrativní povinnosti, na jejichž dodržování bude dohlížet příslušný živnostenský úřad. Režim úschov u realitních kanceláří se tak z pohledu regulace přiblíží notářským a advokátním úschovám, které klienti v dnešní době využívají nejčastěji.

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

V článku týkajícím se legislativy roku 2019 nelze nezmínit návrh nového stavebního zákona, který je již od svého prvopočátku vnímán odbornou veřejností se značně smíšenými pocity. Vzhledem k tomu, že návrh nového stavebního zákona je stále teprve diskutován na půdě Vlády ČR, lze očekávat, že se v průběhu své cesty legislativním procesem ještě značně změní. Přesto bychom rádi čtenáře upozornili na některé dle nás nejzásadnější navrhované změny, které by mohly ovlivnit realitní trh.

Institucionální změny

Věcný záměr nového stavebního zákona navrhoval vytvoření jednotné soustavy profesionální státní stavební správy složené z Nejvyššího stavebního úřadu, 14 krajských stavebních úřadů a územních pracovišť krajských stavebních úřadů na úrovni obcí s rozšířenou působností. Tento návrh se ale setkal se značnou nevolí měst a obcí, které odmítaly své zaměstnance převést pod státní správu. Proto byla na začátku letošního roku představena nová podoba soustavy stavební správy, která má představovat určitý kompromis. Dle našeho názoru ale tento kompromis přinese spíše zmatky, než zjednodušení a zefektivnění stavebního řízení, což má být cílem nového stavebního zákona. Tento nový návrh pracuje s tím, že stavební úřady, které budou ve většině případů rozhodovat v prvním stupni o stavebních záměrech, budou i nadále obhospodařovat v přenesené působnosti obce s rozšířenou působností. Vyšší stupně soustavy stavební správy, tj. krajské stavební úřady a Nejvyšší stavební úřad, již budou součástí státní správy

Zjednodušení stavebního řízení

Nový stavební zákon přichází s ideou zavedení jednotného řízení o povolení stavby, které by nahradilo dosavadní územní a stavební řízení, posuzování EIA a další související řízení. Záměrem je, aby výsledkem stavebního řízení bylo jediné rozhodnutí o povolení stavby, které bude žadatele opravňovat k uskutečnění stavby. Toho má být docíleno mimo jiné integrací stanovisek většiny dotčených orgánů do státních stavebních úřadů, a to ve formě vyjádření, která mají sloužit jako podkladový dokument k rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Tato představa „jednoho řízení, jednoho úřadu, jednoho razítka“ byla bohužel narušena novým návrhem institucionálních změn. Podle současného návrhu má rovněž dojít k integraci dotčených orgánů, avšak nově mají být začleněny do krajských stavebních úřadů patřících do státní správy. Ty budou vydávat koordinované závazné stanovisko, jímž se bude řídit stavební úřad prvního stupně, který však bude fungovat v přenesené působnosti. Pokud bude nový stavební zákon přijat s touto nově navrženou změnou, lze očekávat, že z důvodu tohoto rozdělení pravomocí bude ve stavebních řízeních docházet ke zbytečným průtahům.

Digitalizace stavební agendy

Velký přínos pro realitní trh bude představovat spuštění nového informačního systému tzv. Portálu stavebníka, a s tím související digitalizace stavební agendy. Prostřednictvím Portálu stavebníka, který bude obsahovat veřejnou a neveřejnou část, by mělo být umožněno kdykoliv nahlížet do elektronického správního spisu a sledovat tak stav příslušného stavebního řízení. Portál má mimo jiné obsahovat také funkci „hlídáčího psa“, která umožní sledovat, zda bylo ve vztahu k určité nemovitosti zahájeno řízení o povolení stavby. Spolu s Portálem stavebníka má dojít také ke spuštění datového úložiště rozhodnutí, kolaudací a vyjádření dotčených orgánů, datového úložiště projektové dokumentace, datového úložiště územních plánů a datového úložiště digitální technické mapy.

Změny hmotného práva

Nový stavební zákon má přinést také změny veřejného stavebního hmotného práva, zejména co se týče požadavků na výstavbu. Nově mají být nejdůležitější pravidla a základní technické požadavky na výstavbu upraveny přímo ve stavebním zákonu. Ostatní technické požadavky na výstavbu a územní plánování pak mají být upraveny v jednom podzákoně právním předpisu, který bude nahrazovat a modernizovat dosavadní soubor stavebněprávních vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj.

Dle věcného záměru by nový stavební zákon měl vejít v platnost 1. ledna 2021 a účinný by měl být od poloviny roku 2023. Z důvodu vypuknutí pandemie koronaviru, která narušila běžný chod nejen ekonomiky, ale také legislativního procesu, lze nicméně očekávat, že nový stavební zákon vejde v účinnost spíše až v druhé polovině roku 2021.

NOVELA ZÁKONA O MÍSTNÍCH POPLATCÍCH

Další významnou novelou, která byla přijata v loňském roce je zákon č. 278/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 65/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Jádrem této novely je sjednocení poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt a poplatku z ubytovací kapacity do jednotného poplatku z pobytu, který nyní může zavést kterákoliv obec bez ohledu na to, jestli je lázeňským místem nebo místem soustředěného turistického ruchu či nikoliv. Poplatek z pobytu se navíc

vztahuje na jakékoli placené ubytování, postihne tedy i ubytování v soukromí nabízené prostřednictvím on-line platformem jako je Airbnb, Flipkey či Homeaway. Předmětem místního poplatku z pobytu je dle novely jakýkoli úplatný pobyt osoby, která není v obci hlášena a která nepatří do skupiny osob od poplatku osvobozených, trvající nejdéle 60 po sobě jdoucích kalendářních dnů u jednotlivého poskytovatele pobytu. Pro dnešní rok je maximální výše poplatku z pobytu 21 Kč za osobu za každý započatý den pobytu, od příštího roku se maximální výše poplatku zvýší na 50 Kč.

Novela se setkala s pozitivním ohlasem obcí a měst. Například hlavní město Praha zavedlo místní poplatek z pobytu ve výši 21 Kč obecně závaznou vyhláškou hned od 1. 1. 2020.

NOVELA ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V roce 2019 byla přijata také novela zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, o jejíž přípravě jsme informovali v loňském čísle Trend Reportu. Touto novelou došlo od 1. 11. 2019 k rozšíření stávajícího výčtu staveb, jejichž první úplatné nabytí je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Před novelou výčet zahrnoval pouze rodinné domy a jednotky v bytových domech. Nově jsou osvobozeny i první úplatná nabytí vlastnického práva k jednotkám v rodinných domech.

NOVÝ ZÁKON O ZNALCÍCH, ZNALECKÝCH KANCELÁŘÍCH A ZNALECKÝCH ÚSTAVECH

V neposlední řadě bychom také rádi upozornili na přijetí zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „zákon o znalcích“), který plně nahrazuje dosavadní, již značně zastaralý zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o znalcích, který nabývá účinnosti dne 1. 1. 2021 přináší mnoho změn. Jak již sám název zákona napovídá, bude nově možné vedle individuálních znalců a znaleckých ústavů zřizovat také znalecké kanceláře, tedy obchodní korporace vykonávající znaleckou činnost prostřednictvím alespoň dvou znalců. Všichni znalci budou, jako jednu z podmínek zápisu do seznamu znalců, muset složit vstupní zkoušku, která se bude skládat z obecné části – znalostí právních předpisů upravujících výkon znalecké činnosti, a ze zvláštní části – spočívající v ověření schopnosti vypracovat znalecký posudek a ověření znalosti oboru a odvětví, a to v závislosti na zvolené specializaci. Zápis do seznamu znalců bude mít nově v gesci místo krajských soudů Ministerstvo spravedlnosti ČR. Zapsaný znalec bude mimo jiné muset být od účinnosti Zákona o znalcích povinně pojištěn proti odpovědnosti za újmu způsobenou v souvislosti s výkonem znalecké činnosti.

Dle našeho názoru nejzásadnější změna, kterou přinese zákon o znalcích, je výsledkem postupné elektronizace, ke které dochází napříč profesemi a odvětvími. Nově bude možné, vedle podání znaleckého posudku ústně do protokolu nebo jeho zpracování v listinné podobě, zpracovat znalecký posudek také v elektronické podobě. V této souvislosti se také nahrazuje povinnost znalců vést znalecké deníky povinností zapisovat údaje o své činnosti v nově zřízené elektronické evidenci posudků, jejímž správcem bude Ministerstvo spravedlnosti ČR.

MARTIN BYTČÁNEK
LUCIE ČERNÁ
Allen & Overy