

# Realitní právo v roce 2010: co nás nemine

Author: Petr Skalský | Published: 24.02.2010

Vedle norem, které už vstoupily v platnost, je ještě řada dalších, které se dnes nacházejí v v Parlamentu ČR a v neposlední řadě jsou tady změny, jejichž návrh je teprve připravován vládou či některým ministerstvem. Užitečné je i připomenout některé nálezy Ústavního soudu, a to s ohledem na jejich význam, jenž je plně srovnatelný s obecně závaznými právními předpisy.

## Pro urychlení výstavby dálnic

Dnem vyhlášení - 27. 11. 2009 - nabyt účinnosti zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Jde o zcela novou normu, která významně pozměňuje či odlišně interpretuje zejména stávající úpravu vyvlastnění zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, některé postupy při povolování staveb upravené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), a jeho prováděcích předpisů, ale i ustanovení občanského soudního řádu, soudního řádu správního a v neposlední řadě i občanského zákoníku.

Zákon upravuje postupy při výstavbě dopravní infrastruktury, definované stavebním zákonem jako součást veřejné infrastruktury (tj. „například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení“) a související stavby umístované v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci. S ohledem na průběh legislativního procesu lze usuzovat, že uvedenými souvisejícími stavbami nejsou míněny stavby technické infrastruktury, které byly přijatými pozměňovacími návrhy Senátu výslovně vyloučeny, ačkoli se jinak nepochybně může jednat o stavby související.

Zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury zejména zjednodušuje postup vyvlastnění pro stavby v mezích shora popsané působnosti zákona. Toto spočívá zejména ve zjednodušení splnění podmínek přípustnosti vyvlastnění podle § 3 zákona o vyvlastnění jednak úpravou doručení návrhu smlouvy na získání práv potřebných k výstavbě, jednak v zavedení právní domněnky, že pokud do 60 dnů od doručení takového návrhu nedojde k uzavření dohod potřebných k výstavbě, má se za to, že práva potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou.

Další usnadnění v souvislosti s vyvlastňováním přináší možnost stanovení kupní ceny pozemku, stavby či práva odpovídajícího věcnému břemeni, jež by jinak byly předmětem vyvlastnění, v návrhu smluv ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Takový postup je zajisté k vyvlastňovaným vstřícnější a výrazně zvyšuje možnost dosažení dohody bez vyvlastnění.

Významnou modifikaci v oblasti stavebního práva pak přináší zákon ve formě povinnosti stavebního úřadu zahájit stavební řízení o vydání stavebního povolení k výstavbě dopravní infrastruktury i tehdy, pokud stavebník k žádosti nepřiloží doklady prokazující jeho vlastnické právo či právo provést stavbu nebo právo odpovídající věcnému břemeni k dotčenému pozemku či stavbě.

## Pro urychlení výstavby metra a železnic

Rozsáhlý dopad na výstavbu veřejně prospěšných staveb bude mít nepochybně i drobná novela zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V § 110 odst. 2 stavebního zákona je zakotvena povinnost stavebníka připojit k žádosti o stavební povolení doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku. Tato povinnost se doposud vztahovala ne veškeré stavby včetně staveb

podzemních, provedených mimo povrch pozemků. Proto byl novelou č. 379/2009 Sb. s účinností od 2. ledna 2010 vložen do § 110 stavebního zákona nový odstavec 6, podle nějž není stavebník podzemních staveb povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě, jedná-li se o veřejně prospěšnou stavbu, která svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a která ani jinak nemůže mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen. Je nutno podotknout, že novela nadále ponechává vlastníkům uvedených pozemků účastenství v územním a stavebním řízení.

Z historického pohledu se jedná částečně o návrat k úpravě obsažené ve starém stavebním zákonu č. 50/1976 Sb. Ten ovšem takovouto výjimku zakotvoval pro veškeré podzemní stavby, zatímco současná úprava ji vztahuje výslovně jen na veřejně prospěšné stavby vymezené v § 2 písm. l) stavebního zákona jako stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Účelem této úpravy je usnadnit výstavbu podzemní dopravní infrastruktury, aktuálně například pražského metra a III. tranzitního železničního koridoru. Ne zcela uspokojivě vyřešenou otázkou zůstává, zda lze vždy jednoznačně vyloučit, zda podzemní stavba a její realizace budou mít vliv na využití pozemku pro určený účel či nikoliv, resp. zda tím nedojde k omezení změny využití pozemku v budoucnu a tím i k zásahu do vlastnického práva.

### **Zpomalení deregulace nájemného**

Dalším ze zákonů s širokým dopadem na oblast nemovitostí a aktuálním dopadem novelizace k počátku roku 2010 je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu z bytu. Tento zákon umožňuje pronajímateli jednostranně každoročně zvyšovat nájemného s výjimkou bytů, které jsou ze zvyšování nájmu vyloučeny (jedná se zejména o tzv. byty zvláštního určení, byty v bytových družstvech postavené se státní finanční, úvěrovou a jinou pomocí a byty, na jejichž výstavbu byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu).

Původní znění zákona předpokládalo, že ke zvyšování nájemného bude docházet postupně během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010 - tehdy mělo být dosaženo tzv. cílového nájemného (poprvé bylo dle původně platné úpravy možné dosáhnout nejvyšší úrovně právě 1. prosince 2010). Koeficient možného zvýšení nájmu je přitom vázán mj. na základní cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. V důsledku růstu cen nemovitostí došlo v průběhu aplikace zákona č. 107/2006 Sb. k postupnému zrychlení a zvýšení nárůstu hodnot cílového nájemného, a to zpravidla v největších městech. Z toho důvodu byla přijata novela publikovaná pod č. 150/2009 Sb., která nabyla účinnosti k 1. červnu 2009. Tato novela zpomalila postup, kterým bude dosaženo cílové hladiny nájemného v některých městech, a to tak, že rozložila předpokládané zvýšení nájemného za rok 2010 do tříletého období v letech 2010 až 2012. Tento „zpomalený“ nárůst nájemného se týká měst taxativně vyjmenovaných v § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb. Jedná se o hlavní město Prahu, obce Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a dále města České Budějovice, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín. V těchto městech tedy dojde k ukončení možnosti jednostranně zvyšovat nájemné až ke dni 31. prosince 2012, kdy bude dosaženo hladiny nájemného, které mělo být původně i v těchto obcích dosaženo již k 31. prosinci 2010. Toto původní časové ohraničení platí nadále jen pro obce, které ve výše uvedeném výčtu nejsou uvedeny.

### **Co je drobná oprava?**

V zásadě všech nájemních vztahů k bytům se dotkla novela nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Tato novela byla přijata pod číslem 174/2009 Sb. a účinnosti nabyla 1. ledna 2010. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. mj. definuje, co se rozumí pojmem drobné opravy bytu související s jeho užíváním. Důvodem je, že drobné opravy bytu dle § 687 odst. 3 občanského zákoníku hradí nájemce, pokud není v nájemní smlouvě dohodnuto jinak. Nařízení vlády vyjmenovává výčtovou metodou jednotlivé drobné opravy, které hradí nájemce bytu, zároveň však stanoví, že se za ni považuje i jiná oprava, ve výčtu neuvedená, pokud náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne stanovenou částku. Vzhledem k tomu,

že výše této částky nebyla od přijetí původního znění nařízení vlády nijak upravována, došlo shora uvedenou novelou k jejímu zvýšení z 300,- Kč na 500,- Kč. Zároveň byla ale poprvé zavedena i nejvyšší přípustná částka ročních nákladů na drobné opravy. Tento ochranný limit nájemce činí 70 Kč/ m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, a to včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou. Náklady na opravy nad tento limit, byť by se jednalo o opravy drobné, hradí již pronajímatel.

**EIA jako v Unii** Do oblasti stavebnictví potenciálně významným způsobem může zasáhnout novela zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, publikovaná ve sbírce zákonů pod číslem 436/2009 Sb. Rozpor stávající úpravy s evropským právem vedl Evropskou komisi k podání žaloby proti České republice pro nekompatibilitu české právní úpravy s EIA směrnicí. Novela je tedy vynucenou reakcí na řízení před Evropským soudním dvorem a uvádí českou právní úpravu o EIA do souladu s evropskou legislativou.

Úprava podle novely zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zejména poskytuje občanským sdružením a obecně prospěšným společnostem, jejichž předmětem činnosti je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví a kulturních památek, a obcím, které jsou dotčeny záměrem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, možnost domáhat se zrušení navazujícího správního rozhodnutí (samotná EIA není předmětem přezkumu). Podmínkou ale je, že předtím v řízení podaly písemné vyjádření k dokumentaci nebo posudku.

Ačkoliv bylo nabytí účinnosti časově naléhavé, neobešlo se přijetí této novely úplně bez obtíží v podobě prezidentského veta s odůvodněním, že novela představuje průlom do dosavadní koncepce českého soudnictví. Veto bylo nicméně následně přehlasováno Poslaneckou sněmovnou a popsaná novela nabyla dne 11. prosince 2009 účinnosti.

### **Usnadnění převodů družstevních bytů**

Oblasti transformace bytového fondu se dotýká novela zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), provedená zákonem č. 345/2009 Sb. s účinností k 1. lednu 2010. Novela představuje další nástroj, který by měl napomoci členům bytových družstev, kteří ve lhůtě stanovené zákonem o vlastnictví bytů (tj. do 30. června 1995) vyzvali jako nájemci bytů ve vlastnictví družstva k uzavření smlouvy o převodu jimi užívaného bytu do jejich vlastnictví. S ohledem na skutečnost, že zpravidla z důvodu nečinnosti družstva v řadě případů dosud k převodu takových bytů nedošlo, stanoví novela závazný termín 10 měsíců, ode dne, kdy první člen družstva s nárokem na převod bytu do vlastnictví splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu podle zákona o vlastnictví bytů, pro podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Absence prohlášení totiž na straně družstev bývala nejčastější překážkou formálně znemožňující převod do vlastnictví člena družstva. Pro případ dalšího prodloužení družstva pak zákon stanoví pokutu hrazenou členu družstva za každý započatý den prodloužení po uplynutí zákonné desetiměsíční lhůty.

*(Druhou část tohoto materiálu věnovanou právním předpisům, které v současné době projednává Parlament ČR, zveřejníme ve středu 3. března.)*

Autor pracuje pro advokátní kancelář HAVEL & HOLÁSEK, s.r.o.

---

24.02.2010 08:44, Petr Skalský