

Realitní právo v roce 2010: co nás nejspíš čeká



Author: Petr Skalský | Published: 03.03.2010

Potenciálně široký praktický dopad v oblasti práva nemovitostí a developmentu může mít 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), navržená sněmovně skupinou poslanců v květnu roku 2009.

Změny ve vlastnických vztazích

Přes svůj nevelký rozsah představuje obsah novely zúročení zkušeností s fungováním režimu bytových a nebytových jednotek i společenství vlastníků jednotek. Především nabízí praktická řešení některých situací vyplývajících z neadekvátnosti stávající zákonné úpravy. Novela tak například řeší problém nefunkčních, zejména větších společenství vlastníků snížením kvór potřebných jednak pro samotnou usnášeníschopnost shromáždění vlastníků, jednak pro různé typy rozhodování. Přes dílčí zpřesnění jednacích procedur však není dotčena základní ochrana vlastníku v podstatných otázkách jako je obsah prohlášení vlastníka, změna stanov či změna účelu užívání stavby, která by i po přijetí novely vyžadovala vysoké kvorum či souhlas všech hlasů (vlastníků).

Novela dále usnadňuje postup opravy rozporu prohlášení vlastníka s právními předpisy, aby nebyly zpochybnovány stávající vlastnické vztahy k jednotkám do jisté míry odvozené od platného prohlášení. Zavádí také kompletní novou proceduru přijímání usnesení v působnosti shromáždění mimo jednání shromáždění. Návrh také posiluje postavení společenství vlastníků a rozšiřuje jeho způsobilost nabývat práva a povinnosti, když výslovně zavádí možnost nabytí oprávnění ze zástavního práva k zajištění pohledávek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Navrhuje se i prodloužení doby, po kterou bude možné využít práva na uzavření smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva/nájemce, a to až do roku 2040.

V neposlední řadě je třeba zmínit i stručnou novelu stavebního zákona zařazenou do poslaneckého návrhu tohoto zákona, která by sjednotila aplikační praxi stavebních úřadů v otázce, zda může společenství vlastníků jednotek (a nikoli vždy všichni jeho členové) být účastníkem stavebního řízení, respektive stavebníkem. V okamžiku sepsání tohoto článku byla popsána novela projednána v obecné rozpravě v prvním čtení a návrh byl přikázán k projednání výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj.

Reality a životní prostředí

Vliv na realizaci záměrů výstavby veřejného i soukromého sektoru může dále mít přijetí vládního návrhu novely zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (sněmovní tisk 599). Návrh zakotvuje oprávnění občanských sdružení či obecně prospěšných společností, jejichž předmětem činnosti je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví a kulturních památek, nebo obcí dotčených určitým záměrem, které podaly písemné vyjádření k dokumentaci či posudku podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, domáhat se zrušení rozhodnutí či vyslovení jeho nicotnosti postupem podle soudního řádu správního. Záměrem návrhu je zejména dosažení souladu s požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES (SEA směrnice) na zajištění možnosti přezkumu stanoviska podle novelizovaného zákona.

Co chystají ministerstva

Na základě informací zveřejněných jednotlivými ministerstvy a vládou lze usuzovat na možnost přijetí dalších podstatných novelizací zákonných a podzákonných předpisů ve sledovaném odvětví. S ohledem na současnou přechodnou působení tzv. úřednické vlády přitom v současnosti nelze vycházet ze standardních koncepčních dokumentů, jakým je zejména Legislativní plán vlády, které by ve střednědobém a dlouhodobém horizontu definovaly legislativní záměry exekutivy.

Na prvním místě je třeba jmenovat záměr rozsáhlé novely zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tento záměr vypracovávaný Ministerstvem pro místní rozvoj prošel v roce 2009 v souladu s Legislativními pravidly vlády vnějším připomínkovým řízením ze strany ostatních ministerstev a dalších státních orgánů a v současné době dochází k vypořádání posledních meziresortních připomínek. S předložením definitivní podoby návrhu do vlády se počítá do konce února 2010. Vzhledem k rozsahu a komplexnosti tohoto návrhu by i velmi stručná charakteristika navrhovaných změn podstatně přesáhla rozsah tohoto článku.

Oblasti nemovitostí a zejména nájemních vztahů se úzce dotýká vládní novela zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, připravená Ministerstvem pro místní rozvoj. Hlavním cílem navržených změn je posílení smluvní autonomie stran tím, že se pronajímateli a nájemci výslovně umožní sjednat v nájemní smlouvě úpravu odchylnou od ustanovení občanského zákoníku.

Mezi zásadní navržené změny lze počítat to, že bude možné smluvně sjednat, aby se i na nájemní vztah k bytu vztahoval § 676 odst. 2, podle kterého užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá návrh na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnoví se nájemní smlouva za stejných podmínek, jako byla sjednána. Nové znění § 689 dává pronajímateli právo požadovat, aby v bytě žil je takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v řádných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Judikáty Ústavního soudu

Dojít má také k využití aktuální judikatury Ústavního soudu, týkající se zvyšování nájemného rozhodnutím soudu, zavedením postupu umožňujícího pronajímateli i nájemci požadovat nájemné na úrovni v místě obvyklém po 31. prosinci 2010 - tedy v době, kdy již nebude možné v naprosté většině obcí zvyšovat nájemné jednostranně na základě zákona č. 107/2006 Sb. Navržený text stanoví, že nedojde-li k sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné výši v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne na návrh pronajímatele nebo nájemce o změně nájemného soud. Takovou změnu nájmu lze přiznat jen ode dne podání návrhu k soudu. Změnou § 706 občanského zákoníku má dále dojít k rozšíření možností přechodu nájmu v případě úmrtí nájemce, na kteroukoliv osobu, která žila s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt (tj. ani formou nájmu či členství v bytovém družstvu); u osob bez úzkých příbuzenských vazeb je však nutné, aby pronajímatel s bydlením takové osoby v bytě souhlasil. Nájem bytu má nově po jeho přechodu skončit nejpozději do dvou let od okamžiku přechodu nájmu s výjimkou případu, kdy osoba, na niž nájem přešel, dosáhla věku 75 let.

Další navržené změny se týkají výpovědi z nájmu. Účinnost výpovědi ze strany pronajímatele již nemá být vázána na její doručení nájemci, ale má být účinná podle obecných ustanovení občanského zákoníku pouhým doručením do sféry adresáta. Pod obecný pojem bytové náhrady, kterou je pronajímatel povinen při uplatnění některých výpovědních důvodů nájemci zajistit, má podle záměru novelizace kromě náhradního bytu a náhradního ubytování být zahrnuto i přístřeší, které se doposud za bytovou náhradu nepovažuje. Přístřeší by se tak stalo adekvátní náhradou za byt při uplatnění výpovědi dle § 711 občanského zákoníku, zároveň by také došlo ke zrušení moderačního práva soudu v odůvodněných případech přiznat „lepší“ bytovou náhradu. Poslední významnou změnou má být zrušení možnosti výměny bytu bez souhlasu pronajímatele, tedy práva soudu nahradit projev vůle pronajímatele, pokud ten odepře souhlas s výměnou bez závažných důvodů.

Popsaná novela byla schválena vládou a postoupena k dalšímu projednání Poslanecké sněmovně.

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

03.03.2010 09:23, Petr Skalský