

Karel Večeře, ČÚZK: legislativní změny ocení investoři i development



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.01.2012

Jak se vynachází katastr a jeho předseda právě v tuto chvíli?

Nu, právě v tuto chvíli trochu unaveně. Plánované zvýšení poplatků za zápisy i spodní sazby DPH vedly k tomu, že v prosinci jsme dostali více návrhů na vklad než v dobách největšího realitního boomu. Konkrétně jich bylo 86 000, zatímco tehdy to bývalo maximálně 75 000 a loni pouze 62 000.

Prodlouží to jejich vyřízení?

Já myslím, že v lednu bude návrhů na vklad méně než obvykle, takže prodlevu, která takto vznikla, smažeme v průběhu ledna a února a záhy opět budeme v té dnes už standardní lhůtě 2 - 3 týdnů včetně Prahy.

Zmínil jste zvýšení poplatků, platné od 1. ledna tohoto roku. To ale není jediná letošní novinka.

Novela zákona 265/1992 jich opravdu přinesla více. Pro investory a developery je pravděpodobně nejvýznamnější z nich zavedení institutu poznámky spornosti. Ta se bude zapisovat v tom případě, kdy bude podána žaloba na určení vlastnictví k dotčené nemovitosti nebo na neplatnost smlouvy. Pokud se na tom prodávající a nabyvatel shodnou, bude katastr pokračovat v řízení bez ohledu na probíhající soudní řízení - dosud jsme byli nuceni řízení v takovém případě vždy přerušit. Prakticky se jedná o ochranu investorů před vymáháním nějakého výpalného, řada z těchto žalob nemá jinou motivaci.

Máte pro investory ještě nějakou dobrou zprávu?

Myslím, že ocení i zkrácení lhůty k podání správní žaloby v těch případech, kdy katastr návrh na vklad zamítne. Až dosud byla dvouměsíční - a po tuto dobu všechno takřikajíc stálo. I tehdy, kdy navrhovatelé chtěli v zájmu urychlení věci podat návrh nový, se ty dva měsíce v navazujících řízeních nemohlo pokračovat a bylo třeba vyčkat marného uplynutí této lhůty. Od letoška je tato lhůta zkrácena na jeden měsíc.

Mluví se také o zavedení povinných formulářů?

To je pravda, ale - je to ještě nepovinné, letos jde jen o možnost podávat návrhy na vklad na jednotném formuláři. Od příštího roku to bude už povinnost, takže bude dobré, když si na to development a investoři v průběhu roku postupně zvyknou. Ale je tady ještě něco, co bude zajímat je i banky.

???

Je to možnost výmazu starých zástavních práv, která byla převzata z pozemkových knih při zakládání listů vlastnictví v evidenci nemovitostí od poloviny 60. let minulého století. Katastr převzal zápisy z předchozí evidence nemovitostí včetně těchto zřejmě již zaniklých zástavních práv. V případech, kdy se o výmaz těchto zástavních práv - na venkově to typicky byla povinnost nejstaršího syna, obvykle dědice gruntu, vyplatit sourozencům nějakou finanční sumu - nikdo nepostaral, „visí“ na nemovitosti dodnes. Její hodnotu tato zástavní práva, byť dnes už zcela fiktivní, snižují už jenom tím, že vždy vyvolávají pozornost a obavy případných kupců i úvěrujících bank. Od 1. ledna tohoto roku mají majitelé takových realit možnost uplatnit právní domněnku, že zástavní práva zapsaná v pozemkových knihách už zanikla, a požádat o jejich výmaz.

Předpokládám správně, že všechny tyto změny se zanedlouho stanou součástí nového katastrálního zákona?

Samozřejmě budou převzaty i do připravovaného nového katastrálního zákona. Od 1. ledna 2014 bude naše činnost určována právě tímto zákonem, zatímco pro nás dosud klíčové normy - zákon o katastru a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, oba z roku 1992 - přestanou platit. Souvisí s novým občanským zákoníkem, který vstoupí v platnost právě počátkem roku 2014.

Nový občanský zákoník přináší pro oblast realitního práva řadu zásadních změn. Pojďme zmínit alespoň ty nejdůležitější.

Především je to nová definice nemovitosti. Napříště bude platit, že stavba je součástí pozemku. To má zásadní praktické dopady a mělo by to mimo jiné postupně vést k sjednocení vlastnictví pozemků a staveb v Česku tak, jako tomu dochází například na území bývalé NDR po sjednocení Německa. Staveb na cizím pozemku je dnes u nás zhruba 340 000, zhruba 10 % z jejich celkového množství.

Jak?

Zejména prostřednictvím předkupního práva, které bude mít majitel stavby v případě prodeje pozemku a naopak. To ale není jediný přínos této všude v Evropě platné zásady. Jednodušší také budou veškeré obchodní transakce. Za současného stavu věcí je ve smlouvě nutné přesně označit jak pozemek, tak uvést všechny stavby na něm umístěné. V tom se hodně chybuje. Pokud se ve smlouvě nevyjmenují nemovitosti neevidované v katastru, tak by i po prodeji mohla taková nemovitost zůstat ve vlastnictví původního majitele. Ono to sice praktické spory či problémy nevyvolává, ale v pořádku to není.

Napříště by práva a povinnosti majitelů nemovitostí měly snad lépe zajistit i širší zápisy do katastru?!

Je to tak. Dnes katastr eviduje pouze práva vlastnická, zástavní, předkupní a práva odpovídající věcným břemenům. V budoucnu jich může být až dvacet typů. Mezi nimi především právo stavby, jehož zavedení je nutné vzhledem k už zmíněné zásadě, že stavba je součástí pozemku. Právo stavby bude umožňovat výstavbu i na cizím pozemku. Pro investory je v tomto ohledu nanejvýš významné, že toto právo stavby bude možné také zastavovat. To v praxi znamená, že na takovou stavbu, bude možné získat úvěr - proti zástavě práva stavby.

Co nájmy?

Od roku 2014 katastr může - není to tedy povinnost - evidovat i práva nájemní. To má poměrně dalekosáhlý

význam pro nájemce. Takový zápis jim zajistí sjednané podmínky nájmu i při změně vlastníka nemovitosti, tedy změně osoby pronajímatele.

Zatím jsme nemluvili o té snad nezásadnější změně - laicky řečeno posílení závaznosti zápisů do katastrů.

Mluvíte o zásadě materiální publicity. To je pro význam katastru a jeho činnost změna naprosto zásadní. Zjednodušeně řečeno: napříště bude mít zápis v katastru přednost před skutečným právním vztahem, pro definování právních poměrů nemovitosti budou základem údaje katastru. Nabyvatel, kupec, který nemovitosti získává v dobré víře od osoby, která je zapsaná v katastru jako vlastník, bude požívat vysoké míry ochrany, bude se na něho hledět, jako kdyby nemovitost koupil od vlastníka. Je ovšem třeba zmínit i to, že proti zneužití této zásady nová legislativa počítá s jistými obrannými mechanismy. Například v podobě námitek, které bude možné vznést do jednoho měsíce od vyrozumění o zápisu změny práva k nemovitosti. Ke slovu v takovém případě přijde už zmíněná poznámka spornosti - a její existence samozřejmě domněnku dobré víry nového nabyvatele boří.

Přinese nový OZ, respektive katastrální zákon, ještě nějakou novinku, která by developery a investory potěšila?

Řekl bych, že všichni určitě přivítají evidenci některých daňových či cenových údajů. Konkrétně: u nemovitostí v intravilánu obcí bude katastr zachycovat daňový základ pro každý pozemek a dále budou do katastru zapisovány ceny z kupních smluv. K těm se sice můžete dostat už dnes pořízením kopie ze sbírky listin, ale není to příliš praktické, a hlavně - tato jednotná evidence konečně umožní další zpracování cenových údajů pro přípravu a publikování spolehlivých cenových statistik. Předpokládám, že na tomto poli budeme spolupracovat s Českým statistickým úřadem.

Samé dobré zprávy ...

Všechno, o čem jsem mluvil v souvislosti s novým katastrálním zákonem navazujícím na nový občanský zákoník, má dnes podobu věcného záměru schváleného vládou. A je zřejmé, že jeho projednávání v parlamentu nebude tak úplně snadné a hladké. Nevěřím ale, že by případné úpravy byly zásadního rázu, takže už teď je jisté, že nová legislativa český realitní trh nepochybně posune k vyšší efektivitě a především větší transparentnosti.

Novému občanskému zákoníku a jeho dopadu na trh nemovitostí se bude věnovat první panel 11. ročníku konference Real Estate Market > Winter 2012, kterou časopis Stavební fórum pořádá 22.2.2012 v pražském hotelu andel´s. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu konference](#).

12.01.2012 09:33, SF / Petr Bým