

Legislativa: co nás nemine a čeká v roce 2009 (2)



Author: Josef Hlavička, Petr Skalský, AK Havel&Holásek | Published: 26.01.2009

Kromě zákonných předpisů, které se již staly součástí právního řádu ČR a které byly popsány v první části tohoto materiálu (publikován byl na tomto webu 22. ledna), lze v průběhu roku 2009 s různou mírou pravděpodobnosti počítat i s přijetím dalších významných norem, které nějakým způsobem souvisí s developersko-stavebním sektorem. Samozřejmě nelze vyloučit, že aktuální podoba těchto návrhů se během průběhu legislativního procesu změní.

Liberalizace trhu s vedlejším bydlením

S ohledem na blízké datum navrhované účinnosti a stejně tak vysokou pravděpodobnost schválení lze na prvním místě připravovaných novel uvést změny zákona 219/1995 (devizového zákona). Novela reaguje jednak na stávající nedostatky z hlediska slučitelnosti devizového zákona se závazky vyplývajícími pro Českou republiku ze smlouvy o přistoupení k EU, jednak na brzké uplynutí jednoho ze dvou přechodných období, umožňujících zachování dosavadního režimu omezení nabývání nemovitostí podle devizového zákona. Po toto období bylo České republice umožněno zachovat omezení v oblasti nabývání některých tuzemských nemovitostí - objektů vedlejšího bydlení - po dobu pěti let od data vstupu do Unie.

Vládní návrh novely spočívá v prostém zrušení § 17, odst. 2, stávajícího devizového zákona. Ten stanoví podmínky nabývání nemovitostí jiných než pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu nebo plní funkci lesa. Přijetím uvedené novely dojde k úplné liberalizaci trhu s objekty vedlejšího bydlení, který se tak plně otevře zahraničním osobám. Tím bude naplněno ustanovení článku 56 Smlouvy o založení Evropského společenství zakazující omezení volného pohybu kapitálu a plateb. U pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu nebo plní funkci lesa, i po přijetí novely zůstane v platnosti stávající omezení jejich nabývání cizími státními příslušníky na zbytek přechodného období - v tomto případě na dobu sedmi let s možností prodloužení o další tři roky, a to s tím, že nabytí bude umožněno cizozemcům evidovaným jako zemědělství podnikatelé

Úprava záboru zemědělských pozemků

Podstatný dopad na realizaci developerských projektů by mohl mít vládní návrh rozsáhlé novelizace zákona 334/1992 o ochraně zemědělského půdního fondu. Kromě aspektů ochrany životního prostředí, úpravy kompetencí orgánů ochrany zemědělského půdního fondu a zlepšení systému informací o kvalitě půdy lze relevanci novely ve sledovaných oblastech nalézt zejména v nové úpravě odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a nově navrhovaném způsobu stanovení výše odvodů za takové odnětí. Žadatelé o takové

opatření budou podle návrhu povinni předkládat podklady ke svému celkovému záměru, přičemž souhlas bude vydáván v některých případech i ve formě rozhodnutí. Oproti současnému stavu úpravy tohoto procesu toho naopak nebude zapotřebí, bude-li záměr v souladu s územním či regulačním plánem. Návrh rovněž předpokládá podstatné navýšení nákladů na odvozy při zabírání nové půdy podle tříd jejich ochrany. Půjde o násobek základní ceny pozemku a nově stanoveného koeficientu navýšení, přičemž zábor pozemků v zastavěných oblastech by nebyl zpoplatněn vůbec. Na druhou stranu by zábor kvalitních zemědělských pozemků měl být výrazně nákladnější než dnes.

Pozemkový fond v nové podobě?

Dopad do sféry stavebnictví v širším smyslu, a to především ve veřejném sektoru, může mít připravovaný vládní návrh novely zákona 569/1991 o Pozemkovém fondu České republiky. Jejím obsahem je především zadání fondu vytvořit rezervu státní půdy pro uskutečnění rozvojových záměrů státu, přičemž tato rezerva má být podrobněji vymezena nařízením vlády. Vedle toho se projednávají zásadní změny v oblasti managementu fondu, v němž má být dosavadní princip kolektivního řízení nahrazen monokratickým. V čele fondu tak v případě přijetí návrhu bude stát ředitel s přesně definovanou pravomocí a odpovědností, přičemž kontrola činnosti fondu bude zajištěna dozorčí radou s posílenými pravomocemi. Kromě organizačních změn návrh novely obsahuje i specifická věcná opatření, mezi něž patří například bezúplatný převod silničních pozemků ve správě Pozemkového fondu do vlastnictví krajů a obcí, bez ohledu na jejich zařazení do ploch a koridorů vymezených pro trasy dopravní a technické infrastruktury v rámci politiky územního rozvoje.

„Přezkumná“ novela

Vliv na realizaci záměrů výstavby ve veřejném i soukromém sektoru může mít rovněž přijetí vládního návrhu novely zákona 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh zakotvuje oprávnění některých subjektů (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. Deklarovaným záměrem návrhu je zejména dosažení souladu s požadavky tzv. přezkumné směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES (SEA směrnice).

Družstva, byty, nájmy

Oblasti nemovitostí se dotýká i poslanecký návrh novely zákona 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů). Účelem návrhu je výhradně řešení situace některých členů družstev, kteří řádně uplatnili nárok na uzavření smlouvy o převodu bytu a jejichž nárok nebyl pro nečinnost družstva dosud uspokojen. Nástrojem pro řešení této situace má být podle návrhu jednak zavedení domněnky, že výzva k převodu ze strany člena byla řádně učiněna, dále povinnost družstva provést úkony potřebné k převodu včetně vyhotovení prohlášení vlastníka a konečně nárok člena na úrok z prodlení za dobu, kdy družstvo neplnilo svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu. Tento úrok se vypočte z obvyklé ceny za převod členských práv v době a místě prodlení. Návrh má rovněž dopad na ustanovení obchodního zákoníku upravující vypořádání při zániku členství za trvání bytového družstva.

Pro doplnění výše uvedeného přehledu legislativních návrhů ve sledované oblasti lze rovněž uvést poslanecký návrh novely zákona 40/1964 (občanského zákoníku) v oblasti úpravy nájemní smlouvy. Obsahem tohoto návrhu je výhradně změna postupu při výměně nájemních bytů, kde bylo navrhováno zakotvení fikce souhlasu pronajímatele s dohodou nájemců o výměně, pokud do 30 dnů od předložení takové dohody nesdělí nájemcům svůj nesouhlas a zároveň nepodá žalobu na určení neplatnosti dohody, aniž by návrh stanovil kritéria odůvodnění takové žaloby.

Další poslanecký návrh přináší úpravy občanského zákoníku a dále zrušení většiny ustanovení zákona 107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu přijetím nového zákona o nájemném z bytů a jeho sjednávání. Ten mj. spočívá v návratu k regulovanému mechanismu růstu nájemného a stanovení maximální výše nájmu a souvisejících služeb řadou dalších předpisů a zakotvuje také kontrolu postupu sjednávání nájmu ze strany státních orgánů. K naposledy uvedeným návrhům lze doplnit, že s jejich přijetím vláda vyslovila nesouhlas a pravděpodobnost přijetí je tak relativně nízká.

Příprava novely stavebního zákona

Na základě informací zveřejněných jednotlivými ministerstvy a vládou, zejména ve formě Plánu legislativních prací vlády, lze usuzovat na možnost přijetí dalších podstatných novelizací. Na prvním místě je třeba jmenovat záměr rozsáhlé novely zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento záměr v současnosti pokročil do fáze zveřejnění prvního pracovního návrhu novely, zpracované na základě zkušeností z aplikace stavebního zákona za dva roky jeho účinnosti. Ke konci prvního čtvrtletí roku 2009 je pak plánováno připomínkové řízení k návrhu. V souvislosti se záměrem novely stavebního zákona lze rovněž uvést, že v pokročilé fázi přípravy se nachází i návrh vyhlášky o technických požadavcích na stavby, jež by měla nahradit dosavadní vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj 137/1998 o obecných technických požadavcích na výstavbu (ve znění vyhlášky 491/2006). Návrhy novelizací s možným dopadem do sledovaných odvětví lze na základě Plánu legislativních prací vlády pro rok 2009 očekávat rovněž ze strany Ministerstva životního prostředí, a to zejména v podobě plánovaných novelizací vodního zákona, návrhů zákona o odpadech a zákona o ochraně ovzduší, kde jsou termíny pro předložení vládě stanoveny na 3. 9. 2009.

Stavební fórum ve spolupráci se společností Allen & Overy pořádá dne 29.1.2009 diskusní setkání na téma „Standardní smlouvy ve stavebnictví - smlouvy 3. generace“. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

26.01.2009 08:00, Josef Hlavička, Petr Skalský, AK Havel&Holásek