

REALITNÍ PRÁVO V PŘEHLEDU

Martin Mládek
Hana Nováková
Milan Prieložný

9.11.2017

www.invicta-law.cz

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA

Základní informace:

- Zákon č. 225/2017 Sb.
- Účinnost od 1.1.2018

- Ústavní stížnost podaná dne 22.8.2017

Zásadní koncepční změny:

1. Upřesnění působnosti dotčených orgánů státní správy
2. Společné řízení (téměř pro vše)
3. EIA – posoudit vliv záměru lze v rámci územního řízení nebo společného řízení
4. Majetkoprávní doklady
5. Kolaudace

Z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK)

Kácení dřevin - § 8 odst. 6 ZOPK

- nově se vydává závazné stanovisko DO a nikoli rozhodnutí o kácení
- povolení o kácení bude součástí výrokové části rozhodnutí (územního / společného)

- chybí přechodné ustanovení, tj. pro nyní rozběhlá řízení, která budou dokončena po 1.1.2018 není jasné, co má být doloženo

Občanská sdružení - § 70 odst. 3 ZOPK

- oprávněna účastnit se řízení **podle tohoto zákona**, pokud ...

Z.č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Ve **společném řízení** bude (i) povolení o připojení dálnice, silnice a místní komunikace nebo jiné pozemní komunikace a (ii) povolení připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici, nebo místní komunikaci, **nahrazeno závazným stanoviskem**

- 1) ÚR → SP – rozhodnutí
- 2) Společné řízení (ÚR + SP) – závazné stanovisko

Z.č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Zajímavý experiment / specifika:

- Právo stavebníka a nikoli povinnost obstarat stanoviska DO
- K zajištění závazných stanovisek DO nařízeno jednání s DO
- DO při společném jednání uplatní svá závazná stanoviska
- DO si může vyhradit 30 dnů navíc
- Když DO ve lhůtě závazné stanovisko neuplatní, má se za to, že nemá výhrady a dotčený zájem není dotčen

- Lhůta pro podání správní žaloby – 1 měsíc, tj. polovina
- Soud o žalobě rozhodne do 90 dnů
- Musí rozhodnout vždy o všech žalobních bodech

Dotčené orgány (Správní řád) / přezkum stanovisek - § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona

Přezkum ZS možný do 1 roku od vydání ZS, nikoli od vydání rozhodnutí (ústavní stížnost)

Majetkoprávní doklady - § 184a stavebního zákona

Dnes: pro ÚR souhlas, pro SP smlouva

Nově:

Souhlas vlastníka pozemku (pokud není vlastníkem, není oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby)

Změna dokončené stavby - souhlas vlastníka stavby / v bytové spoluvlastnictví společenství vlastníků nebo správce

MMR pracuje na metodice k souhlasům / kvora.

Forma:

- Souhlas vyznačen na situačním zákresu
- Nemusí být ověřený podpis

Novinka - závazné stanovisko orgánu územního plánování - § 96b stavebního zákona

- Pro všechny formy umístění záměru
- Platnost 2 roky, nejvýše 3 roky
- Nepozbývá platnosti – stejné jako ÚR, tj. v době platnosti byla podána žádost a na základě ní bylo vydáno ÚR

Účastníci řízení

Nyní:

- § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ústavní stížnost)
- § 9c zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – pro „navazující řízení“

Nově:

- Jen § 9c zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – pro „navazující řízení“

MMR pracuje na vymezení „navazujících řízení“.

Společné řízení – nové principy

1. Společné řízení bude vedeno vždy, ledaže stavebník požádá, aby bylo vedeno nejprve územní a následně stavební řízení
2. Společné řízení i pro soubor staveb / dosud problém speciálních stavebních úřadů

A. Obecná stavba: příslušný je obecný SÚ / úřad územního plánování je DO

B. Speciální stavba (pozemní komunikace, dráha, vodní dílo): příslušný je speciální stavební úřad / úřad územního plánování je DO

C. Soubor staveb: příslušný ten úřad, který je příslušný ke stavbě hlavní / ostatní SÚ jsou DO

Soubor staveb: vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebného záměru uskutečňuje výstavby na souvislém území nebo za společným účelem

Stavba hlavní: stavby, která určuje účel výstavby souboru staveb

Stavba vedlejší: stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní

Kolaudace

- Ruší se forma „oznamování“ užívání staveb
- Kolaudační souhlas – stavby veřejné infrastruktury, stavby, jejichž vlastníci nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu
- Lhůty – závěrečná kontrolní prohlídka do 15 dnů od žádosti, splnění kritérií pro kolaudaci – kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne závěrečné kontrolní prohlídky
- Účinnost – doručením stavebníkovi
- „překlopení“ do kolaudačního řízení – neúplná žádost, nesplnění kritérií pro kolaudaci

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Předkupní právo spoluvlastníků nemovitosti I.

- Účinnost od 1.1.2018
 - Datum uzavření smlouvy
- Povinnost nabídnout spoluvlastnický podíl k prodeji
 - Podle zákona
 - V praxi
- Úplatné i bezúplatné převody
 - Výjimka – osoby blízké

Předkupní právo spoluvlastníků nemovitosti II.

- Porušení předkupního práva
 - Právo domáhat se převodu
 - Promlčení 3 roky
- Garáže a sklepy v bytových domech
 - Samostatná jednotka
 - Společná část s právem výlučného užívání
- Vzdání se předkupního práva
 - Lze zapsat do KN
 - Dávat do smluv už nyní!

NEÚSPĚŠNÉ NÁVRHY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Pojmy

NÁVRH NA VKLAD

- žádost o provedení vkladu

VKLAD

- úkon katastrálního úřadu

VKLADOVÁ LISTINA

- např. smlouva

ÚČASTNÍK ŘÍZENÍ
VS. NAVRHOVATEL

- Účastník – ten, koho se řízení týká
- Navrhovatel – ten kdo činí a podepisuje návrh (je zároveň i účastníkem)

Proč vklad nelze povolit?

- Chyby a nedostatky ve vkladové listině nebo v návrhu
 - ✓ Odstranitelné
 - X Neodstranitelné
- Vkladová listina nesplňuje náležitosti
- Obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad
- Navrhovaný vklad nenavazuje na stav zapsaný v katastru

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Dobrovolského 255, 695 01 Hodonín

tel.: 518309560, fax: 518309569, e-mail: kp.hodonin@cuzk.cz, ID dat. schránky: rbniec

Příjmení a jméno
adresa

Číslo jednací:
V-XXX/2017-706

Vaše č.j./ze dne:
XXX

Vyřizuje / linka:
Jméno úředníka

Dne:
XXX

Věc: seznámení s podklady k rozhodnutí

Dne XY byl Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálnímu pracovišti Hodonín (dále jen "katastrální úřad") doručen návrh na vklad zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu zapsaného v katastru nemovitostí, a to na základě dohody o zániku věcného břemena ze dne XY uzavřené mezi účastníky řízení, kterými jsou XYZ, a společnost ZYX s.r.o., týkající se nemovitostí v katastrálním území Vnorovy (dále jen "návrh na vklad").

Doručením výše uvedeného návrhu na vklad bylo zahájeno řízení o povolení výmazu práva z katastru nemovitostí vedené katastrálním úřadem pod sp. zn. V-XXX/2017-706.

Katastrální úřad přezkoumal tento návrh podle § 17 a 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zjistil, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť:

Vkladová listina nespĺňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. Účastníci navrhuji výmaz práva odpovídajícího věcnému břemenu, ale ve smlouvě není toto právo, které zaniká dostatečně popsáno a nejsou označeny nemovitosti, kterých se toto právo, které má zaniknout, týká. Tyto skutečnosti jsou důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.

Katastrální úřad Vám tímto sděluje, že podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), máte možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit své stanovisko k výše uvedeným skutečnostem. **Můžete tak učinit ve lhůtě 10 dnů** ode dne doručení tohoto oznámení, a to písemně nebo osobně. Termín jednání v uvedené věci je vhodné předem telefonicky dojednat s podepsanou oprávněnou úřední osobou.

V dané věci můžete rovněž využít postupu podle § 45 odst. 4 správního řádu, tj. vzít podaný návrh na vklad zpět. Se zpětvzetím návrhu na vklad musí souhlasit všichni účastníci řízení.

Budete-li se v této věci obracet na katastrální úřad, uveďte, prosím, tuto spisovou značku: V-XXX/2017-706.

Postup v případě neúspěšného návrhu

- „Seznámení se podklady pro rozhodnutí“ \neq rozhodnutí o zamítnutí vkladu
- 2 možnosti následných kroků
 - A. Nečinnost \rightarrow vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu
 - B. Aktivita = **ZPĚTVZETÍ NÁVRHU** \rightarrow výrazné časové urychlení
- Zpětvzetí návrhu
 - kdykoliv dokud není vydáno rozhodnutí
 - činí navrhovatel, nutnost souhlasu všech účastníků

Usnesení o zastavení

- Výsledek řádného zpětvzetí
- Musí být pravomocné
- Doručuje se i opakovaně, při neúspěšných pokusech se vyvěšuje na úřední desce
 - Vždy zajistit převzetí !
 - Lze zplnomocnit třetí osobu k zastupování v řízení
- Možnost učinit prohlášení o převzetí – CO PŘEVZAL A KDY PŘEVZAL
- 3 možnosti po vydání a doručení usnesení o zastavení řízení
 - Možnost odvolat se ve lhůtě 15 dnů
 - Nečinit nic
 - Vzdát se práva na odvolání – výrazné urychlení

Vzdání se práva na odvolání proti usnesení o zastavení

- Kdy tak učinit?
 - **NIKDY** společně se zpětvzetím – neúčinné
 - **NIKDY** dříve než je doručeno usnesení o zastavení – neúčinné
 - **NEJDŘÍVE** až v okamžiku vydaného a doručeního usnesení o zastavení
 - přesto však na zvážení každého právníka katastrálního úřadu...

NÁSLEDKY NEČINNOSTI



Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Pod sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8

tel.: 284041111, fax: 284042022, e-mail: kp.praha@cuzk.cz | D dat. schránky: 6cwid5c

V Praze dne 05.05.2017

Číslo jednací:

ROZHODNUTÍ

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha rozhodl v řízení o povolení vkladu vzniku Věcné břemeno k nemovitostem P: k.ú. Hlubočepy, P: k.ú. Hlubočepy v katastrálním území Hlubočepy na základě Návrh na vklad ze dne . Právní účinky zápisu ke dni Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná c.sml. Právní účinky zápisu ze dne Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2017., jehož účastníky jsou datum narození datum narození IČ , vedeném pod sp. zn. V- /2017-101, rozhodl podle § 18 odst. 1 věty druhé zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), takto:

návrh na vklad

se zamítá.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu

- Žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení
- Řízení o dalším (opraveném) návrhu se přerušuje po dobu, ve které je přípustné podat žalobu dle občanského soudního řádu
 - Ze zákona 30 dnů od doručení rozhodnutí, fakticky ale mnohem déle
- Nespokojenost, nervozita
- Ztracený čas a náklady v případě neuzavření nové smlouvy

REGISTR SMLUV

zákon č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv,
uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

- Účinnost po částech, poslední § 6 a § 7 nabyly účinnosti dne **1. 7. 2017**
- Povinně uveřejňované smlouvy - ty, jejichž stranou je např.:
 - a) Česká republika,
 - b) kraj,
 - c) obec,
 - d) městská část

a další subjekty, které vyjmenovává zákon (§ 2).
- Uveřejňují se smlouvy uzavřené nebo dodatkové po 1. 7. 2017

Výjimky z povinnosti uveřejnění (§ 3)

- a) informace, které nelze získat dle z. č. 106/1999 Sb. (zbytek smlouvy se však uveřejňuje)
- b) smlouva, kde výše hodnoty předmětu smlouvy je do 50.000,- Kč (peněžitá i nepeněžitá plnění)
- c) smlouva, kde alespoň jednou smluvní stranou je obec, která nevykonává rozšířenou působnost*

Uveřejnění:

- nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy (pořádková lhůta)
- smlouva musí být uzavřena písemně

- smlouva nabývá **účinnosti nejdříve dnem uveřejnění**
- **pokud není uveřejněna do 3 měsíců od uzavření, platí, že je zrušena od počátku**

*viz z. č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností

Praxe

- uveřejňování přes portál <https://smlouvy.gov.cz/>
- zákon nestanoví, která strana má povinnost smlouvu uveřejnit – dohodnout se !
- pokud si nejsme jistí, zda smlouva musí být uveřejněna, je lepší ji uveřejnit, aby případně nebyla stížena neplatností

GDPR

General Data Protection Regulation

GDPR v kostce

- Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679
- Účel: jednotná a účinná ochrana osobních údajů v členských zemích EU
- Jak?
 - ▣ přísnější pravidla
 - ▣ přísnější pokuty
 - ▣ více pravomocí v rukou ÚOOÚ, odvolací orgán: EDPB
 - ▣ funkce „DPO“
- Účinnost od 25. května 2018

Povinnosti správců a zpracovatelů údajů

Posouzení vlivu zpracování:

- V rizikových případech zpracování dat bude provádět posouzení vlivu na ochranu OÚ včetně konzultace s dozorčími orgány

Ohlašovací povinnost:

- Povinnost ohlásit porušení zabezpečení na ÚOOÚ do 72 hod.
- V některých případech povinnost informovat klienta

Práva chráněných osob

Právo být zapomenut:

- Právo na výmaz osobních údajů z databáze
- Nemá přednost před vnitrostátní úpravou (typicky správa daní)

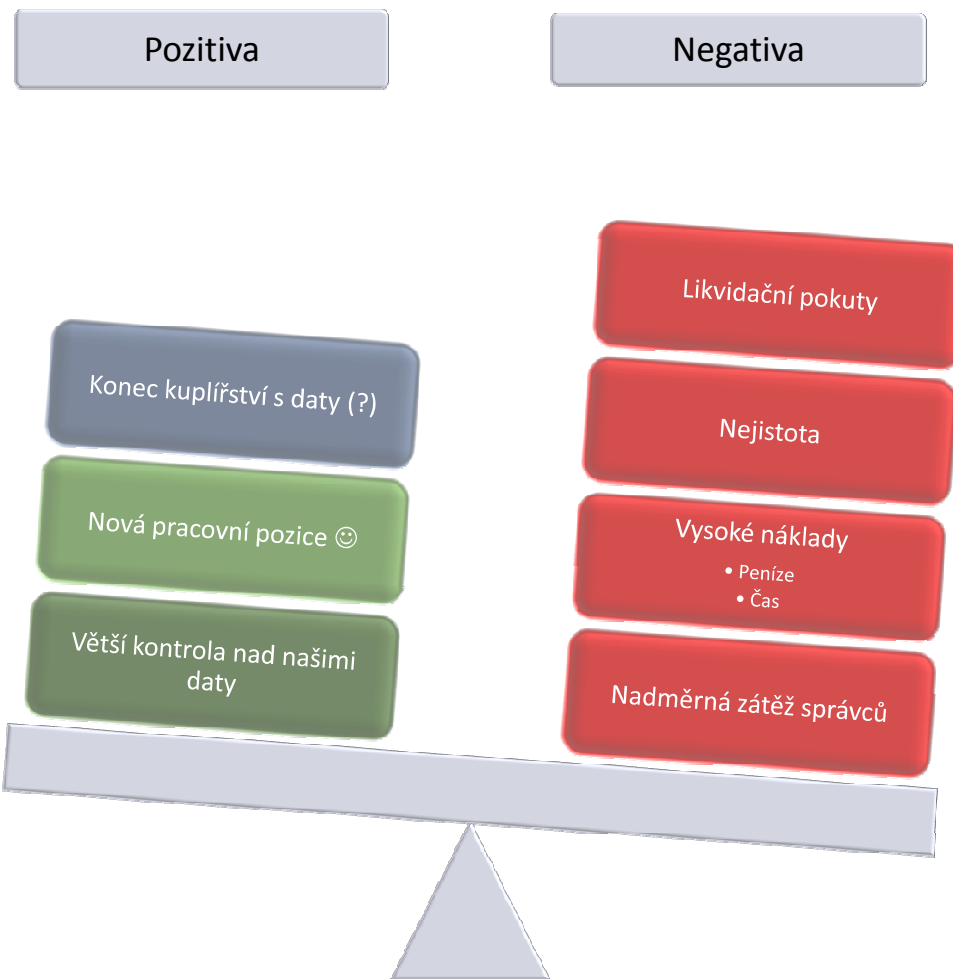
Právo na přenositelnost údajů:

- Právo získat své osobní údaje poskytnuté společnosti a předat je jiné společnosti

Zajímavosti

- Osobní údaje = rovněž cookies či IP adresa
- Zvláštní kategorie osobních údajů – např. údaje o rasovém původu, sexuálním životě, náboženském vyznání atp.
 - zpracování pouze za zvláštních okolností
- Astronomické sankce
 - Méně závažné porušení – až 10 mil. EUR nebo 2 % ročního obratu
 - Závažné porušení – až 20 mil. EUR nebo 4 % ročního obratu

Evaluace



PRÁVNÍ REŽIM MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Samostatná věc nebo zpracování povrchu?

- Proč důležité?
 - Územní řízení
- Vývoj
 - 1999 NS – místní i účelové komunikace vždy zpracováním povrchu (2 Cdon 141/97)
 - 2006 NS – místní komunikace může být samostatnou věcí, pokud je stavbou ve smyslu OZ (31 Cdo 691/2005)
 - 2009 NSS – účelová komunikace také může být samostatnou věcí (5 As 62/2009)
 - 2012 NS – účelové komunikace nemohou být samostatnou věcí (22 Cdo 766/2011)

Samostatná věc nebo součást pozemku?

	Do 31.12.2013	Od 1.1.2014 (NOZ)	Od 13.11.2015 (Novela ZoPK)	Od 28.2.2017 (Novela NOZ)
Místní komunikace	Samostatná věc	Součást pozemku/ Samostatná věc - právo stavby	Samostatná věc	Samostatná věc
Účelová komunikace	-	-	-	Samostatná věc?

Bezdůvodné obohacení za užívání účelové komunikace

- Usnesení Ústavního soudu I. ÚS 2117/17
 - Bezdůvodné obohacení obce
 - Judikatura o veřejném prostranství
 - Obvyklé nájemné



INVICTA

advokátní
kancelář



www.invicta-law.cz