



**Adventní setkání Stavebního fóra
Legislativní bilance roku 2016,
výhled na příští rok**

Jan Pavouk, 13. prosince 2016

Legislativní novinky 2016

- Registr smluv
- Nový zákon o veřejných zakázkách
 - Původně zamýšlena novela – 22 novel za deset let účinnosti ZVZ
 - Zavedení nových institutů
 - Rušení některých povinností spíše formálního charakteru („blacklist“)
 - Flexibilní změny závazků z již uzavřených smluv

Soudní rozhodovací praxe 2016

- Platnost nájemní smlouvy na nezkolaudovaný objekt (31 Cdo 945/2013)
- Regulace přístupu na účelové komunikace ze strany obce (Pl. ÚS 18/16)
- Napadení převodu obecního majetku (30 Cdo 999/2015)
- Legitimní očekávání rozhodovací činnosti správního orgánu – závaznost ÚP (4 As 230/2015)
- Odkladný účinek kasační stížnosti proti rozhodnutí o návrhu na zrušení OOP a legitimace účastníků (4 As 217/2015)

Praktické zkušenosti s právem stavby

- Nemovitost a věcné právo stavebníka mít na povrchu/pod povrchem pozemku stavbu (i kombinovaně)
- Hranice práva stavby = hranice pozemku
- Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání
- Ocenění práva stavby dle (případné) výnosnosti pozemku (?)
- Může být zřízeno i k vlastnímu pozemku (?)
- Zapisuje se do KN (včetně doby, na kterou bylo zřízeno, a vyloučení předkupních práv)
- Jeden pozemek může být zatížen více právy stavby (resp. více věcnými právy)
- ! ALE !
 - Právo stavby se zřizuje pouze k jednomu pozemku (stavba odpovídající právu stavby zasahuje pouze jeden pozemek)

Legislativní výhled 2017

Novela stavebního zákona

- V současné době ve výborech PS – ST 927
- Hlavním cílem novely stavebního zákona je zjednodušení územních a stavebně právních procesů, včetně integrace procesu EIA
- Koordinované řízení = v jednom řízení pro stavbu nebo soubor staveb
- Umístění stavby, povolení stavby, EIA
- Na žádost stavebníka
- Koordinované řízení by měl vést stavební úřad příslušný k povolení stavby
- V případě souboru staveb příslušný ke stavbě hlavní (soulad s ÚPD posuzuje úřad územního plánování nebo krajský úřad)
- Účinnost prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení

Legislativní výhled 2017

Novela občanského zákoníku

- Tzv. malá novela OZ - v současné době v Senátu ČR (ST 642/0)
- Obchodní podíl v SJM (nabytí podílu do společného jmění nezakládá účast druhého manžele na této společnosti nebo družstvu, s výjimkou bytových družstev)
- Forma plné moci v závislosti na právním jednání
- Kauce ve smlouvě o nájmu bytu – max. trojnásobek měsíčního nájemného (doposud šestinásobek)
- Předkupní právo spoluvlastníků
 - Nyní pouze po dobu šesti měsíců od vzniku SJM (pokud spoluvlastníci nemohli ovlivnit) a bezúplatný převod
 - Návrat předkupního práva dle SOZ, vyloučeno omezení šesti měsíců – pouze pro nemovitosti
 - „Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké.“
- Možnost vzdát se předkupního práva (zavazující i právní nástupce)

Kontakty



Jan Pavouk

Sekce nemovitostí a stavebního práva

Advokátní koncipient

Tel: +420 736 774 206

E-mail: jpavouk@deloitteCE.com

Mobilní aplikace Deloitte CZ



[Zpravodaje](#) | [Studie](#) | [Semináře](#) | [Novinky](#) | [Videa](#)

Deloitte. Legal

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 225 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve střeoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím téměř 6 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 18 zemích.

© 2016 Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář