

# Reality a právo: CO PŘINÁŠÍ ROK 2011

Už dnes je zřejmé, že pro „realitní“ právo letošek přinese poměrně razantní změny hlavně v oblasti nájemného, stavebního spoření a solární energetiky.

Zatímco ekonomové si lámou hlavu, jaký bude letošní rok, právníci už vědí „své“. Vzhledem k obvyklé délce legislativního procesu je právní prostředí České republiky pro tento rok poměrně pevně dáno, byť nějaké změny nelze v nynější turbulentní době vyloučit.

## KONEC REGULACE BYTOVÝCH NÁJMŮ?

Vlastníci bytových domů si mnou ruce, protože sociální politika státu ve formě regulace nájemného z bytů a tedy podpora nájemníků za jejich peníze se chýlí ke šťastnému konci (šťastnému pro vlastníky domů).

Regulace nájmů je v České republice dědictvím předrevolučních let, se kterým si porevoluční zákonodárci dlouhou dobu nevěděli rady. Od roku 1993 se v této oblasti uplatňovala vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (poplatky za tzv. služby). Tato vyhláška byla vydána na základě zákonného zmocnění obsaženého v ustanovení § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. K této vyhlášce pak byly vydávány formou sdělení ministerstva financí koeficienty, kterým se takto stanovené ceny upravovaly. Vyhláška navíc prošla několika novelami, z nichž nejvýznamnější zřejmě byla deregulace nově sjednávaných nájmů v roce 1995. V roce 2000 ale byla nálezem Ústavního soudu vyhláška o nájemném z bytu zrušena, neboť mezitím došlo k zrušení zmocňovacího ustanovení zákona o cenách, což by kromě jiného znemožňovalo jakékoli další úpravy nájmu. Ústavní soud navíc shledal vyhlášku v rozporu s Ústavou České republiky, neboť nepřiměřeně omezovala vlastnické právo pronajímatelů – vlastníků bytů, resp. bytových domů.

Vzniklé vakuum se pokusilo ministerstvo financí několikrát vyřešit vydáváním právních předpisů a cenových výměrů, které byly ovšem ve všech případech krátce po svém vydání zrušeny Ústavním soudem, naposledy v roce 2003. Posledním jmenovaným nálezem

Ústavního soudu České republiky bylo formálně ukončeno období regulace, neboť nadále neexistoval předpis, který by ceny nájmu reguloval. Tato skoková „deregulace“ však neměla žádný praktický význam, neboť nikdo (kromě soudu) nemohl nutit nájemníky k souhlasu se zvýšením nájmu.

Před čtyřmi lety byla započata snad již poslední regulační epocha, neboť od roku 2007 je účinný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento zákon si kladl ambice odstranit v průběhu čtyř let markantní rozdíl mezi stávajícím „regulovaným“ a „neregulovaným“ nájemným. K tzv. deregulaci tak docházelo v průběhu posledních čtyř let v podobě jednostranného zvyšování nájmu ze strany pronajímatelů. Formou sdělení ministerstva pro místní rozvoj byly stanovovány koeficienty, podle kterých se vypočítávalo maximální možné zvýšení nájmu tak, aby se postupem času přiblížilo ceně v místě obvyklé.

V předminulém roce byl zákon novelizován (zákonem č. 150/2009 Sb.) tak, že došlo k prodloužení lhůty pro deregulaci jednostranným zvyšováním

nájmu v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel vyšším než 9999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín až do 31. prosince 2012.

Výše uvedený zákon o jednostranném zvýšení nájmu bohužel obsahuje i do značné míry nesystémovou a možná i protiústavní úpravu, která se vymyká úmyslu deregulovat a upravit nájmy sjednané na dobu neurčitou před rokem 1989 – pokud si strany dohodnou u nově sjednaného nájmu cenu nižší, než je obvyklá, umožňuje zákon pronajímateli i přesto zvýšit jednostranně nájem, což je porušení obecné zásady občanského práva – pacta sunt servanda (smlouvy je třeba dodržovat) a zasahuje tak do vázanosti stran vzájemnou dohodou.

S Novým rokem skončilo „deregulační“ období nájmu u zhruba 400 000 nájemních bytů. Celá situace s postupnou „deregulací“ v podobě jednostranného zvyšování nájmu bohužel skončila ve fázi, kdy stále panuje značný nesoulad mezi nájemným vyplývajícím ze stávajících smluv a nově uzavíraných smluv, tj. mezi stávajícím nájemným a nájmem v místě obvyklým.

Majitelům nájemních domů a bytů tak nezbude nic jiného, než se obracet na soudy, aby upravily smluvní podmínky s nájemci v otázce ceny nájmu. Této situaci nasvědčuje i postup ministerstva pro místní rozvoj, které slíbilo do konce února 2011 vydat „cenovou mapu“ nájmu v ČR. Ta by měla sloužit jako vodítko jak při dohodě stran, tak i pro potřeby soudu při rozhodování o výši nájmu. K této problematice je třeba podotknout,



K definitivní deregulaci nájmu dojde až v okamžiku, kdy bude novelou občanského zákoníku umožněno jednostranné vypovězení nájmu na dobu neurčitou ze strany pronajímatele

že k definitivní deregulaci nájmu dojde až v okamžiku, kdy bude novelou občanského zákoníku umožněno jednostranné vypovězení nájmu na dobu neurčitou ze strany pronajímatele, a to buď z důvodu, že se strany nedohodly na výši nájmu, nebo bez uvedení důvodu, byť třeba s dvouletou výpovědní lhůtou.

### BUDE STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU?

V rámci vládou připravované rekodifikace soukromého práva v podobě nového občanského zákoníku mohou v tomto roce přijít i změny v oblasti nemovitostí. Hlavní novinkou v oblasti nemovitostí bude v případě schválení nového zákoníku nesporně návrat staré římské zásady „superficies solo cedit“ do našeho právního řádu – tedy pravidla, že všechny stavby, které jsou neoddělitelně spojené s pozemkem, jsou jeho součástí a následují tak jeho právní osud (např. v případě prodeje). Pokud tedy v budoucnu někdo protiprávně postaví dům na vašem pozemku, můžete mu poděkovat a rovnou se nastěhovat. Dům bude totiž váš. Drzý stavebník bude mít zřejmě pouze nárok na vydání vynaložených nákladů, popř. bezdůvodného obohacení (zhodnocení pozemku).

Tato zásada se týká pouze staveb nemovitých tak, jak je chápe současný občanský zákoník (staveb spojených se zemí pevným základem). Tato zásada, která platí prakticky v celé Evropě, platila v České republice až do roku 1950, kdy byla zrušena tehdejšími socialistic-

kým občanským zákoníkem. Uvedená zásada, že stavby sdílí osud pozemku, byla a je ignorována i v současném občanském zákoníku z roku 1964, a to v § 120 odst. 2, který říká, že „stavba není součástí pozemku.“ V souvislosti se zřizováním staveb na cizím pozemku dojde zřejmě také k obnovení staronového institutu práva stavby na cizím pozemku.

### BOOM SOLÁRNÍCH ELEKTRÁREN NA ÚSTUPU

Mohutná expanze solárních elektráren už pomalu končí. V reakci na neočekávaně velký rozvoj produkce elektrické energie z obnovitelných zdrojů, zejména solárních elektráren, přijal parlament v režimu legislativní nouze v posledních týdnech minulého roku další dva zákony, které mají solární boom zpomalit. K současnému rychlému růstu počtu výroben solární energie vedly zejména vysoké výkupní ceny garantované státem a rychle klesající náklady na pořízení potřebných technologií, jako jsou fotovoltaické panely, jejichž původní návratnost měla být v průběhu patnácti let provozu, zatímco v současné době se návratnost pohybuje na méně než polovině.

Již dříve byla schválena novela zákona o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, jejíž podstatou je omezení výhod pouze na malé solární elektrárny umístěné na střechách budov. V závěru minulého roku prošla parlamentem také

novela, kterou se mění zákon o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, a zákon, kterým se mění zákon o dani z příjmů. V prvním případě se jedná o novinku (nepříjemnou pro vlastníky solárních elektráren) v podobě nových každoměsíčních odvodů, a to ve výši 26 procent odvodu z výkupních cen a 28 % odvodu ze zelených bonusů. Ve druhém případě jde zejména o zrušení pětiletých „daňových prázdnin“, tedy osvobození od daně z příjmů z provozu výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů, které se naposledy použijí pro zdaňovací období, které započalo v roce 2010. Novela zavádí také změnu daňového odpisování hmotného majetku využívaného k výrobě elektřiny ze slunečního záření, tj. technologické části majetku, jako jsou např. solární panely, měniče a rozvaděče. Odpisování nebude možno přerušit. Odpisy se stanoví jako měsíční, rovnoměrné, na dobu 240 měsíců (tj. 20 let).

### STAVEBNÍ SPOŘENÍ BUDE MÉNĚ ATRAKTIVNÍ

Liška po Novém roce běhá o trošku pomaleji (a samozřejmě i ostatní stavební spořitelny). V rámci úsporných pokrízových opatření se totiž Nečasova vláda pustila kromě jiného i do omezování podpory tzv. stavebního spoření. Zákon, kterým se má tento spořicí program omezit, byl projednán na konci minulého roku v režimu legislativní nouze, neboť pokud by procházel standardním legislativním procesem, nemohl by při dodržení všech legislativních lhůt platit pro úspory uložené do stavebních spořitel v roce 2010.

Hlavní dopad úsporného balíčku na fyzické osoby spočívá ve změně zákona o daních z příjmů. Podle něj nárok na státní příspěvek ze stavebního spoření, který vznikl v roce 2010 a který byl poukázán po 31. 12. 2010, není osvobozen od daně z příjmů, tak jak tomu bylo doposud, a podléhá srážkové dani ve výši 50 % z přiřazené státní podpory. Protože výše daně nebyla známa v okamžiku, kdy si lidé začali spořit, nelze vyložit podání ústavní stížnosti ze strany některého nespokojeného střadatele. Pro tento a následující roky je navíc podpora snížena na maximální výši 2000 Kč ročně při naspoření 20 tisíc Kč v průběhu příslušného roku. Další omezení vyplývající z nového zákona se týkají zejména samotných stavebních spořitel (jejich vnitřních pravidel) a zřejmě nebudou mít přímý dopad na spořicí fyzické osoby. ×

Jiří Bárta,

advokát a partner, bpv Braun Partners



Mohutná expanze solárních elektráren už pomalu končí – stát vystavil fotovoltaice červenou