

LEGAL ALERT

VÝBĚR Z PRÁVNÍCH AKTUALIT

duben 2023



Development a změny v oblasti ESG: zcela dekarbonizovaná Evropa do roku 2050?

Evropská komise společně s Evropským parlamentem a Radou EU projednává novelu směrnice o energetické náročnosti budov, podle které se mají stavět tzv. „zero emission buildings“, tedy budovy s nulovými emisemi. Tyto budovy mají představovat nový standard, který by se měl podle návrhu Evropské komise postupně aplikovat též na nové veřejné budovy (od roku 2027), ostatní nové budovy (od roku 2030) a též na budovy stávající (do roku 2050).

Předpokládá se, že novela směrnice dále stanoví požadavky na energetickou náročnost již existujících nerezidenčních a obytných budov, a to s cílem renovovat budovy s nejhoršími energetickými parametry.

Mimo uvedené vydala EU minulý rok také strategii RePower EU, která počítá se zavedením povinné instalace střešních solárních zdrojů na všechny nové veřejné a nerezidenční budovy (s užitnou plochou větší než 250 m²) od roku 2026 a na všechny nové obytné budovy od roku 2029.

Hlášení potřebných ESG dat (tj. environmental, social and corporate governance) a celkové sladění projektů s kritérii EU bude pro developerské společnosti jistě zásadní, a to i z toho důvodu, aby dosáhly na zvýhodněné úvěry pro zelené projekty.

Nemovitostní fondy musí také již od minulého roku zveřejňovat, jakým způsobem reflektují faktory udržitelnosti podle nařízení SFDR (o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v oblasti finančních služeb – neboli

Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Kontroverzní novela insolvenčního zákona?

Ministerstvo spravedlnosti předložilo v průběhu dubna vládě návrh novely insolvenčního zákona. Zejména mezi zástupci věřitelů však tento návrh novely vzbudil více negativních ohlasů než těch pozitivních.

Podle této novely by mělo dojít například ke zmírnění podmínek splácení dluhů a k plošnému snížení doby pro oddlužení, a to z pěti let na tři roky. Ministerstvo spravedlnosti též navrhuje upravit podmínku, podle které dlužník musí splatit alespoň 30 % dluhu, aby byl od zbývajících dluhů osvobozen. Minimální částku nutnou pro oddlužení by mohl soud určit také individuálně na začátku procesu, a to zejména s ohledem na věk, vzdělání a region dlužníka.

Některé podmínky novela naopak zpřísňuje, např. insolvenční správce by měl nově každý rok zkoumat, zda dlužník své závazky řádně plní a další pokus o osobní bankrot by byl možný až po deseti letech.

Věřitelům se však navrhované změny přirozeně až tolik nezamlouvají, jelikož po zkrácení doby splácení dluhů získají ještě méně, než je tomu nyní. Věřitelé mají v současnosti podle Asociace insolvenčních správců dostávat zhruba 45 % ze svých pohledávek a v případě zkrácení oddlužení na 3 roky by dostali zřejmě přibližně 25 %.

Návrh novely má za cíl provést transpozici evropské směrnice do českého právního řádu a jistě je vhodné také zmínit, že ve většině evropských zemí již nyní oddlužení trvá méně než pět let.

Nařízení Evropské komise o tzv. krátkodobých pronájmech.

Takzvané „STR nařízení“ Evropské komise upravuje shromažďování a sdílení údajů v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování zprostředkovaných online platformami (jako např. Airbnb, Booking.com, Expedia apod.), čímž sleduje především narovnání podmínek na trhu s ubytovacími službami, zefektivnění prosazování pravidel krátkodobých pronájmů a zpřehlednění a usnadnění poskytování zprostředkovatelských služeb ubytování v Evropské unii.

Návrh tohoto nařízení byl na počátku března projednán na Radě COMPET a nyní míří do příslušného výboru Evropského parlamentu, který by měl tento návrh projednat. Členské státy by dle tohoto nařízení mohly pravděpodobně začít postupovat od roku 2025, případně od roku 2026.

Návrh nařízení má za cíl zavést registrační systém, který platformám nabízejícím krátkodobé ubytování přinese zejména zjednodušení podnikání na vnitřním trhu. Společná pravidla pro registrační systémy by měla odstranit roztržičnost národních úprav, a ulehčit tak platformám přizpůsobování online rozhraní různým národním úpravám.

Veřejné orgány by díky tomuto nařízení měly transparentně (a v souladu s nařízením GDPR) získávat informace, které potřebují k účelnému prosazování pravidel (národních, místních, či regionálních) týkajících se krátkodobých pronájmů ubytování.

Pro hostitele sice může nařízení zpočátku představovat mírnou administrativní zátěž, která má však být následně vyvážena redukcí nekalé konkurence.

Registrační systém by pro hostitele mohl mít i další výhodu, a to v tom, že skrze něj budou lépe získávat informace o

povinnostech, které na ně dopadají (např. stavebních požadavků nebo požadavků na požární bezpečnost apod.).

Společenství vlastníků jednotek nemůže stanovami omezit vlastníka jednotky ohledně užívání bytu ke krátkodobému pronájmu k ubytování cizích osob.

Tento závěr vyjádřil Nejvyšší soud ve svém usnesení, ve kterém dále upřesnil, že společenství vlastníků jednotek se při změně svých stanov může pohybovat pouze v rámci kompetencí vyplývajících z jeho působnosti, která je ve smyslu § 1189 občanského zákoníku omezena jen na oblast správy, provozu, údržby, oprav domu, jeho společných částí a pozemku.

Shromáždění společenství vlastníků tak nemůže prostřednictvím stanov omezit vlastnické právo vlastníků jednotek ohledně užívání bytu, a to ani v případě, že vlastník jednotky užívá byt k jinému účelu, než vyplývá z prohlášení, tedy ani k ubytování cizích osob ke krátkodobému pronájmu.

Jinými slovy, stanovy mohou upravovat členská práva a povinnosti i způsob jejich uplatňování. Tím jsou však myšlena pouze taková práva a povinnosti, které vyplývají přímo z členství ve společenství vlastníků – jedná se tak např. o právo účasti na shromáždění a právo na něm hlasovat, právo být volen do orgánů společenství či povinnost ručit za dluhy společenství.

(podle usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 854/2022)

K možnosti přenechání užívání prostoru sloužícího k podnikání další právnické osobě.

Nejvyšší soud se ve svém rozsudku vyjádřil k ustanovení § 22 odst. 2 občanského zákoníku, který dle soudu nelze aplikovat v případě nájmu prostoru sloužícího

podnikání na nájemce, který je právnickou osobou.

Dle tohoto ustanovení platí, že pokud zákon k ochraně třetích osob stanoví zvláštní podmínky nebo omezení pro převody majetku, pro jeho zatížení nebo přenechání k užití jinému mezi osobami blízkými, platí tyto podmínky a omezení i pro obdobná právní jednání mezi právnickou osobou a členem jejího statutárního orgánu nebo tím, kdo právnickou osobu podstatně ovlivňuje jako její člen nebo na základě dohody či jiné skutečnosti.

Cílem tohoto ustanovení je primárně ochrana třetích osob, avšak situace, kdy jedna právnická osoba přenechá k užívání pronajaté prostory sloužící podnikání druhé právnické osobě takový cíl nesleduje, a pokud by v takovém případě bylo vyloučeno uplatnění práva výpovědi ze strany pronajímatele, nejednalo by se o ochranu práv těchto třetích osob ale o omezení práva vlastníka nakládat se svým majetkem.

(podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 878/2022)

Nejvyšší soud ČR se vyjádřil k otázce odpovědnosti za schůdnost komunikace osazené fontánou.

Nejvyšší soud uzavřel, že okolnost, že se ve veřejném prostoru určeném k průchodu nachází v zájmu zpříjemnění a oživení prostranství různé objekty (lavičky, květináče, stromy), jež ze své podstaty brání průchodu v místě svého výskytu, by nebylo vhodné pokládat za riziko průchodu, lze-li se těmto prvkům rozumně vyhnout a nepředstavují-li tyto prvky pro chodce v jejich bezprostřední blízkosti reálně nerozeznatelnou či záludnou překážku a chodce neohrožují ani svým působením na okolí.

Dle Nejvyššího soudu tedy okrasná fontána umístěná v úrovni terénu odlišená od okolního chodníku jiným

druhem dlažby a mírným vyvýšením, není sama o sobě závadou ve schůdnosti ve smyslu § 27 odst. 3 silničního zákona.

(podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 2136/2022)

V případě jakýchkoliv dotazů nebo potřeby konzultace se na nás, prosím, neváhejte obrátit prostřednictvím e-mailové adresy info@sirokyzrzavecky.cz.

Tento dokument je možné užít pouze pro osobní potřebu. Jakékoliv užití tohoto dokumentu k jinému než zmíněnému účelu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování je bez souhlasu společnosti ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. („SZ“) zakázáno. Užitím tohoto dokumentu nevzniká mezi uživatelem a SZ žádný právní vztah, a zejména uživateli nevzniká žádné právo vůči SZ, vyplývající z užití tohoto dokumentu. Nabízení tohoto dokumentu k využití široké veřejnosti nepředstavuje poskytnutí právní rady ve smyslu zákona o advokacii. SZ není odpovědná za využití tohoto dokumentu bez její přímé asistence a revize konečného obsahu. Informace zde uvedené nejsou vyčerpávající, a proto nemohou být považovány za poskytnutí specifické právní rady.