

Občanský zákoník – opět nás čekají změny

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v rámci seriálu právních příspěvků se společně podíváme na témata z občanského, obchodního, pracovního i trestního práva.

Dnes se zaměříme na oblast, kterou považují pro občany za nejbližší, a to občanský zákoník. Úvodem představím formální právní úpravu. V druhé části se zaměříme na praktické dopady.

Aktuálně platný a účinný občanský zákoník je označen jako zákon č. 89/2012 Sb. V rámci právní úpravy tento „nový“ zákon nahradil s účinností od 1. 1. 2014 zejména tzv. starý občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Po třech letech jsme se dočkali první velké novely, která aktuálně přináší změny v občanském právu. Jedná se o zákon č. 460/2016 Sb. ze dne 14. 12. 2016. Účinnost této novely nastává od 28. 2. 2017, avšak některé části jsou jako výjimka účinné již nyní, některé až od 1. 1. 2018.

Pokud tedy máte aktuální problém, který je upraven občanským zákoníkem, doporučuji zkontrolovat či konzultovat, kterým zákonem a v jakém znění se budete řídit.

Nyní se podíváme na vybrané praktické dopady této novely občanského zákoníku.

Nejprve bych rád upozornil na institut **jistoty u nájmu bytu a domu** (lidově řečeno také „kauce“). Jistotu si sjednává nájemce a pronajímatel podle ust. § 2254 občanského zákoníku jako peněžitou částku ve prospěch pronajímatele. Pronajímatel pak z jistoty může pokrýt nezaplacené nájemné nebo náhradu škody v bytě či domě.

Výše jistoty byla stanovena maximálně jako šestinásobek měsíčního nájemného. Nově však dle novely bude jistota ve výši maximálně trojnásobku nájemného. Pronajímatel je tedy limitován a vyšší jistotu nelze ani mezi stranami sjednat, neboť by se tak stalo na úkor nájemce jako zákonem označené slabší strany.

V případě, že nájemce složí u pronajímatele jistotu, má dle zákona právo na úroky z jistoty. Výši úroků je vhodné v nájemní smlouvě předem sjednat.

Dále se novela občanského zákoníku dotkne **svěřenských fondů**. Takový fond je tzv. vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele do odděleného a nezávislého vlastnictví. V poslední době jsme se mohli také v médiích setkat s informacemi o využití tohoto institutu majetnými osobami.

Doposud svěrenský fond vznikl pouhým přijetím pověření správcem. Nově bude svěrenský fond vznikat dnem zápisu do evidence svěrenských fondů. Objevuje se tedy povinnost zápisu do veřejné evidence, obdobně jako u spolků či obchodních společností. Podle důvodové zprávy tímto zákonodárce sleduje posílení transparence v této oblasti.

O svěrenských fondech a jejich účelu či použití si povíme v některých z dalších příspěvků. Zde pouze upozorňuji na tuto změnu a předně povinnost pro již existující svěrenské fondy „zapsat fond do evidence svěrenských fondů do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Třetí oblastí, na kterou dnes upozorním, je **předkupní právo spoluvlastníků**. Nový občanský

zákoník v roce 2014 s určitými výjimkami zavedl pravidlo, že spoluvlastníci nemají vzájemně předkupní právo v případě prodeje spoluvlastnického podílu na nemovitosti. Tedy například u dvou spoluvlastníků pozemku, jehož součástí je stavba, mohl každý ze spoluvlastníků libovolně svou ideální polovinu prodat.

Nově však podle zákona bude opět platit pravidlo, že „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*“

Jaké jsou praktické dopady? Bude-li jeden ze spoluvlastníků chtít prodat svůj podíl na pozemku, musí nejprve oslovit druhého spoluvlastníka s nabídkou. Takové pravidlo podle novely zákona začne platit od 1. 1. 2018.

Vzhledem k některým nastíněným změnám tedy doporučuji vždy při právním jednání důkladně zhodnotit aktuální úpravu, případně se poradit s odborníkem.

V dalších příspěvcích se zaměříme také na zakládání obchodních společností, věcná břemena a jejich zápisy v katastru nemovitostí, řešení smluv uzavřených s prodejci, ručení blízkým osobám a jiné.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Česká 65/45, Kopřivnice

