



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

VLIV ZMĚNY OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU NA REALITNÍ PRAXI

EFFECT OF AMENDMENTS TO THE CIVIL CODE ON THE REAL ESTATE PRACTICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MICHAELA BUCHTOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Mgr. Ing. JANA KLIŠOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michaela Buchtová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vliv změny občanského zákoníku na realitní praxi

v anglickém jazyce:

Effect of amendments to the Civil Code on the real estate practice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student zmapuje změny občanského zákoníky, které mají vliv na obchod s nemovitými věcmi. Posoudí vliv těchto změn a provede srovnání s praxí před 1. 1. 2014. Student zhodnotí i vliv změny katastrálního zákona na realitní praxi.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat vliv změn občanského zákoníku a katastrálního zákona na realitní praxi.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s.

Zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb. - katastrální zákon

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Ing. Jana Klišová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 15.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Dne 1. 1. 2014 vzešel v účinnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který zasáhl do mnoha oblastí. Tato diplomová práce se zabývá změnami, které mají vliv na realitní činnost. Se změnou občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., úzce souvisí i zavedení nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., jehož vliv na realitní praxi je v této práci také zachycen.

Výsledkem této práce je zmapování nastalých změn a zhodnocení, do jaké míry ovlivňují realitní praxi.

Abstract

On 1 January 2014 the new Civil Code no. 89/2012 Coll., which affected many areas, came into force. This thesis deals with the changes that have an impact on real estate activities. To the change of the Civil Code no. 40/1964 Coll. an introduction of new Cadastral law no. 256/2013 Coll. is closely related. Influence of this Cadastral law on a real estate practice is also described in this work.

The conclusion summary of this work is a mapping of changes and an assessment of the extent to which they affect a real estate practice.

Klíčová slova

Občanský zákoník, katastrální zákon, nájem, zprostředkování, superficální zásada, materiální publicita, věcná břemena

Keywords

Civil Code, cadastral law, lease, mediation, superficies solo cedit principle, material publicity, easements

Bibliografická citace

BUCHTOVÁ, M. *Vliv změny občanského zákoníku na realitní praxi*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 84 s. Vedoucí diplomové práce Mgr. Ing. Jana Klišová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: Vliv změny občanského zákoníku na realitní praxi zpracovala samostatně a uvedla jsem veškeré použité informační zdroje.

V Brně dne 23.5.2015

.....

podpis

Poděkování

V první řadě bych chtěla velmi poděkovat své vedoucí diplomové práce Mgr. Ing. Janě Klišové za ochotu, čas, odborné vedení, cenné rady a připomínky k mé práci. Poděkování patří i advokátce Mgr. Andrei Novosadové za čas a poznatky, které jsem využila v této práci. Dále bych chtěla poděkovat pracovníkům osobně oslovených realitních kanceláří za poskytnutí zajímavých a užitečných informací a pracovníkům realitních kanceláří, kteří se zúčastnili výzkumu k této práci. Velké díky patří také celé mé rodině a mým blízkým za velkou podporu a případnou pomoc, které si velice vážím.

OBSAH:

ÚVOD.....	9
1 ZMĚNA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	11
1.1 VĚCI A JEJICH ROZDĚLENÍ	12
1.1.1 Vymezení pojmu „věc“	12
1.1.2 Rozdělení věcí	14
1.1.3 Součást věci a příslušenství věci	16
1.2 VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ.....	19
1.2.1 Právo stavby.....	19
1.2.2 Věcná břemena.....	21
1.3 KUPNÍ SMLOUVA (KOUPE)	25
1.4 NÁJEMNÍ SMLOUVA (NÁJEM)	32
1.5 PACHTOVNÍ SMLOUVA (PACHT).....	43
1.6 NÁJEM vs. PACHT	47
1.7 SMLOUVA ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ (ZPROSTŘEDKOVÁNÍ).....	48
1.8 ÚSCHOVA PENĚZ.....	52
1.9 PŘECHODNÁ USTANOVENÍ.....	55
2 ZMĚNA KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	57
2.1 NÁVRAT SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY	57
2.2 ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY.....	58
2.3 ZÁPIS VĚCNÝCH PRÁV VKLADEM	62
2.4 ZÁSADA PRIORITY	65
3 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PRŮZKUMU V REALITNÍCH KANCELÁŘÍCH.....	67
ZÁVĚR	76
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	78
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	81
SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ.....	81
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	82
SEZNAM PŘÍLOH	82

PŘÍLOHA Č. 1 - DOTAZNÍK

ÚVOD

Obsahem diplomové práce bude porovnat změny, které nastaly s příchodem nového občanského zákona¹ (dále jen NOZ). Jednotlivé změny budou porovnány se starou legislativou, tj. starým občanským zákoníkem² (dále jen OZ). V některých případech došlo ke vzniku úplně nových pojmů, které proto nelze s ničím porovnat. Vliv těchto změn na realitní praxi bych ráda zachytila jak z hlediska právního, tak i z pohledu realitních makléřů. Názor realitních makléřů (realitních kanceláří) získám prostřednictvím vypracovaného dotazníku, který bude součástí přílohy a také osobním oslovením. Závěry těchto výsledků by měly ukázat, jak změna OZ zatím zasáhla do oblasti obchodování s nemovitostmi. Mnoho změn se totiž ukáže až časem. Jelikož toto téma zahrnuje i zavedení nového katastrálního zákona³ (dále jen NKZ), budou součástí obsahu i změny, které v tomto zákoně proběhly.

Slovo „praxe“ použité v názvu této práce je dle slovníku činnost v určitém oboru, jako cvičení pro nabytí zručnosti. [7] Jde o opak teorie, tudíž se očekává jistá zkušenost v daném oboru. Význam slova „realitní“ se týká nemovitostí, obvykle obchodu s nimi. [32] Spojením těchto slov dostáváme činnost zabývající se obchodováním s nemovitostmi, ať už se jedná o nákup, prodej, pronájem či zprostředkování nemovitých věcí. S obchodováním úzce souvisí i jiné činnosti, bez kterých by k samotnému obchodu ve většině případů nemohlo dojít. Jedná se např. o právní či notářské služby, zajištění finančních potřeb a mnoho dalších.

Většina lidí neobchoduje s nemovitostmi běžně, a to z důvodu, že se ve většině případů jedná o finančně velice náročný úkon. Při vzetí půjčky či hypotéky dojde k zadlužení i na několik (desítek) let. V dnešní době ale jde o velice dobrou investici. Proto by tento obchod měl být opravdu velmi dobře promyšlený a ze všech hledisek podchycený. Řád a pořádek v oblasti obchodování s nemovitostmi zajišťují zákony, které jakožto právní předpisy platí (pokud v nich není uvedeno jinak) pro všechny. Od 1. 1. 2014 nabyl účinnost NOZ i NKZ pro zvýšení právní jistoty v této oblasti.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

NOZ je dílo, na kterém pracoval rozsáhlý tým odborníků více než 10 let a které svým rozsahem překonalo vše, co doposud v legislativní oblasti na našem území vzniklo – obsahuje přes tři tisíce paragrafů. [3] Zákoník je velice rozsáhlý co se změn týče a některé změny se mohou v praxi projevit i po několika letech.

V současné době Ministerstvo pro místní rozvoj pracuje na vytvoření realitního zákona, který by měl stanovit základní pravidla pro vykonávání realitní činnosti, zajištění větší ochrany spotřebitelů a zvýšení důvěry v realitní zprostředkovatele. [21] Proto nejsou změny katastrálního a občanského zákona posledními změnami, které významným způsobem ovlivní činnost realitních kanceláří (dále jen RK).

1 ZMĚNA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Po přečtení názvu této kapitoly jistě každého v první řadě napadne, proč byla potřeba změnit dosavadní OZ, a tím i výrazně zasáhnout do soukromého práva každého z nás. V čem byl problém dosavadní úpravy OZ? Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. platil 50 let (účinnost nabyl 1. 4. 1964). Při pohledu na délku platnosti a při stručném shrnutí dějin naší republiky v tomto období je jasné, že se toho mnoho změnilo⁴. Jelikož se mění doba, vyvstala potřeba na počátku 21. století změnit právní úpravu, která vznikla před půl stoletím.

Prof. Karel Eliáš (přední zpracovatel NOZ) vysvětluje hlavní problémy předchozí úpravy OZ ve dvou oblastech. První oblastí problémů byla existence 2 kodexů, tj. občanský zákoník č. 40/1964 a obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. Tyto zákoníky upravovaly např. smlouvy, náhrady škody, ale každý jinak. Proto nejen pro praktika, ale i pro soudce bývalo obtížné rozhodnout, do jakého režimu řešený případ spadá. Druhá oblast, která tvořila nedostatky OZ, byl fakt, že některé otázky byly velmi podceňovány. Šlo např. o oblast majetkových práv, zvláště vlastnictví a oblast ochrany osobnosti. To vše se nyní NOZ snaží narovnat. [34]

Zákonodárci při tvorbě NOZ vycházeli nejen z císařského patentu č. 946/1811 Sb. zák. soud. Obecný zákoník občanský (dále jen o. z. o.), ale také ze současných zahraničních úprav (zejm. zákoníku německého, švýcarského, rakouského, italského a nizozemského).

Hlavními zásadami při utváření NOZ bylo především:

- rozejít se s myšlenkovým světem socialistického práva,
- vytvořit zákoník rovnající se evropskému právu a kulturní konvenci. [28]

NOZ obsahuje 3 081 paragrafů. Přejímá celou řadu pravidel upravených v jiných zákonech, které ruší⁵. Také se snaží přizpůsobit moderním potřebám. Dále je snahou upravit nebo zpřesnit pravidla, která dosavadní soukromé právo neřešilo, příp. upravovalo velmi stroze. Při jeho tvorbě bylo preferováno vyhýbat se cizím slovům. Jen v případech, kde cizí termín v českém právu zdomácněl (např. orgán, forma, elektronický), anebo kde jej lze pro jeho přesný význam využít lépe (např. detence, prekluze), nechová se NOZ puristicky. [28]

⁴ Občanský zákoník z roku 1964 byl přijat v době, kdy zvítězil socialismus. Této ideologii odpovídá jak stavba, tak i pojetí tohoto zákoníku. Byl sestaven z myšlenek, že stát řízený komunistickou stranou ví všechno lépe než jednotlivci a že soukromé věci jsou záležitostí státu. Po roce 1989 byla snaha zákonodárců o přizpůsobení zákoníku novým poměrům. Žádná ze změn OZ nedokázala změnit jeho myšlenkový svět. [4]

⁵ Ruší mj. obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., zákon o rodině č. 94/1963 Sb.

Smyslem NOZ je tedy především:

- ochrana slabší strany, ochrana dobré víry, důstojnosti a svobody člověka,
- snaha, aby smlouvy byly spíše platné než neplatné (zejm. nájemní smlouvy),
- dávat smluvním stranám více volnosti při uzavírání smluv,
- odbourat závislost lidí na státní a justiční byrokracii,
- myšlenka, že lidé si svoje vlastní zájmy dokážou uspořádat lépe sami než podle pravidel vymezených státem. [4]

1.1 VĚCI A JEJICH ROZDĚLENÍ

Pojem „věc“ má v českém jazyce více významů. Věcí může být záležitost, o které jednáme nebo předmět, o němž hovoříme. Právní oblast musí být významově přesná, proto se NOZ snaží pojem „věc“ užívat u předmětů, kterých se týkají práva a povinnosti. [3]

1.1.1 Vymezení pojmu „věc“

Jelikož se na věci vážou věcná práva, je nesmírně důležité vymezit si tento pojem. V evropských zemích, jako je např. Německo či Polsko, se za věci označují jen hmotné předměty, zatímco jižněji v Rakousku nebo Francii se pojem věc váže nejen na hmotné, ale i nehmotné předměty, resp. práva. [22]

VĚCI	
OZ	NOZ
<p>§ 118 <i>(1) Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.</i> <i>(2) Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.</i></p>	<p>§ 489 <i>Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.</i> § 490 <i>Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.</i> § 492 <i>(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.</i> <i>(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.</i> § 495 <i>Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.</i></p>

NOZ v § 489 označuje věcmi vše, co je rozdílné od osoby (nejedná se tedy o člověka ani právnickou osobu) a slouží potřebě lidí (co je užitečné, má to nějaký hospodářský užitek). Nejedná se přitom o lidské tělo, jeho části (s výjimkou § 112 NOZ⁶) ani o živá zvířata. [6]

Nově je v § 490 NOZ vymezena definice veřejného statku. Tím se rozumí věc, která slouží k obecnému užívání (může ji užívat kdokoliv a je jedno kdo je vlastníkem věci). Veřejný statek je věcí movitou či nemovitou. Do této skupiny spadá např. park, cesta, veřejné osvětlení ale i objekty průmyslového, duševního vlastnictví (patenty, ochranné známky, vynálezy) nebo řada investičních nástrojů bez hmotné podstaty. [3], [22]

Mezi změny patří také definování hodnoty věci v § 492 odst. 1 NOZ. Lze-li tuto hodnotu vyjádřit v penězích, jedná se o její cenu. Cena může být jednak obvyklá, tj. stanovená na základě shodného, porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží - určená na základě objektivních kritérií. Nebo se může jednat o cenu mimořádnou, která je dle § 492 odst. 2 NOZ určena subjektivně s přihlédnutím k mimořádným okolnostem trhu, osobních poměrů nebo zvláštní obliby. [3]

Majetek definovaný v § 495 NOZ je souhrnem všech věcí, které osoba vlastní. Všechny hmotné, nehmotné (§ 496 NOZ), movité i nemovité věci (§ 498 NOZ). Do majetku patří i živá zvířata (i když se nejedná o věci), jestliže někomu patří a mají svého pána. [3]

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Pojem „věc“ OZ blíže nespécifikuje, nicméně jsou pod tímto termínem myšleny hmotné věci, které jsou ovladatelné a užitečné (slouží potřebám lidí). [10] To odpovídá dnešní právní úpravě hmotných věcí. NOZ pojem „věc“ vymezuje v § 489. Jde přitom o definici převzatou z o. z. o⁷.

V § 118 OZ uvádí, jaké mohou být předměty občanskoprávních vztahů tj. věci, některá práva, majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory. NOZ tuto situaci zcela mění. Předmětem právních vztahů jsou především věci, které NOZ pojal daleko rozsáhleji a to tím, že je rozšířil o věci nehmotné (§ 496 odst. 2 NOZ).

⁶ *Člověk může přenechat část svého těla jinému jen za podmínek stanovených jiným právním předpisem. To neplatí, jedná-li se o vlasy nebo podobné části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez znečistlivění a které se přirozenou cestou obnovují; ty lze přenechat jinému i za odměnu a hledí se na ně jako na věc movitou.* (Citace: § 112 zákona č. 89/2012 Sb.)

⁷ *„Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.“* (Citace: § 285 císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. Obecný zákoník občanský).

Užitečnost věci je často vyjádřena její cenou (§ 492 NOZ). Pojem „cena“ se řadí mezi ty, se kterými NOZ pracuje na mnoha místech. [11] Bylo tedy bezpochyby vhodné definici ceny zavést i do NOZ. Vzhledem k tomu, že pojem „majetek“ se také dost často vyskytuje v NOZ (majetek nadace, společný majetek atd.) i jeho vymezení je důležité.

1.1.2 Rozdělení věcí

Jelikož se některá práva a některé povinnosti týkají pouze vymezené skupiny věcí, je důležité si tyto skupiny (kategorie) specifikovat.

ROZDĚLENÍ VĚCÍ	
OZ	NOZ
<p>§ 119</p> <p>(1) <i>Věci jsou movité nebo nemovité.</i></p> <p>(2) <i>Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.</i></p>	<p>§ 496</p> <p>Věci hmotné a nehmotné</p> <p>(1) <i>Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.</i></p> <p>(2) <i>Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.</i></p> <p>§ 498</p> <p>Nemovité a movité věci</p> <p>(1) <i>Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.</i></p> <p>(2) <i>Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.</i></p> <p>§ 499</p> <p>Zastupitelná věc</p> <p><i>Movitá věc, která může být nahrazena jinou věcí téhož druhu, je zastupitelná.; ostatní věci jsou nezastupitelné. V pochybnostech se případ posoudí dle zvyklostí</i></p> <p>§ 500</p> <p>Zuživatelná věc</p> <p><i>Movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení, je zuživatelná; zuživatelné jsou i ty movité věci, které náleží ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Ostatní věci jsou nezuživatelné.</i></p> <p>§ 501</p> <p>Hromadná věc</p> <p><i>Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.</i></p>

NOZ rozděluje věci do různých skupin. Nejdříve začíná s rozdělením na **hmotné a nehmotné** v § 496 NOZ. Aby se jednalo o věc hmotnou, musí být ovladatelná a mít povahu samostatného předmětu. Nejdůležitější je vymezení, že jde o předměty samostatné povahy. To rozlišuje věc a součást věci. Proč je tohle rozlišení důležité? Důvodem je, že součást věci nelze samostatně ocenit. Nehmotné předměty nemají hmotnou podstatu, jedná se například o patenty, pohledávky nebo zaknihované akcie. Do kategorie nehmotných věcí jsou řazena i práva, připouští-li to jejich povaha (práva, která lze trvale či opětovně využívat). Věcmi nejsou osobní ani rodinná práva. I přestože nehmotnými předměty nelze fyzickým způsobem manipulovat, mohou někomu patřit, vlastník s nimi může nakládat libovolně v mezích právního řádu. Zvláštní postavení mají energie (vodní, větrná, sluneční aj.), i když nemají hmotnou podstatu, člověk je dokáže ovládnout, tj. důvodem, proč jsou řazeny mezi hmotné věci. [4], [22]

Další důležité rozdělení NOZ v § 498 je na **movité a nemovité věci**. Za nemovitou věc je považován především pozemek. Vedle pozemku jsou nemovitými věcmi i podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, podzemní garáže, tunely, vinné sklípky). Důraz je tu kladen, aby měla podzemní stavba jiný (samostatný) hospodářský účel, než bude účel pozemku. Pokud by podzemní stavba sloužila stejnému účelu jako pozemek nebo tento účel podporovala, není důvod, aby byly od sebe odděleny. [3], [4]

Dále jsou zde řazena věcná práva k pozemkům a již zmíněným podzemním stavbám, může se jednat např. o zástavní právo, předkupní právo aj. NOZ do této skupiny zahrnuje také práva, která za nemovité věci prohlásí zákon např. právo stavby. Právní předpis může nemovitými věcmi stanovit předměty, které nejsou součástí pozemku a jejichž přenesení z místa na místo by narušilo jejich podstatu (ložiska nerostů, jeskyně). Vše ostatní je movitými věcmi. [3]

Zastupitelné věci v § 499 NOZ jsou ty movité věci, které lze nahradit jinými věcmi téhož druhu např. potraviny, peníze, ale i cenné papíry jsou-li s nimi spojená stejná práva. [4] Nezastupitelnými jsou nemovité i movité věci – pozemky, umělecká díla, stavby.

Mezi **zůživatelné věci** dle § 500 NOZ se řadí ty, které se běžně používají k prodeji či spotřebě. Uživatel je může sníst, vypít, spálit anebo vyměnit za jinou hospodářskou hodnotu (peníze, poštovní známky, zboží určené k prodeji). Nezůživatelné – vše ostatní. [4]

Soubor jednotlivých věcí, které slouží společně stejnému účelu, mají stejného vlastníka a totožné označení, nazývá NOZ v § 501 **věc hromadnou** tj. např. sada nářadí, knihovna, ale i podnik.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Pro přehlednost uvádím tabulku, ve které je shrnuto rozdělení věcí podle OZ a NOZ.

Tabulka č. 1 Rozdělení věcí podle nové a staré právní úpravy

věci		OZ	NOZ
hmotné	nehmotné	neupraveno	§ 496
movité	nemovité	§ 119	§ 498
zastupitelné	nezastupitelné	neupraveno	§ 499
zůživatelčné	nezůživatelčné	neupraveno	§ 500
hromadná věc		neupraveno	§ 501

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Evropské občanské zákoníky se na věc dívají ze dvou pohledů. Buď za věci považují pouze hmotné předměty, na které si lze sáhnout – což je stanoveno v OZ anebo věc považují nejen za hmotné, ale i předměty nehmotné – to je úprava NOZ. [22]

Mezi významné změny NOZ lze bezpochyby zařadit zavedení nové kategorizace předmětu občanskoprávních vztahů. Již existující třídění věcí (zastupitelné, zůživatelčné, hromadné atd.) bylo nově zahrnuto do NOZ.

V OZ se věci rozlišovaly pouze na věci movité a nemovité dle § 119 a ani ty nebyly blíže specifikovány. Nově se věci rozlišují na již zmíněné hmotné a nehmotné, movité a nemovité. Dále jsou zde vymezeny pojmy zastupitelná § 499 NOZ, zůživatelčná § 500 NOZ a hromadná věc § 501 NOZ.

1.1.3 Součást věci a příslušenství věci

K pojmu věc je důležité i vymezení součásti a příslušenství věci. Hlavní rozdíl těchto pojmů spočívá v tom, že příslušenství je právně samostatná věc, která není s hlavní věcí spojena, ale v rámci hospodářského určení věci hlavní jí má jako příslušenství sloužit. [4]

SOUČÁST VĚCI	
OZ	NOZ
<p>§ 120 (1) Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. (2) Stavba není součástí pozemku.</p>	<p>§ 505 Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.</p>

	<p>§ 506</p> <p>(1) <i>Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.</i></p> <p>(2) <i>Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.</i></p> <p>§ 507</p> <p><i>Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.</i></p> <p>§ 509</p> <p><i>Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.</i></p>
--	---

Nově se NOZ vrací k zásadě vyplývající z § 506, tj. povrch ustupuje půdě (pozemku), z latinského *superficio solo cedit* (v některé literatuře též uváděno jako *superficies solo cedit*). Podle doktora Bezoušky byla u nás tato zásada potlačena po 2. sv. válce v důsledku myšlenek o snazší kolektivizaci venkova⁸. Touto zásadou je myšleno, že vše co je pevně spojené se zemí, je její součástí. Kromě nemovitostí sem spadají studny, ploty, skleníky apod. [3], [4]

Do dnešní doby mohl mít pozemek jiného majitele, než měla stavba na něm. NOZ se snaží tento stav změnit postupným způsobem na základě předkupního práva. Je-li vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, v případě prodeje získá ten druhý předkupní právo. Toto právo ovšem nemusí být využito. V některých případech tak ke sjednocení pozemku a stavby může docházet i velmi dlouho. Předkupní právo se netýká případů v rámci dědického řízení ani přeměn právnických osob.

Pokud je vlastník pozemku tatáž osoba jako vlastník nemovitosti, vznikne z pozemku a stavby jediná nemovitost - stavba se stane součástí pozemku. [4] Stavby dočasné nejsou součástí pozemku. Podle stavebního zákona se jedná o stavby, kterým stavební úřad omezil dobu jejich trvání.

⁸ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s r. o., 2013. 375 s. ISBN 978-80-7263-819-2. s. 70.

Nejedná se pouze o stavby, které mohou být zapuštěny do země. Součástí pozemku tak budou dle § 507 NOZ i stromy, keře, rostliny a veškerá jiná zařízení, která se nacházejí na příslušném pozemku a budou v něm zapuštěna.

V § 509 NOZ je uvedeno, že inženýrské sítě nejsou součástí pozemku. Jelikož vedou přes pozemky, patřící několika vlastníkům, předchází se tím problémům, které by vznikaly v souvislosti s aplikací superficiální zásady⁹. [3]

PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCÍ	
OZ	NOZ
<p style="text-align: center;">§ 121</p> <p>(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.</p> <p>(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.</p> <p>(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.</p>	<p style="text-align: center;">§ 510</p> <p>(1) Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.</p> <p>(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.</p> <p style="text-align: center;">§ 513</p> <p>Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.</p>

Příslušenství je samostatná věc, která není s věcí hlavní spojena, ale je určena k tomu, aby byla s věcí hlavní společně užívána (§ 510 odst. 1 NOZ). V § 510 odst. 2, NOZ je stanoveno, že právní úpravy, které se vztahují na věc hlavní, týkají se i příslušenství. Na základě tohoto právního pravidla je podchycen vznik nejasností, které vedly k soudním sporům, např. zda prodej televize zahrnuje i dálkový ovladač. [3], [4] Příslušenství se týká i nehmotných věcí, např. příslušenstvím pohledávky jsou úroky, jak stanovuje v § 513 NOZ.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Ve své podstatě se nová úprava součástí a příslušenství věci neliší od staré právní úpravy. NOZ přímo říká, že součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507) a naopak součástí pozemku nejsou inženýrské sítě (§ 509). Ovšem největší a nejdiskutovanější změnu přináší § 506 NOZ, ze kterého plyne, že stavba je součástí pozemku, což je naprostý opak proti § 120 odst. 2 OZ.

⁹ Z latinského superficies solo cedit tzn. povrch ustupuje zemi (pozemku). Zásada v podstatě říká, že vše, co je pevně spojené se zemí (pozemkem) je jeho součástí.

Extrémním příkladem rozdílného vlastnictví pozemku a stavby je v současné době tzv. „kauza Zeleného údolí“¹⁰. Jde o několik měsíců trvající kauzu, týkající se 364 majitelů bytů a rodinných domů. Pozemky pod těmito bytovými a rodinnými domy koupil spekulant. Ten zprvu nabízel, že majitelům pozemky prodá za dva a půl násobek ceny stanovené znaleckým posudkem. Když odmítli, podal spekulant k soudu návrh na odstranění staveb. [33]; [30]

Majitelé, kterých se kauza týká a kteří již vynaložili peníze na koupi domu nebo bytu se sice soudí, ale žijí ve strachu, že o našetřené, investované a často i půjčené peníze přijdou. Bezespору jsou tyto byty a domy neprodejně. Těmto sporům by nová právní úprava měla zcela zabránit. Z výše uvedeného jednoznačně zastávám názor, že tento přínos do soukromého práva je zcela vhodný, přínosný, jen možná přišel trochu pozdě.

V případě příslušenství dochází ke změně v § 510 odst. 2 NOZ z něhož vyplývá, že práva a povinnosti týkající se věci hlavní se týkají i jeho příslušenství. Dosavadní judikatura byla v tomto směru poněkud rozporná. [3]

1.2 VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ

Věcná práva jsou práva, která se vztahují (vážou) na věci. Věcná práva k věci cizí mají absolutní povahu. Nepůsobí jen proti vlastníkovi, ale vůči každému, kdo se s nimi střetne. NOZ řadí mezi tato práva: právo stavby § 1240 a násl., věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) § 1257 a násl. a dále i zástavní a zadržovací právo. [4]

1.2.1 Právo stavby

První výskyt práva stavby v evropském zákonodárství byl zaznamenán na přelomu 19. a 20. století. I na našem území bylo po nějakou dobu upravováno, a to až do roku 1964. Důvodem znovuzavedení práva stavby je znovu zavedené pravidlo, že stavba je součástí pozemku. Nemůžou mít tudíž rozdílného vlastníka. Vlastní-li někdo pozemek, který nehodlá využívat ke stavbě, může ho dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní. [27] Hlavní důvody zavedení práva stavby:

- neochota vlastníka prodat pozemek stavebníkovi
- ekonomické – není nutné okamžitě investovat do koupě pozemku – jedná se např. o stavbu, u níž se nepředpokládá dlouhá životnost (např. skladiště) [4]

¹⁰ Č.j.: S 288/2009

PRÁVO STAVBY	
OZ – nebylo upraveno	NOZ
	<p>§ 1240</p> <p>(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.</p> <p>(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.</p> <p>§ 1242</p> <p>Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.</p> <p>§ 1243</p> <p>(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.</p> <p>(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.</p> <p>§ 1244</p> <p>(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.</p> <p>§ 1245</p> <p>Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.</p> <p>§ 1252</p> <p>(1) Právo stavby lze převést i zatížit.</p> <p>§ 1253</p> <p>Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.</p> <p>§ 1254</p> <p>Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.</p>

Jde o právo umožňující stavebníkovi (konkrétní osobě), aby měl na cizím pozemku umístěnou stavbu – na jejím povrchu či pod povrchem dle § 1240 odst. 1 NOZ. Nezáleží, zda bude stavba teprve zřízena nebo jestli stavebník převezme již existující objekt např. z důvodu rekonstrukce, modernizace, případně přístavby dalších pater.

Právo stavby má podle § 1242 NOZ povahu nehmotné a nemovité věci zatěžující cizí pozemek. Stavba podléhající právu stavby je jeho součástí – nikoliv součástí pozemku, i kdyby s ním byla pevně spojena. Tato stavba se nestává ani dočasnou stavbou dle § 506 NOZ, ani samostatnou věcí. [3]; [4]

Jeho běžné zřízení probíhá na základě smlouvy, samotné právo ovšem vzniká až na základě vkladu do katastru nemovitostí (dále jen KN) jak uvádí § 1243 NOZ.

Stavebník má k pozemku, stejně jako vlastník pozemku k právu stavby, zákonné předkupní právo (§ 1254 NOZ). V případě jiného ujednání by to mělo účinky vůči třetím osobám pouze zápisem v KN, např. pokud by se strany vzdaly předkupního práva. V KN musí být zapsána i zástavní práva nebo věcná břemena, která právo stavby zatěžují. [3]; [4]

Právo stavby je možné zřídit pouze na dobu dočasnou podle § 1244 věty první NOZ. Tato doba ovšem může být poměrně dost dlouhá, a tak ji zákoník zkracuje na maximálně 99 let s možností prodloužení, za podmínky souhlasu všech osob, které mají k pozemku zapsána zatížení (§ 1245 NOZ). Doba zřízení práva stavby musí být zřejmá z KN dle § 1244 věty druhé NOZ. [3]; [4]

Právo stavby je možné dle § 1252 NOZ zatížit, např. dát jej do zástavy nebo k němu může být zřízeno věcné břemeno. [3]

Právo stavby zaniká uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, vč. všech zatížení, která k němu vážnou. Po zániku zůstane stavba zachována a stane se součástí pozemku. Ze zákona je vlastník povinen poskytnout stavebníkovi náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době, kdy k zániku práva stavby došlo. To by platilo pouze v případě, kdy by se strany nedohodly jinak. Jednalo by se např. o jinou výši náhrady nebo povinnost stavebníka (po zániku práva stavby) odstranit stavbu. [3] Právo stavby lze převést, příp. se dědí, jak uvádí § 1253 NOZ.

1.2.2 Věcná břemena

Služebnosti a reálná břemena jsou pojmy vycházející z římského práva. V padesátých letech byla spojena ve věcná břemena. Počítalo se s jejich postupným vymizením. I když tomu tak na chvíli opravdu bylo, nyní se zpět vrátila legislativa z padesátých let a opět došlo k jejich rozdělení. Typické je po ně to, co pro ostatní věcná práva k cizí věci – jde o zatížení, které lpí na věci a jeho obsah nebude změněn ani se změnou vlastníka. [4]

VĚCNÁ BŘEMENA	
OZ	NOZ
<p style="text-align: center;">Věcná břemena § 151n</p> <p>(1) Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.</p> <p>(2) Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.</p> <p>(3) Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluzívání.</p> <p style="text-align: center;">§ 151o</p> <p>(1) Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemeni lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.</p> <p>(2) Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám.</p> <p>(3) Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.</p>	<p style="text-align: center;">Služebnosti §1257</p> <p>(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.</p> <p>(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.</p> <p style="text-align: center;">§ 1260</p> <p>(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořizováním pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.</p> <p style="text-align: center;">§ 1299</p> <p>(1) Služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služební věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.</p> <p>(2) Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služební věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služební věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.</p> <p style="text-align: center;">§ 1300</p> <p>(1) Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.</p> <p>(2) Dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku. V takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv.</p> <p style="text-align: center;">Reálná břemena § 1303</p> <p>(1) Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.</p> <p style="text-align: center;">§ 1304</p> <p>Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.</p> <p style="text-align: center;">§ 1308</p> <p>O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.</p>

Služebnosti

Služebnost slouží i jiným osobám než jen vlastníkovi. Jde o pasivitu vlastníka.

Ten musí dle § 1257 odst. 1 NOZ:

- něco (s)trpět (vlastník umožní jiné osobě, aby přecházela přes jeho pozemek nebo na něm čerpala vodu)
- zdržet se činnosti (vlastník se zaváže, že nebude svoji stavbu zvyšovat, aby nestínila sousedův výhled) [23]

Služebnosti mohou být směřovány buď: k osobě - pro tuto skupinu je charakteristické právo užívat cizí věc nebo její část (nejčastěji byt nebo dům k bydlení) anebo požívat cizí věc za účelem podnikání. Dále mohou služebnosti působit směrem k panující věci. [4] Tady se jedná např. o služebnost cesty (přístupu na vlastní pozemek přes pozemek jiného vlastníka).

V § 1260 odst. 1 NOZ jsou uvedeny způsoby vzniku služebnosti. Ta se zřizuje nejčastěji smlouvou, za určitých podmínek i vydržením¹¹ nebo pořízením pro případ smrti (závěť), případně i ze zákona a rozhodnutím orgánů veřejné moci. Služebnosti osobní se většinou zřizují na dobu života člověka či na dobu trvání právnické osoby, služebnosti pozemkové natrvalo. [4] Níže je uvedena tabulka s demonstrativním výčtem služebností uvedeném v NOZ.

Tabulka č. 2 Druhy služebností

DRUHY SLUŽEBNOSTÍ			
POZEMKOVÉ (in rem)		OSOBNÍ (in personam)	
služebnost inženýrské sítě	§ 1267-§ 1268	užívací právo	§ 1283-§ 1284
opora cizí stavby	§ 1269	požívací právo	§ 1285-§ 1293
služebnost okapu	§ 1270	služebnost bytu	§ 1297-§ 1298
právo na svod dešťové vody	§ 1271		
právo na vodu	§ 1272		
služebnost rozlivu	§ 1273		
služebnost stezky, průhonu a cesty	§ 1274-§ 1277		
právo pastvy	§ 1278-§ 1282		

(Zdroj: Vlastní zpracování)

¹¹ „Pokud osoba, která není vlastníkem, vykonává právo k věci po stanovenou dobu, dojde k vydržení práva. Jak vyplývá již ze samotného názvu tohoto institutu, může vydržet pouze ten, kdo drží, tj. fakticky ovládá určitou věc, počíná si jako vlastník, nebo osoba, která má k věci jiné právo. Vydržením se mění faktický stav (držba) na stav právní, neboť po uplynutí stanovené doby a při splnění dalších podmínek se z držitele stává vlastník. K vydržení práva k movité věci je třeba nepřerušená držba po dobu tří let. Pro věci nemovité je stanovena lhůta desetiletá.“ (Citace: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zmeny-v-nabyvani-vlastnickeho-prava/>>)

Jak již bylo řečeno, výčet služebností je v NOZ pouze názorný a pokud vznikne potřeba služebnosti, která není v zákoně vyjmenována, stranám v tom nic nebrání. V NOZ jsou upraveny zvláštnosti jednotlivých služebností, které zákon považuje za užitečné, strany si ovšem mohou obsah upravit podle jim více vyhovujících pravidel. Služebnosti (osobní ani pozemkové) nelze převádět, jsou vázány na konkrétní osobu nebo pozemek a je možné jednu věc zatížit několika služebnostmi (nebudou-li spolu v rozporu). Změna vlastníka nemá vliv na vázanost služebností (rozsah práv a povinností). [1]

Služebnost může zaniknout:

- dojde-li k trvalé změně podle § 1299 odst. 1 NOZ – služebná věc nemůže právu ze služebnosti dostat (př. pozemek, přes který je zřízeno právo cesty, byl trvale zaplaven),
- dohodou obou smluvních stran (§ 1300 odst. 1 NOZ),
- dobou, na kterou byla sjednána, viz § 1300 odst. 2 NOZ),
- osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby,
- vypovězením – ujednájí-li si to strany předem,
- omezením nebo zrušením služebnosti za náhradu dle § 1299 odst. 2 NOZ.

Reálná břemena

Reálná břemena věc zatěžují povinností jejího vlastníka k určité aktivitě. Jedná se tu o větší zásah do vlastnické svobody. Zavazují vlastníka, aby ve prospěch oprávněné osoby něco:

- konal (vlastník splácí úvěr věřiteli tím, že mu vyplácí určité % z nájmu nebo ze zisku)
- dával - poskytovat nějaký užitek (např. část plodin, které se urodily na jeho pozemku). [4], [25].

Reálným břemenem může být zatížena pouze věc zapsaná (evidovaná) ve veřejném seznamu. (§ 1303 NOZ) Reálná břemena se zřizují právním jednáním, vydržením, pořízením pro případ smrti (závěť) a rozhodnutím státního orgánu.

Může být zřízeno na dobu určitou i neurčitou. V případě časově neomezeného reálného břemena musí mít vlastník takto zatížené věci dle § 1304 NOZ možnost se z břemena vykoupit. Podmínky výkupu musí být předem stanoveny již při zřizování samotného břemene. [23]

Zánik těchto břemen je obdobný jako u služebností (§ 1308 NOZ).

Shrnutí staré a nové právní úpravy

NOZ nově rozděluje věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. OZ v § 151n odst. 1 umožňoval služebností zatížit jen nemovitou věc. Dnešní úprava NOZ není tak omezující a připouští takto zatížit i jiné věci než pouze nemovitě.

Nová legislativa v § 1257 odst. 2 umožňuje vlastníkovi, který má více pozemků, aby zatížil jeden z nich ve prospěch toho druhého. To může být praktické v případě, kdy se rozhodne, že jeden z pozemků převede na jinou osobu, neboť si tím ušetří případná budoucí vyjednávání s budoucím vlastníkem. Tato možnost se označuje jako tzv. „vlastníková služebnost“. [3]

1.3 KUPNÍ SMLOUVA (KOUPEĚ)

Koupě doprovází lidstvo od vzniku peněz, jako platidla a uplatnění nalézá od příležitostných prodejů až po obchody na burze cenných papírů. Její úpravy sahají až do římského práva a koupě stále přispívá k akceleraci trhu a společnosti jako takové. [14]

Koupě je nejprve upravena v obecných ustanoveních § 2055 - § 2084 NOZ (platných pro všechny případy koupě), koupě nemovité věci se nalézá v § 2128 - § 2131 NOZ, na ni navazují vedlejší ujednání stanovené v § 2132 - § 2157 NOZ.

KUPNÍ SMLOUVA (KOUPEĚ)	
OZ	NOZ
<p>Kupní smlouva § 588</p> <p><i>Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.</i></p> <p>§ 596</p> <p><i>Má-li věc vady, o kterých prodávající ví, je povinen kupujícího při sjednávání kupní smlouvy na ně upozornit.</i></p> <p>§ 597</p> <p><i>(1) Jestliže dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady; jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit.</i></p> <p><i>(2) Právo odstoupit od smlouvy má kupující i tehdy, jestliže jej prodávající ujistil, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, a toto ujištění se ukáže nepravdivým.</i></p>	<p>Koupě § 2079</p> <p><i>(1) Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.</i></p> <p>§ 2080</p> <p><i>Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení..</i></p> <p>§ 2084</p> <p><i>Prodávající upozorní kupujícího při ujednávání kupní smlouvy na vady věci, o nichž ví.</i></p> <p>Koupě nemovité věci. § 2129</p> <p><i>(1) Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.</i></p>

<p>§ 599</p> <p><i>(1) Vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu, jen jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv do tří týdnů, a jde-li o vady zvířat, do šesti týdnů po převzetí věci.</i></p>	<p><i>(2) Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.</i></p>
--	---

I. Vznik

Kupní smlouvou se v § 2079 odst. 1 NOZ prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu věc (předmět koupě) a umožnit mu nabytí vlastnické právo k této věci. Kupující se zavazuje k převzetí věci a zaplacení její kupní ceny. Kupní smlouva musí mít písemnou formu.

II. Předmět koupě

Předmětem¹² koupě je věc podle § 489 a násl. NOZ. Předmět koupě přechází na prodávajícího vč. všech součástí a příslušenství bez ohledu na to, zda si strany byly jejich přechodu vědomy. Pro příslušenství je možné si sjednat jiný režim (jde o samostatnou věc v právním smyslu). Součást věci se převádí spolu s věcí hlavní, ledaže by se ze součásti věci stala samostatná věc (např. část pozemku by byla oddělena pomocí geometrického plánu).
[12]

III. Práva a povinnosti stran

Prodávající má povinnost umožnit kupujícímu, aby nabyl vlastnické právo a držbu předmětu koupě. Kupující je povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu a převzít předmět koupě. Kromě těchto povinností si strany mohou sjednat vedlejší ujednání, která jsou upravena v § 2132 - § 2157 NOZ. [12] NOZ v § 2084 dává prodávajícímu povinnost (při ujednávání koupě) upozornit kupujícího na vady, o nichž ví.

IV. Kupní cena

Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Podle § 2080 NOZ je možné, aby výše ceny byla stanovena i jen ze způsobu jejího určení.

V. Vady nemovitosti

V případě zjištění určitých nedostatků je kupující v NOZ určitým způsobem chráněn. V případě, že pozemek nemá výměru, která je stanovena v kupní smlouvě, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny dle § 2129 odst. 1 NOZ. Ovšem pokud pozemek nemá

¹² Jednou kupní smlouvou je možné převést i více předmětů koupě v případě, že je stanovena jedna kupní cena.

výměru, která je uvedena ve veřejném seznamu¹³, kupujícímu vzniká právo na přiměřenou slevu pouze tehdy, bylo-li to ujednáno. To souvisí se změnou katastrálního zákona, tj. zásadou materiální publicity¹⁴ (viz. kap. 2.2).

V § 2129 odst. 2 NOZ se výslovně řeší vady stavby, která je součástí pozemku. Jestliže kupující na vadu neupozorní do 5-ti let od nabytí, může se prodávající ohradit námitkou, že vada nebyla včas oznámena a soud kupujícímu žádnou slevu nepřizná. To neplatí, pokud o skryté vadě prodávající věděl nebo měl vědět při realizaci obchodu.

VI. Vedlejší ujednání

NOZ výrazně rozšiřuje a zpřesňuje vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Koupě na zkoušku a cenovou doložku přebírá z obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. Výčet dále rozšiřuje o výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce.

Níže uvádím přehlednou tabulku s demonstrativním výčtem vedlejších ujednání při kupní smlouvě v OZ a NOZ.

Tabulka č. 3 Druhy vedlejších ujednání

DRUHY VEDLEJŠÍCH UJEDNÁNÍ		
	OZ	NOZ
Výhrada vlastnického práva	§ 601	§ 2132-§ 2134
Výhrada zpětné koupě	§ 607-§ 609	§ 2135-§ 2138
Výhrada zpětného prodeje	neupraveno	§ 2139
Předkupní právo	§ 602-§ 606	§ 2140-§ 2149
Koupě na zkoušku	neupraveno	§ 2150-§ 2151
Výhrada lepšího kupce	neupraveno	§ 1252-§2153
Cenová doložka	neupraveno	§ 1254-§ 1256
Jiná vedlejší ujednání	§ 610	§ 1257

(Zdroj: Vlastní zpracování)

¹³ Veřejné seznamy jsou všechny seznamy, do kterých může každý volně nahlížet (např. katastr nemovitostí, patentový rejstřík, rejstřík průmyslových vzorů).

¹⁴ Zásada materiální publicity chrání dobrou víru v pravdivost a úplnost zápisů v KN. Zápisy v KN se považují, že jsou v souladu se skutečným stavem. Jelikož jsou zápisy v KN dobře dostupné, nikoho neomlouvá neznalost těchto zápisů.

Dále uvádím tabulku s definicemi vedlejších ujednání v porovnání úpravy OZ a NOZ.

VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ	
OZ	NOZ
<p style="text-align: center;">Výhrada vlastnictví § 601</p> <p>Má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně. Nevyplyvá-li ze smlouvy něco jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.</p> <p style="text-align: center;">Předkupní právo § 602</p> <p>(1) Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo.</p> <p style="text-align: center;">Právo zpětné koupě § 607</p> <p>(1) Kdo prodá movitou věc s výhradou, že má právo žádat vrácení věci do určité doby po koupi, vrátí-li kupujícímu zaplacenou cenu, má právo zpětné koupě.</p>	<p style="text-align: center;">Výhrada vlastnického práva § 2132</p> <p>Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.</p> <p style="text-align: center;">Výhrada zpětné koupě § 2135</p> <p>(1) Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užítky z peněz a plody z věci snad vytěžené</p> <p style="text-align: center;">Výhrada zpětného prodeje § 2139</p> <p>Ustanovení o zpětné koupi se obdobně použijí i na ujednání, kterým si kupující vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět.</p> <p style="text-align: center;">Předkupní právo § 2140</p> <p>(1) Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).</p> <p style="text-align: center;">§ 2143</p> <p>Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.</p> <p style="text-align: center;">Koupě na zkoušku § 2150</p> <p>(1) Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.</p> <p style="text-align: center;">Výhrada lepšího kupce § 2152</p> <p>(1) Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě. Tato lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy.</p>

Výhrada vlastnického práva § 2132 a násl. NOZ

Vlastnické právo je v praxi velmi často uplatňováno. Umožňuje prodávajícímu zajistit, aby vlastnické právo přešlo na kupujícího až okamžikem, kdy je buď úplně zaplacená kupní cena (§ 2132 NOZ) anebo si může zvolit jinou podmínku pro nabytí tohoto práva. Jde o záležitost, která se v zásadě nemění. Změnou je výhrada vlastnického práva také u věcí nemovitých. I když zákon vyžaduje písemnou formu kupní smlouvy, jejímž předmětem bude nemovitost, výhrada vlastnického práva může mít formu jakoukoliv, není-li zřízena ve formě věcného práva. Velkou změnou je, že výhrada vlastnického práva má účinky pouze mezi prodávajícím a kupujícím. Pokud by toto právo mělo mít účinky i vůči třetím osobám, (zejména věřitelům kupujícího) musí být splněny následující požadavky:

- je-li věc evidována ve veřejném seznamu (zpravidla pozemek evid. v KN) – musí být výhrada zapsána do tohoto příslušného seznamu
- není-li věc evidována ve veřejném seznamu – musí být sjednána ve formě notářského zápisu nebo v písemné formě s úředně ověřenými podpisy stran. [3]

Výhrada zpětné koupě § 2135 a násl. NOZ

Výhradou dle § 2135 NOZ vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc v nezhoršeném stavu zpět prodávajícímu. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. V případě, kdy si strany neujednají lhůtu k požádání o zpětný převod věci, má prodávající ze zákona právo žádat vrácení u nemovité věci do deseti let. Obdobně se uplatní ustanovení o ***výhradě zpětného prodeje v § 2139 NOZ***, kterým si kupující vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět.

Předkupní právo § 2140 a násl. NOZ

Tady jsou stranami dlužník (vlastník, který věc prodává), předkupník (oprávněný z předkupního práva), koupěchtivý (třetí osoba se zájmem o věc). Podstatou je, že předkupní právo zavazuje vlastníka věci, kterou převádí na jinou osobu, aby tuto věc před prodáním primárně nabídl osobě, na niž se předkupní právo vztahuje. Předkupník musí zaplatit kupní cenu ve sjednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce zaniká předkupní právo. [3] Předkupní právo je možné sjednat i mimo souvislost s kupní smlouvou.

Koupě na zkoušku § 2150 a násl. NOZ

Kupující kupuje věc s podmínkou, že ji ve zkušební době schválí (§ 2150 NOZ). Není-li ujednána zkušební doba, činí u věcí movitých tři dny a u nemovitých věcí jeden

rok od uzavření smlouvy. Nic ale nebrání tomu, aby si strany sjednaly jinou délku zkušební doby. Kupující nemůže vrátit věc, pokud ji nevrací v takovém stavu, v jakém ji převzal. [24] K odmítnutí věci postačí ústní forma.

Výhrada lepšího kupce § 2152 a násl. NOZ

Dojde-li k uzavření kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce, může dát prodávající přednost lepšímu kupci, je-li přihlášen ve stanovené lhůtě (§ 2152 NOZ). Prodávající tak může upřednostnit např. nového kupce, třebaže první nabízí vyšší cenu. Lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Hlavním rozdílem oproti staré právní úpravě je odstranění duplicity, tzn. kupní smlouva již není obsažena jak v obchodním¹⁵, tak i občanském zákoníku, ale existuje pouze jediná její úprava v NOZ §2079 - § 2183.

Další podstatnou změnou je § 2079 NOZ, který **zavazuje** prodávajícího k odevzdání věci a umožnit k ní nabytí vlastnického práva kupujícímu. Nejedná se tedy už jen o pouhé odevzdání předmětu koupě kupujícímu, jak doposud uváděl § 588 OZ.

Co se obsahu kupní smlouvy týče, tak terminologie zůstala stejná, pořád jsou smluvními stranami prodávající a kupující. Jelikož je od účinnosti NOZ stavba součástí pozemku, jako předmět koupě se v tomhle případě nově uvádí: **pozemek, jehož součástí je stavba** (přesněji: parcela č. XY jehož součástí je budova s č. p. YX). Další změna v kupní smlouvě se týká daně z převodu nemovité věci. Dnes se již neuvádí „daň z převodu nemovitostí“, ale nově to je „**daň z nabytí nemovitých věcí**“.

Novinku v oblasti koupě přináší NOZ v prodloužení reklamace skrytých vad u nemovitostí. Dosavadní úprava v § 599 OZ umožňovala uplatnit reklamace do 6-ti měsíců od nabytí nemovitosti. Jde o poměrně krátkou dobu na to, aby se projevíly veškeré nedostatky. Nyní současná úprava umožňuje v § 2129 odst. 2 NOZ kupujícímu reklamovat vady do pěti let od nabytí nemovitosti. Podle mnou provedeného průzkumu (viz kap. 3) si 80% respondentů myslí, že prodloužením reklamační doby bude docházet ke zneužívání této doby. Bezpochyby k takovým zneužíváním docházet bude. S narůstajícím počtem let bude obtížnější prokazovat, zda se jedná o skrytou vadu či nikoliv. Dokazování těchto skutečností bude záviset především na správném odborném posouzení.

¹⁵ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen Obch. Z.)

V případě vedlejšího ujednání je možné sjednat **výhradu vlastnického práva** i u nemovitých věcí, což bylo doposud možno pouze u věcí movitých, jak uvádí § 601 OZ.

Podle mého názoru jsou **výhrada zpětné koupě** a **výhrada zpětného prodeje**, vzhledem k jejich významům u nemovitých věcí, zcela zbytečné. Pokud se prodávající rozhodne nemovitost prodat, příp. kupující chce opravdu nemovitost koupit, (k bydlení či pronájmu) předpokládám, že by na takové ujednání nikdy nepřistoupili.

Podstata **předkupního práva** zůstává zachována. Dlužník (prodávající) má povinnost nabídnout věc předkupníkovi za stejných podmínek jako koupěchtivému. OZ však neřešil, k jakému okamžiku se měly tyto podmínky posuzovat. NOZ tento okamžik přesně specifikuje v § 2143, tj. okamžik uzavření smlouvy s koupěchtivým. Prodávající tedy předkládá předkupníkovi nabídku na koupi nemovité věci s obsahem smlouvy uzavřené s koupěchtivým (aby dlužník nepožadoval více než po koupěchtivém). Stále je vyžadována písemná forma této nabídky a i nadále je možné předkupní právo zřídit jako věcné právo. Nově tato výhrada zavazuje i dědice. [3], [8]

Při ujednání **koupě na zkoušku** došlo k prodloužení zkušební lhůty ze tří měsíců stanovené v § 472 Obch. Z. od uzavření smlouvy na dobu tří dnů u věcí movitých a jednoho roku u věcí nemovitých od uzavření smlouvy.

Celkově bych řekla, že vedlejší ujednání při kupní smlouvě nejsou zase tak využívány. V dotazníku, který je součástí této práce (viz kap. 3) se s těmito ujednáními setkala pouze 3 % zúčastněných průzkumu. I z praxe advokátky Mgr. Novosadové, se kterou jsem úpravu NOZ projednávala, vyplývá, že se s těmito ujednáními setkává zřídka a u nemovitých věcí prakticky vůbec. Pokud si RK nechávají smlouvy vypracovávat advokátem, tyto podmínky až tak neřeší, jelikož chtějí nemovitost především prodat. Pokud chce prodávající/kupující nemovitost prodat mimo RK a smlouvu sestavují přímo s advokátem, už je výskyt těchto vedlejších ujednání pravděpodobnější.

Kromě změny náležitostí, které obsahuje kupní smlouva, už nově postačí pro vklad do KN pouze jedno její vyhotovení (v listinné či elektronické podobě). Dříve byl počet kopií kupní smlouvy o dva větší než počet účastníků vkladového řízení.

1.4 NÁJEMNÍ SMLOUVA (NÁJEM)

Pokud lidé nemají dostatečné finanční možnosti na koupi či stavbu vlastního domu, nezbyvá jim nic jiného než bydlet pod cizí střechou. Nájemní bydlení se netýká jen rodin, ale celé řady studentů, jedinců, kteří se chtějí osamostatnit nebo zkrátka těch, kterým nic jiného nezbyvá.

Nájem tedy patří mezi nejčastější způsoby bydlení. Jelikož je mezi smluvními stranami jistá nerovnováha, zákon se vždy snažil chránit nájemce jako slabší stranu. Realita bydlení často přináší mnohé rozmíšky. Toho si byl zákonodárce vědom, a proto je nově problematika bydlení upravena po právní stránce daleko detailněji. [4]

Obecně si smlouvou o nájmu lze pronajmout cokoliv, např. sportovní či potápěčské vybavení, auto nebo třeba loď. Nájem za účelem bydlení je však zpracován podrobněji. [9] Právní úprava obecného nájmu je zakotvena v § 2201 - § 2234 NOZ.

Specifické druhy nájmu¹⁶:

- nájem bytu a domu § 2235 - § 2301 NOZ,
- nájem prostoru sloužícího k podnikání § 2302 - § 2315 NOZ.

NÁJEMNÍ SMLOUVA (NÁJEM)	
OZ	NOZ
<p>§ 663 Obecná ustanovení <i>Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.</i></p> <p>§ 664 <i>Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.</i></p> <p>§ 665 <i>(1) Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.</i></p>	<p>§ 2201 Základní ustanovení <i>Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.</i></p> <p>§ 2202 Předmět nájmu <i>(1) Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.</i> <i>(2) Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.</i></p> <p>§ 2203 <i>Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.</i></p>

¹⁶ Mezi specifické druhy nájmu patří také podnikatelský pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a ubytování.

Skončení nájmu

§ 676

(2) Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

§ 686

(1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

§ 686a

(3) Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 687

(2) V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.

§ 689

(1) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

(2) Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

Zánik nájmu bytu

§ 710

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).

Pronajímatel

§ 2205

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Nájemce

§ 2213

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a platit nájemné.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu

§ 2235

(1) Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.

§ 2236

(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronaját jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronaját obytný prostor.

(2) Skutečnost, že pronajátý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.

§ 2237

Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

§ 2239

Zakázaná ujednání

Nepřihlíží se k ujednání ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

§ 2248

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.

§ 2258

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

<p style="text-align: center;">§ 710</p> <p>(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).</p> <p style="text-align: center;">§ 711</p> <p>(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:</p> <p>b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3;</p> <p style="text-align: center;">Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení</p> <p style="text-align: center;">§ 717</p> <p>(1) V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.</p> <p style="text-align: center;">§ 719</p> <p>(1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle § 710 odst. 2.</p>	<p style="text-align: center;">Členové nájemcovy domácnosti</p> <p style="text-align: center;">§ 2272</p> <p>(1) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.</p> <p>(2) Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.</p> <p style="text-align: center;">Podnájem</p> <p style="text-align: center;">§ 2274</p> <p>Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.</p> <p style="text-align: center;">§ 2278</p> <p>Podnájem skončí nejpozději s nájmem.</p> <p style="text-align: center;">Skončení nájmu</p> <p style="text-align: center;">§ 2285</p> <p>Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.</p>
---	--

I. Vznik

Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem¹⁷ a nájemcem.

K podstatným náležitostem nájemní smlouvy¹⁸ patří dle § 2201 NOZ mimo jiné:

- závazek pronajímatele přenechat věc nájemci k dočasnému užívání
- závazek nájemce platit pronajímateli nájemné
- identifikace všech účastníků smlouvy

¹⁷ Pronajímatel musí mít předmět nájmu ve vlastnictví, aby se jednalo o nájemní smlouvu.

¹⁸ Náležitosti, které by v případě absence mohly znamenat neplatnost smlouvy.

U obecného nájmu je přípustné uzavření nájemní smlouvy také ústně¹⁹, ale u nájemní smlouvy bytu a domu v § 2237 NOZ zákon vyžaduje písemné uzavření smlouvy. Dovolávat se neplatnosti smlouvy z důvodu, že nebyla uzavřena písemně, může pouze nájemce. Zde zákonodárce chrání slabší stranu. [9]

Ochrana slabší strany je také viditelná v § 2235 NOZ, který stanoví, že si strany nemohou ujednat nic, co by zkracovalo práva nájemce, která jsou stanovena v NOZ. Tento zákon tedy stanovuje jakousi minimální úroveň ochrany práv nájemníka, od které se strany mohou odchýlit pouze ve prospěch nájemce. [9]

II. Předmět nájmu

V ustanovení § 2202 NOZ uvádí, jaké věci mohou být předmětem nájmu, nejde však o konečný výčet a je tedy možné si pronajmout věci, které paragraf výslovně neuvádí.

Věci nemovité – Předmětem nájmu může být jak celá nemovitá věc, tak i její část (např. byt, nebytový prostor v domě, stavba jako součást pozemku nebo součást práva stavby). Co platí pro nájem celé nemovité věci, uplatní se i na její část. [13]

Věci nehmotné – NOZ za věci považuje i nehmotné věci (§ 496). Předmětem nájmu tak mohou být i práva a jiné věci bez hmotné podstaty, pokud to jich povaha připouští. [13] Předmětem nájmu dále mohou být movité věci (§ 498 NOZ), věci hromadné (§ 501 NOZ) i soubory věcí, např. soubor bytů nebo nebytových prostor v různých budovách apod. [13]

Věc budoucí - Současná úprava umožňuje pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, což bylo v minulosti předmětem sporů „(srov. např. NS 32 Odo 1289/2005, z něhož vyplývá, že u klasické nájemní smlouvy musí pronajatá věc existovat už v momentu uzavření nájemní smlouvy).“²⁰ I v takovém případě musí být předmět nájmu ve smlouvě dostatečně přesně specifikován. [13]

Velkou změnou je § 2236 NOZ, a tedy možnost, že předmětem nájmu mohou být prostory²¹, které nemají povolení stavebního úřadu. Může jít i o prostory zkolaudované jako nebytové prostory nebo např. o hausbót, obytný vůz nebo maringotku.

¹⁹ Konkludentně tzv. výslovným jednáním. Smlouva je tedy uzavřena např. v okamžiku, kdy si osoba nasazuje v půjčovně lyže a skládá zálohu.

²⁰ Citace: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1700s. ISBN 978-80-7478-638-9 s. 1069.

²¹ Tyto prostory musí v první řadě tvořit ucelenou jednotku, která je schopna plnit samostatně funkci bydlení.

V případech, kdy nelze určitou místnost vymezit jako byt, jedná se např. o jednu místnost v bytě, bude se tento případ vztahovat na obecný nájemní vztah. [9]

Nájem se vztahuje i na příslušenství předmětu věci – neujednají-li si stany jinak. Specifikace příslušenství ve smlouvě je vhodná zejm. jako prevence případných budoucích sporů. [13]

III. Práva a povinnosti stran

Pro každý smluvní vztah je typický souhrn práv a povinností. Každému právu jedné ze smluvních stran odpovídá i jistá povinnost. U nájmu je tomu následovně:

- Pronajímatel má právo na včasnou platbu nájemného.
- Pronajímatel má povinnost přenechat a udržovat věc tak, aby ji nájemce mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a musí zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. (§ 2205 NOZ)
- Nájemce má právo dočasně užívat věc, která je předmětem nájmu.
- Nájemce je povinen platit nájemné a užívat věc jako řádný hospodář. (§ 2213 NOZ) [9]

IV. Nájemní právo

Podle § 2203 NOZ je možné s vědomím a souhlasem pronajímatele zapsat nájemní právo²² do veřejného seznamu. Jelikož se do veřejných seznamů řadí i KN, upravuje tak problematiku zápisu práva nájmu. Podle § 11 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., se nájem zapisuje vkladem. V § 18 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) se u nájmu evidují:

- *údaje o zatížené nemovitosti,*
- *údaje o nájemci,*
- *poslední den doby, na kterou byl nájem sjednán (pokud trvá omezeně).* [13]

Tento zápis tedy na straně jedné chrání jak nabyvatele, tak na straně druhé i nájemce. Pro nabyvatele se jedná především o informace, které mají význam při rozhodování, zda věc koupí. U nájemce se jedná o ochranu v případě, že dojde ke změně vlastnictví (např. prodej). Nového vlastníka by tak neomlouvala neznalost zápisu nájemního práva v KN a nemohl by podle příslušného ustanovení nájem vypovědět, a to ani nevěděl-li o něm; pokud tedy do katastru nenahlédne před koupí věci, jde to k jeho tíži. Pokud by nájemní právo v katastru

²² Nájemní právo bylo předmětem evidování v KN v době od 1. 1. 1993 do 30. 6. 1996, jestliže nájem trval alespoň pět let. [13]

zapsáno nebylo, měl by prodávající o existenci nájmu informovat kupujícího, a to nejpozději v den uzavírání kupní smlouvy. Neučiní-li tak, může nový vlastník dle § 2222 odst. 2 nájem vypovědět. Nájemce pak může žádat po předchozím pronajímateli, aby nahradil způsobenou škodu (např. náklady, jež musel nájemce vynaložit na vyhledání jiného nájmu), případně mu může pronajmout jinou obdobnou věc. [13]

Z důvodové zprávy:

„Pro obchod s realitami má význam vědomost zájemce o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, zda je věc pronajata či nikoli, nebo alespoň možnost zájemce takovou možnost zjistit. Proto se s odkazem na některé zahraniční úpravy navrhuje v zájmu ochrany dobré víry založit vlastníku pronajaté věci nebo i nájemci právo dát do veřejného seznamu zapsat nájemní právo. Toto řešení je praktické zejména ve vztahu k nezastavěným pozemkům, u nichž se zpravidla z pozorovatelných znaků buď vůbec, nebo v období vegetačního klidu nepozná, zda jsou pronajaty či nikoli. Navržené ustanovení zakládá pouze takového zápisu, nikoli povinnost k němu, protože je věcí stran nájemní smlouvy, zda některá z nich navrhne nájemní právo do veřejného seznamu zapsat; strany si mohou také ujednat, že nájem do veřejného seznamu zapsán nebude.“²³

V. Podnájem

Podnájem vzniká uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem²⁴ a podnájemcem. Přínosem je § 2272 odst. 2 NOZ, podle kterého si může nájemce část bytu podnajmout bez souhlasu pronajímatele. Nájemce však musí v bytě sám trvale bydlet a podnájem se týká osob blízkých anebo osob zvláštního zřetele (např. ošetřovatele). V jiných případech musí nájemce o podnájem žádat svolení pronajímatele. S ukončením nájmu (z jakéhokoliv důvodu) automaticky končí podnájem, jak uvádí § 2278 NOZ. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou podnájemníkem. Podnájemní vztah není ze zákona chráněný, a tak je důležitá úprava v podnájemní smlouvě. [9]

VI. Co pronajímatel nezakáže

Mezi vítané novinky nájemníků a zároveň chovatelů zvířat je možnost chovat v bytě zvíře. Podle § 2258 NOZ na to má nájemce právo, a to i přes nelibost majitele bytu. Jelikož se veškeré nájemní smlouvy na nemovitosti řídí NOZ (viz kap. 1.9), je tento zákaz v nájemní smlouvě od 1. 1. 2014 neplatný.

²³ Citace: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1700s. ISBN 978-80-7478-638-9 s. 1069.

²⁴ Nájemce je pouhý uživatel bytu.

Dalším právem nájemce, které mu nemůže pronajímatel ve smlouvě zakázat, je dle § 2272 odst. 1 NOZ přijímat kohokoli do své domácnosti.

Jak již bylo zmíněno (v části *V. Podnájem* této kapitoly) je také možné, aby dal nájemce v určitých případech byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele dle § 2274 NOZ.

Dalším přínosem pro nájemníky bude bezesporu § 2239 NOZ. Tento paragraf stanovuje, že si strany nemohou sjednat smluvní pokutu k tíži nájemce²⁵. Smlouva dále nemůže obsahovat ani jakékoli jiné povinnosti nájemce, které by byly vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené. Za ty považuje profesor Eliáš např. povinnost dopředu hlásit všechny návštěvy nebo pravidelné týdenní kontroly pronajímatele, zda je byt užíván řádně. [9]; [4]

Nově není ani trvalý pobyt vázán na souhlas pronajímatele. Jak uvádí Mgr. Pšeno může se k němu přihlásit každý, kdo řádně uzavřel nájemní smlouvu. K trvalému pobytu se vážou další práva. V Praze jde např. o parkovací kartu na modrou zónu, v jiných větších městech jsou to mateřské a základní školy. Bez ohledu na velikost obce se k trvalému pobytu váže právo volit, poskytování sociálních dávek či příspěvku na bydlení. [9]

VII. Konec regulace nájemného

NOZ nemíní zavádět regulaci nájemného a dává přednost smluvnímu ujednání. Strany si zvyšování nájemného mohou sami ujednat, jak je stanoveno v § 2248 NOZ. Stejně tak si mohou sjednat, že ke zvyšování nájemného docházet nebude. [4]

Pronajímatel může jednou za 12 měsíců písemně navrhnout²⁶ nájemci zvýšení nájemného. Navrhované zvýšení může být o 20 % v období tří let. Takto zvýšené nájemné nesmí překročit výši obvyklého (srovnatelného) nájemného v daném místě. [9]; [4]

VIII. Ukončení nájmu

- Dohodou – smluvní strany se dohodnou na ukončení nájmu ke konkrétnímu datu.
- Uplynutí doby nájmu – doba určitá nebo doba neurčitá.

Strany si mohou dobu neurčitou v nájemní smlouvě společně dohodnout. V případě, že se strany ve smlouvě o době trvání nájmu nezmíní, jde o nájem na dobu neurčitou. [9]

²⁵ Smluvní ujednání např. o tom, že pronajímatel zaplatí nájemci 500 Kč za každý den, kdy nepoteče teplá voda, je platné. [9] Je tedy možné si sjednat smluvní pokuty k tíži pronajímatele.

²⁶ Musí jít o řádný návrh, přičemž oprávněnost svého návrhu musí pronajímatel doložit.

Nájem na dobu určitou musí být ve smlouvě výslovně určen, a to buď konkrétní délkou trvání nebo datem, kdy má nájemní vztah skončit. [9]

Nově dochází k úpravě (automatického) prodloužení nájmu (§ 2285 NOZ). Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit (výpovědí nebo uplynutím sjednané doby) a pronajímatel během této doby nevyzve nájemce, aby byt opustil, platí, že nájem pokračuje na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, maximálně však na dobu 2 let. [4]

- Výpověď – může být podána ze strany nájemce i pronajímatele.

Ze strany nájemce je možné vypovědět nájem dle NOZ:

- **nájem na dobu neurčitou - bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou;**
- **nájem na dobu určitou pouze z důvodů stanovených zákonem nebo stanovených ve smlouvě.** [9]

Podle § 2288 a § 2291 NOZ níže uvádím důvody, pro které je možné nájem vypovědět ze strany pronajímatele.

Tabulka č. 4 Důvody vypovězení nájmu ze strany pronajímatele podle NOZ

Pronajímatel může vypovědět **nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době**, pokud:

- nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu;
- je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat;
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel může vypovědět **nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době** v případě, že:

- má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno,
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených výše, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět **nájem bez výpovědní doby** pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce, kterými jsou:

- nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců;
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
- užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

(Zdroj: Poupraveno dle Pšenko a Obšasník, 2014)

Podle § 711 OZ uvádím důvody, pro které bylo možné nájem vypovědět ze strany pronajímatele.

Tabulka č. 5 Důvody vypovězení nájmu ze strany pronajímatele podle OZ

Pronajímatel může vypovědět nájem **bez přivolení soudu** § 711 OZ:

- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Pronajímatel může vypovědět nájem **pouze s přivolením soudu** § 711a OZ v těchto případech:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Podstatná změna nastává již v samotných náležitostech nájemní smlouvy. NOZ uvádí, že postačuje mezi stranami shoda předmětu nájmu a že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. K dosavadním náležitostem, které OZ vyžadoval v § 686, patřilo označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. [4]

OZ v již zmiňovaném § 686 vyžadoval písemnou formu nájemní smlouvy. I když i současná úprava vyžaduje stále písemnou formu u nájmu bytu/domu, tak z výkladu stanoveného v § 2237 NOZ vyplývá, že dovolávat se neplatnosti smlouvy z důvodu, že nebyla uzavřena písemně, může pouze nájemce.

Další novinka přichází v souvislosti s uzavíráním nájemní smlouvy, jak je tomu v § 2238 NOZ, který doslova říká: „*Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“ Pokud by nebyla uzavřena nájemní smlouva písemně, je tímto ustanovením nájemce v určité míře chráněn, kdyby se pronajímatel rozhodl nájem ukončit. [26]

Jak již bylo uvedeno, strany si nemohou sjednat nic, co by zkracovalo nájemcova práva přiznaná mu zákonem dle § 2235 NOZ. Bezesporu jde o přínos pro nájemce. Podle § 2258 má nájemce právo chovat v bytě zvíře, dle § 2272 odst. 1 nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli, případně podle § 2274 dát v určitých případech část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. To vše dnes zákon umožňuje nájemníkovi a pronajímatel mu to nemůže zakázat. Rovněž si strany dle § 2239 NOZ nemohou sjednat smluvní pokutu ve vztahu k porušení nájemcových povinností.

V porovnání s dosavadní úpravou v OZ je ochrana poskytnuta nejen nájemci bytu, ale každému člověku, jenž si v dobré víře pronajímá určitý prostor za účelem bytové potřeby. Jedná se tedy i o nájem domu, obytného vozu či hausbótu či nekolaudované prostory (§ 2236 odst. 1 NOZ). Tím je zvrácena dosavadní judikatura Nejvyššího soudu, který na takové smlouvy nahlížel jako na absolutně neplatné.²⁷ [4]

Nová úprava zasahuje i do problematiky jistoty (kauce), jako vratné peněžní částky, kterou skládá nájemce u pronajímatele. Právní úprava jistoty se zjednodušuje. Podle § 686a odst. 1 OZ představovala jistota peníze k zajištění nájemného a úhrady za plnění

²⁷ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009 sp. zn. 26 Cdo 3824/2008.

poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Kauce tak mohla být využívána k úhradě nájemného, služeb, příp. jiných plateb spojených s nájmem. Nově (§ 2254 NOZ odst. 1) lze jistotu sjednat pouze k zajištění nájemného, avšak jen do výše šestinásobku. Podle Mgr. Pšenka bude výše této kauce výjimečná, pronajímatelé s vysokou kaucí by totiž svého nájemce hledali opravdu těžko. [9] Pronajímatel také nově nemusí mít jistotu uloženou na speciálním účtu, je však povinen ji po skončení nájmu vrátit spolu s úroky alespoň ve výši zákonné sazby, jak uvádí § 2254 odst. 2 NOZ.

Další novinka týkající se jistoty (kauce) nedovoluje pronajímateli strhnout nájemníkovi dluhy ze složené jistoty, jak tomu bylo doposud v § 686a odst. 3 OZ. Bylo tak možné, aby pronajímatel využil peněz z kauce na uhrazení dlužného nájmu a následně vyzval nájemce k doplnění této jistoty. V současné době dle § 2254 odst. 2 NOZ si může pronajímatel strhnout dlužnou částku pouze jednou, a to až po skončení nájmu. [9]

Skončení nájmu má také svoje novinky. Nájem sjednaný na dobu určitou končí dnem sjednaným v nájemní smlouvě. Pronajímatel bytu však musí nájemce písemně vyzvat k jeho opuštění do tří měsíců od skončení nájmu. Pokud tak učiní, nájem končí datem uvedeným ve smlouvě. Když tak neudělá, nájem se automaticky prodlužuje na dobu, na kterou byl ujednán původní nájem, avšak maximálně na dobu dvou let jak uvádí § 2285 NOZ. Úprava v OZ byla přesně opačná. Pokud nebylo automatické prodlužování nájmu výslovně sjednáno, nebylo možné. [9]

Novou úpravou výpovědního práva pronajímatele je:

- odstranění předběžného přivolení soudu k výpovědi pronajímatele, jak tomu bylo doposud v § 711a OZ,
- zavedení mimořádné výpovědi bez výpovědní doby § 2291 NOZ,
- odstranění institutu bytových náhrad jak uváděl § 712 OZ,
- zavedení nového výpovědního důvodu, tj. odsouzení nájemce pro úmyslný trestní čin dle § 2288 odst. 1b NOZ.

1.5 PACHTOVNÍ SMLOUVA (PACHT)

Jedná se o jednu z nejdiskutovanějších změn občanského zákoníku. Jedněmi je kritizován, že jde o archaický pojem, kterému nebude laická veřejnost rozumět. Druzí, kteří se s ním již v minulosti setkali, s jeho zavedením nemívají problém. Nově zavedený pojem „pacht“ je upraven v ustanoveních § 2332 - § 2357 NOZ.

PACHTOVNÍ SMLOUVA (PACHT)	
OZ – nebylo upraveno	NOZ
	<p>§ 2332 Základní ustanovení (1) Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. (2) Přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.</p> <p>§ 2334 Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změni-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.</p> <p>§ 2336 Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.</p> <p>§ 2337 (2) Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.</p> <p>§ 2338 Je-li pacht ujednán alespoň na dobu tři let, může strana vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednán; jinak pacht skončí v původně ujednané době.</p> <p>§ 2339 (1) Pacht ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.</p>

	<p><i>Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.</i></p> <p><i>(2) Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2341</p> <p><i>Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.</i></p> <p style="text-align: center;">Inventář</p> <p style="text-align: center;">§ 2342</p> <p><i>(1) Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náleží-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře.</i></p> <p><i>(2) Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři; to platí i v případě vady propachtované věci.</i></p> <p style="text-align: center;">Zemědělský pacht</p> <p style="text-align: center;">§ 2345</p> <p><i>(1) Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2347</p> <p><i>Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.</i></p>
--	---

I. Vznik

V § 2332 odst. 1 NOZ vzniká pacht uzavřením pachtovní smlouvy mezi propachtovatelem a pachtýřem. Předmětem propachtování může být individuálně určená věc (popř. soubor věcí) přinášející výnos – movitá, nemovitá, hmotná nebo nehmotná (např. pole, kráva, právo stavby a také úročená pohledávka). Zvláštními případy pachtu jsou zemědělský pacht § 2345 - § 2348 a pacht závodu § 2349 - § 2357 NOZ.

Zemědělským pachtem bude propachtován zemědělský nebo lesní pozemek. Pachtem závodu bude propachtován obchodní závod²⁸ (např. restaurace), popř. jeho část, která tvoří samostatnou organizační složku. [20]

Úplatou za propachtování je pachtovné. Nemusí jím být jen peněžité plnění, ale i poskytnutí části výnosu z věci. Výše pachtovného je záležitostí smlouvy.

²⁸ Dříve upraveno v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v § 488b, jako nájem podniku.

Pokud by nebyla určena jeho výše, použije se § 1792 odst. 1. NOZ²⁹. Je-li předmět pachtu přenechán spolu s inventářem, promítne se to do výše pachtovného. [20]

Pachtovní smlouva není v NOZ nijak upravena. Smluvní strany tak mají větší volnost co se formy a náležitostí týká. Konečný obsah si tedy strany mohou zvolit podle svého uvážení dle § 559 NOZ.³⁰ Pachtovní smlouva nemusí být ani písemná. Avšak vznikne-li mezi stranami spor, písemná forma se pak stává silným důkazním prostředkem. [20]

II. Práva a povinnosti

Vzájemná práva a povinnosti jsou upraveny především smlouvou. Propachtovaná věc má sloužit pachtýři jako objekt výdělečné činnosti, kterou uskutečňuje vlastním jménem, na vlastní náklad, k vlastnímu prospěchu a na vlastní nebezpečí. Pachtýř může věc nejenom užívat, ale také z ní brát užítky (peníze, plody). Předpokladem je, že se bude o věc pečlivě starat jako řádný hospodář jak vyžaduje § 2336 NOZ. Pachtýř musí zachovat podstatu propachtovaného objektu (má-li propachtován penzion, nemůže svévolně změnit ubytovací prostory např. na kanceláře.) a respektovat účel pachtu (má-li propachtován pozemek k zemědělským účelům, např. jako pastvinu, nelze z něj kupříkladu těžit písek.). Propachtovatel musí předmět pachtu odevzdat ve stavu způsobilém k řádnému využití pachtýřem. [20]

III. Zánik pachtu

Je-li pacht ujednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby. Pokud je pacht ujednán alespoň na dobu tří let, obě strany mají právo vyzvat druhou stranu o vyjádření, zda hodlá v pachtu pokračovat, jak zmiňuje § 2338 NOZ. Pacht je možné uzavřít také na dobu neurčitou, která má šestiměsíční výpovědní dobu tak, aby skončila koncem pachtovního roku³¹ dle § 2339 odst. 1. NOZ. V případě zemědělského pachtu je výpovědní doba dvanáctiměsíční podle § 2347 NOZ.

²⁹ Plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem. (Citace: § 1792 odst. 1. NOZ)

³⁰ Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. (Citace: § 559 NOZ)

³¹ Pachtovní rok odpovídá kalendářnímu roku a v případě zemědělského pachtu jde o období od 1. října do 30.září.

Existují ovšem i jiné způsoby zániku pachtu. Bez výpovědní doby je možné pacht ukončit, pokud druhá strana závažně poruší své povinnosti, bez ohledu na to, zda je pacht uzavřen na dobu určitou či neurčitou. Propachtovatel tedy může okamžitě zrušit pacht bez výpovědní doby, zasáhne-li pachtýř do podstaty pronajaté věci – změní-li její hospodářské určení nebo způsob jejího užívání či požívání (§ 2334 NOZ). Pachtýř naopak může vypovědět pacht bez výpovědní doby, stane-li se předmět pachtu nepoužitelný z příčin, které nelze pachtýři přičítat, např. neodstraní-li propachtovatel bez zbytečného odkladu vadu věci, která značně ztěžuje požívání věci nebo ji zcela znemožňuje (§ 2337 odst. 2 NOZ). [20]

IV. Následky po zániku pachtu

Po zániku pachtu musí pachtýř vrátit propachtovateli propachtovanou věc ve stavu, v jakém ji převzal. V úvahu se bere opotřebení, které plyne z řádného hospodaření s věcí. Pokud tak pachtýř neučiní, je povinen uhradit propachtovateli náležitou kompenzaci. Vloží-li nebo vnese-li pachtýř do propachtovaného objektu věc, kterou lze bez porušení podstaty oddělit, užívat a požívat bez výrazného zhoršení – náleží tato věc pachtýři. [20]

V případě změny vlastnictví propachtované věci se použije ustanovení § 2341 NOZ v souvislosti s § 2221 - § 2223 NOZ. Obecně platí, že při změně vlastníka přecházejí práva a povinnosti z pachtu na nového vlastníka. Nemusí ovšem přejít v plném rozsahu. [20]

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Jak již bylo řečeno, pacht je znovu zaveden do české právní úpravy. Je dosti propírán medii a lidé se nad tímto výrazem často pozastavují. V úvodu kapitoly 1 jsem zmiňovala, že při tvorbě NOZ se záměrně vyhýbalo cizím slovům (kromě výjimek). To bude zajisté důvod jeho přijetí. Nedokážu posoudit, zda zavedení tohoto pojmu (celého smluvního typu) bylo přínosné. Ani já a ani mnou oslovené RK vč. advokátky Mgr. Novosadové se s pachtem doposud nesetkaly. Po roce a půl, co platí NOZ, je tedy ještě moc brzy dělat konkrétní závěry. Myslím si, že je každopádně přínosem fakt, že se o tomto pojmu dosti hovoří, neboť se tím alespoň dostane lidem do povědomí a dříve si na něj zvyknou. To je i názor 30% zúčastněných průzkumu, (viz kap. 3) přesto většina, tedy 46%, zastává názor, že pacht přinese více zmatků – to už bude pouze na samotné praxi, která ukáže, který z názorů má blíže k pravdě.

1.6 NÁJEM VS. PACTH

Jelikož často dochází k obavám, že se nájem a pacht budou plést, uvádím v této kapitole výklad, který by měl uvést, do jaké míry je pacht pachtem a nájem nájmem.

Níže uvádím tabulku, která zachycuje základní rozdíly mezi těmito pojmy.

Tabulka č. 6: Základní rozdíly mezi nájmem a pachtem

	NÁJEM	PACTH
upraveno v NOZ	§ 2201- § 2331	§ 2332 - § 2357
smluvní strany	pronajímatel nájemce	propachtovatel pachtýř
smluvní typ	nájem	pacht
základní znaky	užívání úplatnost dočasnost	užívání a požívání úplatnost dočasnost
odměna	nájemné	pachtovné
předmět nájmu - věc	nemovitá nezuživatelná movitá	nemovitá, movitá hmotná, nehmotná
přechodná ustanovení v NOZ	§ 3074	§ 3028 odst. 3

(Zdroj: Vlastní zpracování)

NOZ v § 2332 odst. 2 uvádí - je-li předmětem pachtu soubor více věcí, přičemž některé slouží k užívání a jiné k požívání – posuzuje se smlouva podle povahy hlavní věci.

Pacht penzionu tak nepřestane být pachtem, i když pachtýř v části domu bydlí a ve zbylé části ubytovává zákazníky. Nájem bytu nepřestane být nájmem, i když si nájemce vezme do bytu podnájemníka. [20] Oba smluvní typy je samozřejmě možné kombinovat.

Společným znakem nájmu a pachtu je úplatnost. Bezplatné přenechání věci k užívání řeší NOZ prostřednictvím dvou smluvních typů: výprosa a výpůjčka.³²

OZ hlava sedmá: nájemní smlouva v § 663 je uvedeno: *Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.* Dané ustanovení bylo tedy možné použít na současnou úpravu o nájmu i pachtu.

³² NOZ upravuje v § 2189 - § 2192 pojem výprosa a v § 2193 - § 2200 pojem výpůjčka

1.7 SMLOUVA ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ (ZPROSTŘEDKOVÁNÍ)

Hlavní činností RK je uspokojit požadavky kupujícího, prodávajícího, případně zprostředkování nájmu. NOZ se v této oblasti inspiroval dříve platným Obch. Z.

SMLOUVA ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ (ZPROSTŘEDKOVÁNÍ)	
OZ	NOZ
<p style="text-align: center;">smlouva zprostředkovatelská § 774</p> <p><i>Zprostředkovatelskou smlouvou se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu uzavření smlouvy a zájemce se zavazuje zprostředkovateli poskytnout odměnu tehdy, byl-li výsledek dosažen přičiněním zprostředkovatele.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 775</p> <p><i>Zprostředkovateli patří odměna v dohodnuté výši; odměnu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 776</p> <p><i>Zprostředkovateli patří kromě odměny náhrada nákladů pouze tehdy, je-li to výslovně dohodnuto; v pochybnostech jen, jestliže mu vznikl nárok na odměnu.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 777</p> <p><i>Zájemce a zprostředkovatel jsou povinni oznamovat si navzájem všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména okolnosti, které mohou ovlivnit rozhodnutí zájemce uzavřít zprostředkovávanou smlouvu. Zprostředkovatel je oprávněn za zájemce jednat nebo přijímat cokoli, jen byl-li k tomu zmocněn písemnou plnou mocí.</i></p>	<p style="text-align: center;">zprostředkování § 2445</p> <p><i>(1) Smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi.</i></p> <p><i>(2) Je-li již při uzavření smlouvy, kterou se jedna strana zaváže obstarat druhé straně příležitost k uzavření smlouvy s třetí osobou, z okolností zřejmé, že za obstarání bude požadována odměna, má se za to, že byla uzavřena smlouva o zprostředkování.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2446</p> <p><i>(1) Zprostředkovatel sdělí zájemci bez zbytečného odkladu vše, co má význam pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkovávané smlouvy.</i></p> <p><i>(2) Zájemce sdělí zprostředkovateli vše, co pro něho má rozhodný význam pro uzavření této smlouvy.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2447</p> <p><i>(1) Provize je splatná dnem uzavření zprostředkovatelské smlouvy; byla-li tato smlouva uzavřena s odkládací podmínkou, je provize splatná ž slnění podmínky.</i></p> <p><i>(2) Bylo-li ujednáno, že zprostředkovatel pro zájemce obstará příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem, je provize splatná již obstaráním příležitosti.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2448</p> <p><i>Bylo-li ujednáno, že zprostředkovateli vznikne právo na provizi, až třetí osoba splní povinnost ze zprostředkované smlouvy, zaplatí zájemce provizi i tehdy, oddálilo-li se, či zmařilo-li se splnění této povinnosti z důvodů, za něž zájemce odpovídá. Má-li být výše provize určena podle rozsahu plnění třetí osoby, započte se do základu i plnění neuskutečněné z důvodů, za něž odpovídá zájemce.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 2449</p> <p><i>Zprostředkovatel má právo na náhradu nákladů spojených se zprostředkováním, pokud nebyla ujednána provize. Byla-li provize ujednána, má se za to, že provize zahrnuje i tyto náklady.</i></p>

	<p>§ 2450</p> <p><i>Zprostředkovatel nemá právo na provizi a na úhradu nákladů, byl-li v rozporu se smlouvou činný také pro druhou stranu zprostředkované smlouvy.</i></p> <p>§ 2452</p> <p><i>Zprostředkovatel nesmí navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měl. Požádá-li o to zájemce, sdělí mu zprostředkovatel údaje potřebné k posouzení důvěryhodnosti osoby, s níž mu uzavření smlouvy navrhuje.</i></p> <p>§ 2453</p> <p><i>Závazek zaniká, není-li zprostředkovaná smlouva uzavřena v ujednané době. Není-li doba ujednána, může kterákoli strana závazek zrušit oznámením druhé straně.</i></p>
--	--

I. Základní ustanovení

Pro uzavření smlouvy o zprostředkování je důležité si stanovit (§ 2445 odst. 1 NOZ):

- identifikaci zprostředkované smlouvy
- závazek zprostředkovatele zprostředkovat určité smlouvy s třetí osobou
- závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli provizi. [13]

§ 2445 odst. 2 NOZ uvádí, že postačí, pokud bude jen obstarána příležitost k uzavření smlouvy a už půjde o zprostředkovatelskou smlouvu. Zprostředkovateli tak stačí, aby vyvíjel snahu (činnost) směřující k uzavření smlouvy, i když k ní v samotném závěru nedojde. [19]

I v tomto případě má právo na ujednanou provizi.

II. Vzájemná informovanost

Podle § 2446 mají strany vzájemnou informační povinnost. Zprostředkovatel by měl mj. sdělovat zájemci informace, které se mohou týkat budoucího smluvního partnera. Zájemce by měl naopak mj. uvádět i skutečnosti ve vztahu k budoucí době plnění povinností ze zprostředkovatelské smlouvy, zprostředkovaných smluv a k účelu uzavření této smlouvy. [13]

III. Provize

Odměnou za zprostředkování náleží RK provize. NOZ § 2447 odst. 1 uvádí pouze splatnost provize (nikoliv vznik nároku na ni, jak tomu bylo v Obch. Z. § 644³³) Uvedený paragraf § 2447 odst. 1 NOZ stanoví, že provize je splatná dnem uzavření zprostředkované smlouvy. V případě, že si smluvní strany ujednaly ve smlouvě odkládací podmínku³⁴, bude provize splatná po jejím splnění. Již zmíněný paragraf v odst. 2 uvádí, že je-li ujednáno pouze obstarání příležitosti uzavřít smlouvu s třetí osobou, je provize splatná již obstaráním této příležitosti. Dle § 2448 NOZ je možné ujednat, že právo na provizi vznikne, až třetí osoba splní povinnost ze zprostředkovatelské smlouvy. Zájemce ovšem zaplatí provizi i tehdy, jestliže závazek třetí osoby vůči zájemci zanikl nebo oddálilo-li se splnění závazku třetí osoby z důvodu, za něž odpovídá zájemce (§ 2448 NOZ). [13]

IV. Náhrada nákladů

Provize se řídí především smluvním ujednáním. Nebyla-li výše provize stanovena, platí obvyklá výše u obdobných smluv. Úhrada nákladů je zahrnuta v provizi (nebylo-li výslovně sjednáno jinak) - § 2449 NOZ. [13]

Nově je upraveno v § 2450 NOZ, že zprostředkovatel nemá právo na provizi ani náhradu nákladů, byl-li činný také pro druhou stranu (pokud nebylo ve smlouvě dohodnuto jinak).

Z judikatury: „*Nebylo-li nic jiného ujednáno a nevylučují-li se navzájem zájmy stran, jichž má zprostředkovatel dbát, není mu zabráněno, aby nepřijal příkaz od obou stran a dal si od obou slíbit odměnu, takže když obě strany použily jeho služeb, může zpravidla žádat od každé celou odměnu s ní ujednanou.*“ (Vážný 8359/29)³⁵

V. Důvěryhodnost třetí osoby

Zprostředkovatel neručí za plnění závazků třetích osob, s nimiž zprostředkoval uzavření smlouvy. Ovšem zákon podle § 2452 NOZ zakazuje zprostředkovateli, aby zájemci navrhl uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy splní řádně a včas. [13]

³³ Zprostředkovateli vzniká nárok na provizi, je-li uzavřena smlouva, jež je předmětem zprostředkování. (Citace: § 644 zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník)

³⁴ Podmínka je odkládací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky jednání nastanou. (NOZ §548 odst. 2)

³⁵ Citace: [20] ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1700s. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1595.

VI. Zánik závazku

Není-li smlouva, jež je předmětem zprostředkování uzavřena v době určené ve smlouvě o zprostředkování, dochází k ukončení závazku. Není-li doba určena, může kterákoliv ze stran smluvní vztah ukončit oznámením druhé straně, čímž závazek zaniká (§ 2453 NOZ). Jedná se o jednostranné právní jednání.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Vzájemná informovanost mezi stranami se v zásadě nemění. Strany jsou stále povinny si sdělovat informace, jež by mohly ovlivnit průběh zprostředkování.

Co se týče provize, uvádí NOZ v § 2447 a § 2448 kdy je splatná provize pro zprostředkovatele. Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., v § 644 až § 646 uváděl, kdy zprostředkovateli vzniká nárok na provizi.

Zprostředkovatel nově nemá právo na provizi ani náhradu nákladů podle § 2450 NOZ v případě, že byl činný také pro druhou stranu – nebylo-li ujednáno jinak.

Jak již bylo uvedeno § 2452 NOZ zakazuje zprostředkovateli, aby zájemci navrhl uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy splní řádně a včas. Obdobná úprava byla zakotvena již v § 649 odst. 1 Obch. Z³⁶. Nyní je ale odpovědnost zprostředkovatelů daleko přísnější.

Zánik zprostředkovatelské smlouvy (§ 2453 NOZ) se také neliší od staré úpravy v § 650 Obch. Z³⁷.

³⁶ Zprostředkovatel neručí za splnění závazku třetích osob, s kterými zprostředkoval uzavření smlouvy; nesmí však navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, ohledně které ví nebo musí vědět, že je důvodná pochybnost, že splní řádně a včas své závazky ze zprostředkované smlouvy. (Citace: § 649 zákon č. 513/1991 Sb.)

³⁷ Smlouva o zprostředkování zaniká, jestliže smlouva, jež je předmětem zprostředkování, není uzavřena v době určené ve smlouvě o zprostředkování. Není-li tato doba takto určena, může kterákoli strana smlouvu ukončit tím, že to oznámí druhé straně. (Citace: § 650 zákon č. 513/1991 Sb.)

1.8 ÚSCHOVA PENĚZ

Spisovatel Eugen Brikcius kdysi řekl: „Peníze jsou k nezaplacení.“ Těžce vydělaných peněz se to týká dvojnásob. Lidé buď celý život šetří, aby si ve stáří mohli dovolit vlastní dům, jachtu či jen krásné auto nebo si v opačném případě berou několikaleté půjčky. Tak či onak se většinou nejedná o malé částky a lidé tyto peníze opatrují jako oko v hlavě.

SMLOUVA O ÚSCHOVĚ (ÚSCHOVA)	
OZ	NOZ
<p>§ 747 <i>(1) Smlouvou o úschově vznikne složiteli právo, aby schovatel movitou věc od něj do úschovy převzatou řádně opatroval. Smlouvu o úschově lze uzavřít i tak, že odevzdání i převzetí věci bude zajištěno mechanickými prostředky.</i></p> <p><i>(2) Ve smlouvě lze dohodnout, že schovatel může věc odevzdat do úschovy dalšímu schovateli.</i></p>	<p>§ 2402 <i>Smlouvou o úschově se schovatel zavazuje převzít věc, aby ji pro uschovatele opatroval. Ve smlouvě lze ujednat, že schovatel může věc odevzdat do úschovy dalšímu schovateli.</i></p> <p>§ 2403 <i>(1) Schovatel opatruje převzatou věc, jak bylo ujednáno, jinak tak pečlivě, jak to odpovídá povaze věci a jeho možnostem, aby na věci nevznikla škoda, a po uplynutí doby úschovy věc uschovateli vrátí spolu s tím, co k ní přibylo.</i></p> <p><i>(2) Požádá-li o to uschovatel, vrátí mu schovatel věc i před uplynutím ujednané doby úschovy. Sám ale nemá právo vrátit věc dříve, ledaže ji nemůže pro nepředvídatelnou okolnost bezpečně nebo bez vlastní škody opatrovat.</i></p>
<p>§ 749 <i>(1) Schovatel je povinen převzatou věc opatrovat dohodnutým způsobem a nebyla-li dohoda o způsobu úschovy uzavřena, je povinen ji opatrovat pečlivě, zejména je povinen dát ji pojistit, je-li to obvyklé, a po uplynutí doby úschovy převzatou věc vrátit spolu s tím, co k ní přibylo.</i></p> <p><i>(2) Schovatel je povinen vrátit věc složiteli na požádání i před uplynutím sjednané doby úschovy, ale sám není oprávněn vrátit ji dříve, ledaže věc nemůže pro nepředvídatelnou okolnost bezpečně nebo bez vlastní škody opatrovat.</i></p>	<p>§ 2404 <i>Není-li z okolností zřejmé, jak dlouho má být věc v úschově, může uschovatel kdykoli žádat vrácení věci a schovatel může věc kdykoli vrátit.</i></p> <p>§ 2405 <i>Užije-li schovatel převzatou věc pro sebe, umožní-li jinému užití věci nebo dá-li ji do úschovy jinému bez svolení uschovatele nebo bez nezbytné potřeby, nahradí uschovateli veškerou škodu, a to i nahodilou. To neplatí, prokáže-li schovatel, že by škoda postihla věc i jinak.</i></p>
<p>§ 750 <i>Není-li ujednáno a ani z okolností zřejmé, jak dlouho má být věc v úschově, může složitel kdykoli žádat vrácení věci a schovatel může věc kdykoli vrátit.</i></p>	<p>§ 2407 <i>Neuplatní-li uschovatel právo na náhradu škody nebo neuplatní-li schovatel právo na zaplacení úplaty nebo nákladů do tří měsíců od vrácení věci, soud právo nepřizná, namítne-li druhá strana opožděné uplatnění.</i></p>
<p>§ 751 <i>Použije-li schovatel převzatou věc, umožní-li její použití jinému, dá-li ji bez svolení složiteli nebo bez nezbytné potřeby někomu jinému do úschovy, anebo je-li v prodlení s jejím vrácením, odpovídá i za náhodnou škodu, ledaže by tato škoda postihla uschovanou věc i jinak.</i></p>	
<p>§ 753 <i>Vzájemných práv z úschovy se lze domáhat pouze do šesti měsíců po vrácení věci; jinak zaniknou.</i></p>	

Nákup či prodej nemovitosti je finančně náročný úkon. S velikostí roste riziko. Kupující se stává vlastníkem bytu nebo domu bezprostředně po vkladu do katastru

nemovitostí. Dle zákona je lhůta zápisu 30 dní. Jenže ve větších městech se to může protáhnout i na několik měsíců. Je možné se tak dostat do velkých problémů např. v případě, kdy by katastr vklad nového vlastnického práva nezapsal a kupující by již zaplatil prodávajícímu kupní cenu. Kupující by tak neměl ani peníze, ani nemovitost.

Úschovy peněz poskytují nejen advokáti, notáři, banky, ale výjimečně i exekutorské úřady.³⁸ Obecné úschovy jsou možné i u RK. Tady je výhoda, že poplatek za tuto službu je buď levnější anebo součástí provize. Nevýhodou je, že hotovost není tak dokonale zabezpečena a může zde docházet ke sporům mezi stranami (pokud by smlouva neměla přesně stanovené podmínky výplaty peněz). Dalším nedostatkem uschování peněz u RK může být to, že realitní kanceláře nemají zpravidla uzavřené pojištění odpovědnosti za způsobené škody. Advokáti a notáři jsou ze zákona pojištěni, přesto se pojištění nevztahuje na zpronevěru. Kdo zaplatí cenu za úschovu u advokáta či notáře si smluvně dohodnou prodávající a kupující. [16] [31]

I když by se mohlo zdát, že ponechání úschovy bude u advokátů či notářů bezpečnější, tak skutečnost nám ukazuje, že tomu nemusí vždy tak být. Příkladem z poslední doby je případ bývalého advokáta Miloše Vlasáka, který zpronevěřil více než 70 miliónů korun z advokátní úschovy, která měla být nedotknutelná. Peníze využíval na úhradu svých závazků. Pěti desítkám lidí sebral peníze, které jsou z převážné části nedohledatelné. [29]

I. Vznik a forma

Smlouvou o úschově se v § 2402 NOZ schovatel zavazuje převzít věc, kterou bude pro uschovatele opatrovat. Smlouva nemusí mít písemnou formu³⁹. Podmínkou vzniku smlouvy není vlastnické právo uschovatele k věci, stačí oprávnění takové osoby s věcí nakládat. [12]

Ke vzniku smlouvy je bezpochyby nutné předání věci uschovatelem a její převzetí schovatelem. V době uzavření smlouvy je také možné, aby měl schovatel předmět úschovy již u sebe. [8]

II. Předmět úschovy

Do úschovy lze převzít jen věc cizí (nikoliv vlastní). Ustanovení NOZ přímo nezmiňuje, že předmětem úschovy může být jen věc movitá. Z toho vyplývá, že předmětem úschovy mohou být i věci nemovité. [8]

³⁸ Advokáti vykonávající tuto činnost se řídí dle §56 a §56a v zákoně č. 85/1996 Sb. o advokacii. Notáři vykonávající tuto činnosti se řídí dle §2 a §3 v zákoně č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

³⁹ Pokud jsou předmětem smluvní úschovy jen individuálně určené movité věci hmotné povahy.

III. Práva a povinnosti stran

NOZ v § 2403 odst. 1 dává schovateli povinnost opatrovat věc tak pečlivě, jak to odpovídá povaze této věci a jeho možnostem. Úschova věci má být provedena dle ujednání stran, aby ji bylo možno po uplynutí úschovy v pořádku vrátit.

Pokud uschovatel požádá o vrácení věci před uplynutím doby úschovy, může mu schovatel dle § 2404 NOZ vyhovět. Sám však nemá právo vrátit předmět úschovy dříve, jak uvádí § 2403 odst. 2 NOZ.

IV. Opatrování věci

Podle § 2405 NOZ není schovatel oprávněn užívat uschovanou věc pro sebe nebo umožnit její užívání jiné osobě, příp. dát věc do úschovy jinému (bez svolení uschovatele). V takovém případě by schovatel musel nahradit uschovateli veškerou škodu, a to i nahodilou. Výjimkou by bylo prokázání schovatele, že škoda by věc postihla i jinak. Jednalo by se např. o situaci, kdy by věc měla vadu už při převzetí schovatelem a vada by se projevila sama. Toto dokázání by bylo na schovateli. [8]

V. Promlčení

Uschovatel může uplatnit právo na náhradu škody a schovatel právo na zaplacení úplaty či náhrady nákladu do tří měsíců od vrácení věci dle § 2407 NOZ. Soud toto právo nepřiznává, pokud druhá strana nenamítne opožděné uplatnění.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Úschova je v novém zákoně přejata s menšími rozdíly oproti staré právní úpravě. Složitel (označení dle § 747 OZ) je nově označován jako uschovatel v § 2402 NOZ. Označení schovatele se nemění.

OZ v § 747 jako předmět úschovy označuje pouze movitou věc. Nová úprava v NOZ konkrétně nezmiňuje, že předmět úschovy může být jen movitá věc. Z toho lze odvodit i použití na nemovité věci.

NOZ i ruší povinnost schovatele věc pojistit (je-li to obvyklé). OZ tuto povinnost upravoval v § 749.

Schovatel nově nebude odpovídat za náhodnou škodu v případě, že bude v prodlení s vrácením věci dle § 2405 NOZ. Za ostatní důvody (užije věc pro sebe, umožní užití jinému bez svolení atd.) i nadále odpovídat bude. [15]

V § 2407 NOZ se zkracuje lhůta k uplatnění práv z úschovy na dobu tří měsíců od vrácení věci. OZ v § 753 tuto lhůtu umožňoval v délce šesti měsíců po vrácení věci. Práva z úschovy jsou v tomto ustanovení myšlena: uschovatelovo právo na náhradu škody a schovatelovo právo na úhradu nákladů a zaplacení úplaty. Ostatní práva se promlčují v obecné promlčecí lhůtě. [8]

1.9 PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

S příchodem účinnosti NOZ, tj. 1. ledna 2014, vyvstává otázka, jaké právní vztahy se budou řídit starou a které novou právní úpravou.

Tabulka č. 7: Přechodná ustanovení – všeobecná ustanovení a závazková práva

<i>PŘECHODNÁ USTANOVENÍ NOZ</i>
<p style="text-align: center;"><i>Všeobecná ustanovení</i> <i>§ 3028</i></p> <p><i>(1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.</i></p> <p><i>(2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.</i></p> <p><i>(3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Závazková práva</i> <i>§ 3074</i></p> <p><i>(1) Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.</i></p>

Nejprve bych se zmínila obecně ke smlouvám. Není-li stanoveno jinak, platí:

Podle § 3028 odst. 1 smlouvy uzavřené od 1. 1. 2014 se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. tj. NOZ. (pokud není stanoveno jinak)

Podle § 3028 odst. 2 právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných se řídí dle zákona č. 89/2012 Sb. tj. NOZ. Jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé do 31. 12. 2013 se řídí podle dosavadních právních předpisů např. zákonem č. 40/1964 Sb. tj. OZ.

Podle § 3028 odst. 3 smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 tzv. „dožívají“ v režimu dříve platných zákonů mimo jiné i např. zákonem č. 40/1964 Sb. tj. OZ – nesjednají-li si strany úpravu dle NOZ.

Jelikož je pacht novým smluvním typem, jeho přechodné ustanovení zcela chybí. Použije se tedy obecné ustanovení o závazcích, jak uvádí § 3028 odst. 3 NOZ. Nájemní smlouva, která odpovídá charakteristice pachtu (tzn. uzavřené do 31. 12. 2013) se až do svého zániku řídí podle dosavadních právních předpisů. Strany se však mohou dohodnout a podřídít tuto smlouvu pod úpravu NOZ.

Přechodná ustanovení nájmu jsou zakotvena v § 3074 a násl. NOZ. Ode dne účinnosti NOZ se nájemní vztahy řídí novými pravidly, např. skončení nájmu, možnost mít v bytu zvíře, atd. Z § 3074 věty první NOZ plyne, že problematika vzniku nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé (před 1. 1. 2014) se řídí dosavadními právními předpisy, mimo jiné i např. OZ. Podle OZ se tedy posuzují veškeré situace, které **nastaly** před účinností NOZ (např. stavební úpravy a s tím související otázky, pokud nájemce opakovaně hrubě poruší dobré mravy v domě).

Tabulka č. 8: Přechodná ustanovení – věcná práva

<i>PŘECHODNÁ USTANOVENÍ NOZ</i>
<p style="text-align: center;"><i>Věcná práva</i> Pozemky a stavby § 3054</p> <p><i>Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 3056</p> <p><i>(1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.</i></p>

Ke dni 1. 1. 2014 přestala být stavba samostatnou věcí a stala se součástí pozemku za podmínky, že stavba a pozemek pod ní měly stejného vlastníka. Tak to uvádí § 3054 NOZ. Tento fakt se projeví zejm. ve dvou oblastech. Jednak v kupní smlouvě, kde je předmětem koupě **pozemek, jehož součástí je stavba**. Dále je tato změna zaznamenatelná ve výpisu z katastru nemovitostí, kde se v informacích o pozemku můžeme dozvědět, že součástí je příslušná stavba.

V § 3056 NOZ je stanovena opačná situace, kdy je vlastník stavby a pozemku jiný. Tady získávají vlastníci k sobě navzájem předkupní právo.

2 ZMĚNA KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., přinesl celou řadu úprav a zavedení zcela nových pojmů. Rozsáhlé změny, které zákoník přináší, zasáhnou nejen do oblasti nemovitostí, ale také do katastru nemovitostí. Změny se promítly v nové definici nemovitosti, uplatnění zásady *superficies solo cedit* (tj. stavba je součástí pozemku) či zavedení řady nových věcných práv. Nový zákoník navíc vyžaduje zápisy mnoha jiných skutečností, které dosud nebylo potřeba zapisovat. Tyto změny si vynutily přípravu nového katastrálního zákona, který byl schválen 8. 8. 2013 a jehož účinnost nabyla stejného dne jako NOZ, tj. 1. 1. 2014. [18]

Nový katastrální zákon komplexně upravuje právní problematiku katastru nemovitostí (s výjimkou právní úpravy řešené v NOZ) a přináší několik zásadních změn. Jednak se ke dni jeho nabytí ruší mj. zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Současně se sjednotí v jednu právní úpravu, tj. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dále navazuje a rozvíjí nový občanský zákoník, který zavádí řadu zásad, které mají zvýšit bezpečnost v oblasti realitního trhu a dražebního trhu. [18]

2.1 NÁVRAT SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY

Superficiální zásada (z lat. *superficies solo cedit*) – povrch ustupuje půdě (pozemku) neboli stavba je součástí pozemku. Tato zásada je poměrně obvyklá v mnoha státech Evropy. Na území našeho státu také po nějakou dobu platila, než byla v československém právu nahrazena roku 1950 zásadou právě opačnou, podle které byly pozemek a stavba na něm dvěma samostatnými věcmi. [23] Tato zásada je blíže upravena v kap. 1.1.3 Součást věci a příslušenství věci.

Při vyhledávání v KN se tato zásada projeví následovně:

Parcela: „*Pokud je stavba zapsána v katastru nemovitostí jako součást daného pozemku, jsou informace o této stavbě zobrazeny přímo u pozemku, jehož je stavba součástí.*“

Stavba: „*Pokud se jedná o stavbu, která je součástí pozemku (není vedena v katastru nemovitostí jako samostatná věc), údaje o ní jsou evidovány u pozemku, jehož je stavba součástí. Údaje o takovéto stavbě je tedy třeba vyhledávat v sekci „Parcela“ zadáním údajů o pozemku, kterého je stavba součástí.*“ [17]

2.2 ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

Jde o zásadu, která u nás platila po dobu Rakouska-Uherska a za první republiky. Ta v současné době platí v Rakousku, Německu či Polsku. Jejího zavedení se dlouhodobě dovolával Ústavní soud České republiky, který kritizoval skutečnost, kdy kupující nemá žádnou jistotu, že nepřijde o peníze vynaložené na nemovitost. [2]

ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY	
OZ – nebylo upraveno	NOZ
	<p>§ 980</p> <p>(1) Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.</p> <p>(2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.</p> <p>§ 981</p> <p>Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.</p> <p>§ 982</p> <p>(1) Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.</p> <p>§ 984</p> <p>(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.</p> <p>(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.</p> <p>§ 985</p> <p>Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.</p>

Výše zmíněná zásada říká: „*Co je psáno, to je dáno, a zároveň co zapsáno není, tak neexistuje – a nikoho neomlouvá, že nezná stav zápisů v katastru.*“⁴⁰ Od chvíle, kdy proběhne zápis v katastru, se počítá s tím, že všichni vědí, jaký je stav ohledně nemovitosti a předpokládá se, že tento stav je skutečný a pravdivý. [4]

Katastr nemovitostí je dobře dostupný veřejný seznam. Nakládání s nemovitostmi (jakožto s nákladnou věcí) by mělo proběhnout s maximálním uvážením. Do dnešní doby KN dost dobře neplnil svoji základní funkci, jelikož přednost měl skutečný stav oproti stavu evidovanému. Zápisům tedy nebylo možné plně důvěřovat. Nepřispěl k tomu ani fakt, že právo k nemovitosti bylo možné nabýt i jinak než vkladem. V některých případech to vedlo k existenci více konkurenčních nabývacích titulů, které osvědčovaly vlastnické právo různým osobám. Katastr se s touto absurdní a zjevně nesmyslnou právní situací vypořádal jako s duplicitním zápisem vlastnictví. [4]

Z ustanovení § 980 věta první NOZ vyplývá, že každý, kdo právně jedná, je povinen seznámit se s údaji o zapsaných právech vedených v KN. V případě, že tak neučiní a bude jemu či někomu jinému způsobena škoda nebo jiná újma, bude si za to moci sám. Z výkladu § 980 odst. 2 NOZ platí, že ten, kdo čerpá z údajů z KN, nemusí zapsaná práva dokazovat. Naopak kdo tvrdí, že údaje v katastru nejsou pravdivé, musí toto tvrzení prokázat. [2]

Z judikatury: „*Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn., že přestože jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.*“ (NS 28 Cdo 2652/2011)

V § 981 NOZ doplněném o § 982 odst. 1 NOZ se plně projevuje zásada pořadí vymezená v NKZ pod § 9 odst. 2⁴¹ a význam veřejné publicity práv spojený s právními účinky zápisu práv do katastru, tak jak jejich důsledky předvídá § 10 NKZ.⁴² Z toho vyplývá, že věcná práva k cizí věci se řídí okamžikem podání a zároveň tato práva mají přednost před věcnými právy, která nejsou v katastru zapsaná vůbec. [2]

§ 981 NOZ specifikuje zásadu materiální publicity pro problematiku věcných práv k věci cizí. Těmi jsou: právo stavby (§ 1240 a násl.), věcná břemena (§ 1257 a násl.),

⁴⁰ Citace: ELIÁŠ, K. A kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 360s. ISBN 978-80-7478-493-4. s. 248.

⁴¹ *Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.* (Citace: § 9 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

⁴² *Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.* (Citace: § 10 zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

zástavní právo (§ 1309 a násl.) a zdržovací právo (§ 1395 a násl.). Platí tedy, že věcné právo k věci cizí, jež je zapsané ve veřejném seznamu, má přednost před věcným právem nezapsaným. [12]

Pro význam zápisů v KN je rozhodující obsah ustanovení § 984 NOZ, které má podle Mgr. Ing. Baudyše zajistit bezpečný realitní trh a kterým lze odůvodnit, proč se katastr, pozemková kniha a jiné veřejné seznamy nemovitostí vedou. Jde o již zmíněnou zásadu materiální publicity. Ta by měla chránit každého, kdo důvěřuje v pravdivost a úplnost zápisů v katastru, i kdyby se později ukázalo, že dané zápisy neodpovídaly skutečnosti. Zájemce tak nemusí kontrolovat žádné nabývací tituly a právně jedná s tím, kdo je v katastru zapsán jako vlastník nemovitosti. Stejně by to bylo i v případě, kdy by zájemce od vlastníka nabyt jině věcné právo k nemovitosti, např. zástavní právo, věcné břemeno, právo stavby a jiná věcná práva. [2]

Uvedený § 984 NOZ však má své výjimky. Týká se to osob, které věcné právo nenabývaly za úplat. Toto omezení z ochrany uplatnění materiální publicity může dělat potíže zejména bankám a jiným poskytovatelům úvěrů, zajišťovaných zástavním právem k nemovitosti. Další výjimka je uvedena v odst. 2 § 984 NOZ. Ochrana by nebyla poskytnuta nabyvateli nemovitosti, který by si před zápisem do katastru nenechal zapsat právo na nezbytnou cestu a na výměnek. Podle Mgr. Ing. Baudyše⁴³ budou tyto případy spíše výjimečné. Poslední případ, se týká nezapsaných práv, vzniklých ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu. Tato věcná práva vznikají jinak než zápisem a patří sem:

- věcná práva vzniklá na základě výčtových zákonů⁴⁴
- zákony, na jejichž základě vznikají věcná práva, jež nemusejí být zjevná ze zápisu do KN⁴⁵
- určité právní skutečnosti na základě zákona

V posledním bodě může být příkladem odstoupení od kupní smlouvy pro nezaplacení ceny nemovitosti. [2]

Zákon však myslí i na situace, kdy se skutečný stav nebude shodovat se stavem evidovaným v katastru, jde o § 985 NOZ. Osoba, jejíž právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo bez ohledu na stav zápisů v KN má dvě možnosti:

⁴³ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 160.

⁴⁴ Zákon výslovně uvádí jednotlivé nemovitosti označením a stanoví, komu k nim vznikají věcná práva a ke kterému dni.

⁴⁵ Týká se např. zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pokud vlastní vkladovou listinu, může svůj dosud nezapsaný stav touto listinou doložit. Podá návrh na vklad, přiloží vkladovou listinu, a pokud katastrální úřad (dále jen KÚ) navrhovaný vklad povolí a provede, uvede se zapsaný stav v souladu se skutečným právním stavem. Není k tomu potřeba rozhodování soudu. [2]

V případě, kdy by dotčený neměl vkladovou listinu k dispozici, mohl by své nezapsané právo uplatnit u soudu žalobou o určení práva. Pokud by žalobu podal, doložil by to katastrálnímu úřadu a ten by ve prospěch této osoby zapsal poznámku spornosti podle věty první § 24 NKZ. V případě, že by soud vyhověl podané žalobě, platila by druhá věta § 985 NOZ. Jinými slovy: „*Toto rozhodnutí nepůsobí vůči těm, jejichž věcné právo bylo do katastru zapsáno v lepším pořadí, než je pořadí poznámky spornosti zapsané na základě podané určovací žaloby. Z toho by vyplývalo, že zásada materiální publicity by chránila nabyvatele věcných práv v dobré víře ve stav zapsaný v katastru i před osobami, jejichž věcné právo vzniklo před zápisem poznámky spornosti ze zákona bez zřetele na stav zapsaný ve veřejném seznamu.*“⁴⁶ [2]

Níže uvádím poznámku spornosti zápisu uvedenou pod § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

(1) Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, запиše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se запиše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, запиše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

Nabytí vlastnického práva od nevlastníka

K nabytí nemovitosti od nevlastníka může dojít v případě, kdy smlouva mezi původním vlastníkem a nabyvatelem je z nějakých důvodů neplatná. KN tuto neplatnost nezohlední a nabyvatel je zapsán jako nový vlastník nemovitosti. Nabyvatel poté dále nemovitost převádí na dalšího nabyvatele. Výklad § 984 NOZ uvádí, že v případě nesouladu

⁴⁶ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1. s. 165.

skutečného a zapsaného stavu, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo v dobré víře za úplatu od osoby oprávněné podle zapsaného stavu. Zákonodárce tedy chrání dobrou víru nabyvatele. Domáhat se odstranění nesouladu mohou případní „praví“ vlastníci podle v § 985 NOZ.

2.3 ZÁPIS VĚCNÝCH PRÁV VKLADEM

Někdy také tento zápis můžeme najít pod pojmem *zásada intabulační* nebo *intabulační princip*. Intabulační princip (tj. odvozené nabývání věcných práv k nemovitostem) byl upraven již obecným zákoníkem občanským z roku 1811. Poté byl účinností středního občanského zákoníku (1. 1. 1950) nahrazen principem konsenzuálním – vlastnictví se převádělo již samotnou smlouvou. Právní úprava týkající se právních vztahů k nemovitostem se měnila. V roce 1993 (kdy došlo k novele občanského zákoníku č. 264/1992 Sb.) začalo platit, že převáděla-li se nemovitost na základě smlouvy, vlastnictví bylo nabýváno vkladem do KN (nebylo-li stanoveno jinak). [5]

VKLAD VĚCNÝCH PRÁV	
ZZVN ⁴⁷	NKZ
<p style="text-align: center;">§1 Účel zákona</p> <p>(1) K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr")⁴⁸ se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.</p> <p style="text-align: center;">Vklad § 2</p> <p>(1) Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen „vklad“), pokud tento zákon nestanoví jinak.</p> <p>(2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.</p> <p>(3) Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.</p>	<p style="text-align: center;">Vklad § 11</p> <p>(1) Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:</p> <p>a) vlastnické právo, b) právo stavby, c) věcné břemeno, d) zástavní právo, e) budoucí zástavní právo, f) podzástavní právo, g) předkupní právo, h) budoucí výměnek, i) přídatné spoluvlastnictví, j) správa svěřenského fondu, k) výhrada vlastnického práva, l) výhrada práva zpětné koupě, m) výhrada práva zpětného prodeje, n) zákaz zcizení nebo zatížení, o) výhrada práva lepšího kupce, p) ujednání o koupi na zkoušku,</p>

⁴⁷ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen ZZVN).

⁴⁸ Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>(1) Vklad podle § 2 lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu republiky.</p> <p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>(4) Přílohou návrhu musí být</p> <p>a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,</p>	<p>q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,</p> <p>r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,</p> <p>r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,</p> <p>s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.</p> <p>(2) Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.</p> <p style="text-align: center;">§ 12</p> <p>Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.</p> <p style="text-align: center;">§ 15</p> <p>(1) Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je</p> <p>a) listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen „vkladová listina“),</p> <p style="text-align: center;">§ 18⁴⁹</p> <p>(1) Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.</p>
--	---

Pro přehlednost níže uvádím tabulku, která zpřehledňuje zápisy práv do KN dle NKZ.

Tabulka č. 9: Zápisy práv do katastru nemovitostí

ZÁPISY PRÁV - § 6 NKZ	
vklad	věcná práva práva ujednaná jako věcná nájem pacht
záznam	práva odvozená od vlastnického práva
poznámka	významné informace evidovaných nemovitostí významné informace zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

(Zdroj: Vlastní zpracování)

⁴⁹ Pozn. autora k § 18 odst. 1 NKZ: § 18 odst. 1 NKZ odkazuje na § 16 odst. 1 NKZ a ten ve svém obsahu dále odkazuje na § 14 odst. 1. Dovolím si proto ve stručnosti jejich ustanovení doplněné o vlastní poznatky vyložit. Po vložení žádosti o vklad, KÚ do druhého pracovního dne obešle účastníky vkladového řízení informací, že právní poměry nemovitosti jsou dotčeny změnou. V praxi to prý může trvat i 2 až 3 dny. Ode dne odeslání informace KÚ, běží 20 - ti denní lhůta, během které mají možnost se případně „pravý vlastníci nemovitostí“ ozvat. Teprve 21. den se vklad začne vyřizovat. O informaci, že právní poměry nemovitosti jsou dotčeny, jsou obesláni všichni účastníci vkladového řízení. V první řadě se upřednostňuje datová schránka poté adresa trvalého bydliště.

Vklad se do katastru provádí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, jak uvádí § 12 NKZ. Vkladem se nyní zapisují vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv vymezených v § 11 NKZ. Tímto taxativním výčtem věcných práv, která se budou zapisovat vkladem, tak odpadnou spory, jakým způsobem se má které právo zapisovat. [5]

Každý, kdo tedy chce získat věcné právo k nemovitosti, musí zažádat o vklad a podvolit se vkladovému řízení katastrálního úřadu. V případě, kdy se převádí vlastnické právo k nemovité věci zapsané v KN nabývá se věc do vlastnictví až zápisem do katastru. Týká se to nejen kupujících nemovitostí, ale také osob, které nemovitost zdědily. O výmaz zástavního práva vkladem bude žádat i dlužník, jenž uhradil poslední splátku. [4]

Vkladem se nyní zapisují práva:

- ze smluv (kupní, směnná, darovací, smlouvy o zřízení věcného břemene apod.),
- ze zákona,
- na základě rozhodnutí – potvrzení dědictví,
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,
- vydržením,
- přírůstkem. [1]

V zájmu ochrany vlastníků nemovitostí před padělanými listinami předkládanými katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad bylo vloženo ustanovení § 18 odst. 1 NKZ. To nedovoluje KÚ povolit vklad před uplynutím 20 dnů ode dne, kdy byla účastníkům vkladového řízení zaslána informace, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a zahájeno vkladové řízení. Dojde k vyznačení tzv. plomby⁵⁰. Zákonodárce si od opatření slibuje, že v případě padělení vkladové listiny bude osoba, jež má být okradena, včas informována o vyznačené plombě a neprodleně po zjištění to oznámí KÚ. Lhůta platí také v příp. výmazu zástavního práva či věcného břemene doživotního užívání apod. [2], [5]

⁵⁰ Plomba je vymezena ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v § 2 odst. 1e. Jde o informaci, že u dané nemovitosti jsou práva k ní dotčena změnou. Je vyznačena na listu vlastnictví písmenem „P“ u dané nemovitosti.

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Podle § 2 odst. 1 s odkazem na § 1 odst. 1 ZZVN se do konce roku 2013 vkladem zapisovala pouze práva, která zápisem vznikala. Dnes platí podle § 11 NKZ, že se vkladem zapisují veškerá věcná práva (jejich vznik, změna nebo zánik).

§ 4 odst. 4 písm. a) ZZVN uvádí, že přílohou návrhu musela být vkladová listina, která měla být v počtu o dva větší, než je počet účastníků řízení. V současné době již takový počet není nutný a stačí pouze jedno vyhotovení vkladové listiny (§ 15 odst. 1 písm. a) NKZ).

Zápis věcných práv vkladem je jednou z největších změn co se KN týče. I když byl zápis věcných práv vkladem zaveden, aby přinesl ochranu proti nepoctivým obchodům, v praxi moc oblíbený není. Převážná většina mnou oslovených realitních makléřů se shodla na tom, že celá doba, po kterou vklad trvá, je opravdu zdoluhavá. V tom nejhorším případě, po několika dnech čekání, KÚ vklad zamítne a celé kolo s vyřizováním čeká účastníky vkladového řízení znovu. V některých případech se vklad neuskuteční pouze na základě jednoho špatně vyplněného údaje. To co šlo dříve zapsat záznamem, bylo za 2-3 dny zapsáno, dnes je tento proces daleko zdoluhavější. Je možné, že časem se ukáže, že zabránil mnoha podvodných obchodům.

Další skutečnost, která se účastníkům vkladového řízení nelíbí, je zpoplatnění tohoto řízení 1 000 Kč. Jsou to peníze navíc, které se platí i v příp. změny či výmazu věcného práva.

2.4 ZÁSADA PRIORITY

Tato zásada je známá již z římského práva *prior tempore, potior iure* neboli „časem dřívější, v právu silnější“ nebo také „první v čase, první i v právu“. Zásada priority nebo také přednosti či pořadí se projevuje tak, že pořadí věcných práv v KN se řídí okamžikem, ve kterém došel návrh na takový zápis. [12]

ZÁSADA PRIORITY	
ZZVN	NKZ
<p style="text-align: center;">§ 12</p> <p><i>(2) Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému orgánu republiky.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 9</p> <p><i>(2) Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.</i></p>

Zásada se týká dodržování pořadí zápisů podle toho, jak jsou doručeny na KÚ neboli co přijde dřív, dřív se i zapíše. Podání je možné učinit v elektronické nebo listinné podobě.

Zákon také umožňuje podání více návrhů. V takovém případě mají práva těchto návrhů stejná pořadí. Podání je možné učinit v elektronické či listinné podobě. Od okamžiku, kdy je podán návrh na vklad, musí zůstat podání nezměněno. Nelze tedy žádným způsobem zasahovat do obsahu vkladové listiny a provádět v ní úpravy, opravy, vsuvky či k ní připojovat dodatky. To nelze ani v případě, kdy by se na tom shodli všichni účastníci vkladového řízení a zažádali by o případné úpravy KÚ. Pokud vykazuje vkladová listina nedostatky, které chtějí účastníci vkladového řízení opravit či doplnit, nejvýhodnějším řešením bude zpětvzetí návrhu. Po úpravě může být návrh opět znovu podán. V jiném případě bude návrh na vklad zamítnut KÚ. [4]

Shrnutí staré a nové právní úpravy

Podle předchozí úpravy se **doba** vztahovala **ke dni** podání návrhu na zápis. Nově se **okamžik** podání návrhu vztahuje na **den, hodinu a minutu**.

V praxi se to může projevit i zastavením vkladového řízení, a to v případě, kdy dojdou na KÚ (byť jen minutu po sobě) dvě spolu související práva ve špatném pořadí. Dnes se však KÚ snaží tomuto případnému problému zabránit.

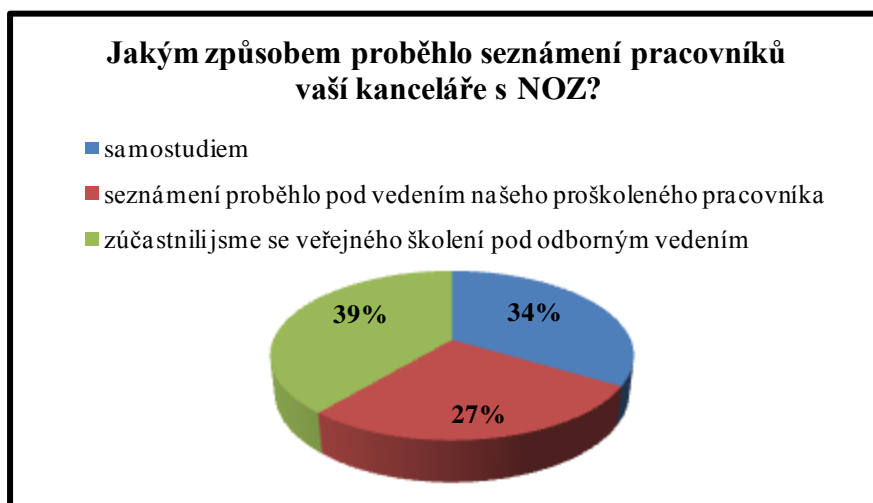
3 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PRŮZKUMU V REALITNÍCH KANCELÁŘÍCH

Všeobecně se ví, že teorie je jedna věc, ale praxe může být zcela opačná. To co zákonodárci mohli v dobrém úmyslu zavést, se v praxi může projevit jako zcela mylné. Nejlepším způsobem jak zachytit skutečný dopad změny OZ v realitní praxi je průzkum mezi samotnými realitními makléři. Cílem mého průzkumu bylo získat aktuální informace a názory od pracovníků realitních kanceláří na území České republiky. Informace jsem získávala dvěma způsoby. Oslovením RK prostřednictvím vypracovaného dotazníku, který je součástí přílohy a druhý způsob byl osobním setkáním s realitními makléři. Jelikož si někteří nepřáli být konkrétně jmenováni, uvedu pouze názvy RK, které jsem oslovila. Jedná se o realitní kanceláře: PATREAL s. r. o., 2 pobočky realitní kanceláře REALSPEKTRUM s. r. o. a Reality Macocha s. r. o. Vzhledem k tomu, že jsem mnoho zajímavých informací získala i od firmy BK INVEST s.r.o., zařadila jsem je do svého průzkumu také.

Co se týče dotazníku, byly otázky v něm směřovány tak, aby z nich bylo možné vyhodnotit, jak změna OZ ovlivňuje činnost realitního makléře a celkový chod RK. Data z dotazníku jsem získávala buď elektronickou formou, tj. zasíláním emailů s žádostí o vyplnění dotazníku anebo osobně s předtištěnou formou dotazníku. Moji snahou bylo získat co nejvíce odpovědí napříč celou Českou republikou. Oslovila jsem RK všech velikostí (malé, střední, velké), privátní i frančízové. Celkem jsem elektronickou formou oslovila 1264 RK ve všech krajích ČR. Dotazník vyplnilo 103 RK. Osobně jsem oslovila 8 RK. Dotazník vyplnilo 8 RK. Elektronickou a předtištěnou formu dotazníků jsem vyhodnocovala dohromady a tyto výsledky jsem shrnula v níže uvedených grafech. Výsledky jsou uváděny v zaokrouhlených procentech. Komentář jednotlivých otázek je doplněný o informace získané mým osobním setkáním s pracovníky RK, obsahuje i mé vlastní názory a poznatky. Z právního pohledu mi zajímavé informace poskytla advokátka Mgr. Novosadová.

OTÁZKA Č. 1

Tato otázka měla zjistit, jak se realitní makléři seznámili se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, příp. i se zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí – jelikož tyto zákony spolu úzce souvisí.

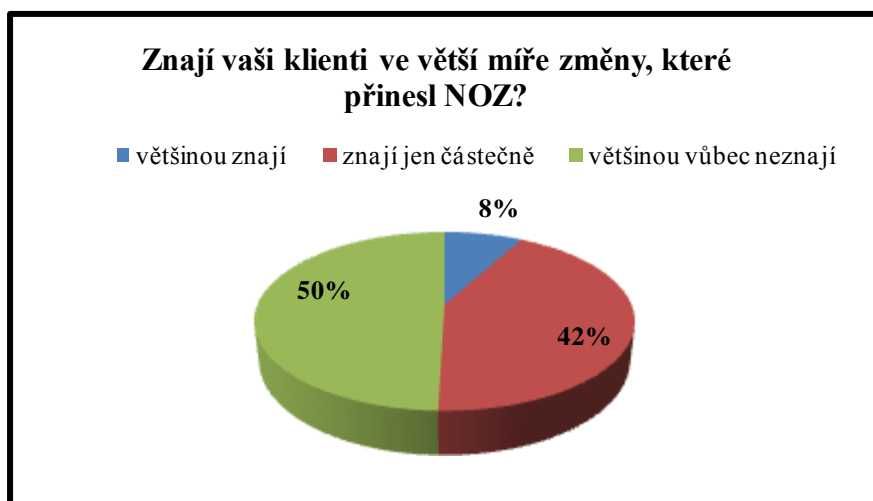


Graf č. 1: Seznámení pracovníků RK s NOZ

U této otázky jsou výsledky poměrně stejné. Nejvíce respondentů, tj. 39%, přesto odpovědělo, že se seznámilo s úpravou NOZ pod odborným vedením. Výsledky se samozřejmě odvíjí od velikosti RK a jejich finančních možností na zajištění kvalitního školení.

OTÁZKA Č. 2

Touto otázkou jsem chtěla zjistit, do jaké míry vědí klienti RK o změnách, které přinesl NOZ.



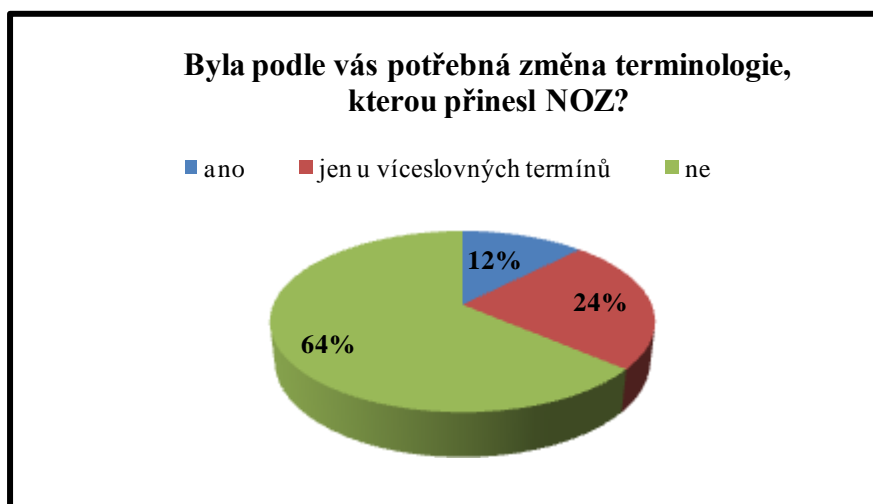
Graf č. 2: Znalost klientů RK nové úpravy NOZ

Z výsledků je jasně vidět, že klienti u 50-ti % respondentů nevědí o změnách v NOZ, anebo jak uvedlo 42% účastníků průzkumu, o změnách vědí jejich klienti pouze částečně.

Advokátka Mgr. Novosadová mi však vysvětlila, že klienti RK se o změny (převážně) nezajímají, protože jdou do RK s určitým požadavkem a očekávají, že jim bude profesionálně vyhověno. Není tedy ani důvod, aby se klienti seznamovali se změnami kromě jejich vlastního zájmu. V jedné mnou oslovené RK uvedli, že před uzavřením nájemní smlouvy seznamují klienty se změnami v oblasti nájmu. Např. pokud jde o zvíře v bytě, aby pak klienti nemohli namítat, že s touto „novinkou“ nebyli seznámeni.

OTÁZKA Č. 3

V tomto případě mě zajímal názor, jestli bylo nutné změnit zavedenou terminologii.

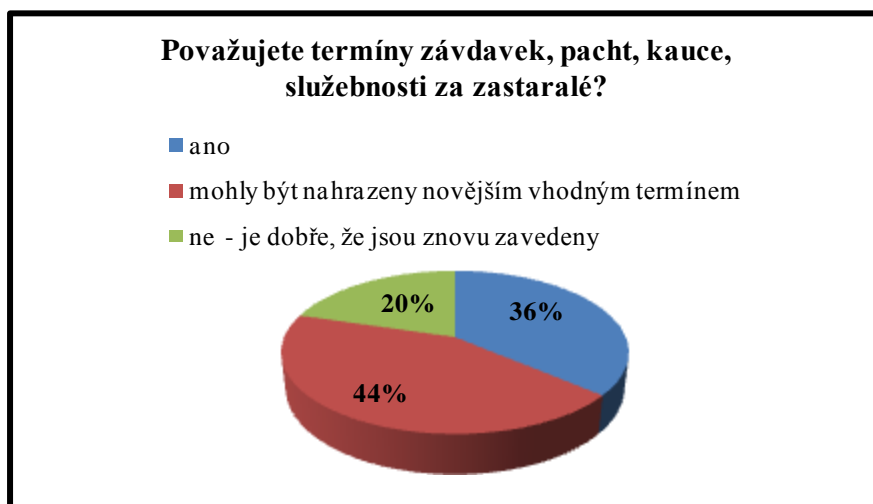


Graf č. 3: Potřeba změny terminologie

Je viditelné, že 64% respondentů zastává názor, že změna potřebná nebyla. Při tvorbě NOZ se dbalo především na terminologickou jednotnost a preferování českých slov. Jenže měnit staré a zaběhlé bude činit ze začátku problémy. V jedné RK mi bylo řečeno, že pro jejich klienty bývá zmatečný nově zavedený termín „daň z nabytí nemovitých věcí“. Jelikož dochází k mylné domněnce, že daň je placena nabyvatelem (tedy kupujícím), přesto je to ve skutečnosti právě naopak (nedohodnou-li se strany jinak).

OTÁZKA Č. 4

Tato otázka opět navazuje na změnu terminologie. Zjišťovala jsem subjektivní názor každého realitního makléře.

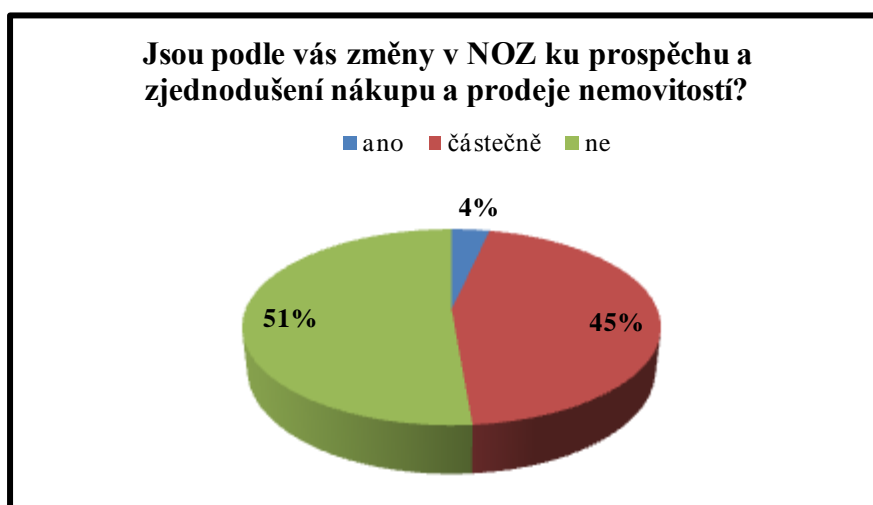


Graf č. 4: Zastaralé termíny

Většina, tedy 44% respondentů, se domnívá, že by vyjmenované pojmy mohly být nahrazeny vhodnějšími. Jako u všeho, i u těchto pojmů si lidé časem zvyknou.

OTÁZKA Č. 5

Otázkou jsem zjišťovala, zda nedošlo (v souvislosti s NOZ) k radikálním změnám, které by ulehčily zprostředkování nemovitostí.



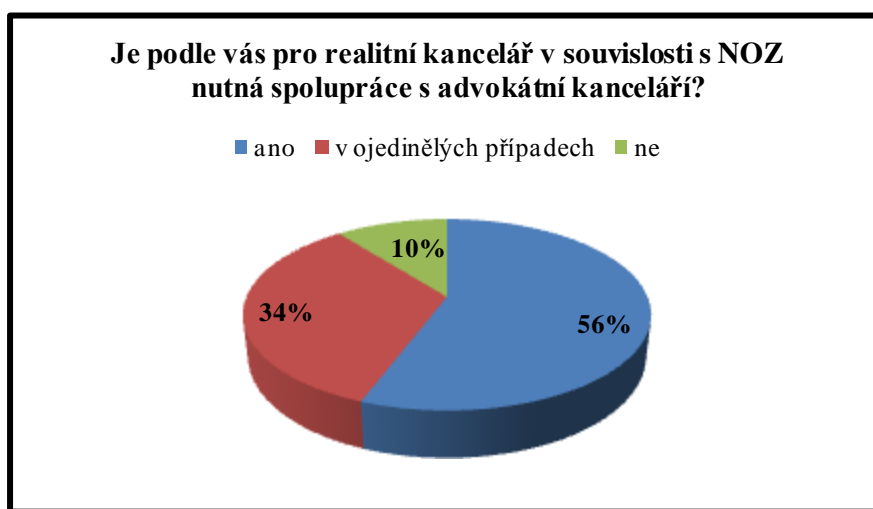
Graf č. 5: Zjednodušení nákupu a prodeje nemovitostí

Kolem 51% respondentů je přesvědčeno, že k žádnému zjednodušení v souvislosti s prodejem/nákupem nemovitostí nedošlo. Přesto se 45% účastníků průzkumu domnívá, že k nějakým ulehčujícím změnám došlo. Výsledky této otázky mě nezarážejí,

neboť se v podstatě většina mnou oslovených RK shodovala, že k žádným výrazným změnám v souvislosti s NOZ nedošlo. Co se dá považovat za ulehčující je nejspíše fakt, že např. kupní smlouvy už není nutné vyhotovovat v tolika kopiích, ale stačí pouze jedno vyhotovení. To se poté předkládá na KÚ.

OTÁZKA Č. 6

Otázkou zjišťuji, zda RK spolupracuje s advokáty zejm. v souvislosti s vyhovením smluvních dokumentů.

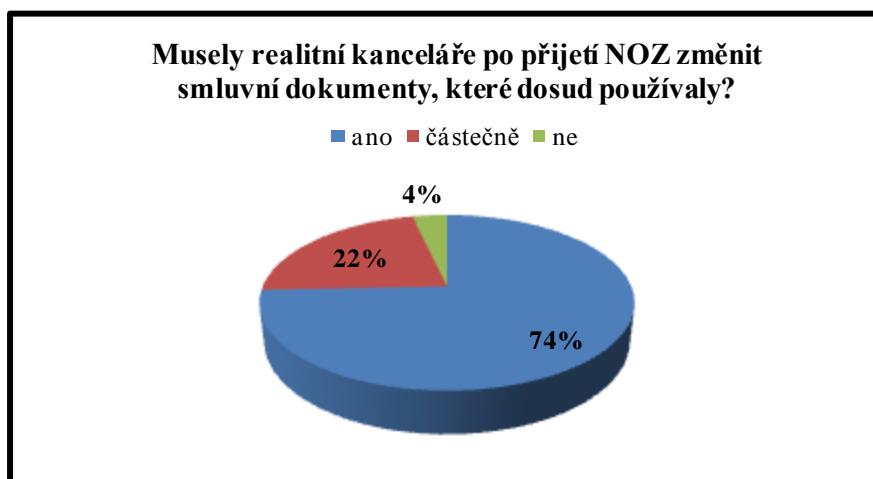


Graf č. 6: Spolupráce RK s advokátní kanceláří

Na jednu stranu se může zdát tato otázka zarážející – vždyť RK vzhledem ke svým (kolikrát) dost vysokým provizím by měly zajistit klientům tu nejlepší péči a zajistit bezpečné smlouvy. Nejvíce mě zaráží, že dokonce 10% respondentů odpovědělo, že spolupráce není nutná. Setkala jsem se s případem, kdy RK měla opravdu tak nevýhodně vyhotovenou kupní smlouvu (dokonce pro obě strany), že se kupující nakonec rozhodl investovat vlastní peníze a smlouvu si nechal vyhotovit advokátem sám. Jelikož není v žádném zákoně stanoveno, že by RK musely spolupracovat s advokáty, tak budou muset být lidé daleko opatrnější. Případ, kdy si 34% myslí, že by měly spolupracovat v ojedinělých případech, je pro mne více pochopitelnější. V jedné mnou oslovených RK mi realitní makléřka ukazovala, že si přichystané smluvní dokumenty kupují od jiné společnosti. Jejich detailnější obsah pak upraví podle potřeb klientů.

OTÁZKA Č. 7

Otázka by měla odpovědět, do jaké míry RK upravují smluvní dokumenty po přijetí NOZ.

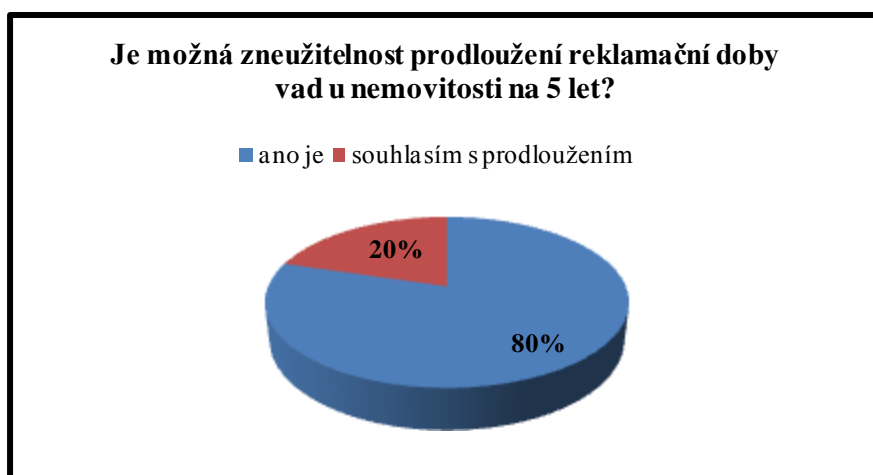


Graf č. 7: Úprava smluvních dokumentů

Výsledky přesně odpovídají faktům, které jsem se v souvislosti se změnou smluvních dokumentů dozvěděla. Respondenti v 74% odpověděli, že museli změnit smluvní dokumenty. Advokátka Mgr. Novosadová, se kterou jsem hovořila, mi sdělila, že ve větších případech je možné „staré“ smluvní dokumenty napasovat na novou úpravu. Není tedy nutné veškeré smluvní dokumenty vytvářet zcela nově. Výjimkou jsou např. pachtovní smlouvy, které jsou nově zavedeny. Rozhodně je nutné změnit minimálně terminologii smluvních dokumentů. Pojem nemovitosti byl nahrazen pojmem nemovitě věci. Další změnou je „daň z převodu nemovitostí“, místo níž se používá „daň z nabytí nemovitých věcí“ atd.

OTÁZKA Č. 8

Otázkou zjišťuji, zda si dotazovaní myslí, že prodloužení reklamační doby je zbytečně dlouhé.



Graf č. 8: Prodloužení reklamační doby

U této otázky musím přiznat, že spíše než k RK bude směřována k developerským firmám. V jedné mnou oslovené developerské firmě opravdu mají menší obavy, aby nedošlo ke zneužívání reklamační doby. Těžko se potom posuzuje, zda nedošlo k zanedbání již vyskytující se vady.

OTÁZKA Č. 9

Otázkou zjišťuji, jak často se realitní makléři setkávají s vyjmenovaným výčtem vedlejších ujednání, která já osobně, ve vztahu k nemovitostem, považuji za zbytečná.

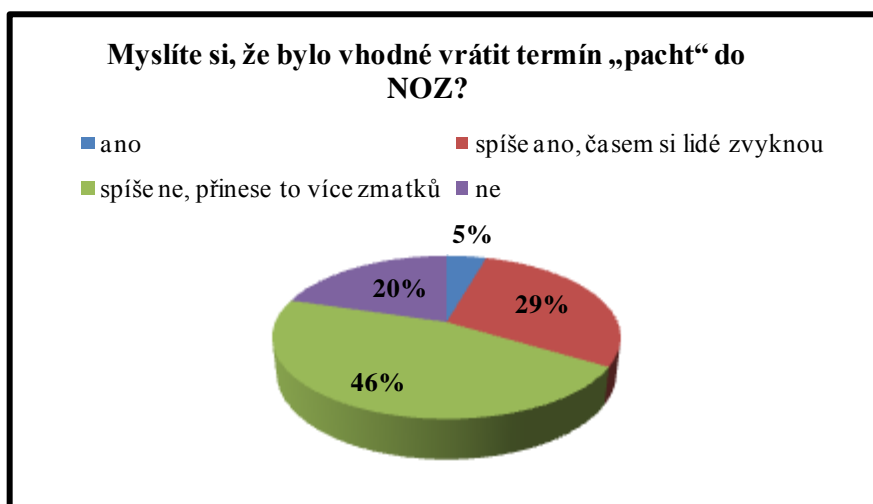


Graf č. 9: Vedlejší ujednání

Otázka již byla rozebrána v kap. 1.3 Kupní smlouva. Většina účastníků průzkumu, tj. 97%, odpověděla, že se s těmito ujednáními nesešla. Pouze tři respondenti odpověděli kladně. Z průzkumu vyplývá, že se setkali s výhradou zpětného prodeje, výhradou zpětné koupě a třetí dotazovaný nevedl konkrétní ujednání.

OTÁZKA Č. 10

Otázka byla směřována k tolik propíranému pachtu a jeho návratu do NOZ.

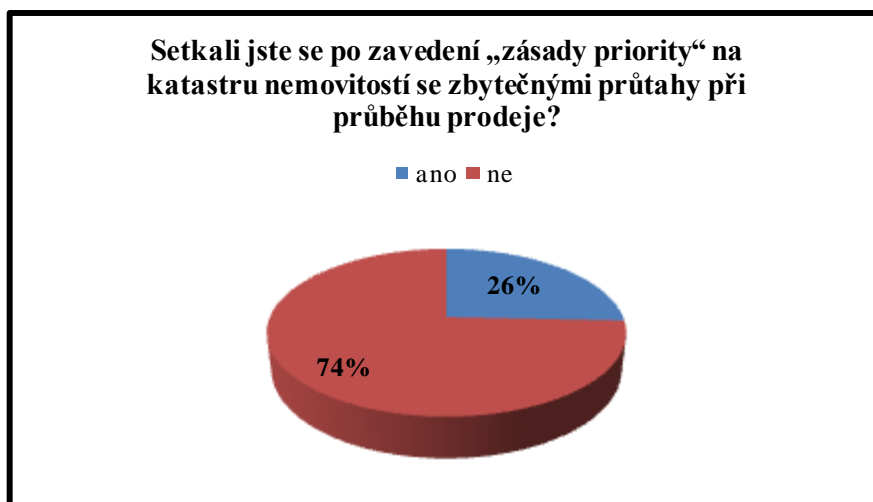


Graf č. 10: Zavedení pachtu

I tato otázka byla ve větší míře rozebrána v kap. 1.5 Pachtovní smlouva. Většina respondentů, tj. 46%, si nemyslí, že návrat tohoto pojmu byl zcela vhodný. Další většina, což odpovídá 29%, zastává názor, že si časem lidé zvyknou. Myslím si, že tím, jak je tento pojem opravdu často a veřejně publikován (ať už v dobrém nebo s mírnou kritikou) si už lidé na něj zvykli. Otázka spíše zní, jak často se s ním budou setkávat, protože mnou oslovené RK i advokátka Mgr. Novosadová se s tímto pojmem doposud neseťkaly.

OTÁZKA Č. 11

Otázka měla zjistit, zda zásada priority (co dřív na KN přijde, to je dříve zpracováno) způsobuje průtahy s prodejem nemovitostí.



Graf č. 11: Zásada priority

Zhruba 3/4 účastníků průzkumu se s průtahy na KN neseťkalo nebo se jich netýkají, avšak přibližně 25% s touto zásadou má jisté negativní zkušenosti. V jedné RK mi sdělili, že než se NOZ a NKZ zaběhly, měli s KN opravdu velké problémy. Avšak nyní mi bylo řečeno na KN, že se snaží těmto problémům, (kdy by mohlo dojít k zastavení vkladového řízení z důvodu, že by došlo např. zástavní právo a právo vlastnické ve špatném pořadí), zcela zabránit.

ZÁVĚR

Jak již bylo zmíněno, změna OZ (a s ním související změna SKZ) byla opravdu velkým zásahem do soukromého práva každého z nás. Někomu ovlivnila osobní život, jinému podnikání a někoho se dotkla v pracovních záležitostech. Lidé se nebojí příchodu změn, ale spíše ztráty známého a zaběhlého. Když vzešel v platnost NOZ, museli se s jeho obsahem a ujednáním seznámit všichni advokáti, notáři, realitní makléři, ale i zaměstnanci KÚ. Musí mít o něm maximální přehled a umět se v něm orientovat, jelikož od nich každý očekává profesionální přístup. Takové množství změn a nových pojmů není možné se naučit za týden, ale je to, jak se říká, „běh na dlouhou trať“. Ze svých průzkumů jsem zjistila, že mnoho a mnoho změn se projeví až časem. Realitní makléři, se kterými jsem hovořila, přiznali, že je pro ně seznámení se s novými pojmy a ježdění po školeních nezáživné. Přiznali také, že daleko více práce s osvojením NOZ mají spíše advokáti, což jim rozhodně nezávidí.

Co se samotných změn týče, je možné z výsledků práce vypožorovat, že se v každé oblasti projeví v poněkud jiné míře a síle. Mnoho změn se dá nalézt např. v kupní smlouvě, ale v praxi její změny nejsou tak moc viditelné, jako když se věcná práva začala zapisovat vkladem. To už je změna, která se v praxi daleko více projevila. Jde o skutečnost, která má chránit proti nepoctivým obchodům, ale poctivým lidem přináší více starostí, jelikož dochází k protahování zápisů.

Cílem této práce bylo porovnat změny, ke kterým v souvislosti se změnou OZ došlo. Současně jsem se snažila získat vyjádření k již nastalým změnám v realitní oblasti jak z hlediska právního, tak i z pohledu realitních makléřů. Řekla bych, že výsledky jsou v podstatě totožné, s ohledem na samotný fakt, že každou realitní kancelář tyto změny ovlivní v jiné míře, z hlediska její velikosti a rozsahu činnosti. Závěry vyplývají z výsledků, které jsem získala oslovením RK a advokátky.

Z mého pohledu závěrem. **Právní oblast** nepociťuje výrazné změny v oblasti obchodování s nemovitostmi tak výrazně jako v jiných částech zákona. Tady dochází spíše „jen“ ke změně terminologie, formální úpravě smluv a vytváření nových smluvních typů (např. pachtovní smlouva). **Realitní oblast** také změnu OZ nepociťuje výrazným způsobem. Bude to spíše záležitost několika let, než se budou moci pracovníci ohlédnout a říci, které konkrétní změny jim něco přinesly. Spíše než změna OZ na RK doléhá změna SKZ. Jak již také zaznělo, je to krátká doba na konkrétní závěry. Je možné, že časem se nový systém zaběhne lépe a nynější nedostatky budou lépe podchyceny.

Možná víc než realitním kancelářím toho NOZ může přinést lidem. Vždyť nově je stavba součástí pozemku a dřívější problémy s rozdílným vlastnictvím pozemku a stavby jsou dnes ošetřeny superficiální zásadou a právem stavby. Mnoho dobrého přináší NOZ také nájemníkům, kteří už dnes klidně mohou chovat v bytě zvíře nebo si bez souhlasu pronajímatele zřídit trvalé bydliště a s ním související výhody. Také zrušením smluvních pokut mnoho lidí zajisté ušetří.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., vyhovoval době, pro kterou byl vytvořen. Po padesáti letech došlo samozřejmě ke změnám, na které bylo potřeba reagovat, což vedlo ke vzniku NOZ. Jeho úspěšnost ukáže až čas.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura:

- [1] ADÁMKOVÁ, P. *Stavba: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013. 84s. ISBN 978-80-87438-43-5.
- [2] BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. 421s. ISBN 978-80-7400-525-1.
- [3] BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s r. o., 2013. 375s. ISBN 978-80-7263-819-2.
- [4] ELIÁŠ, K. A kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 360s. ISBN 978-80-7478-493-4.
- [5] JANKŮ, P.; ŠUSTROVÁ, D.; VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. 336s. ISBN 978-80-7201-934-2.
- [6] KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Brno: Ústav soudního inženýrství, 2014. ISBN 978-80-214-5040-0
- [7] KLIMEŠ, L., *Slovník cizích slov*. 6., přepracované a doplněné vydání. Praha: SPN - pedagogické nakladatelství, a.s., 2002. 862s. ISBN 80-7235-023-4.
- [8] NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: Grada, 2014. 232s. ISBN 978-80-247-5164-1.
- [9] PŠENKO, R.; OBŠASNÍK, L.: *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2014, 108s. ISBN 978-802-6502-654.
- [10] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 459s. ISBN 978-807-3574-680.
- [11] ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1667s. ISBN 978-80-7478-370-8.
- [12] ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1328s. ISBN 978-80-7478-370-8.
- [13] ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1700s. ISBN 978-80-7478-638-9.

[14] TICHÝ, L., Pipková P.J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. 504s. ISBN 978-80-7400-521-3.

Elektronické zdroje:

[15] Business Institut www.businessinstitut.cz [online], [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <<http://www.businessinstitut.cz/smlouvy-o-uschove-zprostredkovani-a-komisi-podle-noz>>

[16] Česká advokátní komora www.cak.cz [online], 2013-2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1821>>

[17] Český úřad zeměměřičský a katastrální www.cuzk.cz [online], [cit. 2015-04-29]. Dostupné z <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/Napoveda/index.htm?id=idh_faq>

[18] epravo www.epravo.cz [online], [cit. 2015-02-25]. Dostupné z <<http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>>

[19] Ing. Roman Landgráf www.landgrafroman.wordpress.com [online], [cit. 2014-12-22]. Dostupné z <<http://landgrafroman.wordpress.com/2013/11/07/zprostredkovani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-nekolik-poznamek/>>

[20] iPravnik www.ipravnik.cz [online], [cit. 2015-02-09]. Dostupné z <http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/pd_4/art_8627/detail.aspx>

[21] Ministerstvo pro místní rozvoj www.mmr.cz [online], 2014 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Verejne-drazby-a-realitni-cinnost/Realitni-zakon>>

[22] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zmena-chapani-pojmu-veci/>>

[23] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/informacni_brozury/MS_brozura_vecna_prava.pdf>

[24] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva/>>

[25] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>>

[26] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], [cit. 2015-03-07]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku/>>

[27] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>>

[28] Ministerstvo spravedlnosti ČR www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013-2014 [cit. 2015-04-19]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne/>>

[29] Novinky www.novinky.cz [online], 2003-2015 [cit. 2015-04-26]. Dostupné z <<http://www.novinky.cz/finance/309386-advokat-obral-lidi-o-miliony-soud-ho-pustil-z-vazby.html>>

[30] Parlamentní listy www.parlamentnilisty.cz [online], [cit. 2015-03-06]. Dostupné z <<http://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/tiskovezpravy/Sokujici-rozsudek-v-kauze-Zelene-udoli-342840>>

[31] Peníze www.penize.cz [online], [cit. 2015-01-31]. Dostupné z <<http://www.penize.cz/18224-jak-nejlepe-zaplatit-pri-koupi-nemovitosti>>

[32] Slovník cizích slov www.slovník-cizich-slov.abz.cz [online], 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z <<http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/praxe>>

Online videa:

[33] Česká televize www.ceskatelevize.cz [online video], [cit. 2015-03-06]. Dostupné z <<http://www.ceskatelevize.cz/porady/10644493069-novy-obcansky-zakonik/213411000180008/>>

[34] Česká televize www.ceskatelevize.cz [online video], [cit. 2015-04-18]. Dostupné z <<http://www.ceskatelevize.cz/porady/10644493069-novy-obcansky-zakonik/213411000180001/video/>>

Zákony:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. Obecný zákoník občanský

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka č. 1: Rozdělení věcí podle nové a staré právní úpravy

Tabulka č. 2: Druhy služebností

Tabulka č. 3: Druhy vedlejších ujednání

Tabulka č. 4: Důvody vypovězení nájmu ze strany pronajímatele podle NOZ

Tabulka č. 5: Důvody vypovězení nájmu ze strany pronajímatele podle OZ

Tabulka č. 6: Základní rozdíly mezi nájmem a pachtem

Tabulka č. 7: Přejícná ustanovení – všeobecná ustanovení a závazková práva

Tabulka č. 8: Přejícná ustanovení – věcná práva

Tabulka č. 9: Zápisy práv do katastru nemovitostí

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1: Seznámení pracovníků RK s NOZ

Graf č. 2: Znalost klientů RK nové úpravy NOZ

Graf č. 3: Potřeba změny terminologie

Graf č. 4: Zastaralé termíny

Graf č. 5: Zjednodušení nákupu a prodeje nemovitostí

Graf č. 6: Spolupráce RK s advokátní kanceláří

Graf č. 7: Úprava smluvních dokumentů

Graf č. 8: Prodloužení reklamační doby

Graf č. 9: Vedlejší ujednání

Graf č. 10: Zavedení pachtu

Graf č. 11: Zásada priority

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

NOZ – nový občanský zákoník

OZ – občanský zákoník

NKZ – nový katastrální zákon

SKZ – starý katastrální zákon

ZZVN – zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Obch. Z. – obchodní zákoník

KN – katastr nemovitostí

KÚ – katastrální úřad

RK – realitní kancelář

o. z. o. – obecný zákoník občanský

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Dotazník

PŘÍLOHA Č. 1 - DOTAZNÍK

Dotazník – vliv změny nového občanského zákona (dále jen NOZ) na realitní praxi

Prosím o vyplnění následujícího anonymního dotazníku, který je určen pro pracovníky realitních kanceláří.

Dotazník bude součástí méjí diplomové práce na téma: “Vliv změny občanského zákoníku na realitní praxi“.

Byla bych Vám velice vděčná, kdybyste mi odpověděli na pár otázek týkajících se nového občanského zákoníku. Vyplnění dotazníku Vám nezabere více než 5 min.

Předem **velice děkuji** za Váš čas a spolupráci. Michaela Buchtová, Boskovice

1. Jakým způsobem proběhlo seznámení pracovníků vaší kanceláře s NOZ?
 - samostudiem
 - seznámení proběhlo pod vedením našeho proškoleného pracovníka
 - zúčastnili jsme se veřejného školení pod odborným vedením

2. Znájí vaši klienti ve větší míře změny, které přinese NOZ?
 - většinou znají
 - znají jen částečně
 - většinou vůbec neznají

3. Byla podle vás potřebná změna terminologie, kterou přinesl NOZ?
 - ano
 - jen u víceslovných termínů
 - ne

4. Považujete termíny závdavek, pacht, kauce, služebnosti za zastaralé? (většina z nich se používala v době účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811)
 - ano
 - mohly být nahrazeny novějším vhodným termínem
 - ne - je dobře, že jsou znovu zavedeny

5. Jsou podle vás změny v NOZ ku prospěchu a zjednodušení nákupu a prodeje nemovitostí?
 - ano
 - částečně
 - ne

6. Je podle vás pro realitní kancelář v souvislosti s NOZ nutná spolupráce s advokátní kanceláří?
 - ano
 - v ojedinělých případech
 - ne

7. Musely RK po přijetí NOZ změnit smluvní dokumenty, které dosud používaly?
 - ano
 - částečně
 - ne

8. Je možná zneužitelnost prodloužení reklamační doby vad u nemovitosti na 5 let?

- ano je
- souhlasím s prodloužením

9. Setkali jste se ve vaší práci s požadavkem na „vedlejší ujednání“, které je podle NOZ možné? (koupě na zkoušku, výhrada zpětného prodeje, výhrada zpětné koupě, výhrada lepšího kupce) – pokud ano uveďte prosím s kterou

- ano _____
- ne

10. Myslíte si, že bylo vhodné vrátit termín „pacht“ do NOZ?

- ano
- spíše ano, časem si lidé zvyknou
- spíše ne, přinese to více zmatků
- ne

11. Setkali jste se po zavedení „zásady priority“ na katastru nemovitostí se zbytečnými průtahy při průběhu prodeje?

- ano
- ne