



REALITNÍ FLASH duben 2019

GDPR a prováděcí předpisy - aktuální stav

Dne **12.3.2019** schválili poslanci **zákon o zpracování osobních údajů** (dále jen „Adaptační zákon“ či jen „AZ“), který tak tvoří český prováděcí předpis k celounijnímu GDPR; současně PS schválila i **doprovodný zákon** k němu („Doprovodný zákon“ či jen „DZ“).

Adaptační zákon je povětšinou jen upřesněním či doplněním základního GDPR, ale obsahuje také možné národní výjimky:

- nabídka služeb informačních společností dětem (Facebook, Instagram apod.) od 15 let (tj. bez nutného souhlasu zákonného zástupce/rodiče)
- posouzení vlivů zpracování OÚ (DPIA) se omezuje u zpracování OÚ z důvodů, že tak stanoví přímo právní předpis (zákonné zpracování OÚ)
- dálkový přístup, jako možný způsob splnění informační povinnosti správce vůči subjektům, při zákonném zpracování či ve veřejném zájmu (typicky: při pracovním poměru apod.)

Pro podnikatelskou sféru méně důležité je i bližší úprava zpracování OÚ pro:

- novinářské (včetně ochrany zdroje)
- statistické
- vědecké
- historické
- akademické
- umělecké (včetně literárního projevu)

kde jsou i přiměřeně omezena práva subjektů OÚ, a to právě z důvodů naplnění účelu uvedených činností

Více už by se mohlo i podnikatelů dotknout ochrana OÚ v případě orgánů činných v trestním řízení (od předcházení, vyhledávání až po odhalování, stíhání a následný výkon trestu a ochranných opatření), dále i udržování veřejného pořádku a vůbec bezpečnosti ČR, včetně jejích obranných a bezpečnostních zájmů (tedy i BIS a vojenské obranné zpravodajství). Do této kategorie zájmů patří také kybernetická bezpečnost, a ta už se dotýká opravdu každého – viz aféry kolem Huawei apod., kdy všichni využívá data a pro řádné fungování státu a výkon jeho správy je zapotřebí mít v kvalitě/zabezpečení těchto dat důvěru (katastr nemovitostí, rejstřík trestů, obchodní rejstřík, bankovní transakce, datové schránky, daňová správa apod.).

Působnost dozorového orgánu, tj. ÚOOÚ www.uoou.cz bude omezena na GDPR, resp. nebude pod něj spadat oblast svobodného přístupu k informacím (zák.č. 106/1999 Sb., v platném znění), tam nadále zůstane soudní pravomoc.



Trestání - pokutám (na úseku GDPR) vůbec nebudou podléhat orgány veřejné moci a veřejné subjekty (*aneb všichni jsme si před právem rovni, ale někteří jsme si rovnější*).
- omezení pokut v případě, že „chybné“ zpracování OÚ souviselo s činností orgánů činných v trestním řízení na 10 mil. Kč (*teď je již jasné, proč má spravedlnost zavázané oči*)
- omezení pokut (1 mil. či 5 mil. Kč) v případě novinářů (tis, TV, R, web ...) (*neumlčet novináře*)
- upuštění od sankce, pokud došlo k nápravě ve stanové lhůtě (*toto lze jedině přivítat, neboť je lepší chybu odstranit, než ji jen trestat*)

Doprovodný zákon se nejvíce zaměřuje na zpracování OÚ ve veřejném zájmu a pro jednotlivé složky veřejné správy.

Jak na GDPR v realitní praxi?



V materiálu **GDPR Manuál se Vzory pro RK**, který zpracovala advokátní kancelář SEDLAKOVA LEGAL, naleznete v rozsahu 27 stran jasně, přehledně a srozumitelně vše podstatné týkající se implementace GDPR ve vztahu k realitní činnosti; součástí produktu je i potřebná vzorová dokumentace.

info na www.gaudens.cz/gdpr-manual

Byli byste pro zkrácení nebo zrušení 20. denní „zmrazovací“ lhůty?

Mezi odbornou veřejností se již delší dobu diskutuje o smysluplnosti tzv. „zmrazovací“ lhůty, kdy se v podstatě o 20. dní prodlužuje vkladové řízení na katastru. V této souvislosti jsme v březnu adresovali předsedovi ČÚZK dopis vztahující se právě k ustanovení **§ 18 odst. 1 zák.č. 256/2013 Sb.**, katastrální zákon.

Jaké konkrétní dva dotazy jsme vznesli?

1) V případě, že by došlo ke zkrácení či zrušení (například formou novelizace daného právního předpisu) 20-ti denní „zmrazovací“ lhůty (jedná se lhůtu, ve které nelze vklad práva do katastru nemovitostí povolit), zda byste tuto změnu přivítal a zda by se ve Vaší činnosti projevila kladně či naopak jaké vidíte negativa takovéto případné změny.



2) Zda dokážete přímo vyčíslit či kvalifikovaně odhadnout, jaké ekonomické dopady má předmětná právní úprava v současné podobě, de facto: jako cenu pro Vás má každý den jejího zkrácení či jaké jsou agregované efekty zkrácení vkladového řízení.

Odpověď na uvedené dotazy předkládáme v plném rozsahu:

V Praze dne 14. března 2019

Sp. zn.: 04291/2019-1

Č. j.: ČÚZK-04721/2019

Vážený pane magistře,

Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel Vaše dotazy ze dne 7. 3. 2019 k ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. K Vaším dotazům sdělují následující:

1) Lhůta 20 dnů od odeslání informace podle § 16 odst. 1, ve které nelze povolit vklad práva k nemovitosti, byla do katastrálního zákona doplněna společně s § 16 odst. 1 až při projednávání vládního návrhu nového katastrálního zákona v Parlamentu České republiky, a to poměrně komplikovaným postupem kombinujícím pozměňovací návrh Poslanecké sněmovny se změnou schválenou Senátem. Přejetí těchto změn provázela určitá mediální kampaň týkající se údajných krádeží nemovitostí s využitím padělaných listin. Zpracovatelé návrhu nového katastrálního zákona tedy nejsou autory těchto ustanovení a stanoviska k těmto návrhům přednesená za vládu ministrem zemědělství byla negativní. Z uvedeného vyplývá, že podle návrhu zpracovaného Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním mělo vkladové řízení probíhat bez dalšího vyzkoumání podle § 16 odst. 1, které je v řadě případů duplicitní s oznámením o zahájení vkladového řízení, a i bez lhůty 20 dnů, ve které nelze vklad práva povolit. Současně však považujeme za vhodné upozornit, že dosavadní pokusy o zmírnění tohoto ustanovení tak, že by upozornění podle § 16 odst. 1 bylo zasíláno pouze osobám, které o to projeví zájem, a to výhradně bezplatnou elektronickou službou, aby mohla být lhůta v § 18 odst. 1 zkrácena například na 10 dnů, se v minulém volebním období nesetkaly mezi členy Poslanecké sněmovny s příznivým ohlasem.

2) Katastrální úřady v České republice v roce 2018 přijaly 931 662 návrhů na vklad práv, v roce 2017 to bylo 984 799 návrhů. Průměrná doba od podání návrhu na vklad do jeho provedení v katastrálním operátu v roce 2018 dosahovala 23 dnů. Katastrální úřady návrhy na vklad přezkoumávají v průběhu výše zmíněné dvacetidenní lhůty, takže po jejím uplynutí je možné vklady, které splňují zákonem stanovené podmínky, povolit bez dalších odkladů. Tím jsou případné nepříznivé dopady výše zmíněné dvacetidenní lhůty minimalizovány.

3) Pokusy o podvody související se zápisy do katastru nemovitostí jsou velmi výjimečné, v posledním roce jsme zaznamenali pouze jednotky případů, kdy vlastník reagoval na zaslanou informaci dle § 16 odst. 1 tím, že zpochybnil pravost listiny předložené spolu s návrhem na vklad práva. Je však třeba uvést, že ani v roce 2013, kdy byl nový katastrální zákon projednáván Parlamentem, nebyl počet pokusů o podvody tohoto druhu nijak vysoký. Ministerstvo vnitra tehdy na naši žádost nechalo zpracovat statistiku případů vyšetřovaných Policií ČR jako podvody související se zápisy do katastru nemovitostí za několik let nazpět a počet těchto případů se pohyboval do 50 ročně.



Věřím, že výše uvedené odpovědi na Vaše otázky budete považovat za dostatečné. Závěrem ještě upozornuji, že nelze očekávat, že by Český úřad zeměměřický a katastrální vyvíjel v nejbližších letech nějakou iniciativu ke změně výše uvedených ustanovení katastrálního zákona, neboť taková iniciativa nemá podle našich zjištění dostatečnou politickou podporu ani podporu odborných skupin zabývajících se realitními obchody a jejich financováním.

Ing. Karel Večeře
Předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

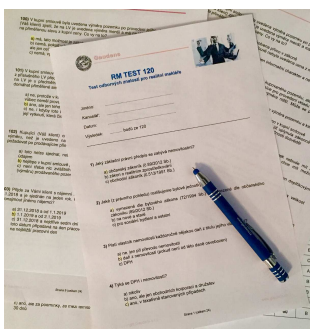
Co z uvedeného vyplývá?

- 1) Pokusy o podvody související se zápisy se v dnešní době, kdy katastrální úřad řeší ročně cca 1 mil. návrhů na vklad, pohybují v jednotkách případů.
- 2) Sami zpracovatelé NKZ k tomuto návrhu ve své době vydali negativní stanovisko.
- 3) Podle názoru ČÚZK by vkladové řízení mělo probíhat bez dalších vyrozumění.

Byli byste pro zrušení (nebo zkrácení) této lhůty?

Napište nám Váš názor na info@gaudens.cz. Vaše odpovědi, zkušenosti a názory na věc bychom rádi využili v legislativní sekci Hospodářské komory ČR, a to zejména ke zvážení případné iniciativy směrem k odstranění (či zmírnění, popř. formou zkrácení) předmětné lhůty uvedené v § 18 odst.1 NKZ.

Máte již rozšířenou verzi ZKUŠEBNÍCH TESTŮ pro realitní makléře?



Materiál **RM TEST** navazuje na publikaci [REALITNÍ PRÁVO \(C.H.Beck, 2018\)](#), která je komplexní učebnicí pro realitní kanceláře a makléře. Z každé kapitoly autoři do několika "svých" otázek testu zpracovali to nejpodstatnější z dané oblasti realitního práva, daňových aspektů nemovitostních transakcí a dalších okruhů souvisejících s realitní činností.

RM TEST řeší konkrétní témata, ve kterých by se makléři měli orientovat a která by případně měli znát pro úspěšné zvládnutí zkoušky odborné způsobilosti pro kvalifikaci Obchodník s realitami.

info na www.gaudens.cz/test-makler

Pokud jste od nás v minulosti tyto testy již pořídili, napište nám na info@gaudens.cz a my Vám zdarma pošleme aktuální (doplňenou) verzi.



Nájem a pacht - co bychom měli znát

Právní úprava

Je vzhledem k důležitosti a rozšířenosti tohoto institutu velmi obsáhlá a kromě občanského zákoníku (§ 2201 až 2331) ji doplňují další právní předpisy, ať již se jedná o zákony, či „jen“ nařízení vlády a vyhlášky. S ohledem na dynamický vývoj tohoto právního odvětví doporučujeme si vždy ověřit aktuální znění všech relevantních právních norem.

Základní právní normy vztahující se k nájmu:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, např. upravuje bytové družstvo, a to v § 727 až 757 a nově i stanoví, že družstevní podíl může být zástavou (§ 32 odst. 3) a zástavní právo pak vzniká až zápisem do veřejného rejstříku. Vše v blíže v kapitolách Bytové družstvo a Zástavní právo;
- zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon. Katastr nemovitostí je cenným zdrojem informací, a tak kromě základního ověření, že pronajímatel je opravdu vlastníkem dané nemovitosti (např. bytové jednotky), zde dále může být v případě spoluvlastnictví zapsána dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti (blíže viz kapitoly Účastníci vztahů, Kupní smlouva, Správa spoluvlastněné nemovité věci aj.). Dále zde může být zapsána i významná poznámka o aktuálním nájemním (či pachtovním) vztahu (blíže viz kapitoly Informace jsou základ, Katastr nemovitostí).
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, upravuje účtování a vymezení služeb, splatnosti, sankce;
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, je prováděcím předpisem upravujícím bytové spoluvlastnictví, řeší např. započítatelnou plochu bytu, společné části, správu domu, hospodaření, vymáhání;
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve vztahu k nájmu řeší tato kogentní úprava např. pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“;
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, upravuje zvyšování nájmu.

Zajímavost - označení a kolaudace

Víte, že je rozdíl (a nikoliv malý) mezi bytovou jednotkou a ubytovací jednotkou? Bytová jednotka je totiž určena po trvalé bydlení (uspokojování bytových potřeb), kdežto ubytovací jednotka slouží (převážně) pro přechodné bydlení, na které (z pohledu veřejnoprávního) nejsou kladeny takové nároky. Ubytovací jednotka tak může mít spaní ve stejné místnosti, jako je vaření (kuchyň), dále nižší oslunění (může být umístěna blíže k ostatním nemovitostem, které stíní slunečnímu svitu), může být vystavena větší hlučnosti, prašnosti atd.



Nájem

Je upraven v § 2201 až 2331 ObčZ a vždy se vztahuje k věci individuálně určené, je úplatný (úplata může být sjednána i v jiné než peněžní formě, např. protislužby, zboží atd.) a dočasný (obecné pravidlo dočasnosti je – na dobu kratší než lidský život, tj. maximálně na 99 let).

Tyto dva pojmy (úplatnost a dočasnost) odlišují nájem od výpůjčky a výprosy. A od pachtu ho odlišuje, že nájem je určen jen k prostému užívání.

Co to znamená? Nejvýstižnějším příkladem je louka, buď ji nájemní smlouvou pronajmu k letní rodinné rekreaci (na červenec a srpen za 2.00 Kč a karton vína), či pro heavy-metalové setkání. V obou zde uvedených příkladech mi jde o louku „jakožto podložku“, kterou chci prostě jen užívat ke slunění či kulturnímu zážitku, ale jinak z vlastní louky nic dalšího nemám a nic dalšího od ní nepožaduji. Kulturněji vyjádřeno, jde mi o to „užívatí věc bez dalšího vzdělávání (myšleno té najaté věci) – nic pozitivního louce nepřináším (ještě ji uválím a pošlapu). Stejným způsobem pronajímám i jiný vhodný prostor např. pro budoucí obchod či restauraci.

A jak je to s náklady a vadami pronajaté věci? Obecně uživatel nepřejímá závady na pronajaté věci a nenese náklady (s výjimkou běžné údržby a drobných oprav) na zachování stavu věci, naopak pronajímatel musí pronajatou věc udržovat po celou dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu.

Příklad: V bytě se objeví plíseň a pronajímatel tuto závadu brání řádnému užívání bytu musí odstranit, ledaže důvodem vzniku plísně bylo, že nájemce byt neužíval řádně, tj. např. netopil a nevětral, a proto docházelo ke kondenzaci vzdušné vlhkosti a následně i výskytu plísně.

Taktéž typicky pojištění pronajaté věci (nebytového prostoru) a jejího vybavení (zařizovací předměty) nese pronajímatel a od nájemce je (obvykle) vyžadováno toliko pojištění jeho vlastního „vneseného“ vybavení a zařízení (PC, vlastní nábytek atd.). Obecně se také, bez předchozího souhlasu pronajímatele, nepřipouští přenechání pronajaté věci do užívání někoho jiného (podnájem). Toto vše jsou typické znaky užívacího práva.

Pacht

Už za předchozí právní úpravy (která tento pojem samostatně vůbec neobsahovala a pacht vztáhla pod nájem) se v praxi zcela běžně používal pojem propachtování zemědělských pozemků, a takto se i příslušné smlouvy označovaly, ač (formálně-právně) se stále jednalo jen o variantu nájmu. K tomu podstatnému, co odlišuje pacht (§ 2332 až 2357 ObčZ) od nájmu (úplatnost a dočasnost mají společnou), je „přidaná hodnota“ – poživací právo, kterým označujeme oprávnění brát, kromě věci samé, i její plody a výnosy. Pro zajímavost, pojem plod se pojí s fyzickým přírůstkem (tráva, plodiny, ovoce...) a pojem výnos s „právním“ přírůstkem (např. úroky u úvěru). Stručně můžeme říci, že pacht je vyšší „kvalifikovaný nájem“, a to právě o vzdělávání předmětu pachtu. Příkladem budiž opět ona louka na počátku, ale nyní se bude jednat o zemědělský pozemek, který chci obdělávat, sít a sklízet



neboli (květnatě řečeno) „užívati jen s pílí a přičiněním“. Na druhou stranu má píle a přičinění budou (bohatě) odměněny sklizenou trávou – tj. důvodem, pro který to vlastně dělám. A vhodným příkladem mimo zemědělství by byl pacht restaurace, tj. nejen vlastních prostor, ale i jejího vybavení (nemusí jít přímo o stolky, ale např. vzduchotechniku, vybavení kuchyně atd.).

A v čem je další rozdíl od nájmu? Na rozdíl od uživatele (nájemce) poživatel (pachtýř) přejímá všechny závady na služebné věci a je také povinen nést náklady, bez nichž by užitků služebné věci nebylo dosaženo. Poživatel také nese běžné udržovací náklady či náklady na obnovu věci, včetně nákladů na její pojištění. Na druhou stranu poživatel může naopak přenechat výkon svého práva vcelku nebo zčásti jiné osobě, zejména věc danou do požívání pronajmout jiné osobě a pobírat od ní nájemné. V občanském zákoníku je pacht rozdělen: pro zemědělce platí § 2345 až 2348 a pro pacht závodu § 2349 až 2356 (neboť zisk je plodem závodu).

Rozdělení dle účelu užití

Základním kritériem dalšího dělení nájmu, a tomu odpovídajícím specifikům právní úpravy, je účel užití, a nikoliv (toliko) stavebně – kolaudačně určených daných prostor. Jako příklad si uveďme shodný prostor v domě (např. byt, ale může se jednat i o jiný prostor), který si v jednom případě pronajmou manželé pro své bydlení, a úprava daného právního vztahu bude spadat do nájmu bytu a domu, ve druhém případě si ho pronajme obchodní korporace pro své sídlo a daný vztah se bude řídit právní úpravou pro podnikání a v posledním modelovém příkladu si tento prostor pronajme spolek (dříve občanské sdružení) šachistů jako svoji klubovnu a odpovídající právní úpravu budeme hledat v části věnované obecnému nájmu. Takže vidíte, stejný prostor v domě, ale různá úprava: spolek pro klubovnu (obecný nájem) x manželé pro bydlení (nájem pro bytové potřeby) x obchodní společnost pro sídlo (nájem pro podnikání). Rozdíly mezi těmito třemi právními úpravami (jak dále v textu uvidíte) nejsou vůbec malé a např. v ukončení nájmu či v možnosti smluvních pokut jsou rozdíly nejvíce markantní.

Nevyjádřený účel

Pokud není účel nájmu ve smlouvě uveden (či není dostatečně jasný nebo srozumitelný), vychází se z obvyklého účelu, ke kterému je možné tyto prostory užívat. Byt tak bude přednostně sloužit bytovým potřebám, restaurační prostory zase k podnikání.

Obecný nájem

Pokud tedy uvažovaný nájemní vztah není ani za účelem uspokojování bytových potřeb (stručně řečeno bydlení), ani za účelem podnikání (opět lapidárně řečeno, neslouží žádnému podnikateli k dosahování zisku), bude se řídit obecnou úpravou nájmu (v této publikaci označovanou jako obecný nájem a v občanském zákoníku jako obecná ustanovení).

Zároveň ale platí, že tato obecná ustanovení o nájmu se použijí i na ostatní typy nájmu (bydlení a podnikání), pokud v jejich právní úpravě není uvedeno jinak, tj. základ mají všechny tři typy nájmu shodný a liší se až případnou následnou specifickou úpravou uvedenou k danému typu nájmu.



Na část věci - po všechny nájem tedy platí, že lze pronajmout i jen část věci (§ 2202 odst. 1).

Příklad: Pronájem určité části velkého pozemku k dlouhodobému odstavení lodí.

Na budoucí věc - nově lze pronajmout budoucí věc (§ 2202 odst. 2).

Příklad: Zatímco obchodní centrum teprve vzniká, již je možné začít „obsazovat“ (uzavírat nájemní smlouvy) na obchodní prostory v něm. Toto se s velkou výhodou využívá při financování této výstavby z cizích zdrojů, neboť financující subjekt rovnou „vidí“ i příjmy (nájemné), ze kterých bude tento úvěr na výstavbu v budoucnosti hrazen.

Navěky? Zákon pamatuje na situaci, kdy není sjednána (či ve smlouvě není dostatečně jasně vyjádřena) doba trvání nájmu (ať již dobou, či konkrétním datem ukončení) – v takovém případě platí, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Zvláštní režim ale má nájem, i pokud byla nájemní doba sjednána na více než 50 let (§ 2204).

Aktuálně vypsane realitní kurzy na období duben-květen 2019

Právo a nemovitosti v realitní praxi - §§ a smlouvy	Brno 17.4.
Budování a vedení realitního týmu - workshop	Brno 18.4.
Dražby a nemovitosti v realitní praxi	Praha 23.4.
Jak na trojnásobné obraty - výběr toho nejúčinnějšího	Praha 24.4.
Soutěže, aukce, slevy a neslevy - prodej za max. cenu	Praha 25.4.
Realitní akademie, třídní kurz	Praha 30.4.-2.5.
Právní špeky z oblasti nemovitostního práva	Praha 6.5. a 20.5.
Právní špeky z oblasti nemovitostního práva	Brno 13.5. a 22.5.

Bližší popis vypsanych kurzů máte přehledně na www.gaudens.cz/kalendar-kurzu.

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.