

Novinky v kanceláři

...

Práce máme nad hlavu, a proto hledáme nové posily do našich řad – advokátního koncipienta/ku a advokáta/ku na naši pobočku v Brně i v Praze. Pokud víte o někom, kdo by měl zájem rozšířit náš kolektiv, budeme rádi, když jej nasměrujete právě k nám.

...

V tento měsíc si nelze odpustit i mimopracovní zprávu, že i naše kancelář nevynechala příležitost výborných sněhových podmínek a vydala se za sportovními výkony do hor. Naštěstí všichni kolegové zvládli aktivitu bez úrazu a načerpali energii na poskytování právních služeb pro naše klienty.

Jak se bránit pomluvám?

Vážení klienti,

v soukromém i profesním životě se můžete setkat s nepřijemným či dokonce lživým tvrzením, namířeným vůči Vám či Vaší společnosti. Mnohdy za takovým jednáním stojí obyčejná závist či nepřejčnost okolí, v případě útoku na právnickou osobu se může jednat také o nekalou soutěž a snahu poškodit svoji konkurenci. Jak se můžete bránit?

Pokud Vám předmětným jednáním třetí osoby vznikla škoda a máte dostatečné množství důkazů, jak prokázat souvislost mezi takovou škodou a jednáním škůdce a výši škody, doporučujeme postupovat formou mimosoudní výzvy a případně i žaloby na náhradu škody.

Pokud se pomlouvačné jednání neodráží přímo do Vaší majetkové sféry, ale uráží Vás na cti a důstojnosti jakožto fyzickou osobu, zákon na tyto případy taktéž myslí – v

takovém případě se můžete obrátit na příslušný úřad s podnětem k zahájení správního řízení pro spáchání přestupku proti občanskému soužití, kdy pachateli hrozí pokuta až 20.000,- Kč. Pachatel může dokonce naplnit svým jednáním skutkovou podstatu trestného činu pomluvy, za který mu hrozí trest odnětí svobody až na 1 rok či některý z alternativních trestů.

Pokud pomluvy splňují definici nekalosoutěžního jednání, otevírá se poškozenému subjektu další penzum možností obrany. Efektivní ochranu Vám poskytnou soukromoprávní žaloby. Nekalá soutěž však může mít pro toho, kdo se jí dopouští, i veřejnoprávní důsledky v podobě správních a trestních sankcí.

Pro výběr správného postupu proti poškozujícímu jednání ze strany třetí osoby se vždy doporučujeme poradit s odborníkem.

-SH-

Únor 2019

Článek pro Vás připravila

Mgr. Magdalena
Dudová, advokátka



Magda v naší kanceláři začínala jako studentka, nyní zastává pozici advokátky na pražské pobočce. Hovoří plynně anglicky a polsky, specializuje se zejména na pojistné právo, litigace a právo odpovědnostní.

Magda je velký sportovec, který opravdu nerad prohrává. Tuto vlastnost vidíme každý den v praxi a na Magdě si ji velmi ceníme.

Koupě nemovitosti – na co si dát pozor?

Koupě nemovité věci, ať již pozemku, rodinného domu, bytu či prostoru pro podnikání není radno podceňovat. V následujícím článku najdete základní body postupu při koupi nemovité věci se zdůrazněním, na co si dát pozor.

Prohlídka nemovité věci

Velmi důležité je si nemovitou věc před koupí pořádně prohlédnout, nejlépe sebou vzít rovněž **odborníka, který posoudí stavebně technický stav nemovitosti**. Nezapomeňte se rovněž zeptat na **důležité dotazy**, mezi které patří například:

- vyúčtování energií (nebo průkaz energetické náročnosti budov),
- nabývací listiny (tyto listiny lze získat i na katastrálním úřadě),
- místní a susedské poměry,
- dopravní a občanská vybavenost,
- kolaudační rozhodnutí a stavební dokumentace (zda byla nemovitá věc postavena v souladu se stavebním právem).

Informace o nemovité věci a prodávajícím

Následně je vhodné prověřit **totožnost prodávajícího**, včetně rodného čísla, a zajištění si **úplného výpisu z katastru nemovitostí** (např. na Czech Pointu). Z něj pak zjistíte:

- zda je prodávající výlučným vlastníkem, nebo je nemovitost ve společném jmění manželů, nebo v podílovém spoluvlastnictví,
- zda je prodávající vlastníkem jak nemovitosti, tak i pozemků (pozemek pod domem, zahrada apod.),
- co vše k nemovité věci náleží (týká se zejména jednotek – podíly na společných částech domu, pozemku apod.),

Únor 2019


- zda na nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena či jiné právní vady (např. exekuce).

Vázne-li na nemovitosti zástavní právo banky, požádejte prodávajícího, aby Vám předložil písemné prohlášení této banky, které bude obsahovat zejména souhlas banky s mimořádnou splátkou úvěru prodávajícího, vyčíslení dlužné částky prodávajícího vůči bance k určitému dni a závazek banky, že vystaví v určité lhůtě po zaplacení částky uvedené v prohlášení písemné potvrzení o zániku zástavního práva nebo písemné vzdání se zástavního práva.



Z výpisu z katastru nemovitostí můžete případně zjistit například vyznačené plomby, což znamená, že na katastr nemovitostí byl doručen dokument, který mění stav nemovitosti, a v této věci probíhá řízení. Rozhodně doporučujeme vyčkat, až bude nový stav nemovitosti zapsán do katastru nemovitostí.

U koupě bytu je velmi důležité si ověřit, zda prodávající nemá vůči SVJ dluh související s danou jednotkou. Doporučujeme si od prodávajícího vyžádat, aby předložil písemné potvrzení SVJ. Upozorňujeme, že v případě koupě bytu totiž takové dluhy (související se správou domu a pozemku) přechází ze zákona na kupujícího.



Únor 2019

V případě koupě pozemku je důležité se rovněž zajímat o to, zda pro dané území existuje územní plán. Z něj je pak možné zjistit, jaké dlouhodobé záměry má s danou lokalitou obec. Může vyjít najevo, že daná oblast nemá být dlouhodobě zastavěna, že se má jednat o rekreační zónu, nebo že daný pozemek má být dotčen plánovanou stavbou (např. veřejná komunikace) nebo jiným omezením. **Rezervační smlouva**

Rezervační smlouva, což je smlouva o budoucí kupní smlouvě, slouží k ujištění stran, že dojde k uzavření kupní smlouvy k nemovitosti v určené době, a to zpravidla pod sankcí smluvní pokuty. Prodávající se zavazuje, že po dobu dohodnuté rezervační doby nebude nemovitost dále nabízet a kupující mu za to zaplatí rezervační zálohu. Zaplacená rezervační záloha je v případě neuzavření kupní smlouvy z důvodu na straně zájemce zpravidla započítávána na jeho smluvní pokutu, a v případě uzavření kupní smlouvy se započítává na kupní cenu.

Je tedy potřeba dbát na to, aby rezervační smlouva byla vyvážená a smluvní pokuta byla nastavena pro obě strany tak, aby měly motivaci kupní smlouvu uzavřít. Zároveň byste měli být o koupi dané nemovité věci jasně přesvědčeni a měli byste mít i vyřešeno její financování, neboť Vám může hrozit propadnutí nemalé finanční částky.


Kupní smlouva

Tomuto kroku je nutno věnovat obzvlášť pozornost, neboť kupní smlouva je podkladem pro změnu vlastníka v katastru nemovitostí.

Kupní smlouva musí mít písemnou formu a podpisy účastníků musí být úředně ověřeny. Vzory stažené z internetu nejsou vhodné a nelze spoléhat na jejich správnost, a kupní smlouvy předložené realitními makléři často zvýhodňují jejich klienta (prodávajícího) oproti kupujícímu a rozhodně doporučujeme si kupní smlouvu nechat alespoň prověřit advokátem, abyste se vyhnuli případným budoucím problémům (např. vrácení návrhu z katastru nemovitostí, opomenutí práv třetích osob, nastavení vyvážených smluvních podmínek apod.).

Úschova kupní ceny

Pokud obě strany chtějí mít jistotu, že dojde k bezpečnému převodu peněz, uzavírá se rovněž smlouva o úschově finančních prostředků (a listin). Rozhodně doporučujeme využít buď **notářskou anebo advokátní úschovu**, když tyto subjekty mají vždy zvláštní účty vedené pro úschovu a jsou pro případné škody



Únor 2019

pojištění. Cestou úschovy lze rovněž zajistit zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí a zajištění podání listin na příslušný katastrální úřad.

Úschovou tak lze předejít situacím, kdy prodávající převede nemovitost na kupujícího, ale ten nezaplatí kupní cenu, anebo naopak, kdy kupující zaplatí kupní cenu, ale prodávající nemovitost na kupujícího nepřevé. Případně situace, kdy sice prodávající podá návrh na katastr nemovitostí, ale v důsledku vad kupní smlouvy, návrhu anebo právních vad či soudních řízení k převodu vlastnického práva nedojde.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí

Spolu s kupní smlouvou se zpravidla podepisuje návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti. **Formulář** lze vyplnit v [aplikaci ČUZK](#) a následně vytisknout, přičemž stačí, aby jej podepsala jedna ze stran. Doporučujeme však jej mít pro jistotu podepsaný oběma smluvními stranami. Případně Vám může formulář pomoci vyplnit a následně i podat advokát.

Podepsaný návrh na vklad lze rovněž složit do úschovy s tím, že bude vydán příslušné straně až po zaplacení kupní ceny do úschovy (tzn., že nedojde k převodu vlastnického práva před zaplacením kupní ceny), případně podání na příslušný katastrální úřad zajistí přímo advokát. Návrh je zpoplatněn **správním poplatkem** ve výši 1.000,- Kč. V některých případech jsou potřeba i další přílohy (např. plná moc advokáta, geometrický plán, souhlas manžela s prodejem nemovitosti, apod.).

Podáním návrhu na vklad vlastnického práva je zahájeno vkladového řízení - katastrální úřad na příslušném listu vlastnictví vyznačí plombu a obešle účastníky řízení. Pokud je vše v pořádku, katastrální úřad po uplynutí 20 dní zapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího. O povolení vkladu zašle katastrální úřad účastníkům řízení vyznění.

Výplata kupní ceny prodávajícímu z úschovy je pak zpravidla vázána na uskutečnění převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Změna vlastníka

Katastrální úřad provede vklad vlastnického práva k nemovitosti na základě podaného návrhu s doloženou kupní smlouvou. Pro přechod vlastnického práva je rozhodující právě okamžik vkladu vlastnického práva

Únor 2019

do katastru nemovitostí, nikoliv již samotné uzavření kupní smlouvy. Účinky převodu vlastnického práva (vkladu) nastávají však zpětně ke dni podání návrhu na vklad.



Předání nemovitost

Kupní smlouva by mimo jiné měla obsahovat úpravu, jak postupovat při převzetí nemovitosti, k čemuž zpravidla dochází až po splnění výše popsaných bodů. O předání by měl být sepsán předávací protokol, v němž kromě data bude uvedeno:


- stavy měřidel,
- obecně stav nemovitosti s uvedením vad, pokud nebyly uvedeny v kupní smlouvě, případně došlo ke změně,
- související dokumentace,
- soupis movitých věcí, které se s nemovitostí prodaly.

Pro případ možných budoucích sporů je vhodné, aby byla (nejlépe někým nezúčastněným) pořízena fotodokumentace.

Daň z nabytí nemovité věci

Daň z převodu nemovitých věcí je povinen dle zákona hradit kupující a strany se nemohou dohodnout jinak. Lhůta k podání daňového přiznání je do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí a sazba daně činí 4 %.

-MS-



Únor 2019

Parkování ve městech – kdy hrozí pokuty a jak parkovat správně?

Každý, kdo žije v kterémkoliv větším městě, a je vlastníkem automobilu, jistě zná ten pocit, kdy frustrovaně hledá volné parkovací místo, ale všechna jsou beznadějně obsazena. Pocit rozčarování znásobuje četnost tohoto procesu, který člověk musí podstupovat, související mimo jiné s tím, v jaké části města máte bydliště.

Nejen z tohoto důvodu se, prozatím ve dvou největších městech České republiky, zavedl nový systém tzv. rezidentního parkování. Nově tento systém funguje v Brně, na koncepci tohoto parkování se pojdme podívat níže.

Brno


Brno se od září minulého roku vydalo ve šlépějích Prahy a i zde tak najdeme systém rezidentního parkování. Zde se s rezidentním parkováním setkáme jak v historickém jádru města, tak v širší oblasti Brno-střed. Parkovací oprávnění si mohou vyřídit nejen rezidenti, ale i tzv. abonenti (osoby, které mají v zóně sídlo nebo provozovnu). V Brně je parkování založeno na systému „květinčky“, což znamená, že parkovací oprávnění, bude platit nejen v místě bydliště/provozovny, ale i v sousedních oblastech. Každý rezident má také přidělenou dotaci 100 hodin pro bezplatné parkování jeho návštěvníků.

Majitelé aut jsou rozděleni do různých kategorií, které jsou od sebe rozeznatelné barvou:

- modrá barva je barvou rezidentů
- zelená barva je určena pro abonenty
- oranžovou barvu budou vyhledávat návštěvníci.

Co musím udělat pro to, abych se stal rezidentem?

Předně je třeba zdůraznit, že pokud nejste vlastníkem nemovitosti, je potřeba si vyřídit alespoň trvalý pobyt, nájemní smlouva není dostačujícím dokumentem pro získání statutu rezidenta. Abonent, jakožto podnikající osoba, naopak musí prokázat existenci sídla nebo pobočky.



Únor 2019

K vyřízení parkovacího oprávnění je tedy potřeba prokázat existenci trvalého bydliště či sídla/provozovny, dále je nutné prokázat právní vztah k vozidlu (např. technický průkaz) a uhradit příslušný poplatek. Výše uvedené se nebude vztahovat na majitele motorek, či pokud využíváte pro parkování soukromý pozemek.

A jak bude vypadat kontrola rezidentního parkování?


Pro vjezd do historického centra již nestačí plastová kartička, ale je kontrolován pomocí kamer dle SPZ. V ostatních částech města bude dodržování parkování kontrolováno pomocí speciálních vozidel s kamerami, kterými bude disponovat městská policie. Za neoprávněné parkování vozidla hrozí pokuta maximálně 2.500,- Kč, která je dána zákonem (viz níže). Pokud auto na silnici překáží ostatním, je možné, že si strážníci na pomoc zavolají odtahovou službu, a auto tedy nenajdeme tam, kde jsme ho nechali. O tom, zda byl spáchán přestupek, budou mít pravomoc rozhodnout městští strážníci. Pokud budete na určitém místě parkovat nelegálně a strážníci Vás odhalí, je nutné se dostavit k projednání vysvětlení, pokud takto neučiníte, bude věc postoupena správnímu orgánu.

Praha

V Praze je systém rezidentního parkování uchopen jinak. Vlastníci motorových vozidel jsou také rozděleni do tří skupin různých barev: modrá pro rezidenty (v Praze se ovšem za rezidenty považují i podnikatelé, kteří zde mají sídlo či provozovnu). Brněnskou zelenou barvu (která je v Praze využívána pro P+R či carsharing) vystřídala barva fialová, která slouží pro tzv. smíšené parkování. Stání s fialovým označením jsou taktéž určena pro rezidenty, využívat je mohou ovšem i ostatní motoristé po dobu maximálně 24 hodin po předchozí platbě. Oranžová barva je, stejně jako v Brně, určena pro návštěvníky a slouží ke krátkodobému parkování.

Parkovací oprávnění jsou i v Praze vázána na SPZ a jsou pouze v elektronické podobě. Cena za parkování závisí na konkrétním účelu zóny, provozním čase a exkluzivitě lokality.

Pokuty za špatné parkování vybírá radnice příslušné městské části, jejímž nadřízeným orgánem je magistrát města Prahy.



Únor 2019

Ostatní města

V dalších městech České republiky samozřejmě není problém s nedostatkem parkovacích míst o nic lepší.

Při neoprávněném stání vozidla je možné, aby policista vydal příkaz na místě dle § 91 zák. č. 250/2016 Sb., zák. o odpovědnosti za přestupky (dříve známé jako bloková pokuta). Příkazem na místě je možné uložit pokutu v maximální výši 2000 Kč - § 125 c/7 písm. a) zákona o provozu na pozemních komunikacích. Pokutu příkazem na místě lze, na rozdíl od blokové pokuty, uložit pouze se souhlasem obviněného. Ovšem pozor, podpisem příkazového bloku obviněným se příkaz na místě stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím.

Pokud se věc nevyřeší příkazem na místě, bude postoupena do správního řízení, kde se pokuta může zvýšit maximálně o 500 Kč (§ 125c/5 písm. g) zák. o provozu na pozemních komunikacích, v případě neúspěchu ovšem budete muset zaplatit také náhrady nákladů řízení. Proti rozhodnutí je poté možné podat odvolání nadřízenému správnímu orgánu. Pokud je tedy spáchání přestupku zcela zřejmé, je výhodnější souhlasit s vydáním příkazu na místě. V případě, že máte pochybnosti o tom, zda jste opravdu přestupek spáchali, nezbyvá než počkat na výsledek správního řízení na příslušném úřadě.

-MK-

Krásné dny Vám přeje tým

advokátní kanceláře Tschöpl & Partner!

Informace obsažené v tomto oběžníku nejsou právními radami pro konkrétní případy. S případnými dotazy na konkrétní situace se na nás neváhejte obrátit.

Kancelář Praha:
Pod Křížkem 428/4
Praha 4 – Braník, 147 00
Tel.: +420 273 136 130

Kancelář Brno
Výstaviště 1
Brno 647 00
Tel.: +420 542 215 356

Kancelář Zlín
Štefánikova 167
Zlín 760 01
Tel.: +420 576 011 385

Kancelář Vídeň
Mooslackengasse 17
Vídeň 1190
Tel.: +43 193 025 3010