

## Novinky v kanceláři

...

Tento měsíc jsme se vzdělávali! Jako již pravidelně jsme se účastnili semináře věnovaném transformaci, restrukturalizaci, nástupnictví a generační přeměně ve společnostech. Nadto se kolega Mgr. Tschöpl účastnil setkání kanceláří v síti DIRO, kde jsme se stali pravidelně doporučovanou kanceláří pro Českou republiku.

...

Velká gratulace Janu Konečnému, který u nás působil více než tři roky jako student, a nyní úspěšně vykonal státní zkoušku na právnické fakultě a stal se magistrem.

Jsme přesvědčeni, že Honza se neztratí a zůstane tím pracovitým člověkem, jakého jsme v kanceláři poznali.

## Může zaměstnanec sdělit kolegovi výši svého příjmu?

Informace, kterou by každý zaměstnanec jistě rád věděl – nemá můj kolega či kolegyně vyšší mzdu? Pokud zaměstnanec překoná morální zábrany a zeptá se kolegy na výši mzdy, může mu být sdělena bez negativních následků?

Dle zákoníku práce platí pro zaměstnance primárně povinnost jednat v souladu s oprávněnými zájmy zaměstnance. Mezi oprávněné zájmy můžeme podřadit i zájem zaměstnavatele na zachování svého obchodního tajemství, kam mohou spadat i informace o nákladech na zaměstnance a informace o způsobech jejich odměňování. Vyzrazení takových údajů osobě, která může být konkurentem zaměstnavatele, lze dokonce považovat za důvod k výpovědi.

V případě vyzrazení výše příjmů uvnitř společnosti mezi kolegy je třeba zabývat se textací samotné pracovní smlouvy, jaké povinnosti z ní pro zaměstnance plynou. Pokud může zaměstnavatel

prokázat, že došlo k porušení povinnosti zaměstnance jednat v souladu s oprávněnými zájmy zaměstnavatele sdělením mzdy, domníváme se, že je dán důvod pro udělení výtky. Kromě toho lze mezi možné sankce, které lze vůči zaměstnanci uplatnit, lze zařadit např. zrušení pracovního poměru ve zkušební době, neprodloužení pracovní smlouvy na dobu určitou či snížení pohyblivé složky mzdy či jednostranné snížení mzdy mzdovým výměrem

Ovšem aby to nebylo moc jednoduché – sdělení mzdy mezi zaměstnanci lze považovat za jeden ze způsobů, mnohdy jediný, kterým se zaměstnanci chrání před mzdovou diskriminací. Je tedy možné jim takový postup zakázat?

S ohledem na sporné body doporučujeme konzultaci nad konkrétní pracovní smlouvou a případem s odborníkem na pracovní právo.

-SH-

Květen 2019

## Článek pro Vás připravila

Mgr. et Mgr. Michaela  
Semelová, LL.M,  
advokátka



Michaela je již po mnoho let nedílnou a díky svým znalostem, zejména v oblasti pracovního a mezinárodního práva, též nepostradatelnou součástí našeho týmu.

Pro Míšu je typická pečlivost a pracovitost. Když chce přijít na jiné myšlenky, najdete ji většinou v běhu 😊.

## Prodáváte byt s garážovým stáním nebo sklepem? Pozor na předkupní právo!

S účinností od 1.1.2018 bylo do ustanovení § 1124 občanského zákoníku znovu zavedeno zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na nemovitostech.

Co to znamená? V případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo a mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů, ledaže se dohodnou jinak.

Výjimka platí pro převod na osoby blízké, u nichž se omezení předkupním právem neuplatní. Definici osoby blízké obsahuje § 22 občanského zákoníku, mj. je to příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo partner ...; jsou to i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

Předkupní právo platí i v případě převodu spoluvlastnického podílu na jiného spoluvlastníka, který není osobou blízkou.

Tato právní úprava přinesla nemalé praktické problémy vlastníkům bytových jednotek, kteří spolu s bytem užívají i garážové stání či sklepy. Garáže a sklepy jsou totiž často vymezeny jako „společná“ nebytová jednotka ve spoluvlastnictví všech či jen některých vlastníků bytových jednotek v domě, ke kterému mělo dojít současně s prodejem „hlavní“ bytové jednotky.

V takovém případě, pokud chce vlastník prodat byt včetně garážového stání a/nebo sklepa, který se nachází v takové „společné“ nebytové jednotce, měl by nejprve nabídnout v souladu se zákonnou úpravou spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáž a/nebo sklep - ostatním spoluvlastníkům, tj. často desítkám až stovkám ostatních spoluvlastníků, kteří mají předkupní právo dle poměru svých spoluvlastnických podílů. To se v praxi často ukazuje jako fakticky nerealizovatelné nebo natolik časově a finančně náročné, že to často zamýšlený prodej zmaří.

**Květen 2019**

### **Jaké má v takové situaci vlastník možnosti?**

Právně „čistým“ řešením je tedy nabídnout spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce ostatním spoluvlastníkům, nebo je požádat o vzdání se předkupního práva. Což může být, jak jsme již naznačili, u velkých bytových domů se stovkami spoluvlastníků komplikované a nelze předem vyloučit zájem některého ze spoluvlastníků nabízeného práva. Pak samozřejmě může dojít (a dochází) ke zmaření i prodeje bytové jednotky, neboť zájem o ni a její tržní cena je dán/a i tím, zda její vlastník bude mít k dispozici parkovací stání či sklep.

Variantou je samozřejmě i porušení předkupní práva, kdy prodávající se rozhodne nenabídnout svůj spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce ostatním spoluvlastníkům a doufá, že žádný z nich takový postup nenapadne a nebude se domáhat svých práv. Ostatní spoluvlastníci se totiž mohou domáhat, aby nabyvatel spoluvlastnického podílu jej na ně v takovém případě převedl za stejnou kupní cenu, přičemž toto jejich právo se promlčí až tři roky po zápisu nového (spolu)vlastníka do katastru nemovitostí. Riziko nerespektování zákonné úpravy pak logicky nese především kupující.

Existuje již sice judikatura Nejvyššího soudu ČR (např. rozsudek NS ČR ve věci sp.zn. 22 Cdo 4741/2015 ze dne 23. srpna 2017), dle které může být za specifických podmínek uplatnění zákonného předkupního práva považováno za zjevné zneužití práva, které nepoživá právní ochrany, v praxi to však nepředstavuje dostatečnou právní jistotu pro opomenutí předkupního práva při prodeji spoluvlastnického podílu.

Řešení by však měla přinést chystaná novela občanského zákoníku, která má s účinností od 1.1.2020 v novém ust. § 1188a zakotvit toto: „Ustanovení § 1124 a 1125 se nepoužijí, je-li s jednotkou převáděn

- a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí, nebo
- b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.“.

Podle důvodové zprávy k písm. a) tedy „Typicky půjde o situace, kdy vlastník jednotky vlastní i spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce, ve které má garážové stání, a toto garážové stání (spoluvlastnický podíl) funkčně souvisí s jinou jednotkou. Navrhovaná úprava reaguje na problémy, které s sebou přineslo znovuzavedení předkupního práva zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. V takové nebytové jednotce má garážové stání zpravidla vyšší počet vlastníků jednotek, tj. garážová jednotka je ve spoluvlastnictví vyššího počtu vlastníků a realizace předkupního práva je fakticky nemožná. Navíc prodej jednotky bez podílu na

**Květen 2019**

garážové jednotce negativně ovlivňuje i hodnotu bytové jednotky. Smyslem navrhované právní úpravy je zajistit vyloučení narušení funkčního spojení jednotky a spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, ve které má vlastník jednotky garážové stání. Ačkoliv nelze vyloučit využití této úpravy i na jiné případy, vždy se bude jednat pouze o prodej podílu na nebytové jednotce, a vždy bude muset být tento prodej svázán s prodejem jiné jednotky.“

Dle důvodové zprávy k písm. b) „se nově formulovaná výjimka rovněž uplatní za současného splnění dvou podmínek – musí jít o spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí rozdělenou na jednotky (zpravidla na funkčně souvisejícím pozemku, ve výjimečných případech pozemku ležícím pod budovou rozdělenou na jednotky, která není jeho součástí) a za druhé tento podíl musí být převáděn spolu s jednotkou.“

Chystáte-li se prodat byt, kde se právě s tímto „problémem“ s předkupním právem potýkáte, vyčkejte tedy do roku 2020.

-MS-



Květen 2019

## Reklama jako daňově uznatelný výdaj pro podnikatele

Téměř každý podnikatel dnes vynakládá prostředky na zviditelnění svého podnikání a získání nových zákazníků. Málokdo však ví, že si tyto mnohdy nemalé náklady může uplatnit jako daňově uznatelný výdaj. Jaké podmínky však musí být splněny, abyste si náklady na reklamu mohli uplatnit jako daňově uznatelný výdaj?

Pro daňovou uznatelnost nákladů na reklamu a propagaci platí následující podmínky:

- 1) *náklady na reklamu musí skutečně vzniknout a daňový subjekt musí být schopen jejich vznik doložit*
- 2) *náklady musí být vynaloženy na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů*
- 3) *náklady musí být správně zaúčtovány*
- 4) *nesmí se jednat o případ vyloučený z daňově uznatelných nákladů dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.*

K tomu, abyste si mohli náklady na reklamu uplatnit jako daňově uznatelný výdaj, musí být splněny všechny výše uvedené podmínky, přičemž především splnění prvních dvou podmínek v praxi často působí značné problémy. Z tohoto důvodu bychom se právě na tyto dvě podmínky podívali blíže.

Ad 1) Na splnění první podmínky je třeba myslet již při uzavírání smlouvy se subjektem, který bude reklamu poskytovat, a to z toho důvodu, že je ve smlouvě třeba konkrétně vymezit podmínky poskytování reklamy. Nebudou-li totiž podmínky poskytování reklamy ve smlouvě dostatečně konkretizovány, nebude Finanční úřad moci ověřit uskutečnění plnění uvedených ve smlouvě.

*Př. Spočívá-li reklama ve sponzorování autokrosových závodů je třeba ve smlouvě přesně vymezit, kterých závodů se reklama týká (kde a kdy se budou konat), jakým způsobem bude reklama uskutečněna (tzn. jak velký bude reklamní panel, kde přesně bude umístěn, jak bude reklamní panel vypadat a jaký text, na něm bude uveden). Má-li být reklama uvedena přímo na vozidle, je třeba ve smlouvě i přesně vymezit, kde se reklama na vozidle bude nacházet.*

Dobře zpracovaná smlouva Vám však ještě nezaručí splnění první podmínky. Dále musíte být schopni Finančnímu úřadu předložit důkazy, že skutečně došlo k realizaci plnění dle smlouvy. Jako důkaz můžete použít prakticky cokoliv od fotografie přes video záznam až po svědeckou výpověď.

*Budete-li chtít Finančnímu úřadu doložit reklamu na závoděšti, nebude Vám k tomu stačit předložení fotografie Vašeho reklamního banneru bez zjevné souvislosti s konkrétním závodem (místem a časem). I při pořizování důkazů je tedy třeba mít na zřeteli, že musíte prokázat splnění veškerých podmínek stanovených ve smlouvě.*



**Květen 2019**

V neposlední řadě je pak třeba prokázat, že finanční prostředky byly subjektu, který poskytuje reklamu, skutečně vyplaceny.

Ad 2) Náklady, které na reklamu vynakládáte, byste měli činit v souvislosti s dosažením, zajištěním a udržením zdanitelných příjmů (tedy za účelem např. získání nových zákazníků, zvýšení obratu, nárůstu zakázek pro stávající zákazníky atd.). S ohledem na tuto skutečnost by měly být náklady vynakládané na reklamu přiměřené (úměrné) dosaženým ekonomickým výsledkům. Na tomto místě je však třeba zdůraznit, že ani samotná skutečnost, že se vynaložené náklady na reklamu nijak podstatně neprojevily na ekonomických výsledcích společnosti, sama o sobě nepopírá, že náklady byly vynaloženy v souvislosti se zdanitelnými příjmy.

Jestli Vás po přečtení tohoto článku napadá, že uplatnění reklamy jako daňově uznatelného výdaje je poměrně složité a zdá se Vám, že je to ze strany Finančního úřadu jen zbytečné znepříjemňování Vašeho života, tak tomu tak rozhodně není. Finanční úřad se totiž prostřednictvím přísné kontroly naplnění výše uvedených podmínek snaží pouze bojovat proti nezákonnému snižování daňové povinnosti prostřednictvím fiktivní reklamy.

Budete-li chtít poradit s uplatněním nákladů na reklamu jako daňově uznatelných výdajů (případně s vypracováním smlouvy o poskytování reklamy), neváhejte se na nás obrátit.

-ME-

**Nenašli jste v oběžníku odpověď na otázku, kterou potřebujete právně posoudit?  
Ozvěte se nám, rádi Vám budeme nápomocní!**

**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