



REALITNÍ FLASH duben 2020

Předkupní právo - novela zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravilo ve spolupráci s Ministerstvem spravedlnosti ČR a dalšími odborníky novelu ObčZ, kterou dne 3.4.2020 podepsal prezident; **tato úprava bude účinná od 1.7.2020**. Zde byl mj. přijat návrh na vyloučení předkupního práva v širším rozsahu, než obsahovala vládou schválená novela občanského zákoníku. **Právní úprava se tak vrací do stavu, jaký zde byl před novelou občanského zákoníku přijatou pod číslem 416/2016 Sb., která nabyla účinnosti od 1. 1. 2018.**

Původní důvodová zpráva k této úpravě

V rámci novely NOZu byla i řešena otázka předkupního práva, zejména ve vztahu k těm jednotkám zahrnujícím nebytový prostor, které jsou ve spoluvlastnictví a v nichž bývají často vymezena garážová stání, která obvykle souvisí i s vlastnictvím jiné jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví. Úprava předkupního práva obsažená v občanském zákoníku v podstatě znemožňuje prodej spoluvlastnického podílu na jednotce, která zahrnuje garážová stání užívaná z titulu podílového spoluvlastnictví, spolu s další jednotkou v rámci jediného převodu. Aby nebyl blokován převod jednotek z titulu nesplaceného úvěru, je navrhováno, že společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může převzít, přistoupit nebo jinak zajistit dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě, jehož účelem byla oprava, údržba nebo stavební úprava domu, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové. Tj. tady se předpokládala jen malá úprava současného předkupního práva, de facto řešení pro bytové jednotky s garážovým stáním.

Skutečnost

Jak všichni dobře víme, šedá je teorie a zelený je strom života. Výsledkem legislativního procesu k této novele předkupního práva je „otočka v čase“ a návrat do stavu před jeho úpravou účinností k 1.1.2018 (tj. před znovuzavedení předkupního práva tak, jak bylo upraveno ve „starém“ občanském zákoníku (z. 40/1964 Sb.).

Podle této úpravy (novely) mají ostatní spoluvlastníci v případě převodu spoluvlastnického podílu předkupní právo po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. Toto předkupní právo, které vzniká ex lege se však uplatní pouze v případě, kdy bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. I v takovém případě se však předkupní právo neuplatní, pokud spoluvlastník podíl převádí



jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Uvedená lhůta je prekluzivní, a po jejím marném uplynutí již nelze předkupní právo uplatnit.

Obdobné předkupní právo platí i v případě převodu spoluvlastnického podílu k zemědělskému závodu, pokud spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Spoluvlastníci mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů, pokud nedojde k jiné dohodě.

Výše popsané předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Přijetím této novely ObčZ tak odpadly potíže s převodem spoluvlastnického podílu na jednotkách, ve kterých jsou umístěna garážová státní, a rovněž na souvisejících pozemcích ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Předkupní právo by se zde uplatnilo pouze v případě, pokud by všichni vlastníci nabyli spoluvlastnické podíly v dědickém řízení nebo způsobem, který nemohli ovlivnit, což však není pravděpodobné.

Znění zákonného předkupního práva dle této novely:

ZÁKON

ze dne 18. března 2020,

kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ČÁST PRVNÍ

Změna občanského zákoníku

Čl. I

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., zákona č. 303/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 171/2018 Sb. a zákona č. 33/2020 Sb., se mění takto:

§ 1124

(1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.



(2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

§ 1125

(1) Vzniklo-li spoluvlastnictví k zemědělskému závodu pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo; předkupní právo se vztahuje i na dědický podíl. Neujednají-li si spoluvlastníci nebo spoludědicové, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Převádí-li spoluvlastník svůj podíl osobě, která by byla jeho dědicem podle ustanovení o zákonné posloupnosti dědiců, nebo jinému spoluvlastníku, odstavec 1 se nepoužije. To platí i v případě, že se spoluvlastník předkupního práva v písemné formě vzdal.

Článek II.

Přechodná ustanovení

4. Dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST ŠESTÁ

ÚČINNOST

Čl. VII

Tento zákon nabývá účinnosti dnem **1. července 2020.**

Časová osa předkupních práv anebo udělejme si v tom trochu pořádek

Do 31.12.2013 byl v platnosti a účinnosti „starý občanský zákoník“, zák.č. 40/1964 Sb., kde v §140 bylo zakotveno zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků.

Od 1.1.2014 nabyl sice účinnosti „nový občanský zákoník“, zák.č. 89/2012 Sb., který toto klasické (a široce pojaté) zákonné předkupní právo zrušil a zachoval v §§ 1124 a 1125 jen omezené předkupní právo, pro omezené situace a na omezenou dobu.

Avšak původní předkupní právo nechal „doběhnout“ až do 1.1.2015, tj. rok po své účinnosti.



Následně byla přijata novela zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která tam předkupní právo opět zavedla (velice široce pojaté předkupní právo, tj. vztahuje se prakticky na každou „manipulaci“ s vlastnickým podílem i.d.), která nabyla účinnosti k 1.1.2018, a která velmi zkomplikovala realitní obchody speciálně u převodu bytů s garážovým stáním.

S ohledem na negativní dopady do nemovitostních transakcí se začala připravovat novela tohoto předkupního práva, která měla jen zmírnit jeho dopady právě u převodů bytů s garážovým stáním, v ostatním toto předkupní právo zachovat. Výsledek jednání v PS ČR však byl překvapivý a schválila se původní úprava v NOZ, tj. od 1.7.2020 se vracíme do stavu k 1.1.2015.

Vzor Upozornění realitního zprostředkovatele na předkupní právo **pro transakce od do 1.7.2020, resp. konce června 2020**

UPOZORNĚNÍ REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE NA PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Smluvní strany (účastníci):

_____, dat.nar.: _____, bytem _____
jako „Převodce podílu“

a

_____, dat.nar.: _____, bytem _____
jako „Koupěchtivý“

dále obě strany i jen jako „Účastníci“

Zamýšlená koupě:

Převodce podílu prohlašuje, že má ve svém vlastnictví ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ... vzhledem k celku **na těchto nemovitých věcech:**

- bytové jednotce (byt) číslo ... umístěné v ... NP budovy č.p. ..., obec ..., část obce ..., post. na pozemku/cích parcelní číslo ..., (vše zastavěná plocha a nádvoří), kat. území ... (dále jen samostatně jako „**bytová jednotka**“) a
- k bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ... vzhledem k celku ke společným částem budovy č.p. ... část obce ..., post. na pozemku/cích parcelní číslo ..., (vše zastavěná plocha a nádvoří), kat. území ... a
- k bytové jednotce náleží ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ... vzhledem k celku na pozemku/cích parc. č. ..., (vše zastavěná plocha a nádvoří), kat. území ...,



vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ..., Katastrální pracoviště ..., na LV č. ..., okres ..., obec ..., kat. území ...

Koupěchtivý prohlašuje, že má vážný zájem o koupi shora popsaného ideálního spoluvlastnického podílu Převodce podílu na shora popsaných nemovitých věcech, a to za těchto cenových a platebních podmínek, in eventum jiných podmínek:

- výše kupní ceny: ...,
- splatnost, forma úhrady apod.: ...,
- jiné podmínky: ...

Upozornění realitního zprostředkovatele:

Účastníci výslovně prohlašují, že byli upozorněny dne realitním zprostředkovatelem ... na zákonem stanovenou povinnost Převodce podílu nabídnout ostatním předkupníkům (spoluvlastníkům) využití zákonného předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu Převodce podílu na výše uvedených nemovitých věcech ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (zejména §§1124 a násl., a §§2140 a násl.). Převodce podílu a Koupěchtivý byli dále upozorněny na následky porušení shora uvedeného zákonného předkupního práva ostatních předkupníků (podílových spoluvlastníků), a to:

- a) Na možnost předkupníků (oprávněného spoluvlastníka/spoluvlastníků) dovolat se relativní neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech, a to v obecné tříleté promlčecí lhůtě,
- b) V případě, že se předkupník (oprávněný spoluvlastník/spoluvlastníci) účinně nedovolá realitní neplatnosti, na možnost předkupníka (oprávněného spoluvlastníka/ spoluvlastníků) domáhat se na Koupěchtivém (nabyvateli spoluvlastnického podílu), aby mu spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi za podmínek, za kterých jej tento získal. V případě, že by Koupěchtivý (nabyvatel) tuto povinnost nesplnil, může se předkupník (oprávněný spoluvlastník) domáhat, aby jeho projev vůle v daném směru byl nahrazen rozhodnutím soudu,

Tomuto poučení účastníci plně porozuměli a vzali ho na vědomí.

Místo a datum: ...

Prodávající strana

Kupující strana

Realitní zprostředkovatel



Novela zák.č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

V rámci "antikovid-opatření" byly také navrženy 2 zákonné úpravy týkající se přímo realitních kanceláří, resp. realitního zákona. Tyto byly dne 3.4.2020 přijaty v Poslanecké sněmovně, dne 9.4. v Senátu, nyní se tedy pouze očekává podpis prezidenta a vyhlášení ve Sbírce zákonů:

- 1) Posunutí lhůty pro prokázání odborné způsobilosti, a to do 3.3.2021 (změna v § 25 odst. 1 ZRZ, kde by namísto "6" bylo "12").
- 2) Možnost nástupu nových makléřů bez splnění kvalifikačních předpokladů i po 3.3.2020, a to po omezenou dobu 6 měsíců s podmínkou práce pod realitní kanceláří (zjednodušeně do cca 10/2020; přesný text paragrafového znění níže).

Zákon číslo 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování

§ 25

Přechodná ustanovení

1. Podnikatel, který byl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné "Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona" a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby **12 měsíců** ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost "Realitní zprostředkování" a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká. Úkony provedené podle věty první nepodléhají správnímu poplatku.

Čl. II.

Přechodná ustanovení

1. Podnikatel, který je fyzickou osobou, a který po dni účinnosti tohoto zákona zahájí činnost realitního zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb., a je oprávněn tuto činnost poskytovat na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby, může poskytovat realitní zprostředkování na základě živnosti ohlašovací volné „58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“, avšak nejdéle 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.



2. Podnikatel poskytující realitní zprostředkování podle bodu 1. není oprávněn poskytovat úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy ani za podmínek uvedených v § 4 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb. Porušením této podmínky se dopustí přestupku, za který lze uložit pokutu až do výše dle § 21 odst. 2, písm. a) uvedeného zákona.

Paragrafové znění zákona - www.gaudens.cz/Realitnizakon

Vzory smluv pro realitní kanceláře podle ZRZ – www.gaudens.cz/vzory-RK

Praktický průvodce realitním zákonem – www.gaudens.cz/zrz-manual

Informace k pojištění pro makléře a RK – www.gaudens.cz/pojisteniRZ

COVID a daně

Ve spolupráce s Wolters Kluwer Vám přinášíme přehled opatření přijatých v souvislosti s COVID 19:

Sociální pojištění	<ul style="list-style-type: none">odvod zálohy OSVČ a pojistného na nemocenské pojištění za březen 2020 je prominut zákonem o úpravách v oblasti pojistného (zákon č. 136/2020 Sb.)	31.03.2020
Daň z příjmů	<ul style="list-style-type: none">podání přiznání k dani a úhrada daně za rok 2019, nemá-li poplatník povinný audit a přiznání zpracovává a předkládá sám a nevyužije-li mimořádného opatření pro podání do 1. 7. 2020uplatnění plné moci k zastupování pro daňového poradce u věcně a místně příslušného správce daně (prodloužený termín daňového přiznání za rok 2019)provedení ročního zúčtování záloh a daňového zvýhodnění za zaměstnance za rok 2019 s následným vrácením přeplatku z ročního zúčtování zaměstnanci (přeplatek se vrací nejpozději při zúčtování březnové mzdy, tedy v průběhu dubna)podání vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně za zdaňovací období 2019, tj. daně z příjmů odváděné	01.04.2020



	<p>formou srážek, nevyužije-li mimořádného opatření pro podání do 1. 7. 2020</p> <ul style="list-style-type: none">• oznámení o osvobozených příjmech FO obdržených v roce 2019, pokud je tento příjem vyšší než 5 mil. Kč (do termínu pro podání přiznání, i zde platí mimořádné opatření k podání daňového přiznání do 1. 7. 2020)	
Zdravotní pojištění	<ul style="list-style-type: none">• odvod zálohy OSVČ za březen 2020 (nejzazší termín) ve výši minimální zálohy je prominut novelou zákona o veřejném zdravotním pojištění (zákon č. 134/2020 Sb.)• podání Přehledu OSVČ za rok 2019, není-li OSVČ povinna podávat daňové přiznání	08.04.2020
Daň silniční	<ul style="list-style-type: none">• záloha na daň za 1. čtvrtletí 2020 Rozhodnutím č. MF-8592/2020/39-2 (Finanční zpravodaj č. 6/2020) je prominut úrok z prodlení a úrok z posečkané částky vzniklý na zálohách na daň silniční splatných do 15. 4. a 15. 7. 2020 za podmínky, že k úhradě těchto záloh dojde nejpozději dne 15. 10. 2020.	15.04.2020
Evidence tržeb	<ul style="list-style-type: none">• oznámení o evidovaných tržbách – zrušeno do dne ukončení nouzového stavu zákonem č. 137/2020 Sb.	20.04.2020
Sociální pojištění	<ul style="list-style-type: none">• odvod zálohy OSVČ a pojistného na nemocenské pojištění za duben 2020 je prominut zákonem o úpravě pojistného (zákon č. 136/2020 Sb.)• doložení skutečnosti, že daňové přiznání OSVČ za rok 2019 zpracovává daň.poradce	30.04.2020
Zdravotní pojištění	<ul style="list-style-type: none">• podání Přehledu OSVČ za rok 2019, pokud daňové přiznání nezpracovává daňový poradce a pokud OSVČ nevyužije novelu zákona pro podání do 3. 8. 2020 (zákon č. 134/2020 Sb.)	04.05.2020
Sociální pojištění	<ul style="list-style-type: none">• podání Přehledu OSVČ za rok 2019, pokud daňové přiznání nezpracovává daňový poradce nebo pokud OSVČ nevyužije mimořádného opatření pro podání přehledu do 3. 8. 2020	04.05.2020
Zdravotní pojištění	<ul style="list-style-type: none">• odvod zálohy OSVČ za duben 2020 (nejzazší	11.05.2020



	termín) ve výši minimální zálohy je prominut novelou zákona o veřejném zdravotním pojištění (zákon č. 134/2020 Sb.)	
Zdravotní pojištění	<ul style="list-style-type: none">nejzazší termín doplatku pojistného OSVČ za rok 2019, pokud daňové přiznání nezpracovává daňový poradce (nejpozději do 8 dnů po podání Přehledu), pokud není využita novela zákona pro placení doplatku do 11. 7. 2020 (zákon č. 134/2020 Sb.)	11.05.2020
Sociální pojištění	<ul style="list-style-type: none">nejzazší termín doplatku pojistného OSVČ za rok 2019, pokud daňové přiznání nezpracovává daňový poradce (nejpozději do 8 dnů po podání Přehledu), pokud není využito mimořádné opatření pro zaplacení doplatku do 3. 8. 2020	12.05.2020
Sociální pojištění	<ul style="list-style-type: none">odvod zálohy OSVČ a pojistného na nemocenské pojištění za květen 2020 je prominut (zákon č. 136/2020 Sb.)	01.06.2020

COVID a justice

V této době mimořádných opatření anebo nouzového stavu (dle krizového zákona a následně zákona o ochraně veřejného zdraví), ani justice nezahálí a přišla se svojí troškou do mlýna, resp. svojí reakcí na nastalou situaci.

1) Ochrana podnikatelů před insolvencí (zmrazení času)

- odložení povinnosti u dlužnického insolvenčního návrhu
- ochrana před věřitelských insolvenčním návrhem

2) Zmírnění podmínek pro lidi v oddlužení

- probíhající oddlužení nebude zrušeno, pokud dlužník nemůže plnit kvůli koronaviru (splátky či splatí méně než 30%)

3) Možnost zastavení některých typů probíhajících exekucí

- u bezvýsledných exekucí, tj. v posledních 3 letech nedošlo ani k částečnému uspokojení

4) Prominutí zmeškání soudních lhůt či úkonů

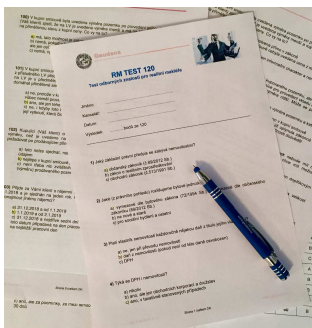
- nutné podání žádosti (po skončení karantény či nouzového stavu, podle toho co nastane později)



5) Zjednodušení řízení právnických osob

- možnost rozhodování na dálku
- automatické prodloužení/obnovení funkčního období a/nebo kooptace
- prodloužení lhůt pro svolání valných hromad a/nebo členské schůze o 3 měsíce po skončení mimořádných opatření

Máte již novou 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 ve svých 255 otázkách 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.

Do testů byly doplněny otázky týkající se přijatého zákona o realitním zprostředkování, 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 (doplněnou) verzi.

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.