



Mgr.
Jakub
Schejbal

Na začátku letošního roku došlo k dlouho připravované změně občanského zákoníku, který upravuje mimo jiné také obchodní právo a přináší novinky v oblasti vlastnictví nemovitostí. O nejzajímavějších výhodách pro podnikatele v realitách se s námi podělil Mgr. Jakub Schejbal, společník advokátní kanceláře AK Rath, Schejbal & partners, která se na právo v oblasti nemovitostí specializuje.

Pane Schejbale, Vaše advokátní kancelář je zaměřená především na obchodní závazkové právo a na oblast nemovitostí. Můžete na začátek uvést, jaké jsou největší změny, které vyplývají z nového občanského zákoníku?

Těžká otázka, ale pokusím se to v kostce shrnout. Nový občanský zákoník znamená bezesporu nejobsáhlejší změnu civilního práva od roku 1989. Má více než 3000 paragrafů a řada věcí je zde zcela nových. Zásadní změny se dotýkají věcných práv, závazků, obchodních korporací, dědického práva, náhrady škody apod. Například z oblasti nemovitostí (výstavby, správy a převodů), na kterou se specializujeme, máme od našich klientů nejvýraznější ohlasy zejm. na novou právní povahu stavby. Ta se dle nové úpravy stává součástí pozemku a z pohledu zákona není nemovitou věcí. De iure jako by neexistovala. Nově tak například banky zřizují zástavní právo pouze k pozemku, stavba již není předmětem zástavy. Další zásadní změny se týkají prohlášení vlastníka, převodů nemovitostí, spoluvlastnických vztahů apod. Změn je mnoho a nová úprava klade vyšší nároky na občany i podnikatele.

V poslední době se hodně mluví o anonymním vlastnictví nemovitostí. K čemu přesně se podobná forma vlastnictví využívá? Lze ji realizovat také v České republice?

Ano, od 1.1. 2014 je to skutečně možné. Nová úprava zavádí revoluční novinku v oblasti věcných práv a to tzv. svěřenské fondy (trusty). Jde o to, že vlastník jakékoliv věci (nejen nemovitě) tuto věc vyčlení do svěřenského fondu a to za účelem jeho správy tzv. svěřenským správcem. Správce nesmí s touto věcí ze zákona disponovat, ale pouze vyplácí výnosy jakékoliv osobě, kterou zřizovatel určí. Třeba dětem na studiích. Výhodou je, že s takto vyčleněným majetkem nemůže disponovat ani tento příjemce (např. marnotratný potomek). Majetek je zapsán (nemovitost v katastru nemovitostí) jako majetek fondu a je u něj uvedena pouze osoba správce. Příjemce ani zřizovatel uvádění nejsou. Majetek není postížitelný exekucí vedenou proti zřizovateli. Od počátku roku jsme již několik fondů zřídili (jeden máme ve správě). Poté co opadne počáteční nedůvěra, stane se tento institut dle mého názoru rozšířeným, jako v západních zemích, kde jsou obvykle svěřenskými správci advokáti a notáři.

Změny proběhly také v oblasti zástavního práva. Jaké novinky může představit například Vaše advokátní kancelář?

Zdá se, že zákonodárce zjednodušil zejména způsob zpeněžení zástavy. Dříve se jakékoliv prodeje (v případě prodlení dlužníka) musely realizovat se svolením soudu. Nově je dle převažujících názorů možný přímý prodej v aukci nebo přímý prodej zástavním věřitelem.

Předpokladem je dobře a pečlivě sepsaná zástavní smlouva. Dobré výsledky máme s prodejem v aukcích.

Předpokladem je dobře a pečlivě sepsaná zástavní smlouva. V tomto ohledu zákonodárce vyšel vstřícně věřitelům, což je dle mého názoru dobře. Dobré výsledky máme s prodejem v aukcích, kdy dlouhodobě spolupracujeme s jednou renomovanou aukční společností.

Na konci loňského roku stály dlouhé fronty na katastrálních úřadech. Můžete definovat, v čem se konkrétně změnily podmínky?

Takové fronty snad již nebudou. Souvisely se změnou právní úpravy, kdy se každý snažil zapsat vše za účinnosti staré úpravy. Nový zákoník (a související předpisy) nicméně znamenají znatelný zásah zejména do





důsledků převodů nemovitostí. Nejvýznamnější změnou je dle mého to, že je chráněn jakýkoliv nabyvatel nemovitosti, který je v dobré víře. Nemovitost tak můžete platně nabýt od nevlastníka, zapsaného v katastru nemovitostí, což dříve mělo za následek neplatnost převodu. Platně tedy koupíte nemovitost i od oso-

Uvolnění vízové politiky pro investory by dle mého názoru pomohlo developementu i obecně obchodu v ČR.

by, která na sebe zapsala vlastnictví v katastru nemovitost podvodem. Za předpokladu Vaší dobré víry, tedy že o tomto podvodu nevíte. Bohužel poškozeným je pak nově původní vlastník, což vzbudilo vlnu nevole u

odborné i laické veřejnosti. Pokud si ale vlastník přebírá poštu, dozví se o podvodném převodu a má možnost se bránit. Praxe ukáže, jestli je to šťastné řešení, nicméně jak jsem již řekl, je třeba počítat s tím, že nová úprava klade vyšší nároky na každého.

Náš časopis The Best Development je určený především pro majitelé developer- ských společností. Jaké hlavní dopady mají právní úpravy na jejich nové i stávající projekty?

Nové projekty je třeba přizpůsobit zcela novým požadavkům práva. Jde o všechny oblasti developementu, od zajištění financování, přes projektové práce, výstavbu až po případný prodej či pronájem výsledných nemovitostí. U stávajících projektů záleží na fázi, ve které se nacházejí. Někdy je výhodné sjednat nové smluvní podmínky s dodavateli, jindy je lepší ponechat stávající smlouvy v platnosti. Toto záleží na individuální situaci developera. Obvykle poskytujeme developerům komplexní právní poradenství, včetně např. vízových služeb u zahraničních developerů. Mimochodem uvolnění vízové politiky pro investory by dle mého názoru pomohlo developementu i obecně obchodu v ČR.

Předjeme nyní k obchodnímu právu. Jaké jsou nové zásadní změny v obchodně závazkových vztazích?

Jak jsem již uvedl, také závazky jsou předmětem obsáhlých změn. Jde o procesy uzavírání smluv, plnění závazků, promlčení, zajištění závazků atd. Nově je například možné prodloužit smluvně promlčecí dobu až na 15 let. Dále je možné uzavřít dohodu o smluvní pokutě ústně, což dříve bylo nemyslitelné. Obecně je v závazcích velmi výrazný posun od právního formalismu směrem ke smluvní autonomii. To klade vyšší nároky na smluvní dokumentaci a vyžaduje kvalitní přípravu textů. Nově také nelze spoléhat na neplatnost neformálního úkonu nebo na nedostatek písemné formy. Dříve se podnikatel v nesnázích mohl uchýlit u soudu k tomu, že zpochybňoval platnost úkonu z řady formálních důvodů. Často jsme u soudu s takovou argumentací uspěli. Nová úprava přistupuje k právu tak, že dané slovo by mělo platit bez ohledu na formu.

Znamená to i méně formální uzavírání smluv?

To je další věc, kterou nové právní úpravě někteří kritici

zazlívají. Dle mého zčásti po právu. Jde o to, že podnikatelé mohou v některých případech uzavřít smlouvu na základě neformální emailové komunikace nebo dokonce i tím, že aktivně neodmítnou nabídku nebo návrh. Je třeba zdůraznit, že i v závazcích platí zásada nového zákoníku, „Vigilantibus iura scripta sunt“ - právo přeje bdělým. Tedy těm, kteří si svá práva střeží. Z tohoto důvodu nás někteří klienti přibírají již od počátku procesu sjednávání smluv. Nový občanský zákoník obsahuje i řadu zcela nových institutů, ne vždy šťastných. Proto je nutné v nových smlouvách vyloučit řadu věcí. Např. za určitých okolností se může strana smlouvy obrátit na soud, aby uzavřenou smlouvu zcela změnil, což zásadně narušuje právní jistotu stran. Od obdobných vyloženě škodlivých ustanovení naše klienty chráníme. Některým klientům jsme dokonce připravovali do všech emailů upozornění, že odesláním emailu

Přestože tvůrci nového občanského zákoníku tvrdili, že bude nová norma srozumitelnější pro širokou veřejnost, v tomto ohledu přinesla zcela opačný efekt.

nedojde k uzavření smlouvy, což považuji osobně za prozíravé.

To musí být velmi komplikované hlavně v projektech, jako jsou například smlouvy o dílo.....

Smlouva o dílo byla odborně náročnou disciplínou již v minulé úpravě. V této oblasti máme řadu zkušeností i ze soudních sporů, takže jsme schopni pokrýt rizika i z praktického pohledu. Nová úprava ale u řady věcí zakládá nová pravidla hry. Jde zejména o to, že např. dříve nebylo možno měnit jednoduše rozsah díla a cenu díla. Nově doporučujeme výslovně vymezit pravidla pro jakékoliv změny a výslovně vyloučit. Příliš se nepovedla část týkající se odpovědnosti zhotovitele za vady a jejich uplatnění. Proto pokud zastupujeme při přípravě smlouvy objednatele, klademe zvýšený důraz i na tuto část. Samostatnou kapitolou je pak odpovědnost za škodu, která je postavena na zcela nových základech. Zákon také často chrání tzv. slabší stranu, ne vždy je ale jednoznačně určitelné, kdo takovou slabší stranou je. Jde o komplikované otázky, se kterými si

podnikatelé bohužel nemohou bez profesionální pomoci poradit. Přestože tvůrci nového občanského zákoníku tvrdili, že bude nová norma srozumitelnější pro širokou veřejnost, v tomto ohledu přinesla zcela opačný efekt.

Úprava se týká také práv týkajících se ochrany spotřebitele. Co to znamená pro řadové podnikatele?

Předně je nutné říci, že novou úpravou spotřebitelských práv došlo k transpozici směrnic Evropského parlamentu a Rady. V této otázce tak zákonodárce neměl příliš „manévrovacího prostoru“. Nový občanský zákoník upravuje tato práva obdobně jako občanský zákoník dosavadní, je zde ale pár významných změn. Podnikatelé by měli mít na paměti jednoduchou poučku, že spotřebitelem může být jakákoliv fyzická osoba, která uzavírá smlouvy mimo svou podnikatelskou činnost. Dále pokud podnikatelé uzavírají smlouvy se spotřebitelem mimo provozovnu nebo distančně, mají spotřebitelé řadu zvláštních práv. Dále je dobré vědět, že podnikatel má již před smluvní povinnosti, kdy je povinen informovat spotřebitele o řadě skutečností před uzavřením smlouvy. Na druhou stranu se tyto povinnosti nevztahují na záležitosti běžného života, nájemní vztahy, prodej nemovitostí apod. Pro podnikatele znamená ochrana spotřebitele řadu povinností a někdy dle mého názoru až zbytečnou administrativu.

