

BLESK

Edice

**OBČANSKÝ
ZÁKONÍK**

Změny 2014

§

Průvodce občanským zákoníkem

5.
díl

Téma:

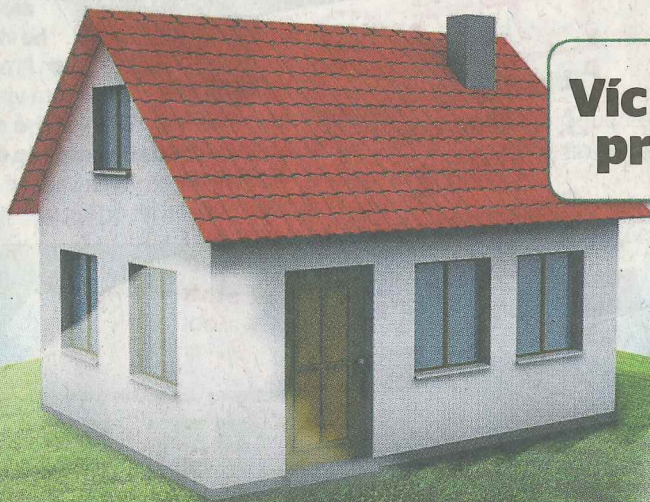
Nemovitosti

**Změny na
katastrech
nemovitosti**

**Víc povinností
pro majitele**

**Větší práva
nájemníků**

**Nová
pravidla
pro kupující**





Blesková edice největších změn v občanském zákoníku vás provedla již čtyřmi oblastmi. Nyní máte možnost nahlédnout do nejdůležitějších novinek v problematice nemovitostí a vlastnictví věcí.

Jasná pravidla, větší méně prostoru k pod- ochrana nájemníků, vodům, ale také větší

zodpovědnost pro majitele nemovitostí. **To všechno vnáší do problematiky nemovitostí i vlastnictví nový občanský zákoník.** Nájemníci získají daleko větší práva než dosud.

V pronajatém bytě mů- žou kouřit, podnikat, mít tam psa nebo podnájem- níka a majitel s tím nic

nesvede. Spekulantům končí zlaté časy. Nebudou už moci koupit pozemky a vydírat majitele domů, které na nich stojí. **Nový občanský zákoník totiž jasně stanoví, že stavba i pozemek k sobě patří a není možné je prodávat zvlášť.**

Kupci se budou moct bez-

výhradně spolehnout na údaje z katastru nemovi- tostí a stát je za jejich dob- rou viru odměni ochranou jejich nového vlastnictví. Zato majitelé nemovitostí si budou muset hlídat, jest- li se někdo nesnaží jejich domek, chatu nebo třeba garáž neoprávněně pře- vést na sebe.

Rady v oblasti nemovitostí a věcí

V příručce se dozvíte novinky z oblasti vztahů mez- nájemníky a pronajímateli, vlastnictví nemovitos- tí, práv nájemníků i vlastnictví movitých věcí.

- Nový občanský zákoník prudce zvýšil důle- žitost katastru nemovitostí. Stává se z něj tzv. veřejný seznam a všechny údaje v něm jsou považované za správné.

- Z pozemku a stavby se nově stane jedna ne- movitost. A pokud má pozemek i stavba jedno- ho vlastníka, není možné je prodat zvlášť.

- Před neúmyslnými chybami ochrání občan- dobrou víru.

- Výrazně se zvyšuje ochrana práv nájemníků. U- například nemůžou doplatit na chybějící nájemní smlouvu.

- Při skrytých vadách nemovitostí je možné se domáhat nápra- vy do pěti let od koupě.

Příručka byla vypracována ve spolupráci s JUDr. Jiřím Hartmannem z advokátní kanceláře Hartmann, Jelinek, Fraňa a partneři.

Dnes:
Nemovitosti



Nemovitosti

Nájemní smlouvy se řídí novým zákoníkem

Ze zákona se všechny smlouvy řídí právní úpravou platnou v den jejich uzavření. Tedy pokud jste například uzavřeli smlouvu v roce 2013, platí pro vás podmínky z roku 2013.

Koupili jste si třeba vloni pračku, televizi nebo počítač? Tak to

na v kupní smlouvě. Jinak je to ale u ná- jemních smluv. Tyto smlouvy totiž mají výjimku. Nezáleží tak na tom, zda jste si byt nebo dům pronajali před pár dny, nebo před pár lety. Ať už jste nájemní smlouvu

podepsali kdykoli, řídí se nájem novou právní úpravou. Ná- jemníci můžou jásat. Nový občanský zá- koník je v nájemních vztazích totiž chrání podstatně více, než tomu bylo dříve. Nově zákon chrání

slabší stranu. A tou je podle nového občan- ského zákoníku ná- jemník. ● Pokud jste si ale už dříve pronajali zahra- du nebo pole, platí pro vás »stará« pravidla. Tedy ta smlouva, kte- rou jste podepsali.

Pětiletá lhůta na skryté vady

Kupujete dům, chatu nebo garáž? Pokud je předmětem koupě stavba spojená se zemí pevným základem, chrání vás zákon lépe než dosud. V případě že má koupená nemo- vitost skryté vady, o- kterých musel prodává-

jící vědět, máte pětile- tu lhůtu pro uplatnění svých práv. Jedná-li se o podstatnou vadu, má kupující právo na odstranění vady oprave- nou věcí, na přiměře- nou slevu z kupní ceny nebo odstoupení od smlouvy.

Bydlet je možné i na vodě

Bydlet je nově možné i v bytě, který nebyl schválen státním úřadem. Stačí, aby byl k byd- lení vhodný a zdra-

vozně nezávadný. Obývat nebo pronají- kat je tak možné tře- stavebním úřadem. ba hausbót, obytný vůz nebo marin- gotku.

Nájem budoucího bytu

Pronajmout je možné i věc, která v budoucnu teprve vznikne. Můžete si tedy třeba pronajmout byt v domě, který ještě nestojí.



Největší novinky pro nájemníky

- Smlouva o nájmu bytu musí být uzavřena písemně. Pokud není, nemůže na to doplatit nájemník.
- Bydlíte v nájmu a nemáte psanou smlouvu? Nemějte strach. Chybějící psaná smlouva neznamená, že nájem nebyl uzavřený. I nadále platí, že pokud není sjednaná doba trvání, jedná se o nájem na dobu neurčitou.

- Není možné, aby byla nájemní smlouva nevýhodná pro nájemce.
- Pokud nájemník používá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem řádně vznikl, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.
- Soudíte se o neplatnost výpovědi z nájmu? Pokud řízení začalo před 1. lednem 2014, dokončí se podle původních právních předpisů.

● Máte nájemní smlouvu uzavřenou na dobu delší než 50 let? Pak jde o nájem sjednaný na dobu neurčitou a nemusíte se bát, že vaše děti nebo vnuky někdo z bytu vystěhuje. Jen v průběhu prvních padesáti let je možné nájem vypovědět a to pouze z důvodů ujednaných v nájemní smlouvě.



Za rušení opravami můžete chtít slevu

Pronajali jste si byt v domě, který se kompletně opravuje? **Tak můžete žádat slevu z nájemného. Jako nájemce sice musíte strpět provádění nezbytných oprav, ale pokud trvá oprava nepřiměřeně dlouho, máte nárok na slevu z nájemného.** Pokud je oprava tak zásadní, že byt nemůžete užívat, musí vám pronajímatel zajistit jiné bydlení. Jinak máte právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Do pronajatého bytu si můžete vzít podnájemníky

Pronajali jste si byt, a teď si do něj chcete nastěhovat podnájemníky? **Můžete a dokonce k tomu ani nemusíte mít souhlas majitele bytu! Přesto ale musíte dodržet několik pravidel:**

- V bytě musíte trvale bydlet. O podnájmě musíte vlastníka bytu bezodkladně informovat. pohodlných a hygienických podmínek.
- Majitel bytu má pak právo vyžadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a který nebrání dodržování obvyklých podmínek.
- Za situace, kdy nájemník v bytě sám trvale bydlí, nelze smluvně vyloučit podnájem.

Příklad

Monika a Martin bydlí v nájmu bytu o velikosti 3+1. Napadlo je, že by jeden pokoj, který dlouhodobě nevyužívají, dali do podnájmě. Od předchozích nájemníků se dozvěděli, že pronajímatel s tím nikdy nesouhlasil. Nově již Monika s Martinem nebudou potřebovat souhlas pronajímatele, ale bude postačovat, že budou pronajímatele o této skutečnosti informovat.

Změna majitele
Bydlíte v pronajatém bytě a majitel ho prodal i s vaší nájemní smlouvou? Nemusíte se bát, vaše nájemní smlouva platí dál.

Nájem přechází na spolubydlicího

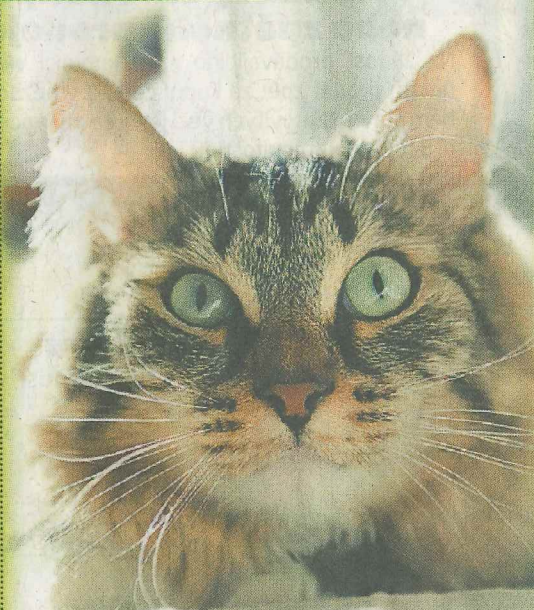
Příklad

Petr žil se svou babičkou v pronajatém bytě. Babička zemřela a Petr se bojí, že ho majitel bytu vystěhuje. Nájemní smlouva je totiž na babiččino jméno. Petr mít strach nemusí. Vzhledem k tomu, že v době babiččiny smrti s ní žil ve společné domácnosti, přechází nájemní smlouva automaticky na něj. V případě smrti nájemce totiž přechází nájem automaticky, na osobu, která je manželem, partnerem, rodičem, sourozencem, zetěm, snachou, dítětem anebo vnukem, a žila s nájemcem ve společné domácnosti, a která nemá vlastní byt.



Zvíře v pronajatém bytě i bez souhlasu majitele

Nově může nájemník v pronajatém bytě chovat zvíře a nepotřebuje k tomu souhlas majitele bytu. Jedinou podmínkou je, že chovem nesmí pronajímatele nebo ostatní obyvatele domu nepříjemně obtěžovat.



Příklad

Jana si vždy chtěla do pronajatého bytu pořídit kočku, ale potřebovala k tomu souhlas pronajímatele Pavla. Věděla, že jí to Pavel nedovolí, neboť nemá zvířata rád. Nově již Jana nebude potřebovat Pavlův souhlas, neboť by tím Pavel zkracoval její práva, která jí nový občanský zákoník poskytuje.

Vytopený byt může řešit nájemník

Bydlíte v pronajatém bytě a soused vás vytopil? Nově to už nemusíte řešit přes majitele bytu, ale rovnou. Po dle nového zákoníku se totiž nájemce může domáhat ochrany proti tomu, kdo ho ruší v jeho nájemním právu. Po sousedovi, který vás vytopil, tak můžete chtít opravu nebo finanční náhradu přímo vy.

Kauce může být vyšší

Výrazně se zvyšuje výše kauce, kterou může majitel nemovitosti požadovat. Nově může chtít až šestnáásobek měsíčního nájemného.

Nájemní smlouva bude jednodušší

Nově bude jednodušší uzavření nájemní smlouvy. Bude stačit, aby bylo jasné, že se jedná o nájemní smlouvu, a bylo v ní uvedeno, co se pronajímá a kdo je pronajímatel a kdo nájemník.

Okamžitý konec nájmu i bez soudu

V některých případech nový občanský zákoník zvyšuje i práva majitele. **Majitel má totiž nově možnost okamžitě ukončit nájemní smlouvu (tedy bez výpovědní doby) pokud ji nájemník poruší zvlášť závažným způsobem. Například když nezaplatí nájem nebo byt poškodí.** Pokud je oprava tak zásadní, že byt nemůžete užívat, musí vám pronajímatel zajistit jiné bydlení. Jinak máte právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemníka chrání zápis v katastru nemovitosti

Nově je možné nchat zapsat nájem do katastru nemovitosti. K zápisu je ale vždy nutný souhlas vlastníka nemovitosti, protože návrh může podat buď vlastník, nebo nájemce se souhlasem vlastníka. K čemu je to dobré? Zápis chrání práva nájemníka. Pokud by se totiž změnil vlastník nemovitosti, nemusí se nájemník bát o svá práva. Jinak by totiž mohl nový majitel třeba tvrdit, že netušil, že nemovitost je pronajatá a mohl by ukončit smlouvu. V případě zápisu nájmu do katastru se nový majitel nemůže na nic vymlouvat. Změnil se vlastník nemovitosti? Všechna práva a povinnosti přechází na nového vlastníka. **To se ovšem netýká povinností, které jdou nad rámec zákona, pokud o nich nový vlastník v době převodu vlastnictví nevěděl.**

Podnikání v bytě majitel nezabrání

Stejně tak umožňuje nový občanský zákoník nájemníkovi, aby v bytě pracoval nebo podnikal bez souhlasu majitele. Jediným omezením je opět to, že svou činností nesmí rušit ostatní nájemníky.

Příklad

Milan jako vlastník bytového domu, nesouhlasil s tím, aby jeho nájemníci v bytech podnikali. Nově již tomu nebude moci zabránit, neboť by tím Milan zkracoval práva nájemníků, která jim nový občanský zákoník poskytuje.

Pacht místo pronájmu

Pronájem lesa, pole nebo zahrady mění jméno. Už totiž nejde nově o pronájem, ale o pacht. Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že se pachtýř bude snažit věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos. Tedy aby z ní sklídl obilí, ovoce, zeleninu apod. Ten, kdo něco pronajímá je propachtovatel. Ten, kdo si něco propachtoval je pachtýř. A za pacht platí propachtovateli pachtovné. Pacht, který je ujednaný na dobu neurčitou, je možné vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Pokud byla smlouva uzavřena písemně, musí být písemně uzavřena i výpověď. Pokud pachtýř propachtuje věc jinému bez předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. Pacht je možné zapsat do katastru nemovitosti. Pachtovné za zemědělský pacht se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.

Když kupujete dům

Koupě nebo prodej nemovitosti musí proběhnout písemnou formou a musí být zapsané do katastru nemovitostí. Nově je ale možné kupní smlouvu rozšířit o tzv. vedlejší ujednání:

Výhrada vlastnického práva

Kupující se stane vlastníkem nemovitosti, až teprve když zaplatí celou kupní cenu.

Výhrada zpětné koupě nebo zpětného prodeje

Na žádost prodávajícího musí kupující věc za úplatu prodat zpět za kupní cenu a v nezhoršeném stavu. U movitých věcí je lhůta na vrácení 3 roky, u nemovitostí 10 let.



Koupě na zkoušku

Pokud koupíte věc na zkoušku, kupujete ji s podmínkou, že věc ve zkušební době schválíte. U nemovitostí je zkušební doba jeden rok. Kupující přitom nemá právo věc odmítnout, pokud ji nemůže vrátit ve stavu, v jakém ji převzal.

Výhrada lepšího kupce

Pokud v určené lhůtě najde prodávající kupce, který mu nabídne lepší cenu, je původní kupní smlouva neplatná. U nemovitostí je lhůta rok od uzavření smlouvy.

Rozšíří se zápisy

V katastru nemovitostí přibude zápisů. Rozšíří se počet zapisovaných typů věcných práv, například o právo stavby na cizích pozemcích, ale také o nájem nebo pacht zemědělské půdy. Zároveň musí katastr oznamovat všechny změny, které se týkají vaší nemovitosti.

nebo byt...

S bytem si kupujete i povinnosti

▶ Koupí nebo převodem získáváte nejen byt, ale i podíl na společných částech nemovitosti. A vy musíte finančně přispívat na jejich správu. Podíl, jakým musíte přispívat, závisí na velikosti vašeho bytu, není-li dohodnuto jinak.

▶ **Jakmile si koupíte byt, musíte to ostatním vlastníkům oznámit ve lhůtě jednoho měsíce. Kromě toho jim musíte sdělit i svou adresu (pokud je jiná než v koupeném bytě) a to, kolik lidí v bytě bude žít. Proč? Kvůli rozúčtování plateb za služby.**

▶ Jakmile má dům aspoň dva byty,

může vzniknout bytové spolek.

▶ **Pokud je v domě aspoň pět bytů a minimálně tři patří různým vlastníkům, musí jejich majitelé založit společenství vlastníků.**

▶ Společenství vlastníků nevzniká automaticky, ale založením, schválením stanov a zapsáním do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

▶ **Společenství vlastníků společně spravuje dům i**

pozemek, stará se o placení záloh na služby i o pojištění domu.



Příklad

Pan Šíma koupil byt od pana Syčáka. V katastru si ověřil, že pan Syčák je zapsaný jako majitel. Pan Šíma netušil, že pan Syčák je podvodník. Kupní smlouvu, na jejímž základu se zápis do katastru provedl, zfalšoval a byt panu Syčákovi nepatří. Protože ale pan Šíma při koupi vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí, je právoplatný vlastník. Má to samozřejmě i nevýhody. Pokud něco vlastníte, měli byste si aktuální stav pravidelně kontrolovat na internetových stránkách katastru. Co kdyby se vyskytla chybička nebo někdo úmyslně zfalšoval kupní smlouvu.

Největší změny v katastru

● Zápis v katastru nemovitostí je nejdůležitějším a dostačujícím důkazem o vlastnictví nemovitosti.

● Dosud stačil ke stavbě na cizím pozemku jen ústní souhlas vlastníka. Nově je potřeba uzavřít písemnou smlouvu, která se bude vkládat do katastru nemovitostí.

● Katastr nemovitostí

má povinnost informovat majitele nemovitosti o všech změnách, které se týkají jeho bytu, pozemku nebo domu.

● Katastr nemovitostí nesmí zapisat kupní nebo zápisní smlouvu dříve než po dvaceti dnech od přijetí návrhu na vklad a po tuto dobu se majitel nemovitosti může proti zápisu ohradit.

Důvěřuj, ale proveď

Nový zákoník naložil na bedra majitelů nemovitostí více odpovědnosti než doposud. Měli by si dávat sami pozor na možné podvody a v případě neoprávněného převodu nemovitosti (ať už chybou nebo úmyslným majím na to, aby se rychle bránit. Ze zákona totiž mají na to, aby se ozvali a jednali, jen tři roky. Když jim to bylo oznámeno, lhůta se jim zkracuje na 1 měsíc a běží jim ode dne, kdy se o podezřelém zápisu dozvěděli.

Změny v katastru nemovitostí

Společně s novým občanským zákoníkem se mění i katastrální zákon. Novinky, které přináší, jsou zásadní. Význam katastru nemovitostí se totiž výrazně zvyšuje. Stává se z něj tzv. veřejný seznam. Co to znamená? Že to, co je v něm zapsáno, bude považováno za pravdu. A nezáleží na tom, že třeba šlo jen o chybu úředníka katastrálního úřadu.



Novinka: Právo stavby

Jednou z největších novinek v novém občanském zákoníku je znovuzavedení práva stavby. Cílem je postupně sloučit vlastnictví staveb i pozemků.

ti vlastníte pozemek i dům na něm, máte dvě nemovitosti. Nově ale budete mít jen jednu nemovitost - pozemek, jehož součástí je i dům. A nebudete je moct prodát zvlášť, ale pouze jako celek.

Spekulanti mají utrum

Nová právní úprava má ochránit vlastníky nemovitosti. Už totiž nebude možné koupit pozemky a majiteli domů na nich vyhrožovat jejich zbouráním, pokud si pozemky nekoupí za horentní sumy.

Předkupní práva vlastníků

Pokud má pozemek i stavba na něm dva vlastníky, mají vzájemně předkupní právo. Tedy majitel stavby ji musí přednostně nabídnout majiteli pozemku a naopak. Pokud chce majitel pozemku svou půdu prodat, musí ji první nabídnout majiteli stavby.

Jeden vlastník - jeden celek

Pokud má stavba i pozemek jen jednoho vlastníka, tak podle současné právní úpravy už je nemůže prodat zvlášť. Tedy zvlášť pozemek a zvlášť stavbu na něm. Může je prodat jen jako jeden celek.

Součástí pozemku bude půda i sklep

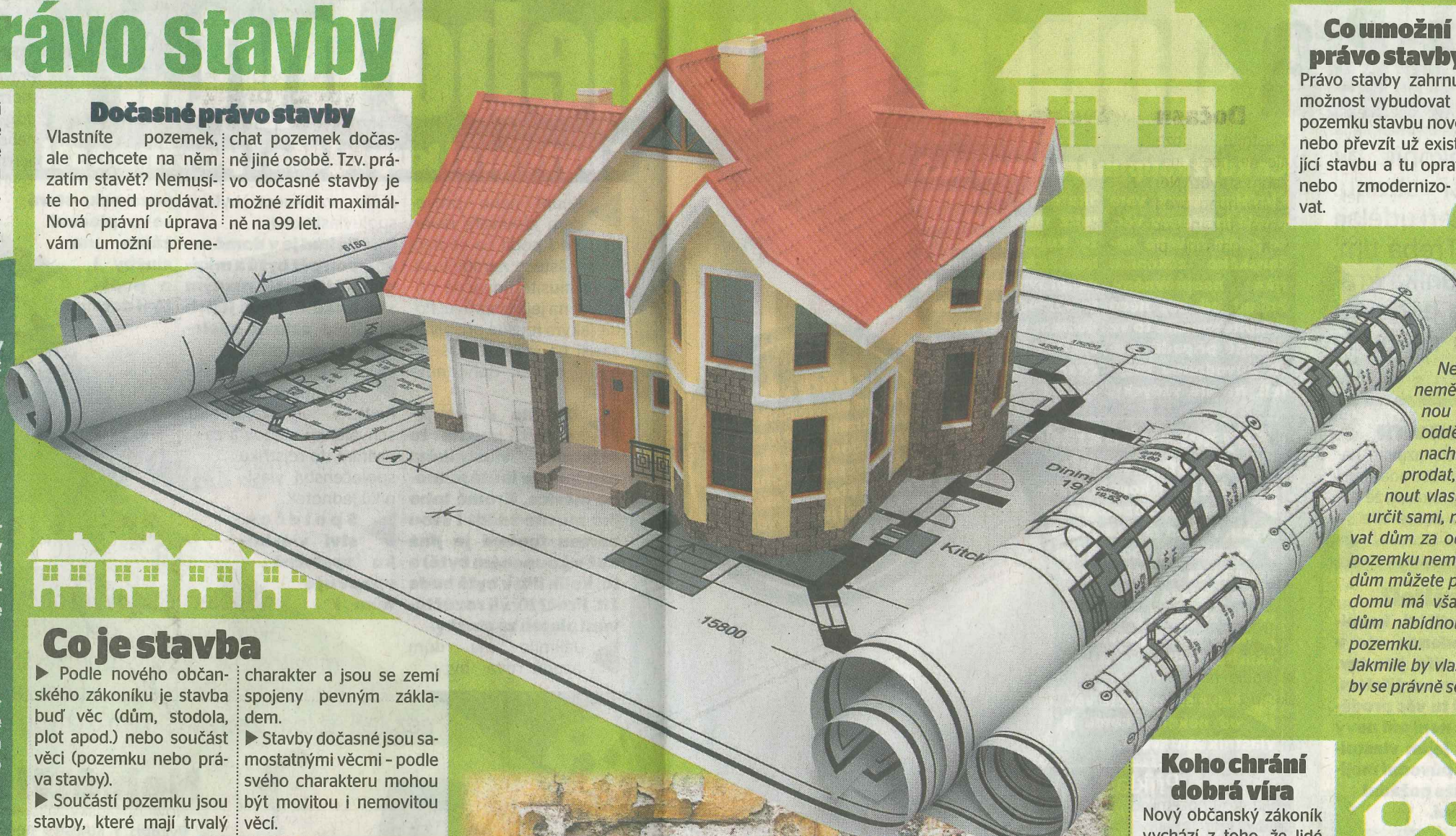
Součástí pozemku bude prostor nad povrchem i pod povrchem (s výjimkou staveb se samostatným účelovým určením, jako např. vinný sklípek mimo staveb dočasných. Povrch bude opět následovat půdu, stavba se znovu stane součástí pozemku.



Podle nové úpravy je stavba součástí pozemku a nemůže mít rozdílného vlastníka.

Dočasné právo stavby

Vlastníte pozemek, ale nechcete na něm zatím stavět? Nemusíte ho hned prodávat. Nová právní úprava vám umožní přenechat pozemek dočasně jiné osobě. Tzv. právo dočasné stavby je možné zřídit maximálně na 99 let.



Co je stavba

Podle nového občanského zákoníku je stavba buď věc (dům, stodola, plot apod.) nebo součástí věci (pozemku nebo práva stavby). Součástí pozemku jsou stavby, které mají trvalý charakter a jsou se zemí spojeny pevným základem. Stavby dočasné jsou samostatnými věcmi - podle svého charakteru mohou být movitou i nemovitou věcí.

Příklad

Kamarád vlastní pozemek u řeky. Zatím neví, co s ním podnikne a tak vám dovolil, abyste si na něm postavil malou montovanou chatku, kde přespáváte, když jezdíte na ryby. Chatka nemá pevné základy a je vaše. Na pozemek nemáte nárok, kamarád zase nemá nárok na vaši chatku. A kdyby pozemek prodával, na předkupní právo nemáte nárok.



Právo stavby se může dědit

Podle nového občanského zákoníku je právo stavby nemovitá věc. Tedy bude se zapisovat do katastru nemovitostí a bude možné ho převádět nebo dědit.

Příklad

Manželé Bláhovi mají už několik let postavený dům na pozemku, který není jejich. Teď se bojí, že o dům přijdou. Netuší, že od ledna se pro ně nic nemění. Stavba je i nadále samostatnou nemovitostí, která je právně oddělenou od pozemku, na němž se nachází. Pokud byste ale dům chtěli prodat, musíte ho přednostně nabídnout vlastníkovi pozemku. Cenu můžete určit sami, není povinností vlastníka prodat dům za odhadní cenu. Pokud si vlastník pozemku nemůže koupit dovolit, nic se neděje, dům můžete prodat jiné osobě. Nový vlastník domu má však v budoucnu také povinnost dům nabídnout ke koupi nejdříve vlastníku pozemku. Jakmile by vlastník pozemku dům koupil, stal by se právně součástí pozemku.

Koho chrání dobrá víra

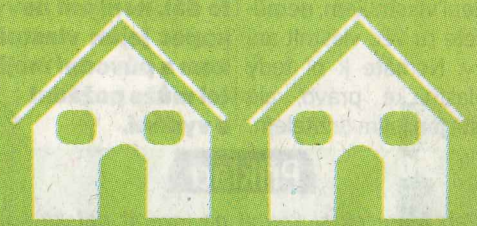
Nový občanský zákoník vychází z toho, že lidé jednají v dobré víře. A to i třeba v případě, že někdo staví na cizím pozemku.

Příklad

Pan Petr si bez dovození i souhlasu majitele postavil chatu na pozemku pana Karla. Pan Petr netuší, že jeho chata připadne panu Karlovi. Je totiž na jeho pozemku. Pan Petr má ze zákona nárok jen na účelně vynaložené náklady. A to jen tehdy, když stavěl v dobré víře, tedy nevěděl, že mu pozemek nepatří.

Opuštěná stavba propadne státu

Ruiny, které nepatří nikomu a jen ohrožují své okolí, by měly zmizet. Nově totiž opuštěné věci připadnou státu. Pokud se tak majitel o dům nebude starat právě těch deset let, připadne jeho majetek státu. Staráním se přitom myslí opravy, údržba i placení daně.



Zdá se vám příklad nespravedlivý? Nový občanský zákoník nabízí i další možnosti.

■ Pokud někdo zřídil stavbu v dobré víře, že je k tomu oprávněn, může se po vlastníkově domáhat, aby mu pozemek za obvyklou cenu převedl. Povinnost pozemek prodat má ale jen ten vlastník, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal.

■ Vlastník pozemku může po majiteli stavby požadovat, aby jeho pozemek za obvyklou cenu odkoupil.

■ Soud ale může i nařídít stavebníkovi stavbu na vlastní náklady odstranit a pozemek uvést do původního stavu.

Ochrana dobré víry

Nový občanský zákoník by měl chránit slabší stranu. Tedy hlavně laiky, kteří udělají neúmyslně chybu. Třeba tím, že koupí od podvodníka kradenou věc nebo že podepíše smlouvu, která pro ně bude velmi nevýhodná.

Kdo uvěří v dobrou víru

Přímo v občanském zákoníku se nově objevuje zákonná domněnka dobré víry. Slabší strana ji nebude muset dokazovat, opak protistrana musí soudu prokázat, že došlo k dobré víře.

Vlastník, nebo držitel?

Když si něco koupíte, myslíte si, že je to vaše. Neplatí to ale vždycky. Pokud si totiž koupíte něco od někoho, kdo není vlastníkem, nemůžete tu věc vlastnit ani vy. Nemáte k ní tedy vlastnické právo, ale jste jen jejím držitelem.

Jestli si koupíte kradenou věc v dobré víře, jste tzv. poctivým držitelem. Pokud tu věc prodáte dál, není ani nový kupec jejím vlastníkem a původní majitel může požádat o vydání.

Příklad

Pan Mareček si koupil na inzerát dětské kolo pro syna. Ten na něm jezdil rok, než mu odrostl, a pan Mareček prodal kolo panu Klimovi. Ani jeden z nich netušil, že kolo bylo kradené. Když ho pak majitel na ulici poznal, musel mu ho pan Klíma vrátit.

► Kdo si koupí kradenou věc a ví nebo tuší, že je získaná nepoctivě, je tzv. nepoctivým držitelem.

Příklad

Pan Šibr občas do svého bazaru koupí věci, o kterých tuší, že nebyly získané zrovna poctivě. Však také za ně platí minimální částky. Když jednou policisté udělali v jeho podniku »šťáru«, musel se tak s velkou částí z nich rozloučit. Navíc mu hrozí trest i podle trestního zákoníku.

Co když koupím kradenou věc?

Člověku, který vám prodá kradenou věc, se podle nového občanského zákoníku říká neoprávněný. Pokud od něj něco koupíte, musíte to ve většině případů vrátit původnímu majiteli. Ne ale vždycky.

Skutečný vlastník totiž musí prokázat, že kupující věděl o tom, že kupuje věc od neoprávněného nebo to vzhledem k okolnostem vědět musel (věc byla poťív původně levná apod.)

Kdy nemusíte kradenou věc vracet:

► Když jste ji koupili v rámci běžného obchodního styku. Pokud si v obchodě s domácími potřebami koupíte za obvyklou cenu třeba mixér, nemusíte se starat, jestli prodáváč je nebo není oprávněný vám ho prodat.

► Když si kupujete věc od někoho, komu ji vlastník sám svěřil.

Příklad

Pan Jarý dlužil panu Komárkovi peníze. Neměl na vrácení, a tak mu místo nich dal svůj CD přehrávač. Pan Komárek ho obratem prodal, neboť potřeboval peníze. Za čas ale pan Jarý chtěl po novém majiteli přehrávač vrátit. Má ale smůlu.



Okradli vás? Vaše věci pořád patří vám.

Zákon chrání oběti trestných činů. Když vám tedy zloději vykradou byt a ukradené věci prodají, můžete je chtít po nových majitelích zpátky, i když je nabyli v dobré víře.

Ztráta věci
Pokud ale vlastník svou věc ztratil nebo mu byla odňata činem povahy úmyslného trestného činu (tzn. zejména krádeží), může se dožadovat jejího vydání i proti osobě, která věc nabyla v dobré víře.

Ukradenou a zastavenou věc vám musí vrátit

Právo na vrácení věci se ale nevztahuje jen na krádeže. Půjčili jste sousedovi sekačku na trávu a pak jste zjistili, že ji dal do zastavárny? Pořád je to vaše sekačka a vy můžete chtít její vrácení.

► V zastavárně ale musíte prokázat a t.

► Pokud prokážete, že věc je vaše (například záručním listem s číslem sekačky), musí vám ji zastavárník vrátit zdarma! Nemůže tedy za ni chtít peníze, které vyplatil jako zástavu.

► Pokud prokážete, že věc je vaše (například záručním listem s číslem sekačky), musí vám ji zastavárník vrátit zdarma! Nemůže tedy za ni chtít peníze, které vyplatil jako zástavu.

Pozor na nákupy v bazaru

Kupujete rádi v bazarech a zastavárnách? Tak musíte počítat s tím, že se může stát, že koupíte kradenou věc a budete ji muset vrátit. Pro obchodování s použitým zbožím totiž platí odlišný režim.

- Když koupíte věc v bazaru nebo zastavárně, nemáte k ní vlastnické právo, ani když jste ji koupili v dobré víře.
- Pokud totiž původní vlastník prokáže, že věc ztratil nebo mu byla ukradená, může se ve lhůtě tří let domáhat jejího vydání po kupci.
- Nákup v bazaru nebo v zastavárně tak s sebou vždy nese určité riziko.

Příklad

Pan Dlouhý si koupil v autobazaru ojeté auto. Spokojeně si ho užíval až do doby, než policie při náhodné silniční kontrole zjistila, že auto je kradené. Pan Dlouhý ho sice musí vrátit původnímu majiteli, ale může začalovat autobazar.

- Pokud by se ale na to, že auto je kradené, přišlo až po třech letech, už by ho pan Dlouhý původnímu majiteli vracet nemusel.
- Kdyby si ale pan Dlouhý koupil nové auto od autorizovaného prodejce a bylo by kradené, vracet by ho nemusel. Kupoval by ho totiž v dobré víře, že prodejce je k prodeji vozu oprávněn.

Veřejný seznam - sázka na jistotu

Kupujete dům, byt nebo třeba jen garáž? Pokud je člověk, od kterého ji kupujete, vlastníkem i podle katastru nemovitostí, nemusíte se bát problémů. Zákon totiž chrání dobrou víru kupců, kteří vychází z tzv. veřejných seznamů.

Příklad

Paní Klímová si koupila od pana Mikeše malý domek. V katastru nemovitostí si ověřila, že dům je opravdu psaný na pana Mikeše, a zaplatila mu domluvenou cenu. Jenže, když se chtěla nastěhovat, zjistila, že dům panu Mikešovi nepatří. I tak je ale paní Klímová novou majitelkou domu, i když ho nekoupila od skutečného majitele. Řídila se totiž veřejným seznamem.



Foto scdm

Našel jsem cizí věc. Co s ní?

Nový občanský zákoník velmi podrobně řeší i nálezy věcí ztracených, skrytých nebo opuštěných. Našli jste cizí věc a přemýšlíte, že si ji necháte? Raději na to zapomeňte. Nejenže byste si dopustili trestného činu zatajení věci, ale zároveň byste i ztratili nárok na nálezné a museli člověku, který věc ztratil, nahradit škodu.

Příklad

Paní Mařáková při ukládání nákupu položila peněženku na střešku auta a zapomněla ji tam. Uvědomila si to až doma a oznámila ztrátu na policii. Ta vyhledala záznamy z kamer u obchodu a poznala člověka, který peněženku našel. Byl to pan Hravý, známý návštěvník heren. Tam také policie našla jeho i ztracenou peněženku. Marně se pan Hravý bránil, že peněženku našel. Vzhledem k situaci nemá nárok na nálezné, a navíc musí nahradit peníze, které z peněženky utratil.

Nový občanský zákoník přesně rozlišuje, jestli je věc, kterou jste našli:

- ▶ ztracená
- ▶ opuštěná
- ▶ ukrytá

Příklad

Pan Vaněk vyklízel byt po svém dědečkovi. Něco odvezl do bazaru, něco si vzal na chalupu. Nevěděl si ale rady s knihami. Proto je dal k popelnici a doufal, že si je horliví čtenáři rozeberou.

▶ Věci u popelnice jsou jasně věcmi opuštěnými a každý si je může vzít a naložit s nimi podle uvážení.
▶ I kdyby někdo viděl pana Vaňka, jak knihy u popelnice odkládá a chtěl mu je vrátit za nálezné, má smůlu. Nový občanský zákoník stanoví, že pokud byla nějaká věc, která má pro vlastníka zřejmě jen nepatrnou hodnotu, zanechána na místě přístupném veřejnosti, považuje se za opuštěnou.



Pozor!
Věci v popelnici ale patří majiteli popelnice. Pokud tak někdo vybírá papír z kontejneru na tříděný odpad, který pak dále prodává, dopouští se krádeže.

Při pochybnostech má pravdu vlastník

Když existuje pochybnost, jestli je věc opuštěná, nebo ztracená, dává nový občanský zákoník za pravdu vlastníkově věci. Považuje ji tedy za ztracenou.

Příklad

Našli jste ve vlaku ležet rukavice? Asi nebudou opuštěné. Spíš je někdo ztratil.

Komu mám ztracenou věc vrátit?

Příklad

Pan Majer viděl, jak pánovi, který dobíhal tramvaj, vypadla z kapsy peněženka. Když ji pan Majer zdvihal ze země, byl už majitel i s tramvají v nedohlednu. Pan Majer může nalezenou peněženku odnést na policejní služebnu nebo ji vrátit (pokud jsou v peněžence údaje totožnosti) jejímu majiteli. Pokud ji vrátí, a je jedno, jestli přes policii, nebo osobně, má nárok na nálezné. Pokud by vrácením vznikly panu Majerovi nějaké náklady (jízdné apod.), může si je rovněž nárokovat.

▶ Pokud ale najdete věc, u které není možné jejího majitele určit (deštník, rukavice, mobilní telefon, klíče apod.), tak máte dvě možnosti, kam nalezené věci odevzdat:

1. Obci, na jejímž území jste věc našli (tedy na radnici příslušné městské části, na obecní úřad apod.). Věc je nutné odevzdat co nejdříve, nejčastěji do tří dnů.

Příklad 1

Pan Škudlivý si všiml kárky, která stála delší dobu bez povšimnutí na ulici. Nahlásil tedy její nálezy na obci. Protože se mu ale pěkná kárka hodila, domluvil se s obcí, že nálezy bude uschován u něj. Věděl, že pokud se do roka o kárku nikdo nepřihlásí (i když obec její nálezy vyhlásila), může s ní nakládat jako poctivý držitel. A po třech letech už se z něj stává majitel.

▶ Stejně právo jako pan Škudlivý (viz příklad 1) má ale po třech letech i obec. Nalezené věci se tedy stávají majetkem obce a ta s nimi může nakládat podle svého uvážení. 2. Provozovateli zařízení, ve kterém jste ji našli (tramvaj, vlak, autobus, kulturní středisko, divadlo apod.).

Příklad 2

Pan Hanák našel po divadelním představení v uličce mezi sedadly mobilní telefon. Odevzdal ho v divadelní pokladně. Od té chvíle přebírá starost za ztracený telefon divadlo.

Nálezné platí majitel

Nálezce má nárok na nálezné i náhradu vynaložených nákladů (cesta za majitelem, náklady na údržbu...). Nálezné je desetina ceny nálezu. Když má nalezená věc hodnotu jen pro majitele (diář, fo-

tografie), určí nálezné majitel věci podle svého uvážení. ▶ Na nálezné máte nárok, i když ztracenou věc odevzdáte obci. Když přejde do vlastnictví obce (po třech letech od nálezu), vyplatí vám nálezné obec.

Hurá! Našel jsem poklad

Našli jste zadržovaný, zkopaný nebo jinak ukrytý poklad? Nechat si ho nemůžete. Nález musíte oznámit obci i vlastníkově pozemku, na kterém jste poklad našli. A pokud o pokladu vlastník věděl, nemáte nárok ani na nálezné. „Věc skrytá pak zpra-

vidla případně do vlastnictví státu, kraje nebo obce podle jiných právních předpisů, v opačném případě si ujedná nálezcem s vlastníkem pozemku, kdo z nich si věc ponechá a vyplatí druhému polovinu ceny věci,“ vysvětluje JUDr. Jiří Hartmann.

Vaše práva omezí věcné břemeno

Vede vám přes pozemek cesta? Chodíte si pro vodu do sousedovy studny nebo využíváte cizí okap pro svod dešťové vody? Tak ve všech třech případech to děláte na základě věcného břemene, které je nově upravené.

K čemu slouží věcné břemeno

Díky věcnému břemenu můžete využívat cizí věc, nebo naopak musíte strpět, že někdo využívá tu vaši. Tedy například, že chodíte přes sousedův pozemek ke své chatě nebo že vaše studna v zahrádkářské kolonii slouží i ostatním zahrádkářům.

Nové rozdělení věcných břemen

Věcná břemena se dělí na služebnosti a na reálná břemena.

Služebnosti

Nový termín pro jednoduchou věc. V rámci služebnosti musíte pasivně strpět to, že někdo nějakým způsobem využívá váš majetek. Tedy že přes něj chodí, jezdí nebo čerpá vodu z vaší studny. Vy nemusíte dělat nic, jen to »strpět«.

Reálná břemena

Tato břemena vás nutí něco dělat, tedy vyžadují vaše aktivní chování. Třeba každoročně musíte ze svého pole poskytnout pytel pšenice sousedovi nebo bednu okurek ze zahrady. Reálná břemena se ale vztahují jen k nemovitostem a musí být zapsána v katastru nemovitostí.

Příklad

Pan Sláma si kupuje pole. K němu se ale vztahuje reálné břemeno, kdy pan Sláma bude muset každoročně dát pytel brambor panu Bezzemkovi. Toto břemeno je zapsané v katastru nemovitostí, a tak o něm pan Sláma ví předem. U břemene je pak buď uvedené, jak dlouho ho pan Sláma musí plnit (např. pět let), nebo pokud je břemeno na dobu neurčitou, musí mít nově pan Sláma možnost se z břemene vyplatit (tedy vyvázat se ze své povinnosti).

Nové druhy služebností

Nové se přesně upravují i konkrétní druhy služebností.

Příklad

Pan Suchý má pozemek nedaleko přehrady. Netuší, že v rámci věcného břemene může být jeho pozemek občas pod vodou. Pokud totiž hrozí záplavy, může přehrada upustit vodu a zaplavit jeho pozemek. Tohle věcné břemeno přitom spadá pod služebnost rozlivu, která patří mezi pozemkové služebnosti. Dalšími pozemkovými služebnostmi jsou: služebnost opora cizí stavby (na vašem pozemku je sloup elektrického vedení), služebnost právo na svod dešťové vody (soused využívá na svod dešťové vody váš okap) nebo služebnost právo na vodu (využití cizí studny). Kromě toho existuje i služebnost stezky, průhonu a cesty - ta poskytuje možnosti jezdit nebo chodit přes cizí pozemek.

Rozsah povinností určí smlouva

Vede přes váš pozemek cesta pro pěší, ale soused ji začal používat pro své stavební stroje? Pokud nemáte smlouvu, tak se buď budete muset domluvit, nebo jít k soudu. „Pro určení obsahu a rozsahu služebnosti je nej důležitější smlouva,“ vysvětluje právník Jiří Hartmann. Pokud podle něj není smlouva nebo když smlouva

neřeší nějakou otázku, tak rozhodují místní zvyklosti. „A pokud nejsou ani ty, tak se má za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší,“ dodal právník.

Promlčení práv z věcných břemen

Práva, která plynou z věcných břemen, mohou ale také zaniknout - tedy slovy nového občanského zákoníku dojde k jejich promlčení.

A jak to vlastně funguje? Stačí, aby práva z věcných břemen nebyla využívána 10 let. Pokud tedy například přes váš pozemek vede dávno zapomenutá a nevyužívaná cesta, o které už nikdo neví, přestává být věcným břemenem. Musíte ale prokázat, že lidé měli možnost v průběhu oněch deseti let cestu využívat.



Zranil vám někdo psa? Musí mu zaplatit léčbu

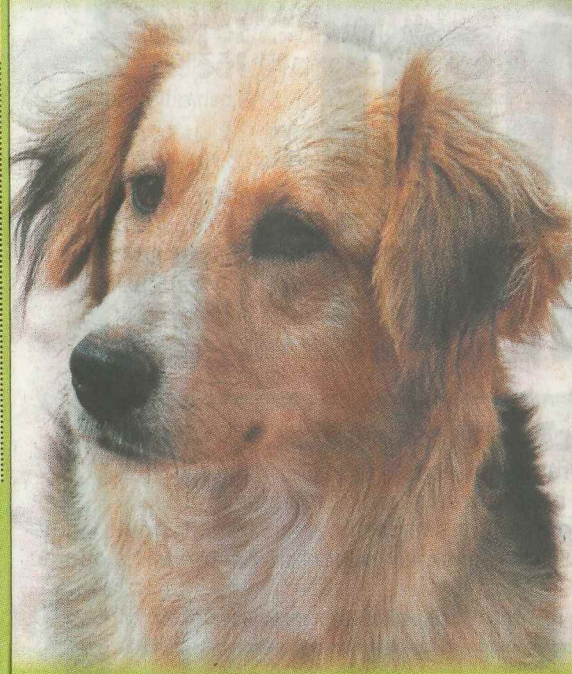
To, že zvíře není věc, se odráží i v oblasti náhrady škody.

Příklad

Pan Smutný venčil v parku svého pudlíka. I když ho měl na vodítku, nedokázal zabránit tomu, že jeho mazlíčka napadl rotvajler pana Chlada. Náklady na léčení pokousaného pudla se vyšplhaly na několik tisíc korun. Ty může pan Smutný chtít po majiteli rotvajlera. Vzhledem k tomu, že zvíře je živý tvor, nemůže pan Chlad argumentovat tím, že kdyby pan Smutný nechal pudla utratit a pořídil si nového psa, stálo by to méně peněz.



► I v náhradě škody u zvířat jsou ale určité limity. Pan Chlad bude muset zaplatit přiměřené náklady za léčení psa. Pokud by tak pan Smutný chtěl převést pejska na operaci do Německa, už by se to nedalo považovat za přiměřené náklady.



Zadržení věci

Příklad

Pan Šíkula je opravář televízí. Přivezl si ji k němu i pan Spořivý. Pan Šíkula nakoupil náhradní díly a televizi opravil. Panu Spořivému se ale oprava zdála příliš drahá a odmítl zaplatit. Netušil, že pan Šíkula může jeho televizi zadržet až do té doby, než za opravu zaplatí.

► Zadržení je ale možné i u zvířat, které udělá mítno zaplatit, mu možné uplatnit jen fasádu na domě, je nemůže bránit ve na movitých věcech. hož majitel pak od- vstupu do domu.

Co potřebujete vědět

- Zadržení má fungovat jako »páka« na dlužníky.
- Zadržet můžete jen věc, kterou máte u sebe oprávněně (někdo vám ji svěřil - např. auto do opravy, kabát na vyčištění apod.).
- O zadržení jeho věci je nutné dlužníka písemně informovat stejně jako o důvodu tohoto zadržení.
- O zadrženu věc se musí věřitel řádně starat. Opravovanou televizi tak třeba nemůže skladovat venku na dešti apod.
- Zadrženu věc nemůže věřitel volně používat. Takže například nemůže dát televizi k dceři do pokojíčku, aby se měla na co dívat.
- Rozhodně není možné přijít k dlužníkovi a vzít si nějakou jeho věc coby zástavu. To už by byla krádež, nebo dokonce loupež.

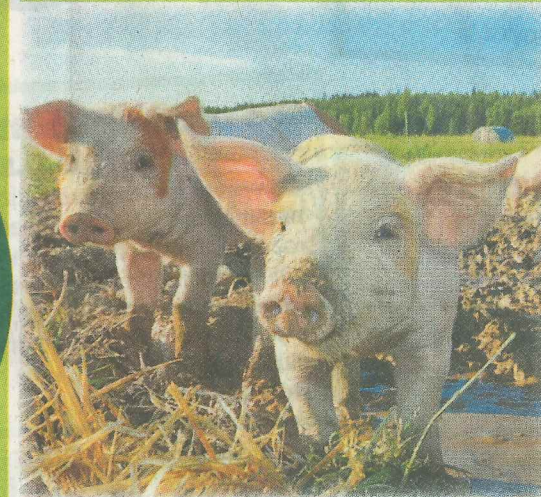
Příklad

Pan Šíkula je opravář televízí. Přivezl si ji k němu i pan Spořivý. Pan Šíkula nakoupil náhradní díly a televizi opravil. Panu Spořivému se ale oprava zdála příliš drahá a odmítl zaplatit. Netušil, že pan Šíkula může jeho televizi zadržet až do té doby, než za opravu zaplatí.

Zadržet je možné i zvíře

Příklad

Paní Lakomá si koupila sele a dohodla se s panem Čurdou, že jí ho vykrmí. Zároveň slíbila, že bude pravidelně přispívat na jeho krmení. Ani po půl roce ale pan Čurda neviděl od paní Lakomé ani korunu. Oznámil jí tedy, že si prase na zabijačku ponechá a ona nevidí ani jitrnici.



Zvíře není věc

Pes, kočka, křeček nebo třeba slon. Co mají společné? Jsou živí tvorové, kteří cítí hlad, bolest nebo třeba stres. Je proto nutné s nimi zacházet jinak než s neživými věcmi.



- Při obchodování se zvířaty je postup ale stejný jako při obchodování s neživými věcmi. Tedy při koupi uzavíráte kupní smlouvu.
- Psa není možné při exekuci zabavit.
- Pokud někdo dluží peníze, může mu věřitel zadržet nějakou věc. Nesmí ale zadržet domácího mazlíčka, ať už je to pes nebo kočka.

Nalezené zvíře

Našli jste u stromu v lese přivázaného psa? Tak pokud chcete, stane se po dvou měsících vaším majetkem. Jestli ale o něj zájem nemáte, předejte ho do péče útulku pro zvířata. Tam musí počkat čtyři měsíce, a pokud se o něj nikdo nepřihlásí, můžou mu najít nového majitele.



Nález želvy musíte oznámit

Našli jste v parku suchozemskou želvu a majitel nikde? Nemůžete automaticky předpokládat, že teď patří nalezená želva vám. Platí pro ni totiž stejná pravidla jako například pro nalezeného psa. Tedy musíte její nález oznámit obci,

a to bez zbytečného odkladu. A pokud se o zvíře nepřihlásí její majitel do dvou měsíců od vyhlášení nálezů, můžete se stát jejím vlastníkem (pokud o to budete mít zájem).

Není zvíře jako zvíře

Nový občanský zákoník dělá rozdíl i mezi divokými a domácími zvířaty. Jak poznáte, které zvíře je domácí a které divoké? Snadno. Ta divoká žijí převážně volně v přírodě a vy jim musíte (třeba kleci) bránit v útěku ze zajetí. Domácí zvířata naopak žijí většinou už stovky let s člověkem (pes, kočka, apod.)

Tady vám zadarmo pomůžou

Každý se někdy dostane do situace, ve které tápe a neví, jak správně postupovat. V Česku pro tyto případy existují místa, na která se můžete obrátit se žádostí o pomoc.

Česká obchodní inspekce

Co vám pomůžou řešit: Práva spotřebitelů (týkající se například potravin, pohonných hmot, bezpečnosti výrobků, reklamace atd.)

Kde: V poradenských a informačních službách na většině oblastních inspektorátů ČOI, na živnostenských odborech některých obecních úradů.

Více informací na: V sekci Kontakty, inspektoráty na www.coi.cz

Vymáhání výživného

Co vám pomůžou řešit: Matkám i otcům, kterým bylo svěřeno dítě do péče, nabízí právní pomoc při vymáhání dlužného výživného

Kde: www.pravni-pohotovost.cz
e-mail: 1000matek@pravniknonstop.cz

Asociace občanských poraden

Co vám pomůžou řešit: Sociální dávky, sociální pomoc, pojištění, pracovní právní vztahy a zaměstnanost, majetkoprávní vztahy a náhradu škody...

Kde: Na pobočkách poraden ve všech větších městech

Více informací na:
www.obcanskeporadny.cz

Spotřebitelský ombudsman

Co vám pomůžou řešit: Problémy spojené hlavně s účastí na prodejních předváděcích akcích...

Kde: Na pobočkách krajských živnostenských odborů (v rámci otevírací doby)

Poradna při finanční tísni, o.p.s.

Co vám pomůžou řešit: Rizika zadlužení, nezaměstnanost, těžkou finanční situaci po rozvodu, úmrtí partnera, možnosti úvěrů, půjček, oddlužení, osobní bankrot

Kde: Na pobočkách v Praze, Ostravě, Plzni a dalších městech (seznam na www.financnitisen.cz)

Kdy: od 8 do 18 hodin

Poradna dTestu

Co vám pomůžou řešit: Problémy s nekvalitním zbožím, reklamacemi, nevhodnými smlouvami, nákupy na předváděcích akcích a při podomním prodeji

Kde: Telefonní linka 299 149 009, www.dtest.cz

Kdy: Pondělí - pátek od 9 do 17 hodin.
Cena telefonátu je jako za běžný hovor

Česká exekutorská komora

Co vám pomůžou řešit: Poskytují veškerou právní pomoc týkající se exekučního řízení

Kde: V poradnách v Praze, Brně, Plzni, Olomouci a Českém Těšíně

Více informací na
www.ekcr.cz



Příští pondělí čtete: 6. díl - Téma: Finance