

20. 12. 2017

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Co v Novém roce přinese druhá část novely NOZ?

Jak vidno, ani předpis inspirovaný staletými prověřenými právně-historickými zdroji se nevyhne korekcím; proto se s příchodem Nového roku se dočkáme účinnosti druhé části zákona č. [460/2016](#) Sb., první větší novely Občanského zákoníku účinného od roku 2014.



První část novely Občanského zákoníku uvedla do souladu s názorem praxe a judikatury Nejvyššího soudu zejména formu plné moci k sepisování notářských zápisů, kdy je nově zapotřebí, aby tato plná moc pouze splňovala náležitosti vyžadované Občanským zákoníkem, tedy aby byla udělena písemně s ověřeným podpisem. Bylo také změněno ustanovení § 35 Občanského zákoníku tak, aby mohly osoby, které dosáhly věku 15 let, sjednávat pracovní poměr s tím, že jako den nástupu do práce nesmí být sjednán den, který by předcházel dni ukončení povinné školní docházky. Zároveň byla zrušena možnost zákonných zástupců nezletilého, který nedosáhl věku šestnácti let, spolu s potřebným přivolením soudu rozvázat jeho pracovní poměr nebo smlouvu o výkonu práce.

Které z dalších změn Občanského zákoníku se zejména vyplatí vést v patrnosti a proč?

## **Znovuzavedení předkupního práva spoluvlastníků nemovitostí**

### ***Koncepce institutu zákonného předkupního práva spoluvlastníků nemovitostí***

Institut zákonného předkupního práva spoluvlastníků nemovitosti byl součástí českého civilního práva do konce roku 2014, tedy ještě rok po účinnosti nového občanského zákoníku (dále jen „**NOZ**“ nebo „**Občanský zákoník**“), na základě speciálního přechodného ustanovení §3062 NOZ týkajícího se výlučně spoluvlastnictví. Tento institut poskytoval určitou elementární jistotu spoluvlastníků nemovitosti ve smyslu možnosti nabytí podílu na nemovitosti pro případ, že se jiný ze spoluvlastníků rozhodne svůj podíl prodat.

Zákonodárce při přípravě NOZ inspirovaný zejména zahraniční právní úpravou se však rozhodl uvedený institut vypustit a ponechal spoluvlastníkům pouze možnost založit si předkupní právo vzájemným ujednáním stran jako právo výlučně obligační nebo právo představované věcným právem zapisovaným do katastru nemovitostí, (s výjimkou zvláštní úpravy předkupního práva v případě nabytí spoluvlastnictví na základě pořízení pro případ smrti anebo na základě jiné skutečnosti za předpokladu, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit[1]). Taková možnost pochopitelně přicházela v úvahu jen v situaci racionálního přístupu spoluvlastníků a ochoty k dohodě. V případech vyhrocených spoluvlastnických vztahů však byl dopad opačný - vzniklá nejistota a obava ze zcela nekontrolovaného prodeje části nemovitosti (například spekulantům)

naopak vedla některé spoluvlastníky k soudnímu řešení formou podání návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

S novelou Občanského zákoníku (zákon č. [460/2016](#) Sb.) se situace poměrně nečekaně vrací před rok 2015. **Předkupní právo vlastníka podílu na nemovitosti bude staronově vyplývat přímo ze zákona**; ze zákonného předkupního práva budou ale opět vyjmuty převody spoluvlastnického podílu na nemovitosti na osoby blízké[2]. S ohledem na potřebu vyloučit snadné obcházení nového pravidla se bude předkupní právo vztahovat také na převody bezplatné.

Znovuzavedení předkupního práva může za určitých okolností vést k prodlužování prodeje spoluvlastnického podílu, což vyplývá z mechanismu jeho uplatnění. Prodávající má povinnost nabídnout věc taková spoluvlastníkovi a vyčkat sjednanou dobu na oznámení o přijetí nabídky ze strany ostatních spoluvlastníků. Pokud doba mezi spoluvlastníky sjednána není, což bude převážná většina případů, pak má spoluvlastník tři měsíce na přijetí nabídky.

### ***Ochrana předkupního práva***

**Opominutý spoluvlastník se samozřejmě může bránit cestou podání žaloby**[3]. Jedná se zejména o **žalobu na plnění**, která může směřovat jak proti prodávajícímu (požadavek nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu), tak proti nabyvateli podílu (požadavek nahrazení projevu vůle učinit nabídku). Opomenutý spoluvlastník totiž může po soudu požadovat, aby svým rozhodnutím nahradil projev vůle nabyvatele, konkrétně učinit oprávněnému takovou nabídku, kterou ten získal od prodávajícího či aby soud nahradil projev vůle, aby uzavřel smlouvu určitého znění.

Je zde také nutné podotknout, že porušením předkupního práva nedochází k absolutní neplatnosti právního jednání, tedy neplatnosti kupní smlouvy, a následkem takového jednání je pouze neplatnost relativní, která pro uplatnění práv spoluvlastníka musí být aktivně namítnuta. Jinými slovy, oprávněný z předkupního práva je oprávněn se vedle žaloby na plnění **dovolávat u soudu také neplatnosti kupní smlouvy** uzavřené mezi prodávajícím a neoprávněným nabyvatelem. V případě úspěchu oprávněného právní účinky neplatnosti takové smlouvy nastanou až právní mocí rozsudku.

Třetí možností ochrany předkupního práva, kterou platné právo poskytuje předkupníkovi, nalezneme v ustanovení §2144 NOZ. Uvedené ustanovení opravňuje předkupníka domáhat se na nabyvateli (jako na právním nástupci povinného), **aby mu věc za příslušnou úplatu převedl**. Stojí za zmínku, že se ve výše uvedeném paragrafu mluví o předkupním právu zřízeném jako právo věcné, tato možnost se proto nabízí pouze u oprávněných z předkupního práva věcného a nikoli obligačního. Výhodou poslední popsané možnosti je následné využití žaloby ne plnění v případě, že kupující odmítne oprávněnému vyhovět.

Principu autonomie vůle, který jako motiv stál za původním textem nového občanského zákoníku, bude nadále odpovídat možnost vzdání se předkupního práva ve smyslu § 1125, a to s účinky pro právní nástupce spoluvlastníka. Vzdání se bude následně zapsáno jako poznámka do katastru nemovitostí a bude třeba jej učinit v odpovídající formě, u nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí ve formě vyžadované katastrálními předpisy.

### **Změny u svěrenských fondů**

Svěrenských fondů se týká objemově největší část novely Občanského zákoníku. Důvodem pro změnu úpravy svěrenských fondů má být zejména vyšší kontrola fondů k zabránění možné legalizaci výnosů trestné činnosti prostřednictvím evidence zakladatelů i obmyšlených ve veřejné evidenci.

Dosavadní úprava svěřenských fondů se významně odlišovala, zejména s ohledem na mechanismus jejich vzniku, od legislativní úpravy právnických osob, čemuž odpovídá i systematické zařazení úpravy svěřenských fondů v Občanském zákoníku.

Z pohledu teoretického je odlišná úprava i zařazení svěřenských fondů pochopitelné – charakter svěřenského fondu je odlišný a ustanovení o právnických osobách nelze na svěřenský fond aplikovat ani subsidiárně[4]. Takové závěry přijímány zejména s ohledem na specifickou povahu svěřenského fondu jako **účelově vyčleněného majetku** (nikoliv tedy osoby jako takové). Přesto však můžeme, alespoň v rovině intuitivního vnímání, svěřenský fond v některých aspektech k právnické osobě alespoň připodobnit, zejména při skutečnosti, že každý svěřenský fond má svůj **název**[5], svůj **rámcový dokument ve formě veřejné listiny**[6], i **svého svěřenského správce** jako osobu pověřenou správou svěřenského fondu, tedy souhrnem činností které vedle povinností vůči zakladateli (povinnost naplňovat účel svěřenského fondu) a povinností vůči beneficiantovi (nestranný výkon správy majetku) představují i obecnou povinnost správce k **osobního výkonu funkce při zachování péče řádného hospodáře**, ve které lze spatřovat podobnost s jednáním statutárních orgánů právnických osob. Svěřenské fondy s právnickými osobami spojuje také jejich **dlouhodobost, účelové určení a tvorba jakýchsi „orgánů“** pro účely dohledu nad spravovaným majetkem[7].

Zásadní odlišností mezi svěřenskými fondy a právnickými osobami však byla doposud absence rozdělení zřízení a vzniku svěřenského fondu – svěřenský fond doposud pouze „vznikal“. To se s lednem mění – svěřenský fond bude nově nejdříve zřízen přijetím pověření k jeho správě svěřenským správcem a následně vznikne až zápisem do evidence svěřenských fondů. Tato změna nebude mít dopad pouze na fondy nově vznikající, ale i na stávající, které budou pod sankcí zániku rovněž podléhat povinnosti evidence, a to ve lhůtě šesti měsíců od nabytí účinnosti novely. Výjimkou budou svěřenské fondy zřízené porúčením pro případ smrti, a to s odkazem na princip testovací volnosti, které budou i nadále vznikat smrtí zůstavitele. I tyto svěřenské fondy ale budou muset být do evidence svěřenských fondů zapsány, takový zápis ale již nebude mít konstitutivní účinky.

Důvodem legislativní změny je zejména skutečnost, že stávající schéma umožňovalo zakladateli a beneficiantům fondu setrvat v anonymitě. Požadavek formy veřejné listiny statutu svěřenského fondu se jeví v tomto ohledu jako nedostatečný z důvodu jeho faktické nedostupnosti. Zápis do evidence bude tedy mít konstitutivní účinky a svěřenský správce či beneficianti tak budou fakticky „dosažitelní“ i z hlediska otázky pasivní žalobní legitimace, byť pod podmínkou doložení právního zájmu pro vydání výpisu, ze kterého bude možné jejich totožnost určit.

## **Související trend stále častější veřejnoprávní evidence**

Obecně tak lze pozorovat zvyšující se akcent na veřejnou evidenci i soukromoprávních vztahů, který byl posílen nejen s přijetím NOZ, ale který můžeme pozorovat zejména v normách na pomezí veřejného a soukromého práva. Příznačná byla v tomto směru například nedávná novela zákona o zaměstnanosti, která s účinností od 1. října 2017 zřídila vedle další povinnosti i **povinnou evidenci plnění povinného podílu**, což nově umožní získat informace o jednotlivých dávkách realizovaných v rámci náhradního plnění, tj. odebrání výrobků a služeb nebo realizace zakázek od zaměstnavatelů zaměstnávajících více než 50 % zaměstnanců (nově ve čtvrtletním přepočteném počtu), kteří jsou osobami se zdravotním postižením nebo od osob samostatně výdělečně činných, které jsou osobami se zdravotním postižením.

Dodavatelé náhradního plnění budou mít nově povinnost vložit údaje o náhradním plnění do elektronické evidence, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od zaplacení poskytnutého plnění, v opačném případě si odběratel náhradní plnění nebude moci započítat. Pro náhradní plnění uskutečněná do účinnosti novely je stanovena lhůta 60 dnů od nabytí účinnosti této novely,

nejpozději však do 15. února 2018, tj. do dne, který stanoví § 83 zákona o zaměstnanosti[8] jako nejzazší pro podání ohlášení o plnění povinného podílu.

Novela má za úkol poskytnout kontrolním orgánům ucelený přehled o všech dodávkách realizovaných pro účely plnění povinného podílu zaměstnávání osob se zdravotním postižením a tím eliminovat překračování limitu a zároveň by nově měli odběratelé získat průběžnou informaci o tom, zda byli či nebyli dodavatelem zahrnuti do režimu náhradního plnění.

## **Závěr**

Jak již bylo uvedeno na úvodu tohoto článku, druhá část novely Občanského zákoníku, která nabude účinnosti za necelý měsíc, významně zasáhne do práv spoluvlastníků nemovitých věcí. I přesto, že se u nové úpravy předkupního práva jedná ve skutečnosti o návrat již k roky používané úpravě, může tato změna výrazně zasáhnout do právní jistoty některých osob. Dopad novely v oblasti svěrenských fondů, tedy zda skutečně dojde ke zmírnění jejich domnělého zneužívání, pak ukáže až budoucí praxe. Jedno je však jisté – právní úprava nebude ani v Novém roce prostá změn a postupného nárůstu povinností kladených na jednotlivé osoby.

Přejeme krásné prožití Vánočních svátků a vykročení pravou nohou do roku 2018!



**JUDr. Michal Vítek,**  
advokátní koncipient



**Mgr. Barbora Kábrtová,**  
advokátní koncipientka

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1  
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711

Fax: +420 221 111 725

e-mail: [office@chsh.cz](mailto:office@chsh.cz)

---

[1] §1124 NOZ, ve znění účinném do 31. 12. 2017

[2] Její definice je v tomto ohledu poměrně široká a zahrnuje také osoby v poměru obdobném příbuzenství.

[3] Tzv. žaloba o nahrazení projevu vůle

[4] Viz např. Pihera, V. in Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).

Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1186

[5] § 1450

[6] § 1452

[7] § 1463

[8] Zákon č. [435/2004](#) Sb.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)
- [Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp](#)