

# Nový občanský zákoník (89/2012 Sb.)

- Úvod pro obce -

# Program

- 1) Hlavní změny
- 2) Postavení osob
  - Obec jako právnická osoba
  - Právnické osoby zřizované obcí
- 3) Vlastnictví
  - Superficies solo cedit
  - Sousedská práva
  - Katastr nemovitosí
  - Opuštěné a nalezené věci
- 4) Smlouvy
  - Obecně
  - Nájemní smlouvy
- 5) Odpovědnost za škodu



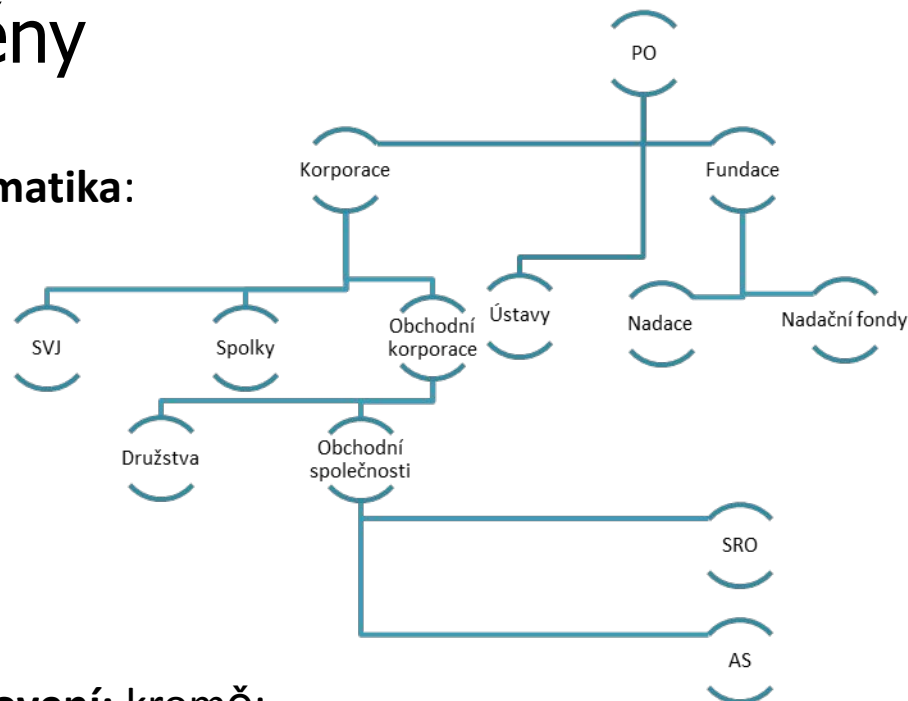
# Hlavní změny

Integrace soukromého práva do jednoho předpisu



# Hlavní změny

## –Pyramidová systematika:



## –Dispozitivní ustanovení; kromě:

- Ustanovení s výslovným zákazem,  
*„Vzdá-li se někdo předem práva uplatnit námitku promlčení, **nepřihlíží** se k tomu“*
- Statusová ustanovení  
*Alespoň tři osoby mohou založit spolek.*
- Jednání porušující dobré mravy
- Jednání porušující veřejný pořádek

# Hlavní změny

## Jiné pojetí neplatnosti

- § 586 zásada relativní neplatnosti
- § 588 absolutní neplatnost jen pro zjevný rozpor s dobrými mravy či veřejným pořádkem
- § 580 nestačí pouze rozpor se zákonem, ale i s jeho smyslem
- § 574 na právní jednání se hledí spíše jako na platná
- § 553/2 možnost konvalidace nesrozumitelnosti

## Bezformálnost

- písemná forma je vyžadována v menším počtu případů
- § 582 možnost zhojení nedostatku právní formy
- § 1744 možnost faktické akceptace nabídky

## Větší důraz na principy a otevřené právní pojmy

- *“Veřejně prospěšná je právnická osoba, jejímž posláním je přispívat k dosahování **obecného blaha.**”*
- *“Smluvní strany si mohou ujednat dobu splatnosti delší šedesáti dnů jen tehdy, pokud to není vůči věřiteli **hrubě nespravedlivé.**”*

# Hlavní změny

## **Kategorizace subjektů**

- § 5 kdo se hlásí k určité odbornosti, měl by jednat s odpovídající péčí
- § 433 podnikatel nesmí svou kvalitu odborníka zneužít vůči slabší straně
- ochrana spotřebitele, nájemce

## **Širší nabídka pomocných pravidel**

**Zrušení § 5 dosavadního občanského zákoníku**

**Rozšíření zák. licencí k pořizování záznamů osobní povahy-**

# Hlavní změny

## Ustálená terminologie

Vyratitelná domněnka	<i><b>Má se za to</b>, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.</i>
Nevyratitelná domněnka	<i>Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, <b>považuje se</b> nájemní smlouva za řádně uzavřenou.</i>
Neúplný odkaz	Není-li v ustanoveních tohoto oddílu stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht <b>přiměřeně</b> ustanovení o nájmu.
Úplný odkaz	Ustanovení tohoto zákona o běhu promlčecí lhůty platí <b>obdobně</b> i pro prekluzivní lhůtu.
Doplnění	Společenská smlouva obsahuje <b>také</b>

# Obec jako právnická osoba

- § 20/2 – NOZ se na obce použije pouze tehdy, slučuje-li se to s její právní povahou
- § 159 – definice péče řádného hospodáře
- § 71/1 ZOK – *„Každý, kdo pomocí svého vlivu v obchodní korporaci ('vlivná osoba') rozhodujícím významným způsobem ovlivní chování obchodní korporace ('ovlivněná osoba') k její újmě, tuto újmu nahradí, ledaže prokáže že jednal v jejím zájmu.“*
- § 212 přijetí členství v korporaci se člen zavazuje vůči ní chovat čestně a dodržovat její vnitřní řád.



# Právnícké osoby zřizované obcí

## **Obce mohou zřizovat:**

- vlastní organizační složky jako svá zařízení bez právní subjektivity,
- příspěvkové organizace
- neziskové organizace
- obchodní společnosti
- školské právnícké osoby
- veřejné výzkumné instituce podle zvláštního zákona

## **Obchodní společnosti**

- do 30.6.2014 je nutné přizpůsobit zakladatelské dokumenty
- do 30.6.2014 je třeba přizpůsobit smlouvy o výkonu funkce
- do 1.1.2014 musí mít a.s. zřízené www stránky
- do 1.1. 2016 rozhodnout se, zda využít generální opt-inu či nikoliv
- nová rizika sankcí pro členy orgánů
- § 154 členem orgánu může být i právnícká osoba

# Právnícké osoby zřizované obcí

## Neziskové organizace

<b>Neziskové právnické osoby</b>	
<b>Do 1.1.2014</b>	<b>Po 1. 1. 2014</b>
Občanská sdružení	Spolky
Nadace a nadační fondy	Fundace
Obecně prospěšné společnosti	x
Zájmová sdružení právnických osob	x
x	Ústav
x	Sociální družstvo

- nový institut – status veřejné prospěšnosti

# Právnícké osoby zřizované obcí

## Spolky

– automatická transformace (blíže

<http://www.epravo.cz/top/clanky/transformace-obcanskych-sdruzeni-na-spolky-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91443.html>)

- do 31.12.2016 povinnost přizpůsobit stanovy
- do 31.12.2016 povinnost doplnit všechny informace do nového spolkového rejstříku.
- do 31.12.2015 povinnost přizpůsobit název
- možnost podnikat jako vedlejší činnost
- § 272 podpůrná ustanovení pro likvidační zůstatek

## Nadace

- § 3049 možnost dodatečné změny nadační listiny
- větší flexibilita nadační listiny
- nemusí být jen veřejně prospěšná – tzv. dobročinná nadace
- § 307 možnost podnikání jako vedlejší činnosti

# Vlastnictví

## Převod

- § 1109 širší možnosti nabytí vlastnictví od neoprávněného
- § 1099 k nabytí vlastnictví převodem dochází účinností smlouvy

## Superficies solo cedit

- § 506 zánik stavby coby samostatné věci
  - výjimky: dočasné stavby, inženýrské sítě, některé podzemní stavby, stavby se spec. režimem, stroje zapsané do veřejného seznamu
  - § 3055 automatický vznik předkupního práva
  - § 3060 pozemek se stavbou nesplynou, pokud na nich vázne věcné právo
  - § 3055/2 součástí se nestane stavba, která má teprve vzniknout, vyplývá-li to ze smlouvy
  - stavba je věcí až když jsou patrné hranice mezi stavbou a pozemkem (stavba je funkčně samostatná apod.)
  - § 1084 neoprávněná stavba připadne vlastníku pozemku
  - vznik nových institutů: přestavek, právo stavby,
  - § 506 možnost zápisu výhrady, že stroj se nestává součástí věci

## Další novinky:

- rozhrady, přídatné spoluvlastnictví, zatížení pozemku ve prospěch svého pozemku.

# Vlastnictví

## **Katastr nemovitostí v novém**

- § 980 a 984 materiální publicita
- § 981- 982 zásada priority
- § 985 a 986 řešení nesouladu s zapsaného stavu se skutečným vycházející
- § 985 dopadá primárně na formální chyby v zápisech, resp. mimo katastrální skutečnosti
- § 986 dopadá primárně na neoprávněné zápisy;  
zápis → poznámka spornosti (do měsíce/3 let) → žaloba k soudu do dvou měsíců
- § 3064 ohledně dosud zapsaných práv účinky těchto ustanovení nastávají až k 1.1.2015
- zvýšení informovanosti účastníků vkladového řízení
- zapisování nových věcných práv

# Sousedská práva

- § 1013 rozlišování přímých a nepřímých imisí
- § 1013/2 právo na náhradu úředně schválených imisí
- § 1014 pravidlo golfového míčku
- § 1016 plody spadlé náleží vlastníkovi sousedního pozemku
- § 1016/2-3 možnost odstraňovat přerůstající vegetaci
- § 1017 a 1020 omezení staveb a stromů v těsné blízkosti

# Věci opuštěné a nalezené

## **Věci opuštěné**

- dosud nebylo třeba rozlišovat opuštěnou věc a nález
- § 1045 obnovení zásady, že každý si může přivlastnit věc, která nikomu nepatří
- § 1051 má se za to, že nalezená věc není opuštěná
- § 1050 nevykonává-li vlastník právo k movité věci 3 roky, má se za to, že ji opustil (u nemovitosti je to 10 let)
- § 1045/2 opuštěná nemovitost připadá do vlastnictví státu
- zda je zvíře ničím závisí na jeho kategorii: divoké, zajaté, zkrocené, domácí, ZOO, ryba v rybníku

# Věci opuštěné a nalezené

## Nález věci

- nález je třeba vrátit tomu, kdo ho ztratil (popř. vlastníkovi) proti náleznému a úhradě nákladů
- vlastnické právo nabývá primárně nálezce, ne obec.
- § 1060 pokud nálezce nechce uplatnit své práva, přeje na obec (obec musí vyplatit nálezné).
- nález → oznámení obci/provozovateli veřejné budovy či dopr. prostředku (zpravidla do tří dnů) → obec nález vyhlásí obvyklým způsobem (popř. nadstandardně, pokud má vyšší hodnotu) → úschova věci u nálezce/obce/ v soudní úschově → po roce může nakládat jako poctivý držitel → po 3 letech nabývá nálezce vlastnické právo (popř. obec).

## Nález zvířete

- § 1059 jestliže se o zvíře nikdo nepřihlásí do dvou měsíců nabývá k němu nálezce vlastnické právo
- nález → vzdání se ve prospěch obce → obec se vzdá ve prospěch útulku (popř. nabyde vlastnické právo namísto nálezce)
- § 1059/2 pokud obec svěří zvíře útulku, může s ním nakládat volně po 4 měsících.



# Smlouvy

- § 3028/3 určení právního režimu smlouvy je rozhodující doba podání závazné nabídky
- Výjimky: účet, úvěr, nájem, částečně zájezd
- Obsahem smluv jsou i nové korektivy: neúměrné zkrácení, lichva, překvapivá ujednání, změna okolností, předsmuvní odpovědnost, ochrana u adhézních smluv
- nové typy: výprosa, pacht, o péči o zdraví, o výměnku
- Další novinky: globální cese, převzetí majetku, cese smlouvy

# Nájemní smlouvy

- § 3074 nájemní smlouvy se řídí NOZ bez ohledu na dobu svého vzniku (výjimkou je nájem movité věci a pacht)
- § 2203 nájem je možné zapsat do katastru
- § 2204/2 nájem na dobu delší 50 let se považuje za nájem na dobu neurčitou
- § 2211 možnost, aby se nájemce bránil proti 3. osobám narušení nájmu.
- § 2222/2 neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc nezatíženou nájmem, může nájem vypovědět do tří měsíců (zaplatí přiměřené odstupné).
- § 2332 pacht = zvláštní nájemní smlouva (např. nájem zemědělského pozemku)
- § 2215 podnájem je nutné sjednat

# Nájem bytu

- Zrušeno náhradní ubytování
- Zda se jedná o nájem bytu se posuzuje dle účelu
- § 2235 k ujednáním zkracující nájemcova práva se nepřihlíží
- § 2287 doba určitá platí i pro nájemníky
- § 2279 přechod nájmu na členy domácnosti jen na 2 roky
- § 2254 úročení kauce (její výše = až 6 nájmů)
- § 2239 zákaz smluvních pokut a nepřiměřených ujednání
- Není třeba souhlasu pronajímatele: k podnikání, chování zvířete, podnájmu, přijímat v domácnosti osoby.
- Pronajímatel se nemůže dovolávat nedostatku písemné formy
- § 2249 možnost jednostranného zvýšení/snížení nájemného
- § 2238 „vydržení“ nájemního práva
- § 2246 nižší nároky na stanovení nájemného a úhrady za energie
- § 2290 zrušeno soudní přivolení k výpovědi z bytu
- § 2291 zavedení mimořádné výpovědi

# Odpovědnost za škodu

- Zohlednění nákladů na uvedení do původní podoby
- Škoda vzniká již vznikem dluhu
- Zrušení tabulek
- Možnost vzdání se práva na náhradu škody
- § 2969 věc zvláštní obliby
- § 2543 újma za narušení dovolené
- Možnost volby způsobu náhrady
- § 2925/2 u škody z provozu je třeba nahradit i pouhé zvýšení pravděpodobnosti vzniku škody
- Nové skutkové podstaty