

Rok 2018 a nová pravidla v některých předpisech (předkupní právo, stavební zákon, mzdy)

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

s rokem 2018 začala platit některá nová pravidla, o kterých si dnes povíme. Motivem k napsání tohoto článku je situace, kdy jedna realitní kancelář do některých schránek distribuovala leták s informací, že „na základě novelizace Občanského zákoníku jsou podíly na nemovitostech volně obchodovatelné bez předchozího souhlasu dalšího spoluvlastníka.“

Věřte, že to tak není. Je tomu právě naopak, než ona realitní kancelář uvádí. Proto se podívejme na aktuální novelu občanského zákoníku i jiné zajímavé změny v předpisech.

Novela občanského zákoníku

Zákonem č. 460/2016 Sb. bylo k 1. 1. 2018 zavedeno zpět pravidlo o předkupním právu spoluvlastníků. Nově je tedy nutno v případě úplatného převodu (prodej) i v případě bezúplatného převodu (darování) nabídnout svůj spoluvlastnický podíl například na pozemku s rodinným domem ostatním spoluvlastníkům. Pokud ostatní spoluvlastníci neuplatní své předkupní právo, můžeme prodat či darovat podíl na nemovitostech libovolně třetí osobě.

Uvedené pravidlo se neuplatní u osob blízkých, což lze podle zákona chápat jako „*příbuzného v řadě přímé, sourozence, manžela nebo partnera či jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, pokud by vzájemně pociťovaly případnou újmu druhého jako újmu vlastní.*“

Předkupního práva se lze do budoucna u dané nemovitosti vzdát a v případě nemovitosti zapsat

poznámku o takovém vzdání se předkupního práva do katastru nemovitostí.

Z uvedeného tedy vyplývá, že od 1. 1. 2018 je důležité při prodeji a koupi podílů na nemovitostech kontrolovat stav v katastru nemovitostí a řádně formálně před převodem nabídnout podíly ostatním spoluvlastníkům. Nelze bez zákonných sankcí libovolně prodat své podíly na zahradě, domě, bytu či jiné nemovitosti a ostatní o tom nevyrozumět.

Novela občanského zákoníku dále zasáhla do svěřenských fondů, kde zavádí od 1. 1. 2018 pravidlo, že svěřenský fond vznikne až zápisem do evidence svěřenských fondů. Povinnost zapsat fond do evidence svěřenských fondů se vztahuje také na fondy již dříve vzniklé, a to do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Novela stavebního zákona

Zákonem č. 225/2017 Sb. byl novelizován stavební zákon. Zákon nově slučuje v některých případech územní řízení, stavební řízení a posuzování vlivu na životní prostředí. Mělo by dojít k urychlení a zjednodušení procesu, zejména pro běžné a menší stavby.

V takových situacích lze žádat o vydání společného povolení, jehož úprava je zejména v ust. § 94b až § 94z stavebního zákona.

Novela k minimální mzdě

Minimální mzda je stanovena nařízením vlády č. 567/2006 Sb. Ke dni 1. 1. 2018 byla upravena tak, že nově základní sazba minimální mzdy pro stanovenou týdenní

pracovní dobu 40 hodin činí 73,20 Kč za hodinu nebo 12 200 Kč za měsíc.

Minimální mzda se tedy z 11 000 Kč zvyšuje o 1 200 Kč.

Zákon o soudních poplatcích

Nad rámec těchto novel upozorním také na zákon č. 296/2017, který k 30. 9. 2017 změnil pravidla placení soudních poplatků ve vztahu k lhůtám. Jedná se o formálnější změnu pro případ podávání žaloby.

Soudní poplatek za řízení je splatný při podání žaloby. Není-li zaplacen spolu se žalobou, bylo dříve možné jej zaplatit ve lhůtě stanovené soudem (nejčastěji 15 dnů). A nebyl-li ani v této lhůtě zaplacen, pak soud rozhodl o zastavení řízení, ale ještě dodatečně bylo možné ve lhůtě pro odvolání tento poplatek „zpětně“ doplatit. Lhůta k zaplacení se tedy opakovaně „protahovala“.

Nově však takové natahování lhůty k zaplacení poplatku nebude možné a po uplynutí lhůty k zaplacení poplatku soud rozhodne o zastavení řízení a k pozdějšímu „doplnění poplatku“ nebude brát zřetel. Řízení bude zastaveno.

Závěrem přeji všem čtenářům úspěšný a krásný rok 2018 a s vědomím nastíněných změn a blížící se účinností nařízení GDPR o ochraně osobních údajů k 25. 5. 2018 doporučuji ostražitost v okolní „právní džungli.“



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Běhounská 20, Brno

