

Přehled důležitých legislativních změn
v České republice a na Slovensku a stručný
přehled k nákupu nemovitostí v Portugalsku

Září 2021



Vážení čtenáři,

věřím, že si užíváte krásné babí léto a pokud máte školou povinné děti, tak také jejich nevídanou radost z návratu do škol a plnění školních povinností.

Nicméně s počátkem září již tradičně a s obavou sledujeme také nárůst počtu nakažených Covidem-19, počet hospitalizovaných a samozřejmě vývoj onoho magického čísla R. Tato statistika příliš důvodů k optimismu nedává a v kombinaci s blížícími se volbami a vládní nechutí kazit voličům „rozvolněnou“ letní náladu mám pocit určitého *déjà vu* z loňského podzimu.

Moje obavy přizívuje také zmatek ohledně platných restriktivních opatření. Ten pramení nejen z jejich množství, opakovaných změn a často i pro právníka velmi obtížné srozumitelnosti, ale především z překvapující a evidentně přetrvávající neschopnosti našich ministerských úředníků připravit opatření, které by obstálo v následném soudním přezkumu.

V souvislosti s opatřeními proti koronaviru mám i dobré zprávy, a to především pro všechny zaměstnavatele. Už v případě povinného nošení roušek a respirátorů na pracovištích se naštěstí prosadil racionální výklad, který umožňuje zaměstnavatelům, aby s ohledem na jejich konkrétní podmínky a vyhodnocení rizika na svých pracovištích přijali vlastní odlišný režim, a to jak přísnější, tak i benevolentnější.

Na stejném principu a po řádném vyhodnocení rizik, mohou tak již dnes zaměstnavatelé přistoupit například k znovuzavedení pravidelného testování svých zaměstnanců jako opatření v rámci prevence a zajištění BOZP nebo přijmout jiná vhodná opatření, a to bez toho, aby museli čekat na vydání vládního opatření.

Na závěr mi dovoluji popřát Vám tradičně pevné nervy a hodně zdraví a samozřejmě také víru, že i přes nelehkou situaci vše zvládneme.

Eversheds Sutherland

Pobřežní 394/12
Praha 8, 186 00
Česká republika
praha@eversheds-sutherland.cz
www.eversheds-sutherland.cz

Eversheds Sutherland

Hodžovo námestie 1/A
Bratislava, 811 06
Slovenská republika
bratislava@eversheds-sutherland.sk
www.eversheds-sutherland.sk



Radek Matouš
Vedoucí advokát | Praha



Evropská komise vydala nové vzorové standardní smluvní doložky („SSD“) k předávání osobních údajů mimo EU/EHP, které je nutné začít používat od 27. 9. 2021.

Co jsou to vlastně SSD a proč je to důležité?

Předávání osobních údajů do zemí mimo EU (resp. EHP) je možné bez dalšího pouze do zemí, u kterých EU na základě zvláštního rozhodnutí uznala, že poskytují odpovídající úroveň ochrany. Z poslední doby k tomu došlo např. ve vztahu k předáváním do Velké Británie nebo Japonska.

Předání do ostatních zemí mimo EU je v zásadě možné, pouze pokud jsou vytvořeny vhodné záruky ochrany osobních údajů ze strany vývozce a dovozce údajů. A právě SSD jsou základním a v praxi zdaleka nejrozšířenějším nástrojem, jak je možné takové vhodné záruky podle GDPR vytvořit.

SSD představují vzorový závazný text smlouvy mezi vývozcem údajů z EU (správcem nebo nově i zpracovatelem osobních údajů a příjemcem údajů ze třetí země (správce nebo zpracovatel), jeho znění vydává Evropská komise.

Co se vlastně změnilo?

V červnu 2021 přistoupila Evropská komise k vydání nových SSD, které nahrazují původní SSD (aktualizované naposledy v roce 2010), a to jak s ohledem na nové požadavky GDPR, tak zejména v reakci na evropská soudní rozhodnutí ohledně předávání osobních údajů do USA (postupné zrušení mechanismů pro předávání Safe Harbour i následně i konečně Privacy Shield).

Zásadní koncepční změnou je rozšíření rozsahu nových SSD založeném na modulárním přístupu. Nové SSD upravují v jedné sadě čtyři různé moduly doložek, které vedle standardních vztahů mezi vývozcem a dovozcem údajů (správce – správce a správce – zpracovatel), upravují nyní zcela nově také vztahy zpracovatel – zpracovatel a zpracovatel – správce. Vývozce a dovozce údajů si musí podle svého vztahu zvolit příslušný modul, vybrat příslušná ustanovení, doložky a jejich přílohy vyplnit a uzavřít.

Dále přinášejí nové SSD podrobnější a některé zcela nové povinnosti pro vývozce a dovozce, a významně posilují práva subjektů údajů související s předáváním a jejich vymahatelnost, umožňují přístupování dalším stranám nebo upravují podrobnější povinnosti při zabezpečení nebo kontrolách.

Co a kdy musíte udělat?

Všichni správci a zpracovatelé musí především bezodkladně prověřit, zda a případně na jakém právním základě předávají nebo sdílejí osobní údaje (např. o svých zaměstnancích, zákaznících nebo návštěvnících svých webových stránek) mimo EU.

Pokud k takovému předávání využívají původní SSD, musí jako vývozci údajů přistoupit k následujícím krokům:

- Pouze do 27. 9. 2021 je možné využívat i staré původní znění SSD. Od 27. 9. 2021 je možné používat pro nově uzavírané vztahy spojené s předáváním údajů mimo EU již pouze nové SSD
- Nejpozději do 27. 12. 2021 musíte nahradit původní uzavřené staré SSD a uzavřít s dovozci údajů nové SSD

Jaké sankce hrozí?

Pokud nepřistoupíte k používání Nových SSD nebo k nahrazení původních SSD nejpozději do výše uvedených termínů, bude další předávání na jejich základě nezákonné. V takovém případě Vám budou hrozit nejen vysoké pokuty od příslušných dozorových úřadů (a to případně i zahraničních), ale budete odpovídat přímo za škodu či jinou újmu (způsobenou na straně dovozce) také přímo dotčeným fyzickým osobám.

[Radek Matouš](#) | Vedoucí advokát | Praha

Kdy vlastník nemovitosti odpovídá za újmu – zranění ženy v nákupní galerii



Všichni, kdo se pohybují nějakou dobu v byznysu, už od svého právníka slyšeli o prevenční povinnosti – povinnosti předcházet škodě.

Základní prevenční povinnost platí pro všechny a znamená, že každý je povinen jednat tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného. Zjednodušeně – platí povinnost aktivním jednáním nezpůsobit škodu. Porušení této povinnosti vede k nároku poškozeného na náhradu škody vůči škůdci.

Pak jsou ale případy, kdy škoda vznikne ne proto, že někdo něco udělal, ale naopak proto, že někdo něco neudělal. Pro tyto případy zákon říká, za jakých podmínek ten, kdo „nic neudělal“ nebo „udělal příliš málo“, přesto odpovídá poškozenému za vzniklou škodu. Jde zejména o situace, kdy daná osoba (a může to být i společnost) sama vytvořila nebezpečnou situaci nebo nad ní má kontrolu a následně nezasáhla, aby škodu odvrátila nebo předešla jejímu vzniku. V každém konkrétním případě je ale třeba posuzovat, zda zákrok proti hrozící újmě vyžadují okolnosti případu nebo tzv. zvyklosti soukromého života.

V případě, který aktuálně posuzoval Nejvyšší soud ČR, se žena zranila, když přehlédla poškozené místo v podlaze nákupní galerie, které překrývala mírně vyvýšená plastová deska, připevněná k podlaze výstražnou, ale zřejmě sešlapanou černožlutou lepicí páskou. Poškozená žalovala provozovatele nákupní galerie na náhradu ušlého výdělku, nákladů souvisejících s léčením, zadostiučinění za nemajetkovou újmu, zaplacení bolestného a náhrady za ztížení společenského uplatnění. (Není toho málo, že?)

Soud došel k následujícím závěrům:

Za první – závěr obecný: Pokud vznikne poškozenému újma v budově, odpovídá za ni její vlastník v případě, že si při správě budovy nepočínal tak, aby k nedůvodné újmě nedocházelo. Vlastník odpovídá za újmu i tehdy, pokud sám vytvořil nebo i jen toleroval v budově nebezpečnou situaci, aniž by učinil dostatečná opatření k odvrácení hrozící újmy. Vlastník přitom při takových opatřeních musí brát v potaz povahu prostoru, v němž se překážka nachází, a účel, k němuž prostor (zde chodba) slouží. Stejně tak to, zda byla opatření přijatá vlastníkem k zamezení vzniku újmy dostatečná, bude třeba zkoumat v každém případě individuálně s přihlédnutím k povaze věci, zvyklostem soukromého života, místním poměrům a konkrétním okolnostem vzniku újmy.

Za druhé – závěr konkrétní: Dle Nejvyššího soudu je namístě očekávat, že provozovatel nákupní galerie snadno přehlédnutelnou nerovnost na jinak hladké podlaze označí natolik zřetelným způsobem, aby ji zaregistrovali procházející zákazníci galerie, od nichž nelze na daném místě požadovat soustředěnou pozornost zaměřenou na stav podlahy. Zkrátka, i provozovatel v takovém případě musí předpokládat, že zákazníci budou spíš koukat po výlohách než pod nohy. Proto pokud vlastník terénní nerovnost neoznačil dostatečně zřetelným způsobem, a přijatá opatření tedy nebyla dostatečná k odvrácení hrozící újmy, je vlastník za vzniklou újmu odpovědný.

Pro vlastníky z uvedeného mini exkurzu plyne, že preventivní opatření jsou nezbytná, ale účinným nástrojem pro vyloučení odpovědnosti za újmu jsou pouze tehdy, pokud budou i dostatečná, a to s ohledem na konkrétní situaci.

My ostatní můžeme mít příště o trochu větší pochopení pro stojánky s nápisem „pozor mokrá podlaha“, které musíme obcházet, když „překáží“ uprostřed chodby.

Dominika Veselá | Partner | Praha

Ve zkratce

MPSV zřídilo Informativní důchodovou aplikaci (IDA), která poskytuje jasnou a srozumitelnou informaci o evidovaném počtu let důchodového pojištění, důchodovém věku a odhadované výši starobního důchodu. Aplikace je dostupná na webu České správy sociálního zabezpečení.

Peter Perniš

Advokát
Praha

Podle nedávného nálezu Ústavního soudu (II.ÚS 671/21) je povinností každého soudu informovat odesílatele podání o výsledku ověření platnosti uznávaného elektronického podpisu. Pokud tak soud neučiní, porušuje jeho právo na soudní ochranu. Budete-li zasílat podání s využitím elektronického podpisu, řádně si přečtěte oznámení soudu, zda bylo Vaše podání posouzeno jako (ne)platné.

Michal Růžička

Advokát
Praha

Ústavní soud zdůraznil, že pokud je smlouva prohlášena za neplatnou pro rozpor s dobrými mravy, mají být náklady řízení o zastavení exekuce přiznány tomu, kdo tuto neplatnost nezpůsobil. Pokud se soud rozhodne tyto náklady nepřiznat, musí takové rozhodnutí odůvodnit.

Lukáš Šikel

Koncipient
Praha





V skratke

Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR zahájilo 29.7.2021 medzirezortné pripomienkové konanie k návrhu ďalšej novely Zákonníka práce, pričom táto novela je "vynútená" transpozíciou dvoch európskych smerníc. Finálne znenie bude k dispozícii síce až na jeseň, zmeny sa ale budú týkať primárne poskytovania informácií zamestnancom, transparentnosti a vyriešia niektoré aplikačné problémy z praxe.

Adam Oleš

Koncipient
Bratislava

Prevádzkovatelia majú v zmysle novej vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva na výber, či budú otvorení len pre plne zaočkované osoby, OTP (očkovanie, testovanie, po prekonaní COVID-19) a tzv. základ, teda pre všetkých zákazníkov bez rozdielu. Vybraný režim sa môže striedať, minimálny čas trvania nie je stanovený. Režim však musí byť viditeľne vyznačený.

Soňa Petrovičová

Advokátka
Bratislava

Od 3.7.2021 je zakázané uvádzať na slovenský trh jednorazové plastové výrobky, napr. príbory, tanieri, poháre, krabice na jedlo a tiež povinné v celej EÚ jednotne označovať obaly pre niektoré jednorazové výrobky ako hygienické potreby, poháre a tabakové výrobky.

Annamária Tóthová

Partner
Bratislava

Novela Zákonníka práce má za cieľ odstrániť nerovnosti pri zdaňovaní rôznych foriem stravovania, ako aj zjednodušiť administratívu zamestnávateľov. Novela, okrem iného, umožní zamestnávateľom poskytovať stravovacie poukážky a finančný príspevok, obdobne ako pri mzde, dodatočne, najneskôr však posledný deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Paulína Šlauková

Koncipientka
Bratislava





Nákup nemovitostí v Portugalsku – Stručný přehled



V Portugalsku zahrnuje vlastnické právo k nemovitostem plná a výlučná práva užívat, požívat, převádět a zatěžovat nemovitý majetek bez časového omezení. Přípustný je i jiný typ věcných práv, jako je právo k povrchu (odpovídající "nájemnímu právu" podle obecného práva). Nemovitosti lze nabýt přímo ("asset deal") nebo nepřímo ("share deal") prostřednictvím právnické osoby.

Jednání je zahájeno předložením dopisu o záměru nebo nezávaznou nabídkou kupujícího prodávajícímu, na základě níž se strany dohodnou na dalších krocích transakce, jako jsou podmínky provedení due diligence. Obvykle po přijetí závazné nabídky strany uzavřou smlouvu o prodeji a koupi, která stanoví hlavní obchodní podmínky transakce a může obsahovat prohlášení a záruky, jakož i určité předběžné podmínky, které musí být splněny před dokončením, jako je oznámení veřejnoprávním subjektům o předkupním právu k nemovitosti nebo dokončení stavebních prací.

V případě nemovitostí určených k bydlení prodávající často požaduje od kupujícího rezervační zálohu (obvykle 10 000 EUR), kterou poskytuje kupující na základě projednané a uzavřené rezervační smlouvy obsahující základní podmínky budoucího prodeje. Právník kupujícího často také provádí due diligence prodávajícího a připomínkuje návrh smlouvy o rezervaci předložený prodávajícímu. Kupující může rovněž zadat technický audit, který může zahrnovat posouzení vlivu na životní prostředí nemovitosti. Uzavřením rezervační smlouvy se strany zavazují dokončit transakci ke stanovenému datu nebo po splnění určitých podmínek. Kupující při uzavření rezervační smlouvy obvykle složí počáteční zálohu odpovídající 10 až 20 % kupní ceny. Na dalších zálohách kupní ceny se mohou strany dohodnout před uskutečněním prodeje.

Na základě souhlasu prodávajícího nebo je-li tak sjednáno v ustanoveních rezervační smlouvy lze požádat katastrální úřad o předběžný zápis koupě, který zaručí, že převod nemovitosti nabude účinnosti dnem podání předběžného zápisu. K převodu vlastnického práva je zapotřebí vyhotovit veřejnou listinu nebo soukromou ověřenou listinu a vyžaduje určité povinné přílohy, jako je výpis z katastru nemovitostí nebo povolení k užívání nemovitosti. Nabytí nemovitého majetku podléhá obecní dani z převodu nemovitostí a úhradě povinných poplatků, jejichž výše se určí na základě nabývací ceny nebo tzv. daňové hodnoty nemovitosti (podle toho, která je hodnota vyšší) a které musí kupující zaplatit před vyhotovením převodní listiny. Další náklady na transakci, jako jsou notářské poplatky a poplatky za vedení rejstříku, nese rovněž kupující. Převod vlastnického práva k nemovitosti je účinný vůči třetím osobám zápisem u příslušného katastrálního úřadu.

Eversheds Sutherland FCB v Portugalsku

Eversheds Sutherland FCB je advokátní kancelář s více než 30 lety zkušeností v Portugalsku i na mezinárodní úrovni. Poskytuje celou řadu právních služeb, včetně korporátního práva a fúzí a akvizic, obchodního práva, práva nemovitostí, veřejného práva, soudních sporů, daní, zaměstnanosti, bankovníctví a financí, TMT, duševního vlastnictví a ochrany osobních údajů, energetiky a hospodářské soutěže.

[Rodrigo Almeida Dias](#) | Partner, Co-Head of Real Estate

[Miguel Lorena Brito](#) | Partner, Co-Head of Real Estate

eversheds-sutherland.cz

© Eversheds Sutherland 2021. Všechna práva vyhrazena.

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o., a **Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o.**, je součástí Eversheds Sutherland, která celosvětově působí prostřednictvím různých samostatných právních subjektů. Úplný popis struktury a seznam kanceláří najdete na www.eversheds-sutherland.com.

Tento dokument a informace v něm uvedené mají pouze obecný informativní charakter a nejsou právní radou v konkrétní záležitosti. Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. neodpovídá za jakékoli jednání učiněné na základě informací obsažených v tomto dokumentu.