

CZ: Jak stojí a leží – jednoduché řešení, které ne vždy funguje

CZ: Liniové stavby v občanském zákoníku

První novelou zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („OZ“) bude s účinností od 28. února 2017 zaveden pojem „*liniové stavby*“.

Ustanovení § 509 OZ nově definuje okruh staveb, které vzhledem ke své specifické povaze tvoří součást pozemku a představují tak výjimku z obecně platného pravidla. Dosud zahrnovalo pouze „*inženýrské sítě*“, tj. zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení.

Změna není pouze terminologická – dochází k rozšíření skupiny staveb, které právní osud pozemků sdílet nebudou, a to o ty, jež ze své podstaty zasahují více pozemků. Po účinnosti novely mezi ně budou spadat např. rovněž zpevnění potočných koryt nebo drážní stavby. V souvislosti s touto změnou OZ proto dochází rovněž ke změně zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, do kterého se vtěluje stejné pravidlo.

Předmětné ustanovení OZ dále stanoví (jako právní domněnku), že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí.

Účinností novely dojde také k zániku vzájemných předkupních práv založených na základě přechodných ustanovení OZ, tj. předkupních práv vlastníků pozemků k inženýrským sítím, které jsou na pozemcích umístěny, a předkupních práv vlastníků inženýrských sítí k pozemkům, na nichž jsou sítě umístěny.

Tomáš Mls

Ustanovení § 1918 občanského zákoníku říká: „Přenechá-li se věc *jak stojí a leží* (úhrnkem), jdou její vady k tíži nabyvatele. To neplatí, nemá-li věc vlastnost, o níž zcizitel prohlásil, že ji má, nebo již si nabyvatel vymínil.“

Pokud Vás napadlo, že při použití klauzule o přenechání věci *jak stojí a leží* v kupní smlouvě nebudete odpovídat za vady prodávané věci, nejste sami. Bohužel ale také nejste sami, kdo se zmyšlil, pokud jste toto řešení plánovali použít například při prodeji auta nebo bytu. Proč to ale v uvedených případech nebude fungovat?

Uvedené ustanovení skutečně zakotvuje výjimku, kdy jdou vady předmětu převodu k tíži nabyvatele. Nabyvatel se zde implicitně vzdává práv z vad převáděné věci.

Věc ovšem není tak prostá. Nejde totiž o jakékoli přenechání věcí „*tak jak jsou*“. Podstatný je dovětek, že se jedná o přenechání věcí **úhrnkem**. Toto ustanovení lze proto použít pouze tehdy, jedná-li se o převod určité množiny věcí bez bližší specifikace jednotlivých kusů (tj. úhrnně). Předmět převodu musí tvořit skupina věcí nejen bez ohledu na specifikaci jednotlivých kusů, ale třeba i bez ohledu na jejich přesný počet, váhu nebo míru. Příkladem může být vybavení určité provozovny, skladové zásoby či obsah kuchyňské kredence.

Ustanovení § 1918 zásadně nelze použít při převodu individuálně určené věci či skupiny věcí, které jsou určeny jednotlivě (např. koupě bytu či automobilu, ale také umělecké sbírky, jejíž jednotlivé předměty jsou jednotlivě popsány).

Zatímco při „správném“ použití ustanovení § 1918 při převodu věci určených úhrnkem je důsledkem úplné vyloučení práv z vadného plnění, při „nesprávném“ použití při převodu individuálně určené věci bude ujednání o převodu věci *jak stojí a leží* neplatné. K vyloučení odpovědnosti převodce za vady tedy nedojde.

K prolomení paušálního vyloučení odpovědnost převodce za vady věci převáděné úhrnkem však dochází v případech, kdy je v určitém směru *prolomena* podmínka neurčitosti předmětu převodu. Pokud totiž převodce výslovně prohlásí, že věc (byť převáděná úhrnkem) má určitou vlastnost, nebo si takovou vlastnost vymínil nabyvatel, pak se právě na tyto specifikované vlastnosti vyluka z odpovědnosti převodce za vady předmětu převodu nevztahuje a převodce za vady (ovšem pouze stran vymínilé vlastnosti věci) odpovídá v obvyklém zákonném či smluvně sjednaném režimu.

Dominika Veselá



CZ: Podnájem nebytových prostor

V praxi se stále častěji setkáváme s požadavkem přípravy podnájemních smluv ohledně nebytových prostor. Zcela zjevně je cílem nejen využití všech prostor, ale i maximalizace zisku z nich (ať už při podnájmu části prostor, které nájemce nevyužívá, anebo v rámci podnájmu celých prostor v případě relokace během doby nájmu). Na co si přitom dát pozor?

Zejména je potřeba si uvědomit, že až na výjimky (např. nájemné) se podmínky podnájmu nemohou lišit od podmínek nájmu. Pokud podnájemce hodlá používat prostory pro jinou činnost, než je povolena v rámci nájemní smlouvy, je potřeba nejprve změnit nájemní smlouvu. Jinak se nájemce vystavuje riziku porušení nájemní smlouvy se všemi případnými negativními důsledky. Samotné zřízení podnájmu bývá standardně podmíněno získáním předchozího souhlasu ze strany pronajímatele. Dále je potřeba si uvědomit, že uzavření podnájemní smlouvy nezabývá nájemce jeho povinností vůči pronajímateli. Pokud se bude podnájemce chovat v rozporu s nájemcovými povinnostmi, odpovídá pronajímateli za takové chování nájemce.

Proto je při přípravě podnájemní smlouvy potřeba velmi pečlivě analyzovat podmínky nájemní smlouvy a zajistit, že povinnosti nájemce budou obdobně přeneseny na podnájemce, včetně všech případných důsledků (možnost ukončení podnájemní smlouvy, sankce).

Lukáš Zahrádka

SK: Stavební podnikatelia a nelegálne zamestnávanie

Stavební podnikatelia môžu byť na 3 roky vylúčení z účasti na verejných obstarávaníach v prípade právoplatne uloženej pokuty za porušenie zákazu prijať prácu alebo službu podľa zákona o nelegálnom zamestnávaní.

Stavební podnikatelia by sa mali mať na pozore pred porušením zákazu prijať prácu alebo služby, ktoré im na základe zmluvy dodáva alebo poskytuje subdodávateľ prostredníctvom svojich zamestnancov. Stavební podnikatelia síce nemajú so zamestnancami subdodávateľa žiadny právny vzťah, napriek tomu nesú následky za prípadné porušenie pracovnoprávných predpisov.

Ak na stavbe vykonávajú služby alebo prácu nelegálne zamestnaní zamestnanci subdodávateľa, dochádza k súbehu dvoch porušení. Subdodávateľ porušuje zákaz nelegálneho zamestnávania a stavebný podnikateľ porušuje zákaz prijať prácu alebo službu od nelegálne zamestnaného zamestnanca.

Za porušenie zákazu prijať prácu alebo službu je inšpektorát práce povinný uložiť stavebnému podnikateľovi pokutu až do výšky 200.000,- EUR. Ide o tzv. absolútnu objektívnu zodpovednosť, t. j. stavebný podnikateľ je povinný zaplatiť pokutu bez ohľadu na jeho vedomosť o porušení zákazu nelegálneho zamestnávania.

Zaplatenie pokuty nie je jedinou hrozbou. Okamihom právoplatného uloženia pokuty prestáva stavebný podnikateľ spĺňať jednu z podmienok účasti na verejných obstarávaníach. Na nasledovné 3 roky ho takéto porušenie vyradí z účasti na verejných obstarávaníach.

Aby sa stavební podnikatelia vyhli týmto problémom, mali by si vždy overiť existenciu pracovného pomeru medzi subdodávateľom a sprostredkovaným zamestnancom, napr. žiadať predloženie pracovnej zmluvy.

Natália Jánošková

Dvořák Hager & Partners
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com