

Newsletter



Návrat „nezdárného syna“ v podobě zákonného předkupního práva

Od 1. 1. 2018 se do českého právního řádu navrácí institut obecného zákonného předkupního práva k nemovité věci ve spoluvlastnictví a opět tak bude platit, že pokud spoluvlastník převádí spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají k němu ostatní spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod na osobu blízkou (příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel, partner apod.), a to i v případě bezúplatného převodu (tj. typicky darování).

Institut obecného zákonného předkupního práva k věci ve spoluvlastnictví, který byl ve své původní podobě až na výjimky zrušen ke dni 1. 1. 2015, se do českého právního řádu navrácí v důsledku první novely občanského zákoníku. Jak vyplývá již z výše uvedeného, bude se nově vztahovat pouze na věci nemovité a nikoliv na věci movité. K tomu je vhodné poznamenat, že předkupní právo se vztahuje pouze na převody spoluvlastnického podílu, nikoliv přechody spoluvlastnického podílu (např. v rámci dědického řízení nebo v případě přeměny spoluvlastníka v rámci fúze nebo rozdělení).

Nastává tedy známá situace, kdy v případě, že spoluvlastník bude převádět svůj spoluvlastnický podíl na nemovité věci a nebude se jednat se o převod na osobu blízkou, bude povinen učinit ostatním spoluvlastníkům písemnou nabídku na jeho odkoupení za podmínek, za jakých by jej nabídnul potenciálnímu kupci. Přijme-li spoluvlastník nabídku, přechází podíl na něj. Je-li spoluvlastníků více a nedohodnou-li se o výkonu předkupního práva jinak, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů. V případě bezúplatného převodu pak musí spoluvlastník, popř. spoluvlastníci, uhradit převodci obvyklou cenu převáděného podílu na nemovité věci.

Při porušení předkupního práva se může spoluvlastník, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat na nabyvateli spoluvlastnického podílu, aby mu spoluvlastnický podíl za příslušnou úplatu převedl. Pokud tak nabyvatel neučiní, mohou se spoluvlastníci domáhat svého práva soudní cestou. Lze tedy doporučit, aby si potenciální kupující od prodávajícího a případných ostatních spoluvlastníků vyžádal potvrzení, že předmětný podíl jim byl v rámci předkupního práva nabídnut.

Pro úplnost je vhodné poznamenat, že spoluvlastník se může dopředu svého předkupního práva vzdát. Toto vzdání se předkupního práva platí i pro jeho právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu (např. katastru nemovitostí), zapisuje se vzdání se předkupního práva do tohoto seznamu. Toto řešení by bylo vhodné u velkých bytových

komplexů s garážovým stáním v podobě spoluvlastnického podílu na nemovité věci.

Závěrem lze shrnout, že návrat tohoto institutu může výrazně ztížit např. prodej bytů ve velkých městech, jehož důležitou součástí je garážové stání, které bývá typicky představováno spoluvlastnickým podílem na nebytové jednotce. V takovém případě by bylo vhodné výše uvedené vzdání se předkupního práva všech spoluvlastníků této nebytové jednotky.

Mgr. Jiří Marek, advokát

Mgr. Tomáš Zwinger, advokátní koncipient



Nová povinnost zápisu svěřenských fondů do evidence

Od 1. 1. 2018 je nově zřízena evidence svěřenských fondů, kterou povedou rejstříkové soudy. Do této evidence se musí zapisovat jak tuzemské svěřenské fondy, tak i tzv. zahraniční svěřenské fondy. Svěřenské fondy, které vznikly před 1. 1. 2018, musejí být do evidence zapsány nejpozději dne 1. 7. 2018.

1. ledna 2018 dochází k zásadním změnám v právní úpravě svěřenských fondů, a to na základě novely občanského zákoníku a zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Ten nově ponese název „zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů“. Tato novela je reakcí na požadavky evropské směrnice proti praní špinavých peněz, jejímž cílem je mimo jiné zvýšení transparentnosti vlastnických vztahů u svěřenských fondů. Níže shrnujeme nejdůležitější změny.

V prvé řadě se tedy zřizuje evidence svěřenských fondů. Do této evidence se musí zapisovat jak tuzemské svěřenské fondy, tak i tzv. zahraniční svěřenské fondy, tj. svěřenské fondy nebo obdobná zařízení, která se řídí právem jiného státu, ale působí na území České republiky.

Velkou změnou související právě s evidencí svěřenských fondů je skutečnost, že svěřenský fond nově vzniká až zápisem do této evidence. Dosud byl vznik svěřenského fondu vázán na okamžik, kdy svěřenský správce přijal pověření ke správě svěřenského fondu. Rovněž jmenování nebo jiné určení osoby, jíž má být ze svěřenského fondu zřízeného k soukromému účelu plněno (tzv. obmyšlený), je účinné až dnem zápisu obmyšleného do evidence svěřenských fondů.

K podání návrhu na zápis svěřenského fondu do evidence svěřenských fondů je oprávněn svěřenský správce, a to u krajského soudu, v jehož obvodu je obecný soud tohoto svěřenského správce, případně prostřednictvím notáře. Zde je vhodné poznamenat, že řízení ve věcech návrhu, změny nebo výmazu svěřenského fondu z evidence svěřenských fondů je osvobozeno od soudního poplatku. V případě provedení zápisu notářem je však nutné počítat s odměnou notáře.

V souvislosti se zápisem je třeba upozornit na to, že svěřenské fondy, které vznikly před 1. 1. 2018, musejí být do evidence svěřenských fondů zapsány nejpozději do 1. 7. 2018. Nebude-li návrh na zápis podán v této lhůtě, správa svěřenského fondu zanikne a svěřenský správce vydá majetek tomu, kdo má na něj právo. Výše uvedená lhůta platí i pro zápis obmyšlených, kteří byli jmenováni nebo jinak určeni před 1. 1. 2018. Pokud nebude takový obmyšlený v této lhůtě zapsán, účinky jeho jmenování nebo jiného určení zanikají.

Do evidence svěřenských fondů se zapisuje zejména označení, účel, den vzniku a zániku svěřenského fondu, identifikační číslo, údaje o svěřenském správcí (popř. správcích) včetně způsobu jejich jednání, zakladateli, obmyšleném, popř. o další osobě oprávněné k výkonu dohledu nad správou svěřenského fondu. Nicméně údaje o osobě zakladatele, obmyšleného a osobě oprávněné k dohledu se v běžném opisu z evidence svěřenských fondů neuvádějí a ani se neuveřejňují, ledaže byl ke zpřístupnění dán souhlas.

Závěrem je třeba také zmínit, že svěřenské fondy zapsané do evidence svěřenských fondů musí stejně jako právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku zapsat svého skutečného majitele do evidence skutečných majitelů, která byla rovněž spuštěna dne 1. 1. 2018, a o které jsme Vás již informovali v předchozím vydání Newsletteru. Oproti právnickým osobám, které tak musí učinit do 1. 1. 2019 však mají svěřenské fondy lhůtu delší, a to do 1. 1. 2021.

Mgr. Jiří Marek, advokát
Mgr. Tomáš Zwinger, advokátní koncipient



Legislativní novinky

Doporučujeme Vaší pozornosti následující vybrané legislativní novinky:

Novela zákona o platebním styku

Dne 13. ledna 2018 nabyl účinnosti nový zákon o platebním styku, do kterého je promítnuta povinnost transpozice evropské směrnice o platebních službách na vnitřním trhu (tzv. PSD 2). Nejvýznamnější změny, které tato novela přinesla, se týkají posílení práv uživatelů platebních služeb a z toho plynoucí nové povinnosti pro poskytovatele platebních služeb, oblasti bezpečnosti plateb na internetu a moderních postupů placení prostřednictvím mobilních nebo internetových aplikací. Předpis například zavedl povinnost tzv. silného ověření. Tento institut spočívá v povinnosti ověřit identitu plátce ve dvou krocích, které musí kombinovat minimálně dva z následujících způsobů ověření: ověření údajem, který je znám pouze uživateli (tj. přihlašovací údaje, typicky heslo PIN či obdobný údaj), a dále věcí, kterou má uživatel ve své moci (typicky mobilní telefon, na který je zaslána SMS s unikátním ověřovacím kódem), nebo případně i biometrickými údaji uživatele za pomoci moderních technologií (což může představovat otisk prstu, sken duhovky nebo i tzv. „selfie“).

Změny u daně z příjmů fyzických osob

Srážková daň u zanedbatelných příjmů

Od 1. ledna 2018 platí nová pravidla pro zdanění příjmů ze závislé činnosti malého rozsahu, tj. do 2 500 Kč měsíčně. Na tyto „zanedbatelné příjmy“ se nově užije srážková daň a poplatník je nebude muset uvádět v daňovém přiznání. Tato novinka tak směřuje především na malé příjmy, které poplatník obdrží vedle příjmů od svého zaměstnavatele (např. odměna člena volební komise, odměna za výkon funkce).

Změny limitů paušálních výdajů

Další novinkou je snížení limitů tzv. paušálních výdajů, tj. výdajů vyplývajících z procentuální sazby celkových příjmů (jejichž horní hranice je nyní povinně 1 milion Kč). Jednotlivé limity paušálních výdajů pro rok 2018 vypadají následovně:

- u 80% paušálu půjde uplatnit výdaje maximálně do částky 800 tisíc Kč – platí pro příjmy ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství a z příjmů z živnostenského podnikání řemeslného;
- u 60% paušálu půjde uplatnit výdaje maximálně do částky 600 tisíc Kč – platí pro příjmy ze živnostenského podnikání;
- u 40% paušálu půjde uplatnit výdaje maximálně do částky 400 tisíc Kč – platí pro jiné příjmy ze samostatné činnosti (např. lékaře, daňové poradce, tlumočníky, znalce, advokáty apod.);
- u 30% paušálu půjde uplatnit výdaje maximálně do částky 300 tisíc Kč – platí pro příjmy z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku (např. nájem pozemku, domu).

Newsletter společnosti ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s. r. o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.

