

JUD<sub>R.</sub> JAKUB DOHNAL, PH.D.



ADVOKÁT  
NEWSLETTER 1/2013



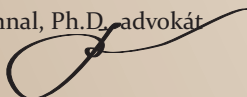
Vážení klienti, přátelé,

konec světa se nekonal a je tu rok 2013. Společně s ním dochází k významným novelám některých právních předpisů, o nichž se můžete dočíst v aktuálním dílu tohoto Newsletteru. Stejně tak se dozvíte o důležitých soudních rozhodnutích a zároveň o aktuálním dění v mé advokátní kanceláři.

Do roku 2013 Vám přeji mnoho úspěchů.

S úctou

JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D., advokát



## NOVINKY V AK:

### 01) PRÁVNÍ PORADNA PRO POTŘEBNÉ

I v tomto akademickém semestru spolupracuji se Studentskou právní poradnou při Právnické fakultě UP v Olomouci. V rámci této kliniky moji studenti pomáhají osobám, které se ocitly v tíživé životní situaci a nemají prostředky na kvalifikovanou právní pomoc.

### 02) PRÁVNÍK ROKU

I letos se zúčastním slavnostního ceremoniálu prestižní právníké soutěže Právník roku. V roce 2009 jsem byl oceněn v kategorii Talent roku, jako nejmladší oceněný v historii této soutěže vůbec.

### 03) PUBLIKACE

Na portálu epravo.cz se můžete dočíst o pokutách pro lékaře po nálezů Ústavního soudu. Více na <http://www.epravo.cz/top/clanky/ustavni-soud-pokuty-lekarum-nezrusil-87498.html>

V časopisu Rekodifikace a praxe vychází mé příspěvky v poradně pro realitní kanceláře v oblasti zprostředkovatelských smluv.

## JAK PROTI KONTROLÁM ŠVARCYSTÉMU:

Málokomu zřejmě unikly kontroly Inspekce práce proti tzv. Švarcystému. Lze za ně uložit pokutu až 2 mil. korun a je tedy zřejmé, že je nutné se těmto sankcím bránit.

V první řadě začíná obrana u prevence. Švarcystém je kontrolován kvůli porušování zákazu obcházení závislé práce. **Pokud tedy máte pod sebou osoby, které pracují na IČO na základě smlouvy, která vykazuje znaky smlouvy pracovní, hrozí Vám postih.** Klasicky např. situace, kdy je ve smlouvě zakotveno užívání Vašich pracovních pomůcek "IČAřem", či pravidelné rozvržení doby, kdy u Vás má "IČAř" pracovat. Vše je vhodné odborně ošetřit smluvně.

Pokud už u Vás ke kontrole dojde. Dávejte pozor, co řeknete inspektorovi do protokolu, protože vše může být následně použito proti Vám.

## NEMĚLO BY VÁM UNIKNOUT

### 01) DLUŽNÍKY JE NUTNO UPOMÍNAT ...

Dluží Vám peníze a chcete je vymáhat soudně? Pamatujte na to, že **od 1. 1. 2013 dochází k významné legislativní změně.** § 142a o.s.ř. od 1. 1. 2013 stanoví, že žalobce, který měl úspěch ve věci zahájené podle § 80 písm. b), má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění.

To v praxi znamená, že **pokud před podáním žaloby svého dlužníka kvalifikovaným způsobem neupomenete, nepřizná Vám soud náhradu nákladů řízení** a veškeré prostředky budete muset hradit ze svého.

### 02) DO ÚČINNOSTI NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU ZBÝVÁ UŽ JEDEN ROK ...

Už jen 365 dnů zbývá do účinnosti nového právního předpisu, který kompletně změní soukromé právo a tedy i podnikání v ČR. Nová pravidla pro uzavírání smluv, nové možnosti ochrany a optimalizace majetku, nová rizika. To vše přináší nový občanský zákoník, který bude účinný od 1. 1. 2014. **Doporučuji Vám řádně se na tento radikální předpis ve smlouvách už nyní připravit.**

Nový občanský zákoník například přináší **možnost oddělení věci z vlastnictví osoby tak, aby nebylo možné postihnout jej výkonem rozhodnutí.** Do českého práva tak bude zaveden institut trustu tak, jak jej známe ze zahraničí.

Pokud plánujete uzavření dlouhodobých kontraktů, je vhodné již nyní na nejdůležitější zákon za posledních 20 let rozhodně pamatovat.

### 03) SAZBA DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ SE ZVÝŠILA ...

**Od 1. 1. 2013 činí sazba daně z převodu nemovitostí 4 %.** Tato změna byla zákonodárci přijata v souvislosti s kompletním balíčkem daňové reformy. Významné jsou i novely v oblasti DPH.

### 04) REALITNÍ KANCELÁŘE JSOU STÁLE VE SLABŠÍ POZICI ...

Nejvyšší soud nedávno v zajímavém rozhodnutí uvedl, že **volba obchodního zákoníku pro regulaci zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s fyzickou osobou – spotřebitelem v postavení zájemce směřuje ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem.** Volba obchodního zákoníku je proto podle § 262 odst. 1 obch. zák. **neplatná** a zprostředkovatelská smlouva se tedy řídí občanským.

Co to znamená? **Provize realitní kanceláře je splatná vždy až poté, co dojde k uzavření zprostředkované smlouvy, tedy nikoli v situaci, kdy realitní kancelář teprve sežene klienta.** Nový občanský zákoník to změní.

## DOTAZY:

### 01) JE MOŽNÉ SJEDNAT PROVIZI Z BUDOUCÍHO PRODEJE VĚCI? NAPŘ. PROVIZE JE 50 % Z BUDOUCÍ KUPNÍ CENY?

Je to možné. Není vyloučeno sjednání provize - odměny, která bude získána dalším uzavřením smlouvy v budoucnu stejným subjektem. Typicky půjde o prodej nemovitosti zájemcem, která byla nabyta na základě zprostředkovatelské smlouvy, či přestup sportovce - zájemce do jiného sportovního klubu, než je ten, se kterým byla díky zprostředkovateli uzavřena sportovní smlouva.

Je tedy např. možná situace, kdy se podnikatel A domluví s podnikatelem B, že mu zprostředkuje uzavření kupní smlouvy na průmyslový areál s podnikatelem C. Provize bude sjednána tak, že 50 % provize činí určitou peněžní částku a zbylých 50 % činí pětinu kupní ceny, za kterou podnikatel B prodá v budoucnu průmyslový areál další osobě D, který získal díky zprostředkovateli od podnikatele B.

Zprostředkovatelská smlouva samozřejmě působí inter partes, a proto nelze tuto dohodu přenášet na subjekty odlišné od zprostředkovatele a zájemce. Doplňuji, že to bude možné i po účinnosti nového občanského zákoníku v roce 2014.

### 02) JSEM ŽALOVÁN KVŮLI ÚHRADĚ SMLUVNÍ POKUTY, MOHU SE NĚJAK BRÁNIT?

Obrana samozřejmě možná je. Klasickými argumenty jsou např. nepřiměřená výše smluvní pokuty vzhledem k zajišťované povinnosti. To tedy např. znamená, že nelze zaplatit smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč za nevrácení modemu ve výši 1.000,- Kč.

Samozřejmě záleží na konkrétním případě, protože soudy jsou povinny každý případ posuzovat individuálně. Dalším argumentem je tzv. neurčitost ujednání o smluvní pokutě. Smluvní ujednání o smluvní pokutě musí totiž jasně vyjadřovat, jaká je její výše a jaká povinnost je zajišťována.

Z toho plyne i mé doporučení do smluv. Při formulaci smluvní pokuty dejte vždy dobrý pozor na to, jestli je z ujednání zřejmé, jaká bude konkrétní výše smluvní pokuty, jinak Vám hrozí, že se smluvní pokutou neuspějete.

### 03) MÁM PRÁVO JAKO SVĚDEK U SOUDU, ABY NEBYLI PŘÍTOMNÍ NOVINÁŘI?

Pokud není důvod pro vyloučení veřejnosti, např. z důvodu ohrožení mravnosti nebo státního tajemství, nelze novináře z jednání vyloučit, protože každé jednání je v zásadě veřejné. Rovněž v případě, že by byly důvody k utajení svědka, zařídí předseda senátu, aby totožnost svědka nikdo, tedy ani novináři nezjistil. V takových případech také obvykle daného svědka ani nikdo v jednacím síni nevidí.

### 04) JAK TO BUDE S AMNESTIEMI? PUSTÍ VŠECHNY VĚZNĚ HNED?

O použití amnestie nebudou rozhodovat vězňové, ale soud. Soud bude muset přezkoumat každý jednotlivý případ a rozhodnout, zda se na něj amnestie vztahuje. Následně o tom vydá usnesení, proti kterému může státní zástupce i odsouzený podat stížnost.

Amnestie se vztahuje jen na tresty, které byly uloženy rozsudky, které nabyly právní moci nejpozději dne 31.12. 2012. Pokud trest byl uložen rozsudkem sice ještě v roce 2012, ale dosud nenabyl právní moci, tak se na něj amnestie nevztahuje. Stejně tak se amnestie nevztahuje na trestné činy, ohledně nichž dosud nebylo trestní stíhání skončeno. Pokud tedy proti někomu probíhá trestní stíhání, které dosud není skončeno, nic nebrání v tom, aby takové trestní stíhání pokračovalo a aby obviněný byl odsouzen. Jedinou výjimkou jsou ta trestní řízení, která trvají déle, než 8 let, tedy ta, která byla zahájena před 1.1. 2005. Tato trestní stíhání budou zastavena (to se ale netýká případů, kde je trestní stíhání vedeno proti uprchlému).

## DOPORUČENÍ DO SMLUV

### 01) VYJEDNÁVÁNÍ SMLOUVY JE PSYCHOLOGICKÝ BOJ

Je pochopitelné, že máte své představy o smlouvě, nicméně ne vždy se setkají s úspěchem. Je nutné pamatovat na to, že delší vyjednávání o smlouvě Vám usnadní budoucí pozici ve sporu.

Bohužel se velmi často stává, že klienti přicházejí teprve ve fázi, kdy již došlo ke sporu a situaci se pokusili sami řešit. Pokud by dorazili dříve, riziko by se eliminovalo.

### 02) JE NUTNÉ DO SMLUV VŠE VYPISOVAT? NESTAČÍ JEN ODKAZ NA ZÁKONY?

Je to častý dotaz klientů, ovšem je nutné pamatovat na to, že zákony se mohou měnit a pokud je něco ve smlouvě přesně stanoveno, minimalizuje se riziko výkladových potíží se změnami zákonů. Další aspekt je aspekt psychologický. **Některé protistrany „nezajímá zákon“, ale jen to, co je ve smlouvě.**

### 03) NEZAPOMEŇTE DO SMLUV DÁT ZÁKAZ POSTOUPENÍ POHLEDÁVEK

Když se uzavírá smlouva, málokdo myslí na to, že se v budoucnu bude soudit. Pokud už na to myslí, má představu, že se bude soudit se subjektem, se kterým smlouvy uzavřel.

To je ovšem často mylná představa, protože pohledávky se z daňově-právních důvodů velmi často postupují na třetí osoby. Není potom příjemné být žalován např. Kyperskou společností. Přitom stačí dát do smlouvy jednoduše následující ustanovení.

“Společnost XY není oprávněna postupovat pohledávky z této smlouvy třetím osobám.”

### 04) CO KDYŽ ZANIKNE EURO?

Úspěšní lidé bývají ti, kteří myslí odlišně. Napadlo Vás někdy, co by se stalo, kdyby zaniklo EURO? Pamatujte na to ve smlouvě.

Pokud by kdykoliv během Doby trvání CZK přestala být zákonnou měnou České republiky a byla by s konečnou platností nahrazena EUR, potom jakékoliv platby hrazené nájemcem ve prospěch pronajímatele (či vypočítávané) podle této nájemní smlouvy budou přepočteny (či vypočítávány) jako platby vedené v EUR podle oficiálního přepočítacího koeficientu mezi CZK a EUR pro Českou republiku závazně stanoveného Radou Evropské Unie

## DODATEK

Informace uvedené v newsletteru nejsou právní radou nebo stanoviskem.

Advokát nenese odpovědnost za žádné aktivity ani jednání vzniklé v důsledku informací v tomto vydání obsažených.

Newsletter je Vám zaslán jako obchodnímu partnerovi a není nabídkou právních služeb. Pokud si nepřejete, aby Vám byl nadále doručován, můžete se odhlásit na adrese newsletter@jakubdohnal.cz. Máte-li zájem o pravidelné doručování newsletteru, napište na uvedenou adresu.