

Náhrada nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy při nájmu bytu

V případě nájmu bytu musí být pronajímáný byt udržován a opravován, avšak mezi pronajímatelem a nájemcem často vznikají spory o to, kdo údržbu nebo opravu uhradí. S přijetím nového občanského zákoníku byla vzájemná práva a povinnosti z nájemního vztahu podřízena tomuto zákonu. Zároveň však pozbylo účinnosti nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které pro účely nájemního vztahu definovalo pojmy běžná údržba a drobné opravy.

Vláda proto přijala nové nařízení o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nařízení by mělo nabýt účinnosti dne 1. ledna 2016. Hlavní rozdíl oproti předchozí úpravě spočívá ve zvýšení horního limitu nákladu na jednotlivou drobnou opravu, kterou je povinen hradit nájemce, a to z původních 500 Kč na 1000 Kč. Mezi drobné opravy jsou nově zahrnuty opravy vyžádané novými technologiemi, jako jsou opravy zařízení pro příjem satelitního vysílání, opravy jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače nebo bytových měřidel podle zákona o metrologii.

Kdy nabývá účinnosti převod vlastnického práva k závodu

Podstatným aspektem převodu závodu je den, ke kterému má nastat přechod vlastnického práva na kupujícího. V případě kupujícího zapsaného v obchodním rejstříku tímto okamžikem není den účinnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k závodu, neboť musí dojít ke splnění dalších zákonných, především informačních, povinností.

Okamžik, ke kterému takový kupující nabude vlastnické právo k závodu, je stanoven jako den, kdy dojde ke zveřejnění údaje, že kupující uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin.

Postup kupujícího zapsaného v obchodním rejstříku po nabytí účinnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k závodu proto bude následující. Kupující uloží doklad o převodu do sbírky listin. Následně zašle žádost o zveřejnění na obchodní věstník, jehož funkcí je informovat veřejnost o převodu závodu. Obchodní věstník zveřejnění informace o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin, čímž převod vlastnického práva k závodu nabude účinnosti.

Obchodní věstník vychází každý pracovní den, přičemž informace, o jejichž zveřejnění je žádáno, jsou zveřejňovány vždy druhý pracovní den po přijetí žádosti. Lze však také zaslat žádost o zveřejnění v Obchodním věstníku s předstihem a žádat, aby informace byla zveřejněna k vámi vybranému datu.

Pracovní doba zaměstnanců bez pravidelného místa výkonu práce

Soudní dvůr Evropské unie se ve svém rozhodnutí C-266/14 vyjádřil k pracovní době zaměstnanců, kteří nemají sjednané pravidelné místo výkonu práce. Práce zaměstnanců v posuzovaném případě spočívala v cestách k zákazníkům, jimž instalovali zabezpečovací zařízení. Zatímco cesty mezi jednotlivými zákazníky byly zahrnuty do pracovní doby, cesty mezi bydlištěm zaměstnance a prvním a posledním zákazníkem byly z pracovní doby vyloučeny.

Soudní dvůr Evropské unie dospěl k závěru, že z důvodu neexistence



pobočky zaměstnavatele zahajují zaměstnanci práci přímo z místa svého bydliště, a tedy má být do pracovní doby započítávána i cesta k prvnímu zákazníkovi. Zaměstnanci jsou od okamžiku zahájení cesty k prvnímu zákazníkovi povinni řídit se příkazy svého zaměstnavatele, vykonávají pro něj činnost a jsou mu k dispozici. Vzhledem k tomu, že cestování je nedílnou součástí postavení zaměstnance, který nemá stálé nebo obvyklé pracoviště, nelze pracoviště omezit na fyzickou přítomnost těchto zaměstnanců u zákazníků jejich zaměstnavatele. Pokud by to bylo ale tak, že zaměstnanci mají možnost organizovat si čas bez vážných překážek a věnovat se vlastním zájmům, mohlo by to být skutečností, která by prokázala, že čas během první a poslední cesty k zákazníkovi není pracovní dobou.

Upozorňujeme však, že i nadále platí, že cesta z místa bydliště zaměstnance na pracoviště není výkonem práce a zaměstnanec má povinnost být před začátkem pracovní doby na svém pracovišti.

BERNARD LEGAL, s.r.o.,
advokátní kancelář
Ehlenův dům
28. října 767/12
CZ 110 00 Praha 1
Tel. +420 270 005 211
Fax +420 222 711 063
e-mail: office@bernard-legal.cz