

ELEKTRONIZACE VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

JAK PŘES E-TRŽIŠTĚ ZÍSKAT SPRÁVNÝ PRODUKT

V Pardubicích se na dalším semináři Profitu diskutovalo především o tom, jak v zadávací dokumentaci nejlépe specifikovat produkt, aby zadavatel zakázky dostal přesně to, co potřebuje.



JAK TO UDĚLAT?
O nástrahách specifikování poptávky mluvil Pavel Eger ze sdružení Tendermarket.

V MĚSTĚ PERNÍKU se v hotelu Euro konal další seminář časopisu Profit. Většina účastníků uvedla, že už má za sebou určité zkušenosti s využíváním elektronického tržiště. A vesměs všichni si je pochvalovali. Proto se diskutovalo především o detailech, o tom, jak celý proces nakládání s veřejnými zakázkami pomocí e-tržiště co nejvíce zefektivnit. Dotazy z publika tedy směřovaly například k tomu, jak co nejlépe zpracovat zadávací dokumentaci.

Jeden z dotazů zněl takto: Jak při sepisování poptávky specifikovat například pracovní rukavice nebo čisticí prostředky, abychom pak nedostali nekvalitní zboží, které bude sloužit

jen chvíli? Je možné do zadání napsat jméno konkrétního výrobku, se kterým máme dobré zkušenosti? „V tomto případě jde o problém veřejných zakázek jako takových, značková specifikace je vyloučena,“ uvedl Pavel Eger ze sdružení Tendermarket. „Respektive je možné název výrobku použít, ale jen v případě, kdy to nelze specifikovat jinak, tedy pomocí obecných parametrů. Zároveň je třeba v dokumentaci připustit, že bude-li dodavatel schopen nabídnout technicky obdobné řešení, vy ho akceptujete,“ dodal Pavel Eger.

Jiří Dobčák z elektronického tržiště Gemin poznamenal, že zadavatel může chtít předložení vzorku a také produktového listu, v jehož

rámci bude vyžadovat shodu například s určitou normou ČSN. Popřípadě si může zjistit, pokud to lze, přesnou technickou specifikaci výrobku, který se mu osvědčil, a tyto vlastnosti pak vyžadovat.

„V rámci elektronického tržiště máte ještě jednu možnost, a sice udělat tzv. průzkum trhu, což není regulérní výběrové řízení,“ řekl Jakub Reinisch ze společnosti Český trh. „Tam je možné popsat specifikaci produktu i pomocí značek a pak počkat, co uchazeči nabídnou. Podle toho, jaké nabídky dostanete, následně můžete upravit zadání pro konkrétní veřejnou zakázku,“ doplnil Jakub Reinisch.

MARTIN ZIKA

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

BYZNYS A NEMOVITOSTI: CO SE ZMĚNÍ?

Nový občanský zákoník přinese kromě jiných mnoho změn i do oblasti nemovitostí. Některé bychom bez nadsázky mohli označit za revoluční.

DALŠÍM OBOREM, který zcela zásadně změní nový občanský zákoník, jsou nemovitosti. Jaké úpravy podnikatele čekají? Úvodem se podívejme na situaci, kdy podnikáte ve vlastní budově. Zatímco dnes jsou stavby samostatnou věcí, od příštího roku stavby jako věci v právním smyslu přestanou existovat a stanou se součástí pozemku.

Po 1. 1. 2014 najdete v katastru ve výčtu nemovitostí pouze pozemky. Důvod k obavám však není namístě. Provozujete-li činnost ve vlastní budově, ale pozemek pod ní vlastní někdo jiný, účinnost nového občanského zákoníku nijak neomezí vaše užívací práva. Pokud byste se ale rozhodli budovu prodat, budete omezeni zákonným předkupním právem vlastníka pozemku. Na druhou stranu i vám, coby vlastníku stavby, bude svědčit předkupní právo k pozemku.

Trochu komplikovanější situace může nastat, pokud si své prostory teprve stavíte nebo případně hodláte stavět. Stavíte-li z vlastních zdrojů na vlastním pozemku, není se čeho bát. Dříve či později stavba splyne s pozemkem.

Určité problémy však mohou vzniknout tehdy, jestliže na stavbu čerpáte úvěr a v úvěrové smlouvě máte jako podmínku čerpání další části úvěru zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Nově už totiž nebude možné rozestavěnou stavbu do katastru nemovitostí zapsat. Pokud vaše stavba již dosáhla takové fáze, že je patrně alespoň stavebnětechnické uspořádání prvního nadzemního podlaží, bude nejlépe se dohodnout s bankou, rozestavěnou stavbu nechat zapsat ještě letos a okamžitě k ní zřídit zástavní právo. Pokud tak daleko se stavbou ještě nejste nebo zápis rozestavěné stavby do účinnosti nového



Foto profimedia.cz

občanského zákoníku nestihnete, připravte se na vyjednávání s bankou.

Stavíte-li na cizím pozemku, je důležité, abyste měli možnost stavět z právního hlediska pečlivě ošetřenu. Je tedy třeba připravit, vyhotovit a podepsat správnou smluvní dokumentaci, případně sjednat potřebné věcné právo, které vám oprávnění stavět na cizím pozemku zajistí i po 1. 1. 2014.

Největší změna vás čeká, pokud investici teprve plánujete a hodláte stavět na cizím pozemku. Jestliže si možnost stavby na cizím pozemku smluvně nezajistíte ještě před koncem roku a plánujete stavbu trvalého rázu, nebudete moci využít právní prostředky, které se vám nabízejí dnes. Myslí se tím věcné břemeno nebo nájem, protože ty nezabrání splnutí vaší stavby s cizím pozemkem. Pro tyto případy přichází nový občanský zákoník

s novým institutem, tzv. právem stavby. Právo stavby bude samostatnou nemovitou věcí a stavba, kterou na základě tohoto práva postavíte, bude jeho součástí. Právo stavby budete moci prodat nebo zastavit, podobně jako dnes stavbu samotnou.

PRONÁJEM PODLE NOVÉ ÚPRAVY

A co ti, kdo si prostory pro podnikání pouze pronajímají? Především by měli vědět, že se práva a povinnosti z nájmu budou řídit automaticky novým občanským zákoníkem. To ovšem nemusí znamenat, že se jejich práva a povinnosti ze dne na den změní. Jestliže jako nájemce máte s pronajímatelem uzavřenu podrobnou smlouvu, je velká pravděpodobnost, že po dobu trvání nájmu se pro vás nic nezmění. Naopak byste měli zbystrit, má-li vaše nájemní smlouva jen dvě nebo tři strany.

Pro všechny se změní proces ukončování nájemního vztahu u prostor sloužících k podnikání. Nový občanský zákoník zavádí tzv. námitky proti výpovědi. Ten z partnerů, který dostane výpověď, má měsíc na to, aby k výpovědi, pokud s ní nesouhlasí, vznesl písemné námitky. Nevezme-li druhá strana výpověď do měsíce zpět, může vypovídaná strana výpověď napadnout u soudu do dvou měsíců od uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi.

Skončí-li nájem výpovědí pronajímatele a důvodem výpovědi nebude hrubé porušení povinností nájemce, může vám jako nájemci vzniknout právo na náhradu za výhodu, kterou pronajímatel nebo nový nájemce získají převzetím vám vybudované základny.

Nájem bude možno nově zapsat do katastru nemovitostí, ovšem vždy jen se souhlasem pronajímatele.

MICHAELA KAZDOVÁ
advokátní kancelář Bányaiová Vožehová