

Nové kodexy pro obchodní praxi

Riziko nebo příležitost?

Stavební fórum
4. prosince 2013



Aktuální situace

Aktuální situace

Účinnost rekodifikace

- Téměř opakování scénáře DPH 2012 = nejistota
- Rekodifikace bude účinná od 1. ledna 2014
- Statistika (konec října 2013, vzorek 108 společností):
 - 61 % společností tvrdí, že se připravují, z toho:
 - 26 % společností už přijalo všechna nezbytná opatření
 - 35 % společností se chystá k přijetí nezbytných opatření v nejbližší době
 - 21 % společností se rekodifikacemi dosud nezabývalo, přesto má konkrétní představu, jak se na ně připravit
 - 8 % společností přiznává, že záležitosti spojené s rekodifikacemi dosud neřešily
 - 10 % respondentů nemá názor a problematiku nedokáže posoudit

Zákon o obchodních
korporacích: Co musíte
změnit?

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

Úprava společenských smluv

- Obecné pravidlo – novou právní úpravou se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne její účinnosti
- Speciální přechodná ustanovení se týkají mimo jiné také úpravy společenských smluv
- Společnosti mají dvě možnosti:
 1. Do 2 let od účinnosti ZOK se podřídit této úpravě jako celku
 2. Přizpůsobit své společenské smlouvy nové právní úpravě v mezích, jak je to po nich požadováno přechodnými ustanoveními ZOK; potom:
 - Se její účinností ze zákona ruší ustanovení společenských smluv, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK, a zároveň
 - Se obsahem společenských smluv stávají dosavadní ustanovení ObchZ, která upravovala práva a povinnosti společníků, pokud nejsou v rozporu s donucujícími ustanovením ZOK a nebo pokud se od nich společníci ve společenské smlouvě neodchýlili
 - Povinnost do šesti měsíců od účinnosti ZOK přizpůsobit společenské smlouvy nové právní úpravě a doručit je do sbírky listin
 - **Negativní důsledek: směs ustanovení podle staré a nové úpravy a nejistota obsahu zakladatelských dokumentů**
- Podřízení se ZOK jako celku před jeho účinností ⇒ zajištění právní jistoty do budoucna

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

Smlouvy o výkonu funkce

- Přejícná ustanovení – smlouvu o výkonu funkce nutno přizpůsobit **do 6 měsíců**, jinak výkon funkce **bezplatný**, tj. opačný princip než dnes (odměna obvyklá)
- Podrobně vymezená ustanovení smlouvy o odměňování – § 60 ZOK
- Schvalování smlouvy nejvyšším orgánem korporace – § 59/2 ZOK
- Nečinnost korporace při schvalování smlouvy o výkonu funkce (odměna obvyklá)
- Jiné plnění – schválení orgánem schvalujícím smlouvu a kontrolním orgánem
- Neposkytnutí plnění v případě nepříznivého výsledku – § 61/2 ZOK
- § 61/3 ZOK indikuje možnost pracovní smlouvy (ale souběh funkcí neupraven)

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

Fondy obchodních společností

- **Základní kapitál**

- s.r.o. – ZOK nestanoví minimální výši – definován jako souhrn všech vkladů, vklad musí činit nejméně 1,- Kč
 - ⇒ odklon od doktríny základního kapitálu a jeho zajišťovací funkce, nahrazen insolvenčními testy
 - ⇒ po účinnosti nové úpravy bude možné snížit
- a.s. – minimální výše základního kapitálu – 2 mil. Kč nebo 80 tis. euro (vede-li společnost účetnictví v eurech, může vyjádřit základní kapitál v eurech)

- **Rezervní fond**

- ZOK neobsahuje povinnou úpravu rezervního fondu ani u a.s. ani u s.r.o.
- Po účinnosti nové úpravy bude možné si rezervní fond ponechat, ale také jej zrušit, a to v rámci uvedení zakladatelských dokumentů do souladu s novou právní úpravou (viz přechodná ustanovení)

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

Podíly na zisku

- Obchodní korporace nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodila úpadek
- Podíl na zisku je v kapitálových společnostech splatný do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí nejvyššího orgánu o jeho rozdělení
- O vyplacení podílu na zisku rozhoduje statutární orgán
- **Umožnění poskytnutí zálohy** na výplatu podílu na zisku (nyní zakázáno)
 - Lze vyplácet jen na základě mezitímní účetní závěrky, ze které vyplyne, že korporace má dostatek prostředků na rozdělení zisku
 - ZOK stanoví maximální výši a zdroje, které k výplatě nelze použít
- **Účetní závěrka**
 - Řádnou účetní závěrku projedná VH nejpozději do 6 měsíců od posledního dne předcházejícího účetního období

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

§ 196a ObchZ x § 255 ZOK

§ 196a ObchZ

- Nyní na a.s. i s.r.o. – jestliže společnost nabývá / převádí majetek úplatně **v rámci koncernu** (od/na zakladatele, akcionáře, osoby jednající ve shodě, osoby ovládané, ...) za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
 - Hodnota (= cena) – musí být stanovena na základě posudku **znalce jmenovaného soudem**
 - Lze převést pouze za cenu stanovenou v posudku
 - Posudek znalce musí být vyhotoven před převodem majetku
 - Do tří let od vzniku společnosti navíc nezbytné schválení valnou hromadou
 - Výjimky – nabytí/zcizení v rámci běžného obchodního styku, burza

Zákon o obchodních korporacích: Co musíte změnit?

§ 196a ObchZ x § 255 ZOK

§ 255 ZOK

- Pouze u a.s. při nabytí majetku od zakladatele nebo akcionáře do 2 let od vzniku společnosti a za úplatu převyšující 10% upsaného základního kapitálu
 - Nezbytné schválení valnou hromadou – nabytí i výše úplaty
 - Úplata stanovena tak, aby nepřesahovala hodnotu nabývaného majetku stanovenou posudkem znalce; znalece **vybírá ze seznamu znalců představenstvo** + posudek znalce lze nahradit **alternativními způsoby oceňování!**
 - Výjimky (běžný obchodní styk, dozor nebo podnět státního orgánu, evropský regulovaný trh)
 - Důsledkem porušení – členové představenstva nejednali s péčí řádného hospodáře a povinnost zakladatele/akcionáře vrátit část úplaty převyšující cenu stanovenou posudkem znalce

Zvýšená odpovědnost
orgánů obchodních
společností

Zvýšená odpovědnost orgánů obchodních společností

Povinnosti člena orgánu

- **Péče řádného hospodáře**
 - Přijetí funkce člena orgánu – závazek výkonu funkce s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí
 - **Fikce nedbalého výkonu funkce** – neschopnost péče řádného hospodáře („ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky“)
- **Odstoupení z funkce** – nelze, pokud je to v nevhodné době pro společnost
- **Pravidlo podnikatelského úsudku** (Business Judgement Rule) – pečlivé jednání s potřebnými znalostmi, v dobré víře s předpokladem, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu korporace, s nezbytnou loajalitou

Zvýšená odpovědnost orgánů obchodních společností

Povinnosti člena orgánu

- **Informační povinnost** o možném střetu zájmů
 - Možnost pozastavení funkce při střetu zájmů
- Informační povinnost, v případě úmyslu uzavřít s korporací smlouvu (vztahuje se i na osoby blízké) – výjimka pro smlouvy uzavírané v rámci běžného obchodního styku
- **Zákaz konkurence**
 - ZOK – potlačen; pokud jednatel/člen představenstva výslovně na zakázanou činnost upozorní společníky/zakladatele/orgán oprávněný k jeho volbě, **má se za to, že tuto činnost zakázanou nemá**, pokud některý ze společníků/zakladatelů/ orgán oprávněný k volbě na písemné oznámení nereaguje nesouhlasem (lhůta 1 měsíc od upozornění)

Zvýšená odpovědnost orgánů obchodních společností

Odpovědnost člena orgánu

- Posouzení péče řádného hospodáře před soudem – **důkazní břemeno** nese člen orgánu, ledaže to nelze spravedlivě požadovat; vyvinění a obvyklá péče
- Újmu korporace lze vypořádat dle smlouvy uzavřené s povinnou osobou
- Porušení povinnosti při výkonu funkce
 - Povinnost hradit újmu i vydat majetkový prospěch
 - Ručení věřiteli PO za její dluh v rozsahu neuhrazené škody
- **Ručení členů orgánu při úpadku** – ručení za splnění povinností obchodní korporace! (výjimka=krizoví manažeři)
- Korporace v úpadku v důsledku porušení péče řádného hospodáře (neučiní-li člen orgánu vše potřebné a rozumné za účelem odvrácení) – na výzvu insolvenčního správce **povinnost vydat prospěch (odměnu)** ze smlouvy o výkonu funkce jakož i jiný případný prospěch!

Časované bomby ve
smlouvách s vašimi
obchodními partnery

Časované bomby ve smlouvách ...

Všeobecná ustanovení

- **Předsmluvní odpovědnost**
 - Nový institut – již před uzavření smlouvy mají strany určitá práva a povinnosti
 - Základní povinnost poskytnout druhé straně informace (aby se strany mohly přesvědčit o možnosti uzavřít smlouvu a byl zřejmý zájem smlouvu uzavřít)
 - Povinnost nahradit škodu za nepoctivé ukončení jednání o uzavření smlouvy

Časované bomby ve smlouvách ...

Kontraktační proces – uzavření smlouvy

- **Přijetí nabídky s dodatkem**
 - Odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou, které podstatně nemění podmínky nabídky, jsou přijetím nabídky
 - Lze odmítnout jen bez zbytečného odkladu
 - Přijetí nabídky s dodatkem lze výslovně vyloučit přímo v nabídce, nebo jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti
- **Potvrzovací dopis**
 - Při zaslání potvrzovacího dopisu, jehož obsahem je shrnutí dříve ústně uzavřené smlouvy, platí za uzavřenou smlouva s obsahem uvedeným v potvrzení
 - Platí pro dopis zasláný při podnikání
 - Změna jen nepodstatným způsobem, který by rozumný podnikatel ještě schválil
 - Druhá strana může odmítnout
 - Vyžaduje se „dobrá víra“

Časované bomby ve smlouvách ...

Standardizovaná ustanovení smluv – obchodní podmínky a formulářové smlouvy

- **Obchodní podmínky**
 - Lze ujednat **možnost jednostranné změny** obchodních podmínek
 - Při uzavření smlouvy musí být **rozumná potřeba** obchodní podmínky později změnit
 - Musí být ujednáno **způsob oznámení** změny obchodních podmínek a možnost druhé strany změnu **odmítnout** a z tohoto důvodu smlouvu **vypovědět**
 - **Neúčinnost neočekávaných ustanovení**
 - Ustanovení obchodních podmínek, které druhá strana nemohla rozumně očekávat, je neúčinné, nepřijala-li je tato strana výslovně
- **Formulářové (Adhezní) smlouvy – neplatnost „nekalých“ doložek**
 - Ustanovení odkazující mimo hlavní text smlouvy, lze přečíst jen se zvláštními obtížemi nebo jsou pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelná, zvláště nevýhodné bez rozumného důvodu
 - Lze vyloučit mezi podnikateli

Časované bomby ve smlouvách ...

Některé další novinky

- **Postoupení smlouvy**

- Nevylučuje-li to povaha smlouvy, může kterákoli strana převést svá práva a povinnosti ze smlouvy (všechna nebo část) na třetí osobu
- Druhá strana smlouvy musí souhlasit a nesmí být dosud splněno
- Lze uzavřít i smlouvu „na řad“, v takovém případě ji lze převést rubopisem jako směnku

- **Závdavek (§ 1808)**

- Odevzdává se jako potvrzení uzavření smlouvy nejpozději při uzavření smlouvy
- Pokud strana, která poskytla závdavek nesplní, může si jej druhá strana ponechat
- Závdavkem může být i pohledávka, lze jej také započíst na plnění
- Je-li ve smlouvě domluvena i možnost odstoupení, považuje se závdavek za odstupné

- **Kvittance (§ 1949)**

- Vydává věřitel na žádost dlužníka při přijetí plnění (jinak může dlužník plnění odepřít)
- Vyvratitelné domněnky pro zvláštní situace
 - Zní-li kvittance na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno i příslušenství
 - U opakovaných plnění kvittance na pozdější plnění potvrzuje předcházející plnění

Nemovitosti,
nemovitosti, nemovitosti

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Stavba jako součást pozemku – klíčová změna

- **Součástí pozemku** jsou ... stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506) – návrat k zásadě *superficies solo cedit*
- Jde o generální zásadu – vše ostatní jsou výjimky
- Přináší podstatné praktické důsledky

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Výčet nemovitých věcí

- Nemovitá věc dle stávajícího OZ:
 - Pozemky
 - Stavby spojené se zemí pevným základem
 - Byty a nebytové prostory s vlastností jednotky dle zákona o vlastnictví bytů
- Nemovitá věc dle NOZ:
 - Pozemky a věcná práva k nim
 - Podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim
 - Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – viz právo stavby
 - Věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li ji přenést z místa na místo bez narušení její podstaty (inženýrské sítě, pozemní komunikace)
 - Jednotky (byt + podíl na společných částech nemovité věci; může jít též o nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostor)
 - Stavby spojené se zemí pevným základem (která je podle dosavadních předpisů samostatnou věcí) – zde vzniknou zákonná předkupní práva!!

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Přechodná ustanovení

- Vlastnické právo ke stavbě i pozemku **má** táž osoba – stavba se 1.1.2014 **stává** součástí pozemku
- Vlastnické právo ke stavbě i pozemku **nemá** táž osoba – stavba se **nestává** součástí pozemku → 1.1.2014 vzniknou nevylučitelná předkupní práva vlastníků pozemků a staveb
- Spoluvlastníci pozemku = spoluvlastníci stavby ve stejných poměrech → stavba se 1.1.2014 stává součástí pozemku ve spoluvlastnictví
- Nevztahuje se na stavby, které nejsou ani dle NOZ součástí pozemku (komunikace, inženýrské sítě), nebo vůbec nejde o stavby (jednotky)

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Přechodná ustanovení – největší rizika vyplývající z přechodných ustanovení

- **Zákonná předkupní práva**
 - Komplikují převody nemovitostí
 - Netřeba pro jejich vznik zápis do KN
 - Neuplatňují se u bezúplatných převodů, avšak na nemovitostech vážnou dále, dokud se stavba nespojí s pozemkem (možný
 - Dle aktuálních informací od znalců nesnižují hodnotu nemovitostí, na nichž vážnou
- **Smlouvy o smlouvách budoucích** nájemních/o zřízení VB uzavřené před NOZ
 - Riziko pro developerské projekty
 - ... platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě
 - věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo
 - na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona...
 - Stavba realizovaná po 1.1.2014 na cizím pozemku, ale vypořádání před 1.1.2014 – nutné mít věcné právo nebo smlouvu uzavřenou před 1.1.2014 – neuplatní se však na smlouvy o smlouvách budoucích

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Nabytí od nevlastníka (zásada materiální publicity KN)

- Dnes – poctivý nabyvatel nemovitosti je chráněn jen omezeně – stane se pouze oprávněným držitelem s možností nemovitost vydržet
- Nově (§ 984) – „Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu (širší pojetí – úplatnost jako protiplnění např. úvěr za nižší úroky) v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“
- Nedostatek titulu nahradí údaje zapsané ve veřejné evidenci
- Poctivý nabyvatel se stane vlastníkem
- Nový režim bude mnohem přísnější k současným vlastníkům – nutnost pravidelně kontrolovat katastr nemovitostí – nově zapsané právo může být zpochybněno pouze do 1 měsíce/3 let po zápisu

Nové pojetí nemovitostí a právní vztahy k nim

Rizika ve vztahu k nájemním smlouvám

- Dosavadní nájem nemovitých věcí se dnem účinnosti začne řídit novou úpravou
- Možnosti nových zápisů do katastru nemovitostí
 - Výpovědní důvod, pokud nový vlastník nevěděl o existenci nájmu – riziko eliminuje zápis existence nájmu do katastru nemovitostí
 - Riziko ve vztahu k vlastnictví strojů a jiných upevněných zařízení nájemců – riziko eliminuje zápis výhrady vlastnictví ke strojům/zařízením do katastru nemovitostí

Nové pojetí nemovitostí a právní vztahy k nim

Právo stavby

- Nemovitost
- Věcné právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
- Svědčí ve prospěch stavebníka, lze použít i na **stávající** stavby, i na **více** staveb
- Na dobu určitou (max. 99 let) – **zapisuje se do KN**
- Právo stavby lze převést i zatížit
- Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce
- Pokud je stavba realizována na základě práva stavby → je jeho součástí (zároveň ale i podléhá samostatně ustanovením o nemovitých věcech)
- Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby (lze si ujednat něco jiného – **nutný zápis do KN**)
- Pokud PS skončí – stavba přechází za polovinu hodnoty vlastníkovu pozemku

10 základních kroků,
pokud jste se zatím nijak
nepřipravili

10 základních kroků, pokud jste se zatím nijak nepřipravili

1. Zrevidujte zakladatelské dokumenty své společnosti
2. Zkontrolujte smlouvy o výkonu funkce statutárů
3. Zvažte, zda ponechat rezervní fond
4. Budete vyplácet zálohy na dividendu? Připravte se na to
5. Myslete při vyjednávání na předsmlavní odpovědnost
6. Upravte standardizovanou kontraktaci tak, abyste vyloučili odchylky
7. Zakotvěte si do VOP možnost změn
8. Prověřte, zda máte stavby na cizím pozemku (a naopak)
9. Prověřte, zda máte dobře zasmluvněné své projekty (sml. o sml. budoucích)
10. Prověřte, zda máte řádně zapsané v katastru nemovitostí všechny své nemovité věci a zda není namístě nechat si zapsat do katastru nájmy a stroje/zařízení

Děkuji za pozornost!



Martin Bohuslav

Advokát

E-mail: mbohuslav@deloitteCE.com

Tel.: + 420 246 043 159

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou, a jejích členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

© 2013 Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář

Ambruz | Dark

Ambruz & Dark, advokáti, s.r.o. je advokátní kancelář spolupracující s advokátní kanceláří Deloitte Legal. Díky vysokému standardu poskytovaných právních služeb a expertnímu, jazykovému, personálnímu i technologickému zázemí, patří mezi nejprestižnější advokátní kanceláře v České republice. Kancelář má své pobočky v Praze, Brně a Ostravě a v současné době zastupuje množství klientů z České republiky i zahraničí.

© 2013 Ambruz & Dark, advokáti, s.r.o.

© 2013 Deloitte Czech Republic