

BV LAW ZPRAVODAJ

ČERVEN 2013

-  **Konec ustanovení § 196a v Čechách**
-  **Máte už webovou stránku? Pokud ne, je třeba si pospíšit**
-  **Promlčení v novém**
-  **Potřebujete energetický štítek budovy?**
-  **Co se stane s Vaší nájemní smlouvou na nebytové prostory po účinnosti NOZ?**



ÚVODEM...

Účinnost nových kodexů se kvapem blíží a pár změn, které přinášejí, je třeba promyslet ještě před Silvestrem. Na některé takové novinky proto upozorňujeme v našem zpravodaji již teď a přejme krásné letní čtení...

KONEC USTANOVENÍ § 196A V ČECHÁCH

Jedním z pozitiv, které nám přinese nový zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), je bezesporu vypuštění velmi problematických ustanovení § 196a a § 193 odst. 2 obchodního zákoníku. Jen pro připomenutí, jsou to ustanovení, která dávají přednost ochraně společnosti samé před ochranou třetích osob, a která vedla k absurdním situacím, kdy např. nesouhlas orgánu společnosti nebo absence znaleckého posudku způsobovaly neplatnost či neúčinnost převodu majetku např. v rámci koncernu, přestože cena byla stanovena na *arm's lenght* basis. Obdobné absurdní důsledky mohly nastávat v případě poskytování zajištění apod. Stranou ponechávám svízelný vývoj judikatury na toto téma, kdy až v poslední době lze zaznamenat jistý posun k lepšímu.

Dle nové úpravy nám § 193 odst. 2 obchodního zákoníku mizí bez náhrady, naproti tomu § 196a je nahrazen novou a mírnější úpravou.

Novou úpravu nacházíme především v § 255 ZOK. Tato úprava se týká pouze akciových společností a není tedy již aplikovatelná na společnosti s ručením omezeným. Okruh osob, od kterých společnost bude nabývat majetek dle pravidel stanovených v § 255 ZOK je oproti § 196a významně omezen. Nově se úprava vztahuje pouze na nabytí majetku od zakladatele nebo akcionáře společnosti a nikoliv např. na převody mezi pouhými členy koncernu. Další novinkou je časové omezení, kdy je nutné nechat nabývaný majetek ocenit znalcem a kdy je vyžadován souhlas valné hromady s takovým nabytím, a to na dobu dvou let od vzniku společnosti. Znalec již nemusí být jmenován soudem a souhlas valné hromady může být i následný (to druhé platí i dnes).

Úplata za nabývaný majetek nesmí přesahovat hodnotu stanovenou posudkem (tedy nemusí jí být rovna). Zde však již nyní dochází k názorovým rozporům. Zatímco zjevným a logickým záměrem autorů ZOK bylo upravit tato pravidla pouze pro nabývání majetku v hodnotě nad 10 % upsaného základního kapitálu, zaznívají již nyní názory, že s ohledem na definici majetku v novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“), se ustanovení § 255 ZOK bude týkat i zcizení majetku. S ohledem na to, že tyto názory zaznívají z řad soudců Nejvyššího soudu ČR, zdá se, že i u tohoto ustanovení můžeme očekávat překvapivý vývoj v závislosti na rozhodování Nejvyššího soudu ČR. Dodávám, že § 255 se nijak nezmiňuje o poskytování zajištění, úvěrech či půjčkách, je však opět otázkou, kam až zajde výklad tohoto ustanovení.

Důsledky porušení pravidel uvedených v § 255 ZOK jsou podstatně méně dramatické než důsledky porušení § 196a. V případě absence souhlasu valné hromady se lze

dovolat v zákonem stanovených lhůtách relativní neplatnosti příslušného právního úkonu. Zde mi nezbývá než s lítostí povzdechnut nad speciální úpravou ZOK v § 48, který zavádí možnost dovolat se v této situaci relativní neplatnosti, a dostává tak přednost před § 162 NOZ, který upřednostňuje právě ochranu třetích osob. Pro případ nabytí majetku za cenu vyšší než je cena stanovená znalcem, ZOK výslovně říká, že jde o porušení péče řádného hospodáře těch členů představenstva, kteří pro takový převod hlasovali, a dále upravuje povinnost druhé smluvní strany (akcionáře/zakladatele) vrátit tu část ceny, o kterou bylo oproti znaleckému posudku zaplacen více. V případě, že znalecký posudek nebyl vůbec zpracován, je možné v subjektivní lhůtě 3 měsíců (objektivní lhůtě 10 let) požadovat dorovnání částky oproti nyní již vypracovanému posudku. Po marném uplynutí této lhůty lze od smlouvy odstoupit.

Přestože je řada důvodů, proč NOZ a ZOK kritizovat a přes očekávané výkladové problémy § 255 ZOK, v tomto případě jde z pohledu praxe o výrazný posun k lepšímu.

Pro další informace prosím kontaktujte Lucii Vožehovou na emailové adrese: lucie.vozehova@bvlaw.cz nebo na telefonním čísle: +420 222 513 681.

MÁTE UŽ WEBOVOU STRÁNKU? POKUD NE, JE TŘEBA SI POSPÍŠIT

Jste akciová společnost a nemáte ještě webovou stránku? Podle zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) to bude k 1.1.2014 nutné napravit. Všechny akciové společnosti jsou totiž povinny po 1.1.2014 mít své internetové (tedy webové) stránky. Ty musí být jednoduše dostupné a internetovou adresu je společnost povinna uvádět na svých obchodních listinách. Pro společnost s ručením omezením tato povinnost neplatí, nicméně pokud stránky zřídí, platí pro ni totéž, tedy jednoduchá dostupnost stránek a uvádění internetové adresy na obchodních listinách.

Na svých internetových stránkách bude společnost povinna uveřejňovat řadu informací a dokumentů, z nichž se většina týká spíše mimořádných situací, ale na druhou stranu zde bude povinnost uveřejnit i např. pozvánku na valnou hromadu. Internetovou stránku lze také dobrovolně využívat např. pro podání vysvětlení akcionářům před valnou hromadou či uveřejnění účetní závěrky místo uveřejňování hlavních údajů z ní v pozvánce na valnou hromadu.

Důležité je uvádět na internetových stránkách viditelně svou příslušnost ke konkrétnímu koncernu. Pokud by totiž tato informace na internetových stránkách chyběla, byl by eliminován jeden z největších přínosů nové úpravy koncernů. ZOK totiž z pohledu stávající právní úpravy zcela revolučně umožňuje, aby společnosti „beztrestně“ byla způsobena újma, pokud tato újma vznikla v zájmu řídicí osoby nebo jiné osoby, se kterou

společnost tvoří koncern a tato újma bude v rámci koncernu vyrovnána přiměřeným protiplněním nebo jinými prokazatelnými výhodami plynoucími z členství v koncernu. Uveřejnění existence koncernu je tedy v zájmu jak řídící osoby/koncernu, tak i členů orgánů společnosti.

Pro další informace prosím kontaktujte Lucii Vožehovou na emailové adrese: lucie.vozehova@bvlaw.cz nebo na telefonním čísle: +420 222 513 681.

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

PROMLČENÍ V NOVÉM

S účinností nového občanského zákoníku (dále jen „**NOZ**“) dojde ke změnám i v oblasti promlčení. Také v této oblasti bude odstraněna stávající dvoukolejnost a nově bude promlčení upraveno pouze v jediném právním předpise, a to v NOZ.

Významnou změnou je zejména sjednocení obecné promlčecí lhůty. V současné době činí promlčecí lhůta dle občanského zákoníku 3 roky a dle obchodního zákoníku 4 roky. Nově bude promlčecí lhůta sjednocena na 3 roky, a to ode dne kdy mohlo být právo poprvé uplatněno, tj. ode dne kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla. V případě majetkových práv se však právo promlčí nejpozději uplynutím 10 let, pokud zákon nestanoví jinou lhůtu. Zákon v některých konkrétních případech stanoví promlčecí lhůtu odlišnou. Jedná se např. o právo na náhradu škody nebo právo na vydání bezdůvodného obohacení.

Dle NOZ lze také uzavřít dohodu ohledně délky promlčecí lhůty. Takto stanovená lhůta nesmí být kratší než jeden rok a delší než 15 let. Je-li však taková lhůta sjednána v neprospěch slabší strany, tak se k takové dohodě nepřihlíží. V případě sjednání kratší promlčecí lhůty u práva na plnění z důvodu omezení svobody, způsobené újmou na životě a zdraví nebo práva vzniklého z úmyslného porušení povinnosti se k takové dohodě též nepřihlíží.

Další změnou je rozšíření seznamu práv, která se nepromlčují. Kromě vlastnického práva, které se nepromlčuje ani dle současné právní úpravy, bude nově výslovně stanoveno, že se nepromlčuje ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.

Změny v promlčení se týkají i práv, které se zapisují do veřejných registrů (nově např. nájemní právo). V souvislosti s tím upozorňujeme na úpravu promlčecí lhůty u práv, která jsou zapsána ve veřejném seznamu a která mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně. V těchto případech je právo promlčeno, pokud není vykonáváno po dobu 10 let. Pokud je ve veřejném seznamu zapsáno právo, které se vykonává zřídka, musí mít oprávněná osoba v průběhu 10 let alespoň třikrát příležitost právo vykonat, jinak k jeho promlčení nedojde.

Ačkoli s účinností od 1. 1. 2014 nastanou velké změny v oblasti prodlení, budou se tyto změny týkat pouze lhůt, které začaly běžet po tomto datu, tj. po 1. 1. 2014. Lhůty, které začaly běžet dříve, se budou i nadále řídit dosavadními právními předpisy.

Pro další informace prosím kontaktujte Lucii Bányaiovou na emailové adrese: lucie.banyaiova@bvlaw.cz nebo na telefonním čísle: +420 222 513 681.

POTŘEBUJETE ENERGETICKÝ ŠTÍTEK BUDOVY?

Od 1. ledna 2013 přibyla vlastníkům budov další povinnost. Jedná se o povinnost zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (dále jen „**PENB**“), někdy také ne zcela přesně nazývaného energetický štítek. PENB má informovat o tom, jakou spotřebu energií budova má a jaké jsou přednosti a slabiny budovy, pokud jde o spotřebu energií.

PENB nejsou úplnou novinkou. Už dříve existovala povinnost nechat PENB vyhotovit při výstavbě nových budov nebo při větších změnách velkých budov. Nově ale tato povinnost dopadá na mnohem širší okruh vlastníků (vyňaty jsou budovy s plochou pod 50 m², budovy užívané pro bohoslužby a náboženské účely, stavby pro rodinnou rekreaci (pokud se nejedná o budovy k trvalému užívání) a budovy provozů se spotřebou energie do 700 GJ za rok).

PENB je i nadále třeba zajistit vždy při výstavbě nové budovy nebo při větších změnách dokončených budov. Zásadní změnou ovšem je, že PENB bude muset vlastník budovy zajistit i při jejím prodeji nebo pronájmu. Při pronájmu ucelené části budovy (např. kanceláře) bude nutno PENB pořizovat až od roku 2016. PENB bude nutno předložit kupujícímu nebo nájemci před podpisem smlouvy a nejpozději při jejím podpisu jim PENB předat. Údaje z PENB bude třeba uvádět při nabízení budovy (její části) k prodeji nebo k pronájmu.

Vlastníci bytů a nebytových jednotek v budově jsou nyní povinni PENB předložit a předat druhé straně pouze při prodeji jednotky, u pronájmu je povinnost zavedena opět až od roku 2016. Vlastníci jednotek se budou prokazovat PENB celé budovy, který získají od společenství vlastníků. Pokud společenství vlastníku jednotky průkaz neposkytne, může

jej vlastník jednotky nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé tři roky. Může si ale také samozřejmě nechat zpracovat na vlastní náklady PENB pro svou jednotku.

Ovšem ani vlastníci budov, kteří prodej nebo pronájem neplánují, nebudou této povinnosti zbaveni. Vlastníci bytových domů a administrativních budov budou muset vyhotovení PENB zajistit do roku 2015, 2017 nebo 2019 v závislosti na celkové ploše budovy.

PENB bude platný deset let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny budovy a bude nutno si jej nechat zpracovat příslušným specialistou. V závislosti na velikosti budovy se cenové nabídky na zpracování průkazů pohybují v řádech tisíců korun v případě rodinných domů po desetitisíce v případě bytových domů a administrativních budov.

Nesplnění povinností vlastníka při prodeji nebo pronájmu nepovede k neplatnosti příslušné kupní nebo nájemní smlouvy. Kupující nebo nájemce však budou moci předání PENB požadovat, případně vymáhat vzniklou škodu. Citelnější však bude postih ze strany státních orgánů, kterým informovanost kupujících a nájemců o energetické náročnosti budovy leží nebývale na srdci. V případě porušení výše popsaných povinností může být fyzickým osobám uložena pokuta až 100.000 Kč, právnickým osobám až 200.000 Kč.

Pro další informace prosím kontaktujte Michaelu Kazdovou na emailové adrese: michaela.kazdova@bvlaw.cz nebo na telefonním čísle: +420 222 513 681.

CO SE STANE S VAŠÍ NÁJEMNÍ SMLOUVOU NA NEBYTOVÉ PROSTORY PO ÚČINNOSTI NOZ?

Nový občanský zákoník se dotkne všech podnikatelů, kteří působí v najatých prostorách. Od 1.1.2014 se totiž všechny nájemní smlouvy budou řídit NOZ, i když k jejich uzavření došlo před jeho účinností. Podle současné úpravy se budou posuzovat pouze vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé do 1.1.2014.

Čím podrobnější je Vaše současná nájemní smlouva, tím méně se Vás změna právní úpravy dotkne. Stejně jako v současné době bude i podle NOZ možno většinu otázek upravit odchylně od zákona, takže pokud máte většinu práv a povinností upravenou přímo ve smlouvě, uplatní se, co bylo dohodnuto.

Pokud je však Vaše nájemní smlouva stručná a odkazuje na zákon, bude třeba věnovat více pozornosti tomu, jak vlastně budou práva a povinnosti po 1.1.2014 nastavena, zejména v oblasti výpovědních důvodů.

V souvislosti s ukončováním nájemních smluv zavádí NOZ novinku, která se uplatní i pro již dnes existující smlouvy. Jedná se o institut námitek proti výpovědi. Pokud jedna smluvní strana nájemní smlouvu vypoví, měla by druhá strana, pokud s výpovědí nesouhlasí, vznést do jednoho měsíce od doručení výpovědi písemné námitky. Pokud námitky vzneseny nebudou, zanikne právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi u soudu. Pokud námitky vzneseny budou, má druhá strana měsíc na to, aby vzala svou výpověď zpět. Pokud tak neučiní, běží od marného uplynutí této lhůty vypovězené straně dvouměsíční lhůta na podání žaloby.

Skončí-li nájem výpovědí pronajímatele, může nájemci vzniknout právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemce. Toto právo nevzniká v případě, že k výpovědi došlo pro hrubé porušení povinností nájemce.

S otázkou trvání nájemní smlouvy souvisí i další novinka, a to, že nájem sjednaný na dobu delší než 50 let se považuje za nájem sjednaný na dobu neurčitou s tím, že v průběhu prvních padesáti let jej lze vypovědět jen z dohodnutých důvodů. Vzhledem k tomu, že je ustanovení formulováno jako vyvratitelná domněnka, bude zřejmě možné se dohodnout i jinak. Pokud tedy máte nájemní smlouvu s dobou nájmu přesahující 50 let, doporučili bychom ještě před 1.1.2014 uzavřít příslušný dodatek.

K změnám dojde i v úpravě přechodu nájmu v případě změny vlastníka nemovitosti. Základní princip, že nový vlastník vstupuje do práv a povinností pronajímatele a není dán výpovědní důvod, zůstává zachován, nicméně s výjimkami. Pokud nájemní smlouva stanoví pro pronajímatele povinnosti nad rámec zákona, budou pro nového vlastníka závazné, jen pokud o nich věděl. Stejně tak, pokud nový vlastník neměl důvod pochybovat, že kupuje nepronajatou věc, může nájemní smlouvu vypovědět do tří měsíců od chvíle, kdy se o existenci nájmu dozvěděl.

Nájem bude možno nově zapsat katastru nemovitostí, ovšem vždy jen se souhlasem pronajímatele. Je otázkou, zda bude takový zápis možný i v případě pronájmu částí budov (nebytových prostor), které nebudou samostatnými jednotkami.

Pro další informace prosím kontaktujte Michaelu Kazdovou na emailové adrese: michaela.kazdova@bvlaw.cz nebo na telefonním čísle: +420 222 513 681.