

## EDITORIAL

## Vážení klienti a obchodní partneři,

říkat, že závěr roku je pro samou práci na poslední chvíli, dokončování rozběhnutých věcí a přípravy na nadcházející období hektický, se už stalo koloritem, který nemá daleko ke klíší. Letos to ale bude pro advokáty i jejich klienty platit víc než kdy předtím. Důvod jistě znáte, je jím nový občanský zákoník, kterému bude po zhruba desetiletých přípravách vdechnut 1. ledna 2014 život.

Chtělo by se říci: Konečně! Nový občanský zákoník (stejně jako zákon o obchodních korporacích, který s ním tvoří „páteř“ celé rekodifikace, a řada zákonů doprovodných) má napomoci tomu, aby Česko udělalo další významný krůček směrem od postkomunistického státu k právně vyspělé zemi. Ten, kdo o tom pochybuje, ať si srovná třeba dnešní úpravu dědictví s úpravou novou. Zjistí, že totalitní režim přijal dědictví jako nezbytné zlo, dědění většího či komplikovanějšího majetku ale nepředpokládal. Samozřejmě stejně jako žádné podobně rozsáhlé dílo není ani nový kodex bez chyb. Očekávat to by ani nebylo realistické. Opravovat tyto chyby „za pochodu“ je ale pro právní jistotu lidí a firem, které se na změny měsíce, nebo dokonce roky připravují, mnohem lepší než odklad kodexu na poslední chvíli. Navíc kdo by zaručil, že v době odkladu pod vlivkou změn technických nezačne, jako už mnohokrát, diskuse o změnách koncepčních.

Rád bych se dopustil optimismu: Věřím, že se po první a zcela přirozené nejistotě ukáže, že zvykání si na novou právní úpravu není tak dramatické, jak se někteří báli a jiní věřili, že bude. K tomu, abyste byli na nový rok po právní stránce co nejvíce připraveni, by mělo malou troškou posloužit i toto čerstvé vydání X Lege.

Na každý pád mi také dovolte popřát Vám i Vaším blízkým krásné Vánoce a především hodně zdraví i štěstí v příštím roce.

Martin Šolc  
partner KŠB



## NOVÝ KOMENTÁŘ NA TRHU

V nakladatelství C. H. Beck vyšel první díl komentáře k novému občanskému zákoníku. Přispěli do něho i advokáti KŠB Vlastimil Pihera a Jan Lasák. Dílo je věnované věcným právům a zkušením autoři vykládají i méně jasné pasáže zákoníku.

Jungmannova 24 CZ-110 00 Praha 1 T: +420 224 103 316 F: +420 224 103 234 E: ksbpraha@ksb.cz www.ksb.cz	Na Vyhlídce 53 CZ-360 21 Karlovy Vary T: +420 353 225 996 F: +420 353 227 781 E: ksbvary@ksb.cz	Českokobratrská 7 CZ-702 00 Ostrava T: +420 553 030 511 F: +420 553 030 512 E: ksbostrava@ksb.cz
---	---	--

## TRANSAKCE OD 1. LEDNA 2014: STRANÁM SE ROZVÁŽOU RUCE, I KDYŽ NE BEZ RIZIK

Nový občanský zákoník bude mít dopad i na uzavírané transakce, ať už půjde o obchod z oblasti nemovitostí, financí či jiné sféry. S jakými změnami je třeba nutně počítat?

Za prvé jde o strukturování transakce. Chtěl-li si nyní někdo koupit podnik (novou terminologií „závod“), zvolil raději strukturu tzv. asset dealu, tedy koupi jednotlivých aktiv a převzetí závazků. Při koupi podniku se totiž kupující bohužel nemohl s prodávajícím dohodnout, že sice podnik kupuje, ale o některé věci zájem nemá, a tudíž je z převodu vyloučuje. Od příštího roku tento problém odpadne. „Při koupi závodu bude možné ze smlouvy vyloučit některé věci, a to za podmínky, že – zjednodušeně řečeno – závod nepřestane být závodem, tedy bude schopen i nadále fungovat tak jako dosud,“ vysvětluje řídící partnerka KŠB Dagmar Dubecká.

Změní se i due diligence. Zde bude nový občanský zákoník trochu přísnější. Strany si při jednání o uzavření smlouvy budou muset sdělit všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž vědí nebo musejí vědět. Otázka je, zda bude prodávající odpovídat za porušení této povinnosti, pokud například kupujícího

nechá provést due diligence, k čemuž mu poskytne příslušné dokumenty, ale výslovně mu nesdělí, že například určitá historická smlouva nebyla uzavřena podle „slavného“ § 196a obchodního zákoníku. Jinak řečeno dá kupujícímu pouze „šanci“, aby to zjistil sám. Lze doufat, že se podaří najít cestu, která popsaný a zcela standardní postup při jednání o transakcích umožní i po Novém roce. Jinak by v podstatě due diligence nemělo do budoucna žádný smysl, resp. by jej vždy musel dělat prodávající.

Nový občanský zákoník bude také klást důraz na neformálnost, což je pozitivní, ale i rizikové. Bude totiž platit, že odpověď na nabídku s dodatkem či odchylkou, která nemění podstatně podmínky nabídky, je akceptací nabídky. Strana tedy bude moci „uzavřít“ smlouvu, aniž by si toho byla vědoma. Samozřejmě i tomu bude možné předejít. Jen je nutné vědět, že některé „transakční rituály“ se po Novém roce změní.

## NOVÝ ZÁKAZ ŘETĚZENÍ ŽIVNOSTÍ DOPADÁ I NA STATUTÁRNÍ ORGÁNY

V říjnu nabyla účinnosti novela živnostenského zákona, která zavádí tzv. zákaz řetězení živností. Má postihovat neseriózní podnikatele, kteří i přes sankční zrušení živnosti dál podnikají ve stejném či příbuzném oboru prostřednictvím jiného subjektu.

Zákaz řetězení živností tak dopadne na osoby, které jsou členy statutárních orgánů právnických osob. V praxi se totiž stávalo, že si živnostník, který závažně porušil právní povinnost, a proto mu bylo zrušeno živnostenské oprávnění, bez problémů založil společnost, v rámci které pokračoval ve svém oboru. Platí

to ale i obráceně. Většinou jediný společník a jednatel společnosti, které bylo sankčně zrušeno živnostenské oprávnění, si obratem zařídil živnost na sebe coby fyzickou osobu nebo si založil novou obchodní společnost se stejným předmětem podnikání.

Novinka se dotýká i poctivých společností. Budou-li obměňovat členy svých statutárních orgánů, musejí na novou formulaci překážek výkonu funkce pamatovat a zahrnout ji i do čestného prohlášení nového jednatele či člena představenstva nutného pro zápis do obchodního rejstříku. „Opisovat“ z dřívějších vzorů se nevyplatí. Více informací je na [Patria.cz](http://Patria.cz).

## KŠB INSTITUT BRZY OSLAVÍ PRVNÍ NAROZENINY

Stovky účastníků přivítal na svých seminářích za první rok existence vzdělávací KŠB Institut, dceřiná společnost advokátní kanceláře KŠB. Většina seminářů, jež se uskutečnily letos, byla zaměřena na nový občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, které budou účinné od 1. ledna 2014. Semináře s tímto zaměřením i semináře z jiných oblastí stejně jako vzdělávací akce na míru zájemců nabídne KŠB Institut i od začátku příštího roku. Více informací na [www.ksbinstitut.cz](http://www.ksbinstitut.cz).

## NOVÉ SOUKROMÉ PŘÁVO: JAKÉ BUDOU PŘEMĚNY SPOLEČNOSTÍ?

Součástí tzv. změnového zákona, který byl přijat vedle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, je i novela zákona o přeměnách. Přeměny obchodních korporací však velká revoluce nečeká, neboť tato novela mění zákon jen v dílčích věcech. Přesto se jedná o změny zajímavé, jejichž základní přehled vám přinášíme.

- Kromě nutné změny terminologie (právní jednání, podíl, rozlišování lhůt a dob apod.) se do zákona také promítají nové možnosti korporálního práva, jako je například monistická struktura, kusové akcie nebo více podílů jednoho společníka.
- Některé instituty (především definice jmění nebo rozhodného dne) jsou nově upraveny pouze v obecné úpravě přeměn právnických osob v novém občanském zákoníku, ze zákona o přeměnách tedy mizí.
- Rozhodný den přeměny může být nejpozději den zápisu přeměny do obchodního rejstříku. Nově se však stanoví, že pokud bude v projektu přeměny stanoven pozdější den, bude se za rozhodný den považovat právě den zápisu.
- Výslovně je také nově stanoveno, že akciové společnosti při přeměnách musí v případech, kde se vyžaduje zpřístupnění účetních závěrek, zpřístupnit i dané výroční zprávy.
- Dochází ke sjednocení úpravy práva na dorovnání v zákonu o přeměnách s úpravou při squeeze-outu v zákonu o obchodních korporacích.
- Upřesňuje se úprava tzv. upstream fúzí, a to tak, že se souhlas valné hromady zúčastněných společností nevyžaduje, ani pokud zaniká vnučka společně s dcerou. Výjimkou je situace, kdy se mění společenská smlouva, popř. stanovy nástupnické (mateřské) společnosti. V takovém případě ale nově stačí souhlas valné hromady nástupnické společnosti.
- Najisto se také staví, že projekt musí mít formu notářského zápisu pouze tehdy, pokud u žádné ze společností neschvaluje přeměnu její nejvyšší orgán.
- Při rozdělování budou nástupnické společnosti ručit (pokud nedochází při rozdělení sloučením k ocenění jmění) pouze do výše rozdílu vlastního základního kapitálu v zahajovací rozvaze oproti výši vykázaného v konečné účetní závěrce.

## VELKÉ ZMĚNY U SVJ OD PŘÍŠTÍHO ROKU DOPADNOU I NA DEVELOPERY, STAVEBNÍKY A BANKY

Nový občanský zákoník (NOZ) přinese zásadní změny v úpravě společenství vlastníků jednotek (SVJ), které budou mít dopad například i na developery rezidenčních projektů a nebytové výstavby, stavebníky či na financující banky. Na co se mají připravit?

Od 1. ledna 2014 se mění způsob vzniku SVJ. Zatímco dnes SVJ vznikají automaticky ze zákona, podle NOZ budou vznikat zápisem do rejstříku SVJ, kterému bude předcházet založení schválením stanov. Developery a stavebníky by mělo zajímat, že stanovy nově budou povinnou náležitostí jak prohlášení vlastníka, tak smlouvy o výstavbě. Do doby, než bude prodána taková část jednotek, kterou developer či stavebník ztratí většinu hlasů, bude ze zákona správcem domu a pozemku a z této funkce se nebude moci nijak vyvázat. Správu bude vykonávat dle pravidel určených v prohlášení a rozhodovat bude dle ustanovení o shromáždění SVJ, která v NOZ doznala řady změn. Pokud správce přestane být většinovým vlastníkem, podá do 60 dnů jako statutární orgán SVJ návrh na zápis do rejstříku a nejpozději do 90 dnů svolá shromáždění.

Vznik SVJ bude vynucován blokadami zápisů do katastru nemovitostí, pokud nebude prokázán vznik SVJ v domě s pěti jednotkami a čtyřmi různými vlastníky. Převod vlastnického práva na pátého vlastníka katastr nemovitostí nezapíše. Pokud pak bude výplata kupní ceny vázána na vklad vlastnického práva převáděné jednotky do katastru nemovitostí, nebo bude dokonce sjednána rozvazovací podmínka způsobující automatický zánik smlouvy při neprovedení vkladu do katastru nemovitostí v určité lhůtě, pak se může stavebník, ale i jeho financující banka dostat do potíží. Stavební a developerské projekty je tedy nutno dobře nastavit a i financující banky by měly pamatovat na úpravu svých metodik.

Více novinek o SVJ se dočtete v seriálu na [Patria.cz](http://Patria.cz).



## DAGMAR DUBECKÁ JE TŘINÁCTÁ Z TOP 25 ŽEN ČESKÉHO BYZNYSU

O dvanáct příček oproti loňsku si letos v rámci ankety, kterou vyhledávají Hospodářské noviny a portál IHNED.cz, polepšila řídící partnerka KŠB Dagmar Dubecká. Vedle celkového třináctého místa zároveň zvítězila v oborovém žebříčku Právní služby, poradenství a audit. Anketa, v níž rozhodovali byznysmeni, headhunteri a novináři, se letos konala podeváté.



## ZMĚNY OD PŘÍŠTÍHO ROKU ČEKEJTE I V PRACOVNÍM PŘÁVU

Nový občanský zákoník se od 1. ledna 2014 dotkne i pracovního práva.

Při sjednávání pracovních smluv je nutné myslet na to, že ustanovení ve formulářových pracovních smlouvách, která jsou nečitelná, nesrozumitelná či pro zaměstnance zvláště nevýhodná, budou neplatná. Závazky k zaměstnanci mohou být i ze zvyklosti, bez výslovného sjednání v pracovní smlouvě. Důsledkem nesrozu-

mitelnosti či nedodržení písemné formy například u výpovědi bude tzv. zdánlivost (pracovní poměr trvá bez dalšího). Jednání o smírném řešení sporu o neplatnost ukončení pracovního poměru se zaměstnancem zase zastaví běh doby pro uplatnění práva žalobou; běh (prodloužený) doby se obnoví po ukončení jednání.

## EVROPSKÝ PARLAMENT SCHVÁLIL KVÓTY PRO ZASTOUPENÍ ŽEN VE VEDENÍ KÓTOVANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Koncem listopadu europoslanci podpořili návrh směrnice o zlepšení genderové vyváženosti mezi členy dozorčích a řídicích orgánů kótovaných společností.

Lze říci, že Parlament požadavky poněkud kontroverzně vnímaného návrhu ještě prohloubil, například v oblasti sankcí. Ty by měly být závazné a měly by zahrnovat také vyloučení z veřejných tendrů či omezení přístupu k prostředkům z unijských strukturálních fondů.

Pro obsazování nevykonných pozic ve správních a dozorčích radách by měly kótované společnosti zavést transparentní postupy, kdy budou vybírat nejkvalifikovanější kandidáty z genderově vyváženého seznamu, a to na základě analýzy kvalifikace každého z nich. Ve všech fázích tohoto postupu výběru by měl být upřednostněn kandidát nedostatečně zastoupeného pohlaví, pokud je z hlediska vhodnosti, způsobilosti a odborných výsledků stejně kvalifikovaný jako kandidát opačného pohlaví. Tímto způsobem by společnosti měly být schopny splnit stanovený cíl, kterým je 40% podíl příslušníků nedostatečně zastoupeného pohlaví, tedy zpravidla žen, k 1. lednu 2020.

Poslanci současně upřesňují, že zmíněné sankce by měly nastoupit spíše při nerespektování transparentních postupů než za nedosažení cíle.

Evropské orgány zdůvodňují nezbytnost tohoto opatření zejména tím, že dosavadní

nedostatečné využívání dovedností vysoce kvalifikovaných žen znamená ztrátu potenciálu pro hospodářský růst. Stejně tak tradiční složení orgánů s dominancí osob jednoho pohlaví a podobného profilu přináší efekt zúženého skupinového myšlení, což omezuje nové nápady, kritické přístupy k zaběhnutým postupům a hledání nových – efektivnějších. Volba kótovaných společností jako adresátů opatření má logiku nejen v možnosti vyšší míry jejich regulace, ale také vzhledem k tomu, že se tyto společnosti zpravidla stávají vzorem chování pro ostatní subjekty na trhu.

Návrhem směrnice se bude nyní zabývat Rada. Některé členské státy včetně Česka s takovou regulací nesouhlasí, avšak třeba Německo v nedávné době svůj negativní postoj změnilo. Pokud návrh Rada schválí, stane se pro členské státy závazným dva roky od svého přijetí.

## JE Z DAŇOVÝCH DŮVODŮ VÝHODNĚJŠÍ POSUNOUT PRODEJ NEMOVITÉ VĚCI NA ROK 2014?

Odpověď je jednoduchá: Někdy ano a někdy ne.

Jako první příklad lze uvést daň z nabytí nemovitých věcí, která od 1. ledna 2014 nahradí daň z převodu nemovitostí. V některých případech se finanční úspora z důvodu osvobození od daně uplatní nejen u staveb nebo jednotek jako doposud, ale rozšíří se i na související pozemky. Tato změna souvisí s novým pojetím stavby, která již nebude samostatnou věcí, ale stane se součástí pozemku. Pozemky, které by byly převedeny do konce roku 2013, by dani z převodu podléhaly, i když by na nich umístěné stavby nebo jednotky byly od této daně osvobozeny.

Úsporu na dani lze využít také při prodeji nemovitých věcí v případech, kdy sjednaná cena bude nižší než cena stanovená znaleckým posudkem. Doposud se daň z převodu stanovila z vyšší znalecké ceny převáděné nemovitosti, ale od roku 2014 se při stano-

vení základu daně bude vycházet z porovnaní kupní ceny a částky ve výši 75 % ceny stanovené znalcem. Nově lze navíc základ daně snížit o náklady na zpracování posudku.

Naopak, kde se čekat nevyplatí, je směna nemovitých věcí, protože daň z nabytí se bude platit z obou převodů nemovitých věcí, a ne jen z jednoho jako doposud. Také u daně z příjmů čeká některé poplatníky po Novém roce změna k lepšímu, neboť bude možné prodávat pozemky se ztrátou výhodněji než do konce roku 2013.

Nepříjemné překvapení však může přinést pro řadu z nás novela zákona o DPH, která mění dosavadní pravidla pro osvobození při dodání nemovitých věcí. Rovněž může být otázkou, jaká sazba daně se uplatní u převodu pozemků, jehož součástí se od Nového roku stanou stavby pro sociální bydlení.

## BENEFIČNÍ KONCERT JIŽ PODEVATENÁCTÉ

Advokátní kancelář KŠB by ráda poděkovala všem svým klientům, obchodním partnerům a přátelům, kteří se podíleli na benefičním koncertu ve prospěch Výboru dobré vůle – Nadace Olgy Havlové, v pořadí již devatenáctém. Letošní koncert se uskutečnil 24. listopadu 2013 v kostele sv. Šimona a Judy a návštěvníci si při něm vyposlechli skladby v podání PKF – Prague Philharmonia a významného českého hornisty Přemysla Vojty. Výtěžek koncertu bude směřovat na podporu projektu Senior.

## ÚSPĚCH KŠB V PRÁVNÍCH ŽEBŘIČKÁCH

I v letošním roce byla advokátní kancelář KŠB, stejně jako její jednotliví advokáti, oceněna v řadě právních žebříčků, ať už zahraničních, nebo tuzemských. Šlo například o prestižní ročenky Chambers Europe 2013 a Chambers Global 2013, The Legal 500, Who's Who Legal nebo IFLR. KŠB byla rovněž hodnocena jako „velmi doporučovaná“ či „doporučovaná“ v letošním ročníku tuzemské soutěže Právnická firma roku.

## ČLENSTVÍ



World Services Group



EMPLOYMENT  
LAW ALLIANCE®  
Helping Employers Worldwide®

## OCENĚNÍ



Národní právní firma  
roku 2012 a 2008 v ČR

Právnická firma roku 2012 pro domácí kancelář a v kategorii Právo hospodářské soutěže. Právnická firma roku 2011, 2010 a 2009 v oblasti práva obchodních společností a hospodářské soutěže. Právnická firma roku 2008 v oblasti korporátního práva.



Stříbrná cena v kategorii Best Central & Eastern European Law Firm podle International Legal Alliance Summit & Awards



Silver Award 2012

Best Central & Eastern European  
Law Firm

Právní firma roku 2009, 2008, 2007 a 2006 v ČR

## WHO'S WHO LEGAL

Informace uvedené v X Lege nejsou právní radou nebo stanoviskem. Advokátní kancelář Kocián Šolc Balaščík nenes odpovědnost za žádné aktivity ani jednání vzniklé v důsledku informací v tomto vydání obsažených. Čtvrtletník X Lege Vám zasíláme jako obchodnímu partnerovi advokátní kanceláře Kocián Šolc Balaščík. Pokud si nepřejete, aby Vám byl nadále doručován, můžete se odhlásit [zde](#). Máte-li zájem o pravidelné doručování čtvrtletníku X Lege, přihlaste se prosím k jeho odběru [zde](#) nebo nám napište na [xlege@ksb.cz](mailto:xlege@ksb.cz). Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem 110 00 Praha 1, Jungmannova 745/24, IČO 26739291, DIČ CZ26739291, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 181837. Advokáti KŠB jsou zapsáni v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou, která je profesní samosprávnou komorou advokátů zřízenou zákonem (více informací lze získat na: [www.cak.cz](http://www.cak.cz)). Podmínky poskytování právních služeb se řídí zákonem č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů, prováděcími vyhláškami vydávanými Ministerstvem spravedlnosti České republiky a usnesením České advokátní komory č. 1/1997 Věstníku (etický kodex) a dalšími předpisy vydávanými Českou advokátní komorou.