

**Obsah:**

Informace o změnách v oblasti obchodního rejstříku a práva společností	1
Informace o změnách v oblasti kapitálového trhu	2
Informace o změnách v nájemních vztazích k bytům	3

Informace o změnách v oblasti obchodního rejstříku a práva společností

Od počátku tohoto roku byl obchodní zákoník již čtyřikrát novelizován. Byť je tento způsob novelizace obchodního zákoníku značně nepřehledný, lze přijaté změny považovat až na výjimky za pozitivní.

Důležité změny se týkají úpravy obchodního rejstříku, a to jak ustanovení obchodního zákoníku, tak občanského soudního řádu.

Novela obchodního zákoníku zejména napravlí chyby stávající úpravy, když upouští od zapisování místa podnikání společníků obchodních společností nebo staví najisto, že zápis osoby zapsané v rámci podnikatele (např. člena představenstva či dozorčí rady) nevyžaduje souhlas této osoby. K vyjasnění došlo rovněž ohledně listin předkládaných soudu a vyhotovených v cizím jazyce. Všechny tyto listiny musí být přeloženy do českého jazyka, pokud rejstříkový soud na své úřední desce nevyhlásí, že se překlad nevyžaduje. V případě jazyka, který není úředním jazykem členského státu EU, je vždy třeba překlad úředně ověřený.

Asi nevýznamnější změnou v procesní oblasti je oprávnění soudu vyzvat navrhovatele, ve lhůtě tří pracovních dnů od podání návrhu, k odstranění vad tohoto návrhu či k doplnění listin. Touto změnou by mělo dojít k výraznému snížení počtu odmítnutých podání. Při odmítnutí podání je soud nově povinen uvést důvody odmítnutí a poučení, jak lze nedostatky odstranit.

Další změnou je prodloužení lhůty pro zápis některých změn na patnáct pracovních dnů, a to zejména v případě přeměn společností či v případech, kdy se spis nenachází u rejstříkového soudu, neboť byl předložen soudu jinému.

Zpřesněna byla i ustanovení o fikci zápisu, kdy soud je povinen promítnout zápis fikce do rejstříku do dvou dnů ode dne, kdy nastala fikce zápisu; u přeměn je tato lhůta po dobu jednoho roku prodloužena na pět pracovních dnů. Tam, kde soud rozhoduje bez vydání usnesení (rovněž i v případech fikce zápisu), je soud povinen odeslat výpis podnikateli do tří dnů od zápisu změn do rejstříku.

Mezi přeměny byl zaveden nový způsob rozdělení společnosti. Jedná se o rozdělení společnosti odštěpením, a to buď se založením nových společností nebo sloučením s již existující společností, přičemž oba způsoby je možné kombinovat. Ani v jednom případě rozdělovaná společnost nezaniká, pouze z ní vyčleněná část jmění přechází buď na již existující nebo na nově zakládanou společnost.

Dílicí změna se týká zvyšování základního kapitálu společnosti vkladem nemovitosti. K tomu, aby bylo možné podat návrh na zápis zvýšení základního kapitálu, je třeba, aby vklad byl splacen, přičemž za splacení bylo považováno vložení vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento požadavek způsoboval značné průtahy, a proto se nyní zákon vrací k původní úpravě a ke splacení vkladu je vyžadováno pouze předání nemovitosti společnosti spolu s písemným



prohlášením vkladatele s úředně ověřeným podpisem.

Spolu s nenápadnou novelou zákona o informačních systémech veřejné správy byly provedeny důležité změny v obchodním zákoníku a v zákoně o účetnictví. Pro akciové společnosti s akciemi na majitele byla zavedena povinnost svolávat svou valnou hromadu, kromě oznámení v alespoň jednom celostátně distribuovaném deníku, i zveřejněním oznámení v Obchodním věstníku. Navíc jsou všechny účetní jednotky, jejichž účetní závěrka podléhá ověření auditorem, povinny celou svou účetní závěrku nejen ukládat do sbírky listin obchodního rejstříku, ale rovněž ji celou zveřejňovat v Obchodním věstníku. Lze očekávat, že tyto změny budou podnikatele negativně zatěžovat.

Informace o změnách v oblasti kapitálového trhu

Jamí měsíce roku 2006 přinesly další podstatné změny v oblasti kapitálového trhu, a to v souvislosti s přijetím zákona č. 56/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, a zákona č. 57/2006 Sb., o změně zákonů v souvislosti se sjednocením dohledu nad finančním trhem.

Jednou z nejvýznamnějších změn zákona o podnikání na kapitálovém trhu je zavedení tzv. evropského prospektu nebo také evropského pasu emitentů cenných papírů. Evropský prospekt cenného papíru vychází z práva Evropských společenství a je založen na principu, že prospekt cenného papíru schválený v jednom členském státě EU je pro účely veřejné nabídky cenného papíru a pro účely žádosti o přijetí cenného papíru k obchodování bez dalšího platný ve všech ostatních členských státech EU. Prospekt schválený dozorovým orgánem jiného členského státu EU postačí nově v České republice uveřejnit pouze v anglickém jazyce (a pouze v anglickém jazy-

ce mohou nyní emitenti cenných papírů se sídlem v zahraničí uveřejňovat také pololetní a výroční zprávy). Obdobně i jiný členský stát EU má povinnost vyplývající z práva Evropských společenství umožnit v tomto členském státě uveřejnění prospektu schváleného v České republice pouze v jazyce obvyklém v oblasti mezinárodních financí, za který se zpravidla považuje anglický jazyk.

K zavedení evropského prospektu bylo nutné mezi členskými státy EU sjednotit požadavky na obsah prospektu cenného papíru. Nově se při přípravě prospektu bude vycházet z nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů. Toto nařízení stanoví přísnější požadavky na obsah prospektu, než činila vyhláška č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru, jež byla k 8. březnu 2006 zrušena. Nově počítá zákon o podnikání na kapitálovém trhu také pouze s jedním druhem prospektu, užší prospekt byl zrušen. Tato změna znamená mimo jiné zpřísnění dosavadní úpravy veřejné nabídky cenných papírů, kde dosud postačovalo vyhotovení užšího prospektu.

Z dalších změn zákona o podnikání na kapitálovém trhu lze uvést zpřesnění právních norem v oblasti obchodování zasvěcených osob a manipulace s trhem, a dále změnu výše příspěvků obchodníků s cennými papíry do Garančního fondu obchodníků s cennými papíry (z částky 0,01 % hodnoty majetku zákazníků na 2 % z objemu přijatých poplatků a provizí).

Zákon č. 56/2006 Sb. také upravil specifický vztah spotřebitele a poskytovatele finančních služeb při uzavírání smluv o finančních službách na dálku. Nová právní úprava vede ke zpřísnění podmínek pro poskytovatele bankovních, platebních, úvěrových



nebo pojistných služeb a pro dodavatele služeb podle smlouvy o penzijním připojištění, smlouvy týkající se poskytování investičních služeb a smlouvy týkající se obchodů na trhu s investičními nástroji.

Zákonem č. 57/2006 Sb., o změně zákonů v souvislosti se sjednocením dohledu nad finančním trhem, došlo k 1. dubnu 2006 k přenesení působnosti jednotlivých orgánů dohledu nad finančním trhem na Českou národní banku, která se tak stala jediným regulátorem finančního trhu. Tím došlo mimo jiné k zániku Komise pro cenné papíry, jejíž působnost nadále vykonává Česká národní banka. Ke sjednocení úpravy působnosti České národní banky na úseku dohledu nad finančním trhem do jediného zákona však nedošlo, a proto je nadále nutné oprávnění České národní banky při výkonu tohoto dohledu zjišťovat z celé řady zvláštních zákonů.

Informace o změnách v nájemních vztazích k bytům

Dne 31. 3. 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb.,¹ který upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu pronajímatelem a mění též úpravu nájmu bytu podle občanského zákoníku.

Jednostranné zvýšení nájemného lze uplatňovat v období od 31. 3. 2006 do 31. 12. 2010. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jednou ročně, a to počínaje dnem 1. 1. 2007 a následně vždy k 1. 1. daného roku.² Jednostranně zvýšit nájemné je možné pouze do určité výše, jejíž způsob výpočtu je vždy pro každý rok popsán v pří-

loze k zákonu. Hodnoty potřebné pro takový výpočet stanoví Ministerstvo pro místní rozvoj.³

Zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit a odůvodnit. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po třetím měsíci od doručení oznámení. Ve stejné lhůtě může nájemce podat k soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Úprava nájmu bytu v občanském zákoníku se mění zejména v těchto otázkách:

Trvání nájmu. Výslovně se vylučuje aplikace ustanovení o automatickém prodloužení nájmu sjednaného na dobu určitou v případě dalšího užívání bytu nájemcem a upřesňuje se možnost sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Zajištění nájemného a ostatních závazků. Pronajímatel je nově při sjednání nájemní smlouvy oprávněn požadovat, aby nájemce složil kauci k zajištění svých závazků. Její výše nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

Přechod nájmu bytu. Nová úprava přesouvá vnuky zemřelého nájemce do skupiny osob, na které přechází právo nájmu, jestliže prokáží, že se zemřelým nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě po dobu 3 let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Z důvodů zvláštního zřetele hodných však může soud rozhodnout, že na vnuky nájemce nájem přechází, i když soužití trvalo kratší dobu.

Povinnosti stran. Pronajímatel je nově oprávněn pronajmout i byt nezpůsobilý k bydlení, pokud bylo dohodnuto, že nájemce provede potřebné úpravy. Dále je v občanském zákoníku upravena povinnost

¹ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

² příp. k pozdějšímu dni v roce, nikoliv však již zpětně

³ formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. 7. daného roku



SALANS



nájemce oznamovat pronajímateli do 15 dnů veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě.

Podnájemní smlouva. Nová úprava upřesňuje, že podnájemní smlouva sjednaná bez písemného souhlasu pronajímatele je neplatná.

Výpověď nájemní smlouvy pronajímatelem. Zákon nově rozlišuje mezi výpovědními důvody bez přivolení soudu (zejména hrubé porušování dobrých

mravů v domě nájemcem nebo hrubé porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. nesplnění oznamovací povinnosti) a důvody, kdy je možné nájemní smlouvu vypovědět pouze s přivolením soudu. Proti výpovědi bez přivolení soudu může nájemce podat k soudu do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Pro další informace můžete kontaktovat následující advokáty:

JUDr. Alena Bányaiová, CSc.

E-mail: abanyaiova@salans.com

JUDr. Petr Kotáb

E-mail: pkotab@salans.com

Mgr. Dušan Sedláček

E-mail: dsedlacek@salans.com

Tel: +420 236 082 111

SALANS

Platnéřská 4

110 00 Praha 1

Česká republika

Tel: +420 236 082 111

Fax: +420 236 082 999

E-mail: prague@salans.com

Tento dokument a informace v něm uvedené mají pouze informativní charakter a jejich aplikace na specifické případy závisí na konkrétních podmínkách a okolnostech. Doporučujeme proto čtenářům, aby při řešení konkrétních problémů, projektů či transakcí vždy požádali o jejich odborné posouzení. Ačkoliv byla příprava tohoto materiálu věnována náležitá péče, nepřebírá advokátní kancelář Salans jakoukoliv odpovědnost za chyby, které by se případně v tomto dokumentu mohly vyskytnout ani za škody, které by mohly vzniknout uplatněním informací obsažených v tomto materiálu na konkrétní případy.