

Stručný přehled vybraných změn nové právní úpravy (NOZ):

NOZ přináší mj. následující **změny ve smluvním právu, resp. závazkových vztazích:**

- 1) Při **uzavírání smluv** je dle nové úpravy přijetím nabídky i odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne.
- 2) Nově je ustaven nárok na náhradu škody straně poškozené v důsledku bezdůvodného neuzavření smlouvy.
- 3) Pokud jedna ze stran ví, že její smluvní partner uzavřením smlouvy sleduje určitý cíl (např. koupě pozemku za účelem stavby rodinného domu), ale přesto mu zamlčí určité údaje, o nichž ví nebo musí vědět, že by jej od založení závazku odradily, nejedná poctivě; vznikne-li v důsledku toho druhé straně škoda, je povinen k její náhradě.
- 4) Nově si věřitel může ponechat zástavu za libovolnou nebo určenou cenu (doposud **propadná zástava** vyloučena)
- 5) **Kupní smlouva** má podrobnější úpravu, většinou se ale nejedná o úplné novinky, došlo jen k rozšíření obchodněprávní úpravy ze stávajícího obchodního zákoníku na celé občanské právo.
- 6) Došlo ke **zprůsnění úpravy výhrady vlastnického práva**. Má-li výhrada vlastnického práva působit i vůči věřitelům dlužníka, je nutné, aby bylo ujednání stran pořízeno ve formě veřejné listiny, nebo aby byly podpisy stran úředně ověřeny.
- 7) NOZ opouští hledisko opravitelných a neopravitelných **vad** jako základního kritéria pro určení práv kupujícího z vad věci a nahrazuje se hlediskem intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu.
- 8) **Nájemní smlouva** se bude od 1. ledna 2014 řídit ustanoveními NOZ, i když ke vzniku nájmu dojde před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1. lednem 2014 se však budou posuzovat podle dosavadních právních předpisů. To však neplatí pro nájem movité věci, ani pro pacht (tj. nájem podniku).
- 9) Pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Jedná se o tzv. faktický nájem. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté není nájemce chráněn, když se pronajímatel rozhodne nájem ukončit.
- 10) NOZ **ruší bytové náhrady**. Bylo-li ale před 1. lednem 2014 zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.

Změny se díky novému zákonu o obchodních korporacích (ZOK) dotknou i **úpravy společností**:

- 1) **Do konce roku 2013 je třeba internetové stránky** doplnit o údaje, které jsou společností povinny uvádět na obchodních listinách. Informace by měly být uveřejněny tak, aby po zadání elektronické adresy byly dostupné jednoduchým způsobem. Tuto povinnost mají akciové společnosti a ty společnosti s ručením omezeným, které již mají zřízené internetové stránky.
- 2) V souvislosti s přijetím zákona o některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností musejí akciové společnosti s listinnými akciemi na majitele do konce roku 2013 **rozhodnout, zda své akcie imobilizují nebo změni jejich formu**. Jinak se ze zákona takové akcie změní dne 1. ledna 2014 na akcie na jméno.
- 3) Dle nového zákona 1.1.2014 pozbývají účinnosti všechna ustanovení stanov akciové společnosti, která jsou v rozporu s kogentními ustanoveními ZOK (tedy takovými, od kterých se subjekty nesmí odchýlit). Nejpozději do 30.6.2014 je třeba **přizpůsobit ujednání společenských smluv**, zakladatelských listin a stanov úpravě zákona o obchodních korporacích a **doručit** takto upravené korporátní dokumenty **do sbírky listin** obchodního rejstříku.
- 4) Společnosti mají do konce roku 2015 na výběr, zda se **podřídí režimu nového zákona o korporacích jako celku**, nebo zda se na ně vedle kogentních ustanovení zákona o obchodních korporacích bude aplikovat obchodní zákoník. Tato skutečnost se zapisuje do obchodního rejstříku a příslušné rozhodnutí lze učinit kdykoli před 1.1.2016. Podřídí-li tedy společnost své stanovy zákonu o korporacích jako celku, pak se na skutečnosti, které nejsou ve stanovách výslovně upraveny, aplikuje nový zákon. Pokud se však společnosti pro tuto změnu nerozhodnou, zůstávají kromě kogentních ustanovení zákona o obchodních korporacích podřízeny obchodnímu zákoníku.
- 5) Pokud společnost nepřizpůsobí ujednání společenské smlouvy, zakladatelských listin a stanov nové úpravě ani v dodatečně lhůtě stanovené rejstříkovým soudem, soud společnost zruší a nařídí její likvidaci. Tato povinnost se týká všech akciových společností a společností s ručením omezeným.
- 6) Rovněž do 30.6.2014 je zapotřebí uvést do souladu s požadavky nového rejstříkového zákona **zápis společnosti v obchodním rejstříku**. Do obchodního rejstříku se povinně zapisují některé nové skutečnosti. I tato povinnost se vztahuje na všechny akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným.
- 7) **Souběh pracovního poměru s výkonem funkce statutárního orgánu** je od nového roku zřejmě povolen jen pro pracovní poměr s činností jinou než odpovídající obchodnímu vedení společnosti. Lze doporučit, aby stávající pracovní smlouvy s předmětem práce, jejíž náplň tvoří i činnosti spadající do obchodního vedení, byly ukončeny a k 1.1.2014 byly na tyto činnosti uzavřeny smlouvy o výkonu funkce.
- 8) Do 30.6.2014 je třeba **uzpůsobit** zákonu o obchodních korporacích **smlouvy o výkonu funkce a o odměně**. V opačném případě platí, že je výkon funkce bezplatný.