

VK&t

---

## NEWSLETTER 1/2020

Legislativní novinky očekávané v roce 2020

## PŘEHLED NEJOČEKÁVANĚJŠÍCH LEGISLATIVNÍCH NOVINEK V ROCE 2020:

### I. Nový zákon o realitním zprostředkování

- Má přinést ucelenou právní úpravu poskytování realitního zprostředkování a zajistit tak vyšší ochranu spotřebitele jakožto účastníka realitního obchodu uskutečňovaného prostřednictvím realitního zprostředkovatele.
- Nová právní úprava především:
  - (i) mění poskytování realitního zprostředkování ze živnosti volné na **živnost vázanou**;
  - (ii) **zprísňuje podmínky pro činnost realitních zprostředkovatelů** (stanoví požadavky na jejich kvalifikaci, bezúhonnost, povinné pojištění atd.);
  - (iii) **stanoví náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování** (povinná písemná forma, nepřipustnost nárokování provize od prodejce i kupujícího, zákaz závazku klienta ke koupi či prodeji nemovitosti, povinnost realitního zprostředkovatele sdělit zájemci závady nemovitosti);
  - (iv) **upravuje úschovu peněz poskytovanou realitními zprostředkovateli** (jen na základě písemné žádosti zájemce, na samostatném bankovním účtu, pouze za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy atd.).
- Nový zákon byl dne 8.1.2020 podepsán prezidentem republiky a nyní se čeká na jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů. **Předpokládá se, že účinnosti nabude již dne 1.2.2020.**

- **Podle přechodných ustanovení** nového zákona si musí podnikatel, který dosud poskytoval realitní zprostředkování v rámci volné živnosti, sjednat **povinné pojištění nejpozději do 2 měsíců** ode dne nabytí účinnosti nové úpravy. Podle současně novelizovaného živnostenského zákona pak bude takovýto podnikatel povinen **do 6 měsíců** ode dne nabytí účinnosti novely **ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost** (tento úkon nebude podléhat správnímu poplatku), jinak jeho dosavadní oprávnění v rámci volné živnosti zanikne. Vzhledem k tomu, že realitní zprostředkování, jako vázaná živnost, bude muset být vykonáváno jen **fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost**, stanoví se podnikateli k zajištění této povinnosti lhůta **2 let** ode dne nabytí účinnosti nové úpravy.

## **II. Novela zákona o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.)**

- Jedná se o poměrně rozsáhlou novelu, která obsahuje velké množství dílčích, v zásadě samostatných ustanovení.
- Mezi nejdůležitější změny náleží zejména:
  - (i) výslovné upřesnění, že na základě řádné nebo mimořádné účetní závěrky schválené nejvyšším orgánem obchodní korporace **lze rozdělit zisk až do konce účetního období následujícího po účetním období, za něž byla účetní závěrka sestavena (dosud to bylo pouze do 6 měsíců po skončení daného účetního období)**;
  - (ii) zavedení **nové povinnosti** (v případě, že **členem voleného orgánu kapitálové společnosti nebo družstva je právnická osoba**), **zmocnit konkrétní fyzickou osobu**, která splňuje požadav-

- ky a předpoklady pro výkon funkce, aby právnickou osobu v tomto orgánu zastupovala (bez zápisu zástupce právnické osoby do obchodního rejstříku nelze právnickou osobu jako člena orgánu do obchodního rejstříku zapsat a její funkce zanikne);
- (iii) změna úpravy **smlouvy o výkonu funkce** (např. se doplňují důsledky neschválení smlouvy o výkonu funkce nejvyšším orgánem společnosti – taková smlouva nenabude účinnosti, postup pro určení odměny v případě, že je smlouva o výkonu funkce nebo v ní obsažené ujednání o odměně neplatné z důvodu na straně společnosti – v takovém případě se jako odměna určuje odměna obvyklá v době uzavření smlouvy, příp. vzniku funkce; řešení rozporu mezi smlouvou o výkonu funkce a společenskou smlouvou ve prospěch ujednání společenské smlouvy atd.);
  - (iv) upřesnění **druhů podílů ve společnosti s ručením omezeným**, a to tak, že ve společnosti musí být alespoň jeden podíl, se kterým je spojeno **hlasovací právo**;
  - (v) doplnění možnosti, aby společenská smlouva společnosti s ručením omezenými či stanovy akciové společnosti určily, že **s podílem nebo akcií je spojeno právo jmenovat jednoho nebo více jednatelů, nebo členů představenstva** (příp. i členy dozorčí rady), a takto jmenovaného jednatele nebo člena představenstva (příp. i člena dozorčí rady) i odvolat;
  - (vi) změna úpravy **monistického systému** vnitřní správy akciové společnosti, kde podle nové úpravy bude **statutárním orgánem společnosti správní rada** (se statutárním ředitelem již novela vůbec nepočítá);
  - (vii) nové podmínky, za jakých mohou **zaměstnanci volit svého zástupce do dozorčí rady akciové společnosti**.

- Spolu se zákonem o obchodních korporacích jsou měněny i další zákony, zejména **zákon o veřejných rejstřících (zákon č. 304/2013 Sb.)**, který má přinést propojení obchodního rejstříku s ostatními obdobnými evropskými registry i efektivní vynucování **povinnosti zakládat účetní dokumenty do sbírky listin obchodního rejstříku** (pokud obchodní korporace nepředloží řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku za nejméně 2 po sobě jdoucích účetních období k založení do sbírky listin, a to ani na výzvu soudu, může soud uložit pokutu, příp. korporaci i zrušit).
- **Předmětná novela již byla schválena Parlamentem České republiky a nyní je předložena k podpisu prezidentu republiky. Její účinnost je stanovena ke dni 1.1.2021.**
- Obchodní korporace budou mít **1 rok** ode dne nabytí účinnosti novely **na přizpůsobení společenské smlouvy nebo stanov** nové úpravě a jejich doručení do sbírky listin, dále **6 měsíců** ode dne účinnosti novely **na provedení zápisu v obchodním rejstříku** ohledně skutečnosti, která se do obchodního rejstříku dosud nezapisovala a **na uložení listiny do sbírky listin** ohledně listiny, která se dosud neukládala, nestanoví-li zákon jinak. **Povinnost právnické osoby**, která je členem voleného orgánu kapitálové společnosti, **zmocnit fyzickou osobu a zapsat ji do obchodního rejstříku** musí být splněna **do 3 měsíců** ode dne nabytí účinnosti novely, jinak funkce právnické osoby zanikne.

### III. Novela zákoníku práce (zákon č. 262/2006 Sb.)

- Již delší dobu očekávaná novela zákoníku práce má přinést zejména:
  - (i) **zavedení sdílených míst** (o jednu pozici se dělí dva nebo více zaměstnanců s kratší pracovní dobou, přičemž se očekává, že tato změna přispěje ke zlepšení zaměstnávání matek s malými dětmi a seniorů);
  - (ii) **nová pravidla dovolených** (dovolená by se napříště neměla poskytovat za odpracované dny, ale za odpracovanou dobu, spojovala by se tak s týdenní pracovní dobou a reflektovala by snížené úvazky. Neměla by být krácena za omluvenou nepřítomnost v práci);
  - (iii) **novou úpravu doručování** (nově se budou písemnosti považovat po určité lhůtě za doručené, výslovně bude upraveno i doručování prostřednictvím datové schránky);
  - (iv) **nové podmínky vysílání pracovníků do zemí EU** v souladu s evropskou legislativou, a to směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/957 ze dne 28. června 2018, kterou se mění směrnice 96/71/ES o vysílání pracovníků v rámci poskytování služeb.
- **Předpokládaná účinnost novely je ke dni 1.7.2020** (doručování a část týkající se implementace směrnice) **a k 1.1.2021** (výpočet dovolené, sdílená místa). Tato novela byla zatím schválena vládou (dne 16.12.2019) a postoupena Poslanecké sněmovně k dalšímu projednání.

#### IV. Nová pravidla odpadového hospodářství

- Oblast odpadového hospodářství má být napříště upravena několika novými právními předpisy, které byly dne 9.12.2019 schváleny vládou a nyní jsou předloženy v Poslanecké sněmovně.
- Jedná se o tyto právní předpisy:
  - (i) **nový zákon o odpadech**, který má zvýšit objem recyklace a opětovné využití komunálního odpadu až na 65% v roce 2035, současně má dojít k postupnému růstu poplatku za ukládání směsného komunálního odpadu na skládky;
  - (ii) **nový zákon o vybraných výrobcích s ukončenou životností**, který bude mít k zákonu o odpadech postavení zvláštní právní normy, která se použije přednostně (speciální úprava se týká zejména rozšířené odpovědnosti výrobce u těchto výrobků a povinnosti zpětného odběru);
  - (iii) **novela některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o odpadech a zákona o vybraných výrobcích s ukončenou životností**;
  - (iv) **novela zákona o obalech**, která mj. nastavuje podmínky plnění povinnosti zpětného odběru, včetně stanovení minimální hustoty sběrné sítě, zavádí možnost určení pověřeného zástupce pro zahraniční osoby uvádějící obaly na trh nebo do oběhu v ČR atd.
- **Navrhovaná účinnost nové úpravy je ke dni 1.1.2021.**

## V. Nový zákon o evidenci skutečných majitelů

- Předložen za účelem **transpozice tzv. V. AML směrnice**, tj. směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/843 ze dne 30. května 2018, kterou se mění směrnice (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a směrnice 2009/138/ES a 2013/36/EU, přičemž lhůta pro transpozici uplynula dne 10.1.2020.
- Právní úprava týkající se skutečných majitelů má být nově obsažena **v samostatném zákoně**, na rozdíl od současnosti, kdy je rozložena do více předpisů, zejména se jedná o zákon o veřejných rejstřících, tzv. AML zákon, zákon o zadávání veřejných zakázek nebo insolvenční zákon.
- Nový zákon má stanovit především:
  - (i) **podrobnější a přesnější definici skutečného majitele** (skutečným majitelem má být vždy fyzická osoba, která je koncovým příjemcem prospěchu nebo osobou uplatňující koncový vliv, příp. osoba ve vrcholném vedení), a to i u holdingových struktur;
  - (ii) výčet právnických osob bez skutečného majitele (např. stát, kraje, obce atd.);
  - (iii) povinnost soudů vést **řízení o zápisu a možnost přímého zápisu do evidence notářem**;
  - (iv) **automatický průpis** údajů již obsažených ve veřejném rejstříku do evidence;
  - (v) postup řešení nesrovnalostí (tj. nesprávných nebo chybějících údajů) v evidenci;

- (vi) **přímé finanční sankce** (za nezajištění zápisu skutečného majitele ani přes výzvu soudu bude hrozit pokuta až do výše 50.000,- Kč, za nezajištění nápravy nesprávného zápisu pokuta až do výše 250.000,- Kč);
  - (vii) **veřejnost evidence o skutečných majitelích** (kdokoli tak bude moci získat způsobem umožňujícím dálkový přístup elektronický výpis zásadních údajů o skutečném majiteli jakékoliv právnické osoby; současně bude možné, aby kdokoli získal elektronické potvrzení o svém nezapsání v evidenci – tzv. negativní výpis).
- **Podle přechodných ustanovení budou právnické osoby povinné do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zajistit, aby údaje v evidenci odpovídaly požadavkům nového zákona.**
  - **Původní účinnost byla navržena ke dni 1.12.2020. Prozatím se však nachází na počátku legislativního procesu, návrh je nyní předložen ve vládě.**

## VI. Nový stavební zákon

- Nový stavební zákon má především **urychlit a zjednodušit povolování staveb**. V ČR by měla dále vzniknout **dvoustupňová povolovací soustava** v čele s **Nejvyšším stavebním úřadem**, pod který by spadaly krajské stavební úřady, které budou mít v obcích pobočky.

- **Návrh se nyní nachází v připomínkovém řízení**, do konce března 2020 by se Ministerstvo pro místní rozvoj mělo vypořádat se všemi připomínkami podanými k návrhu. Předpokládaná účinnost nového zákona je až od poloviny roku 2023.

Věříme, že výše uvedené shrnutí usnadní Vaši orientaci v nové právní úpravě. V případě potřeby jsme Vám plně k dispozici pro poskytnutí doplňujících informací nebo právní asistenci v dané oblasti.

Editor: JUDr. Magda Stárková, advokát, e-mail: [starkova@akvk.cz](mailto:starkova@akvk.cz)

---

Hlavním cílem Newsletterů je poskytnout základní informace k danému tématu a nelze je považovat za vyčerpávající odborný návod. Obsah této publikace slouží pouze k základní orientaci a nevychází ze specifických okolností jednotlivého případu či individuálních potřeb klienta. Před každým právním jednáním v konkrétním případě doporučujeme si vyžádat odbornou právní pomoc, kterou Vám rádi na základě Vaší žádosti poskytneme.