

Zajímavost

...

Došlo ke změně zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, který byl doplněn o Významný den - 21. srpen jakožto Den památky obětí invaze a následné okupace vojsky Varšavské smlouvy.

Pokud však doufáte v den pracovního volna navíc díky novému svátku, tak Vás musíme zklamat.

Významný den totiž není totéž jako Státní svátek. Významný den není dnem pracovního klidu, a tak i 21. srpna budete muset do práce ;-)

Slovo Mgr. Roberta Tschöpla

Vážený klienti,

pravidelně Vás informujeme o právních aktualitách a nejdůležitějších změnách v právní úpravě, a tak pro vás i v měsíci únoru přinášíme stručný přehled nejzajímavějších změn z našeho oboru.

Právo obchodních korporací je denním chlebem naší advokátní kanceláře, proto první článek věnujeme plánované novele zákona o obchodních korporacích.

Další článek je zaměřen na problematiku DPH v tzv. řetězových obchodech.

A pokud plánujete investici do nemovitostí, jistě by Vám neměl uniknout ani poslední článek, který se zabývá novým zákonem o realitním zprostředkování.

Za celou naši kancelář Vám přejeme příjemné prožití posledních mrazivých dnů!

Tým advokátní kanceláře Tschöpl & Partner



Co nového přinese chystaná novela Zákona o obchodních korporacích?

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, známý pod zkratkou ZOK byl jedním z balíku zákonů přijatých v rámci rekodifikace soukromého práva účinné od roku 2014. Po několika letech se do legislativního procesu dostala komplexní novela ZOKu. Co se tedy má v tomto zákoně změnit?

Jednou z novinek je **možnost splatit peněžitý vklad do společnosti i jinak než na zvláštní účet u banky**. Pokud tedy nebude základní kapitál vznikající společnosti vyšší než 20 000 Kč, bude možné vklady splatit například u notáře při zakládání společnosti. Tato změna tak ušetří společníkům čas i peníze.

Další novinkou je **zavedení předkupního práva** v případě prodeje vlastního podílu společnosti. Pokud tedy bude chtít společnost s ručením omezením převést podíl, který dříve sama nabyla, budou mít k němu společníci této společnosti předkupní právo.

Nově též vznikne zvláštní druh podílu, tzv. **podíl s vysílacím právem**. Společník společnosti s ručením omezením mající tento podíl bude moci sám jmenovat jednoho či více jednatelů, maximálně však tolik, kolik jednatelů volí valná hromada. Pokud však společník jednatele nejmenuje, mohou zbylí jednatele jmenovat dočasně jednatele za něj.

Podobná situace bude i u akciových společností, kde stanovy mohou určit, že s některými akciemi bude spojeno právo jmenovat členy představenstva či dozorčí rady v dualistickém systému nebo člena správní rady v monistickém systému. Zároveň v monistickém systému **už nebude existovat funkce statutárního ředitele**, správní rada tak bude statutárním i kontrolním orgánem zároveň.

V neposlední řadě vznikne **nová povinnost** i právnickým osobám, které se stanou členem některého voleného orgánu (např. představenstva). V takovém případě musí právnická osoba zmocnit jedinou fyzickou osobu, která bude za právnickou osobu tuto funkci vykonávat. Bez zmocnění nepůjde funkci ve voleném orgánu právnické osobě zapsat do obchodního rejstříku a do 3 měsíců zanikne.

Poslanecká sněmovna nyní schválila senátní pozměňovací návrh, který se týkal splatnosti pevného podílu na zisku, a zákon zamíří k podpisu prezidentovi. Očekává se, že novela nabude účinnosti k prvnímu lednu 2021.

Zjednoduší plánovaná novela zákona o DPH řetězové obchody?

Plánovaná novela zákona o DPH, která je nyní vedena pod číslem sněmovního tisku 572/0, má v souvislosti se změnou směrnice Rady (EU) o systému DPH přinést mimo jiné změny do systému tzv. řetězových obchodů.

V řetězových obchodech dochází v rámci jedné přepravy zboží, zejména pohonných hmot, k jeho předprodávání mezi několika subjekty. **Pokud je v rámci této přepravy zboží přepraveno do jiného členského státu Evropské unie, dodání spojené s přepravou bude osvobozeno od DPH podle čl. 3 odst. 1 směrnice o DPH.**

Osvobození od DPH je však podle judikatury SDEU možné přiřadit pouze jedné transakci v řetězci (tj. transakci, která zahrnuje přepravu), přičemž k určení, která z několika navazujících transakcí to bude, neexistuje obecné pravidlo. To může snadno vést k pochybnostem správce daně a nepřiznání odpočtu DPH.

Novela zákona o DPH by měla nově obsahovat pravidlo, podle kterého platí že *„pokud je totéž zboží předmětem po sobě jdoucích dodání v řetězci, v rámci kterých je toto zboží odesláno nebo přepraveno z členského státu do členského státu od něj odlišného, a to od prvního dodavatele přímo poslední osobě v tomto řetězci, pro kterou se dodání tohoto zboží uskutečňuje, platí, že k odeslání nebo přepravě tohoto zboží došlo pouze při jeho dodání a) prostředníkovi, nebo b) prostředníkem, pokud tento prostředník sdělil svému dodavateli své daňové identifikační číslo pro účely daně z přidané hodnoty, které mu bylo přiděleno členským státem zahájení odeslání nebo přepravy zboží.“*

Tím pádem tedy zásadně osvobození od DPH **bude podléhat dodání tomu dodavateli v řetězci, který není prvním dodavatelem, a zároveň zajišťuje přepravu zboží.** Takový dodavatel se označuje jako prostředník. Tomu se lze vyhnout tím, že prostředník sdělí prvnímu dodavateli své DIČ přidělené zemí, ze které bylo zboží odesláno. Tím se totiž tato transakce stane transakcí vnitrostátní a jako přeprava do jiného členského státu bude posuzováno až následující dodání.

Novela zákona o DPH měla původně nabýt účinnosti k 1. 1. 2020, ale nebyla včas projednána Parlamentem. Do doby přijetí této novely se však uplatní přímý účinek směrnice o DPH a uvedených změn lze proto přesto využít.

Zákon o realitním zprostředkování a změny na realitním trhu

Skoro každý občan alespoň jednou za život řeší nákup či prodej domu, bytu nebo jiné nemovité věci. Nezřídka k tomu využije služeb realitních zprostředkovatelů. Právě na ně cílí nový Zákon o realitním zprostředkování, který již zanedlouho vyjde ve Sbírce zákonů.

Zásadní změnou je především to, že se **realitní zprostředkování stane živností vázanou namísto volné. Pro získání živnostenského oprávnění musí uchazeč doložit podmínku vysokoškolského vzdělání v magisterském stupni nebo nižší vzdělání spojené s příslušnou praxí v oboru.**

Realitní zprostředkovatelé **budou též muset zájemce o koupi seznámit s výší provize a výhradní zprostředkování** půjde ujednat jen na dobu určitou a to na **nejvýše šest měsíců.**

Zákon zavádí i **povinné pojištění realitních zprostředkovatelů.** Zprostředkovatelé budou povinni předložit pojistnou smlouvu Ministerstvu pro místní rozvoj. Nepojištěnému zprostředkovateli může živnostenský úřad uložit pokutu až do výše jednoho milionu.

Větší ochranu přináší zákon uschovatelům, kteří si u realitních zprostředkovatelů uschovávají peníze. Smlouva o úschově bude muset být vždy **písemná a peníze budou muset být složeny bezhotovostně** na zvláštní účet, ze kterého nebudou moci být použity k žádnému jinému účelu, než je uvedeno v realitní smlouvě, což se v praxi doposud nedělo. Nadále však bude samozřejmě možné využívat např. i advokátní úschovu peněz.

Ať už řešíte prodej či koupi nemovité věci, jistě nám dáte za pravdu, že jde o odpovědné rozhodnutí. Potřebujete-li poradit s právní stránkou převodu nemovité věci, obraťte se na nás, rádi Vám pomůžeme!

Nenašli jste v oběžníku odpověď na otázku, kterou potřebujete právně posoudit? Ozvěte se nám, rádi Vám budeme nápomocní!



Informace obsažené v tomto oběžníku nejsou právními radami pro konkrétní případy. S případnými dotazy na konkrétní situace se na nás neváhejte obrátit.

Kancelář Praha:
Pod Křížkem 428/4
Praha 4 – Braník, 147 00
Tel.: +420 273 136 130

Kancelář Brno
Výstaviště 1
Brno 647 00
Tel.: +420 542 215 356

Kancelář Zlín
Štefánikova 167
Zlín 760 01
Tel.: +420 576 011 385

Kancelář Vídeň
Mooslackengasse 17
Vídeň 1190
Tel.: +43 193 025 3010