

# Aktuální právní informace

## Business Law Alert

Bulletin o aktuálních otázkách českého a evropského práva  
Newsletter on current Czech and European law issues

**DVOŘÁK & SPOL.**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ LAW OFFICES

Srpen 2012

August 2012

### OBSAH

- Mediace: Rozumná alternativa řešení sporů?
- Novela zákona o dluhopisech
- Odpovědnost nájemce vůči podnájemci při skončení nájemní smlouvy

### IN THIS ISSUE

- Mediation: A rational alternative to litigation?
- Amendment to the Bond Act
- Liability of the lessee vis-à-vis the sub-lessee in connection with termination of lease agreement

## Mediace: Rozumná alternativa řešení sporů? Mediation: A rational alternative to litigation?

**Má-li Vaše společnost právní spor, nově bude moci využít služeb kvalifikovaného mediátora, jenž má pomoci dosáhnout smírného řešení.**

Zákon o mediaci, účinný od 1. 9. 2012, si klade za cíl snížit přetíženost soudů a poskytnout stranám sporu možnost institucionalizovaného a neformálního řešení konfliktu za účasti jednoho i více mediátorů.

Mediátorem může být pouze vysokoškolsky vzdělaná osoba zapsaná ve veřejném seznamu vedeném Ministerstvem spravedlnosti, která úspěšně složila zkoušku mediátora, jejímž obsahem jsou vedle mediace a mediačních technik též základy práva. Mediátor by měl stranám poskytnout objektivní a neutrální pohled na předmět sporu, naznačit jim kompromisní řešení a pokusit se urovnat pokřivené vztahy. Mediátor je ze zákona vázán mlčenlivostí a nesmí provádět mediaci, pokud by v konkrétním případě hrozil střet zájmů.

Mediace se zahajuje uzavřením písemné smlouvy o provedení mediace. Zahájením mediace se staví běh promlčecí doby, a to až do okamžiku ukončení mediace.

V rámci soudního řízení může předseda senátu nařídit stranám povinné první setkání s mediátorem v rozsahu 3 hodin a z tohoto důvodu přerušit řízení až na 3 měsíce, proti čemuž se nelze odvolat.

Je-li v rámci mediace dosaženo dohody, za její obsah nesou odpovědnost pouze strany konfliktu, případně jejich právní zástupci, a nikoli mediátor. Konečná mediační dohoda nemá účinky vykonatelného rozhodnutí, ledaže by byla schválena soudem jako soudní smír.

Je proto třeba doporučit, aby veškerá mediační jednání a zejména znění samotné mediační dohody, bylo konzultováno s právníkem. Jen tak lze zabránit případnému nepřijemnému zjištění, že podepsaná dohoda z právního hlediska neodpovídá závěrům plynoucím z mediačních jednání. Rovněž bude nutno postupovat obezřetně při samotných mediačních jednáních, aby dobrá vůle účastníka následně při neúspěšné mediaci nezkomplikovala jeho právní postavení v případném soudním sporu.

**If your company is involved in a legal dispute, you can now use the services of a qualified mediator to help you reach an amicable resolution.**

The objective of the Mediation Act, coming into effect on 1 September 2012, is to lower the administrative burden of courts and to provide parties to disputes with the opportunity to resolve disputes in an institutionalized and informal manner in the presence of one or more mediators.

Mediators must have a university education and be entered in the public register of the Ministry of Justice. They must also successfully pass the mediator's exam, which includes not only mediation and mediation techniques but also the fundamentals of law. A mediator should provide parties with an objective and neutral perspective on the matter under dispute, offer them compromise resolutions, and attempt to settle their faulty relations. By law, a mediator is bound by secrecy and cannot mediate in the event of a potential conflict of interests.

Mediation commences with the conclusion of a written agreement on mediation. Upon commencing the mediation, a course of statute of limitations is suspended until the mediation has been terminated.

During court proceedings the presiding judge may order the parties to attend an obligatory initial session with a mediator lasting three hours and suspend the proceedings for up to three months, a decision which cannot be appealed.

If an agreement is reached during the mediation, only the parties to the dispute or their legal representatives (and not the mediator) are liable for the content of the agreement. The final mediation agreement itself does not have the effect of an enforceable decision, unless it was approved by the court as a court settlement.

Therefore, it is recommended that all mediation, and especially the wording of the mediation agreement, be consulted with a lawyer. Only in this way can you prevent any unpleasant situation in which the signed agreement does not fully correspond from a legal standpoint to the outcome of the

**DVOŘÁK & SPOL.**  
advokátní kancelář / law offices  
Oasis Florenc, Pobřežní 12  
186 00 Praha 8, Czech Republic  
Tel.: +420 255 706 500  
Fax: +420 255 706 550  
E-mail: [office@akds.cz](mailto:office@akds.cz)  
[www.akds.cz](http://www.akds.cz)

# Aktuální právní informace

## Business Law Alert

Bulletin o aktuálních otázkách českého a evropského práva  
Newsletter on current Czech and European law issues

### Novela zákona o dluhopisech

Novela přinesla celkové zjednodušení vydávání dluhopisů a učinila z nich zajímavou alternativu financování zejména pro větší společnosti. Novela nabyla účinnosti dne 1. 8. 2012, resp. částečně již 1. 7. 2012.

Novela umožňuje soukromé emise dluhopisů, tj. emise dluhopisů, jež nejsou nabízeny veřejnosti. U soukromých emisí novela zrušila dohled ČNB a zcela odstranila povinné schválení emisních podmínek ČNB. ČNB nyní schvaluje prospekt pouze v případě veřejné nabídky dluhopisů či kotace dluhopisů.

Podle nové úpravy získá povolení vydávat dluhopisy kdokoli (včetně fyzických osob), jenž zpřístupní emisní podmínky investorům nejpozději k datu emise. Další novinkou je možnost elektronických schůzí vlastníků dluhopisů. Novela naopak zpřísnila režim vydávání komunálních dluhopisů. Obec již nemůže vydávat dluhopisy jen proto, aby splatila existující dluhy nebo financovala svůj běžný provoz.

### Odpovědnost nájemce vůči podnájemci při skončení nájemní smlouvy

Nejvyšší soud judikoval, že nájemce může být odpovědný za škodu vzniklou podnájemci za situace, kdy nájemce porušil svoji povinnost (neplatil nájemné) a zapříčinil tak předčasné ukončení nájemního a potažmo též podnájemního vztahu.

Nejvyšší soud v této souvislosti rovněž dovodil možnost vzniku odpovědnosti nájemce za škodu vůči podnájemci z titulu porušení povinnosti nájemce přímo vyplývající z podnájemní smlouvy, a to nedodržení sjednané doby podnájem. S ohledem na shora citovaný judikát doporučujeme dbát zvýšené obezřetnosti při plnění povinností z nájemních vztahů a při jejich sjednávání a ukončování, a to právě s ohledem na možnost vzniku škody a povinnosti k její náhradě ve vztahu k podnájemci.

*(Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 32 Cdo 1558/2010)*

*(cont. from previous page)*

mediation. In addition, it is important to use discretion during the mediation process itself so that the good will of the party in unsuccessful mediation does not subsequently complicate its legal standing in any potential dispute.

### Amendment to the Bond Act

The amendment has simplified the process of issuing bonds and has provided an interesting alternative for financing, especially with respect to larger firms. The amendment came into effect on 1 August 2012, with some aspects already coming into effect on 1 July 2012.

The amendment permits the private issuing of bonds, i.e. issuing bonds that are not offered to the public. Supervision of the Czech National Bank (CNB) no longer applies to private bond issues, and the amendment has completely eliminated the CNB's obligatory approval of issuing terms. The CNB now approves prospectus only for public bond offers or bond quotations.

According to the new regulations, anyone (even private individuals) who has made available issue terms to the investors no later than on the day of the issue acquires authorization to issue bonds. Another new development is the possibility of having virtual meetings of bondholders. On the other hand, the amendment makes the regime for issuing municipal bonds more stringent. A municipality can no longer just issue bonds to pay for existing debts or to finance ordinary operations.

### Liability of the lessee vis-à-vis the sub-lessee in connection with termination of lease agreement

The Supreme Court has ruled that a lessee can be liable for any damage incurred by the sub-lessee in situations where the lessee breached its obligation (did not pay rent) and in such a way triggered the premature termination of the lease and thus the sub-lease as well.

Moreover, in this context, the Supreme Court has concluded that the lessee may be liable for damage incurred by the sub-lessee as a result of the lessee breaching the obligation directly arising from the sub-lease agreement, i.e. not upholding the agreed sub-lease term. In respect to the above-cited judgment, we recommend being more cautious with obligations relating to lease relationships and negotiation and termination thereof due to the possibility of incurred damage and the obligation to compensate sub-lessees for this damage.

*(See Resolution of the Supreme Court, dated 27 March 2012, file no. 32 Cdo 1558/2010)*



**Mgr. Sandra Kluzová**  
advokát, attorney at law

E-mail: [sandra.kluzova@akds.cz](mailto:sandra.kluzova@akds.cz)  
Tel.: +420 255 706 520  
Fax: +420 255 706 550



**Mgr. Ondřej Huml**  
právník, junior lawyer

E-mail: [ondrej.huml@akds.cz](mailto:ondrej.huml@akds.cz)  
Tel.: +420 255 706 531  
Fax: +420 255 706 550

Tento bulletin obsahuje všeobecné informace o aktuálních právních otázkách, avšak nepředstavuje právní radu. Budete-li potřebovat další informace, prosím kontaktujte nás.

Doufáme, že tento bulletin pro Vás bude užitečným zdrojem informací. Vaše připomínky a podněty vždy uvítáme.

This newsletter contains information of general interest about current legal issues, but does not give legal advice. If you would need any additional information, please contact us.

We hope that you will find this newsletter to be a useful source of information. We are always interested in receiving your views or comments.