Business Law Alert
Aktuální právní informace

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

DVOŘÁK & SPOL.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ LAW OFFICES

Březen 2006 March 2006

OBSAH

- Parlament přijal nový zákon o vyvlastnění
- Změna občanského soudního řádu usnadní zápisy do obchodního rejstříku
- Nová pravidla pro svolávání valných hromad akciových společností a uveřejňování účetních závěrek

IN THIS ISSUE

- The Parliament has adopted new Expropriation Act (eminent domain law)
- An amendment to the Code of Civil Procedure will improve registrations in the Commercial Register
- New rules for convening of shareholders meetings and publication of companies' accounts

Nový zákon o vyvlastnění

Parlament schválil nový zákon o vyvlastnění, který výrazně posiluje pozici vlastníků vyvlastňovaného majetku.

Parlament schválil návrh zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Pokud bude zákon podepsán prezidentem, nabude nová úprava vyvlastnění účinnosti 1. ledna 2007.

Podle současné úpravy se náhrada při vyvlastnění stanoví na základě administrativních postupů a zastaralých oceňovacích předpisů. Důsledkem může být v řadě případů neadekvátně nízká výše náhrady.

Nový zákon o vyvlastnění přináší zejména tyto podstatné změny:

- Vyvlastnění bude přípustné pouze v případě, že vlastník nemovitosti nepřijal v zákonem dané lhůtě návrh dohody o převodu práv k nemovitosti.
- Zákon výslovně vyžaduje, aby ve vyvlastňovacím řízení byl prokázán veřejný zájem na vyvlastnění.
- Finanční náhrada musí být při vyvlastnění poskytnuta ve výši obvyklé ceny vyvlastňované nemovitosti.
- Výše náhrady se určí na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vlastníka nemovitosti (na náklad toho, v jehož prospěch má být vyvlastněna). Pouze pokud s tím vlastník souhlasí, může být znalecký posudek vyhotoven přímo na žádost vyvlastnitele.
- Na žádost vlastníka může být namísto peněžité náhrady poskytnuta náhrada ve formě převodu jiné nemovitosti.

Ochrana cestou soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění zůstává zachována. Ačkoliv schválené znění zákona není zcela jednoznačné, domníváme se, že nadále budou soudy přezkoumávat jak zákonnost vyvlastnění, tak výši náhrady v občanském soudním řízení (zákonnost vyvlastnění tedy nebude samostatně přezkoumávána ve správním soudnictví).

New Expropriation Act

The Parliament passed new eminent domain legislation which substantially improves the position of property owners.

The Czech Parliament passed a bill which contains detailed regulation of expropriation of property (Expropriation Act). If signed by the President, the new regulation of expropriation will become effective as of 1 January 2007.

Under current legislation, compensation paid to property owners upon expropriation is determined on the basis of administrative procedures and outdated valuation regulations. This frequently results in disproportionately low compensation levels.

Major changes introduced by the new legislation include:

- Expropriation will only be admissible if the owner of the property has not accepted within a period set by the law an offer for a voluntary transfer of the property.
- The Act specifically requires that public interest in expropriation is proven in expropriation proceedings.
- Financial compensation must be provided in an amount corresponding to the fair market value of the property.
- The amount of compensation shall be determined by an appraisal obtained by the owner of the property (at the cost of the the person requesting expropriation). Only with the owner's consent, the appraisal may be obtained by the person requesting expropriation.
- Upon request of the owner, another property may be provided in lieu of financial compensation.

Protection by means of judicial review of expropriation decisions shall remain available. Although the wording of the new Act is not entirely clear, our interpretation is that civil courts will review both legality of expropriation and the amount of compensation (i.e., without separate review by administrative courts).

DVOŘÁK & SPOL.
advokátní kancelář / law offices

Týnská 12, 110 00 Praha 1
Czech Republic

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550

E-mail: office@akds.cz
www.akds.cz

Změny v právní úpravě dotýkající se chodu obchodních společností

15. března 2006 nabyla účinnosti série novel, které významně zasahují do záležitostí praktického fungování obchodních společností.

1) Zápisy do obchodního rejstříku

Novela občanského soudního řádu a obchodního zákoníku (zák. č. 79/2006 Sb.) usiluje o odstranění některých problémů, které přinesla nová úprava obchodního rejstříku z minulého roku. Dílčí úpravy řízení ve věcech obchodního rejstříku zahrnují:

- V případě vad návrhu na zápis do obchodního rejstříku možnost soudu vyzvat navrhovatele k odstranění těchto vad namísto odmítnutí návrhu.
- Nadále se nevyžaduje souhlas osoby, která má být vymazána z obchodního rejstříku jako osoba zapisovaná v rámci zápisu podnikatele (např. v případě výmazu člena orgánu společnosti).
- Předkládané cizojazyčné listiny musí být nadále opatřeny překladem, od tohoto požadavku však může soud upustit.

2) Svolávání valné hromady akciové společnosti s akciemi na majitele

Další novela obchodního zákoníku (zák. č. 81/2006 Sb.) naopak zvýší náklady na administrativní chod obchodních společností. Akciové společnosti s akciemi na majitele musí napříště zveřejňovat oznámení o konání valné hromady v Obchodním věstníku, a nejen v jednom celostátním deníku jako dosud.

3) Zveřejňování účetních závěrek auditovaných společností

Společnosti, jejichž účetní závěrka podléhá ověření auditorem, jsou podle novely zákona o účetnictví (rovněž provedené zák. č. 81/2006 Sb.) nově povinny zveřejnit účetní závěrku též v Obchodním věstníku. Dosud postačovalo ke zveřejnění její založení do sbírky listin obchodního rejstříku.

Obě výše uvedené změny jsou kritizovány pro překračování požadavků práva ES a zvyšování administrativní zátěže spojené s podnikáním v České republice.

Changes in company law affecting companies' administration

On 15 March 2006, a series of legislative changes took effect which will have a significant impact on the administration of companies.

1) Registrations in the Commercial Register

Amendment to the Code of Civil Procedure and the Commercial Code (Act No. 79/2006 Coll.) attempts to correct practical problems caused by new regulation of the Commercial Register adopted in 2005. Partial changes relating to the proceedings before the Commercial Register include:

- In case of deficiencies of an application for registration, the court may request corrections instead of rejecting the application.
- A consent of the person to be deleted from the Commercial Register is no longer required (e.g., in case of deletion of a member of a corporate body).
- In respect of documents in a foreign language, a translation into Czech continues to be required, however the court may waive such requirement.

2) Convening of a shareholders meeting in a joint-stock company (a.s.) with bearer shares

Further amendment to the Commercial Code (Act No. 81/2006 Coll.) shall, on the contrary, increase the costs of company administration. Joint-stock companies (a.s.) with bearer shares must publish invitation to the shareholders meeting also in the Commercial Gazette (Obchodní věstník), in addition to one national newspaper, as required previously.

3) Publication of annual accounts of audited companies

Companies with audited accounts will further be required, based on an amendment to the Act on Accounting (also amended by Act No. 81/2006 Coll.), to publish their annual accounts in the Commercial Gazette (Obchodní věstník). Until now, depositing of accounts with the Collection of Documents of the Commercial Register sufficed.

Both changes mentioned above are criticized as going beyond the requirements of European law and increasing administrative burden of doing business in the Czech Republic.

Lenka Němečková
advokátka, attorney at law

E-mail:
Lenka.Nemeckova@akds.cz
Tel.: +420 255 706 500
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.