



MANUÁL PRO PODNIKATELE

České BUDĚJOVICE



1.1	Geografická poloha České republiky	1	1 CO BYSTE MĚLI VĚDĚT O ČESKÉ REPUBLICE
1.2	Obyvatelstvo, jazyk a města	1	
1.3	Historický vývoj	1	
		1	2 ČESKÉ BUDĚJOVICE – CENTRUM JIŽNÍCH ČECH
		2	3 ČESKÁ REPUBLIKA A EVROPSKÁ UNIE
		2	4 MEZINÁRODNÍ SMLOUVY A ČLENSTVÍ V MEZINÁRODNÍCH ORGANIZACÍCH
5.1	Založení společnosti	2	5 INVESTOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE – MOŽNOSTI A OMEZENÍ PRO CIZÍ STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY
5.1.1	Všeobecná ustanovení obchodního zákoníku	2	
5.1.2	Společnost s ručením omezeným a akciová společnost	3	
5.1.3	Veřejná obchodní společnost	8	
5.1.4	Komanditní společnost	9	
5.1.5	Družstvo	10	
5.1.6	Přednosti a nevýhody jednotlivých forem podnikání	11	
5.1.7	Obecně k obchodnímu rejstříku	11	
5.2	Podíly ve společnostech	12	
5.2.1	Získání podílu ve společnosti s ručením omezeným	12	
5.2.2	Získání akcií	13	
5.3	Koupě společnosti	15	
5.3.1	Zákonné podmínky	15	
5.3.2	Due diligence	15	
5.4	Nemovitosti v České republice	16	
5.4.1	Koupě nemovitostí	16	
5.4.2	Katastr nemovitostí	17	
5.4.3	Vlastnictví bytu	17	
5.4.4	Daně	19	
5.5	Vybrané právní oblasti	19	
5.5.1	Nájemní právo	19	
5.5.2	Živnostenské právo	21	
5.5.3	Pracovní právo	21	
5.5.4	Leasing	23	
5.5.5	Investiční pobídky v České republice	24	
		27	6 CIZINCI A POVOLENÍ K POBYTU
7.1	Měna a kurz	29	7 VŠEOBECNÉ INFORMACE
7.2	Získávání informací o bonitě subjektů	29	
7.3	Zprostředkování kontaktů, veletrhy a výstavy	29	
		29	8 ADRESY DŮLEŽITÝCH INSTITUCÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
9.1	Zakládání společnosti s r. o. v přehledu	30	9 SEZNAM NÁLEŽITOSTÍ
9.2	Žádost o povolení k pobytu v přehledu	31	

1 CO BYSTE MĚLI VĚDĚT O ČESKÉ REPUBLICE

1.1 Geografická poloha České republiky

Česká republika se nachází v centru Evropy a zaujímá plochu asi 78. 900 km². Směrem na západ sousedí s Německem, na jih s Rakouskem, na sever s Polskem a na východ pak se Slovenskou republikou.

1.2 Obyvatelstvo, jazyk a město

Česká republika má asi 10,3 milionů obyvatel. Úředním jazykem je čeština. Hlavním a zároveň největším městem České republiky je Praha s téměř 1,3 mio. obyvateli. Z dalších významných měst lze uvést Brno, Ostravu, Plzeň, Olomouc, Liberec a České Budějovice.

1.3 Historický vývoj

Česká republika prošla významným historickým vývojem především v oblasti kultury a vědy, což mimo jiné potvrzuje i založení první univerzity ve střední Evropě - Karlovy university - jedním z nejvýznamnějších českých králů, Karlem IV., v roce 1348 .

Po skončení druhé světové války byla země vedena komunistickou stranou, což se změnilo až v listopadu 1989 tzv. sametovou revolucí (toto označení vyplývá z nenásilného charakteru revoluce). Dne 08. července 1990, po téměř čtyřech desetiletích politické nesvobody, proběhly první svobodné volby. V těchto volbách byl do funkce prezidenta České republiky zvolen významný filosof, a dramatik a dřívější disident, Václav Havel.

Do 1. ledna 1993 existovala Česká republika ve formě federace spolu se Slovenskou republikou. Tyto dvě republiky tvořily společně jeden stát - Českou a Slovenskou Federativní republiku. Teprve od 01. ledna 1993 existují dva samostatné státy - Česká republika a Slovenská republika..

2 ČESKÉ BUDĚJOVICE - CENTRUM JIŽNÍCH ČECH

České Budějovice, německy označovány jako "Budweis", představují bránu do jihočeského regionu. Díky svým přírodním krásám, historickým památkám a kulturnímu bohatství se staly zajímavým a přitažlivým místem. Obklopeny překrásnou jihočeskou krajinou se díky své jedinečné centrální poloze staly srdcem jižních Čech. Město bylo založeno na soutoku řek Vltavy a Malše českým králem Přemyslem Otakarem II. Význam města je jednoznačně doložen řadou významných pamětihodností jako jsou např. dominantní barokní radnice, starobylý chrám sv. Mikuláše, solnice na Piaristickém náměstí postavená v r.1531, 72 metrů vysoká Černá věž, nebo památník koněspřežné dráhy - první na evropském kontinentu, která spojovala České Budějovice s rakouským Lincem.

Nyní je město sídlem mnoha kulturních institucí, divadel, knihoven, výstavních sálů, galerií, ale je zde také státní komorní filharmonie, observatoř, planetárium. V Českých Budějovicích je sídlo Jihočeské univerzity, výzkumného ústavu České akademie věd a je zde soustředěno mnoho škol s odborným zaměřením.

V posledních letech se město České Budějovice snaží posílit svou pozici i v hospodářské oblasti, aby oživilo staletou tradici úspěšného obchodního, hospodářského, finančního, dopravního a správního centra.

V Českých Budějovicích dnes funguje mnoho firem potravinářského, strojínského a elektrotechnického průmyslu. Relativně malá vzdálenost od významných rakouských a jiných evropských průmyslových center otevírá široké možnosti pro české, ale i zahraniční podnikatele. Mnoho firem již bezprostřední blízkost německých a rakouských obchodních partnerů využilo a navázalo oboustranně výhodné obchodní kontakty.

V souvislosti s členěním České Republiky do jednotlivých krajů se město České Budějovice stalo správním centrem jihočeského kraje.



3 ČESKÁ REPUBLIKA A EVROPSKÁ UNIE

Významným krokem směřujícím k evropské integraci byla oficiální žádost České Republiky o vstup do EU, která byla podána v lednu 1996. Kooperační smlouvy, uzavřené v letech 1988 až 1991, byly postupně nahrazeny tzv. Asociační dohodou podepsanou 16. prosince 1991 za ČSFR. Asociační dohoda byla 4. října 1993, z důvodu rozdělení ČSFR na Českou republiku a Slovenskou republiku, nahrazena dvěma samostatnými smlouvami. Ve dnech 13. a 14.06.2003 proběhlo v České republice referendum, ve kterém se její obyvatelstvo jednoznačně vyjádřilo pro vstup České republiky do Evropské unie. Protože jsou již přístupové smlouvy podepsány, nic nebrání tomu, aby se Česká republika stala od 01.05.2004 plnohodnotným členem EU.

4 MEZINÁRODNÍ SMLOUVY A ČLENSTVÍ V MEZINÁRODNÍCH ORGANIZACÍCH

- COTIF (dohoda o mezinárodní železniční přepravě)
- CMR (dohoda o mezinárodní silniční přepravě zboží)
- Haagská pravidla, popř. Haagsko - Visbyská pravidla (mezinárodní dohoda o jednotném stanovení pravidel konosamentu)
- Hamburská pravidla (dohoda o dopravě zboží k moři)
- Varšavská dohoda (dohoda o sjednocení pravidel mezinárodní letecké přepravy)
- IATA (asociace mezinárodní letecké dopravy)

Mezinárodní smlouvy o dopravě

- OECD(Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj)
- OSN (Organizace spojených národů)
- IMF(Mezinárodní měnový fond)
- WTO(Organizace světového obchodu)
- Evropská rada
- CEFTA (Středoevropská bezcelní zóna)
- EBRD (Evropská rozvojová banka)
- Světová banka
- NATO

Členství v mezinárodních organizacích

a další

5 INVESTOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE – MOŽNOSTI A OMEZENÍ PRO CIZÍ STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY

5.1 Založení společnosti

5.1.1 Všeobecná ustanovení obchodního zákoníku

Obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb. v platném znění, je od 1.1. 1992 dosud platný pro všechny druhy podnikání.

Oblast použití obchodního zákoníku

Podnikatelem ve smyslu obchodního zákoníku jsou osoby zapsané v obchodním rejstříku nebo osoby podnikající na základě živnostenského oprávnění, resp. na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, popř. fyzické osoby provozující zemědělskou výrobu jsou-li zapsány do evidence podle zvláštního předpisu.



Obchodní firma

Obchodní firma (dále jen "firma") je název, pod kterým je podnikatel zapsán do obchodního rejstříku. Podnikatel je povinen činit právní úkony pod svou firmou.

Firmou fyzické osoby musí být vždy její jméno a příjmení. Firmou obchodní společnosti nebo družstva a dalších právnických osob, které vznikají zápisem do obchodního rejstříku, je název, pod kterým jsou tyto zapsány v obchodním rejstříku. Součástí firmy právnických osob je i dodatek označující jejich právní formu.

Firma nesmí být zaměnitelná s firmou jiného podnikatele a nesmí působit klamavě.

Podnikatelé nezapsaní v obchodním rejstříku jsou povinni činit právní úkony, jsou-li fyzickou osobou pod svým jménem a příjmením, a jsou-li právnickou osobou pod svým názvem.

Pozice zahraničních právnických subjektů

Zahraniční právní subjekty mohou v České republice podnikat za stejných podmínek a ve stejném rozsahu jako subjekty české, pokud ze zákona nevyplývá něco jiného. Oprávnění zahraničních osob podnikat na území České republiky vzniká ke dni zápisu této osoby, popř. organizační složky jejího podniku do obchodního rejstříku. Toto však neplatí pro fyzické osoby s bydlištěm v některém z členských států Evropské unie, neboť tito podnikatelé povinnost nechat se zapsat do obchodního rejstříku nemají.

Zahraniční osoba se může podle ustanovení obchodního zákoníku za účelem podnikání podílet na založení české právnické osoby nebo se účastnit jako společník nebo člen v české právnické osobě již založené. Může také sama českou právnickou osobu založit nebo se stát jediným společníkem české právnické osoby, pokud obchodní zákoník jediného zakladatele nebo jediného společníka připouští. Právnická osoba může být však založena vždy pouze podle českého práva. Tyto možnosti podnikání zahraničních osob v České republice jsou v praxi významné obzvláště pro trh s nemovitostmi.

Právnická osoba, založená podle práva cizího státu za účelem podnikání, která má sídlo v zahraničí, může přemístit své sídlo na území České republiky, jestliže to umožňuje mezinárodní smlouva, která je pro Českou republiku závazná a byla vyhlášena ve Sbírce zákonů nebo ve Sbírce mezinárodních smluv. Přemístění sídla je účinné ode dne jeho zápisu do obchodního rejstříku.

Vnitřní právní poměry právnické osoby se i po přemístění jejího sídla do tuzemska budou však řídit právním řádem státu, podle kterého byla založena. Tímto právním řádem se řídí i ručení jejich společníků nebo členů vůči třetím osobám. Pokud by ale rozsah ručení společníků vůči třetím osobám v porovnání se stejnými nebo srovnatelnými formami právnických osob v ČR měl být menší než jak je toto ručení upraveno v českém právu, uplatní se české právo.

5.1.2 Společnost s ručením omezeným a akciová společnost

Základní ustanovení

Obchodní zákoník obsahuje všeobecná ustanovení platná pro všechny formy obchodních společností, tj. také pro společnost s ručením omezeným (s.r.o.) a akciovou společnost (a.s.). Společníkem (akcionářem) obchodní společnosti se v obou případech může stát jak fyzická, tak právnická osoba.



Všechny obchodní společnosti jsou založeny podepsáním společenské smlouvy (zakladatelské smlouvy) všemi zakladateli.

Zakládání a vznik obchodní společnosti

Společenská smlouva společnosti s ručením omezeným a zakladatelská smlouva akciové společnosti musí mít formu notářského zápisu.

Společnost jako právnická osoba vzniká dnem svého zápisu do obchodního rejstříku. Návrh na zápis do obchodního rejstříku musí být podán do 90 dnů od založení společnosti, resp. od obdržení živnostenského oprávnění. Není-li návrh podán ve stanovené 90denní lhůtě, nelze již na základě živnostenského oprávnění podat návrh na zápis společnosti do obchodního rejstříku.

Zápis do obchodního rejstříku

Obchodní firma obchodní společnosti je název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku. Z odpovídajícího dodatku obchodní firmy musí vždy vyplývat právní forma společnosti. Obchodní firma společnosti nesmí být zaměnitelná s obchodní firmou již existujících subjektů a nesmí působit klamavě. K odlišení firmy nestačí rozdílný dodatek označující právní formu.

Obchodní firma

Statutární orgán společnosti (jedenatelé a členové představenstva) musí být uveden v obchodním rejstříku spolu s údajem o způsobu jednání jeho členů jménem společnosti (společně či samostatně jednání).

Jednání jménem společnosti

Pokud chtějí být cizí státní příslušníci členy statutárních orgánů, potřebují k zápisu do obchodního rejstříku povolení k pobytu na území České republiky.

Povolení k pobytu

Pro zápis společnosti do obchodního rejstříku je nutné předložit živnostenský list resp. odpovídající koncesní listinu. Odpovědným zástupcem subjektů podnikajících na základě živnostenského oprávnění může být pouze fyzická osoba. Cizí státní příslušníci mohou být ustanoveni odpovědným zástupcem pouze tehdy, pokud mají bydliště (trvalý pobyt) v České republice a na živnostenském úřadě doloží znalost českého či slovenského jazyka formou pohovoru před živnostenským úřadem. České živnostenské právo zná jak vázané a koncesované živnosti (nutno doložit odbornou způsobilost), tak i volné živnosti (není nutné prokazovat odbornou způsobilost). Mezi volné živnosti patří např. živnost se zaměřením na obchodní činnost nebo realitní činnost (zejm. nákup a prodej nemovitostí). Volné živnosti stačí pouze ohlásit živnostenskému úřadu příslušnému dle sídla společnosti.

Živnostenské oprávnění

Založení společnosti s ručením omezeným

Společnost s ručením omezeným je založena uzavřením společenské smlouvy. Společenská smlouva může být uzavřena i zmocněncem zakladatele, resp. zakladatelů vybaveným k tomu plnou mocí. Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele (zakladatele) se připojí ke společenské smlouvě. Při založení společnosti je společnost založena sepsáním zakladatelské listiny formou notářského zápisu.

Společenská smlouva, zakladatelská listina

Obchodní firma musí obsahovat označení "společnost s ručením omezeným", nebo zkratku "s.r.o." nebo "spol s r. o.".



Základní kapitál

Základní kapitál společnosti s ručením omezeným činí minimálně 200.000,00 Kč. Výše vkladu každého společníka musí činit alespoň 20.000,00 Kč. Výše vkladu jednotlivých společníků může být různá, ale musí být vždy dělitelná na celé tisíce.

Před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku, musí být na každý peněžitý vklad splaceno nejméně 30%. Celková výše splacených peněžitých vkladů spolu s hodnotou splacených nepeněžitých vkladů musí však činit minimálně 100.000,00 Kč. Zápis společnosti s jediným společníkem do obchodního rejstříku je přípustný pouze tehdy, je-li základní kapitál splacen v plné výši.

Zastavení obchodního podílu

S účinností od 01.01.2001 může být obchodní podíl na společnosti předmětem zástavního práva. Zástavní smlouva musí mít písemnou formu. Podpisy na zástavní smlouvě musí být úředně ověřeny. Zástavní právo k obchodnímu podílu vzniká jeho zápisem do obchodního rejstříku.

Statutární orgány společnosti

Nejvyšším orgánem společnosti s ručením omezeným je valná hromada.

Do působnosti valné hromady mimo jiné patří:

- schválení jednání učiněných jménem společnosti před jejím vznikem,
- schvalování účetní závěrky, rozdělení zisku a úhrady ztrát,
- schvalování stanov a jejich změn,
- rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy,
- jmenování, odvolání a odměňování jednatelů a členů dozorčí rady,
- jmenování, odvolání a odměňování likvidátora a rozhodování o zrušení společnosti s likvidací, jestliže to společenská smlouva připouští,
- rozhodování o převodu a nájmu podniku nebo jeho části,
- rozhodování o fúzi, převodu jmění na společníka, rozdělení a změně právní formy společnosti,
- schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství a jejich změn;
- schválení smlouvy o výkonu funkce jednatele,
- udělování a odvolávání prokury, pokud společenská smlouva nestanoví jinak.

Následně uvedené úkony lze provádět pouze se souhlasem 2/3 (kvalifikované) většiny všech hlasů společníků:

- schvalování stanov a jejich změn,
- rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k němu na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu nebo o připuštění nepeněžitého vkladu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení vkladu,
- zrušení společnosti s likvidací

Schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství a jejich změn vyžadují souhlas alespoň 3/4 většiny všech hlasů společníků.

Snižuje-li se základní kapitál tak, že se snižují vklady společníků nerovnoměrně, vyžaduje se souhlas všech společníků.

Statutárním orgánem společnosti s ručením omezeným je jeden nebo více jednatelů. Pokud stanovy společnosti nebo společenská smlouva neurčují jinak a ve společnosti je více jednatelů, je každý z nich oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.

Ve společenské smlouvě je nutné uvést jména a bydliště prvních jednatelů společnosti a způsob, jakým jednají jménem společnosti.



Společnost vzniká teprve zápisem do obchodního rejstříku. Návrh na provedení zápisu do obchodního rejstříku musí být podepsán všemi jednatelemi. Podpisy musí být úředně ověřeny.

**Zápis do obchodního
rejstříku**

**Založení akciové
společnosti**

Akciová společnost je založena již uzavřením zakladatelské smlouvy sepsané ve formě notářského zápisu. Zakládá-li akciovou společnost jediný zakladatel, musí být právníčkou osobou. V takovém případě se společnost zakládá vyhotovením zakladatelské listiny ve formě notářského zápisu.

Založení

Spolu s uzavřením zakladatelské smlouvy je pro založení akciové společnosti nutné sepsat stanovy společnosti, které obvykle jsou již součástí zakladatelské smlouvy.

Stanovy

Stanovy musí obsahovat zejména:

- a) firmu a sídlo společnosti,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) výši základního kapitálu a způsob splácení emisního kursu akcií,
- d) počet a jmenovitou hodnotu akcií, podobu akcií, jakož i určení, zda akcie znějí na jméno nebo na majitele, nebo kolik akcií zní na jméno a kolik na majitele,
- e) počet hlasů spojených s jednou akcií a způsob hlasování na valné hromadě; vydala-li společnost akcie v různé jmenovité hodnotě, počet hlasů vztahující se k té které výši jmenovité hodnoty akcií,
- f) způsob svolávání valné hromady, její působnost a způsob jejího rozhodování,
- g) počet členů představenstva, dozorčí rady nebo jiných orgánů, délku funkčního období člena orgánu, jakož i vymezení jejich působnosti a způsob rozhodování, jestliže se zřizují,
- h) způsob tvorby rezervního fondu a výši, do které je společnost povinna jej doplňovat, a způsob doplňování,
- i) způsob rozdělení zisku a úhrady ztráty,
- j) důsledky porušení povinnosti splatit včas upsané akcie,
- k) pravidla postupu při zvyšování a snižování základního kapitálu, zejména možnost snižovat základní kapitál vzetím akcií z oběhu losováním,
- l) postup při doplňování a změně stanov,
- m) další údaje, pokud tak stanoví zákon.

Při "postupném" zakládání společnosti zabezpečují zakladatelé vytvoření části základního kapitálu na kapitálovém trhu. Zakladatel nebo zakladatelé zabezpečují vytvoření základního kapitálu převyšujícího jmenovitou hodnotu jimi upsaných akcií veřejnou nabídkou akcií. K upsání akcie dochází zápisem do listiny upisovatelů. Zápis zahrnuje počet, jmenovitou hodnotu, formu, podobu, popřípadě druh upisovaných akcií, emisní kurs upsaných akcií, lhůty pro splácení upsaných akcií, firmu nebo název a sídlo právnícké osoby nebo jméno a bydliště fyzické osoby, která je upisovatelem a podpis, jinak je upsání neúčinné.

**Založení společnosti
na základě veřejné
nabídky akcií**

Vedle možnosti založit akciovou společnost veřejnou nabídkou akcií existuje možnost založení společnosti bez veřejné nabídky akcií. V takovém případě zakladatelé upisují akcie na celý základní kapitál společnosti sami.

**Založení společnosti bez
veřejné nabídky akcií**



Základní kapitál Základní kapitál akciové společnosti založené s veřejnou nabídkou akcií musí činit alespoň 20.000.000,00 Kč, nestanovuje-li zvláštní právní předpis vyšší částku (např. u burz a bank). Základní kapitál akciové společnosti založené bez veřejné nabídky akcií musí činit alespoň 2.000.000,00 Kč.

Akcie Akcie je cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle obchodního zákoníku a stanov společnosti na jejím řízení, zisku a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti.

Akcie mohou být vydávány v souladu se zvláštním zákonem v listinné podobě nebo v zaknihované podobě a akcie může znít na jméno nebo na majitele.

Akcie musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo společnosti,
- b) jmenovitou hodnotu,
- c) označení formy akcie, u akcie na jméno i firmu, název nebo jméno akcionáře,
- d) výši základního kapitálu a počet akcií k datu emise akcie,
- e) datum emise.

Listinná akcie musí obsahovat i číselné označení a podpis člena nebo členů představenstva, kteří jsou oprávněni jménem společnosti jednat k datu emise. Zaknihovaná akcie musí obsahovat číselné označení pouze v případech, kdy to stanoví zákon.

Stanovy mohou určit vydání prioritních akcií, u kterých je omezeno nebo dokonce vyloučeno právo hlasování na valné hromadě. Souhrn jmenovitých hodnot prioritních akcií však nesmí překročit polovinu základního kapitálu.

Obchodní firma akciové společnosti U akciové společnosti stejně jako v případě společnosti s ručením omezeným platí pro obchodní firmu obecná ustanovení. Obchodní firma akciové společnosti tak může být odvozena z předmětu podnikání (činnosti) nebo ze jména některého akcionáře. Připouští se i zcela smyšlené obchodní firmy. Obchodní firma akciové společnosti musí obsahovat dodatek "akciová společnost" nebo zkratku "a.s."

Orgány společnosti Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Valná hromada jako nejvyšší orgán společnosti má právo volit a odvolávat členy představenstva. Představenstvo je statutárním orgánem a je podřízeno valné hromadě a při porušení svých povinností odpovídá za škodu vzniklou společnosti. Představenstvo má minimálně tři členy; to neplatí u společnosti s jedním akcionářem. Funkční období jednotlivých členů představenstva nesmí přesáhnout pět let.

Má-li společnost jediného akcionáře, vykonává působnost valné hromady tento akcionář.

Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát v souladu se stanovami společnosti. Nejméně jednou za účetní období předkládá představenstvo valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku. Představenstvo svolává mimořádnou valnou hromadu bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že celková ztráta společnosti dosáhla poloviny základního kapitálu nebo to lze předpokládat, nebo pokud zjistí, že se společnost dostala do úpadku.



Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada musí mít nejméně 3 členy, počet jejích členů musí být dělitelný třemi. Členové dozorčí rady musí splňovat stejné zákonné předpoklady pro výkon funkce jako členové představenstva.

Akciová společnost vzniká teprve dnem jejího zápisu do obchodního rejstříku.

**Zápis do obchodního
rejstříku**

5.1.3 Veřejná obchodní společnost

Veřejnou obchodní společností (v.o.s.) je společnost, ve které alespoň dvě osoby podnikají pod společnou firmou a ručí za závazky společnosti společně a nerozdílně veškerým svým majetkem.

Základní ustanovení

Firma společnosti musí obsahovat označení "veřejná obchodní společnost" nebo zkratku "veř. obch. spol.", popř. "v.o.s.". Obsahuje-li firma jméno alespoň jednoho ze společníků, postačí dodatek " a spol.".

Práva a povinnosti společníků se řídí uzavřenou společenskou smlouvou. Pokud není ve společenské smlouvě stanoveno jinak, je k obchodnímu vedení společnosti oprávněn každý ze společníků.

**Práva a povinnosti
společníků**

Čistý zisk určený k rozdělení se dělí mezi společníky rovným dílem.

Veřejná obchodní společnost odpovídá za své závazky celým svým majetkem. Společníci ručí za závazky společnosti veškerým svým majetkem společně a nerozdílně.

**Právní vztahy
k třetím osobám**

Společnost se vedle obecně stanovených případů ruší zejména:

**Zrušení a likvidace
společnosti**

- výpovědí společenské smlouvy jedním ze společníků, byla-li smlouva uzavřena na dobu neurčitou
- smrtí některého ze společníků, ledaže společenská smlouva připouští dědění podílu a současně podíl zůstavitele zdědil jeho dědic (dědicové), nedošlo k odmítnutí dědictví a ve společnosti zůstávají alespoň dva společníci
- z dalších důvodů stanovených ve společenské smlouvě
- zánikem právnické osoby, která je společníkem, ledaže společenská smlouva připouští přechod podílu na právního nástupce a ve společnosti zůstávají alespoň dva společníci
- prohlášením konkurzu na majetek některého ze společníků nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením podílu některého společníka ve společnosti nebo vydáním exekučního příkazu k postižení podílu některého společníka ve společnosti po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- zbavením nebo omezením způsobilosti k právním úkonům některého ze společníků.



5.1.4 Komanditní společnost

Základní ustanovení

Komanditní společnost tvoří minimálně jeden komplementář (společník, který ručí za závazky společnosti celým svým majetkem) a minimálně jeden komanditista (společník, který ručí za závazky společnosti do výše svého nesplaceného vkladu zapsaného v obchodním rejstříku). Komanditista je povinen vložit do základního kapitálu společnosti vklad ve výši minimálně 5.000,00 Kč.

Firma společnosti musí obsahovat označení "komanditní společnost" nebo zkratku "kom. spol.", popř. "k.s.". Obsahuje-li firma společnosti jméno komanditisty, ručí tento za závazky společnosti jako komplementář.

K obchodnímu vedení společnosti jsou oprávněni pouze komplementáři. Práva komanditisty se omezují na právo na podíl na zisku, právo nahlížet do účetních knih a účetních dokladů společnosti a kontrolovat tam obsažené údaje nebo k tomu zmocnit auditora, právo na vydání stejnopisu účetní závěrky a právo požadovat od komplementářů informace o všech záležitostech společnosti. Pro komanditistu neplatí zákaz konkurence, nestanoví-li společenská smlouva jinak. Neupravuje-li společenská smlouva rozdělení zisku a ztrát jinak, rozdělí se zisk na část připadající společnosti a část připadající komplementářům v poměru 1:1. Část zisku, která připadla společnosti, se po zdanění rozdělí mezi komanditisty v poměru stanoveném ve společenské smlouvě, jinak v poměru splacených vkladů. Komplementáři si pak část zisku na ně připadající rozdělí rovným dílem, nevyplývá-li ze společenské smlouvy něco jiného.

Ztrátu zjištěnou účetní závěrkou nesou komplementáři rovným dílem, nestanoví-li společenská smlouva jinak. Komanditisté jsou povinni podílet se na úhradě ztráty pouze tehdy, stanoví-li tak společenská smlouva.

Komanditista ručí za závazky ze smluv, které jménem společnosti uzavřel bez zmocnění, ve stejném rozsahu jako komplementář.

Komanditní společnost je tedy z pohledu komanditisty relativně dobrým nástrojem, neboť jeho ručení je omezeno výší vkladu.

Zrušení a likvidace společnosti

Prohlášení konkurzu na majetek komanditisty nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku a nebo pravomocné nařízení výkonu rozhodnutí postižením podílu komanditisty ve společnosti či vydáním exekučního příkazu k postižení podílu komanditisty ve společnosti po právní moci usnesení o nařízení exekuce není důvodem zrušení společnosti.

Společnost se rovněž nezrušuje ani zánikem právnické osoby, která je komanditistou. Důvodem pro zánik účasti komanditisty ve společnosti či pro zrušení společnosti není ani ztráta či omezení způsobilosti komanditisty k právním úkonům. Důsledkem výše uvedených případů bývá pouze zánik účasti komanditisty ve společnosti. Smrtí komanditisty se společnost neruší a jeho podíl na společnosti se dědí, není-li dědění podílu vyloučeno společenskou smlouvou. Zanikne-li účast všech komanditistů, mohou se komplementáři dohodnout, že se komanditní společnost mění bez likvidace na veřejnou obchodní společnost.



Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Firma družstva musí obsahovat označení "družstvo".

Družstvo musí mít nejméně pět členů; to neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení další členů nebo zánik členství dosavadních členů, splňuje-li družstvo podmínky předcházející věty.

Stejně jako již zmíněné obchodní společnosti je i družstvo právnickou osobou a jako takové musí být zapsáno v obchodním rejstříku. Základní kapitál družstva zapisovaný do obchodního rejstříku musí činit nejméně 50.000,00 Kč. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali.

Založení družstva vyžaduje formu notářského zápisu.

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se musí scházet minimálně jednou za rok, případně musí být svolána, požádá-li o to alespoň 1/3 všech členů nebo kontrolní komise.

Představenstvo je statutárním orgánem družstva a řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou obchodním zákoníkem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. V zásadě bývá družstvo zastupováno pouze předsedou představenstva nebo jeho zástupcem.

Kontrolní komise kontroluje činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce, návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva informace o hospodaření družstva, aby mohla upozornit členskou schůzi na zjištěné nedostatky nebo žádat jejich odstranění.

V družstvu, jež má méně než 50 členů (tzv. malé družstvo), mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze. Statutárním orgánem je předseda, popř. další člen pověřený členskou schůzí.

Družstvo se zrušuje usnesením členské schůze ve formě notářského zápisu, zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, rozhodnutím soudu, uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno nebo dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.

Soud může o zrušení družstva a jeho likvidaci rozhodnout zejména tehdy, pokud klesne počet členů družstva pod zákonem stanovenou hranici, když souhrn členských vkladů klesne pod stanovenou částku, pokud nebyla po dobu delší než dva roky svolána členská schůze a nebyly zvoleny nové orgány nebo pokud družstvo neprovozuje po dobu delší než dva roky žádnou činnost.

Likvidační zůstatek se po vyrovnání všech závazků družstva rozdělí mezi členy družstva způsobem určeným ve stanovách. Neurčí-li stanovy jinak, vyplatí se členům splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva.



5.1.6 Přednosti a nevýhody jednotlivých forem podnikání

Nejoblíbenější a zároveň nejčastější formou podnikání cizinců v České republice je založení společnosti s ručením omezeným. To lze zdůvodnit relativně nízkou potřebou kapitálu a dále omezeným ručením společníků ve společnosti.

Široké možnosti při utváření společenské smlouvy nabízejí základ pro optimální působení v českém hospodářském sektoru.

Akciová společnost je díky své struktuře pro zahraniční investory většinou charakteristická nedostatečnou flexibilitou, přesto však díky svým společenstevněprávním možnostem neztrácí na atraktivitě. Pro svou kapitálovou strukturu je však možnost akcionářů rychle a účinně ovlivnit řízení společnosti značně omezená.

Veřejná obchodní společnost v sobě skrývá problém neomezeného ručení společníků. Tato skutečnost však může z jiného pohledu pozitivně ovlivnit proces získávání úvěrů a jiných nástrojů financování. Společníci mají možnost ovlivnit procesy ve společnosti v plné míře. Skutečnost, že každý ze společníků je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně, vyžaduje v každém případě velkou důvěru mezi společníky. Zejména pak proto, aby nenastala situace, kdy společník musí ručit za závazek společnosti, o jehož vzniku vůbec nevěděl.

Komanditní společnost nabízí komanditistovi v podstatě atraktivní možnost podílet se na společnosti. Jeho práva zasahovat do společnosti jsou sice zákonnou úpravou omezena, avšak mohou být individuálně rozšířena. Komanditista nemá v zásadě žádný vliv na vedení společnosti, což může mít při chybném vedení podniku negativní dopad na komanditistu ve smyslu ručení splaceným vkladem.

Pro komplementáře může však omezený vliv komanditisty na vedení společnosti představovat výhodu, neboť disponuje poměrně dobře kapitálově vybavenou společností a navíc má ve vedení společnosti téměř neomezenou působnost. Neomezené ručení komplementáře může pozitivně ovlivnit získávání cizích finančních zdrojů.

Družstvo zaujímá ohledně zahraničních investorů okrajové, ne však zcela bezvýznamné postavení. V hospodářském životě České republiky má své pevné místo. Právě v oblasti správy nemovitostí a budov s více bytovými jednotkami nebo v zemědělství se upřednostňuje podnikání ve formě družstev. Svým velkým počtem členů je však poměrně nepružné a byrokratické.

5.1.7 Obecně k obchodnímu rejstříku

Obchodní rejstřík je veřejným seznamem, který je veřejně přístupný a každý má právo do něho nahlížet. Na požádání vydá rejstříkový soud úřední opis zápisu nebo listiny uložené ve sbírce listin. Sbíрка listin tvoří součást obchodního rejstříku. Velmi významná je ochrana toho, kdo jedná v důvěře v zápis do obchodního rejstříku.

Do obchodního rejstříku se zapisují:

- a) všechny obchodní společnosti a družstva
- b) ostatní právnické osoby, kdy to vyžaduje zákon (např. státní podniky, jejichž právní forma není shodná s obchodní společností)
- c) fyzické osoby, podnikající na základě živnostenského oprávnění nebo jiného podnikatelského oprávnění, pouze však v případě vlastní žádosti nebo v případě, že to zákonná úprava vyžaduje.

Do obchodního rejstříku se zapisují bližší údaje o společnosti jako zejména obchodní firma, sídlo, identifikační číslo společnosti, u fyzické osoby adresa a rodné číslo či datum narození, předmět podnikání, právní forma, výše základního kapitálu, výše jednotlivých vkladů a jména osob pověřených jednat jménem společnosti.



Předpokladem pro zapsání předmětu podnikání u zápisu nové společnosti je doložení živnostenského či jiného potřebného oprávnění.

U zahraniční fyzické osoby, která se zapisuje do obchodního rejstříku jako osoba oprávněná jednat jménem podnikatele, se vyžaduje doklad o povolení k pobytu v České republice.

K žádosti o zápis do obchodního rejstříku musí být přiloženy všechny listiny, které dokládají skutečnosti, jež mají být do obchodního rejstříku zapsány. Tyto dokumenty, žádost samotná a všechny ostatní rejstříkovým soudem požadované listiny musí být předloženy v originále či notářsky ověřené fotokopii.

Zahraniční právní subjekty, tj. ve smyslu obchodního zákoníku fyzické osoby s bydlištěm nebo právnické osoby se sídlem mimo území České republiky, mohou být spoluzakladateli českých právnických osob, mohou založit českou právnickou osobu nebo se stát společníkem či členem již existující právnické osoby.

5.2 Podíly ve společnostech

5.2.1 Získání podílu ve společnosti s ručením omezeným

Obchodní podíl představuje účast společníka ve společnosti a z ní plynoucí práva a povinnosti. Každý společník může mít pouze jeden obchodní podíl, pokud získá dodatečně podíly na téže společnosti, jsou tyto připočteny k jeho původnímu podílu.

Obchodní podíl

Jeden podíl může náležet více osobám, přičemž tyto ručí za plnění závazků spojených s podílem solidárně. Práva vyplývající z jejich společného podílu však mohou vykonávat pouze společným zástupcem. Stejně tak ke splacení vkladu jsou zavázáni solidárně.

Rozdělení obchodního podílu je možné jen při převodu na dědice nebo právního nástupce. K rozdělení podílu je třeba souhlasu valné hromady.

Při převodu obchodních podílů na společnosti s.r.o. je nutno rozlišovat, zda jde o převod na osobu, která je společníkem, nebo zda se jedná o převod podílu na třetí osobu.

Smlouva o nabytí obchodního podílu

Podle § 115 obchodního zákoníku lze převádět obchodní podíly na ostatní společníky pouze se souhlasem valné hromady. Toto ustanovení je dispozitivní, tj. ve společenské smlouvě může být upraveno jinak. Ve společenské smlouvě může být zaneseno i předkupní právo ostatních společníků při převodu obchodních podílů společnosti.

Převod obchodních podílů společnosti na třetí osoby je naopak přípustné pouze na základě zvláštní úpravy ve společenské smlouvě. Pokud takovou úpravu společenská smlouva neobsahuje a má být umožněno převedení obchodního podílu na třetí osoby, musí nejprve valná hromada provést příslušné změny ve společenské smlouvě.

Smlouvy o převodu obchodních podílů vyžadují písemnou formu a podpisy musí být notářsky ověřeny. Převodní listina musí obsahovat prohlášení, v němž nabyvatel, který není společníkem stvrzuje, že přistupuje ke společenské smlouvě v jejím platném znění.



Právní účinky převodu

Převod nabývá právních účinků vůči společnosti dnem doručení smlouvy společnosti.

V případě, že společník převede obchodní podíl na třetí osobu, ručí dále - na rozdíl od převodu na jiného společníka - za splácení vkladu nabyvatelem tohoto podílu.

Společník převádějící obchodní podíl v zásadě neručí za hospodářský úspěch společnosti s.r.o., ani za výnosnost obchodního podílu. Pokud není výslovně dohodnuto jinak, ručí osoba převádějící svůj podíl pouze za právní vady, např. obchodní podíl je zatížen právem třetí osoby anebo společnost s.r.o. či obchodní podíl neexistují. Další právní vadou by mohl být případ, kdy společník prodávající obchodní podíl neupozorní nabyvatele obchodního podílu, že se společnost nachází v likvidaci.

Vyplývá-li ze zákona nebo dohody pro převádějícího společníka povinnost ručení, je nabyvatel obchodního podílu povinen okamžitě reklamovat zjištěné nedostatky. Pokud je to možné, má nabyvatel obchodního podílu právo požadovat odstranění nedostatků. V ostatních případech má nabyvatel právo odstoupit od smlouvy nebo požadovat snížení kupní ceny.

Zákon neupravuje výši ceny ani způsob jejího stanovení. Součástí smlouvy o převodu obchodního podílu však musí být údaj o tom, zda se jedná o převod úplatný či bezúplatný.

V případě, že mezi nabytím obchodního podílu a jeho prodejem neuplynulo více než pět let, podléhá zisk z prodeje obchodního podílu dani z příjmu.

5.2.2 Získání akcií

Forma akcie

Z hlediska převodu akcií rozeznáváme dva druhy akcií, akcie na majitele a akcie na jméno.

Stanovy akciové společnosti mohou určit, že zaměstnanci společnosti, resp. zaměstnanci společnosti, kteří odešli do důchodu mohou nabývat akcie společnosti za zvýhodněných podmínek. Zaměstnanci totiž nemusí splatit celý emisní kurs těchto akcií nebo celou cenu, za něž je společnost pro zaměstnance nakoupila, pokud bude rozdíl pokryt z vlastních zdrojů společnosti. Souhrn částí emisního kursu nebo kupních cen všech akcií, jež nepodléhají splacení zaměstnanci, nesmí v zájmu ochrany věřitelů překročit 5% základního kapitálu společnosti.

Stanovy akciové společnosti mohou umožnit vydání prioritních akcií, celková výše jejich jmenovitých hodnot však nesmí překročit 50% základního kapitálu společnosti. Vlastníkům prioritních akcií přísluší prioritní dividendy. Vedle prioritních akcií, s nimiž není spojeno právo hlasování, existují také prioritní akcie, u kterých není právo na hlasování vyloučeno. U takových prioritních akcií, je pravděpodobně jako protíváha k vyplacení prioritních dividend omezeno či zcela vyloučeno předkupní právo na akcie, vydávané v budoucnu při zvyšování kapitálu společnosti.

Nedojde-li k výplatě přednostních dividend, nabývají vlastníci prioritních akcií - s nimiž není spojeno právo hlasovat - hlasovací právo, a to až do doby, kdy opět dojde k vyplacení prioritní dividendy. V případě, že jsou práva spojená s prioritní akcií bez práva hlasovat nějakým způsobem modifikována, mají jejich vlastníci samozřejmě právo hlasovat.



Převodem akcie se převádí všechna práva s ní spojená, pokud zákon nestanoví jinak.

Převody akcií

Samostatně lze převádět právo na vyplacení dividendy, předností právo na upisování akcií a právo na vyplacení podílu na likvidačním zůstatku spojené jinak s akcií. Samostatně převoditelné právo spojené s akcií se převádí smlouvou o postoupení pohledávky.

Neurčí-li stanovy společnosti něco jiného, jsou akcie na majitele volně převoditelné.

Akcie na majitele

Práva spojená s listinnou akcií na majitele vykonává ten, kdo ji předloží. Práva spojená se zaknihovanou akcií na majitele vykonává osoba vedená v evidenci zaknihovaných cenných papírů podle zvláštního zákona.

Pokud společnost vydala akcie na jméno, vede seznam akcionářů, v němž se zapisuje označení druhu a formy akcie, její jmenovitá hodnota, obchodní firma nebo bydliště fyzické osoby, která je akcionářem, popř. číselné označení akcie, a změny těchto údajů.

Akcie na jméno

Stanovy mohou omezit, nikoliv však vyloučit, převoditelnost akcií na jméno.

Listinná akcie na jméno je převoditelná rubopisem a předáním. V rubopisu se uvede obchodní firma nebo název a sídlo právnické osoby nebo jméno a bydliště fyzické osoby, na níž se akcie převádí, a den převodu akcie. Na rubopis se jinak použijí přiměřeně analogicky předpisy upravující směnky.

Vůči společnosti nabývá převod akcií na jméno platnost teprve zápisem do seznamu akcionářů (zápis musí obsahovat jméno a bydliště resp. obchodní firmu a sídlo nabyvatele a den, kdy převod nabývá platnosti).

Stanovy mohou dodatečně omezit převoditelnost akcií na jméno tím, že podmíní převoditelnost těchto akcií souhlasem valné hromady.

Valná hromada může také stanovit předkupní právo pro své akcionáře.

Akciová společnost nesmí nabývat vlastní akcie. Výjimkou je případ, kdy je akciová společnost právním nástupcem jiného akcionáře anebo zpětně nakupuje zaměstnanecké akcie nebo dostane akcie darem resp. je zdědí a nebo v případě, že zvyšuje či snižuje svůj základní kapitál. Akcie takto nabyté je společnost povinna zcizit do osmnácti měsíců a ve zvláštních případech nejpozději do tří let od jejich nabytí.

Převod akcií na majitele probíhá předáním akcií. Veřejné obchodování s akciemi zajišťuje burza cenných papírů nebo jiní oprávnění obchodníci. K účasti na burze je třeba mít koncesi. Veškeré transakce musí být prováděny prostřednictvím zprostředkovatelů-makléřů. Ti mají vedle zprostředkovatelské činnosti povinnost vést deníky, do kterých zapisují jednotlivé obchody, podmínky, za kterých byly obchody uzavřeny včetně kurzů, které byly při obchodu použity. Nákupem resp. prodejem akcií je formou písemné komisionářské smlouvy nutné pověřit zprostředkovatele.

Kupní smlouva pro nákup akcií, která obsahuje určení akcií a kupní cenu, musí mít písemnou formu. Pokud v objednávce není uvedena kupní cena, má se za to, že obchod má být zrealizován za tržní cenu.



Právní účinky převodu	<p>Akcionář ručí za splacení vkladu v plné výši pouze a jen akciové společnosti, ne však věřitelům akciové společnosti.</p> <p>Pokud se týká ručení prodávajícího akcionáře a otázek s tím spojených, platí pro akciovou společnost stejná úprava jako v případě převodu podílu na společnosti s r.o.</p>
5.3 Koupě společnosti	
5.3.1 Zákonné podmínky	<p>Cizinci mohou v České republice provozovat podnikatelské aktivity nebo kupovat společnost za stejných podmínek jako čeští státní občané.</p> <p>Cizinci tak mají také možnost vstupovat do již existujících společností nabytím obchodního podílu, čímž se stávají majiteli či spolumajiteli společnosti. Zvláštní zákonné úpravy omezující zahraniční účasti na českých institucích existují pouze ojedinele (např. u bank).</p>
Převod práv a závazků	<p>Smlouvou o prodeji podniku se prodávající zavazuje převést na kupujícího vlastnické právo k věcem, jiným právům a majetkovým hodnotám, jež slouží k provozování podniku. Kupující se zároveň zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu. Kupující přebírá veškerá práva a závazky, na které se prodej vztahuje, souhlas věřitelů a dlužníků se přitom nevyžaduje.</p>
Přechod pracovněprávních vztahů	<p>Při přechodu společnosti nebo obchodního podílu na společnosti v rámci prodeje podniku přecházejí práva a povinnosti k zaměstnancům vyplývající z pracovněprávních vztahů z prodávajícího na kupujícího.</p> <p>Kupující nepřebírá práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů u těch zaměstnanců, kteří ještě před přechodem společnosti do jeho vlastnictví rozvázali pracovní poměr.</p>
Obchodní firma	<p>Nevyplývá li ze smlouvy něco jiného, přechází na kupujícího i oprávnění užívat obchodní firmu spojenou s prodáváním podnikem.</p>
Převod majetku	<p>Vlastnické právo k věcem, jež jsou zahrnuty do prodeje, přechází z prodávajícího na kupujícího účinností smlouvy. Vlastnické právo k nemovitostem přechází na kupujícího teprve vkladem do katastru nemovitostí.</p>
Ručení	<p>Pokud kupující v podniku zjistí vadné nebo chybějící věci, má podle českého obchodního zákoníku právo na odpovídající slevu popř. není li podnik způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě, je kupující oprávněn od smlouvy odstoupit.</p> <p>Český obchodní zákoník dále rozlišuje vady věcné a právní. Nedojde-li např. k převodu vlastnických práv k určité nemovitosti, která je součástí kupovaného podniku, a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené lhůtě, kterou stanoví kupující, je kupující oprávněn odstoupit od smlouvy.</p>
5.3.2 Due diligence	<p>Investor by měl při koupi podniku resp. části podniku nebo při získání obchodního podílu na společnosti důkladně prověřit předmět koupě a všechny právní, organizační, finanční a jiné podklady, tzv. ("Due Diligence").</p>



Čím méně informací investor o podniku či části podniku před uzavřením kupní smlouvy získá, tím více se musí spoléhat na smluvní záruky prodávajícího. Velký význam tzv. "Due Diligence" přičítáme právě tomu, že ze strany prodávajícího nebývá vždy ochota za jisté věci smluvně ručit. Před samotnou koupí bývá vystavováno prohlášení o úmyslu koupě, tzv. "letter of intent", obsahující zpravidla dohodu, na základě které má kupující dostatečnou možnost si podnik před koupí prověřit.

5.4 Nemovitosti v České republice

5.4.1 Koupě nemovitostí

Podle platné právní úpravy mohou nemovitosti nabývat v zásadě jen devizoví tuzemci České republiky. Devizoví tuzemci podle devizového zákona jsou fyzické osoby s trvalým pobytem v České republice a právnické osoby se sídlem v ČR. Ostatní osoby jsou považovány za devizové cizozemce. Devizoví cizozemci (tzn. zpravidla všechny zahraniční fyzické i právnické osoby), mohou nabýt nemovitosti v ČR pouze v následujících případech:

- děděním
- nemovitost byla nabyta manžely a tvoří jejich společný majetek, přičemž jeden z manželů je cizinec
- nemovitost cizinec získal od manžela či manželky, rodičů anebo prarodičů
- jedná se o stavbu, kterou cizinec na svém pozemku vystavěl
- jde o výměnu tuzemské nemovitosti, která je ve vlastnictví cizince za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž obvyklá cena nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti
- jde-li o případ předkupního práva z titulu spoluvlastnictví.

Přímou cestou cizinci, s výjimkou níže uvedenou, nemovitost nabýt v ČR nemohou. Je však možné, aby koupi nemovitosti zprostředkovala právnická osoba se sídlem v ČR, jež je zcela nebo částečně ve vlastnictví (z ekonomického pohledu) kupujícího-devizového cizozemce.

S účinností od 1. 1. 2002 může cizozemec - právnická osoba, pokud má v České republice umístěn podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněna v ČR podnikat, nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice bez omezení. To neplatí pouze pro pozemky, které patří do zemědělského půdního fondu a pro pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Postup při nabývání vlastnických práv v České republice probíhá ve dvou fázích: Po sepsání kupní smlouvy (titul) je vlastnické právo účinně převedeno jeho zápisem do katastru nemovitostí (modus).

Nabytí vlastnických práv

Kupní cena či způsob jejího určení je podstatnou náležitostí každé kupní smlouvy.

Kupní cena a placení

Strany sjednávají způsob vypořádání kupní ceny individuálně, časté je placení kupní ceny prostřednictvím notáře (notářská úschova až do okamžiku provedení smlouvy v katastru nemovitostí) či využitím bankovních služeb (dokumentární akreditiv).

Vedle prověření vlastnického práva majitele nemovitosti je také důležité prověřit existenci případných zástavních práv, věcných břemen či jiných vad týkajících se předmětu prodeje. Minimálním požadavkem by mělo být zanesení odpovídající ručiteléské klauzule prodávajícího do kupní smlouvy. Na základě tohoto prohlášení by prodávající odpovídal kupujícímu za případné právní vady prodávané nemovitosti.

Ručení při koupi nemovitostí



Praktická připomínka

Jednou z podstatných zvláštností českého práva je princip "superficies no solo cedit", což ve svém důsledku znamená, že vlastníci budov nejsou v mnoha případech současně vlastníky pozemků, na kterých budovy stojí.

5.4.2 Katastr nemovitostí

Dne 01.01.1993 byly v souvislosti se vstupem v účinnost zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zřízeny katastry nemovitostí, které začaly být vedeny též nově zřízenými katastrálními úřady.

Katastry nemovitostí jsou seznamy s principem ochrany veřejné důvěry, do kterých může každý i bez prokázání právního zájmu nahlížet nebo si na žádost nechat vyhotovit výpisy.

Do katastru nemovitostí se zapisují vlastnická práva, zástavní práva, předkupní práva a věcná břemena. Práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečnosti nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnosti.

Katastrální úřad vždy zkoumá oprávněnost vlastníka nakládat s předmětem právního úkonu s ohledem na princip ochrany veřejné důvěry podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí a u vlastníků, kteří právo k nemovitosti nabyli již před 01.01.1993 i ověřením správnosti těchto dříve provedených zápisů podle tímto vlastníkem doloženého původního nabývacího titulu (např. kupní či darovací smlouva).

5.4.3 Vlastnictví bytu

Obecně

Dne 01.05.1994 nabyl účinnosti zákon o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.). Tím se otevřela možnost odprodeje jednotlivých bytů z vlastnictví státního a družstevního do vlastnictví soukromého.



Prvním krokem k tomu, aby vlastník budovy mohl začít převádět byty nebo nebytové prostory ve své budově, je vymezení bytových jednotek a nebytových prostor a jejich zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vklad do katastru nemovitostí je prováděn na základě prohlášení vlastníka budovy.

Podstatnými náležitostmi tohoto prohlášení jsou zejména označení budovy, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově; popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochou a popis jejich vybavení; označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví; pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku; a pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu; práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Dále musí vlastník budovy v prohlášení určit společné části budovy a stanovit spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy, přičemž zákon vlastník umožňuje, aby stanovil, že některé části budovy budou společné vlastníkům jen některých jednotek. Společnými částmi budovy jsou části domu určené pro společné užívání. Spoluvlastnické podíly na společných částech se určují vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše jednotek v domě. Zákon neumožňuje, aby vlastník budovy (domu) určil spoluvlastnický podíl na společných částech domu jinak.

Rovněž pozemek, na kterém je postavena budova, jestliže je ve vlastnictví vlastníka budovy, je předmětem spoluvlastnických práv vlastníků jednotek. Podstatnou náležitostí prohlášení je proto určení pozemku a práv k němu. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky k pozemku musí odpovídat spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy.

Toto prohlášení, které je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě, musí být spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí předloženo katastrálnímu úřadu nejméně ve třech vyhotoveních (je-li budova v podílovém spoluvlastnictví, v počtu o dva vyšším, než je počet spoluvlastníků).

Prohlášení o vymezení jednotek v budově musí učinit vlastník budovy nejpozději současně se smlouvou o převodu první jednotky v domě.

Vlastnictví bytu spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Vlastník domu je povinen nabídnout tento byt přednostně stávajícímu nájemníkovi. Tato povinnost nastává pouze v případě, že nájemníkem je fyzická osoba. Nájemník může nabídku během zákonem stanovené lhůty šesti měsíců přijmout; nepřijme-li nabídku, je možné prodat byt jakékoli osobě a nájemní vztah přechází na nového vlastníka. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky je speciální kupní smlouva.

Vlastníci bytových jednotek tvoří tzv. společenství - což je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.



Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.

Společenství vlastníků jednotek je osobou zapisovanou do obchodního rejstříku.

Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění.

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Práva a povinnosti vlastníků bytů

Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

Náklady na údržbu domu resp. udržování společných prostor a ploch nesou všichni vlastníci bytů poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Odlišná smluvní úprava hrazení nákladů je povolena.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

O nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5.4.4 Daně

V České republice jsou vybírány zejména tyto daně:

- daň z přidané hodnoty
- daň spotřební
- daň z příjmů
- daň z nemovitostí
- daň silniční
- daň z dědictví a darování
- daň z převodu nemovitostí

5.5 Vybrané právní oblasti

5.5.1 Nájemní právo

Úprava nájemního práva rozlišuje mezi nájmem nebytových prostor, nájmem nemovitostí a nájmem bytů.



Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně a musí obsahovat:

- předmět a účel nájmu
- výši a dobu splatnosti nájemného
- způsob platby nájemného
- dobu, na kterou se nájem uzavírá, není-li uzavřen na dobu neurčitou.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím této doby mohou smluvní strany smlouvu uzavřenou na dobu určitou vypovědět písemně pouze z důvodů stanovených v zákoně. Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu, nesjednají-li si sami jinak. Výpovědní lhůta je 3 měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak.

(§ 663 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění)

Nájem

Jde o obecnou úpravu nájemního vztahu, k níž jsou v poměru speciality zvláštní úpravy nájmu bytu, nájmu obytných místností, podnájmu bytů, podnikatelského nájmu věcí movitých a nájmu nebytových prostor.

Účastníky nájemního vztahu mohou být osoby fyzické i právnické. Předmětem nájmu je věc podle povahy nájmu movitá i nemovitá, může jím být i příslušenství či součást věci. Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.

České právo nerozlišuje mezi nájmem a pachtem.

Základním rysem nájmu věci je jeho dočasnost. Nutnou náležitostí nájemní smlouvy je též její úplatnost, i když dohoda o výši nájemného nemusí být nezbytně vždy součástí smlouvy.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

Nájem bytu

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

Bytem se rozumí soubor místností a prostor pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky pro trvalé bydlení. Zní-li kolaudační rozhodnutí, tj. rozhodnutí stavebního úřadu o užívání tak, že určitá místnost nebo soubor místností jsou nebytovými prostory, nelze k takto vymezenému předmětu beze změny užívání (rekolaudace) platně uzavřít nájemní smlouvu k bytu.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Kromě případů zániku nájmu bytu dohodou nebo výpovědí (ať už pronajímatele, nebo nájemce), nájem bytu dále zaniká smrtí nájemce (nedojde-li ovšem k přechodu nájmu bytu) nebo splynutím, stane-li se nájemce vlastníkem domu, v němž se nachází byt; smrtí pronajímatele nájem bytu bez dalšího nezaniká.



5.5.2 Živnostenské právo

Jako nezbytný předpoklad pro rozvoj podnikání byl schválen na podzim roku 1991 zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, s účinností od 1. 1. 1992. Upravuje základní vztahy podnikatelů a státu v převážné většině podnikatelských aktivit. Vychází přitom z Listinou základních práv a svobod zaručeného práva na podnikání. Z jeho působnosti jsou vyloučeny pouze podnikatelské aktivity vyžadující zvláštní odbornou způsobilost, jako je např. činnost advokátů, daňových poradců, lékařů, bank apod.. Stanoví podmínky živnostenského podnikání pro osoby fyzické a právnické i osoby zahraniční.

Všeobecnými podmínkami provozování živnosti, které musí splňovat fyzická osoba - podnikatel, resp. odpovědný zástupce právnické osoby jsou:

1. věk 18 let
2. způsobilost k právním úkonům
3. bezúhonnost
4. doklad, že fyzická osoba nemá v ČR daňové nedoplatky.

Zákon o živnostenském podnikání rozlišuje dva základní druhy živností, které se vztahují k rozdílným případům podnikatelských činností různého věcného zaměření, navíc s rozdílnými požadavky na jejich profesionální zvládnutí. Jedná se o živnosti ohlašovací a živnosti koncesované. Ohlašovací živnosti se potom ještě dále člení na živnosti volné, řemeslné a vázané.

Ke vzniku živnostenského oprávnění u ohlašovací živnosti dochází dnem jejího ohlášení, u koncesované živnosti dnem právní moci rozhodnutí o udělení koncese. Výjimku tvoří zahraniční osoby a nově založené právnické osoby, jimž živnostenské oprávnění vzniká teprve jejich následným zápisem do obchodního rejstříku. Uvedené se s účinností od 1. 2. 2001 ovšem netýká fyzických osob s bydlištěm v některém z členských států Evropské unie nebo v jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, které podnikají na území ČR.

Podnikatel může, resp. v případech stanovených zákonem musí, živnostensky podnikat prostřednictvím svého odpovědného zástupce.

Dle zákona obligatorně ustanovuje odpovědného zástupce:

- a) podnikatel - právnická osoba (s výjimkami stanovenými zákonem);
- b) podnikatel - fyzická osoba pouze tehdy, pokud sám nesplňuje zvláštní podmínky provozování živnosti nebo nemá pobyt na území ČR;
- c) zahraniční fyzická osoba (s výjimkou případu, že vedoucí její organizační složky umístěné v ČR splňuje veškeré podmínky provozování živnosti).

Odpovědným zástupcem je fyzická osoba ustanovená podnikatelem, která odpovídá za řádný provoz živnosti a za dodržování živnostenskoprávních předpisů, a která, nejde-li o manžela nebo manželku podnikatele, je v pracovněprávním vztahu k podnikateli. Odpovědný zástupce se musí zúčastňovat provozování živnosti v potřebném rozsahu. Nikdo nemůže vykonávat funkci odpovědného zástupce pro více než dva podnikatele.

Odpovědný zástupce musí splňovat všeobecné i zvláštní podmínky provozování živnosti a musí mít bydliště na území ČR.

Odpovědný zástupce, který není občanem ČR, prokazuje znalost českého nebo slovenského jazyka před příslušným živnostenským úřadem.

5.5.3 Pracovní právo

Současná právní úprava umožňuje tři druhy pracovně právních vztahů, a to na principu pracovní smlouvy, dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti.



Podstatnými náležitostmi nutnými k uzavření pracovní smlouvy je uvedení druhu práce, místa výkonu práce a dne nástupu do práce.

V případě, že bude pracovní smlouva uzavírána s cizím státním příslušníkem, je nutno tomuto obstarat dále povolení k zaměstnání, které uděluje místně příslušný úřad práce dle místa, kde by měl tento zaměstnanec práci vykonávat.

K částečnému zjednodušení došlo novelou zákona o zaměstnanosti, která nabyla účinnosti 1. 1. 1999. Dle této úřad práce vydá povolení k zaměstnání cizinci bez ohledu na situaci na trhu práce, jestliže to tak stanoví mezinárodní smlouva. Takovouto smlouvou je například Evropská dohoda zakládající přidružení mezi Českou republikou na jedné straně a Evropskými společenstvími a jejich členskými státy na straně druhé. Dle této dohody a v souladu s novelou zákona o zaměstnanosti úřad práce vydá povolení k zaměstnání tzv. klíčovými zaměstnancům, kterými jsou ředitelé a vedoucí pracovníci firem. V tomto případě je možno získat pracovní povolení pro zahraničního státního občana jednodušším způsobem.

Od 1. 1. 2001 je možné v pracovní smlouvě písemně dohodnout tzv. konkurenční doložku, při jejímž porušení musí být zaplacená sjednaná přiměřená smluvní pokuta.

S účinností od 1. 1. 2001 zákoník práce zakotvil další základní zásady vztahu mezi zaměstnanci a zaměstnavateli, z nichž nejvýznamnější jsou tyto:

- a) rovné zacházení se všemi zaměstnanci, pokud jde o jejich pracovní podmínky včetně odměňování za práci, odbornou přípravu a příležitost dosáhnout postupu v zaměstnání,
- b) zákaz jakékoli diskriminace zaměstnanců, přičemž je zakázáno i takové jednání zaměstnavatele, které diskriminuje nikoliv přímo, ale až ve svých důsledcích,
- c) nikdo nesmí výkonu práv a povinností vyplývajících z pracovněprávního vztahu zneužívat na újmu jiného účastníka pracovněprávního vztahu nebo k ponižování jeho lidské důstojnosti, přičemž za ponižování lidské důstojnosti se považuje i nežádoucí chování sexuální povahy na pracovišti; pokud byla ve značné míře snížena důstojnost zaměstnance nebo jeho vážnost na pracovišti má tento právo na náhradu nemajetkové újmy v penězích, výši této náhrady určí soud s přihlédnutím k závažnosti vzniklé újmy a k okolnostem, za nichž k porušení práv a povinností došlo,
- d) zaměstnanci mají právo na informace a projednání:
 - zaměstnavatel je povinen informovat zaměstnance zejména o:
 - ekonomické a finanční situaci zaměstnavatele,
 - právním postavení zaměstnavatele,
 - pravděpodobném vývoji zaměstnanosti u zaměstnavatele,
 - zamýšlených strukturálních změnách,
 - zaměstnavatel je povinen se zaměstnanci projednat zejména:
 - opatření v souvislosti s hromadným propouštěním zaměstnanců,
 - otázky v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Pracovně právní vztah nejčastěji zaniká:

1. Dohodou o rozvázání pracovního poměru (nutný konsensus obou stran).
2. Výpovědí (konkrétní důvody výpovědi upravuje zákoník práce). Výpověď je v české právní úpravě omezena a vždy k ní musí být dán konkrétní výpovědní důvod. Zákoník práce rozlišuje výpověď danou zaměstnavatelem a výpověď danou zaměstnancem. Výpovědní důvody zaměstnavatele jsou taxativně upraveny v § 46 a násl. zákoníku práce.
3. Okamžitým zrušením (z důvodu vážných skutečností, které jsou specifikovány v zákoníku práce). Zaměstnavatel může zrušit pracovní poměr okamžitě jen tehdy, byl-li zaměstnanec pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo porušil-li zaměstnanec pracovní kázeň zvláště hrubým způsobem. Zaměstnanec může pracovní poměr okamžitě zrušit, jestliže podle lékařského posudku nemůže dále konat práci bez vážného ohrožení svého zdraví a zaměstnavatel jej nepřevedl v době 15-ti dnů na jinou pro něho vhodnou práci a v případě, že mu zaměstnavatel nevyplatí mzdu nebo náhradu mzdy do 15-ti dnů po uplynutí její splatnosti.
4. Zrušením pracovního poměru ve zkušební době.



Dohoda o provedení práce	Jedná se o činnost zaměstnance pro zaměstnavatele, která nepřesahuje 100 hodin v kalendářním roce a spočívá v provedení ve smlouvě specifikované činnosti.
Dohoda o pracovní činnosti	Ta se uzavírá pouze pro málo časově náročné práce, u kterých není vhodné uzavřít pracovní smlouvu.

5.5.4 Leasing

V současnosti rozlišujeme dva základní druhy leasingu: - leasing finanční a operativní.

V rámci finančního leasingu je na nájemce přenášena odpovědnost za předmět leasingu včetně nebezpečí rizik k němu se vztahujícím. Doba finančního leasingu se většinou řídí daňovými předpisy a blíží se odpisové době příslušné komodity. Po splnění všech podmínek leasingu má nájemce zpravidla právo pronajímáný majetek získat do svého vlastnictví.

Operativní leasing je naproti tomu cestou ke krátkodobému nebo střednědobému užívání určitého majetku s tím, že smlouvy o operativním leasingu bývají uzavírány na dobu výrazně kratší nežli je odpisová. Nebezpečí škody na věci apod. nese zásadně leasingová společnost. Při poruše předmětu nájmu bránící dohodnutému užívání se poskytuje náhradní předmět obdobných parametrů. Po skončení operativního leasingu je předmět leasingu vrácen leasingové společnosti. V tomto smyslu se operativní leasing blíží nájmu. Operativní leasing se využívá především v případě věcí, které podléhají prudkému technologickému rozvoji nebo módním trendům a umožňuje pravidelnou obměnu potřebné věci.

Kromě těchto dvou základních typů leasingu jsou oba tyto typy dále rozváděny do např. leasingu konzorciálního, kdy je do financování zapojeno více investorů a leasingová společnost se na pořízení věci podílí pouze z části. Zbytek ceny je hrazen ze spekulativních důvodů třetími subjekty - bankami, pojišťovnami, penzijními fondy apod. Ty nedisponují vůči pronajímateli právem vyžadovat splacení investovaných prostředků, ale podílejí se přednostně na výtěžku z leasingových splátek. Tento typ je využíván hlavně při dlouhodobém leasingování nákladných komodit a v našich podmínkách není příliš rozšířen.

Leasing není omezen pouze vnitrostátně, ale může být formou tzv. cross-border lease využíván subjekty se sídlem na území různých států. Výhodou je snížení ceny leasingu v rámci využívání daňových, účetních a celních specifik předpisů více států a zpravidla i přínosu exportních podpor.

Pokud se týče nejdůležitější právní skutečnosti ohledně leasingu, tj. smlouvy samotné, je nutno mít na mysli to, že obchodní zákoník požaduje, aby v případě innominátního kontraktu strany dostatečně určily předmět všech svých závazků, tj. je nutno v rámci maximální právní jistoty smluvních stran dohodnout všechny podstatné náležitosti smluvního vztahu tak, aby v žádném směru nechyběla určitost vůle smluvních stran, protože pokud by tato určitost chyběla, resp. strany se o obsahu vůle přely, smlouva jako právní úkon by nebyla neplatná, ale vůbec by nevznikla.

Mezi tyto náležitosti patří zejména přesné určení smluvních stran, předmětu leasingu a základních podmínek užívání. Smlouva by měla rovněž stanovit platební podmínky, tj. pořizovací cenu, výši splátek, termíny splatnosti apod. a dále by ve smlouvě měly být vymezeny přesně podmínky předání předmětu leasingu do užívání nájemce, otázky pojištění, konečného převodu vlastnictví apod.



Investiční pobídky v České republice znamenají významnou úlevu pro zahraniční investory poskytnutou vládou České republiky ve formě slev na daních z příjmů. Mezi investiční pobídky patří také hmotná podpora vlády směřující k vytváření nových pracovních míst, hmotná podpora rekvalifikace zaměstnanců na určitou činnost vhodnou pro zahraničního investora a podpora určená obcím na technické vybavení území, na kterém má být umístěna výroba, jakož i převod pozemků ve vlastnictví České republiky pro stavby, jichž se investiční pobídky týkají.

5.5.5 Investiční pobídky v České republice

Zákon o investičních pobídkách podporuje zahraniční investory, kteří se rozhodli v České republice:

Oprávněné subjekty

- a) vybudovat nový výrobní závod nebo rozšířit či modernizovat stávající výrobní závod za účelem zavedení nové výroby, rozšířit či modernizovat stávající výrobu, přičemž k pořízení, rozšíření či modernizaci může dojít i koupí či nájmem;
- b) vynaložit prostředky do zpracovatelského průmyslu oboru letectví, kosmonautiky, dopravních prostředků a zařízení, počítačů, informačních technologií, elektroniky, radiokomunikací, telekomunikací, farmaceutiky, nebo do dalších oborů zpracovatelského průmyslu při splnění přísnějších podmínek daných zákonem, přičemž se za zpracovatelský průmysl se nepovažuje dobývání nerostných surovin, výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody, stavebnictví, opravy motorových vozidel, obchod a ostatní služby;
- c) pořídit strojní zařízení v hodnotě nejméně 40 % celkové hodnoty pořízeného hmotného a nehmotného investičního majetku;
- d) vynaložit investiční prostředky na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku nejméně v částce 350.000.000,00 Kč, přičemž nejméně částka 145.000.000,00 Kč musí být kryta vlastním jměním (u fyzické osoby vlastními prostředky);
- e) zaplatit částky na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku stanoveného podle písm. d) nejdéle do tří let od vydání rozhodnutí o příslibu o poskytnutí investiční pobídky; v odůvodněných případech může Ministerstvo průmyslu a obchodu na žádost tuto lhůtu prodloužit nejdéle o dva roky.

Podmínkou pro poskytnutí investiční pobídky je šetrnost výroby k životnímu prostředí.

Žadatel, který splňuje shora uvedené podmínky může předložit svůj záměr investovat v České republice u tzv. "určené organizace". Určenou organizací je Czech Invest, který má sídlo Štěpánská 15, 120 00 Praha 2.

Žádost o získání investiční pobídky

Czech Invest má dále zastoupení na následujících adresách:

Suite 938
The Merchandise Mart
200 World Trade Center

51 East Campbell Avenue
Suite 107-F
Campbell, CA 95008, U.S.A.

Hansaring 61
50670 Köln
Germany

Centre Tscheque
18 Rue Bonaparte
F-75006 Paris
France

London W1GQD
United Kingdom

6th Flo. Yokohama Porters
2-2-1 Shinko, Naka-ku
Yokohama, 231-0001
Japan



Rue Belliard 15-17
1040 Bruxelles
Belgium

Room 2207-9
Tower II, Lippo Centre
98 Queensway, Admiralty
Hong Kong

Pro bližší informace ohledně možnosti investování je možno nahlédnout i na [Ve svém investičním záměru musí žadatel uvést zejména:](http://www.stranky.Czech Invest (www.czechinvest.org), když tyto jsou kromě v českém jazyce vypracovány v jazyce německém a anglickém a japonském.</p></div><div data-bbox=)

- a) svoji přesnou identifikaci (firmy nebo název, sídlo, IČO, statutární orgán, apod.);
- b) plánovanou výši finančních prostředků určenou na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku v nejbližších 3 letech;
- c) předpokládaný počáteční a konečný stav zaměstnanců včetně požadavků na jejich odbornou kvalifikaci a předpokládanou výši nákladů na jejich rekvalifikaci;
- d) označení katastrálního území, kde bude sídlo společnosti a území, kde bude uskutečněna výstavba a umístěno strojní zařízení;
- e) požadavky na technické vybavení území a požadovanou plochu v m² v členění na pozemky určené pro vybudování výrobního zařízení, skladovacích prostor, administrativní budovy a další;
- f) strojní zařízení určené pro investiční akci v členění podle číselných kódů celního sazebníku, dále v členění na nové strojní zařízení, strojní zařízení již užívané v České republice nebo mimo Českou republiku včetně data jeho výroby;
- g) bližší informace o předpokládané výstavbě nových budov nebo o předpokládaném využití možnosti nájmu stávajících budov či jejich koupi;
- h) harmonogram investičních akcí a předpokládaný termín zahájení výroby;
- i) požadované investiční pobídky včetně předpokládané výše osvobození od cla;
- j) další údaje uvedené v příloze k zákonu o investičních pobídkách.

Ke svému záměru musí dále žadatel, je-li právnickou osobou, předložit podklady týkající se jeho samého, tj. zejména zakladatelskou listinu, stanovy, účetní závěrky ověřené auditorem.

Určená organizace ("Czech Invest") vypracuje k předloženému záměru posudek a předloží jej spolu se záměrem žadatele Ministerstvu průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, které v případě kladného stanoviska zašle žadateli nabídku na poskytnutí investičních pobídek.

Na základě nabídky zájemce předloží Ministerstvu průmyslu a obchodu žádost o příslib investičních pobídek.

Žádost o příslib investičních pobídek musí obsahovat:

- a) výpis z obchodního rejstříku, a je-li zájemcem o investiční pobídku fyzická osoba, která není zapsána v obchodním rejstříku, doklad o oprávnění k podnikání;
- b) potvrzení zájemce o pravdivosti v záměru uváděných údajů;
- c) souhlas zájemce s investičními pobídkami uvedenými v nabídce ministerstva;
- d) prohlášení zájemce, že nejpozději do 24 měsíců od doručení rozhodnutí o příslibu investičních pobídek zahájí financování investiční akce vynaložením prostředků na pořízení hmotného či nehmotného majetku a že výrobu zahájí nejpozději do 3 let od doručení rozhodnutí o příslibu investičních pobídek.

Poté vydá Ministerstvo průmyslu a obchodu po předchozím souhlasu Ministerstva financí (popř. Ministerstva práce a sociálních věcí) rozhodnutí o příslibu investičních pobídek.

Právnické nebo fyzické osobě lze investiční pobídku poskytnout tehdy, pokud prokáže, že může splnit všeobecné podmínky stanovené zákonem o investičních pobídkách č. 72/2000 Sb. v platném znění (viz. výše) a zároveň zvláštní podmínky stanovené zvláštními právními předpisy. Těmito jsou např. zákon o daních z příjmů, zákon o zaměstnanosti.



Na základě rozhodnutí o příslibu investiční pobídky dle předchozích údajů může obec, kde se investiční akce bude konat, požádat o dotaci na technické vybavení území. K žádosti obec připojí:

- a) výpis z katastru nemovitostí potvrzující vlastnické právo obce k pozemkům, na nichž má být vybudováno technické vybavení území;
- b) územní rozhodnutí o umístění stavby technického vybavení území;
- c) projektovou dokumentaci včetně rozpočtu nákladů na technické vybavení území;
- d) podklady potvrzujícími schopnost obce podílet se na financování 40 % nákladů na technické vybavení území.

Investičními pobídkami se vláda snaží získat do České republiky dlouhodobé strategické investory, kterým nabízí daňové úlevy. Vláda zároveň podporuje formou dotací obce, které se rozhodly vybudovat infrastrukturu pro nové zahraniční investory.

Zahraniční investor, který dostane příslib investiční pobídky, může uplatnit slevu na daních z příjmů do výše investiční pobídky, a to po dobu 10 po sobě bezprostředně následujících zdaňovacích období.



6 CIZINCI A POVOLENÍ K POBYTU

Postavení cizinců v České republice je založeno na vízovém principu, dle kterého je každý cizinec přijíždějící do České republiky povinen si obstarat na velvyslanectví České republiky platné vízum, nestanoví-li mezinárodní smlouva jinak.

S většinou vyspělých států uzavřela Česká republika smlouvu o bezvízovém styku, na základě které mohou příslušníci smluvních států cestovat do České republiky bez víza, pouze na základě předložení platného cestovního pasu. Bezvízový pobyt na území České republiky je ve většině smluv omezen maximální dobou pobytu do 90-ti dní.

Typy víz pro státní občany států, se kterými Česká republika neuzavřela dohodu o bezvízovém styku:

- a) výjezdní vízum je určeno pro cizince, který pobývá na území bez víza a slouží k vycestování z území;
- b) průjezdní vízum opravňuje cizince k pobytu na území České republiky do 5-ti dnů;
- c) letištní vízum je určeno pro cizince, který je z důvodu čekání na letecký spoj nucen pobývat v tranzitním prostoru mezinárodního letiště;
- d) vízum za účelem strpění pobytu uděluje policie na žádost cizince, jemuž brání k vycestování překážka nezávislá na jeho vůli;
- e) vízum za účelem dočasné ochrany se uděluje cizinci, který prchá před ozbrojeným konfliktem, občanskou válkou, stálým násilím, živelnou pohromou z důvodu soustavného nebo hromadného porušování lidských práv, z národnostních nebo náboženských důvodů;
- f) vízum k pobytu do 90-ti dnů. Toto vízum jsou povinni si obstarat všichni cizinci, kteří cestují do České republiky na krátké, zejména turistické návštěvy ze zemí, se kterými nemá Česká republika podepsanu dohodu o bezvízovém styku. Vízum tohoto typu si musí cizinec obstarat na zastupitelském úřadě České republiky v zahraničí po předložení platného cestovního pasu, fotografií, policií ověřeného pozvání nebo prostředků k pobytu na území ČR a dokladu o zajištění ubytování po dobu pobytu, peněžité částky ve výši nákladů spojených s vycestováním a dalších dokladů osvědčujících údaje uvedené na formuláři žádosti, které může zastupitelský úřad požadovat.

Cizinec je povinen při hraniční kontrole na požádání policie předložit doklad o zdravotním pojištění, které uhradí náklady léčení v souvislosti s úrazem nebo náhlým onemocněním na území České republiky včetně nákladů spojených s převozem nemocného nebo ostatků zemřelého po dobu pobytu cizince na území. Pokud cizinec žádá o udělení víza k pobytu do 90-ti dnů za účelem zaměstnání, je povinen předložit povolení k zaměstnání vydané místně příslušným úřadem práce České republiky.

Vízum k pobytu nad 90 dní

Toto vízum se vydává na maximálně 365 dní, a to vždy k určitému účelu. Nejčastějším účelem je zaměstnání nebo podnikání v ČR.

Protože většina smluv o bezvízovém styku je uzavřena maximálně na dobu 90-ti dnů, musí si toto vízum opatřit všichni cizí státní příslušníci bez rozdílu toho, zda jejich domovská země podepsala smlouvu s Českou republikou o bezvízovém styku.

Podnikatelům, jednatelům ve společnostech s ručením omezeným, členům představenstev v akciových společnostech a jiným členům statutárních orgánů právnických osob se uděluje vízum k pobytu nad 90 dní za účelem podnikání.

O toto vízum je nutno požádat na zastupitelském úřadě České republiky v zahraničí a spolu se žádostí je nutno předložit následující podklady:



- a) Cestovní doklad, který je platný minimálně po dobu 1,5 roku ode dne podání žádosti o udělení povolení k pobytu.
- b) Žádá-li žadatel o udělení k pobytu za účelem podnikání, je nutno předložit zakladatelskou listinu. V případě, že byl žadatel jmenován statutárním orgánem již založené společnosti je nutno předložit usnesení společníků a v případě, že již je v obchodním rejstříku zapsán, výpis z obchodního rejstříku.
Žádá-li cizinec o povolení k pobytu za účelem zaměstnání je nutno předložit povolení k zaměstnání na území České republiky vydané místně příslušným Úřadem práce.
- c) Finanční prostředky k pobytu na území. Pokud žadatel žádá o povolení k pobytu na dobu 365 dní za účelem podnikání, jsou tyto prostředky 116.000,00 Kč pro kalendářní rok. Pokud žadatel předloží potvrzení z banky, s nižší peněžní částkou, bude mu povolení k pobytu vystaveno na kratší dobu.
Zákon o pobytu cizinců připouští, aby prostředky k pobytu byly prokázány platnou mezinárodní kreditní kartou.
- d) Doklad s ověřeným podpisem ubytovatele a jeho souhlas s ubytováním cizince, v prostorách, které ubytovatel vlastní nebo s nimi disponuje. K tomuto souhlasu je nutno připojit aktuální výpis z katastru nemovitostí.
- e) Výpis z evidence rejstříku trestů a to nejenom z České republiky, ale i ze státu, jehož je cizinec státním občanem nebo ve kterém cizinec pobýval nepřetržitě po dobu delší než 6 měsíců. Povinnost předložit výpis z evidence rejstříku trestů se považuje za splněnou, pokud cizinec podá žádost o tento výpis na zastupitelském úřadě a souhlasí se zasláním tohoto výpisu cizinecké policii ČR.
- f) 3 stejné fotografie.
- g) Správný poplatek, jehož výše není na všech velvyslanectvích jednotná. V rámci tohoto poplatku žadatel hradí poplatek cizinecké policii ve výši Kč 1.000,00 a dále poplatek za služby zprostředkované příslušným velvyslanectvím.

Je třeba znovu připomenout, že cizinec je povinen při hraniční kontrole na požádání policie předložit doklad o zdravotním pojištění, které hradí náklady léčení v souvislosti s úrazem nebo náhlým onemocněním na území včetně nákladů spojených s převozem nemocného nebo ostatků zemřelého po dobu pobytu cizince na území.

V případě, že cizinec obdržel první vízum na území České republiky, o které si žádal na Velvyslanectví ČR v zahraničí, má povinnost do 3 dnů po svém příjezdu do ČR nahlásit se u cizinecké policie, v jejímž obvodu má povolený pobyt a předložit zde pas s originálem víza a originál hraniční průvodky s potvrzením, že přešel české státní hranice.

Dobu platnosti víza k pobytu nad 90 dní může policie opakovaně prodloužit o 365 dnů za podmínky, že trvá stejný účel, pro který bylo vízum uděleno. K žádosti o prodloužení doby platnosti víza k pobytu nad 90 dnů je žadatel povinen předložit dále potvrzení finančního úřadu o stavu jeho daňových nedoplatků za poslední zdaňovací období a potvrzení Okresní správy sociálního zabezpečení o zaplacení pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.



7 VŠEOBECNÉ INFORMACE

7.1 Měna a kurz Zákonným platidlem v České republice je česká koruna. Jednu českou korunu tvoří 100 haléřů. Mezinárodní označení měny je CZK.

Bankovky: 5.000, 2.000, 1.000, 500, 200, 100, 50, 20 korun

Mince: 50, 20, 10, 5, 2, 1 koruna
50 haléřů

Dne 01.01.1991, byla zavedena "vnitřní konvertibilita" koruny, čímž vznikl jednotný devizový kurz, platný jak v obchodním styku, tak i v cestovním ruchu. K 01.10.1995 byl devizový zákon upraven novelou č. 219/1995 Sb., což vedlo k plné konvertibilitě české koruny.

7.2 Získávání informací o bonitě českých subjektů

Jelikož probíhá realizace exportů a importů českými firmami často bez státních garancí, je obvykle nezbytné získat řadu důležitých informací o bonitě partnera. Informace o bonitě lze získat zpravidla u bank s mezinárodní působností. Vedle toho existují ještě mezinárodní a české společnosti, u kterých je možné takové informace zjistit.

7.3 Zprostředkování kontaktů, veletrhy a výstavy

Kontakty na firmy mohou být navázány zejména na významných veletrzích a výstavách v České republice. Přehled nejdůležitějších veletrhů a výstav si je možné vyžádat na městských úřadech či informačních centrech. Dále existuje celá řada relativně aktuálních prací s velkou vypovídací schopností, zpracovaných často formou CD-ROMU, jako např. "Inform Katalog" pro průmyslovou oblast anebo "Kompaskatalog".

8 ADRESY DŮLEŽITÝCH INSTITUCÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Magistrát města České Budějovice

Nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2
Odbor rozvoje a cestovního ruchu..... 386803202
Oddělení zahraničních vztahů..... 386802924
Obecní živnostenský úřad..... 386802702
Kněžská 19
Stavební úřad..... 386804002
www.c-budejovice.cz

Česká národní banka

Pobočka Č. Budějovice, Lannova 1 387744111
www.cnb.cz

Jihočeská hospodářská komora České Budějovice

Husova 9 387318434

Agrární komora

Rudolfovská 80 387411710

Regionální rozvojová agentura jižních Čech, RERA a.s.

Husova 5..... 387014111
www.rera.cz

Celní úřad v Českých Budějovicích

K Uhlíře 42, Suché Vrbné 38 7410026

Finanční úřad v Českých Budějovicích

F. A. Gerstnera 1/5 387723111



Katastrální úřad v Českých Budějovicích	
Lidická 11	386713911
Cizinecká policie	
Pražská 23	387426017
Policie ČR, okresní ředitelství v Českých Budějovicích	
Pražská 5	974221111
Nehody	974226588
Dopravní inspektorát	974221111
Pozemkový fond České Budějovice	
Rudolfovská 80	387693111
Krajský soud v Českých Budějovicích, obchodní rejstřík	
Zátkovo nábřeží 2	386719111
Úřad práce v Českých Budějovicích	
Klavíkova 7	387709111

9 SEZNAM NÁLEŽITOSTÍ

(1) Sepsání a uzavření společenské smlouvy (zakladatelské listiny) ve formě notářského zápisu.

9.1 Zakládání společnosti s.r.o. v přehledu

Podstatnými náležitosmi společenské smlouvy (zakladatelské listiny) jsou:

- Firma a sídlo společnosti.
 - Určení společníků s uvedením firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby.
 - Předmět podnikání (činnosti).
 - Výše základního kapitálu a výše vkladů jednotlivých společníků včetně způsobu a lhůty splácení vkladu.
 - Jména a bydliště prvních jednatelů a způsob, jakým jednají jménem společnosti.
 - Jména a bydliště členů první dozorčí rady, pokud je dozorčí rada zřízena.
 - Určení správce vkladu.
 - Jiné údaje, které vyžaduje obchodní zákoník - např. určení působnosti valné hromady.
- (2) Splacení jednotlivých vkladů společníků tvořících základní kapitál na účet některé bankovní instituce působící v ČR a potvrzení o splacení základního kapitálu.
- (3) Žádost o vydání živnostenského oprávnění u příslušného živnostenského úřadu. K získání živnostenského oprávnění musí žadatel, resp. odpovědný zástupce živnostenskému úřadu předložit aktuální výpis z rejstříku trestů České republiky, doklad o neexistenci daňových nedoplatků v ČR a požadované doklady o odborné způsobilosti.
- (4) Povolení k pobytu
Má-li být zahraniční osoba zástupcem obchodní společnosti, musí při zápisu do obchodního rejstříku disponovat platným povolením k pobytu v České republice.



- (5) Návrh na zápis nové společnosti do obchodního rejstříku se podává místně příslušnému Krajskému soudu (podle sídla společnosti).
Jeho přílohou je:
- společenská smlouva (zakladatelská listina vyhotovená ve formě notářského zápisu) ve dvojím vyhotovení;
 - živnostenské listy v úředně ověřené fotokopii;
 - potvrzení o splacení peněžitých vkladů, resp. posudek znalce nebo znalců o ocenění nepeněžitých vkladů;
 - čestné prohlášení jednatele, jeho rejstřík trestů;
 - potvrzení příslušného finančního úřadu o tom, že jednatel nemá v ČR daňové nedoplatky;
 - podpisový vzor jednatele ve dvojím vyhotovení;
 - fotokopie dokladu o povolení k pobytu na území ČR jednatele, je-li zahraniční osobou;
 - výpis z obchodního rejstříku zakladatele (ů) je (jsou) -li právnickou osobou;
 - doklad o právu zapisované společnosti k užívání prostor (místností), do nichž umístila své sídlo.

9.2 Žádost o povolení k pobytu v přehledu

Přílohou žádosti o udělení povolení k pobytu nad 90 dní na území ČR jsou tyto doklady:

- a) platný cestovní doklad;
- b) zakladatelská listina / usnesení společníků / výpis z obchodního rejstříku / povolení k zaměstnání;
- c) finanční prostředky k pobytu;
- d) souhlas s ubytováním;
- e) výpis z rejstříku trestů z České republiky;
- f) výpis z rejstříku trestů z domovského státu;
- g) tři stejné fotografie;
- h) správní poplatek.





Kontakty

Adresa: MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, Nám. Přemysla Otakara II. č. 1, 2, 370 92 České Budějovice

Telefon: 386 803 202 **Fax:** 386 803 205 **Internet:** www.c-budejovice.cz