



**2023**

**FORLEX  
LEGAL  
UPDATE  
Č. 4**

**ČERVENEC - SRPEN  
JULY - AUGUST**

# ÚVOD

## INTRODUCTION



Vážení klienti,

obracíme se na Vás se čtvrtým letošním přehledem těch nejzajímavějších změn v právních předpisech a rozhodovací praxi českých soudů.

---

*Dear clients,*

*We are turning to you with this year's fourth overview of the most interesting changes in the legislation and decision-making practice of the Czech courts.*

Váš tým FORLEX, advokátní kancelář /  
Your team FORLEX, attorneys-at-law

# OBSAH CONTENT



## 01 **ZÁKON O OCHRANĚ OZNAMOVATELŮ (WHISTLEBLOWING) - 3. ČÁST** WHISTLEBLOWER PROTECTION ACT - PART 3

---

## 02 **AKTUÁLNÍ STAV NOVELY ZÁKONÍKU PRÁCE** CURRENT STATUS OF THE AMENDMENT TO THE LABOUR CODE

---

## 03 **STAVEBNÍ ZÁKON - 3. ČÁST** BUILDING ACT - PART 3

---

## 04 **NOVELA ZÁKONA O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK** AMENDMENT TO THE PUBLIC PROCUREMENT ACT

---

## 05 **PLÁNOVANÁ ZMĚNA PRAVIDEL PRO ODDLUŽENÍ** PLANNED CHANGE TO THE RULES FOR DEBT RELIEF

# OBSAH CONTENT



**06** **ÚOHS BUDE MOCI VYUŽÍT POLICEJNÍ ODPOSLECHY A ZÁZNAMY  
POŘÍZENÉ PŘI SLEDOVÁNÍ OSOB A VĚCÍ**  
THE OFFICE FOR THE PROTECTION OF COMPETITION WILL BE ABLE TO  
USE POLICE WIRETAPS AND RECORDINGS MADE DURING  
SURVEILLANCE OF PERSONS AND THINGS

---

**07** **ZÁKON O PREVENTIVNÍ RESTRUKTURALIZACI**  
PREVENTIVE RESTRUCTURING ACT


---

**08** **ZMĚNY PRAVIDEL PRO POSKYTOVÁNÍ ADVOKÁTNÍCH ÚSCHOV**  
CHANGES TO THE RULES FOR THE PROVISION OF ATTORNEY'S  
DEPOSITS

---

**09** **VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ**  
SELECTED IMPORTANT CASE LAW

---



## ZÁKON O OCHRANĚ OZNAMOVATELŮ (WHISTLEBLOWING) 3. ČÁST

### WHISTLEBLOWER PROTECTION ACT PART 3

Image by cotoonbro studio from Pexels

V minulých vydáních FORLEX právních aktualit jsme Vás již informovali o tom, co to vlastně whistleblowing je a jak by měl fungovat vnitřní oznamovací systém včetně povinně zveřejňovaných informací. Nyní bychom chtěli blíže rozebrat funkci příslušné osoby a postup po přijetí oznámení.

*In previous editions of FORLEX Legal News we have already informed you about what whistleblowing actually is and how the internal whistleblowing system should work, including mandatory disclosures. Now we would like to discuss in more detail the function of the competent person and the procedure after receiving a whistleblowing notification.*

Příslušná osoba by měla být nestrannou a důvěryhodnou osobou, kterou určí povinný subjekt a poučí ji o právech a povinnostech vyplývajících ze zákona. Příslušná osoba má mj. za úkol jako jediná přijímat oznámení podaná prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému a posuzovat jejich důvodnost.

Po přijetí oznámení musí příslušná osoba do 7 dnů vyrozumět oznamovatele, že jeho oznámení obdržela. Následně začne prošetřovat, zda je oznámení důvodné či nikoli, v zásadě tedy musí prověřit, jestli oznámení podal oprávněný subjekt, zda se oznámení vztahuje na takové protiprávní jednání, které vymezuje zákon (např. takové, které má znaky trestného činu nebo přestupku s horní sazbou alespoň 100.000 Kč) a zda k nahlášenému protiprávnímu jednání skutečně došlo. V lhůtě 30 dnů od obdržení oznámení musí následně opět písemně vyrozumět oznamovatele o důvodnosti nebo nedůvodnosti oznámení. Tato lhůta může být v odůvodněných případech prodloužena dvakrát o 30 dní (tj. max na 90 dní) – o tomto musí být oznamovatel taktéž informován. Následně, aniž by odhalila totožnost oznamovatele, navrhne povinnému subjektu vhodné opatření k nápravě závadného stavu a ten jej buď přijme nebo zavede jiné adekvátní řešení a následně příslušná osoba opět informuje oznamovatele. Upozorňujeme, že je třeba na dodržování zákonných lhůt dbát, neboť při jejich nesplnění hrozí příslušné osobě zákonné sankce. V této souvislosti doporučujeme, aby povinný subjekt určil buď náhradní příslušnou osobu, nebo případně rovnou dvě příslušné osoby, které se mohou vzájemně zastupovat

Na závěr jen připomínáme, že k 1. 8. 2023 měly povinnost vnitřní oznamovací systém zavést všechny povinné subjekty s výjimkou zaměstnavatelů s 50-250 zaměstnanci, kteří mají tuto povinnost až od 15.12.2023.

*The competent person should be an impartial and trustworthy person appointed by the obliged entity and advised of his/her rights and obligations under the law. The competent person is, inter alia, the only person to receive notifications submitted through the internal notification system and to assess their validity.*

*Upon receipt of a notification, the competent person must notify the notifier within 7 days that his notification has been received. It then starts to investigate whether the notification is justified or not, i.e. it must basically check whether the notification has been submitted by a legitimate entity, whether the notification relates to an offence as defined by law (e.g. an offence or misdemeanour with a maximum penalty of at least CZK 100,000) and whether the reported offence has actually occurred. Within 30 days of receipt of the notification, it must subsequently inform the notifier again in writing of the validity or otherwise of the notification. This period may be extended twice by 30 days (i.e. to a maximum of 90 days) in justified cases - the notifier must also be informed of this. Subsequently, without revealing the identity of the notifier, the competent person shall propose to the obliged entity an appropriate measure to remedy the defective situation, which it shall either accept or implement another adequate solution, and the competent person shall subsequently inform the notifier again. Please note that the legal deadlines must be observed, as failure to comply with them may result in legal penalties for the person concerned. In this context, we recommend that the obliged entity designate either a substitute competent person or, alternatively, two competent persons who can represent each other.*

*Finally, we would just like to remind you that as of 1 August 2023, all obliged entities were obliged to introduce the internal notification system, except for employers with 50-250 employees, who have this obligation only as of 15 December 2023.*



# AKTUÁLNÍ STAV NOVELY ZÁKONÍKU PRÁCE

Dne 13. září 2023 schválila Poslanecká sněmovna dlouho očekávanou novelu zákoníku práce. Veškeré pozměňovací návrhy senátu byly odmítnuty. Novela nyní míří na Pražský hrad, kde bude čekat na podpis prezidenta. Pokud Petr Pavel stihne novelu podepsat do konce září, nabude novela až na výjimky účinnosti 1. října 2023.

Zaměstnavatel bude nově povinen rozvrhovat pracovní dobu zaměstnancům pracujícím na dohody, a to s nejméně třídním předstihem, pokud se nedomluví na jiné době seznámení.

Nepřetržitý odpočinek mezi směny se novelou mění na nepřetržitý denní odpočinek, neboť nově nebude rozhodující pro poskytnutí odpočinku v trvání alespoň 11 hodin (případně 8 hodin) doba mezi koncem jedné směny a začátkem další směny, ale 24 po sobě jdoucích hodin.

Dále dojde ke zkrácení nepřetržitého odpočinku v týdnu dle § 92 ZP z 35 hodin na pouhých 24 hodin. Tento odpočinek by měl zaměstnavatel poskytovat vždy spolu s nepřetržitým denním odpočinkem dle § 90 odst. 1 ZP, na který by měl bezprostředně navazovat. Úpravu nepřetržitého odpočinku reaguje Parlament na rozsudek SDEU ze dne 2. 3. 2023, o kterém jsme Vás informovali zde (<https://shorturl.at/cpG05>). Nové znění tohoto ustanovení nabude účinnosti dnem 1.1.2024.

Současně Senát upozornil Ministerstvo zdravotnictví na neuspokojivou personální situaci ve zdravotnictví a s tím spojené překvapivé znovuzavedení přesčasové práce u zdravotníků dle § 93a ZP, která by dle Senátu vedla k přetěžování zdravotníků, a navíc byla dlouhodobě neudržitelná. I navzdory tomuto upozornění se zavádí úprava tzv. další dohodnuté práce přesčas ve zdravotnictví.

# CURRENT STATUS OF THE AMENDMENT TO THE LABOUR CODE

On 13 September 2023, the Chamber of Deputies approved a long-awaited amendment to the Labour Code. All amendments proposed by the Senate were rejected. The amendment now heads to Prague Castle, where it will await the President's signature. If Petr Pavel manages to sign the amendment by the end of September, the amendment will come into force on 1 October 2023, subject to exceptions.

The employer will now be obliged to schedule the working time of employees working under agreements with at least three days' notice, unless otherwise agreed.

The amendment changes the continuous rest between shifts to continuous daily rest, as now the time between the end of one shift and the beginning of the next shift will not be decisive for granting rest of at least 11 hours (or 8 hours), but 24 consecutive hours.

In addition, the continuous weekly rest period under Section 92 of the Labour Code should be reduced from 35 hours to only 24 hours. This rest should always be provided by the employer in conjunction with the continuous daily rest under Section 90(1) of the Labour Code, which should immediately follow. By adjusting the continuous rest, the Parliament is responding to the CJEU judgment of March 2, 2023, which we informed you about here (<https://shorturl.at/cpG05>). The new wording of this provision will come into force on 1 January 2024.

At the same time, the Senate drew the attention of the Ministry of Health to the unsatisfactory staffing situation in the health care sector and the related surprising reintroduction of overtime work for health care workers under Section 93a of the Labour Code, which, according to the Senate, would lead to overworking of health care workers and, moreover, would be unsustainable in the long term. Despite this warning, the regulation of so-called additional agreed overtime in the health sector will be introduced.



Image by Jan Krukau rom paexels





Image by Mike Yakaites from Pexels

## STAVEBNÍ ZÁKON 3. ČÁST

### BUILDING ACT PART 3

V předchozích vydáních FORLEX právních aktualit jsme Vás mimo jiné informovali o (ne)vzniku Nejvyššího stavebního úřadu, změnách u koordinovaných stanovisek či rozdělení stavem dle nového stavebního zákona. V tomto vydání právních aktualit FORLEX si přiblížíme problematiku tzv. černých staveb (tj. staveb bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, popřípadě v rozporu s právními předpisy).

*In previous issues of FORLEX Legal News, we have informed you about the (dis)establishment of the Supreme Construction Authority, changes in coordinated opinions and the division of states under the new Construction Act. In this issue of FORLEX Legal News, we will take a closer look at the issue of so-called black buildings (i.e. buildings without a decision required by the Building Act or in violation of it, or in contravention of legal regulations).*



Doposud se u černých staveb v praxi současně vedlo řízení o odstranění „černé stavby“ a řízení o jejím dodatečném povolení. Odstranění nepovolené stavby bylo považováno za krajní prostředek, čehož bývalo zneužíváno (s ohledem na větší benevolentnost při dodatečném povolení než u řádného povolení stavby).

Nový stavební zákon tak na tuto skutečnost reaguje a zpřísňuje dodatečné povolení o požadavek tzv. dobré víry, úhrady finanční sankce a provázanost na neexistenci nutnosti povolit výjimku. Právě požadavek dobré víry by měl zamezit zneužívání dodatečných povolení staveb u těch stavebníků, kterým bylo od počátku zřejmé, že postupují v rozporu s právními předpisy.

*Until now, in practice, the procedure for the removal of a "black building" and the procedure for its additional permit were conducted simultaneously. The removal of an unauthorised building was considered as a last resort, which was abused (in view of the greater benevolence in the case of a supplementary permit than in the case of a regular building permit).*

*The new Building Act thus responds to this fact and tightens the additional permit by requiring the so-called good faith, payment of a financial penalty and linking it to the absence of the need to grant an exemption. It is the good faith requirement that should prevent the abuse of additional building permits by those builders who were clear from the outset that they were acting in breach of the legislation.*

## NOVELA ZÁKONA O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

Dne 16. 7. 2023 nabyla účinnosti novela zákona o zadávání veřejných zakázek, jejímž cílem má být zejm. odstranění nedostatků transpozice evropských zadávacích směrnic, a dále snížení administrativního zatížení a odstranění nepřiměřené přísnosti některých pravidel. S ohledem na komplexnost novely tak níže uvádíme jen příklady některých změn, které přináší.

Z hlediska zadavatelů, novela otevírá možnosti vertikální spolupráce mezi organizačními složkami státu; ty by pak mohly vysoutěžený produkt či službu dále distribuovat bez zadávacího řízení mezi další složky státu.

Dodavatelé nyní nemusí prokazovat profesní způsobilost dokladem mladším 3 měsíců, a to z důvodu veřejné přístupnosti obchodního rejstříku. Současně vyžadování originálů dokladů prokazující kvalifikaci před uzavřením smlouvy bude již na uvážení zadavatele. Stejně tak bude na zadavateli, aby zvolil, zda bude pro prokázání jistoty stačit pouhá prostá kopie.

Novinkou je také povinnost zadavatele zveřejňovat nabídkové ceny účastníků zadávacího řízení. Zadavatel je nově také oprávněn zkrátit lhůtu pro podání námitek proti zadávacímu řízení s tím, že tyto bude možné podat nejpozději 72 hodin před skončením lhůty pro podání nabídek či žádostí o účast. Novela také stanovuje zvláštní pravidla pro rámcové dohody a dynamický nákupní systém.

## AMENDMENT TO THE PUBLIC PROCUREMENT ACT

*On 16 July 2023, an amendment to the Public Procurement Act came into force, the aim of which is to eliminate the shortcomings of the transposition of European procurement directives, as well as to reduce the administrative burden and eliminate the unreasonable strictness of some rules. In view of the complexity of the amendment, the following are only examples of some of the changes it brings.*

*From the point of view of contracting authorities, the amendment opens up the possibility of vertical cooperation between organisational units of the state; they could then distribute the awarded product or service without a tender procedure among other state units.*

*Contractors are now not required to prove their professional competence with a document less than 3 months old, due to the public accessibility of the commercial register. At the same time, requiring original documents proving qualification before concluding a contract will be at the discretion of the contracting authority. Similarly, it will be up to the contracting authority to choose whether a plain copy is sufficient to prove the security.*

*Another new feature is the obligation of the contracting authority to publish the tender prices of the participants in the tender procedure. The contracting authority is also newly entitled to shorten the deadline for filing objections to the procurement procedure, with the proviso that they may be filed no later than 72 hours before the deadline for submission of tenders or requests to participate. The amendment also lays down special rules for framework agreements and dynamic purchasing systems.*



Image by Khwanchai Phangong from Pexels

# PLÁNOVANÁ ZMĚNA PRAVIDEL PRO ODDLUŽENÍ

## PLANNED CHANGE TO THE RULES FOR DEBT RELIEF



Image by 89stocker from pixabay

Vláda schválila návrh novelizace insolvenčního zákona, která má implementovat evropskou směrnici o restrukturalizaci a insolvenční, a zejm. tak zvýšit efektivitu procesu oddlužení, jehož se týkají hlavní obsahové body novely. Mělo by tak dojít kupř. ke zkrácení délky doby oddlužení z 5 let na 3 roky, ke zvýšení dohledu nad příjmy dlužníka a jeho příjmovým potenciálem, nebo by také měly být přednostně uspokojováni věřitelé pohledávek z výživného. Návrh se nyní nachází v prvním čtení v poslanecké sněmovně.

*The Government approved a draft amendment to the Insolvency Act to implement the European Directive on Restructuring and Insolvency, in particular to increase the efficiency of the debt settlement process, which is the main content of the amendment. For example, the length of the restructuring period should be shortened from 5 years to 3 years, the debtor's income and income potential should be monitored more closely, and creditors of maintenance claims should receive priority. The proposal is now at first reading in the Chamber of Deputies.*

## ÚOHS BUDE MOCI VYUŽÍT POLICEJNÍ ODPOSLECHY A ZÁZNAMY POŘÍZENÉ PŘI SLEDOVÁNÍ OSOB A VĚCÍ

Novela zákona o ochraně hospodářské soutěže vstoupila v účinnost dne 29. 7. 2023. Od tohoto dne má ÚOHS možnost používat záznam telekomunikačního provozu, zjednodušeně odposlech a také záznamy pořízené při sledování osob a věcí. Tyto prostředky jsou typicky trestněprávními způsoby odhalování kriminality, avšak dle nového § 21b zákona bude mít ÚOHS možnost tyto prostředky použít při výkonu dozoru ve věci utajované horizontální dohody nebo jednání ve vzájemné shodě, jejichž cílem je narušení hospodářské soutěže.

Současně s těmito prostředky je však dána ÚOHS možnost i tzv. shovívavosti dle § 22ba zákona. Pokud je soutěžitel uznán vinným z přestupku uzavírání dohod s jiným soutěžitelem ÚOHS může od uložení pokuty upustit, pokud: soutěžitel předloží ÚOHS relevantní informace o dohodě; přizná účast na dohodě; nečinil nátlak na ostatní soutěžitele, aby se dohody účastnili a poskytne ÚOHS všechny jemu dostupné dokumenty o utajované dohodě.

Na základě všech těchto nových možností vyšetřování nekalosoutěžních praktik ÚOHS doufá v rychlejší a efektivnější odhalování zakázaných dohod.

## THE OFFICE FOR THE PROTECTION OF COMPETITION WILL BE ABLE TO USE POLICE WIRETAPS AND RECORDINGS MADE DURING SURVEILLANCE OF PERSONS AND THINGS

*The amendment to the Act on Protection of Competition came into force on 29 July 2023. From this date, the Office has the right to use recording of telecommunications traffic, simplified wiretapping and also recordings made during surveillance of persons and things. These means are typically criminal law means of detecting crime, however, according to the new Section 21b of the Act, the Office will be able to use these means when conducting surveillance in the case of a secret horizontal agreement or concerted practice aimed at distorting competition.*

*Along with these means, however, the Office is also given the possibility of so-called leniency under Section 22ba of the Act. If a competitor is found guilty of the offence of entering into an agreement with another competitor, the Office may refrain from imposing a fine if: the competitor submits relevant information about the agreement to the Office; admits participation in the agreement; has not pressured other competitors to participate in the agreement; and provides the Office with all documents available to it about the secret agreement.*

*Based on all these new possibilities for investigating unfair competition practices, the Office hopes to detect prohibited agreements more quickly and efficiently.*



Image by Eric Mclean from Pexels







# ZÁKON O PREVENTIVNÍ RESTRUKTURALIZACI

## PREVENTIVE RESTRUCTURING ACT

Image by Towfiq barbhuiya from pixabay

Zákon o preventivní restrukturalizaci spolu s doprovodnou novelou insolvenčního zákona byl dne 4. 9. 2023 podepsán prezidentem.

Smyslem zmíněného zákona o preventivní restrukturalizaci je stanovení nástrojů a postupů preventivní restrukturalizace poskytnuté podnikatelům pro včasné řešení finančních potíží, aby bylo možné na základě dohody s věřiteli včas zamezit úpadku společnosti a vstupu do klasického insolvenčního řízení.

*The Preventive Restructuring Act and the accompanying amendment to the Insolvency Act were signed by the President on 4 September 2023.*

*The purpose of the aforementioned Act on Preventive Restructuring is to establish tools and procedures for preventive restructuring provided to entrepreneurs for the early resolution of financial difficulties in order to prevent the company's bankruptcy and entry into classical insolvency proceedings on the basis of an agreement with creditors.*

Preventivní restrukturalizace má sloužit jako efektivní nástroj ozdravení podniku ve finančních či provozních obtížích, aniž by došlo k ohrožení běžného provozu podniku. Zákon předpokládá, že k požadovanému ozdravení podniku v potížích dojde prostřednictvím vyjednávání s věřiteli, kteří schválí podnikatelem navržený restrukturalizační plán, který bude pro podnikatele a zúčastněné věřitele závazným.

Výhodou preventivní restrukturalizace je, že při ní nedochází k uplatnění institutů a omezení insolvenčního práva (zejm. omezení dispozičních oprávnění, dohled soudu, publicita), věřitelům je rovněž umožněno podmínit poskytnutí určité úlevy provedením změn v obsazení členů volených orgánů podnikatele. Celý proces je na rozdíl od restrukturalizace v insolvenčním řízení méně formální, flexibilnější a neveřejný.

Nová právní úprava preventivní restrukturalizace se stane účinnou dnem následujícím po dni vyhlášení.

*Preventive restructuring is intended to serve as an effective tool for the recovery of a company in financial or operational difficulties without jeopardising the normal operation of the company. The Act envisages that the required recovery of a company in difficulty will be achieved through negotiations with creditors, who will approve a restructuring plan proposed by the entrepreneur, which will be binding on the entrepreneur and the creditors involved.*

*The advantage of preventive restructuring is that it does not involve the application of the institutes and limitations of insolvency law (e.g. limitations on dispositive powers, court supervision, publicity), creditors are also allowed to condition the provision of certain relief on changes in the composition of the elected bodies of the entrepreneur. The whole process is less formal, more flexible and non-public, unlike restructuring in insolvency proceedings.*

*The new legislation on preventive restructuring will become effective on the day following the date of its promulgation.*

# ZMĚNA PRAVIDEL PRO POSKYTOVÁNÍ ADVOKÁTNÍCH ÚSCHOV

S účinností od 23. 7. 2023 došlo ke zpřísnění pravidel pro poskytování advokátních úschov za účelem zvýšení transparentnosti a informovanosti klientů o jednotlivých pohybech na účtu advokátní úschovy.

Advokáti jsou nově povinni písemně informovat všechny účastníky smlouvy o advokátní úschově (složitele a příjemce peněžních prostředků) o možnosti nastavení automatických oznámení o pohybu peněžních prostředků na účtu advokátní úschovy, které daná banka v souvislosti s vedením úschovního účtu nabízí. Pokud bude mít klient o zaslání automatických oznámení o pohybech na účtu zájem, advokát je povinen zaslání těchto oznámení zajistit u banky a nesmí je pak během trvání úschovy zrušit.

Dále, pokud si to klient bude přát, bude mít advokát povinnost oznámit České advokátní komoře (ČAK) adresu elektronické pošty klienta, na níž mu bude Komora zasílat potvrzení o tom, že advokát úschovu (a i následně její ukončení) nahlásil do elektronické knihy úschov. Tato nová informační povinnost se vztahuje pouze na nové úschovy (vzniklé od 23. 7. 2023 a později).

# CHANGES TO THE RULES FOR THE PROVISION OF ATTORNEY'S DEPOSITS

*With effect from 23 July 2023, the rules for the provision of attorney's escrows have been tightened in order to increase transparency and client information on individual movements in the attorney's escrow account.*

*Attorneys are now obliged to inform all parties to the custody agreement (depositors and beneficiaries of funds) in writing about the possibility of setting up automatic notifications about the movement of funds in the custody account offered by the bank in connection with the maintenance of the custody account. If the client is interested in receiving automatic notifications of account movements, the lawyer must arrange for such notifications to be sent by the bank and may not cancel them during the escrow period.*

*Furthermore, if the client so wishes, the attorney will be obliged to notify the Czech Bar Association (CBA) of the client's e-mail address to which the CBA will send confirmation that the attorney has reported the escrow (and its subsequent termination) to the electronic escrow book. This new information obligation applies only to new custody arrangements (established from 23 July 2023 onwards).*



Image by Arthon from Pexels



# VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

## SELECTED IMPORTANT CASE LAW

---

### **Platnost uzavření kupní smlouvy a platnost smluvní pokuty v rámci rezervační smlouvy: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.6.2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022**

Jak to často v rámci realitního trhu bývá, uzavřela realitní kancelář, budoucí prodávající a zájemce (v pozici spotřebitele) trojstrannou smlouvu o rezervaci. V rámci této trojstranné smlouvy měli zájemci povinnost uhradit tzv. rezervační poplatek. Rezervační poplatek měl být v případě dokončení transakce později použit na úhradu provize realitní kanceláře. Zájemce později odstoupil od realizační smlouvy, a to z důvodu, že nebyl proveden zápis pozemku do katastru nemovitostí, stejně tak jako nebyla zajištěna přístupová cesta k pozemku. Realitní kancelář však nevrátila rezervační poplatek a tuto skutečnost odůvodnila tím, že jej započítala na smluvní pokutu dle smlouvy o rezervaci.

Ač se realitní kancelář bránila skutečností, že nešlo o smlouvu o realitním zprostředkování dle zákona č. 39/2020 Sb., zákona o realitním zprostředkování, ale o smlouvu o smlouvě budoucí, rozhodl Nejvyšší soud v souladu se zásadou posuzování právního jednání podle jeho obsahu tak, že se na tento případ zákon o realitním zprostředkování musí použít. Tento zákon mimo jiné zakazuje ukládání povinnosti uzavřít realizační smlouvu zájemci v případě, že je spotřebitelem. Proto nebylo možné ani započíst částku uhrazenou rezervačním poplatkem na smluvní pokutu, protože jak Nejvyšší soud správně podotkl, porušení povinnosti z absolutně neplatného ustanovení smlouvy nemůže být utvrzeno smluvní pokutou.

### **Validity of the conclusion of the purchase contract and validity of the contractual penalty under the reservation contract: Supreme Court judgment of 20 June 2023, Case No. 33 Cdo 1507/2022**

*As is often the case in the real estate market, the real estate agency, the prospective seller and the prospective buyer (in the position of a consumer) entered into a tripartite reservation contract. As part of this tripartite contract, the interested parties were obliged to pay a so-called reservation fee. The reservation fee was to be used later to pay the estate agent's commission if the transaction was completed. The interested party later withdrew from the realisation contract on the grounds that the registration of the land in the land register had not been carried out, nor had the access road to the land been secured. However, the real estate agency did not refund the reservation fee and justified this fact on the grounds that it was set off against the contractual penalty under the reservation contract.*

*Although the real estate agency defended itself by arguing that it was not a real estate mediation contract under Act No. 39/2020 Coll., the Real Estate Mediation Act, but a contract for a future contract, the Supreme Court ruled, in accordance with the principle of assessing a legal act according to its content, that the Real Estate Mediation Act must apply to this case. The Act prohibits, inter alia, the imposition of an obligation to enter into a contract of execution on a prospective buyer if he is a consumer. Therefore, it was not even possible to set off the amount paid by way of the reservation fee against the contractual penalty, because, as the Supreme Court rightly pointed out, a breach of an obligation under an absolutely void provision of a contract cannot be cured by a contractual penalty.*



# VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

## SELECTED IMPORTANT CASE LAW

---

**Obce mohou zatížit vyšším zdaněním i konkrétní nemovitosti: Nález Ústavního soudu ze dne 18. 7. 2023, sp. zn. Pl. ÚS 24/23**

Ústavní soud se zabýval výkladem pojmu jednotlivá část obce dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. Ministerstvo vnitra, které v dané věci navrhovalo zrušit obecně závaznou vyhlášku obce Řepov, která stanovila vyšší zdanění pro konkrétní logistické a průmyslové areály, bylo totiž toho názoru, že daná vyhláška je diskriminační s tím, že jednotlivou částí obce nelze rozumět konkrétní nemovitost či areál, ale musí jít o souvislé části obce.

Ústavní soud se s výkladem ministerstva neztotožnil. Obec dle jeho názoru vyhlášku vydala v mezích své samostatné působnosti, svoji působnost nezneužila, neboť sledovala legitimní cíl, k jehož dosažení použila přiměřených prostředků. Co se samotné právní úpravy týče, tuto nelze považovat za diskriminační či porušující princip rovného zacházení, neboť je ospravedlněna objektivními a racionálními důvody.

Ústavní soud tak mj. otevřel prostor pro další obce, aby zatížily vyšším zdaněním i kupř. konkrétní průmyslové areály. Soud v této souvislosti rovněž připomněl, že může obec obdobně od daně konkrétní nemovitost také osvobodit.

***Municipalities may also impose higher taxation on specific real estate: the Constitutional Court's ruling of 18 July 2023, Pl. ÚS 24/23***

*The Constitutional Court dealt with the interpretation of the concept of an individual part of a municipality under Section 12 of the Real Estate Tax Act. The Ministry of the Interior, which in the case at hand proposed to repeal the generally binding ordinance of the municipality of Řepov, which provided for higher taxation for specific logistics and industrial premises, was of the opinion that the ordinance in question was discriminatory, on the grounds that an individual part of a municipality could not be understood as a specific real estate or premises, but had to be a continuous part of the municipality.*

*The Constitutional Court did not agree with the Ministry's interpretation. In its opinion, the municipality issued the decree within the limits of its autonomous competence, it did not abuse its competence, as it pursued a legitimate aim, which it used reasonable means to achieve. As regards the legislation itself, it cannot be regarded as discriminatory or in breach of the principle of equal treatment, since it is justified by objective and rational reasons.*

*The Constitutional Court has thus opened the way for other municipalities to burden specific industrial areas with higher taxation. In this context, the Court also recalled that a municipality may similarly exempt specific real estate from the tax.*

# VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

## SELECTED IMPORTANT CASE LAW

---

**Počátek běhu promlčecí lhůty: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2023, sp. zn. 31 Cdo 3125/2022**

V dané věci se Nejvyšší soud zabýval sporem mezi stranami smlouvy jejímž předmětem bylo zprostředkování dotace žalobcem v roce 2015. Splatnost odměny za zprostředkování byla stanovena do 14 dnů od doručení faktury, jejíž vystavení však nebylo podmínkou úhrady odměny. Zprostředkovatel fakturu vystavil až v roce 2018. Objednatel namítal promlčení pohledávky.

Nejvyšší soud se následně musel vypořádat s otázkou počátku běhu promlčecí lhůty, přičemž připomněl, že občanský zákoník nespojuje počátek běhu promlčecí doby se splatností, ale s možností uplatnit právo na plnění. Jelikož tak právo na plnění vzniklo zprostředkovateli již v červnu 2015, kdy již mohl vystavit fakturu, dospěl k závěru, že se jedná o situaci, kdy určení splnění dluhu leží na věřiteli, tj. zprostředkovateli. V takovém případě tříletá promlčecí lhůta počíná běžet již ode dne kdy se zprostředkovatel dozvěděl (nebo dozvědět měl a mohl), že mu vzniklo právo určit dobu úhrady odměny. Žaloba zprostředkovatele proti objednateli podaná v říjnu 2019 tak nebyla podaná včas.

**Start of the limitation period: the Supreme Court judgment of 31 May 2023, Case No. 31 Cdo 3125/2022**

*In the present case, the Supreme Court dealt with a dispute between the parties to a contract whose subject matter was the plaintiff's mediation of a grant in 2015. The mediation fee was due within 14 days of the receipt of an invoice, the issuance of which, however, was not a condition for payment of the fee. The intermediary issued the invoice only in 2018. The client argued that the claim was time-barred.*

*The Supreme Court then had to deal with the question of the beginning of the limitation period, recalling that the Civil Code does not link the beginning of the limitation period with the due date, but with the possibility of exercising the right to performance. Since the intermediary's right to performance thus arose as early as June 2015, when it could have issued an invoice, the Court concludes that this is a situation in which it is for the creditor, i.e. the intermediary, to determine whether the debt has been discharged. In such a case, the three-year limitation period begins to run from the date on which the intermediary knew (or should have known and could have known) that it had the right to determine the time for payment of the remuneration. Thus, the intermediary's action against the principal, filed in October 2019, was not timely.*

# VYBRANÁ DŮLEŽITÁ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

## SELECTED IMPORTANT CASE LAW

---

### **Zápis Chráněného označení původu (CHOP) a chráněného zeměpisného označení (CHZO): Rozsudek Tribunálu, sp. zn. T-34/22**

Tribunál se v dané věci zabýval případem, kdy byly konkrétní francouzské názvy zapsány jako CHOP na základě prováděcího nařízení Evropské komise č. 580/2014, přičemž poté byly podány žádosti o zápis obdobných názvů jako CHZO dle evropského nařízení č. 1151/2012. Jednalo se přitom o jiná označení pro území Korsiky, kdy výraz „Île de Beauté“ napodobuje nebo připomíná výraz „Corse“, a dochází tedy k určité záměně s názvy, které již byly zapsány jako CHOP. Tyto žádosti byly postoupeny Komisi, která je zamítla. Navrhovatelé se následně obrátili na Tribunál, který však žalobu také zamítl.

Tribunál dospěl k závěru, že komise má právo nepřipustit zápis CHZO, který by představoval porušení ochrany již dříve přiznané CHOP, a v takovém případě Komise má plné právo takový zápis zamítnout. Takové jednání pak dle Tribunálu není překročením pravomocí Komise.

### **Registration of a protected designation of origin (PDO) and a protected geographical indication (PGI): Judgment of the General Court, Case T-34/22**

*In the present case, the General Court dealt with a case where specific French names were registered as PDOs under European Commission Implementing Regulation No 580/2014 and applications were subsequently made to register similar names as PGIs under European Regulation No 1151/2012. These were other designations for the Corsican territory, where the term 'Île de Beauté' imitates or resembles the term 'Corse', and there is therefore some confusion with names already registered as PDOs. These applications were referred to the Commission, which rejected them. The appellants then appealed to the General Court, which also dismissed the action.*

*The General Court concluded that the Commission has the right to refuse registration of a PGI which would constitute an infringement of the protection already granted to a PDO, in which case the Commission has every right to refuse such registration. The General Court considers that such action does not exceed the Commission's powers.*

FORLEX s.r.o., advokátní  
kancelář / attorneys-at-law

IČO / ID NO: 042 75 705

[www.forlex.cz](http://www.forlex.cz)

OSTRAVA

Poděbradova 2738/16

702 00 Ostrava

Tel. +420 596 110 300

BRNO

Jana Babáka 2733/11

612 00 Brno

Tel. +420 530 506 205