

# PRÁVNÍ RÁDCE<sup>11</sup><sub>2003</sub>

<http://pravnicadce.ihned.cz/prirucka>

## Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku

doc. JUDr. Karel Marek, CSc.

1. Smlouva o prodeji podniku .....	II
2. Smlouva o nájmu podniku .....	IX

## 1. SMLOUVA O PRODEJI PODNIKU

Smlouva o prodeji podniku,<sup>1)</sup> zařazená mezi tzv. absolutní obchody, kdy se řídí závazkové vztahy III. částí obch. zákoníku bez ohledu na povahu účastníků (viz § 261 odst. 3 obch. zákoníku),<sup>2)</sup> se dnes stala standardně realizovaným smluvním typem. Právní úprava (§ 476 až § 488a obch. zákoníku) smlouvy o prodeji podniku má vzhledem k jiným smlouvám uvedeným v obch. zákoníku relativně hodně kogentních ustanovení (jde o § 476, § 477, § 478, § 479 odst. 2, § 480, § 483 odst. 3, § 488, § 488a).

Daná smlouva přitom musí odpovídat základnímu ustanovení (tj. § 476 obch. zák.; toto základní ustanovení jsme vzhledem ke kogentnímu § 269 odst. 1 obch. zák. považovali za kogentní, resp. zprostředkovaně kogentní, již před harmonizační novelou obch. zákoníku, dnes je kogentnost zřejmá z § 263 odst. 2). Pro tuto smlouvu se vyžaduje písemná forma stanovená v § 476 odst. 2 obch. zákoníku.

### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Smlouvou o prodeji podniku se podle novelizovaného § 476 obch. zákoníku prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu podnik a převést na něho vlastnické právo k podniku, a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu. Na otázku, co je považováno za podnik, odpovídá § 5 obch. zákoníku.

Harmonizační novela se přitom nedotkla § 5 odst. 1, které určuje, „že podnikem se pro účely obch. zákoníku rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit“.

Naopak, § 5 odst. 2 byl harmonizační novelou změněn a nyní stanoví: „Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.“

Toto ustanovení by zřejmě *de lege ferenda* vyžadovalo rozpracování do poněkud širšího textu, aby nebylo pochybnosti o jeho výkladu.

K diskusím o převodu listinných cenných papírů bylo přitom vydáno usnesení NS ČR sp. zn. 29 Odo 314/2001 ze dne 30. října 2002: K převodu listinných cenných papírů, které jsou součástí podniku, postačuje uzavření smlouvy o prodeji podniku, aniž by bylo třeba uplatnit další postup stanovený pro převod cenných papírů v zákonu o cenných papírech a zákonu směnečném a šekovém.

Abyste šlo o smlouvu o prodeji podniku, musí být podle smlouvy odevzdán celý podnik (event. u smlouvy o prodeji části podniku jeho část podle § 487). V tomto smyslu rozhodl rovněž NS ČR.<sup>3)</sup> Podle tohoto rozhodnutí je v § 476 odst. 1 stanoven typ smlouvy o prodeji podniku a jsou v něm uvedeny podstatné

části této smlouvy, které musí smlouva obsahovat, aby šlo o tento smluvní typ a vztahovala se na ni příslušná ustanovení její upravující<sup>4)</sup> (z tohoto rozhodnutí lze vycházet, i když Zásadní ustanovení doznalo změny).

Při uzavírání smlouvy doporučuji v jejím textu stanovit, že i jakékoliv dodatky ke smlouvě, resp. její změny smlouvy musejí mít písemnou formu (aby vzhledem k textu § 272 odst. 2 obch. zák. nevznikly žádné pochybnosti). Stále platí, že *de lege ferenda* lze § 272 obch. zákoníku ze zákona vypustit, čímž by podle mého mínění došlo ke zlepšení situace. Použila by se potom totiž podle § 1 odst. 2 obch. zákoníku úprava občanskoprávní a smlouva v písemné formě by mohla být měněna jen písemně. Příp. by bylo možné dosavadní text § 272 odst. 2 obch. zákoníku upravit tak, aby se vztahoval jen na situace, kdy si písemnou formu strany zvolily (kdy nebyla zákonem předepsána).

Připomínáme, že budou-li součástí podniku – k němuž se bude Smlouva o prodeji podniku uzavírat – nemovitosti (a to bude začasť) musejí být projevy účastníků na téže listině (vzhledem ke kogentnímu § 46 odst. 2 obch. zák. použitému podle § 1 odst. 2 obch. zák.). Nemovitosti budou přesně specifikovány.

Kromě přesného označení smluvních stran a přesného určení předmětu plnění – podniku – jsou podstatnými částmi smlouvy závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu podnik a převést na něho vlastnické právo k podniku, závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem a závazek kupujícího zaplatit kupní cenu.

Při uzavírání smlouvy o prodeji podniku má po něm soudu přesné uvedení podstatných částí smlouvy a pojmenování smlouvy značný význam.

Skutečnost, že v obch. zákoníku existuje smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, nemůže však podle současné právní úpravy smluvním stranám bránit – bude-li taková jejich vůle – aby daný případ řešily i jiným způsobem, např. uzavíráním většího počtu dílčích smluv (nepřešla by však práva a nepřešly by povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku), pokud by nechtěly, či nemohly stát podstatným částem smlouvy. Při respektování zásady smluvní volnosti obch. zákoníku není podle mého názoru smluvním stranám předepsáno, že musí v konkrétním případě použít tento smluvní typ. Nesmí však postupovat v rozporu s jinými právními ustanoveními.

Pokud je však předmětem plnění podnik, považují uzavření smlouvy o prodeji podniku za vhodnější. Při poměrně složité kontraktaci je totiž racionální využít ustanovení obch. zákoníku uvedená v textu tohoto smluvního typu.

Co tvoří podnik (respektive prodávanou část podniku) a co je předmětem prodeje, by mělo být v smlouvě zřejmé. Podstatnou částí smlouvy je závazek k zaplacení kupní ceny; základní ustanovení neurčuje sjednání ceny. Stanovení ceny, respektive způsobu jejího dodatečného určení ve smlouvě, je však podle mne potřebné; § 482 obch. zákoníku přitom podle

svého znění spíše předpokládá jak je cena stanovena, než aby z textu plynnolo, že ji přímo stanoví.

Při specifikování podniku, včetně závazků, se často bude odkazovat na jiný dokument, eventuálně na přílohu smlouvy. Zde lze doporučit přesné specifikování závazků (kromě bagatelních), včetně ručitel- ských a doporučit signování dokumentu – přílohy – smluvními stranami. Souhlasím však s názorem, že smlouva o prodeji podniku bude – při uvedení pod- statných částí smlouvy – platně uzavřena i tehdy, po- kud bude alespoň přesně individualizován podnik (ne- bo jeho část při prodeji části podniku), jenž je předmětem prodeje a specifikování závazků nebude provedeno.

*„Závazek převést vlastnické právo k podniku jako celku, jako hromadné věci, nelze ztotožňovat s vlast- ním převodem vlastnického práva k věci, které tvo- ří součást podniku. Toto vlastnické právo podle ko- gentního § 483 odst. 3 obch. zákoníku přechází na kupujícího dnem účinnosti smlouvy jde-li o věci movi- té...“<sup>5)</sup>*

Půjde-li o převod nemovitostí, a to je častý případ, musí být ovšem respektováno určené kogentní pravidlo: *„Vlastnické právo k nemovitosti přechází z pro- dávajícího na kupujícího vkladem do katastru nemov- itostí“* (viz § 483 odst. 3).

Obecně platí, že se ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, musí být udělen písemný souhlas společníků nebo valné hro- mady společnosti jako při fúzi sloučením (§ 67a obch. zák.).

Jde-li o prodej podniku v rámci tzv. velké privatiza- ce, vychází se v průběhu privatizace ze zákona č. 92/1991 Sb., v novelizovaném znění. K tomu byl vydán rozsudek NS ČR stanovící: *„Prodej podniku, po- případě jeho části, v rámci tzv. velké privatizace se řídí zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, a pouze podpůrně obch. zákoníkem“*.<sup>6)</sup>

Rovněž bylo judikováno, že při převodu podniku v majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Sb. dochází vždy zároveň s prodejem pod- niku také k přechodu práv a povinností ze závazko- vých vztahů na nového nabyvatele, a to v celém roz- sahu. Je-li takto převáděna pouze část podniku, dojde k přechodu práv a povinností z těch závazkových vztahů, které se částí podniku týkaly a které souvisely s hospodářskou činností této části podniku.<sup>7)</sup>

Fond národního majetku mohl privatizovaný maje- tek převést pouze na nabyvatele v souladu s privati- začním projektem, a pokud tak neučinil a převedl předmětný majetek na třetí osobu, jednal v rozporu s § 5 a § 12 odst. 2 zákona č. 92/1991 Sb., jakož i s § 5 odst. 1 a § 20 odst. 1 zákona č. 171/1991 Sb. a uzavřená smlouva o prodeji (části) podniku je abso- lutně neplatná (§ 39 obč. zák.).<sup>8)</sup>

## PRÁVA A ZÁVAZKY

Podle § 477 obch. zákoníku přecházejí na kupujícího všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanovením

o postoupení pohledávek. K přechodu závazku se ne- vyžaduje souhlas věřitele, prodávající však ručí za spl- nění převedených závazků kupujícím. Kupující je přit- om povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího.<sup>9)</sup>

K tomuto ustanovení obch. zákoníku se přitom v praxi často diskutovalo o právním nástupnictví u práv z nájemní smlouvy týkající se nebytových pro- stor. Tato otázka byla již posouzena v odborné litera- tuře, podle mého mínění se správným závěrem: *„Po uzavření smlouvy nastává pouze změna v osobě ná- jemce, jímž se namísto prodávajícího stává kupující. Obsah smlouvy se však nemění. Na kupujícího pře- cházejí podle § 477 odst. 1 obch. zákoníku práva ná- jemce, tj. zejména právo užívat nebytový prostor a zá- vazek platit nájemné.“*

Ustanovení o postoupení pohledávek, o kterých mluví § 477 obch. zákoníku jsou přitom ustanoveními obč. zákoníku (§ 524 až § 530 obč. zák.). K postou- pení pohledávky je podle této obecné občanskopráv- ní úpravy třeba jen souhlasu postupitele a postupní- ka (dosavadního a nového věřitele, tj. oprávněného), zatímco souhlasu dlužníka, tj. povinného, není třeba. K souhlasu postupitele a postupníka zde dochází uza- vřením smlouvy o prodeji podniku. Postoupení pohle- dávky je však postupitel u smlouvy o prodeji podniku prodávající povinen bez zbytečného odkladu oznámit dlužníkovi. Dohoda (smlouva) o postoupení musí mít pí- semnou formu, což je u smlouvy o prodeji podniku spl- něno. Občanskoprávní ustanovení § 525 odst. 2 obč. zákoníku přitom určuje, že nelze postoupit pohledáv- ku, jestliže by postoupení odporovalo dohodě s dluz- níkem. Taková dohoda by např. na dodávku zboží mo- hla být pro pohledávku za dlužníkem v konkrétní kupní smlouvě. Podle našeho názoru však i taková pohledávka přejde se vším, co slouží provozování pod- niku na kupujícího, který kupuje podnik.

Přitom se diskutuje o možnosti dohody určující, že všechny pohledávky se nemusejí zahrnout do prode- je a postoupit. Doporučuji však při kontraktaci vychá- zet z toho, že přecházejí všechna práva a závazky. Při jiném postupu bychom totiž museli dokázat vyřešit další otázku – na která práva a závazky se prodej vztahovat musí a na která nikoliv. Text zákona přitom svědčí tomu, že se vztahuje na všechna práva a zá- vazky.

Přestože zákon mluví o tom, že na kupujícího pře- cházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje, bylo již judikováno (s odvoláním na daňové předpisy), že však nepřecházejí závazky k zaplacení daní.

Ústavní soud ČR k tomu vydal usnesení, že názor ohledně výkladu a aplikace § 477 odst. 1 obch. záko- níku, že placení daně nelze podřadit pod závazky ve smyslu soukromého práva, neboť pojmově placení da- ně znamená platbu ve prospěch státu na základě zá- kona, aniž by stát daňovému subjektu nabízel za úhra- du daně poskytnutí určitého ekvivalentu, a z toho dovozený závěr, že daňová povinnost je zcela nepo- chybně povinností veřejného práva, přičemž daňovým

předpisem je jakýkoliv přenos daňové povinnosti za kázán, považuje Ústavní soud ČR za ústavně konformní, neboť i podle jeho názoru je daňová povinnost plátce daně povinností veřejnoprávní.

Tato povinnost vzniká na základě skutečností stanovených zákonem, přičemž zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, upravuje kogentně i to, který subjekt tuto povinnost má, zatímco zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, zakazuje přenos této povinnosti, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Názor, že takovým právním předpisem je obchodní zákoník, který v ustanovení týkajícím se prodeje podniku, resp. části podniku, v § 477 odst. 1 stanoví, že na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje, je mylný, neboť v případě daňové povinnosti je plátce daně ve vztahu vůči orgánu veřejné moci, který rozhoduje o jeho právech a povinnostech. Plátce daně jako subjekt veřejnoprávního vztahu není vůči orgánu veřejné moci v rovnoprávném postavení a obsah rozhodnutí tohoto orgánu nezávisí na vůli subjektu (viz Ústavní soud, Sbírka usnesení a nálezů, č. 3/1992, s. 11).

Smlouva o prodeji podniku, resp. části podniku je závazkovým vztahem soukromoprávní povahy, kde subjekty mají rovné postavení, a podle tohoto hlediska je nutno posuzovat i charakter předcházejících práv a závazků. Smlouvou o prodeji podniku přecházejí závazky vzniklé ze závazkových vztahů bez ohledu na to, zda mají, či nemají obchodní povahu, nikoliv však veřejnoprávní povinnosti. Ustanovení § 477 odst. 1 obch. zák. nepředstavuje tedy v tomto případě ve vztahu k § 45 zákona o správě daní a poplatků *lex specialis*.<sup>10)</sup> Tuto otázku by bylo zřejmě – podle mého názoru – třeba *de lege ferenda* výslovně řešit.

Převzetí dluhu je rovněž obecně upraveno občanským zákoníkem (§ 531 a § 532 obč. zák.). I pro převzetí dluhu platí podmínka, která je u smlouvy o prodeji podniku splněna, že je obecně třeba písemné formy. Podle obč. zákoníku obecně platí, že k převzetí musí dát věřitel souhlas. Pro smlouvu o prodeji podniku však – jak obchodní zákoník uvádí – se k převodu závazku souhlas věřitele nevyžaduje. Pokud by však měl věřitel obavy o plnění závazku novým vlastníkem podniku, snaží se dikce obchodního zákoníku zmírnit tyto obavy a důsledky příp. nesolvence kupujícího ručením prodávajícího. Jak však ukázaly poznatky z praxe, uskutečnily se i spekulativní prodeje podniků, kdy nastaly situace, za nichž nebyl věřitel dostatečně chráněn.<sup>11)</sup>

V § 477 odst. 3 (v části věty za čárkou) se stanoví: prodávající ... ručí za splnění závazků kupujícím. Ze zákonného textu lze dovodit, že ručení je jen za splnění závazků kupujícího (kupujícího od prodávajícího – prvního kupujícího), nikoliv za závazky případně dalších kupujících.

Bylo však judikováno Vrchním soudem v Praze, že prodávající, který uzavřel smlouvu o prodeji podniku a ručí ze zákona za splnění závazků kupujícím, neztrácí postavení ručitele ani v případě dalšího prodeje podniku (dalších prodejů) podniku.<sup>12)</sup>

Tato otázka tedy podle mne vyžaduje obsahově vyjasnění a zákonné vyjádření tomu odpovídající.

Text § 477 odst. 4 obch. zákoníku o kogentní označovací povinnosti kupujícího věřitelům a prodávajícího dlužníkům vychází z obecných pravidel obč. zákoníku a navazuje na ně.

Podle speciální úpravy – současného platného znění zákona č. 92/1991 Sb. – Fond národního majetku neručí za závazky, vzniklé po 13. 8. 1993, pokud je prodávajícím. To se mně nejeví správné, neboť případné důsledky špatné činnosti některých osob nesou neodůvodněně osoby třetí (dřívější věřitelé). Změnu této speciální úpravy považuji za žádoucí.

## PODÁNÍ ODPORU

Ustanovení § 478 obch. zákoníku určuje, že zhorší-li se nepochybně prodejem podniku dobytost pohledávky věřitele, může se věřitel domáhat podáním odporu u soudu do 60 dnů ode dne, kdy se dověděl o prodeji podniku, nejpozději však do šesti měsíců ode dne, kdy prodej byl zapsán do obchodního rejstříku (§ 488 odst. 1), aby soud určil, že vůči němu je převod závazku prodávajícího na kupujícího neúčinný.

Podle rozsudku NS ČR na zhoršení dobytosti pohledávky prodejem podniku ve smyslu § 478 odst. 1 obch. zákoníku lze usuzovat z konkrétních projevů, resp. chování nového majitele v bezprostřední souvislosti s uzavřením smlouvy o prodeji podniku, zejména z nezájmu na plnění převzatých reálných závazků. Již sama skutečnost, že k prodeji podniku mezi původním majitelem a dalším majitelem a následně mezi dalším majitelem a novým majitelem došlo téhož dne, představuje prvek spekulativnosti, a tím i reálné nejistoty z hlediska plnění hospodářských a finančních závazků spjatých s prodáváním podnikem.<sup>13)</sup>

Není-li prodávající zapsán v obchodním rejstříku, může být podán odpor u soudu do 60 dnů ode dne, kdy se věřitel doví o prodeji podniku, nejpozději však do šesti měsíců ode dne uzavření smlouvy (§ 478 odst. 2).

Jestliže věřitel úspěšně uplatní právo podle § 478 odst. 1 nebo 2 obch. zákoníku, je prodávající povinen vůči němu splnit závazek v době splatnosti a je oprávněn požadovat od kupujícího poskytnuté plnění s příslušenstvím.

Ustanovení § 478 obch. zákoníku je kogentní. Pro podání odporu je třeba dodržet subjektivní lhůtu (60 dnů od vědomosti) i objektivní lhůtu (šest měsíců od stanovené skutečnosti). Pokud je odpor úspěšně uplatněn, je smlouva o prodeji podniku v rozsahu pohledávky vůči věřiteli neúčinná. To se však nedotýká účinnosti smlouvy obecně. Jde o speciální úpravu odporovatelnosti.

Odporovatelnost je dnes upravena též v obč. zákoníku v § 42a, zvláštní úprava je rovněž v zákoně o konkurzu a vyrovnání.<sup>14)</sup>

Ustanovení § 478 pro smlouvu o prodeji podniku lze použít, jestliže ke zhoršení postavení věřitele dojde prodejem podniku. Uplatnění odporovatelnosti podle § 478 obch. zákoníku nevyklučuje přitom uplat-

nění odporovatelnosti podle obč. zákoníku, které je zaměřeno na poněkud jinak formulované skutkové podstaty (nevylučuje ani uplatnění odporovatelnosti podle zákona o konkurzu a vyrovnání).

Převzetí závazků má být věřitelům podle § 477 odst. 4 obch. zákoníku oznámeno. Pokud by tato oznamovací povinnost nebyla splněna a právo odporovat by zaniklo v důsledku tohoto protiprávního jednání, lze případně uplatňovat odpovědnost za škodu z tohoto protiprávního jednání.

## PRŮMYSLOVÁ PRÁVA A PRÁVA DUŠEVNÍHO VLASTNICTVÍ

U práv k nehmotným statkům je třeba naplnit i podmínky stanovené zvláštními zákony, např. podle zákona o ochranných známkách. Přitom předpokladem k zachování práv k nehmotným statkům je v některých případech jejich užívání. Např. podle § 25 odst. 1 citovaného zákona bude Úřadem průmyslového vlastnictví z rejstříku ochranných známek vymazána známka, jestliže úřad zjistí, že známka nebyla v ČR užívána po dobu nejméně pěti let před zahájením řízení o výmazu a majitel ochranné známky její neuvádění řádně nezdůvodní; užívání ochranné známky třetí osobou na základě smlouvy se považuje za řádné užívání.

Ustanovení § 479 odst. 1 obch. zákoníku určuje, že na kupujícího přecházejí všechna práva vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, jež se týkají podnikatelské činnosti prodávajícího podniku. Je-li pro nabytí nebo zachování těchto práv rozhodné uskutečňování určité podnikatelské činnosti, započítává se do této činnosti nabytatele uskutečněné po prodeji podniku i činnost uskutečněná při provozu podniku před jeho prodejem.

Podle § 479 odst. 2 obch. zákoníku však k přechodu práva podle § 479 odst. 1 nedochází, jestliže by to odporovalo smlouvě o poskytnutí výkonu práv z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví nebo povaze těchto práv.

S tímto ustanovením souvisí – kromě § 16 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších změn – zejména i právní úprava podle zákona o ochranných známkách, zákona o označení původu, patentového zákona a zákona o ochraně topografií polovodičových výrobků.<sup>15)</sup>

V praxi přitom mj. byly i pochybnosti při přechodu práv označení původu o jeho případném výlučném, či nevýlučném užívání. U označení původu ovšem, i když práva označení původu přecházejí na kupujícího, může mít totiž tato práva i jiná osoba. Tomu odpovídá i rozhodnutí Úřadu průmyslového vlastnictví publikované v časopisu Průmyslové vlastnictví č. 4/1994: „Podle ustanovení ... zákona ... o ochraně označení původu je přípustné zapsat do rejstříku označení původu dalšího uživatele, jehož výrobky vyhovují podmínkám stanoveným pro již zapsané označení původu. Funkcí označení původu – na rozdíl např. od ochranné známky – není zakotvit ve vědomí spotřebitelské veřejnosti vztah výrobku k určitému podnikatelskému subjektu, ale naopak ke všem podnikatelům z téže

zeměpisné oblasti, jejichž výrobky vyhovují podmínkám pro již zapsané označení původu ...“<sup>16)</sup>

Dispozitivní § 479 odst. 1 obch. zákoníku upravuje, že na kupujícího přecházejí všechna zde uvedená práva. Kogentně je v § 479 odst. 2 stanoveno, kdy k přechodu práva vyplývajícího z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví nedochází.

Přechod práva k datu účinnosti smlouvy by např. bylo třeba zvážit, pokud by byla dříve uzavřená výhradní „licenční smlouva k předmětům průmyslového vlastnictví“ s právem opce (ve prospěch nabytatele) na poměrně dlouhou dobu určitou bez ujednání výpovědi. Individuálně by se přitom posuzovaly takové smlouvy, které by mohly být spekulativní.

## PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY

Ustanovení § 480 obch. zákoníku řeší pracovněprávní otázku. Práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku přecházejí z prodávajícího na kupujícího.<sup>17)</sup> Toto kogentní ustanovení by – zdá se – nemělo být sporné.

V praxi se však mj. vyskytly i případy, kdy podnikatelé provozovali zařízení, jejichž vlastníky byly jiné osoby. Provozování v takových případech zpravidla zabezpečoval specializovaný útvar podnikatele. K provozování přitom podnikatele nemusí vázat žádná povinnost stanovená právním předpisem. Pokud se podnikatel rozhodne – z jakýchkoliv, např. ekonomických důvodů – provozování ukončit, nastává otázka, jak danou situaci řešit. Přiklámám se – podle konkrétních podmínek – k použití smlouvy o prodeji podniku (týkající se „části“ podniku), pokud činnost bude provádět jiný subjekt, než k ukončení činnosti bez vztahu k jiným podnikatelům spojenou s ukončením pracovního poměru zaměstnanců tohoto útvaru výpovědí.

Z § 480 vyplývá, že subjektem pracovních smluv se stává místo prodávajícího kupující, který je nyní zaměstnavatelem zaměstnanců. Pokud byli zaměstnanci věřiteli prodávajícího, jsou jejich pohledávky po účinnosti prodeje pohledávkami za kupujícím; prodávající však za jejich uspokojení ručí (viz § 477 odst. 3).

Jestliže však předmětem smlouvy o prodeji podniku není podnik jako celek či část podniku jako samostatná organizační jednotka, nemá taková smlouva povahu smlouvy o prodeji podniku (jeho části), jež je jako smluvní typ upravena v obch. zákoníku; v takovém případě účinky s touto smlouvou spojené nastávají i k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů nedochází.<sup>18)</sup>

## PRÁVA NA OZNAČENÍ

Následující ustanovení právní úpravy smlouvy o prodeji podniku § 481 obch. zákoníku<sup>19)</sup> (řešící problematiku „obchodního jména“) bylo harmonizační novelou z obch. zákoníku vypuštěno. Dnes (po harmonizační novele) je tato otázka řešena zejména v § 11 odst. 1 a odst. 4 obch. zákoníku.<sup>20)</sup>

Dřívější právní úprava<sup>21)</sup> určovala v § 481 odst. 1, že pokud nevyplývalo ze smlouvy něco jiného, přechá-





vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Zaplatí-li tedy kupující prodávajícímu kupní cenu, splní svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhotejno v jakém stadiu se nachází věcnoprávní aspekt věci.

K přechodu vlastnického práva – kromě nemovitostí – dochází podle zákona účinností smlouvy a ke dni účinnosti smlouvy je povinen prodávající předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje. Vzhledem k tomu, že mnohdy nebude fakticky možné věci předat a převzít v jeden den a vzhledem k tomu, že okamžik předání a převzetí je možno dohodnout jinak, budou existovat případy, kdy přechod vlastnického práva a převzetí věci spojené s nebezpečím škody na věcech, nebudou spadat vjedno.

Odborná literatura (viz literatura I. Pelikánové) si všímá, že text prvního odstavce se omezuje jenom na věci zahrnuté do prodeje. Podnik však netvoří jen věci. To znamená, že podle zákona by nebyl podnik předáván jako celek. Vzhledem k dispozitivnosti odst. 1 a 2 lze tuto otázku vhodně smluvně upravit. Možnost smluvní úpravy se týká i § 485, podle něhož mají být v zápisu uvedeny chybějící a vadné věci, i zde se lze smluvně dohodnout širěji – nikoliv – jen o uvedení „*chybějících a vadných věcí*“.

Při uzavírání smlouvy musejí strany též zvážit, zda by při uzavření smlouvy o prodeji podniku eventuálně mohlo dojít k dotčení ustanovení o ochraně hospodářské soutěže podle zvláštního zákona a případně postupovat i podle tohoto zvláštního zákona.

V kogentním § 483 odst. 3 se první věta týká věcí movitých. Druhá věta (novelizovaná do dnešní podoby zákonem č. 264/1992 Sb.) ustanovuje o nemovitostech. Třetí věta konstatuje, že § 444 až § 446 platí obdobně.

Přitom podle platného znění § 133 odst. 3 obč. zákoníku však vlastnické právo k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru, převáděným na základě smlouvy, přechází okamžikem účinnosti této smlouvy.

### UPOZORNŮVACÍ POVINNOST

Podle § 484 obč. zákoníku je prodávající povinen nejpozději v zápisu sepsaném podle § 483 odst. 1 upozornit kupujícího na všechny vady převáděných věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo musí vědět, jinak odpovídá za škody, kterým bylo možné tímto upozorněním zabránit. Při posuzování vadnosti věcí se zřejmě přihlédne k povaze vad, ke „*schopnosti sloužit provozu podniku*“ a k době jejich používání podle účetních záznamů. Pojem „*musí vědět*“ je třeba vykládat s přihlédnutím k okolnostem případu podle objektivního kritéria.

Ustanovení § 484 neřeší odpovědnost za vady (tu řeší § 486); jde o zvláštní úpravu odpovědnosti za škodu, pro případ nesplnění stanovené upozornovací povinnosti. Upozornění je zde liberačním důvodem. Pokud by však prodávající o vadách nevěděl, ani o nich vědět nemusel, nevznikla by ani upozornovací povinnost.

### CHYBĚJÍCÍ A VADNÉ VĚCI

V zápisu o převzetí věcí sepsaném podle § 483 odst. 1 se uvedou podle § 485 obč. zákoníku chybějící věci a vadné věci. Za chybějící se považují věci, které prodávající nepředal kupujícímu, ačkoliv tyto věci podle účetní evidence a smlouvy mají být součástí jmění prodávajícího podniku. Při posuzování vadnosti věcí se přihlédne k jejich schopnosti sloužit provozu podniku a k době jejich používání podle účetních záznamů.

Vymezení „*chybějících a vadných věcí*“ souvisí s vymezením předmětu plnění, který by měl být podle dispozitivního § 482 vymezen účetní evidencí a smlouvou. Protože mohou vznikat určité pochybnosti, lze jen podpořit stanovisko I. Pelikánové, která za řešení považuje přesnou dohodu smluvních stran, případně sjednání rozhodčí doložky, která by umožnila rychlejší řešení případných sporů.<sup>26)</sup>

### ODPOVĚDNOST ZA VADY

Přitom má kupující podle § 486 obč. zákoníku právo na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající chybějícím nebo vadným věcem. Jestliže chybějící věci nebo zjištělé vady věci nebyly zachyceny v zápisu podle § 483 odst. 1, nemůže být právo na slevu přiznáno v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. U vad zjištělých až při provozu podniku nastávají tyto účinky, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči mohl zjistit, nejpozději však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Ustanovení § 428 odst. 2 a § 439 platí obdobně.

Kupující je současně oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dostatečně přiměřené lhůtě, kterou mu kupující stanoví.

Kupující může i uplatnit nárok na slevu z kupní ceny ohledně závazků, jež na něho přešly a nebyly zachyceny v účetní evidenci v době účinnosti smlouvy (§ 482), ledaže o nich kupující v době uzavření smlouvy věděl.

Pro právní vady prodávajícího podniku platí pak obdobně § 433 až § 435. Nepřejde-li vlastnické právo k nemovitosti tvořící součást podniku na kupujícího a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřeně dostatečně lhůtě, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit.

V publikaci E. Barešová, P. Baudyš,<sup>27)</sup> je citováno z KS Plzeň pod sp. zn. 15 Ca 446/94 ze dne 31. 10. 1995 k odstoupení od smlouvy o prodeji podniku: Právním titulem pro vklad vlastnického práva je v řízení o vkladu smlouva. Zápis záznamem pouze eviduje již existující věcná práva, jeho účinky jsou ryze evidenční. Odstoupení od smlouvy je jednostranným právním úkonem. Právní následky odstoupení upravuje § 349 odst. 1 obč. zákoníku. Stanoví, že odstoupením od smlouvy smlouva zaniká. Právní následky odstoupení od smlouvy nastávají v okamžiku, kdy pro-

jev vůle strany oprávněně odstoupit od smlouvy je doručen straně druhé. Podle § 349 odst. 1 obch. zákoníku nelze po této době účinky odstoupení od smlouvy odvolat nebo měnit bez souhlasu druhé strany. Podle § 351 odst. 1 obch. zákoníku odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran; z toho plyne, že zánik práv nastává ze zákona.

Katastrální úřad má v tomto případě povinnost zánik práv v katastru pouze vyznačit, resp. evidovat záznamem s tím, že jeho úkon bude mít význam pouze pro evidenci vztahů k nemovitostem, nikoliv právo-tvorný. Pokud by katastrální úřad po odstoupení od smlouvy provedl vklad výmazu vlastnického práva, překročil by rámec pravomoci a takovéto rozhodnutí by bylo nicotným právním aktem.

Celý § 486 obch. zákoníku je přitom dispozitivní. Na přiměřenou slevu z kupní ceny, odpovídající chybějícím nebo vadným věcem, má kupující právo.

Jestliže však chybějící věci nebo zjištělé vady věci nebyly uvedeny v zápisu o převzetí, nemůže být právo na slevu přiznáno v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Kromě vad, o kterých prodávající ví, může jít i o vady zjištělé až při provozu podniku. U vad zjištěných až při provozu podniku nastávají stejné účinky, jako u prvé uvedené kategorie vad, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči mohl zjistit, nejspíše však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy.

Jde o odpovědnost za vady obdobnou odpovědnosti za vady při porušení kupní smlouvy. Proávající však neodpovídá jen za vady hmotných věcí, ale za všechny vady, tj. za vady všech složek podniku i za vady podniku jako celku.

Zákon zde postupuje obdobně jako u příslušného ustanovení kupní smlouvy (§ 428 odst. 2 obch. zák.). Současně je obdobný postup i u dalšího ustanovení kupní smlouvy (§ 439 obch. zák.), zabývající se slevou z kupní ceny a souvisejícími otázkami.

Pokud by podle § 486 odst. 2 nastala situace, že podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu stanoví kupující, potom je kupující oprávněn odstoupit od smlouvy (§ 441 obch. zák. věnované kupní smlouvě zde platí přiměřeně). Kupující může též od smlouvy odstoupit, nepřejde-li na něho vlastnické právo k nemovitosti tvořící součást podniku a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečně lhůtě, kterou mu kupující určí.

V souvislosti s odstoupením od smlouvy o prodeji podniku se v praxi řeší i otázky týkající se převedených pohledávek a závazků. I zde se pochopitelně vyskytují různé názory. Při řešení této problematiky se ztotožňují se stanoviskem, které zastává L. Kopáč a J. Švestka<sup>28)</sup>, že při odstoupení od smlouvy o prodeji podniku pozbývá tento převod účinnosti. Věřitelem převedených pohledávek a dlužníkem převedených závazků se stává znovu prodávající podniku. Poněvadž však odstoupení od smlouvy podle ob-

chodního zákoníku nemá zpětné účinky, nejsou ani dotčeny právní následky inkasa převedených pohledávek kupujícím podniku a vyplacení závazků, které bylo uskutečněno před odstoupením od smlouvy. Zpětný převod se týká pouze pohledávek a závazků, které existovaly v době prodeje podniku a existují ještě v době doručení právního úkonu odstoupení od smlouvy.

U smlouvy o prodeji podniku, od které bylo odstoupeno, se provede vypořádání mezi prodávajícím a kupujícím podle příslušné úpravy o odstoupení od smlouvy, tj. podle § 351 obch. zákoníku.

Právo odstoupit od smlouvy podle § 486 odst. 2 vzniká, jestliže podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě (nejde o nezpůsobilost obecně, ale jen o nezpůsobilost pro provoz stanovený ve smlouvě), vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě.

Zatímco text § 486 odst. 1 nepřiznává právo na odstranění vad, text § 486 odst. 2 s případným odstraněním vad počítá, ale zřejmě jen pro vady, které činí podnik nezpůsobilým provozu stanovenému ve smlouvě. Ustanovení § 441 zde přitom neplatí obdobně, ale jen přiměřeně.

Podle § 486 odst. 3 může kupující u smlouvy o prodeji podniku uplatnit nárok na slevu z kupní ceny ohledně závazků, jež na něho přešly a nebyly zachyceny v účetní evidenci v době účinnosti smlouvy, ledaže o nich kupující v době uzavření smlouvy věděl. Pokud totiž na kupujícího přejdou závazky neuvedené v účetní evidenci, má podnik nižší hodnotu než je uvedená ve smlouvě. Velikost slevy by měla odpovídat těmto závazkům.

Ustanovení § 477 až § 486 platí i pro smlouvy, jimiž se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku.

Vzhledem k probíhajícímu diskusím v praxi i k těmto otázkám, považují za prospěšné stanovisko uveřejněné v časopisu (v souvislosti s privatizací) Právní praxe v podnikání č. 4/1997: „*Při převodu podniku v majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Sb. dochází vždy zároveň s prodejem podniku také k přechodu práv a povinností ze závazkových vztahů na nového nabyvatele, a to v celém rozsahu. Je-li takto převáděna pouze část podniku, dojde k převodu práv a povinností z těchto závazkových vztahů, které se části podniku týkaly, které souvisely s hospodářskou činností této části podniku.*“

## ČÁST PODNIKU

To, co bylo řečeno pro prodej podniku, platí také pro smlouvy, jimiž se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku.<sup>29)</sup>

Organizační složkou nemusí být vždy složka zapsaná do obchodního rejstříku ani účetní jednotka, vodíkem určených organizačních složky mohou být vnitřní předpisy. Při prodeji části podniku by však takovou organizační složku nemělo případně tvořit účelové různorodé seskupení nesouvisících jednotlivostí vytvořené před uzavřením smlouvy.



V případě prodeje části podniku je nezbytné, aby předmětem smlouvy o prodeji byla taková část podniku, která tvoří jeho samostatnou organizační složku.

Za samostatnou organizační složku lze pokládat takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatné účetnictví, týkající se této organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku, a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji části podniku.

V uvedeném smyslu proto bude samostatnou organizační složkou podniku zejména odštěpný závod, popřípadě jiná organizační složka, která se zapisuje do obchodního rejstříku. Předmětem smlouvy o prodeji podniku však mohou být i jiné organizační složky podniku, které se nezapisují do obchodního rejstříku a které mohou být různě nazvány, např. závod, provoz apod., podmínkou však je, aby šlo o složku samostatnou ve výše uvedeném smyslu, přičemž nemá jít o složku oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jako je tomu v případě odštěpného závodu.<sup>30)</sup>

Lze doporučit, aby ve smlouvě o prodeji části podniku byly pokud možno co nejpřesněji specifikovány majetek a závazky, které se smlouvou převádějí na kupujícího. Je však třeba alespoň přesně individualizovat část podniku.

Při prodeji části podniku je nutné použít i kogentní § 488, který určuje, že prodá-li podnik osoba zapsaná v obchodním rejstříku, navrhne provedení zápisu o prodeji podniku nebo jeho části v tomto rejstříku.

Podle § 488 obch. zákoníku přitom právnická osoba, jež prodala podnik tvořící její jmění, může ukončit svou likvidaci a být vymazána z obchodního rejstříku teprve po uplynutí jednoho roku po tomto prodeji, jestliže v této době nebylo zahájeno soudní řízení, nebo později, když byly zajištěny nebo uspokojeny nároky, jež byly v tomto řízení úspěšně uplatněny.<sup>31)</sup>

Jak je zřejmé, smlouva o prodeji podniku není zvláštním způsobem zrušení obchodní společnosti nebo družstva. Smlouva o prodeji podniku, jak v této souvislosti uvádí J. Dědič v citované literatuře, se nedotýká právní subjektivity podnikatele ani nelikviduje jeho obchodní majetek, pouze se mění předmět tohoto majetku.<sup>32)</sup>

Ten, kdo včas zápis nenavrhne, porušuje zákonnou povinnost a mohl by (při splnění zákonných předpokladů) odpovídat za škodu.

Bylo-li zahájeno uvedené soudní řízení, neuplatní se roční lhůta, ale ukončení likvidace nesmí nastat dříve, než budou zajištěny nebo uspokojeny úspěšně uplatněné nároky.

Harmonizační novela doplnila do zákonného textu nový § 488a. Ten stanoví, že pro smlouvu o prodeji podniku platí obdobně § 672a. To (rovněž harmonizační novelou nově doplněné ustanovení) upravuje tzv. konkurenční doložky v rámci zákonné úpravy smlouvy o obchodním zastoupení.<sup>33)</sup> Šlo o případ z těch, kdy se ve III. části obch. zákoníku

odkazuje dispozitivním ustanovením na platnost ustanovení kogentního. Tzv. technickou novelou byl § 488a zařazen mezi kogentní. Přitom byla doplněna věta: Konkurenční doložkou může být omezena činnost prodávajícího.

### NÁVRHY DE LEGE FERENDA

*De lege ferenda* je možné k otázkám prodeje podniku a části podniku využít řady námětů našich autorů.<sup>34)</sup> *De lege ferenda* je možné i zvážit, zda by mělo být výslovně uvedeno, zda (případně které) veřejnoprávní závazky nepřecházejí spolu s podnikem na kupujícího.

Dále považuji za vhodné upravit text zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tak, aby i Fond národního majetku, je-li prodávajícím, ručil za závazky při prodeji podniku.

Smlouvy o prodeji podniku i všech dalších pojmenovaných smluv obchodního zákoníku, které mají přeepsanou písemnou formu, se pak týká námět k vypuštění, příp. ke změně § 272 obch. zákoníku.

Pro praxi pak doporučuji, aby nemovitosti, které jsou součástí podniku byly uvedeny a specifikovány v samostatném článku smlouvy o prodeji podniku s uvedením potřebných a obvyklých náležitostí, které by se jinak uváděly u kupní smlouvy na nemovitosti. Usnadní to komunikaci s pracovníky katastrálních úřadů.

Z obdobných důvodů – ve vztahu k Úřadu průmyslového vlastnictví – doporučuji v samostatném článku smlouvy specifikovat i jednotlivá průmyslová práva.

Z ryze praktických důvodů je též vhodné (např. v podobě přílohy ke smlouvě) uvést i přehled vedených soudních sporů (bez sporů o peněžité bagatelní částky) s uvedením té případné skutečnosti, že je druhá strana sporu příp. v likvidaci či u ní probíhá konkurzní řízení.

## 2. SMLOUVA O NÁJMU PODNIKU

Tzv. druhá velká novela (harmonizační novela) obchodního zákoníku zařadila mezi tzv. absolutní obchody smlouvu o nájmu podniku. Přitom vložila do obch. zákoníku nová § 488b až § 488i věnovaná této smlouvě. Ustanovení § 488b až 488e jsou přitom kogentní.

### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Podle § 488b se smlouvou o nájmu podniku pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné (§ 488b odst. 1).

Ustanovení § 488b odst. 2 určuje, že ve smlouvě musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Vedle dostatečného vymezení podniku, tedy výše nájemného nebo způsob jejího určení, být ve smlouvě stanovena musí.

Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu (§ 488b odst. 3).



o dobu, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, a to i opakovaně, jestliže po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, obě strany pokračují v jejím plnění. Jestliže byla smlouva o nájmu podniku uzavřena na dobu neurčitou, lze ji vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období, nestanoví-li smlouva jinou výpovědní lhůtu. Možnost výpovědi nelze pro tento případ smluvně vyloučit, lze však dohodnout jinou délku výpovědní lhůty. Lze přitom zřejmě dohodnout jinak i běh (skončení běhu) výpovědní lhůty, než ve vztahu k poslednímu dni účetního období.

Ustanovení o výpovědi nevylučuje však ukončení smluvního vztahu jinými obecnými způsoby.

### PRÁVA NÁJEMCE

Na základě smlouvy o nájmu podniku vzniká nájemci oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem v rozsahu, v jakém je toho třeba pro řádné provozování podniku, a to po dobu trvání nájmu. Úhrada za užívání je součástí nájemného. Ustanovení zvláštních právních předpisů o licenční smlouvě a zápisu licence do příslušných rejstříků nejsou dotčena (§ 488g odst. 1).

Uvedené oprávnění „užívat“ má nájemce jen po dobu nájmu. Lze předpokládat, že začasť budou této otázce věnována konkrétní smluvní ujednání. Přitom tam, kde půjde o předměty průmyslového vlastnictví, bude se uzavírat licenční smlouva, a to buď samostatně anebo v rámci smluvního řešení nájmu podniku. Úhrada za užívání vzhledem k dispozitivnosti tohoto ustanovení – však může být dohodnuta samostatně, nikoliv v rámci nájemného.

Účinností smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části přechází vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, na nájemce. K přechodu vlastnictví však dojde jenom tehdy, dohodnou-li strany přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného nebo mimo ně. Strany jsou povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis.

Oprávnění podle § 488g odst. 1 zaniká skončením nájmu, popřípadě zápisem zániku licence do příslušné evidence na základě zániku nájmu. Vlastnictví k předmětům uvedeným v § 488g odst. 2 přechází okamžikem skončení nájmu na pronajímatele. Strany jsou povinny sepsat zápis o předání těchto věcí pronajímateli a pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody (§ 488g odst. 3). U věcí podle druhu přitom začasť půjde o jiné množství těchto věcí. Platí zde tedy to, co jsem připomněl k textu § 488g odst. 2.

Text § 488g odst. 3 je jinak formulován, než § 488g odst. 2. Formulace v odst. 3 by nasvědčovala přechodu vlastnictví ze zákona. Z poslední věty tohoto odstavce lze však navodit, že převod vlastnictví je

i zde podmíněn (sepsáním zápisu a uzavřením zvláštní dohody o úhradě).<sup>37)</sup>

### ODKAZY NA DALŠÍ USTANOVENÍ OBCH. ZÁKONÍKU

Předposlední ustanovení – § 488h – tohoto nového smluvního typu upravuje: „*Pro nájem podniku nebo jeho části platí obdobně § 672a*“ (tzv. konkurenční doložky pro smlouvu o obch. zastoupení). Technická novela pak doplnila zákonný text § 488h novou větou: „*Na dobu trvání nájmu může být konkurenční doložkou omezena činnost pronajímatele; po skončení nájmu může být konkurenční doložkou omezena činnost nájemce.*“

Podle úpravy § 672a je možné ve smlouvě o obchodním zastoupení písemně dohodnout, že obchodní zástupce nesmí po stanovenou dobu, nejdéle však dva roky po ukončení smlouvy, na stanoveném území nebo vůči stanovenému okruhu osob na tomto území vykonávat na vlastní nebo na cizí účet činnost, která byla předmětem obchodního zastoupení, nebo jinou činnost, která by měla soutěžní povahu vůči podnikání zastoupeného. Konkurenční doložka odporující těmto uvedeným podmínkám je neplatná. V případě pochybností může soud konkurenční doložku, která by omezovala zástupce více, než kolik vyžaduje potřebná míra ochrany zastoupeného, omezit nebo prohlásit za neplatnou.<sup>38)</sup>

Poslední ustanovení (uvedené v § 263), tj. § 488i obch. zákoníku zní: „*Pro smlouvy, jimiž se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení § 488b až 488g.*“ Některá citovaná ustanovení jsou ovšem kogentní. Opakuje se zde tedy známý problém vztahu dispozitivních a kogentních ustanovení (obdobná situace je i u § 487 z právní úpravy smlouvy o prodeji podniku). Jeví se, že § 488i a § 487 měly být koncipovány tak, že by se skládaly ze dvou částí a odkaz na kogentní ustanovení by byl rovněž kogentní (dnes si pomáháme uvedením, že jde o zprostředkovaně kogentní ustanovení).

O vymezení části podniku platí to, co je uváděno o části podniku v pojednáních o smlouvě o prodeji podniku. Část podniku je třeba přesně určit.

Zařazení smluvního typu smlouvy o nájmu podniku do obchodního zákoníku je možné přivítat. Přestože byly tyto smlouvy v praxi realizovány, vznikaly pochybnosti, jak je provádět<sup>39)</sup>, zda to bylo v souladu s právním řádem. Tyto pochybnosti jsou liché.

Podle části sedmého zákona č. 370/2000 (účinného k 1. 1. 2001), a to podle jeho čl. VIII bodu 11 je stanoveno, že byla-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona uzavřena smlouva o nájmu podniku nebo jeho části, jsou účastníci smlouvy povinni přizpůsobit ji požadavkům tohoto zákona, podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Smlouva o nájmu podniku nebo jeho části musí být schválena valnou hromadou podle tohoto zákona do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona, jinak zaniká.

Lze jen upozornit, že právní úprava je sice poměrně stručná a konkrétní smluvní řešení by ani tady nemělo být provedeno jen povrchním způsobem.<sup>40)</sup>

Při přípravě kontraktu (to platí i pro smlouvu o prodeji podniku) je třeba vzít v úvahu i nové znění § 262 odst. 4 obch. zákoníku. Toto ustanovení totiž určuje, že ve vztazích podle § 261 obch. zákoníku a ve vztazích podle § 262 obch. zákoníku se použijí, nevyplyvá-li z tohoto zákona nebo ze zvláštních předpisů něco jiného, ustanovení III. části obch. zákoníku na obě strany; ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhézních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele je však třeba použít vždy, je-li to ve prospěch smluvní strany, která není podnikatelem. Smluvní strana, která není podnikatelem, nese odpovědnost za porušení povinností z těchto vztahů podle občanského zákoníku a na její společné závazky se použijí ustanovení občanského zákoníku.<sup>41)</sup>

Jak je z pojednání zřejmé, nelze při tvorbě nových kodexů (obč. a obch. zákoníku) vzít jen dosavadní text této smluvní úpravy a zařadit jej na stanovené místo. Bude třeba posoudit každé ustanovení této úpravy i úpravu jako celek. Doporučuji přitom ponechání smluvních typů Smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku v obch. zákoníku.

**Poznámky:**

- 1) Navazují a vycházejí z Marek, K.: Smlouva o prodeji podniku a Smlouva o nájmu podniku, in: Obchodněprávní smlouvy, 4. vydání, MU, Brno 2003, s. 29 až 56 a z dalších našich dřívějších prací.
- 2) K návrhu změny pojmu „absolutní obchody“ viz Bejček, J.: Změny v typologii obchodních závazků, Obchodní právo č. 3/2003.
- 3) Viz Stenglová, I.: Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů, ASPI Publishing, Praha 2003, s. 77.
- 4) K podstatným částem smlouvy (i otázkám smlouvy o prodeji podniku obecně) viz též zejména Eliáš, K. a kol.: Kurs obch. práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. Beck, Praha, 1996, s. 228, ve 2. vydání 1999, s. 234 a násl., ve 3. vydání 2003, s. 270 a násl.; Eliáš, K.: Obchodní zákoník, Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900, Linde, Praha s. 521 a násl.; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 291 a násl.; Plíva, S.: Smlouva o prodeji podniku, text z tzv. Karlovarských právnických dnů ze dne 22. 11. 1994 v Praze; Stenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M.: Obchodní zákoník – komentář, 4. vydání, C. H. BECK, Praha 1996, s. 570 a násl., 5. vydání 1998, s. 804 a násl., 6. vydání 2001, s. 1291 a násl., 7. vydání 2002, s. 1022 a násl.
- 5) Stenglová, I., Plíva, S.: Tomsa, M.: Obchodní zákoník, Komentář, 6. vydání, C. H. Beck, Praha 2001, s. 1292.
- 6) Viz pozn. č. 3, s. 80.
- 7) Viz pozn. č. 3, s. 81.
- 8) Viz pozn. č. 3, s. 79.
- 9) K těmto otázkám viz zejména Dědič, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe č. 2/1993; Kopáč, L., Švestka, J.: Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor, Právní rozhledy č. 1/1994; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 291 a násl.
- 10) Viz pozn. č. 3, s. 82 až 83.
- 11) Helešicová, J.: K postavení věřitele, Právní rádce č. 5/1999.
- 12) Viz pozn. č. 3, s. 89.

- 13) Viz pozn. č. 3, s. 84.
- 14) Viz Eliáš, K.: Neúčinnost dlužníkovy účasti na založení společnosti, Právní rozhledy č. 4/1999, s. 176 až 180.
- 15) Viz např. Brandýs, J.: Ještě k převodu či přechodu ochranných známek, Průmyslové vlastnictví č. 4/1993; Kopáč, L.: Obchodní kontrakty, II. díl, Prospektrum, Praha, 1994, s. 454.
- 16) V současnosti je nový zákon o označení původu č. 452/2001 Sb. To však na podstatě práva na označení původu v tomto směru nic nemění.
- 17) K tomu viz mj. Jouza, L.: Chcete koupit podnik?, Moderní řízení č. 7/1993, s. 83.
- 18) Viz pozn. č. 3, s. 85.
- 19) K dřívější právní úpravě této otázky viz Eliáš, K. a kol.: Kurs obch. práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. Beck, Praha 1996, s. 230; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 320 a násl.
- 20) K nové právní úpravě obchodní firmy a souvisejícím otázkám viz Pelikánová, I.: Dodatky k obchodnímu jménu, Právní zpravodaj č. 3/2001.
- 21) Dřívější právní úpravu uvádím pro event. posouzení dříve uzavřených smluv.
- 22) K tomu viz Dědič, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe č. 2/1993; Eliáš, K.: Obchodní zákoník, Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900, Linde, Praha 1998, s. 526 až 528; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde Praha, 1997, s. 481 až 482.
- 23) Citace ze sbírky Vážný uvádím podle Eliáš, K.: Obchodní zákoník, 2. Přepřacované a rozšířené vydání, Linde, Praha 1998, s. 1059.
- 24) Viz zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, kde je oceňování podniku upraveno v § 24.
- 25) K těmto otázkám viz Baudyš, P.: Význam zápisů v katastru nemovitostí, Právní rádce, č. 3/1996; Kuba, B.: Katastr a správní poplatky, Daňová a hospodářská kartotéka č. 24/1995; Pelikánová, I. a kol.: Obchodní právo, II. díl, CODEX, Praha 1993, s. 264 a násl., ve 2. přepřacovaném vydání 1998, s. 350 a násl.; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 326 až 332.
- 26) Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 333 až 334.
- 27) Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, komentář, C. H. BECK, Praha, 1996, s. 268.
- 28) K těmto otázkám viz Kopáč, L., Švestka, J.: K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku, Právní rozhledy č. 2/1997; Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 334 až 338.
- 29) K tomu viz mj. Eliáš, K. a kol.: Kurs obch. práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, C. H. BECK, Praha 1996, s. 228; Stuna, S.: Smlouva o prodeji podniku, Českomoravský Profit, , č. 25, 1994.
- 30) Viz pozn. č. 3, s. 87 až 88.
- 31) K těmto otázkám viz zejména Dědič, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe č. 2/1993.
- 32) Viz pozn. č. 31 a též Pelikánová, I.: Komentář k obchodního zákoníku, 4. díl, Linde, Praha 1997, s. 340 až 342.
- 33) Blíže viz mj. Marek, K.: Smlouva o zprostředkování a smlouva o obch. zastoupení, Právní rádce č. 3/2003.
- 34) Viz např. citovaný komentář k obch. zákoníku z pera prof. I. Pelikánové.
- 35) Viz pozn. č. 5, 6. vydání s. 1311, 7. vydání 2002, s. 1038 a 1039.
- 36) Viz pozn. č. 35.
- 37) Viz pozn. č. 3, 6. vydání s. 1319, 7. vydání 2002, s. 1044.
- 38) Blíže viz literaturu v pozn. č. 33.
- 39) Švejda, M.; Žabenská, S.: Problematika nájmu podniku, Bulletin advokacie č. 3/1999.
- 40) Viz Tobeš, Z.: Smlouva o nájmu podniku, Právní rádce č. 10/2001.
- 41) K § 262 odst. 4 obch. zákoníku viz pozn. č. 2.