

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Jakub Němec

Pacht závodu

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Petr Liška, LL.M., Ph.D.

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 5. 6. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 125 924 znaků včetně mezer.

V Praze dne 5. června 2018

.....
Jakub Němec

Děkuji svým nejbližším za podporu v průběhu studia.

OBSAH

ÚVOD	1
1. OBCHODNÍ ZÁVOD	3
1.1. Vývoj pojetí institutu obchodního závodu.....	3
1.2. Obchodní závod v současné právní úpravě	6
1.3. Část závodu tvořící samostatnou organizační složku	9
2. PACT	12
2.1. Pacht v historických právních úpravách	12
2.2. Pacht v současné právní úpravě	13
3. PACT ZÁVODU.....	16
3.1. Hospodářský účel pachtu závodu	17
3.2. Smlouva o pachtu závodu.....	20
3.2.1. Základní charakteristika	20
3.2.2. Forma smlouvy.....	21
3.2.3. Smluvní strany.....	23
3.2.4. Účinnost smlouvy.....	25
3.3. Pachtovné.....	29
3.4. Vymezení závodu	31
3.4.1. Způsob vymezení	32
3.4.2. Zaměstnanecká složka.....	33
3.4.3. Pohledávky a dluhy	37
3.4.4. Práva duševního vlastnictví.....	40
3.4.5. Prokura	41
3.5. Předání a vady závodu	41
3.6. Způsob a rozsah provozování závodu	43
3.7. Zánik pachtu závodu.....	46
ZÁVĚR.....	49

SEZNAM ZKRATEK.....	51
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	52
ABSTRAKT.....	57
ABSTRACT	58
Klíčová slova.....	60
Key words	60

ÚVOD

Institut pacht závodu, který je tématem této diplomové práce, byl do českého práva zaveden v rámci rekodifikace soukromého práva, jejíž stěžejní právní předpisy (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)) nabyly účinnosti 1. ledna 2014, a je jednou z mnoha změn či „novinek“, které rekodifikace přinesla.

Smlouvou o pachtu závodu převádí propachtovatel na pachtýře užívací a požívací právo k obchodnímu závodu a pachtýř se zavazuje mu za to platit pachtovné. Pro hlubší analýzu smlouvy o pachtu závodu a právních poměrů z ní vzniklých, jež je stěžejní částí této práce, považuji za nezbytné nejprve vymežit institut obchodního závodu, který je předmětem smlouvy o pachtu závodu, a také vymežit institut pachtu.

V první kapitole se zaměřím na obchodní závod. V rámci jednotlivých podkapitol představím, jak byl chápán institut obchodního závodu (terminologií některých úprav institut podniku) v jednotlivých etapách českého soukromého práva, počínaje předválečnou úpravou, jež byla inspirací autorům současného občanského zákoníku. Zmíněna bude také právní úprava v období vlády komunistického režimu, avšak zcela stroze, vzhledem k tomu, že tehdejší pojetí obchodního závodu bylo výrazně odlišné od pojetí ostatních právních úprav. Následovat bude stručná analýza podniku dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a analýza obchodního závodu dle současné právní úpravy. Zaměřím se také na pojetí obchodního závodu jako věci hromadné a v závěru kapitoly se pokusím vymežit část obchodního závodu tvořící samostatnou organizační složku, jelikož ustanovení o pachtu závodu se aplikují i na pacht takovéto části závodu a v odborné literatuře panují v jejím vymezení neshody.

Institut pachtu přinesl občanský zákoník po více než šedesáti letech. V druhé kapitole bude věnován prostor pachtu v právní úpravě 1. poloviny 20. století, kdy byl součástí právního řádu naposledy. Zmíním některé instituty právních úprav od poloviny 20. století do rekodifikace roku 2014, které, ačkoliv nebyly pojmenovány jako pacht, se věcně blížily právě pachtu (mimo jiné nájem podniku, který je „předchůdcem“ pachtu závodu). Následně se zaměřím na pacht v současné právní úpravě a rozdíl mezi pachtem a nájmem.

První ani druhá kapitola nejsou těžištěm této práce a zařazeny jsou zejména z toho důvodu, že při pachtu závodu se s pojmy obchodní závod i pacht neustále pracuje. Proto nebudou instituty

obchodní závod a pacht rozebrány vyčerpávajícím způsobem. Historické exkursy slouží zejména k nastínění pojetí těchto institutů v jednotlivých právních úpravách, což považuji za vhodné vzhledem k inspiraci některými historickými právními úpravami při tvorbě současného občanského zákoníku. Zároveň umožňují uplatnění získaných poznatků pro posouzení možného využití dobové judikatury na současné právní poměry.

Kapitola třetí se již bude věnovat pachtu závodu. Jednotlivé podkapitoly budou řazeny tak, aby odpovídaly procesu pachtu závodu, tedy od vzniku úmyslu využít pachtu závodu přes uzavření smlouvy o pachtu závodu, předání závodu, způsob a rozsah provozování závodu pachtýřem až po zánik pachtu závodu a jeho předání zpět propachtovateli. Pokusím se nastínit možné praktické využití tohoto smluvního typu. Věnovat se budu mimo jiné smlouvě o pachtu, zejména pak formě smlouvy, smluvním stranám, účinnosti smlouvy a některým souvisejícím problémům. Značná část bude zaměřena také na vymezení závodu jako předmětu smlouvy s důrazem na zaměstnaneckou složku a také na pohledávky a dluhy, jež se závodem souvisejí.

Cílem diplomové práce je především zanalyzovat současnou právní úpravu pachtu závodu. Při vypracování této práce budu využívat zejména metodu deskriptivní a analytickou. V určitých pasážích využiji také komparace s předchozí právní úpravou a přiměřeně aplikuji starší judikaturu a pokusím se navrhnout vhodná smluvní ujednání, ke kterým by se mohly strany smlouvy o pachtu závodu při tvorbě smluvní dokumentace uchýlit.

1. OBCHODNÍ ZÁVOD

Ústředním tématem této práce je pacht závodu, tedy přenechání obchodního závodu propachtovatelem pachtýři k dočasnému užívání a požívání na základě smlouvy o pachtu závodu. Pachtýř se současně zavazuje za přenechání závodu platit pachtovné nebo poskytovat poměrnou část výnosů závodu. Smlouva o pachtu závodu je dvoustranným právním jednáním, jehož předmětem je obchodní závod. V této kapitole bude vymezen právě předmět pachtu závodu, tedy obchodní závod, v jednotlivých etapách soukromého práva v českých zemích. Zmíněna bude také část obchodního závodu tvořící samostatnou organizační složku.

1.1. Vývoj pojetí institutu obchodního závodu

Institut obchodního závodu ve smyslu obdobném tomu, jak je chápán dnes, se v právní úpravě účinné na našem území objevuje v 2. polovině 19. století a v 1. polovině 20. století. Zákon č. 1/1863 Ř. z., Obecný zákoník obchodní (dále jen jako „obecný zákoník obchodní“), ze dne 17. prosince 1862, který kodifikoval obchodní právo v rakouských zemích a na našem území byl platným a účinným do roku 1950¹, užívá pojmu „závod“ v několika svých ustanoveních. Stejně tak i druhý z dvojice soukromoprávních kodexů té doby – zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský² (dále jen jako „obecný zákoník občanský“), ve znění účinném po novelizaci z roku 1917³ pracuje s pojmem „závod“ a také s pojmem „podnik“. Tyto zákony využívají zmíněné pojmy např. k určení místní příslušnosti obchodních soudů pro účely zápisu do obchodních registrů⁴ či k určení místa plnění závazků.⁵ Ani jeden však výše jmenované termíny nedefinuje.

Z dobové judikatury lze uvést např. část odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. března 1928: *„Leč obchodní závod jako takový, tedy nejen určité věci, nýbrž také práva a závazky k němu se pojí, různé vztahy, podmíněné vedením závodu,*

¹ Po vzniku samostatné Československé republiky byl Obecný zákoník obchodní recipován do československého právního řádu recepční normou č. 11/1918 Sb. a zrušen byl až zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

² Obecný zákoník občanský byl taktéž recipován recepční normou č. 11/1918 Sb. a zrušen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

³ Císařské nařízení č. 69/1916 Ř. z.

⁴ Článek 19. obecného zákoníku obchodního.

⁵ Článek 324. obecného zákoníku obchodního a ust. § 905 obecného zákoníku občanského.

ustálený kmen zákazníků a pod., (...)“,⁶ z čehož je zřejmé, že závod či podnik byly považovány za objekt právních vztahů a rozumíme jimi jak jednotlivé věci sloužící k provozu závodu, tak i s nimi spojená práva a závazky.

Podobně hovoří i A. Randa, který pojem „obchodní závod“ vykládá jako soubor hmotných i nehmotných majetkových kusů, které slouží provozování určité podnikatelské činnosti, a také závazky s touto činností spojené. Jde tedy o *zvláštní kruh majetkový*.⁷ Autor uvádí příklady aktiv obchodního závodu – živnostenské oprávnění, movité a nemovité věci (v tehdejší pojetí) sloužící dané podnikatelské činnosti (např. továrna, stroje, naskladněné zboží) a práva a pohledávky s obchodním závodem spojená (různá práva duševního vlastnictví). Mezi pasiva řadí *obchodní dluhy*, tedy závazky vzniklé v souvislosti s provozováním obchodního závodu, a to nejen ty z právního jednání, ale i z deliktů a ze zákona plynoucí.

A. Malovský-Wenig ve své Příručce obchodního práva jednak považuje pojmy „obchodní závod“ a „obchodní podnik“ za synonyma a následně rozlišuje mezi obchodním závodem (podnikem) v subjektivním a objektivním smyslu. Podnikem v subjektivním smyslu rozumí komplex činností, převážně pravidelné uzavírání obchodů (dnešní terminologií uzavírání smluv v souvislosti s provozováním živnosti) za účelem pravidelného výdělku, který spojuje určitá aktiva obchodního jmění podnikatele v oddělený celek.⁸ Pojetím podniku v objektivním smyslu se autor již více přibližuje pojetí ve výše zmíněné judikatuře a literatuře a také pojetí dnešnímu – podnik v objektivním smyslu je předmětem závazkových právních jednání a věcných práv a je částí obchodního jmění. Nepovažuje jej však ani za věc, ani za právo, ale za *statek poměrový*, který je výsledkem myšlenkového procesu zakladatele podniku o organizace výrobních prostředků, a na který lze aplikovat soukromoprávní předpisy upravující věcná práva a závazková právní jednání pouze *per analogiam*.⁹ Autor také zmiňuje pojem příslušenství obchodního závodu, čímž chápe veškeré věci související se závodem a nezbytné pro jeho provozování, a jako příklad uvádí zásoby

⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 3. 1928, č. j. R I 50/28.

⁷ RANDA, Antonín. *Soukromé obchodní právo rakouské (1908)*. 3. vydání. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2008. Myšlenky starších českých právníků. ISBN 978-80-86775-14-2, s. 82.

⁸ MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. *Příručka obchodního práva*. 1. vydání. V Praze: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství, s. 81.

⁹ MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. 1947, op. cit. sub 8, s. 82-83.

zboží. Největší význam příslušenství spatřuje v aplikaci zásady platné pro příslušenství věci hmotných, a sice že příslušenství sdílí osud právní věci hlavní.¹⁰

Ačkoliv objektivní právo konce 19. stol. a první poloviny 20. stol. pojmy obchodní závod a podnik nedefinovalo, můžeme je ze způsobu využívání daných pojmů v tehdejších předpisech, soudní rozhodovací praxi a právní nauce chápat jako objekt právních vztahů, který je představován částí podnikatelova jmění sloužící provozu konkrétní živnosti a s ním spojená práva a závazky.

V 2. polovině 20. století došlo vlivem rekonstrukce značné části právního řádu ke změně pojetí obchodních závodů či podniků. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „střední občanský zákoník“) zrušil obecný zákoník občanský i obecný zákoník obchodní a sám pracuje s pojmy podnik a závod velmi rozdílně, jelikož podniky chápe jako subjekt právních vztahů¹¹ a závod jako podmnožinu podniku, kdy jeden podnik může mít více závodů.¹² Obdobně s těmito pojmy pracují i zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „starý občanský zákoník“), které nahradily střední občanský zákoník.

Návrat k chápání podniku jako předmětu právních vztahů přinesl zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen jako „obchodní zákoník“ nebo také „ObchZ“). Podnik byl definován v ust. § 5 ObchZ jako „(...) *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 k své povaze mají tomuto účelu sloužit.*“. Novelizací z roku 2000¹³ k této definici přibyl druhý odstavec, který podnik charakterizuje jako věc hromadnou a říká, že se na jeho právní poměry aplikují ustanovení o věcech v právním smyslu. Obchodní zákoník ani starý občanský zákoník pojem „věc hromadná“ nedefinovaly. Soudy však při vymezování tohoto pojmu citují odbornou literaturu, například Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí¹⁴ uvádí, že věc hromadnou

¹⁰MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. 1947, op. cit. sub 8, s. 84-85.

¹¹ Např. ust. § 21 a § 74 odst. 1 středního občanského zákoníku.

¹² Ust. § 76 odst. 1 středního občanského zákoníku.

¹³ Zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 684/2004.

„definuje právní teorie, např. Učebnice občanského práva hmotného. Díl I. Praha: ASPI Publishing, 2002, s. 227, jako „soubor věcí, které tvoří jediný předmět právních vztahů, neboť je s nimi nakládáno jako s jedním celkem, a to podle okolností hospodářsky nedílným nebo dělitelným“.“ Následně dodává, že podnik byl věcí hromadnou i před výše zmíněnou novelizací, a to díky vymezení podniku jako souboru hmotných, osobních i nehmotných složek, k němuž náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty.

S podnikem či jeho autonomní částí bylo možné disponovat, například jej prodat (ust. § 476 a násl. ObchZ), vložit do obchodní společnosti (ust. § 59 odst. 5 ObchZ) nebo též pronajmout (ust. § 488b a násl. ObchZ). Ustanovení upravující právě smlouvu o nájmu podniku byla do obchodního zákoníku zařazena výše zmíněnou novelou a měla zajistit vyšší právní jistotu ve vztazích mezi pronajímatelem a nájemcem, kteří před účinností této novely byli nuceni uzavřít pro účely nájmu podniku smlouvu nepojmenovanou, a také ve vztazích ke třetím osobám.¹⁵

Obchodní zákoník znal i pojem závod; organizační složku podniku, která je zapsána v obchodním rejstříku, kdy hovoří o „odštěpném závodu“.¹⁶

1.2. Obchodní závod v současné právní úpravě

V rámci rekodifikace soukromého práva došlo ke zrušení mimo jiné obchodního zákoníku a dne 1. ledna 2014 se stal účinným zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „občanský zákoník“ nebo také „OZ“), který přináší určité změny v pojetí institutu obchodního závodu/podniku. Občanský zákoník využívá pojmu „obchodní závod“, pro který zavádí legislativní zkratku „závod“, a definuje jej jako „(...) organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“¹⁷ Terminologický odklon od pojmu „podnik“ vysvětluje zákonodárce v důvodové zprávě tak, že tento pojem je hojně využíván v právu EU (zejména pak

¹⁵ Důvodová zpráva č. 370/2000 Sb. k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ Ust. § 7 odst. 1 ObchZ.

¹⁷ Ust. § 502 OZ.

v právu soutěžním a koncernovém) v odlišném významu než jako předmět práv a povinností, a sice jako označení osoby či ekonomické entity, popřípadě také jako vyznačení určitého prostoru.¹⁸ Toto evropské pojetí pojmu „podnik“ pak proniká do českého právního řádu, zejména do některých právních předpisů veřejného práva, a proto se zákonodárce rozhodl tento pojem uvolnit a přiklání se k termínu „obchodní závod“.

Výše zmíněná definice neposkytuje výčet jednotlivých složek závodu tak, jak to činil obchodní zákoník, a říká, že obchodní závod je souborem jmění. Jmění je souhrnem majetku a dluhů určité osoby,¹⁹ z čehož vyplývá, že nově²⁰ jsou součástí obchodního závodu kromě aktiv také pasiva. Soubor jmění musí být organizovaný, tedy musí disponovat určitou uspořádaností a funkční provázaností, které mu v praxi vstřípí podnikatelská myšlenka, jež z pouhého souboru jmění vytvoří jedinou věc vyšší hodnoty. Toto vymezení lze nazvat objektivním prvkem, na který navazuje prvek subjektivní, kterým je vůle podnikatele takový organizovaný soubor jmění vytvořit a vůle, aby tento soubor sloužil provozování jeho činnosti.²¹ Vzhledem k důrazu na vůli podnikatele je možné, aby podnikatel vytvořil několik takových organizovaných souborů jmění sloužících k provozu jeho činnosti, a tedy aby disponoval několika obchodními závody. Takovou možnost výslovně připouští ust. § 450 odst. 2 OZ upravující udělování prokury pro určitou pobočku nebo pro určitý obchodní závod nebo také ust. § 2747 odst. 2 OZ, které umožňuje ujednání tiché společnosti k účasti tichého společníka jen na provozu některého ze závodů podnikatele. V odborné literatuře lze ovšem spatřit i názory opačné. M. Kindl uvádí, že obchodní závod je souborem jmění, které je souhrnem dluhů určité osoby a všeho, co jí patří, tedy veškerého jejího majetku (viz ust. § 495 OZ), a z toho důvodu nelze vytvořit více souborů veškerého majetku osoby, tedy více obchodních závodů.²² Ačkoliv je tato argumentace postavena na řetězci několika definic občanského zákoníku (definice majetku, jmění a obchodního závodu), jeví se mi jako příliš formalistická a nevypořádává se s výše zmíněnými ustanoveními, které explicitně pluralitu obchodních závodů jednoho podnikatele připouštějí. Dle mého je v tomto ohledu rozhodující vůle

¹⁸ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

¹⁹ Ust. § 495 OZ.

²⁰ Respektive staronově – obchodní závod jako soubor aktiv a pasiv s ním spojených chápala již předválečná právní nauka, jak bylo pojednáno v předchozí podkapitole.

²¹ KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan in LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 1776.

²² KINDL, Milan in KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-516-6, s. 134.

podnikatele, který je tvůrcem jednotlivých organizovaných souborů jmění, tedy závodů. Lze si představit situaci, kdy podnikatel disponuje několika živnostenskými oprávněními, tedy provozuje různé činnosti, a pro každé z nich vytvoří samostatný závod, jehož jednotlivé složky budou zcela nezávislé na složkách ostatních závodů.

Občanský zákoník výslovně neuvádí, že by byl obchodní závod věcí hromadnou, ačkoliv definici věci hromadné nově obsahuje ust. § 501 OZ: „*Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.*“. Autoři důvodové zprávy k občanskému zákoníku uvádějí, že se ustanovení o obchodním závodu navrhuje zařadit k ustanovením o věcech hromadných.²³ K tomu ovšem nedošlo – ustanovení o obchodním závodu je postaveno na roveň ustanovení o věci hromadné, a to v části první Obecné části, Hlavě IV Věci a jejich rozdělení, Dílu 2 Rozdělení věcí. Není tedy podřazeno pod věci hromadné a užitím metody systematického výkladu, konkrétně *argumentu a rubrica*, bychom mohli dojít k závěru, že obchodní závod je věcí *sui generis*. Obdobně argumentují i I. Pelikánová a R. Pelikán²⁴, kteří píší, že zahrnutím dluhů do obsahu závodu na závod nelze vůbec pohlížet jako na věc, jelikož dluhy věcí nejsou. Připouštějí však, že úmysl zákonodárce mohl být i vzhledem k systematickému zařazení ustanovení o obchodním závodu mezi ustanovení o věcech jiný a dodávají, že problematika pasiv jako součásti obchodního závodu nebyla dostatečně konfrontována.

Na druhou stranu občanský zákoník v ust. § 1314 odst. 2 říká, že forma veřejné listiny pro zástavní smlouvu se vyžaduje, je-li zástavou „*závod nebo jiná věc hromadná*“, z čehož vyplývá, že závod věcí hromadnou je. Osobně se stejně jako většina odborné literatury²⁵ přikláním k názoru, že obchodní závod je i nadále hromadnou věcí a jako takový zachovává svou identitu bez ohledu na změny v některých svých součástech²⁶. Jako příklad lze uvést zpracování naskladněných materiálů či přemístění závodní haly, v obou případech půjde i nadále o tentýž závod.

²³ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

²⁴ PELIKÁNOVÁ, Irena; PELIKÁN, Robert in ČERNÁ, Stanislava; ŠTENGLOVÁ, Ivana; PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Právo obchodních korporací*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 918-80-7478-735-5, s. 67.

²⁵ Viz např. KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan in LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. sub 21, s. 1774, nebo také KINDL, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-370-8, s. 1184.

²⁶ POKORNÁ, Jarmila in BEJČEK, Josef, HAJN, Petr, POKORNÁ, Jarmila a kol. *Obchodní právo. Obecná část. Soutěžní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-547-3, s. 81.

1.3. Část závodu tvořící samostatnou organizační složku

Občanský zákoník stanoví, že speciální ustanovení upravující pacht závodu se obdobně aplikují také na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.²⁷ Vzhledem k absenci zákonné definice samostatné organizační složky však vyvstává otázka, jakou část závodu lze za samostatnou organizační složku považovat a jakou ne.

O částech závodu se zmiňuje právní úprava obsažená v ust. § 503 OZ, která v odstavci prvním stanoví, že podnikatel může rozhodnout o vzniku části závodu zvané pobočka, a to pouze v případě, že tato část závodu vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost. Ze závodu tedy mohou být vyčleněny jedna či více samostatných poboček. Pojem „organizační složka“, který využívá ustanovení upravující pacht části závodu, je však zmíněn v odstavci druhém ustanovení o pobočce: *„Je-li pobočka zapsána do obchodního rejstříku, jedná se o odštěpný závod; totéž platí i o jiné organizační složce, pokud o ní jiný právní předpis stanoví, že se zapíše do obchodního rejstříku.“*. T. Horáček k dané problematice uvádí, že je nejasné, na jakou část závodu míří ustanovení upravující propachtování části závodu. Argumentuje, že citované ustanovení užívá pojmu organizační složka ve vztahu k těm pobočkám, které jsou zapsány do obchodního rejstříku, tedy odštěpným závodům, nebo také k jiným organizačním složkám, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Dále zmiňuje, že restriktivním výkladem bychom mohli dojít k závěrům, že ustanovení o propachtování části závodu dopadá pouze na pobočky zapsané v obchodním rejstříku.²⁸ Domnívám se, že citované ustanovení neuvádí pojmu organizační složka ve vztahu k odštěpným závodům, ale ve vztahu ke všem pobočkám, k čemuž docházím jazykovým výkladem. Část věty před středníkem uvádí, že pobočka je odštěpným závodem, pokud je zapsána do obchodního rejstříku. Část věty za středníkem říká, že i jiná organizační složka (dle mého názoru je tím myšlena jiná organizační složka než pobočka zmíněná v části věty před středníkem) je odštěpným závodem, pokud o ní jiný právní předpis stanoví, že se zapíše do obchodního rejstříku. Proto obdobnou argumentací, jakou užil T. Horáček, avšak s odlišným chápáním významu „i jiná organizační složka“ docházím k závěru, že za samostatnou organizační složku ve smyslu ustanovení o propachtování části závodu lze považovat jakoukoliv pobočku závodu. Také T. Horáček se následně odklání od restriktivního výkladu a má za to, že předmětem smlouvy o pachtu

²⁷ Ust. § 2357 OZ.

²⁸ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1440.

části závodu může být libovolná pobočka, pokud ji lze ve smlouvě dostatečně identifikovat a pokud je natolik hospodářsky a funkčně samostatná, že po oddělení od zbytku závodu bude způsobilá být předmětem pachtu závodu.²⁹

Vymezit pojem samostatná organizační složka se v minulosti snažily i soudy ve své rozhodovací praxi. Například Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí zmiňuje: „*Za samostatnou organizační složku lze pokládat takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatně (odděleně) účetnictví, týkající se této organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku (samostatné organizační složky), a vymezuje se tím předmět smlouvy o prodeji části podniku.*“³⁰ Ačkoliv toto rozhodnutí vychází ze staré právní úpravy, bude jej možné aplikovat i na současnou úpravu, která převzala ustanovení o koupi části podniku (dnes závodu) i o pronájmu části podniku (dnes pachtu závodu), které tvoří samostatnou organizační složku.³¹ Dané rozhodnutí tedy váže organizační samostatnost na oddělené účetnictví. Požadavek samostatného účetnictví uvádí také A. Rozehnal, ovšem ve vztahu k pobočce.³² Otázkou je, zda ona samostatnost (ať už hospodářská a funkční v případě pobočky, anebo nespecifikovaná samostatnost v případě organizační složky), která musí být splněna, aby bylo možné část závodu považovat za pobočku, respektive za organizační složku, může být představována pouze samostatným účetnictvím. O. Preuss říká, že zákonodárce mohl alespoň využít návrhu P. Čecha a stanovit, že samostatnou organizační složkou je taková část závodu, o které je samostatně účtováno, případně taková část, o které by mohlo být samostatně účtováno, ačkoliv tomu tak v praxi není.³³ Obdobně se vyjadřuje i L. Tichý.³⁴

Zcela odlišně se s danou problematikou vypořádává B. Havel, který uvádí, že zákonodárce byl při tvorbě ustanovení o koupi části závodu a o pachtu části závodu tvořící organizační složku nepřesný a pouze přenesl pravidla z obchodního zákoníku, a dovozuje, že organizační složkou ve smyslu těchto ustanovení se rozumí pobočka tak, jak ji definuje ust. § 503 OZ. Dodává, že

²⁹ Tamtéž.

³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 5. 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005.

³¹ Viz ust. § 487 ObchZ a § 2183 OZ, respektive ust. § 488i ObchZ a § 2357 OZ.

³² ROZEHNAL, Aleš in ROZEHNAL, Aleš et al. *Obchodní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-524-1, s. 94-95.

³³ PREUSS, Ondřej. Ke smlouvě o prodeji podniku či jeho části v čase rekonstrukce. *Bulletin advokacie*. Č. 4/2013. ISSN 1210-6348, s. 19.

³⁴ TICHÝ, Luboš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1032.

vymezení pobočky a organizační složky je funkčně shodné, a proto ustanovení o propachtování části závodu nepodléhá jakákoliv část závodu, ale pouze ta, která splňuje požadavky kladené na pobočku.³⁵

Přikláním se k názoru, který prezentuje J. Kožiak. Uvádí, že samostatná organizační složka musí být taková část závodu, která je samostatně vymezena v rámci vnitřní struktury závodu, a tedy že pobočka a odštěpný závod budou samostatnou organizační složkou vždy. Dále budou samostatnou organizační složkou i jiné organizační složky (jako příklad uvádí provozovny či prodejny), jejichž samostatnost lze dovodit z faktického uspořádání. Příkladem lze uvést situaci, kdy jednotlivé prodejny budou formálně součástí jedné pobočky, ale ve skutečnosti budou vykazovat značnou míru samostatnosti.³⁶ Obdobně se vyjadřuje i S. Plíva, který odmítá výše zmíněné závěry Nejvyššího soudu ČR o tom, že samostatnost organizační složky je vázána na samostatné účetnictví. Sám se domnívá, že i organizační složka, o které není samostatně účtováno, ale je v rámci organizačních předpisů samostatná a ve smlouvě bude dostatečně vymezena, včetně práv a závazků s ní souvisejících, může být předmětem smlouvy o nájmu podniku (dnes pachtu závodu).³⁷

Můžeme uzavřít, že pro účely ustanovení upravujícího pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku lze za samostatnou organizační složku závodu považovat takovou část závodu, která je zapsána v obchodním rejstříku (odštěpný závod nebo jiná organizační složka, o které tak stanoví jiný zákon), dále jakoukoliv pobočku a také takovou část obchodního závodu, která vykazuje funkční samostatnost a jistou oddělitelnost od zbytku závodu. Z důvodu vyloučení jakýchkoliv pochybností lze pro účely smluvní dokumentace v případech, kdy bude předmět pachtu část závodu tvořící samostatnou organizační složku, o které není samostatně účtováno, doporučit, aby byla ona část závodu ve smlouvě či přílohách dostatečně identifikována a aby strany o předání části závodu pořídily zápis ve smyslu ust. § 2353 odst. 1 a 2 OZ.³⁸

³⁵ HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 183.

³⁶ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-574-9, s. 275.

³⁷ PLÍVA, Stanislav. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku. *Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Praha: ASPI, a. s., 2005. ISBN 80-7357-057-2, s. 234.

³⁸ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1441.

2. PACT

Obchodní závod může být předmětem dispozic. Takovými dispozicemi jsou například úplatný převod (prodej a koupě) závodu, vklad závodu do základního kapitálu obchodní korporace, zastavení závodu. Možná, avšak méně častá, je i směna či darování.³⁹ Dále lze obchodní závod propachtovat, neboli převést na pachtýře užívací a požívací právo k němu. Pacht obchodního závodu je ústředním tématem této práce. Tato kapitola se proto bude věnovat bližšímu představení institutu pachtu.

2.1. Pacht v historických právních úpravách

Institut pachtu byl do českého právního řádu znovuzaveden občanským zákoníkem. Pacht na našem území existoval již za účinnosti obecného zákoníku občanského, který rozlišoval smlouvu nájemní a pachtovní následovně; pokud byla pronajímána věc, jež lze užívat bez dalšího vzdělávání, jde o smlouvu nájemní, a pokud byla pronajímána věc, jež lze užívat pouze pílí a přičiněním, jde o smlouvu pachtovní.⁴⁰ Tyto dva smluvní typy obecný zákoník občanský upravoval ve společných ustanoveních s minimálními odlišnostmi pro jednotlivé typy. Pro smlouvu pachtovní platilo to, co platilo o smlouvě nájemní, pokud zákon výslovně nestanovil jinak.

Po rekodifikaci v roce 1950 došlo k vypuštění institutu pachtu a setření rozdílů mezi nájmem a pachtem, jelikož střední občanský zákoník rozuměl pod smlouvou nájemní přenechání věci jinému, aby ji užíval nebo aby z ní bral užitky.⁴¹ Z definice je zřejmé, že nájem tehdy umožňoval nejen užívání pronajaté věci, ale i braní užitků, což značí, že zákon alespoň po obsahové stránce rozlišuje mezi nájmem a pachtem.⁴² Úprava však byla stejná jak pro pouhé užívání, tak i pro situace, kdy vedle užívání docházelo i k braní užitků.

³⁹ ČERNÁ, Stanislava in ČERNÁ, Stanislava; ŠTENGLOVÁ, Ivana; PELIKÁNOVÁ, Irena; DĚDIČ, Jan a kolektiv. *Obchodní právo – podnikatel, podnikání, závazky s účastí podnikatele*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-333-4, s. 488.

⁴⁰ Ust. § 1091 obecného zákoníku občanského.

⁴¹ Ust. § 387 středního občanského zákoníku.

⁴² ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 33.

Starý občanský zákoník ve znění, v jakém se stal v roce 1964 účinným, s pojmem pacht taktéž nepracoval a dokonce upouští i od pojmu nájem, který se v něm vyskytoval jen v souvislosti s nájmem zemědělských pozemků.⁴³ Nájem ostatních věcí byl upraven například ustanoveními o osobním užívání bytů, osobním užívání místností nesloužících k bydlení nebo přenechání nemovitosti k dočasnému užívání.⁴⁴ Tyto alternativy, které K. Eliáš nazývá *kaleidoskopem juristických neologismů tzv. socialismu*,⁴⁵ byly nahrazeny tradičním nájmem novelou starého občanského zákoníku⁴⁶ po roce 1991, a to ve znění obdobném tomu, které znal střední občanský zákoník, tedy jako přenechání věci jinému k užívání věci či k jejímu užívání a braní užitků z ní. Absence obecné úpravy pachtu ve starém občanském zákoníku však byla postupně napravována zvláštní úpravou určitých institutů, které jsou obsahově právě pachtem. Jsou jimi například nájem honitby⁴⁷, nájem rybářského revíru⁴⁸ nebo nájem podniku⁴⁹, který je „předchůdcem“ pachtu závodu.⁵⁰

2.2. Pacht v současné právní úpravě

Současný občanský zákoník začal rozlišovat mezi nájmem a pachtem. Oba dva typy závazků jsou závazky z právních jednání, kterými je přenechána věc k užití jinému.⁵¹ Nájemní smlouvou se dle ust. § 2201 OZ zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se za to zavazuje platit nájemné. Nájemci se tedy zakládá obligační dočasné právo k pronajaté věci, které spočívá v oprávnění využívat pronajatou věc pro vlastní potřeby.⁵² Znění ust. § 2332 odst. 1 OZ, které definuje pacht, je velice obdobné tomu o nájmu, liší se však v hospodářském účelu využití přenechávané věci; „*Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat*

⁴³ Ust. § 490 a § 494 starého občanského zákoníku.

⁴⁴ Ust. § 152, § 196 a § 397 starého občanského zákoníku.

⁴⁵ ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 34.

⁴⁶ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁴⁷ Ust. § 33 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

⁴⁸ Ust. § 4 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství.

⁴⁹ Ust. § 488b ObchZ ve znění účinném od 1. ledna 2001.

⁵⁰ HUMLÍČKOVÁ, Petra in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1393.

⁵¹ Část čtvrtá (Relativní majetková práva), Hlava II (Závazky z právních jednání), Díl 2 (Přenechání věci k užití jinému), Oddíl 3 (Nájem) a Oddíl 4 (Pacht) OZ.

⁵² ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 35.

pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. “. Kromě toho, že k možnosti protiplnění placením pachtovného, které je ekvivalentem placení nájemného, umožňuje dané ustanovení poskytovat poměrnou část výnosu věci, je hlavní odlišností právo pachtýře, vedle užívání věci, danou věc požívat.

Právo poživací je definováno v ustanovení § 1285 OZ vymežujícím služebnost poživací, která bývá označována za věcněprávní paralelu pachtu.⁵³ Autoři občanského zákoníku zmiňují, že ustanovení o pachtovní smlouvě si vystačí s pouhým odkazem na pachtýřovo poživací právo, jelikož obsah tohoto práva je vymezen právě v ustanovení o služebnosti poživací.⁵⁴ Právem poživacím se tedy dle § 1285 OZ rozumí, vedle práva věc užívat (*ius utendi*), právo brát z věci plody a užitky (*ius fruendi*). Dále má poživatel právo i na mimořádný výnos z věci. Plodem (*fructus naturales*) se rozumí to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, ať s přičiněním člověka nebo bez něho.⁵⁵ Určité věci lze tedy označit za plodonosné, mající schopnost přinášet plody. Jsou jimi například zahrada, jejíž součástí je jabloň (plodem pak bude jablko), nebo také některá zvířata⁵⁶ (např. kráva, jejímž plodem bude mléko). Užitkem (*fructus civiles*) je to, co věc poskytuje ze své právní povahy.⁵⁷ Jako typické užitky jsou uváděny nájemné, renty, dávky nebo dividendy.⁵⁸ Při aplikaci výše uvedeného na pacht závodu, kterým bude například lyžařský areál, budou zásadní užitky. Těmi budou zejména tržby z prodeje lyžařských skipasů nebo také tržby z restauračních zařízení umístěných v lyžařském areálu, pokud tato zařízení budou provozována pachtýřem areálu. Vyloučeny však nejsou ani plody z tohoto závodu. Pachtýř areálu by mohl například chovat stádo hnědých horských skotů typických pro horské oblasti, jež bude součástí propachtovaného závodu. Plody pak bude představovat především získané mléko či maso.

⁵³ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 456.

⁵⁴ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

⁵⁵ Ust. § 491 odst. 1 OZ.

⁵⁶ Dle ust. § 494 věty druhé OZ se na živá zvířata použijí ustanovení o věcech obdobně v rozsahu, ve kterém to neodporuje jejich povaze. Ustanovení upravující plody a užitky lze bezesporu použít i na živá zvířata.

⁵⁷ Ust. § 491 odst. 2 OZ.

⁵⁸ Viz např. KOUKAL, Pavel in LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. sub 21, s. 1740.

V praxi mohou nastat situace, kdy bude hranice mezi nájmem a pachtem nejistá a dané právní jednání se bude muset důsledně posoudit. Jedním z problematických aspektů může být přenechání k užití vícero věcí, z nichž některé se svou povahou hodí pouze k užívání a některé i k požívání. K. Eliáš uvádí jako příklad přenechání domu se zahradou. Pokud bude přenechán druhé smluvní straně dům se zahradou pro účely uspokojení bytových potřeb, půjde o nájem bytu a domu podle ust. § 2235 – 2296 OZ a nic na tom nezmění fakt, že zahrada, respektive stromy, které jsou součástí zahrady, mohou být plodonosné. Naopak bude-li přenechán ovocný sad, půjde o pacht, ačkoliv na jeho území je zahradní domek uzpůsobený k celoročnímu bydlení.⁵⁹ Rozhodující je dle ust. § 2332 odst. 2 OZ povaha hlavní věci v rámci souboru přenechaných věcí a smlouva se posoudí podle této hlavní věci.

Problematickým by se mohlo zdát i přenechání určitých prostor za účelem provozování živnosti. V takovém případě půjde o nájem prostoru sloužícího k podnikání podle ust. § 2302 – 2315 OZ a nikoliv o pacht daných místností, či dokonce závodu (nebo části závodu). Obdobně judikoval i Nejvyšší soud Československé republiky: *„Po této stránce jest přisvědčiti názoru soudu prvního, že jde o poměr nájemní. Poukazuje se na správné odůvodnění soudu prvního, k němuž jest vůči vývodům odvolání dodati, že dle nesporného přednesu stran byl dán do nájmu dům pozůstávající z obchodní místnosti, bytu a dvou parcelních čísel, tvořících dvůr domu; předmětem smlouvy bylo užívání těchto místností; pokud se týče domu, nikoli však provozování hostinství, nebyl tedy dán do pachtu hostinec, nýbrž dán do nájmu místnosti, třeba za účelem, aby v nich žalovaní provozovali hostinskou živnost.“*⁶⁰ Toto rozhodnutí (a také řada dalších prvorepublikových rozhodnutí) bude dle mého názoru aplikovatelné na posouzení povahy smluv i za současné právní úpravy, a to vzhledem k obdobnému pojetí pachtu a nájmu, jako tomu bylo za první republiky, a také vzhledem k inspirování se tvůrců občanského zákoníku obecným zákoníkem občanským.

⁵⁹ ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 36.

⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. 9. 1920, sp. zn. Rv II 222/20.

3. PACT ZÁVODU

Pacht závodu je jednou z možných dispozic se závodem. Pacht závodu odráží povahu obchodního závodu jako věci hromadné plodonosné.⁶¹ Občanský zákoník upravuje pacht závodu v rámci Části čtvrté, Hlavy II, Dílu 2, Oddílu 4, Pododdílu 3; Pacht závodu. Tento pododdíl však neupravuje samostatný smluvní typ týkající se pachtu závodu, tak jak tomu bylo v soukromém právu před rekodifikací,⁶² ale pouze stanovuje zvláštní ustanovení odchylovající se od obecné úpravy pachtu, která je obsažena v ust. § 2332 až § 2344 OZ. Důvodem pro zahrnutí zvláštních ustanovení pro případy propachtování závodu je zvláštní povaha obchodního závodu jako předmětu pachtu, případně části obchodního závodu tvořící samostatnou organizační složku. Obdobně zákon přistupuje k zemědělskému pachtu, který je taktéž upraven zvláštními ustanoveními.⁶³ Na pacht závodu se tedy aplikují zvláštní ustanovení o pachtu závodu a také obecná ustanovení o pachtu, pokud zvláštní ustanovení nestanoví jinak. Dále se dle ust. § 2341 OZ na pacht, a tedy i na pacht závodu, přiměřeně použijí ustanovení o nájmu.

Jak již bylo zmíněno, pacht závodu je sice z terminologického hlediska novým (respektive staronovým, viz kapitoly 1.1. a 2.1.) institutem v soukromém právu, obsahově však existoval také v předchozí právní úpravě, a sice jako nájem podniku upravený obchodním zákoníkem. Tento zvláštní smluvní typ byl však po obsahové stránce pachtem, jelikož dle ust. § 488b odst. ObchZ byl nájemce (dnešní terminologií pachtýř) pronajatý podnik (propachtovaný závod) oprávněn provozovat, jinými slovy užívat, a také z něj pobírat užitky, neboli požívat. Tehdejší smlouvou o nájmu podniku tedy docházelo k převodu užívacího a požívacího práva k podniku, stejně jako tomu je dnes za účinnosti občanského zákoníku při pachtu závodu. Autoři občanského zákoníku jsou stejného názoru a dosavadní označení „smlouva o nájmu podniku“ považují za vadné.⁶⁴

Vzhledem k tomu, že, co se týče základního rámce pachtu závodu, byly po obsahové stránce současná a předchozí právní úprava pachtu závodu téměř totožné, bude možné využít judikaturu vztahující se k předchozí právní úpravě smlouvy o nájmu podniku i na smlouvy o pachtu závodu podle právní úpravy současné. Při aplikaci starších rozhodnutí bude však nutné vzít

⁶¹ BREZÁNIOVÁ, Janka, DOLEŽIL, Tomáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1, s. 2364.

⁶² Viz ust. § 488b – 488i ObchZ, která upravovala smlouvu o nájmu podniku.

⁶³ Ust. § 2345 – 2348 OZ.

⁶⁴ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

v potaz zejména odlišné pojetí obchodního závodu od tehdejšího pojetí podniku (viz kapitola 1. Obchodní závod).

Dále je nutné podotknout, že právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku ze smluv o nájmu podniku podle ustanovení obchodního zákoníku se dle přechodných ustanovení občanského zákoníku, konkrétně ust. § 3028 odst. 3 OZ, budou řídit dosavadními právními předpisy, a to včetně práv a povinností z těchto smluv vzniklých a práv a povinností vzniklých porušením takových smluv. Smluvní strany si však mohou ujednat, že se vzájemná práva a povinnosti budou řídit občanským zákoníkem. Na tomto závěru nic nemění ani ustanovení § 3074 odst. 1 OZ, které sice pro nájem stanovuje nepravou retroaktivitu, tedy že se nájem řídí občanským zákoníkem, i když vznikl před nabytím účinnosti občanského zákoníku. Věta poslední daného ustanovení však dodává, že se toto pravidlo neaplikuje na nájem movitých věcí a na pacht. Jak již bylo pojednáno, nájem podniku je předchůdcem dnešního pachtu závodu a optikou občanského zákoníku se na nájmy podniků vzniklé dle obchodního zákoníku pohlíží jako na pacht dle občanského zákoníku. Důvodem pro neaplikování nepravé retroaktivity na nájem podniku dle obchodního zákoníku je podle autorů občanského zákoníku minimální využití tohoto smluvního typu v tehdejší obchodní praxi pramenící z nedostatků tehdejší právní úpravy.⁶⁵ Smlouvy o nájmu podniku uzavřené za účinnosti obchodního zákoníku se budou tedy řídit nadále starší právní úpravou, pokud si strany neujednají jinak.

3.1. Hospodářský účel pachtu závodu

Motivace smluvních stran k uzavření smlouvy o pachtu obchodního závodu nebo jeho části může být různá. Z pohledu propachtovatele lze uvažovat o motivu propachtování například z důvodu nedostatku finančních, personálních nebo odborných kapacit k provozování daného závodu. Tento nedostatek může být následkem vývoje v daném odvětví, kdy pro zachování konkurenceschopnosti musí podnikatel investovat značný kapitál do vývoje a nové, kvalitnější pracovní síly a zvyšovat své know-how. Daný podnikatel se tedy rozhodne, namísto získávání finančních prostředků například prostřednictvím úvěru, pro propachtování svého závodu nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku, což mu zajistí pravidelný příjem z pachtovného. Pachtýř následně musí provozovat propachtovaný závod jako řádný hospodář a platit

⁶⁵ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

propachtovateli pachtovné. Propachtovatel tak dosáhne přenesení podnikatelského rizika na pachtýře a ono pachtovné se stane jeho pravidelným příjmem.⁶⁶

Podobné motivy lze hledat i u propachtovatele, který sice je vlastníkem obchodního závodu, ale sám není podnikatelem nebo podnikatelem je, ale nemá příslušná veřejnoprávní oprávnění pro provoz daného závodu. Typickou situací, kdy k výše popsanému může dojít, je zdědění obchodního závodu po podnikateli – fyzické osobě. Dědic nemá v úmyslu po nabytí obchodního závodu jako předmětu dědictví provozovat obchodní závod anebo vzhledem k absenci příslušných podnikatelských oprávnění závod provozovat nemůže. Rozhodne se však, že se závodu zbavit nechce, proto nepřistoupí k prodeji obchodního závodu a závod propachtuje, ať už s úmyslem pozdějšího prodeje, či s úmyslem budoucího provozování závodu jím samým, za podmínky, že získá příslušná podnikatelská oprávnění.

V literatuře je možné setkat se i s názorem, že propachtovat obchodní závod mohou také správce pozůstalosti nebo vykonavatel závěti, jejichž motivy budou obdobné, jako motivy fyzické osoby, která zdědí obchodní závod.⁶⁷ Více k této možnosti je pojednáno v podkapitole 3.2.3. Smluvní strany.

Dalšími subjekty, které jsou motivovány k propachtování závodu namísto jeho prodeje, jsou subjekty veřejného práva, tedy stát, kraje a obce, případně právnické osoby, jejichž majoritními společníky budou právě tyto veřejnoprávní subjekty. Tyto subjekty se nechtějí zbavit svého majetku, v tomto případě obchodního závodu, jeho prodejem, ačkoliv například nemají personální možnosti nebo know-how potřebné k úspěšnému provozování daného závodu. Proto volí cestu propachtování závodu pachtýři, který díky své odborné kvalitě v konkrétním oboru dokáže závod provozovat způsobem, kterým bude dosahovat lepších hospodářských výsledků, než by dokázal veřejnoprávní subjekt (respektive právnická osoba, jejímž majoritním společníkem bude veřejnoprávní subjekt), a veřejnoprávnímu subjektu bude platit pachtovné, případně poměrnou část výnosu závodu.

⁶⁶ Daný závěr platí za předpokladu, že si strany ve smlouvě o pachtu závodu ujednají jako protiplnění za propachtování závodu pevné pravidelné pachtovné a nestanoví odlišný mechanismus výpočtu pachtovného, například poměrným výnosem z obchodního závodu. Více viz kapitola 3.3. Pachtovné.

⁶⁷ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

Pachtýř, jakožto podnikatel, jehož primárním cílem je maximalizace zisku, bude využívat propachtování závodu zejména z finančních důvodů. Pachtýř, který nemá vlastní obchodní závod vhodný pro danou činnost, jako obchodní závod propachtovaný, není díky propachtovanému závodu nucen z vlastních prostředků takový závod vytvářet a v případě, že na vytvoření takového závodu finanční prostředky nemá, není nucen potřebné prostředky získávat jinou cestou. Některé specifické trhy jsou hůře přístupné, což může být dáno například vysokou finanční náročností na vybavení obchodního závodu (např. drahé technologie) nebo jedinečností vhodných lokalit k provozování daného závodu (zde lze opět uvést příklad lyžařského areálu). Podnikatel, který by na tyto trhy rád vstoupil, jelikož věří, že například díky svému know-how dosáhne výborných hospodářských výsledků, se rozhodne pro pacht závodu, jelikož se tato možnost zdá výhodnější než vytváření potřebného závodu.

Pachtýř však může vidět výhodu také v dočasnosti pachtu závodu. Pachtýř se rozhodne pro pacht závodu, jelikož si je vědom toho, že se danému oboru momentálně daří, a díky omezené době, na kterou je pacht sjednán, je pravděpodobné, že se vyhne rizikům, které se pojí s konkrétním podnikáním. Příkladem takového rizika může být budoucí propad cen na trhu způsobený například změnou preferencí spotřebitelů.

K. Reschová zmiňuje, že smlouvy o nájmu podniku byly nezdávka uzavírány v 90. letech 20. století v průběhu tzv. „kupónové privatizace“.⁶⁸ Společnosti vzniklé z kupónové privatizace za účelem přenesení zisku pronajímali své podniky společně, které byly vlastněny nebo jiným způsobem napojeny na management pronajímajících společností.⁶⁹ Takovéto případy by však v současné právní úpravě zřejmě narazily na pravidla o střetu zájmů, stanovená zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen jako „zákon o obchodních korporacích“ nebo také jako „ZOK“).

V praxi však smlouvy o pachtu nejsou velmi častým jevem. Jak uvádí J. Kožiak, na vině může být obava vlastníka závodu ze znehodnocení závodu pachtýřem (například ztrátou klientely) nebo zneužití práv pachtýře. Důvodem může být také stručnost a obecnost právní úpravy pachtu závodu, jež může působit nepředvídatelně. Dále uvádí jako možný důvod archaické názvosloví občanského zákoníku, avšak dodává, že tento smluvní typ nebyl hojně využíván ani za předchozí

⁶⁸ Tehdy byly tyto smlouvy uzavírány jako smlouvy nepojmenované. Právní úprava smlouvy o nájmu podniku byla do obchodního zákoníku, jak již bylo zmíněno, zařazena v rámci novelizace v roce 2001.

⁶⁹ RESCHOVÁ, Kristina. Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*. Č. 7/2005. ISSN 1210-4817, s. II.

právní úpravy, kdy archaicky pojmenován nebyl („nájem podniku“). Proto vidí příčiny nízkého využívání pachtu závodu v častějším využívání alternativ k pachtu závodu, kdy jako příklad uvádí dosažení podobných výsledků prostřednictvím vnitřní organizace korporace, a to jmenováním možného pachtýře do funkce člena statutárního orgánu se současným přiznáním práva na podíl na zisku smlouvou o výkonu funkce, anebo dočasným převodem většinového podílu v korporaci (což je méně častou variantou).⁷⁰

3.2. Smlouva o pachtu závodu

3.2.1. Základní charakteristika

Pacht závodu je dvoustranným, konsenzuálním, úplatným právním jednáním.⁷¹ Pachtlem závodu je na pachtýře dočasně převedeno užívací a požívací právo k propachtovanému závodu. Pachtýř je povinen vykonávat převedené užívací a požívací právo způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu, a to nejen po dobu trvání pachtu závodu, ale i po skončení pachtu. Pachtýřova činnost a řízení závodu nesmí ohrozit pokračování v provozu propachtovatelem po skončení pachtu závodu.⁷² Pacht závodu však není samostatným smluvním typem a řídí se obecnou úpravou pachtu s odlišnostmi, které stanoví zvláštní ustanovení o pachtu závodu. Přiměřeně se aplikují také ustanovení o nájmu. Zvláštní ustanovení o pachtu závodu výslovně nestanoví zvýšené nároky na smlouvu o pachtu závodu. Při charakterizování smlouvy o pachtu se tedy přihlédne zejména k obecným ustanovením o pachtu, je však nutné pamatovat na specifickou subjektů a předmětu závazku, což se projeví například ve formě smlouvy.

Smlouvou o pachtu se dle ustanovení § 2332 odst. 1 OZ „(...) *propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.*“. Základními pojmovými náležitostmi smlouvy o pachtu závodu (případně pachtu části závodu tvořící samostatnou organizační složku) tedy v kombinaci se zvláštním ustanovením⁷³ jsou:

- závazek propachtovatele přenechat pachtýři závod (případně část závodu tvořící samostatnou organizační složku) k dočasnému užívání a požívání; a

⁷⁰ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 288.

⁷¹ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 285.

⁷² HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

⁷³ Ust. § 2349 odst. 1 OZ.

- závazek pachtýře platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout mu poměrnou část výnosu ze závodu, a užívat a požívat závod (případně část závodu tvořící samostatnou organizační složku) způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu.

3.2.2. Forma smlouvy

Občanský zákoník se ve zvláštních ustanoveních o pachtu závodu ani v obecných ustanoveních o pachtu nezaobírá zvláštními formálními nároky, a tak se na formu smlouvy o pachtu závodu aplikují všeobecná ustanovení o závazcích.⁷⁴ Zákon tedy nevyžaduje pro smlouvu o pachtu závodu (ani jakéhokoliv jiného pachtu) písemnou formu. Dle všeobecných ustanovení o závazcích bude písemná forma nezbytná v případě, že si strany dohodnou, že pro uzavření užijí písemnou formu, případně v případě, že jedna ze stran projeví vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.⁷⁵

Vzhledem ke komplexnosti pachtu závodu a vysokým nárokům na vymezení předmětu závazku, tedy obchodního závodu, je zřejmé, že v praxi budou smlouvy o pachtu závodu uzavírány téměř vždy v písemné formě. Nelze si představit, že by se smluvní strany, kterými budou převážně podnikatelé, rozhodly, že uzavřou smlouvu, jejímž předmětem bude obchodní závod se vším, co k němu náleží, tedy veškerá hmotná i nehmotná aktiva a také dluhy, a spolehly by se na ústní ujednání. Je tedy v zájmu právní jistoty obou smluvních stran uzavřít smlouvu o pachtu závodu v písemné formě, a to i vzhledem k souvisejícím pracovněprávním konsekvencím.⁷⁶

Právní předpisy však písemnou formu pro pacht závodu nepřímou vyžadují. Ustanovení § 2350 odst. 1 OZ stanovuje okamžik pachtýřova nabytí práva k závodu, pokud je tento pachtýř zapsán do veřejného rejstříku. Tím je moment zveřejnění údaje, že pachtýř uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle jiného předpisu. Vzhledem k tomu, že pachtýřem může být pouze osoba, která má příslušné podnikatelské oprávnění k provozování propachtovaného závodu, bude tímto veřejným rejstříkem v praxi zejména obchodní rejstřík. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen jako „zákon o veř. rejstřících“) v ust. § 42 - 45 stanoví, kdo se zapíše do obchodního rejstříku. Povinně se zapisují obchodní společnosti a

⁷⁴ Ust. § 1756 – 1758 OZ.

⁷⁵ Ust. § 1758 OZ.

⁷⁶ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

družstva dle zákona o obchodních korporacích. Fyzické osoby se zapíší, pokud jsou podnikateli a o zápis požádají.⁷⁷ Pachtýři – obchodní korporace a pachtýři – fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku tedy musí pro nabytí práv k propachtovanému závodu uložit doklad o pachtu závodu do sbírky listin. Takovým dokladem může být pouze doklad v písemné formě. Zákon však nestanovuje, že by takovým dokladem musela být přímo smlouva o pachtu závodu. Lze tedy uvažovat i o jiném dokladu potvrzujícím pacht závodu, například čestné prohlášení smluvních stran o propachtování závodu. Otázkou je, jak by k takovému prohlášení přistupoval příslušný rejstříkový soud. „Nejjistějším“ způsobem bude vzhledem k výše uvedenému a také právní jistotě obou stran i třetích osob sepsání písemné smlouvy o pachtu závodu, kterou strany uloží do sbírky listin. Stejný názor se objevuje také v literatuře.⁷⁸

V praxi bude běžné, že strany uzavřou smlouvu o pachtu v písemné formě a pro předejití jakýmkoli budoucím pochybnostem o předmětu smlouvy se budou snažit co nejpřesněji vymezit, co k závodu náleží. Toho bude často dosaženo nedílnými částmi smlouvy – přílohami smlouvy, kterými mohou být účetní záznamy, seznamy zaměstnanců, seznamy dodavatelských a odběratelských smluv a další.

Dále je vhodné zmínit, že v případě, že propachtovatelem je kapitálová obchodní společnost, nevyžaduje současná právní úprava (na rozdíl od té předchozí)⁷⁹ schválení smlouvy o pachtu závodu valnou hromadou. Souhlas není vyžadován ani v případě, že propachtovatelem je družstvo. Jak u kapitálových obchodních společností, tak i u družstva, je nutné, aby nejvyšší orgán schválil pouze převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo

⁷⁷ Zákon o veř. rejstřících ovšem stanoví, že v určitých případech se i fyzické osoby zapíší povinně (dle § 44 zahraniční fyzické osoby s bydlištěm mimo Evropskou unii neuvedené v § 43, podnikající na území České republiky, anebo dle § 45 odst. 1 fyzické osoby, které jsou podnikatelem podnikajícím na území České republiky, jestliže výše jejich výnosů nebo příjmů snížených o daň z přidané hodnoty, je-li součástí výnosů nebo příjmů, dosáhla nebo přesáhla za 2 po sobě bezprostředně následující účetní období v průměru částku 120 000 000 Kč).

⁷⁸ Např. ČERNÁ, Stanislava in ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, DĚDIČ, Jan a kolektiv. 2016, op. cit. sub 39, s. 498-499, nebo také HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1427-1428.

⁷⁹ Ust. § 67a ObchZ.

činnosti.⁸⁰ Ve společenské smlouvě však může být zakotveno, že, ačkoliv to zákon nevyžaduje, nejvyšší orgán smlouvu o pachtu závodu nebo jeho části schvaluje.

V případě osobních obchodních společností (veřejná obchodní společnost a komanditní společnost) není schválení nejvyšším orgánem, tedy všemi společníky,⁸¹ výslovně vyžadováno. Souhlas všech společníků však nutný bude, a to vzhledem k ust. § 105 ZOK, které stanoví, že k rozhodování ve všech věcech veřejné obchodní společnosti je zapotřebí souhlasu všech společníků. Obdobně pro komanditní společnost stanoví ust. § 125 odst. 2 ZOK, které vyžaduje souhlas všech společníků ve všech věcech, které nepřísluší statutárnímu orgánu. Statutárnímu orgánu přísluší obchodní vedení společnosti, tzv. day-to-day business, kterým uzavření smlouvy o pachtu závodu není, a proto bude nutné, aby smlouvu o pachtu závodu schválili všichni společníci. Je však nutné pamatovat, že společenská smlouva může stanovit odlišně od zákona.

3.2.3. Smluvní strany

Smluvními strany smlouvy o pachtu závodu jsou propachtovatel závodu a pachtýř. Propachtovatelem bude zpravidla podnikatel, vlastník obchodního závodu, který se z různých důvodů rozhodne svůj závod (nebo jeho část tvořící samostatnou organizační složku) propachtovat.

Zákon však neříká, že propachtovat závod je oprávněn pouze podnikatel. Typickým případem může být propachtovatel – dědic, který obchodní závod zdědil po podnikající fyzické osobě. Dědic pak z důvodu, že nedisponuje příslušným podnikatelským oprávněním potřebným pro provoz daného závodu, nebo také z důvodu, že v provozu závodu nechce pokračovat, zděděný závod propachtuje. Dále může závod vlastnit a propachtovat podnikající nadační fond, nepodnikající nadace a další.⁸²

T. Horáček zmiňuje, že osobou oprávněnou uzavřít smlouvu o pachtu závodu může být i osoba spravující pozůstalost nebo vykonávající závěť, a to zejména v případě, že tato osoba nebude mít příslušná podnikatelská oprávnění.⁸³ Tato úvaha vychází z toho, že správce pozůstalosti nebo vykonavatel závěti povolání zůstavitelem jsou povinni až do potvrzení nabytí

⁸⁰ Ust. § 190 odst. 2 písm. i), § 421 odst. 2 písm. m, § 656 písm. m) ZOK.

⁸¹ Ust. § 44 odst. 1 ZOK.

⁸² HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. 2014, op. cit. sub 35, s. 181.

⁸³ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

dědictví spravovat pozůstalost, a to výkonem její prosté správy.⁸⁴ Ten, kdo vykonává prostou správu cizího majetku, je dle ust. § 1405 povinen činit vše, co je nutné k jeho zachování. Otázkou je, zda propachtování závodu, který je součástí pozůstalosti, může být za určitých okolností nutné k zachování tohoto závodu. Dle M. Šešiny je účelem správy pozůstalosti zejména postarat se o zanechané jmění, obzvláště jde-li o zemědělský nebo jiný závod, jejichž provoz vylučuje několikaměsíční přestávku, kterou by byla doba do skončení řízení o pozůstalosti.⁸⁵ Zachování jmění v pozůstalosti je důležité nejen pro dědice, ale také pro věřitele, kteří mají zájem na tom, aby se majetek v pozůstalosti nezmenšoval a bylo možno z něj hradit dluhy. Je zřejmé, že specifické druhy obchodních závodů je nutné provozovat nepřetržitě bez delších pauz. Typickým příkladem je závod, jehož předmětem je zemědělská činnost spojená s prodejem zemědělských produktů. Taková činnost vyžaduje, aby určité úkony byly učiněny v určitém období, a pokud tomu tak nebude, může to mít neblahý vliv na hospodářské výsledky za celý rok. Dalšími příklady však mohou být také podnikatelské činnosti ne-sezónního typu. Takovými případy může být kadeřnictví či zubní ordinace. Při těchto činnostech hrozí v případě delší přestávky v provozu ztráta klientely, která musí po dobu nečinnosti hledat alternativu u konkurence. Ztráta klientely povede ke zhoršení výchozí pozice dědice, který bude po potvrzení nabytí dědictví pokračovat v provozu závodu. Správce pozůstalosti nebo vykonavatel závěti tedy za předpokladu, že sami nemohou v důsledku nedostatku podnikatelského oprávnění k provozu závodu, který je předmětem pozůstalosti, pokračovat v provozu tohoto závodu, mohou hledat jiné cesty pro zachování závodu. Pacht závodu by při správném smluvním nastavení mohl být tou cestou.

Propachtovatelem obchodního závodu nesmí být sociální družstvo, kterému to neumožňuje zákon o obchodních korporacích v ust. § 765 písm. e). Výjimkou je pouze situace, kdy druhou smluvní stranou bude taktéž sociální družstvo.

Pachtýřem může být z povahy smlouvy o pachtu závodu jakákoliv osoba, která disponuje příslušným podnikatelským oprávněním potřebným pro pokračování provozu propachtovaného závodu.⁸⁶ Občanský zákoník tuto podmínku explicitně nestanoví, ačkoliv předchozí právní úprava tak činila pod hrozbou neplatnosti smlouvy.⁸⁷ Je však zřejmé, že bez oprávnění

⁸⁴ Viz ust. § 1677 odst. 1 a § 1678 OZ.

⁸⁵ ŠEŠINA, Martin in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-579-5, s. 456-457.

⁸⁶ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

⁸⁷ Ust. § 488d ObchZ.

k příslušné podnikatelské činnosti by pachtýř nemohl dostat svému závazku užívat a požívat propachtovaný závod způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu, což je podstatnou náležitostí smlouvy o pachtu závodu.⁸⁸ Bez příslušného oprávnění by pachtýř nemohl provozovat propachtovaný závod a ten by tak ztrácel na hodnotě. Předchozí právní úprava také vyžadovala, aby pachtýř (tehdy nájemce) byl podnikatelem zapsaným v obchodním rejstříku.⁸⁹ Jak již bylo zmíněno v předchozí podkapitole, podnikající fyzické osoby se ve většině případů do obchodního rejstříku zapisují dobrovolně, a proto by tato podmínka mohla v současnosti činit komplikace pro potenciální pachtýře – fyzické osoby. Občanský zákoník však ani tuto podmínku nestanovuje.

3.2.4. Účinnost smlouvy

Zákon při vymezování momentu nabytí převáděného užívacího a požívacího práva k propachtovanému závodu pachtýřem rozlišuje, zda je pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku či nikoliv. Ust. § 2350 odst. 1 OZ stanoví: „*Je-li pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabyvá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu.*“ Odstavec 2 se vztahuje na pachtýře nezapsaného ve veřejných rejstřících: „*Není-li pachtýř zapsán do veřejného rejstříku, nabyvá právo k závodu účinností smlouvy.*“ Odstavec 3 pak dodává, že výše zmíněnými pravidly nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k jednotlivým věcem, které jsou součástí závodu, podle jiných právních předpisů.

Ve vztahu k pachtýřům zapsaným ve veřejném rejstříku je tedy okamžik nabytí práv k propachtovanému závodu vázán na moment zveřejnění údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin. Toto zveřejnění má konstitutivní účinek. Veřejné rejstříky jsou upraveny zákonem o veř. rejstřících, který stanoví, jaké osoby se do příslušných rejstříků zapíší. Jak již bylo zmíněno dříve, nejčastěji bude pachtýř podnikatelem s příslušným podnikatelským oprávněním, a pokud půjde o právnickou osobu, obchodní korporaci podle zákona o obchodních korporacích, bude povinně zapsán v obchodním rejstříku. Podnikající fyzické osoby se do obchodního rejstříku zapisují zpravidla na dobrovolné bázi, ačkoliv zákon o veřejných rejstřících stanovuje určité výjimky.⁹⁰ Vyloučeny však nejsou ani nadace evidované v nadačním rejstříku nebo ústavy zapsané

⁸⁸ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1419.

⁸⁹ Tamtéž.

⁹⁰ Viz pozn. pod čarou č. 77.

v rejstříku ústavů. Sbíрка listin je také upravena zákonem o veřejných rejstřících.⁹¹ V ust. § 66 zákon o veř. rejstřících je taxativní výčet všeho, co sbírka listin obsahuje. Jelikož není doklad o pachtu závodu zmíněn v žádné ze specifických položek výčtu obsahu sbírky listin (ačkoliv je výslovně uveden například doklad o koupi závodu, jehož uložení do sbírky listin předpokládá úprava okamžiku nabytí vlastnického práva k závodu, která je obdobná k úpravě nabytí práv k propachtovanému závodu)⁹², bude nutné ho zařadit mezi *další listiny, o kterých tak stanoví zákon*.⁹³ Jak již bylo řečeno, nabytí práv k propachtovanému závodu je spojeno s okamžikem zveřejnění údaje o tom, že byl do sbírky listin uložen doklad o pachtu závodu. Zákon o veř. rejstřících stanoví, že rejstříkový soud zveřejní zápis do veřejného rejstříku, jakož i uložení listin do sbírky listin, bez zbytečného odkladu po zápisu a rozsah a způsob tohoto zveřejnění upraví vláda nařízením.⁹⁴ Tímto nařízením je nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Dle tohoto nařízení se za zveřejnění údaje o uložení dokladu do sbírky listin považuje buď zveřejnění v Obchodním věstníku, jehož vydávání zabezpečuje Ministerstvo vnitra prostřednictvím portálu veřejné správy,⁹⁵ nebo uveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup podle zákona o veř. rejstřících, tedy prostřednictvím internetové aplikace provozované Ministerstvem spravedlnosti.⁹⁶ Zákon tedy váže okamžik nabytí práv k propachtovanému závodu na okamžik, který si smluvní strany nejsou schopny přesně určit. Přikláním se k názoru, který se objevuje v komentářové literatuře, že toto ustanovení je kogentní a strany se od něj nemohou odchýlit, jelikož účelem zveřejnění v Obchodním věstníku nebo veřejném rejstříku umožňující dálkový přístup je ochrana třetích osob a odchýlné ujednání okamžiku nabytí práv k závodu by neprošlo testem kogentnosti dle ust. § 1 odst. 2 OZ, protože by odporovalo veřejnému pořádku.⁹⁷ S tímto závěrem však nesouhlasí K. Eichlerová, která ve svém článku o nabytí vlastnického práva k závodu odmítá, že by účelem této normy byla ochrana třetích

⁹¹ Ust. § 66 – 74 zákona o veř. rejstřících.

⁹² Viz ust. § 66 písm. s) zákona o veř. rejstřících a ust. § 2180 odst. 1 OZ.

⁹³ Ust. § 66 písm. z) zákona o veř. rejstřících.

⁹⁴ Ust. § 2 odst. 2 a 4 zákona o veř. rejstřících.

⁹⁵ Ust. § 12 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

⁹⁶ HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. 2014, op. cit. sub 35, s. 181.

⁹⁷ Viz DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 538 a HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. 2014, op. cit. sub 35, s. 181.

osob. Ačkoliv je tento článek věnován nabytí vlastníckého práva k závodům při koupi závodů, daná úprava je totožná s úpravou nabytí užívacího a požívacího práva k závodům při pachtu závodů.⁹⁸ K. Eichlerová odmítá, že by účelem zmiňovaného ustanovení byla ochrana třetích osob, jelikož povinnost uložit doklad o koupi (pachtu) závodů do sbírky listin má kupující (pachtýř), což nijak nezvyšuje právní jistotu věřitelů a dlužníků prodávajícího (propachtovatele). Tito věřitelé a dlužníci sledují sbírku listin právě prodávajícího (propachtovatele) a není v jejich silách kontrolovat sbírku listin každého potenciálního kupujícího (pachtýře).⁹⁹ Domnívám se však, že dané ustanovení míří na ochranu třetích osob ve vztahu k osobě pachtýře (či kupujícího), tedy jeho věřitelů a dlužníků, kteří sledují sbírku listin kupujícího (pachtýře) a mohou se tak dozvědět o tom, že jejich dlužník nebo věřitel koupil (stal se pachtýřem) závod, a proto se přikláním ke kogentní povaze tohoto ustanovení. Na ochranu věřitelů a dlužníků propachtovatele (či prodávajícího) pamatuje ustanovení § 2352 odst. 2 OZ (respektive ust. § 2177 odst. 2 OZ), které propachtovateli (respektive prodávajícímu) ukládá povinnost bez zbytečného odkladu oznámit svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy byly předmětem pachtu (prodeje), že závod propachtoval (prodal). Dále se do veřejných rejstříků zapisuje o téměř každém propachtovateli, že závod nebo jeho část propachtoval, a to v rámci doplňujících zapisovaných skutečností.¹⁰⁰ Propachtovatel tedy musí kromě informování dotčených věřitelů a dlužníků také podat návrh na zápis skutečnosti, že byl propachtován závod nebo jeho část, do příslušného veřejného rejstříku.

Nemožnost smluvních stran určit si přesné datum převodu práv k propachtovanému závodům v praxi vede k tomu, že jsou strany při určování momentu nabytí práv k závodům odkázány na libovůli konkrétního úředníka rejstříkového soudu. K. Eichlerová nastiňuje řešení, kterým je určení konkrétního dne v žádosti o uložení listiny. Soud by měl této žádosti vyhovět, jelikož dle ust. § 94 odst. 1 zákona o veř. rejstřících rejstříkový soud provede zápis ke dni uvedenému v návrhu, tedy má povinnost vyhovět konkrétnímu dni uvedenému v návrhu na zápis do veřejného rejstříku. Žádost o uložení listiny do sbírky listin je méně formální než návrh na zápis do veřejného rejstříku a za použití argumentu *a maiori ad minus* by měl rejstříkový soud vyhovět i konkrétnímu

⁹⁸ Ust. § 2180 odst.1 a § 2350 odst. 1 OZ.

⁹⁹ EICHLEROVÁ, Kateřina. Nabytí vlastníckého práva k obchodnímu závodům. *Bulletin advokacie*. Č. 1-2/2016. ISSN 1210-6348, s. 42.

¹⁰⁰ Viz ust. § 34 písm. e) zákona o veř. rejstřících ve vztahu k nadačnímu rejstříku, ust. § 38 písm. d) zákona o veř. rejstřících ve vztahu k rejstříku ústavů a ust. § 48 odst. 1 písm. c) zákona o veř. rejstřících ve vztahu k obchodnímu rejstříku.

datu uvedenému v žádosti o uložení do sbírky listin.¹⁰¹ Shodně se vyjadřuje také V. Čížek, který vedle toho uvádí druhý možný přístup, a sice založení dokladu o koupi závodu notářem (ačkoliv je tento článek věnován převodu závodu a nabývání vlastnického práva k závodu při koupi závodu, daná úprava je, jak již bylo zmíněno, totožná s úpravou nabývání užívacího a požívacího práva k závodu při pachtu závodu). Notář je na základě ustanovení § 108 zákona o veř. rejstřících ve spojení s ust. § 70, § 70a a § 80h zákona č. 351/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (Notářský řád) oprávněn provést přímý zápis do obchodního rejstříku prostřednictvím dálkového přístupu do aplikace informačního systému veřejných rejstříků. Je nutné, aby byl sepsán doklad o koupi (pachtu) závodu ve formě podkladového notářského zápisu, který notář založí dálkovým přístupem do sbírky listin kupujícího (pachtýře). Dále je sepsán osvědčující notářský zápis, na základě kterého notář запиše do veřejného rejstříku údaj, že byl převeden (propachtován) závod nebo jeho část. Veškeré tyto kroky je notář schopen učinit v bezprostřední návaznosti a tím pádem jsou smluvní strany schopny využitím tohoto způsobu zveřejnění ve veřejném rejstříku ovlivnit konkrétní den zveřejnění, a tedy i konkrétní den nabytí práv k závodu.¹⁰²

Jak již bylo zmíněno v podkapitole 3.2.2. Forma smlouvy, zákon neříká, co je myšleno „dokladem o pachtu závodu“, který musí do být ukládán do sbírky listin. Nespornou je v tomto ohledu písemná smlouva o pachtu závodu. J. Koziak uvádí, že dostačujícím by mělo být také čestné prohlášení stran nebo i jiný spolehlivý doklad.¹⁰³ T. Horáček i B. Havel zmiňují písemné prohlášení stran o vzniku pachtovní smlouvy.¹⁰⁴

Pokud pachtýř ve veřejném rejstříku zapsán není, je nabytí práv k propachtovanému závodu vázáno na účinnost smlouvy. V tomto případě je tedy čistě na vůli stran, na kdy stanoví účinnost smlouvy o pachtu závodu. Je však nutné zmínit, že dle ust. § 2356 OZ vůči třetím osobám je vznik či zánik pachtu účinný ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu

¹⁰¹ EICHLEROVÁ, Kateřina. Nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. *Bulletin advokacie*. Č. 1-2/2016. ISSN 1210-6348, s. 44.

¹⁰² ČÍŽEK, Vladimír. Převod obchodního závodu: nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*. Č. 8/2016. ISSN 1210-6410, s. 291-292.

¹⁰³ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 288.

¹⁰⁴ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1428, a HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. 2014, op. cit. sub 35, s. 181.

zveřejněno. Toto pravidlo se neuplatní, pokud pachtýř nebo propachtovatel prokáží, že vznik či zánik pachtu závodu byl třetí straně znám dříve.

Pravidla určující moment nabytí práv k propachtovanému závodu nezabavují povinnosti zapsat práva k věcem dle jiných právních předpisů. Ačkoliv je užívací a požívací právo k závodu nabýváno jako k věci hromadné, tedy ke všem věcem náležejícím k závodu zároveň (*uno actu*), je zapotřebí dodatečného zápisu práv či změn zápisu k jednotlivým věcem do příslušných rejstříků a seznamů. Půjde zejména o zápis dalších práv souvisejících s průmyslovými právy, která jsou součástí propachtovaného závodu.¹⁰⁵ H. Dejlová jako příklad uvádí závod, jehož součástí je motorové vozidlo. Toto motorové vozidlo bude v průběhu pachtu závodu provozovat pachtýř, a proto je nutné, aby dle zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), propachtovatel (vlastník vozidla) a pachtýř (nový provozovatel vozidla) požádali příslušný úřad obce s rozšířenou působností o provedení zápisu změny provozovatele motorového vozidla.¹⁰⁶

3.3. Pachtovné

Smlouvou o pachtu závodu se pachtýř zavazuje za dočasné přenechání užívacího a požívacího práva k závodu platit úplatu. Úplatnost je tedy podstatnou náležitostí pachtovní smlouvy a stejně jako značná část odborné literatury se domnívám, že smlouvu o pachtu závodu nelze sjednat jako bezúplatnou.¹⁰⁷ Vzhledem k silné podnikatelské povaze tohoto smluvního typu však není pravděpodobné, že by měly smluvní strany zájem na bezúplatnosti smlouvy.¹⁰⁸

Pachtovným je třeba rozumět jak pachtovné *stricto sensu*, neboli sjednané peněžité plnění, tak i poskytnutí poměrné části výnosu, který propachtovaný závod vyprodukuje, ačkoliv dikce ust. § 2332 odst. 1 OZ („(...) a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“) může vést k závěru, že pachtovným je jen peněžité

¹⁰⁵ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1429.

¹⁰⁶ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 540.

¹⁰⁷ Viz BREZÁNIOVÁ, Janka, DOLEŽIL, Tomáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. 2017, op. cit. sub 61, s. 2365 nebo také KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 287.

¹⁰⁸ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1420.

plnění. Další ustanovení upravující pacht (§ 2335, § 2337, §2340 OZ) však označují oba způsoby pachtýřova protiplnění jednotně jako pachtovné.¹⁰⁹

Obecně platí, že pachtovné lze sjednat jako fixní i variabilní peněžitou částku, naturální plnění, poměrnou část výnosu z věci nebo také kombinaci těchto možností.¹¹⁰ Tak tomu bude i v případě pachtu závodu, ačkoliv nejčastějším bude peněžité plnění, ať už jako pevně stanovená částka, nebo poměrná část výnosu závodu. Naturální plnění připadá v úvahu například v případě, že propachtovatel je podnikající fyzická osoba propachtovávající drobný obchodní závod zaměřený na zemědělskou výrobu.

Pokud si smluvní strany ujednají pachtovné jako pevnou peněžitou částku, zbaví se tak propachtovatel podnikatelského rizika a zajistí si stálý a pravidelný příjem. Je na vůli stran, jakou frekvenci plateb pachtovného si určí (každý měsíc, jednou za rok atd.). Pokud tak však neučiní, uplatní se vzhledem k přiměřené aplikaci úpravy nájmu ust. § 2218 OZ a pachtovné bude pachtýř muset platit měsíčně pozadu. Smluvním stranám nic nebrání v ujednání si postupného nebo skokového zvyšování pachtovného. Postupné zvyšování pachtovného lze doporučit u pachtů závodu dlouhodobějšího charakteru, a to vzhledem k míře inflace. Takový mechanismus je možné nastavit například každoročním zvyšováním pachtovného o tolik procentních bodů, kolik činí průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem.¹¹¹ Skokové navýšení pachtovného může být také odrazem plánované investice do propachtovaného závodu ze strany propachtovatele, která bude znamenat zvýšení produkce a ekonomických výsledků závodu. Smluvní strany si v pachtovní smlouvě sjednají, že se pachtovné v okamžiku provedení daných investic zvýší o určitou částku.¹¹² V případě, že by si strany skokové zvýšení pachtovného v důsledku investice propachtovatele do závodu nesjednaly, mohl by se propachtovatel, který zlepší obchodní závod natolik, že pachtýř bude schopen při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, domáhat dle ust. § 2335 odst. 2 OZ přiměřeného zvýšení pachtovného.

¹⁰⁹ ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 36.

¹¹⁰ MLYNÁŘ, Vojtěch in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. 2017, op. cit. sub 61, s. 2347.

¹¹¹ Dostupné z www.czso.cz.

¹¹² Smlouva o pachtu závodu uzavřená dne 21. 12. 2017 mezi Sportovní areál Ještěd a.s. a Tatry mountain resorts CR, a.s., dostupná z <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/4924668> [ve znění ke dni 28. 5. 2018], s. 9.

Placení pachtovného v podobě poměrné části výnosu závodu je plněním přímo závislým na hospodářském výsledku propachtovaného závodu. Tento výsledek je do značné míry závislý na činnosti pachtýře, na jeho podnikatelských dovednostech. Proto pro propachtovatele představuje tento způsob plnění velké riziko a propachtovatel se k němu uchýlí pravděpodobně jen v případech, kdy bude mít silnou důvěru v kvality pachtýře a jeho schopnost maximalizovat zisk propachtovaného závodu. Poskytnutí poměrné části výnosu závodu je typickým podílem na zisku, jeho výše je tedy nejistá. Výši pachtovného bude možné určit vyhotovením účetní závěrky, která se vyhotovuje zpravidla na konci účetního období, tedy jednou ročně. Takto určené pachtovné se tedy bude v praxi platit jednou ročně nazpět za uplynulý finanční rok.¹¹³

Pokud by si strany výši pachtovného neujednaly, uplatnilo by se přiměřeně ustanovení o nájmu, které stanovuje, že při absenci ujednání o výši nájemného se platí ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k nájmemnému (pachtovnému) za nájem (pacht) obdobných věcí (obchodních závodů nebo jeho částí) za obdobných podmínek.¹¹⁴ Toto pravidlo by však vzhledem k nízké využitelnosti smluv o pachtu závodu, vysoké míře specifičnosti jednotlivých závodů, a obtížnému zjišťování obsahu jiných pachtovních smluv, v praxi činilo značné obtíže. Nelze však vzhledem k podnikatelskému charakteru tohoto smluvního typu předpokládat, že smluvní strany opomenou ve smlouvě určit výši pachtovného.

3.4. Vymezení závodu

Je v zájmu smluvních stran, aby byl obchodní závod jako předmět pachtu v rámci smluvní dokumentace důsledně vymezen. Ustanovení definující obchodní závod sice stanovuje vyvrátitelnou domněnku, že „(...) závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“¹¹⁵, nelze však předpokládat, že toto vymezení bude zajišťovat dostatečnou právní jistotu smluvních stran pachtu závodu. Smluvní strany by proto měly z důvodu vyloučení budoucích sporů o to, co je předmětem pachtu a k čemu pachtýř uživatelský a požívatelský právo má či nemá, věnovat zvýšené úsilí podrobnému označení jednotlivých složek závodu.

¹¹³ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 287.

¹¹⁴ Ust. § 2217 odst. 1 OZ.

¹¹⁵ Ust. § 502 OZ, věta poslední.

3.4.1. Způsob vymezení

Vymezení závodu nebo jeho části jako předmětu pachtu závodu je vzhledem k proměnlivosti závodu v čase velice náročné. Závod se z povahy činnosti neustále mění, dochází například ke zpracování materiálů, prodeji zboží, uzavírání nových dodavatelských smluv a dalším. Je tedy zřejmé, že závod v momentě nabytí práv k němu pachtýřem (ať už v momentě účinnosti smlouvy v případě pachtýře nezapsaného do veřejného rejstříku, nebo v momentě zveřejnění údaje, že byl uložen do sbírky listin doklad o pachtu závodu v případě pachtýře zapsaného do veřejného rejstříku) nebude po obsahové stránce zcela totožný se závodem v okamžiku tvorby smluvní dokumentace. Lze proto doporučit, aby bylo vymezení závodu provedeno k určitému datu, které se bude co nejvíce blížit podpisu smlouvy o pachtu závodu.

K. Reschová uvádí, že základní způsob vymezení závodu by měl být proveden využitím účetních výkazů, zejména rozvahy. Výhodou takového přístupu je sestavování účetních výkazů podle závazných právních předpisů, tudíž by měly být věrohodným odrazem stavu závodu. Z účetních výkazů je pak možné důsledně analyzovat jednotlivé složky závodu.¹¹⁶ Obdobně se vyjadřuje i P. Kališ, který navrhuje sestavení mimořádné účetní závěrky daného obchodního závodu k rozhodnému dni. Dále zmiňuje, že lze v praxi využít také znaleckého posudku, v rámci kterého dojde k ocenění závodu pomocí oceňovacích metod a zároveň dojde k dostatečnému vymezení závodu.¹¹⁷ K. Reschová pak dodává ještě seznam zaměstnanců společně s informacemi o jejich pozici a kvalifikaci a také seznamy veškerých dodavatelských a odběratelských smluv včetně popisu jednotlivých smluvních vztahů.¹¹⁸

Strany nejsou povinny sepsat veškeré složky závodu, každou jednotlivou věc. Při vymezování nejsou ani limitovány tím, že by musely být jednotlivé složky uvedeny v rámci jedné smlouvy. Tak judikoval Nejvyšší soud ČR: „*Ve smlouvě o prodeji podniku (jeho části) nemusí být jednotlivé věci, práva a jiné majetkové hodnoty vyjmenovány, není ani vyloučeno, aby smlouva sestávala z několika dílčích smluv tvořících ve svém souhrnu vzájemně provázaný celek; musí však v ní být vymezen podnik (jeho část), který je předmětem smlouvy. Jestliže není předmětem smlouvy podnik jako celek či část podniku jako samostatná organizační jednotka, nemá smlouva povahu*

¹¹⁶ RESCHOVÁ, Kristina. Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*. Č. 7/2005. ISSN 1210-4817, s. III-IV.

¹¹⁷ KALIŠ, Petr. *Smlouva nájmu podniku*. Praha, 2010. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Školitel Stanislav PLÍVA. S. 84-85.

¹¹⁸ RESCHOVÁ, Kristina. Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*. Č. 7/2005. ISSN 1210-4817, s. IV.

smlouvy o prodeji podniku (jeho části), jež je jako smluvní typ upravena v obchodním zákoníku, a proto v takovém případě nenastávají ani účinky s touto smlouvou spojené (srov. § 269 odst. 1 ObchZ).“¹¹⁹ Citované rozhodnutí se vztahuje ke koupi podniku podle obchodního zákoníku, bude však možné ho aplikovat i na vymezení závodu při uzavírání smlouvy o pachtu závodu podle občanského zákoníku, jelikož nároky na vymezení podniku/závodu jako předmětu smlouvy jsou u obou smluvních typů stejné.

Lze tedy uzavřít, že strany by si měly k určitému datu vymežit alespoň hlavní složky závodu, ty, které jsou pro jeho provoz stěžejní, a to jak hmotné, tak i nehmotné. Strany tak budou činit zpravidla odkazem na přílohy smlouvy o pachtu závodu, jež budou nedílnou součástí této smlouvy. Přílohami mohou být výše zmíněné účetní výkazy, seznam zaměstnanců, seznam majetku, seznam krátkodobých a dlouhodobých pohledávek a závazků, seznam smluv uzavřených při provozu závodu, výpisy z katastru nemovitostí vztahující se k nemovitostem, které jsou součástí závodu, a další. Strany se také mohou rozhodnout, že určitá věc náležející k závodu nebude zahrnuta v pachtu závodu. V takovém případě je nutné danou věc ve smlouvě dostatečně specifikovat. Podmínkou však je, že vyloučením dané věci z pachtu závodu nedojde k podstatné změně závodu a závod bude nadále možné provozovat. Pokud by vyloučená věc byla podstatnou součástí závodu, bez níž by jeho provoz nešlo realizovat, nebylo by možné aplikovat na danou smlouvu ustanovení o pachtu závodu a jednalo by se o pacht jednotlivých věcí.

3.4.2. Zaměstnanecká složka

Jak již bylo pojednáno v kapitole 1. Obchodní závod, současná právní úprava nedefinuje, na rozdíl od té předchozí, obchodní závod vyjmenováním jeho jednotlivých složek. Dle § 5 odst. 1 obchodního zákoníku se podnikem rozuměl „(...) 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 k své povaze mají tomuto účelu sloužit.“. Osobní složkou je nutné chápat složku zaměstnaneckou, její kvalifikaci a strukturu.¹²⁰ Občanský zákoník toto vymezení nepřevzal a obchodním závodem rozumí organizovaný soubor jmění vytvořený podnikatelem, sloužící k provozování jeho činnosti a má se za to, že ho tvoří vše,

¹¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000.

¹²⁰ HORÁČEK, Tomáš in POKORNÁ, Jarmila; KOVAŘÍK, Zdeněk; ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. I. Díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. ISBN 978-80-7357-491-8, s. 20.

co zpravidla slouží k jeho provozu.¹²¹ Otázkou tedy je, zda osobní složka, neboli zaměstnanci, je nadále součástí závodu. Závod je souborem jmění, které se skládá z majetku a dluhů, a majetek je souborem všeho, co dané osobě patří. Tím mohou být hmotné a nehmotné věci a mezi nehmotné věci řadíme také práva, jejichž povaha to připouští. Je zřejmé, že zaměstnanci (fyzické osoby, lidé, subjekty práva) nemohou být součástí závodu, jelikož vlastníku závodu „nepatří“. Ke stejnému závěru dochází i M. Zuklínová a A. Thöndel, kteří zmiňují, že zaměstnanci ani jejich pracovní síla nejsou součástí závodu. Součástí závodu je dle nich pouze majetková hodnota pracovní síly, tedy mzda či jiná odměna.¹²² Přikláním se k názoru J. Kožiaka; závod má dle současné právní úpravy pouze hmotnou a nehmotnou složku, jelikož zaměstnanci nejsou věcmi v právním smyslu. Zaměstnanecká složka bude však reprezentována právy a povinnostmi vůči zaměstnancům, zejména těmi z pracovních smluv. Tato práva a povinnosti dle občanského zákoníku jsou nehmotnými věcmi a jako taková jsou způsobilá být součástí obchodního závodu.¹²³

Bez ohledu na výše uvedené úvahy o povaze zaměstnanecké složky pamatuje na zaměstnance při pachtu závodu ust. § 2349 odst. OZ, které stanovuje, že „*pacht závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele*“. Dle T. Horáčka je dané ustanovení odrazem toho, že osobní složka již není součástí závodu.¹²⁴ Ustanovení odkazuje na úpravu obsaženou v zákoně č. 262/2006 Sb., zákoník práce (dále jen jako „zákoník práce“ nebo také jako „ZPr“). Zákoník práce v ust. § 338 odst. 1 stanovuje, že k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů může dojít jen v případech stanovených zákoníkem práce nebo jiným právním předpisem. Zmíněné ust. § 2349 odst. 2 OZ, respektive občanský zákoník, je právě tímto jiným právním předpisem. V následujících ustanoveních zákoník práce upravuje způsob převodu činnosti zaměstnavatele, práva zaměstnanců při převodu činnosti a také povinnosti stávajícího i budoucího zaměstnavatele vůči zaměstnancům. Tato úprava je výsledkem implementování Směrnice Rady 2001/23/ES, o sblížení právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodů podniků, závodů nebo částí podniků nebo závodů, a jejím cílem je především ochrana zaměstnanců při změně zaměstnavatele, která spočívá zejména v automatickém převodu pracovněprávních vztahů z převodce na nabyvatele, v zákazu skončení pracovních poměrů

¹²¹ Ust. § 502 OZ.

¹²² ZUKLÍNOVÁ, Michaela, THÖNDEL, Alexandr in DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 395.

¹²³ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 273.

¹²⁴ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1422.

z důvodu strukturální změny (kterou je např. propachtování závodu) a v posílené informační povinnosti zaměstnavatele.¹²⁵

Pracovněprávní vztahy související s činností závodu jsou tak pachtem závodu převedeny na pachtýře. Dané pravidlo se však uplatní pouze na pracovněprávní vztahy mezi zaměstnavatelem a zaměstnanci, kteří v den nabytí účinnosti smlouvy o pachtu jsou nadále v pracovněprávním vztahu s propachtovatelem. Obdobně judikoval Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí, kde posuzoval obdobnou situaci, jednalo se však o koupi podniku podle obchodního zákoníku: „(...) na kupujícího nepřechází všechna práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů, které vůbec kdy prodávajícímu vznikly při provozování podniku (převáděné části podniku), ale jen práva a povinnosti (včetně neuspokojených nároků) vůči těm zaměstnancům, jejichž pracovněprávní vztah s prodávajícím trval alespoň v den, kterým se stala smlouva o prodeji podniku (části podniku) účinnou (...)“.¹²⁶ Dále na pachtýře přecházejí také práva a povinnosti vyplývající z kolektivní smlouvy, a to na dobu účinnosti této smlouvy, nejdéle však do konce následujícího kalendářního roku.¹²⁷

Propachtovatel a pachtýř jsou dle ust. § 339 odst. 1 ZPr povinni s dostatečným předstihem před nabytím účinnosti smlouvy o pachtu závodu, minimálně však 30 dnů předem, informovat o převodu činnosti odborovou organizací a radu zaměstnanců a projednat s nimi za účelem dosažení shody datum převodu, důvody převodu, připravovaná opatření vůči zaměstnancům a pravděpodobné ekonomické a sociální dopady na zaměstnance. V případě, že rada zaměstnanců ani odborová organizace u propachtovatele nepůsobí, musí být informováni přímo zaměstnanci dotčení pachtem závodu (nebo jeho části) a převod činnosti zaměstnavatele s nimi projednán.¹²⁸

S pachtem a převodem činnosti zaměstnavatele obecně však dotčení zaměstnanci, případně odborová organizace nebo rada zaměstnanců, nemusí vyslovit souhlas. Zaměstnanci však mohou v případě, že nesouhlasí s tím, že dojde ke změně jejich zaměstnavatele, využít jiná práva, která jim přiznává zákoník práce. T. Horáček tato práva dělí na práva *ex ante*, tedy ta, která je možné

¹²⁵ ŠTEFKO, Martin in BĚLINA, Miroslav, DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Zákoník práce. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-290-8, s. 1382.

¹²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soud ČR ze dne 18. 12. 2008, sp. zn. 21 Cdo 449/2008.

¹²⁷ Ust. § 338 odst. 2 ZPr.

¹²⁸ Ust. § 339 odst. 2 ZPr.

využít před převodem činnosti zaměstnavatele, a práva, která je možné využít *ex post*.¹²⁹ V rámci právní ochrany *ex ante* mohou zaměstnanci využít, v návaznosti na informování o budoucím převodu činnosti, zkrácené výpovědní doby, pokud by se pro výpověď rozhodli. Dle § 51a ZPr pak pracovní poměr skončí dnem předcházejícím dni nabytí účinnosti převodu činnosti zaměstnavatele. Zaměstnanci závodu, který je předmětem pachtu, tedy mají právo jednostranně ukončit pracovní poměr a výpovědní doba skončí před účinností pachtu závodu. *Ex post* se mohou zaměstnanci, kteří vypoví pracovní poměr do dvou měsíců od pachtu závodu, případně ve stejné lhůtě rozváží pracovní poměr dohodou, domáhat u soudu určení, že k rozvázání pracovního poměru došlo z důvodu podstatného zhoršení pracovních podmínek v souvislosti s přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů nebo přechodem výkonu práv a povinností z pracovněprávních vztahů.¹³⁰ Pokud budou úspěšní, mají právo na odstupné podle ust. § 67 odst. 1 ZPr.

Výše zmíněné povinnosti stávajícího a budoucího zaměstnavatele, v případě smlouvy o pachtu závodu povinnosti propachtovatele a pachtýře, zvyšují nároky na vymezení zaměstnanců, jejichž pracovněprávní práva a povinnosti budou převedeny na pachtýře. Vymezení těchto zaměstnanců by nemělo činit větší problémy v případě, že je převáděn jediný závod propachtovatele, a to jako celek. Pokud však bude převáděn jeden z mnoha závodů propachtovatele nebo část závodu propachtovatele tvořící samostatnou organizační složku, bude nutné důsledně vymežit zaměstnance, jejichž pracovněprávní vztahy budou převedeny. Vzhledem k informační a projednávací povinnosti tak bude nutné učinit s dostatečným předstihem před předpokládaným nabytím účinnosti pachtu závodu.

Stejně jako řada autorů se domnívám, že ust. § 2349 odst. 2 OZ je ustanovením kogentním, a to zejména vzhledem k tomu, že jeho účelem je ochrana zaměstnanců propachtovatele.¹³¹ Není tedy možné, aby si propachtovatel a pachtýř ujednali, že k převodu pracovněprávních vztahů v souvislosti s pachtěm závodu nedojde.

¹²⁹ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1424.

¹³⁰ Ust. § 339a odst. 1 ZPr.

¹³¹ Viz HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1423, nebo také KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 282.

3.4.3. Pohledávky a dluhy

Vzhledem k tomu, že součástí závodu jsou jak aktiva, tak i pasiva, tedy mimo jiné pohledávky a dluhy, a pachtýř nabývá práv k závodu jako celku, stává se pachtýř věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů souvisejících s propachtovaným závodem. Občanský zákoník však pro nabývání dluhů (na rozdíl od pohledávek) v souvislosti s pachtem závodu stanovuje zvláštní pravidla.

Pachtýř se dle ustanovení § 2352 odst. 1 OZ stává věřitelem všech pohledávek, které s provozem závodu souvisí, a nabytí pohledávek se řídí ustanoveními o postoupení pohledávek (ust. § 1879 – 1887 OZ). Dle těchto ustanovení pachtýř nabývá společně s přecházejícími pohledávkami i jejich příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně zajištění, a propachtovatel je povinen pachtýři sdělit vše potřebné k uplatnění a pohledávky a předat mu potřebné doklady.¹³² Dlužníci přecházejících pohledávek mohou po přechodu pohledávek nadále plnit propachtovateli namísto pachtýře do doby, než je propachtovatel o přechodu pohledávek vyrozumí. Propachtovateli tuto informační povinnost ukládá ust. § 2352 odst. 2 OZ a učinit tak musí bez zbytečného odkladu.

Co se týče dluhů, pachtýř se stává dlužníkem pouze těch dluhů, o jejichž existenci věděl nebo jejichž existenci musel rozumně předpokládat.¹³³ Cílem daného pravidla je nejen ochrana pachtýře před zamlčenými a vzhledem k předmětu činnosti závodu nestandardními dluhy, ale také ochrana věřitelů pachtýře, jejichž dobytnost pohledávek vůči pachtýři by se vlivem převzetí dluhu mohla zhoršit. Lze doporučit, aby si smluvní strany ve smlouvě o pachtu závodu vymezily veškeré dluhy, které má pachtýř nabýt. Hlavními zdroji existujících dluhů budou účetní evidence, smlouva o pachtu, zápis o předání závodu (k němu blíže v kapitole 3.5. Předání závodu), nebo také právní a finanční prověrky (tzv. due diligence), které může uzavření smlouvy o pachtu závodu předcházet.¹³⁴ Dluhy, jejichž existenci může pachtýř rozumně předpokládat, jsou zejména takové, které běžně souvisí s provozem konkrétního závodu (např. mzdy zaměstnanců, závazky vůči

¹³² Ust. 1880 OZ.

¹³³ Ust. 2352 odst. 1 OZ.

¹³⁴ BREZÁNIOVÁ, Janka, DOLEŽIL, Tomáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. 2017, op. cit. sub 61, s. 2367.

dodavatelům a další). Pachtýř, jakožto profesionál disponující odbornými kvalitami pro provozování závodu, tedy musí takové dluhy předpokládat.

Výše zmíněné ustanovení § 2352 odst. 1 OZ zakotvuje zákonné ručení propachtovatele v případě, že věřitel, jehož pohledávka je součástí závodu a dochází tedy k převzetí (věřitelově pohledávce odpovídajícímu) dluhu pachtýřem, a tento věřitel s převzetím dluhu neudělí souhlas. Toto ustanovení tedy chrání věřitele propachtovatele. Povaha věřitelova souhlasu není blíže specifikována, z dikce zákona „*Neudělil-li věřitel souhlas (...)*“ je však zřejmé, že je vyžadováno aktivní jednání věřitele, nelze tedy udělit souhlas mlčením.¹³⁵ Tento souhlas může být udělen kdykoliv v průběhu trvání smlouvy o pachtu závodu. Domnívám se, že v praxi bude nejčastěji žádost o vyslovení souhlasu s převzetím dluhu pachtýřem součástí oznámení, které má dle výše zmíněného ustanovení povinnost učinit propachtovatel vůči věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtěním závodu nabyt. Propachtovatel tedy ručí za všechny dluhy, které přecházejí na pachtýře, do té doby, než konkrétní věřitelé vysloví s převzetím dluhů souhlas. Dané pravidlo se odchyľuje od předchozí právní úpravy, dle které ručil propachtovatel závodu (pronajímatel podniku) za veškeré dluhy (závazky), které náležely k propachtovanému závodu (pronajatému podniku) a vznikly před účinností smlouvy.¹³⁶ Souhlasím s názorem H. Dejlové, že v praxi však nenastane zásadní rozdíl od praxe v době předchozí právní úpravy, jelikož věřitelé, jejichž se potenciální zákonné ručení týká, souhlas s převzetím dluhu vyslovovat nebudou už jen proto, že tím získají zajištění pohledávky formou zákonného ručení.¹³⁷

Věřitelé propachtovatele ze zákona disponují ještě jedním ochranným nástrojem. Ustanovení § 2354 OZ přiznává věřitelům, kteří s pachtěním závodu nesouhlasili a kterým se pachtěním závodu zhoršila dobytnost jejich pohledávky, právo domáhat se rozhodnutí soudu, že pacht je vůči nim neúčinný. Věřitel však musí své právo u soudu uplatnit v prekluzivní lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se o pachtěním dozvěděl, nejpozději však do 3 měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Věřitelé se tedy mohou u soudu domáhat neúčinnosti pachtěním závodu vůči nim ve stanovené lhůtě za podmínky, že se zhoršila dobytnost jejich pohledávek a s pachtěním závodu nesouhlasili. Toto „nesouhlasení“ § 2354 OZ je odlišným zněním od výše zmíněného „neudělení souhlasu“ ve smyslu § 2352 odst. 1 OZ a je proto otázkou, zda je nutné pod ním rozumět něco jiného, nebo je

¹³⁵ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 543.

¹³⁶ Ust. § 488e odst. 2 ObchZ.

¹³⁷ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 543.

to pouze nedůsledností zákonodárce. Názory se liší. H. Dejlová uvádí, že je nutné obě ustanovení vykládat v rámci zachování ochrany věřitelů co nejextenzivněji, a proto pod „nesouhlasením“ rozumí jakékoliv jednání, které není výslovným udělením souhlasu s pachtem závodu.¹³⁸ T. Horáček vyjadřuje opačný názor a zmiňuje, že jazykovým výkladem je nutné dojít k závěru, že „nesouhlasením“ je pouze vyjádření výslovného nesouhlasu věřitelem.¹³⁹ Osobně se přikláním k názoru T. Horáčka, jelikož věřím, že rozdílná formulace má v tomto případě svůj význam.

Otázkou je, zda pod dluhy, které souvisí s provozem závodu, lze rozumět i veřejnoprávní povinnosti. Z ustálené soudní judikatury vztahující se k daňovým předpisům vyplývá, že daňové povinnosti jsou nepřenosné a na pachtýře tedy nepřecházejí.¹⁴⁰ Ústavní soud ČR judikoval: „Názor, že takovým zvláštním 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 od vůle subjektu (viz Ústavní soud ČSFR, Sběrka usnesení a nálezů, č. 3, Brno, 1992, str. 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 přecházejících práv a závazků. Smlouvou o prodeji podniku přecházejí závazky vzniklé ze závazkových vztahů bez ohledu na to, zda mají či nemají obchodní povahu, nikoli však veřejnoprávní povinnosti. Ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku nepředstavuje tedy v tomto případě ve vztahu k § 45 zákona o správě daní a poplatků *lex specialis*.“¹⁴¹ Tento náleží je sice postaven na předchozí právní úpravě, dle mého názoru je však aplikovatelný i za současné právní úpravy, jelikož postavení subjektu daňové povinnosti je i nadále stejné, povaha převáděných pohledávek a dluhů také a pravidlo, týkající se pohledávek a dluhů (práv a závazků), je pro koupi podniku obdobné, jako pro nájem podniku a také pro pacht závodu (s výše uvedenými výjimkami). Obdobně judikovaly soudy i v dalších rozhodnutích.¹⁴²

¹³⁸ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 549.

¹³⁹ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1435.

¹⁴⁰ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 542.

¹⁴¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. IV. ÚS 499/98.

¹⁴² Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25. 11. 2011, č. j. 2 Afs 45/2011-56.

Výše zmíněná ustanovení považuji, vzhledem k tomu, že jejich cílem je zejména ochrana věřitelů, převážně za kogentní. Domnívám se však, že v rámci autonomie vůle jsou smluvní strany oprávněny ve smlouvě vyloučit z pachtu závodu určitý dluh propachtovatele a pachtýř pak tento dluh nenabyde.

3.4.4. Práva duševního vlastnictví

Práva duševního vlastnictví jsou výsledkem tvůrčí činnosti a lze je dělit na práva průmyslového vlastnictví a práva jiného duševního vlastnictví. Právy jiného duševního vlastnictví se rozumějí zejména práva dle ust. § 1 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) (dále jen jako „autorský zákon“ nebo také jako „AutZ“), tedy práva autora k jeho autorskému dílu, práva s autorským právem související (práva výkonného umělce k jeho uměleckému výkonu, právo výrobce zvukového záznamu k jeho záznamu a další) a práva pořizovatele k jím pořízené databázi. Z pohledu propachtování závodu jsou však významnější práva z průmyslového vlastnictví. Tato práva jsou typická svou využitelností v průmyslu a v podnikatelské činnosti a také svou formálností (nutností zápisu v příslušné veřejné evidenci pro získání průmyslověprávní ochrany). Těmito průmyslovými právy jsou zejména ochranné známky, patenty, užitné a průmyslové vzory nebo také označení původu a zeměpisná označení. Dále je nutné zmínit i výsledky tvůrčí činnosti, kterými jsou například zvláštní zkušenosti, poznatky a informace, tedy hodnoty nehmotné povahy, které mají zejména pro obchodní společnosti velký význam, ale nejsou nebo nemohou být předmětem formální průmyslověprávní ochrany. Takové nehmotné statky jsou řazeny pod pojem obchodní tajemství nebo know-how a jsou pro konkrétní subjekty v jejich podnikatelské činnosti neméně významné.¹⁴³

Jak již bylo zmíněno, práva, jejichž povaha to připouští, jsou dle ust. 496 odst. 2 OZ nehmotnými věcmi. A jako taková jsou součástí závodu. Proto i výše zmíněná práva duševního vlastnictví budou součástí závodu a při pachtu závodu budou i tato práva propachtována. Občanský zákoník však stanovuje zvláštní pravidlo pro práva z průmyslového a jiného duševního vlastnictví při pachtu závodu. Dle § 2351 OZ se zakazuje „(...) převést na pachtýře ta práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového

¹⁴³ ČADA, Karel in HORÁČEK, Roman, ČADA, Karel, HAJN, Petr. *Práva k průmyslovému vlastnictví*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-655-5, s. 298.

nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli poskytnuto, nebo vylučuje-li to povaha takového práva.“.

Zakázáno je tedy převést na pachtýře práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, pokud to zakazuje smlouva. V tomto případě půjde o jakákoliv práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, která byla na propachtovatele převedena licenční smlouvou a propachtovatel je využíval k provozu svého závodu. Typicky půjde o práva k patentům, průmyslovým vzorům nebo ochranným známkám. Tato práva pak budou při pachtu závodu převedena na pachtýře vždy, kromě případů, kdy to bude vylučovat licenční smlouva.

Společně se závodem dále nemohou být propachtována práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, pokud to vylučuje jejich povaha. Takovými právy jsou práva, která jsou ze zákona či z jejich povahy nepřevoditelná.¹⁴⁴ Jako příklad lze uvést autorská osobnostní práva, která jsou dle ust. § 11 odst. 4 AutZ nepřevoditelná.

3.4.5. Prokura

V souvislosti s propachtováním závodu je také vhodné zmínit, jaký důsledek má pacht závodu pro prokuru, jejímž udělením zmocnil propachtovatel prokuristu k právním jednáním, ke kterým dochází při provozu závodu nebo pobočky, jež mají být předmětem pachtu. Dle ust. § 456 OZ zaniká prokura mimo jiné i pachtem závodu nebo pobočky, pro které byla udělena. V literatuře se však objevuje názor, že dané ustanovení je dispozitivního charakteru a propachtovatel si mohl s prokuristou ujednat, že tímto způsobem prokura nezaniká.¹⁴⁵ Pachtýř by se proto v rámci prověrky před uzavřením smlouvy o pachtu závodu měl zaměřit také na udělené prokury k danému předmětu pachtu, aby se vyvaroval toho, že po účinnosti smlouvy o pachtu závodu bude i nadále prokuristou pro daný závod osoba, kterou vybral propachtovatel, a ne pachtýř.

3.5. Předání a vady závodu

Zákon neukládá smluvním stranám pachtu závodu, aby pořídily o předání závodu zápis. Stanovuje však pro případ, že tak strany učiní, určitá pravidla. Dle ust. § 2353 odst. 1 OZ uvedou strany v zápise o předání závodu výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává. Dále uvedou vše, co chybí, ačkoliv to podle smlouvy nebo účetních záznamů závod

¹⁴⁴ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 541.

¹⁴⁵ LASÁK, Jan in LAVICKÝ, Petr a kol. 2014, op. cit. sub 21, s. 1692.

spoluvytváří. Při předání závodu bude tedy významná nejen smlouva o pachtu závodu a vymezení závodu v ní, ale také účetní záznamy, dle kterých bude možné zjistit jak to, co na pachtýře přechází, tak i to, co v závodě chybí. Nejvýznamnějšími pak budou dle T. Horáčka inventární seznamy, dle kterých bude možné zjistit, co při předání zápisu chybí.¹⁴⁶ Zápis je vhodným nástrojem pro zachycení skutečného stavu závodu, jehož jednotlivé části se v průběhu času mění, v okamžiku předání. Zápis je významným i vzhledem k případným vadám závodu. Podle stejného ustanovení je propachtovatel povinen pachtýře nejpozději v zápise upozornit na vady předmětu pachtu, o kterých ví, nebo o kterých měl a mohl vědět. Propachtovatel by tedy měl upozornit pachtýře na vady závodu co nejdříve, nejzazším momentem je však vyhotovení zápisu o předání závodu.

Druhý odstavec výše zmíněného ustanovení stanovuje pravidla pro případ, že v zápise o předání závodu nebudou uvedeny určité věci nebo dluhy. Pokud se v zápise neuvede nějaká věc náležející k závodu, nabyde k ní pachtýř poživací právo společně s poživacím právem ke zbytku závodu. Není-li však v zápise uveden dluh, pachtýř jej nabyde, pouze pokud musel jeho existenci alespoň rozumně předpokládat. Toto pravidlo koresponduje s obecným pravidlem nabývání dluhů pachtýře při pachtu závodu a jeho cílem je opět ochrana pachtýře a jeho věřitelů.¹⁴⁷

Pachtýř a propachtovatel však nejsou povinni vyhotovit zápis o předání závodu. A pokud se rozhodnou tak učinit, nejsou ani vázáni výše zmíněnými pravidly a mají možnost pojmout zápis o předání závodu jinak.¹⁴⁸ Forma zápisu taktéž není stanovena, vzhledem k funkci zápisu však lze předpokládat, že vhodnou formou bude forma písemná. Někteří autoři argumentují tím, že i kořen slova „zápis“ indikuje písemnou formu.¹⁴⁹ Lze však uzavřít, že pro vyloučení případných sporů je vhodné vyhotovit zápis o předání závodu v písemné formě.

Předávaný závod by měl být bez vad a s vlastnostmi, jaké si strany určily ve smlouvě o pachtu závodu, případně s vlastnostmi obvyklými tak, aby bylo možné provozovat závod podle smlouvy.¹⁵⁰ Vadami závodu lze rozumět jednak případy, kdy při předání závodu nějaká věc náležející k závodu chybí. Dále to jsou případy, kdy určitá věc nemá vlastnosti takové, aby bylo možné ji řádně využívat k obvyklému provozu závodu. Pachtýř pak má dle obecných ustanovení

¹⁴⁶ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1433.

¹⁴⁷ Jak bylo pojednáno v kapitole 3.4.3. Pohledávky a dluhy.

¹⁴⁸ DEJLOVÁ, Hana in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. 2013, op. cit. sub 53, s. 547.

¹⁴⁹ HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. 2014, op. cit. sub 35, s. 180.

¹⁵⁰ Ust. § 1914 odst. 1 OZ.

o řádném plnění právo domáhat se odstranění vady (ať už opravou dané věci nebo doplněním věci, která chybí).¹⁵¹ Pokud propachtovatel vadu neodstraní bez zbytečného odkladu a klesne-li kvůli tomu výnos závodu pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř dle ust. § 2337 odst. 1 právo na slevu z pachtovného, případně na náhradu vynaložených nákladů, pokud odstraní vadu sám. Pokud by se jednalo o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo dokonce znemožňuje provozování závodu, a důsledkem je možnost dosáhnouti jen nepatrného výnosu ze závodu, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo vypovězení pachtu bez výpovědní doby.¹⁵²

3.6. Způsob a rozsah provozování závodu

Pachtem závodu je dočasně převáděno užívací a požívací právo k závodu na pachtýře. Vlastnické právo i nadále náleží propachtovateli a ten bude závod po skončení pachtu pravděpodobně opět provozovat, případně s ním bude chtít naložit jiným způsobem (opět propachtovat, prodat apod.). Propachtovatel má naopak zájem na maximalizaci zisku v průběhu pachtu, což by ho mohlo svádět k provozování závodu takovým způsobem, který bude sice efektivním v průběhu pachtu, nebude však zodpovědným vzhledem k provozu závodu po skončení pachtu (například pachtýř, který provozuje propachtovaný zemědělský závod, jehož předmětem je živočišná výroba, rozhodne o porážení a zpracování většiny zvířat, což přinese dobré výsledky v daném roce, ale zároveň to znemožní chov v letech budoucích)¹⁵³. Z těchto důvodů stanovuje zákon několik obecných pravidel pro způsob provozování závodu v průběhu pachtu pachtýřem tak, aby závod neztrácel na hodnotě.

Dle obecných ustanovení o pachtu je pachtýř povinen pečovat o předmět pachtu (propachtovaný závod) jako řádný hospodář.¹⁵⁴ Na pachtýře jsou tedy kladeny stejné nároky, jako na člena voleného orgánu, což stejně jako řada dalších autorů považují za správné.¹⁵⁵ Dle ust. § 159 odst. 1 OZ jedná s péčí řádného hospodáře ten, kdo jedná s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pachtýř by tedy měl závod provozovat, jako by on sám byl vlastníkem

¹⁵¹ Ust. § 1923 OZ.

¹⁵² Ust. § 2337 odst. 2 OZ.

¹⁵³ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 286.

¹⁵⁴ Ust. § 2336 OZ.

¹⁵⁵ Viz ČERNÁ, Stanislava in ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena, DĚDIČ, Jan a kolektiv. 2016, op. cit. sub 39, s. 499, nebo také KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 286.

závodu a měl by závod chránit před znehodnocením a zároveň se snažit maximalizovat zisky.¹⁵⁶ Jednáním pečlivým a s potřebnými odbornými znalostmi se dle § 51 odst. 1 ZOK rozumí jednání toho, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu obchodní korporace a zároveň toto rozhodování bylo učiněno s nezbytnou loajalitou. Při posuzování toho, zda daná osoba jedná s péčí řádného hospodáře, se dle ust. § 52 odst. 1 ZOK přihlédne k péči, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba, byla-li by ve stejném postavení. Tato ustanovení obsažená v zákoně o obchodních korporacích upravují pravidla jednání členů orgánů obchodních korporací, domnívám se však, že je lze analogicky aplikovat také na pravidla provozování propachtovaného závodu.

Na obecnou povinnost jakéhokoliv pachtýře pečovat o propachtovanou věc s péčí řádného hospodáře navazuje povinnost uložená pachtýři v případě, že předmětem pachtu je závod. Pachtýř je dle ust. § 2349 odst. 1 OZ povinen závod užívat a požívat způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu, a předmět činnosti provozované v závodu je oprávněn změnit, jen bylo-li to výslovně ujednáno. Měřítkem způsobu a rozsahu výkonu užívacího a požívacího práva je tedy potřeba k řádnému provozování závodu. Dané kritérium je velmi obecné a jak zmiňuje J. Kožiak, v praxi může činit problémy a hrozí spory mezi smluvními stranami o to, zda v daném případě šlo o jednání potřebné k řádnému provozování závodu, což je často otázkou subjektivního názoru.¹⁵⁷ Předmět činnosti pachtýř může změnit, jen je-li to výslovně ujednáno. Taková možnost tedy musí být upravena ve smlouvě o pachtu závodu, nebo musí propachtovatel udělit souhlas *ad hoc*. Co je změnou předmětu činnosti zákon nespécifikuje. Otázkou je, zda takovou změnou je pouze změna v činnosti, která vychází z rozdílných podnikatelských oprávnění, tedy že pachtýř přestane zcela provozovat činnosti, které byly v závodu provozovány v době uzavření smlouvy pachtu závodu, a začne provozovat činnosti jiné na základě odlišných podnikatelských oprávnění. T. Horáček se domnívá, že změnou činnosti je třeba chápat také zúžení rozsahu činnosti, která je v rámci závodu uskutečňována. Na druhou stranu ale uvádí, že rozšíření rozsahu činnosti za účelem ekonomického rozvoje závodu bude možné považovat za přijatelné, pokud bude provedeno v souladu s péčí řádného hospodáře.¹⁵⁸ Domnívám se, že i rozšíření činnosti je nutné považovat za „změnu předmětu činnosti provozované v závodu“, a proto i rozšíření činnosti vyžaduje souhlas propachtovatele. Pokud by

¹⁵⁶ HUMLÍČKOVÁ, Petra in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1402.

¹⁵⁷ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 286.

¹⁵⁸ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1422.

pachtýř změnil předmět činnosti bez souhlasu propachtovatele, případně by dal závod do podpachtu bez souhlasu propachtovatele, zakládalo by to dle ust. § 2334 OZ právo propachtovatele vypovědět pacht bez výpovědní doby.

Předchozí právní úprava ukládala nájemci (pachtýři) povinnost provozovat pronajatý podnik (propachtovaný závod) s odbornou péčí.¹⁵⁹ Toto pravidlo je do jisté míry podobné pravidlům výše rozebraným. Za předchozí právní úpravy se objevovaly názory, že nájemce není povinen podnik vůbec provozovat a povinnost provozovat pronajatý podnik s odbornou péčí je stanovena jen pro případ, že se nájemce rozhodne daný podnik provozovat.¹⁶⁰ S tímto názorem již za předchozí úpravy nesouhlasil S. Plíva, který zmiňuje, že provoz podniku je pojmovým znakem podniku a že již z jeho povahy plyne, že musí být provozován, jinak dojde k jeho znehodnocení.¹⁶¹ Jelikož povinnost provozovat pronajatý podnik s odbornou péčí dle obchodního zákoníku vykazuje jistou podobnost s povinností požívat a užívat propachtovaný závod způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu, dle občanského zákoníku, je možné, že i za současné právní úpravy se objeví názory, že pachtýř není vůbec povinen propachtovaný závod provozovat. Myslím si, že tyto názory je třeba odmítnout, jelikož pachtýř má povinnost pečovat o propachtovanou věc s péčí řádného hospodáře a je zřejmé, že obchodní závod, který nebude řádně provozován, bude v průběhu času ztrácet na hodnotě, což je neslučitelné s péčí řádného hospodáře.

Jak již bylo pojednáno v podkapitole 3.2.3. Smluvní strany, pachtýřem může být pouze taková osoba, která disponuje příslušnými podnikatelskými oprávněními pro řádné provozování propachtovaného závodu. Otázkou je, jaké důsledky bude mít zánik nebo zrušení pachtýřova podnikatelského oprávnění v průběhu pachtu závodu pro trvání smlouvy o pachtu závodu. V takovém případě by pachtýř nemohl dále provozovat obchodní závod. S. Plíva takovou situaci posuzoval dle předchozí právní úpravy jako následnou nemožnost plnění, případně jako důvod pro odstoupení od smlouvy pronajímatelem.¹⁶² Domnívám se, že za současné právní úpravy bude nutné na takový případ aplikovat ustanovení o zániku závazků, konkrétně odstoupení od smlouvy. Dle ust. § 2002 odst. 1 může strana smlouvy odstoupit od smlouvy v případě, že druhá strana

¹⁵⁹ Ust. § 488e odst. 1 ObchZ.

¹⁶⁰ MAREK, Karel. Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku. *Obchodní právo: časopis pro obchodněprávní praxi*. Č. 2/2002. ISSN 1210-8278, s. 15.

¹⁶¹ PLÍVA, Stanislav. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku. Op. cit. sub 37, s. 235.

¹⁶² PLÍVA, Stanislav. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku. Op. cit. sub 37, s. 239.

poruší smlouvu podstatným způsobem. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa. Propachtovatel se rozhoduje před uzavřením smlouvy o pachtu závodu mimo jiné i podle vhodnosti potenciálního pachtýře pro řádné provozování závodu, ke kterému patří také příslušná podnikatelská oprávnění. Propachtovatel by se tedy nerozhodl uzavřít smlouvu o pachtu závodu, pokud by předvídal, že potenciální pachtýř daná oprávnění v budoucnu ztratí. Proto lze ztrátu podnikatelských oprávnění považovat za podstatné porušení smlouvy a jako takové je důvodem pro odstoupení od smlouvy.

Veškerá zmíněná pravidla, zejména pak způsob a rozsah provozování závodu pachtýřem a možné změny v činnosti závodu, jsou značně nekonkrétní. Je proto vhodné, aby si smluvní strany tato práva a povinnosti upravily ve smlouvě k obrazu svému, a to včetně sankcí v případě porušení daných povinností. Dále připadá v úvahu například smluvní ujednání, kterým bude pachtýři uložena povinnost zřídit pojištění kryjící případné škody na propachtovaném závodu.

3.7. Zánik pachtu závodu

Pojmovým znakem pachtu je dočasnost, propachtovatel přenechává pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání. Z obecných ustanovení o pachtu však plyne, že pacht může být sjednán nejen na dobu určitou, ale i na dobu neurčitou.¹⁶³ V případě, že ujednání o době trvání ve smlouvě chybí, aplikuje se přiměřeně ustanovení o nájmu a pacht je tedy sjednán na dobu neurčitou (ust. § 2341 OZ ve spojení s § 2204 odst. 1 OZ). Pacht závodu zaniká z obecných důvodů pro zánik závazků (např. uplynutím doby, dohodou stran atd.). Dále je zcela na vůli stran, aby si ve smlouvě sjednaly výpovědní důvody dle svých potřeb.

Pacht sjednaný na dobu určitou zaniká uplynutím doby. Pokud je tato doba sjednána alespoň na 3 roky, může propachtovatel i pachtýř vyzvat minimálně šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby mu sdělila, zda má zájem v pachtu pokračovat. Pokud druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy souhlasí, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednán.¹⁶⁴ K. Eliáš zmiňuje, že toto ustanovení vychází z toho, že strany pachtu jsou schopny po delším trvání pachtu zhodnotit, jak jim dosavadní pacht vyhovuje a zda chtějí v pachtu pokračovat. Zároveň mají zájem na tom, aby se o pokračování v pachtu dozvěděly v dostatečném předstihu,

¹⁶³ Ust. 2339 odst. 1 OZ.

¹⁶⁴ Ust. § 2338 OZ.

jelikož doba, kdy se pacht chýlí ke konci, si žádá zvýšené náklady obou stran (propachtovatel se musí připravit na převzetí, hledat nového pachtýře, případně se sám připravit na provoz závodu, a pachtýř se musí připravit na předání a zajistit si pokračování v podnikatelské činnosti jiným způsobem). Výzva, kterou vyzývá jedna strana druhou ke sdělení, zda hodlá v pachtu pokračovat, je nabídkou prodloužení ujednané doby pachtu a je-li učiněna alespoň šest měsíců před uplynutím doby, tak je jí vyzývající strana po dobu tří měsíců vázána. Jak ale K. Eliáš dodává, toto pravidlo je spíše apelativní povahy a nic nebrání tomu, aby pachtýř i propachtovatel žádali o sdělení, zda ten druhý hodlá pokračovat v pachtu, kdykoliv v průběhu pachtu.¹⁶⁵

Obecná ustanovení o pachtu přiznávají stranám pachtu právo vypovědět pacht sjednaný na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.¹⁶⁶ Tato výpověď musí mít písemnou formu, pokud i smlouva o pachtu byla uzavřena v písemné formě, a jak již bylo pojednáno, smlouva o pachtu závodu nebo jeho části bude mít zpravidla písemnou formu. Ust. § 2339 odst. 2 OZ zakládá vyvratitelnou domněnku, že pachtovním rokem je rok kalendářní (s výjimkou zemědělského pachtu, u něhož je pachtovní rok od 1. října do 30. září a končí tedy po sklizni). Smysl ukončení pachtu ke konci pachtovního roku je takový, aby pacht končil s koncem účetního období. Pokud by pachtýř používal pro účely účetnictví jiný hospodářský rok než kalendářní, je vhodné, aby si strany ve smlouvě podle toho pachtovní rok vymezily.¹⁶⁷

Propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby, ať už je sjednán na dobu určitou či neurčitou, pokud pachtýř významně poruší své povinnosti. Zejména pokud pachtýř přenechá závod do podpachtu nebo změní předmět činnosti závodu bez předchozího souhlasu propachtovatele. Pachtýř je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby, pokud se závod stane neprovozovatelným z příčin, které nelze pachtýři přičítat. K tomu dojde například pokud propachtovatel neodstraní bez zbytečného odkladu vadu závodu, kterou má povinnost odstranit, a tato vada podstatně ztěžuje nebo dokonce znemožňuje provozování závodu.¹⁶⁸

¹⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 38-39.

¹⁶⁶ Ust. § 2339 odst. 1 OZ.

¹⁶⁷ KOŽIAK, Jaromír in BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. 2015, op. cit. sub 36, s. 287-288.

¹⁶⁸ ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013. ISSN 1803-6554, s. 39.

Po skončení pachtu je pachtýř povinen předat závod zpět propachtovateli. Závod by měl být ve stavu, který odpovídá řádnému hospodaření v průběhu pachtu. Zákon neupravuje zápis o předání závodu při skončení pachtu tak, jako v případě předání závodu při vzniku pachtu. Lze však, jak píše T. Horáček, doporučit, aby si strany ve smlouvě ujednaly, že se zápis o předání závodu při skončení pachtu vyhotoví s obdobnými důsledky pro předání věcí a dluhů, jako zápis o předání závodu při vzniku pachtu (jak bylo pojednáno v kapitole 3.5. Předání a vady závodu).¹⁶⁹

Úprava přechodu pohledávek a dluhů při skončení pachtu závodu je zrcadlově opačná k té při vzniku pachtu.¹⁷⁰ Dle ust. § 2355 odst. 1 na propachtovatele přejdou v den skončení pachtu závodu pohledávky a dluhy související se závodem; z dluhů však jen ty, o kterých propachtovatel věděl nebo jejich existenci musel rozumně předpokládat. I při skončení pachtu závodu vzniká zákonné ručení, tentokrát pachtýře, za přecházející dluhy, pokud věřitel k přechodu neudělil souhlas. Uplatní se také informační povinnost, a to pachtýřova vůči věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtěm závodu nabyl (ust. § 2355 odst. 2 OZ).

¹⁶⁹ HORÁČEK, Tomáš in ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. 2014, op. cit. sub 28, s. 1438.

¹⁷⁰ Tamtéž.

ZÁVĚR

V prvních dvou kapitolách této práce byly stručně vymezeny instituty obchodního závodu a pachtu v historických právních úpravách a právní úpravě současné, a to s využitím dobové judikatury a odborné literatury. Nastíněn byl terminologický i obsahový vývoj těchto institutů, kdy zejména v případě obchodního závodu docházelo k častým změnám. V některých etapách byl obchodní závod označován jako podnik, v jiných jako závod. V některých byl pak chápán jako věc v právním smyslu, tedy objekt práva, a v dalších jako subjekt práva. Pojednáno bylo také o rozdílech mezi pachtem a nájmem a zmíněny byly závěry, které naznačují, že nájem podniku dle obchodního zákoníku byl po obsahové stránce spíše pachtem, a tedy že pacht závodu je terminologickým odklonem od dosavadního nájmu podniku a jakýmsi napravením vadného označení „nájem“ podniku.

Ve stěžejní třetí kapitole nazvané pacht závodu jsem se věnoval jednotlivým krokům procesu pachtu závodu. Předložil jsem dle mého typické praktické situace, ve kterých je možné tento institut využít. Dále jsem se zaměřil na analýzu smlouvy o pachtu závodu. Kromě vymezení smluvních stran jsem se zaměřil na formu smlouvy. Bylo pojednáno o tom, že i přes to, že zákon neklade na formu smlouvy zvláštní nároky, bude tato smlouva uzavírána zpravidla písemně, a to zejména pro účely právní jistoty smluvních stran a také pro účely uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin. Značný prostor byl věnován účinnosti smlouvy a okamžiku nabytí práv k propachtovanému závodu pachtýřem, který může v případě, že je pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, v praxi činit obtíže.

Následně jsem zmínil způsob vymezení závodu ve smlouvě o pachtu závodu a analyzoval ustanovení občanského zákoníku týkající se specifických složek závodu, zejména zaměstnanecké složky a s ní souvisejícím převodem činnosti zaměstnavatele, pohledávek a dluhů se závodem souvisejících a také práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví.

Dále jsem se věnoval předání závodu, možnosti využití zápisu o předání závodu a důsledkům pořízení zápisu. V podkapitole zaměřené na způsob a rozsah provozování závodu jsem se zaměřil mimo jiné na to, jaký bude mít dopad na trvání pachtu závodu ztráta podnikatelského oprávnění pachtýře v průběhu pachtu závodu. V poslední řadě bylo pojednáno o způsobech zániku pachtu závodu a předání závodu zpět propachtovateli.

Vzhledem k tomu, že pacht závodu není v praxi hojně využíván a současná právní úprava je poměrně nová, bylo nutné při využívání závěrů judikatury čerpat ze soudních rozhodnutí vycházejících z předchozích právních úprav, zejména pak právní úpravy obsažené v obchodním zákoníku a také judikatury předválečné, s přihlédnutím k odlišnostem tehdejších úprav od té současné. Dále jsem využil judikatury vztahující se ke koupi závodu, jelikož úprava některých aspektů tohoto právního jednání je i byla do určité míry obdobná úpravě pachtu závodu.

Nevelké využití pachtu závodu praxí si vysvětluji tím, že hospodářská kauza tohoto způsobu disponování se závodem není tak častá, jako třeba důvody pro koupi a prodej obchodního závodu. Neshledávám opodstatněnými názory, které zmiňují, že pacht závodu je termínem archaickým a jako takový odrazuje osoby, které by se jinak k pachtu závodu uchýlily, a že právní úprava pachtu závodu je strohá a nedostatečná. Ani nájem podniku podle obchodního zákoníku, jehož označení jistě není archaickým, nebyl často využíván. Domnívám se, že současná právní úprava je adekvátní danému institutu. Zvláštní ustanovení o pachtu závodu obsahují některá dle mého názoru kogentní ustanovení, jejichž cílem je ochrana třetích osob, zejména věřitelů a dlužníků propachtovatele a pachtýře. Další ustanovení, ať zvláštní upravující pacht závodu, nebo obecná upravující pacht, jsou převážně dispozitivní povahy a stanovují základní rámec pachtu závodu, což koresponduje se zásadou autonomie vůle, jedním z hlavních principů občanského zákoníku. Strany pachtu závodu si tak mohou ve smlouvě upravit právní poměry mezi nimi dle svých potřeb, mohou si stanovit způsob provozování závodu, konkrétní oprávnění a povinnosti pachtýře i propachtovatele a další. Vzhledem k podnikatelskému využití pachtu závodu to považuji za vhodné a předpokládám, že strany pachtu závodu, profesionálové v daném oboru, si nevystačí s obecným zákonným rámcem a přizpůsobí si vzájemná práva a povinnosti ve smlouvě tak, aby odrážela specifika daného závodu.

Domnívám se, že diplomová práce splnila vytyčený cíl, a sice zanalyzovat současnou právní úpravu pachtu závodu, na vhodných místech také srovnat tuto úpravu s právní úpravou předchozí a předložit návrhy vhodných smluvních ujednání v rámci smlouvy o pachtu a související dokumentace. Pro tyto účely byly také definovány instituty obchodní závod a pacht a nastíněn jejich historický vývoj.

SEZNAM ZKRATEK

Autorský zákon, AutZ	zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
Občanský zákoník, OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Obecný zákoník občanský	zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
Obecný zákoník obchodní	zákon č. 1/1863 Ř. z., Obecný zákoník obchodní
Obchodní zákoník, ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Op. cit.	opětovná citace
Ust.	ustanovení
S.	strana, strany
Starý občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Střední občanský zákoník	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zákoník práce, ZPr	zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o obchodních korporacích, ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o veř. rejstřících	zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. Odborné knižní publikace

BEJČEK, Josef, HAJN, Petr, POKORNÁ, Jarmila a kol. *Obchodní právo. Obecná část. Soutěžní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 410 s. ISBN 978-80-7400-547-3.

BEJČEK, Josef, ŠILHÁN, Josef a kolektiv. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 539 s. ISBN 978-80-7400-574-9.

BĚLINA, Miroslav, DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Zákoník práce. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. 1610 s. ISBN 978-80-7400-290-8.

ČERNÁ, Stanislava; ŠTENGLOVÁ, Ivana; PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Právo obchodních korporací*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 640 s. ISBN 918-80-7478-735-5.

ČERNÁ, Stanislava; ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena; DĚDIČ, Jan a kolektiv. *Obchodní právo – podnikatel, podnikání, závazky s účastí podnikatele*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 736 s. ISBN 978-80-7552-333-4.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3.

HORÁČEK, Roman, ČADA, Karel, HAJN, Petr. *Práva k průmyslovému vlastnictví*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 381 s. ISBN 978-80-7400-655-5.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4.

KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 303 s. ISBN 978-80-7380-516-6.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.

LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra. *Judikatura k rekodifikaci. Nájem a pacht*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016, s. 392. ISBN 978-80-7552-181-1.

MALOVSKÝ-WENIG, Arnošt. *Příručka obchodního práva*. 1. vydání. V Praze: Československý Kompas, 1947. Právnická a hospodářská knihovna Československého Kompasu. Učebnice o právu a hospodářství, 510 s.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 3053 s. ISBN 978-80-7400-653-1.

Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha: ASPI, a. s., 2005, s. 388. ISBN 80-7357-057-2, s. 234.

POKORNÁ, Jarmila; KOVAŘÍK, Zdeněk; ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. I. Díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 1115 s. ISBN 978-80-7357-491-8.

RANDA, Antonín. *Soukromé obchodní právo rakouské (1908)*. 3. vydání. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2008. Myšlenky starších českých právníků., 345 s. ISBN 978-80-86775-14-2.

ROZEHNAL, Aleš et al. *Obchodní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 730 s. ISBN 978-80-7380-524-1.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník, Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1736. ISBN 978-80-7478-370-8.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 728. ISBN 978-80-7478-579-5.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1700. ISBN 978-80-7478-638-9.

2. Odborné články

ČÍŽEK, Vladimír. Převod obchodního závodu: nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*. Č. 8/2016, s. 290-293. ISSN 1210-6410.

EICHLEROVÁ, Kateřina. Nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. *Bulletin advokacie*. Č. 1-2/2016, s. 39-44. ISSN 1210-6348.

ELIÁŠ, Karel. Pacht. *Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů*. Č. 2/2013, s. 33-40. ISSN 1803-6554.

MAREK, Karel. Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku. *Obchodní právo: časopis pro obchodněprávní praxi*. Č. 2/2002, s. 2-20. ISSN 1210-8278.

PREUSS, Ondřej. Ke smlouvě o prodeji podniku či jeho části v čase rekonstrukce. *Bulletin advokacie*. Č. 4/2013, s. 19-21. ISSN 1210-6348.

RESCHOVÁ, Kristina. Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*. Č. 7/2005, s. I-VIII. ISSN 1210-4817.

3. Právní předpisy

zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský

zákon č. 1/1863 Ř. z., Obecný zákoník obchodní

zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 351/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (Notářský řád), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstřníků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů

směrnice Rady 2001/23/ES, o sblížení právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodů podniků, závodů nebo částí podniků nebo závodů

4. Judikatura

rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. 9. 1920, sp. zn. Rv II 222/20

rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 3. 1928, č. j. R I 50/28

usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. IV. ÚS 499/98

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 684/2004

rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 5. 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005

rozhodnutí Nejvyššího soud ČR ze dne 18. 12. 2008, sp. zn. 21 Cdo 449/2008

rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 25. 11. 2011, č. j. 2 Afs 45/2011-56

5. Ostatní zdroje

důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

důvodová zpráva č. 370/2000 Sb. k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

KALIŠ, Petr. *Smlouva nájmu podniku*. Praha, 2010. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Školitel Stanislav PLÍVA

Smlouva o pachtu závodu uzavřená dne 21. 12. 2017 mezi Sportovní areál Ještěd a.s. a Tatry mountain resorts CR, a.s., včetně příloh, dostupná z <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/4924668> [ve znění ke dni 28. 5. 2018]

Pacht závodu

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce s názvem „Pacht závodu“ je především zanalyzovat současnou právní úpravu pachtu závodu a na určitých místech také srovnat tuto úpravu s právní úpravou předchozí a předložit návrhy vhodných smluvních ujednání v rámci smlouvy o pachtu závodu a související dokumentace. Pro účely analýzy právní úpravy pachtu závodu práce nejprve vymezuje instituty obchodní závod a pacht.

První kapitola se zaměřuje na historický vývoj pojetí institutu obchodního závodu v českých právních úpravách, počínaje předválečnou právní úpravou a současnou úpravou konče. Prostor je věnován zejména vymezení obchodního závodu, pluralitě obchodních závodů a povaze závodu jako věci hromadné. Následuje snaha definovat část závodu tvořící samostatnou organizační složku, jelikož ustanovení o pachtu závodu se aplikují obdobně i na pacht takovéto části závodu.

Součástí kapitoly druhé zaměřené na institut pachtu je opět historický exkurs. Blíže je pojednáno o právní úpravě 1. poloviny 20. století, ve které byl termín pacht využit před jeho znovuzavedením současným občanským zákoníkem naposledy. Dále je upozorněno na instituty obsažené v právních úpravách od poloviny 20. století až do rekonstrukce soukromého práva v roce 2014, které bylo možné po obsahové stránce považovat za instituty obdobné pachtu. Diplomová práce následně vymezuje pacht dle současné právní úpravy a definuje rozdíl mezi instituty pachtu a nájmu.

Stěžejní kapitolou diplomové práce je kapitola třetí, věnovaná pachtu závodu. Jednotlivé podkapitoly jsou řazeny tak, aby reflektovaly proces pachtu závodu. Nejprve je vymezen hospodářský účel pachtu a následuje rozbor smlouvy o pachtu závodu včetně formálních požadavků, smluvních stran a účinnosti smlouvy a nastínění souvisejících praktických problémů. Následuje vymezení závodu s důrazem na zaměstnaneckou složku a pohledávky a dluhy. Zbytek práce je věnován předání závodu, způsobu a rozsahu provozování závodu pachtýřem a zánik pachtu závodu.

Usufructuary lease of a business

ABSTRACT

The object of the thesis is to analyse the current legal regulation of the usufructuary lease of a business and, in appropriate places, to compare this regulation with the previous legislation and to submit proposals for suitable contractual arrangements under the usufructuary lease of a business contract and the related documentation. At first, for the purpose of analysing the legal regulation of the usufructuary lease of a business, the thesis defines the institutes of a business enterprise and of a usufructuary.

The first chapter focuses on the historical development of the concept of the institute of the business enterprise in Czech legal regulations, starting with the pre-war legal regulation and finishing with the current legislation. There is a passage devoted mainly to the definition of a business enterprise, a plurality of business enterprises and the nature of the business enterprise as a collective thing. This is followed by the effort to define the usufructuary lease of a part of a business enterprise constituting a separate organisational component, as the provisions on the usufructuary lease of a business are applied by analogy to the usufructuary lease of such part of the business.

A part of the second chapter devoted to the institute of a usufructuary lease is a historical excursion again. It is discussed more closely about the legal regulation of the first half of the 20th century, in which the term of the usufructuary lease was used last before its reintroduction by the current Civil Code. It also points out the institutes contained in the legal regulations from the mid-20th century until the recodification of private law in 2014, which could be considered as a similar leased institution. The thesis subsequently defines the usufructuary lease according to the current legal regulation and defines the difference between institutes of a usufructuary lease and of a lease.

The main chapter of the thesis is the third chapter devoted to the usufructuary lease of a business. The particular subchapters are arranged to reflect the business' usufructuary leasing process. First, the economic purpose of the usufructuary lease is defined, followed by an analysis of the usufructuary lease of a business contract, including the formal requirements, the contracting parties and the contract's coming into effect, and by the outline of the related practical problems. The definition of the business enterprise follows, with an emphasis on the employee component and the claims and debts. The rest of the work is devoted to the handover of the business enterprise,

the manner and the extent of operation of the business enterprise by the usufructuary lessee and the termination of the usufructuary lease of the business.

Klíčová slova

Pacht závodu

Obchodní závod

Pacht

Key words

Usufructuary lease of a business

Business enterprise

Usufructuary lease