

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

## DISERTAČNÍ PRÁCE

Smlouva o nájmu podniku

Contract on Lease of the Enterprise

Vypracoval: JUDr. Petr Kališ

Školitel: Doc. JUDr. Stanislav Plíva, CSs.

leden 2010

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji svému školiteli Doc. JUDr. Stanislavu Plívovi, CSc. za odborné vedení, konstruktivní konzultace a připomínky při realizaci této disertační práce.

## **PROHLÁŠENÍ**

### **O SAMOSTATNÉM ZPRACOVÁNÍ A CITACI POUŽITÝCH PRAMENŮ**

Prohlašuji, že jsem doktorskou disertační práci vypracoval samostatně pouze s použitím uvedené literatury a odkazů, které jsem věrným způsobem citoval.

## OBSAH

OBSAH.....	4
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	6
ABSTRAKT DISERTAČNÍ PRÁCE.....	12
ABSTRACT OF A DISSERTATION THESIS .....	19
ÚVOD.....	27
CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE.....	28
Část I. DEFINICE PODNIKU A JEHO ČÁSTI.....	31
Oddíl 1. Pojem podniku.....	31
Díl 1. Definice podniku .....	31
Díl 2. Právní úprava podniku.....	34
Díl 3. Podnik jako věc hromadná.....	35
Díl 4. Mnohost podniků.....	38
Díl 5. Rozlišení podniku a souboru aktiv .....	39
Oddíl 2. Část podniku .....	41
Oddíl 3. Odštěpný závod .....	42
Oddíl 4. Organizační složka podniku .....	45
Oddíl 5. Exkurs do zahraničních právních úprav podniku .....	47
Oddíl 6. Právní úprava podniku v rámci nové kodifikace ObčZ.....	50
Část II. POSTAVENÍ SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU .....	52
Oddíl 1. Právní úprava .....	52
Oddíl 2. Historický excurs nájmu podniku.....	53
Oddíl 3. Vztah ObchZ a ObčZ.....	57
Oddíl 4. Podpůrně aplikovatelná ustanovení ObčZ na nájem podniku .....	60
Díl 1. Výslovně definovaná podpůrná ustanovení:.....	60
Díl 2. Významově související, tudíž podpůrně aplikovatelná ustanovení.....	64
Oddíl 5. Kogentnost právní úpravy smlouvy o nájmu podniku.....	68
Oddíl 6. Mezinárodně-právní aspekty smlouvy o nájmu podniku.....	69
ČÁST III. SUBJEKTY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU.....	73
Oddíl 1. Nájemce .....	73
Díl 1. Zápis nájemce v obchodním rejstříku.....	73
Díl 2. Podnikatelská oprávnění nájemce.....	74
Oddíl 2. Pronajímatel.....	75
ČÁST IV. VZNIK SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	75
Oddíl 1 Platnost smlouvy o nájmu podniku.....	75
Díl 1. Náležitosti souhlasu dle § 67a ObchZ .....	76
Díl 2. Náležitosti souhlasu dle § 196a ObchZ .....	77
Díl 3. Náležitosti souhlasu dozorčí rady dle § 193 ObchZ.....	78
Díl 4. Náležitosti souhlasu ÚOHS dle OHS .....	78
Díl 5. Souhlas valné hromady ovládající osoby .....	79
Díl 6. Zvláštní souhlasy .....	80
Díl 7. Nepřípustnost nájmu podniku.....	81
Oddíl 2. Účinnost smlouvy o nájmu podniku .....	81
ČÁST V. PŘEDMĚT SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	84
Oddíl 1. Vymezení předmětu smlouvy .....	84
Oddíl 2. Základní kategorie podniku .....	85
Oddíl 3. Část podniku .....	91

Oddíl 4. Podnájem podniku .....	92
ČÁST VI. OBSAH PODNIKU .....	94
Oddíl 1. Základní práva a povinnosti smluvních stran .....	94
Oddíl 2. Základní práva nájemce .....	97
Oddíl 3. Základní povinnosti nájemce .....	99
Oddíl 4. Základní práva a povinnosti pronajímatele .....	104
ČÁST. VII. ZMĚNA SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	104
Oddíl 1. Obecně ke změně smlouvy .....	104
Oddíl 2. Případy změny smlouvy o nájmu podniku .....	106
Díl 1. Dohoda stran .....	106
Díl 2. Další skutečnosti vedoucí ke změně smlouvy o nájmu podniku .....	107
Oddíl 3. Změna v obsahu závazku .....	113
Díl 1. Prodlení dlužníka .....	113
Díl 2. Prodlení věřitele .....	114
Díl 2. Odpovědnost za škodu vzniklou na podniku v souvislosti se smlouvou o nájmu podniku .....	115
ČÁST VIII. ZAJIŠTĚNÍ SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	118
Díl 1. Zajišťovací instituty, jejichž úprava je obsažena pouze v ObčZ .....	119
Díl 2. Exkurs plovoucí zástava .....	119
Díl 3. Zastavení pronajatého podniku .....	121
Díl 4. Zajišťovací instrumenty, jejichž úprava je pouze v ObchZ .....	122
Díl 5. Komplexní právní úprava zajišťovacích instrumentů obsažených jak v ObčZ tak ObchZ .....	122
Díl 6. Některá ustanovení o zajišťovacích instrumentech obsažená v ObchZ .....	123
Díl 7. Ostatní zajišťovací instrumenty .....	123
ČÁST IX. ZÁNİK SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	124
Díl 1. Dohoda .....	124
Díl 2. Uplynutí času .....	124
Díl 3. Odstoupení od smlouvy o nájmu podniku .....	126
Díl 4. Výpověď smlouvy o nájmu podniku .....	128
Díl 5. Zničení podniku .....	129
Díl 6. Nemožností plnění .....	130
Díl 7. Smrt nájemce nebo pronajímatele .....	131
Díl 8 Právní důsledky zániku smlouvy o nájmu podniku .....	134
ČÁST X. OCHRANA VĚŘITELŮ .....	135
ČÁST XI. SPECIÁLNÍ PŘÍPADY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	137
Oddíl 1. Leasing podniku .....	137
Oddíl 2. Úpadek a smlouva o nájmu podniku .....	140
Oddíl 3. Exekuce a smlouva o nájmu podniku .....	145
Oddíl 4. Nucená správa a smlouva o nájmu podniku .....	150
Oddíl 5. Veřejnoprávní prvek a smlouva o nájmu podniku .....	155
Oddíl 6. Vyvlastnění podniku .....	160
Oddíl 7. Aplikace smlouvy o nájmu podniku na veřejné zakázky .....	162
ČÁST XII. EKONOMICKÉ ASPEKTY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU .....	167
Oddíl 1. Účetní aspekty smlouvy o nájmu podniku .....	167
Oddíl 2. Daňové aspekty smlouvy o nájmu podniku .....	172
ČÁST XIII. ZÁVĚR .....	175
Seznam odborné literatury .....	176

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

<b>AudZ</b>	Zákon č. 254/2000 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
<b>BA</b>	Bulletin advokacie
<b>BankZ</b>	Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
<b>CenP</b>	Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů
<b>CC</b>	The Civil Code
<b>CoC</b>	The Commercial Code
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>DaZ</b>	Daně a zákon
<b>DPH</b>	Daň z přidané hodnoty
<b>DPříj</b>	Zákon č. 586/1996 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů
<b>DevZ</b>	Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
<b>ES</b>	Evropské společenství
<b>ESD</b>	Evropský soudní dvůr

<b>ExŘ</b>	Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
<b>HZ</b>	Zákon č. 109/1964, hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>InsZ</b>	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>KI</b>	Zákon č. 189/2004 Sb., zákon o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů
<b>Komise</b>	Evropská komise
<b>KV</b>	Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů
<b>LPS</b>	Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku ČR
<b>MajČR</b>	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
<b>MF ČR</b>	Ministerstvo financí České republiky
<b>MPS</b>	Zákon č. 97/1963 o mezinárodním právu soukromém a procesním
<b>NotŘ</b>	Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>NS</b>	Nejvyšší soud České republiky

<b>OaO</b>	Otázky a odpovědi v praxi
<b>ObčZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ObchZ</b>	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OHS</b>	Zákon č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění pozdějších předpisů
<b>OP</b>	Obchodní právo
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZO</b>	Zákon č. 946/1811 Sb., všeobecný občanský zákoník
<b>PKT</b>	Zákon č. 256/2004, zákon o podnikání na kapitálových trzích, ve znění pozdějších předpisů
<b>PP</b>	Právní poradce
<b>PPvP</b>	Právní praxe v podnikání
<b>PojZ</b>	Zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojišťovnách)
<b>PR</b>	Právní rozhledy
<b>PrFo</b>	Právní fórum



<b>R</b>	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek
<b>SE</b>	Evropská společnost
<b>SJ</b>	Soudní judikatura
<b>SpDP</b>	Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
<b>SpŘ</b>	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>SR</b>	Soudní rozhledy
<b>SR ESD</b>	Sbírka rozhodnutí Evropského soudního dvora
<b>TrZ</b>	Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů
<b>ÚčZ</b>	Zákon č. 563/1992 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ÚOHS</b>	Úřad na ochranu hospodářské soutěže
<b>VZO</b>	Zákon č. 1/1863, všeobecný obchodní zákoník
<b>ZPr</b>	Zákon č. 262/2006, zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZKV</b>	Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání
<b>ZDDPN</b>	Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

<b>ZDPH</b>	Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
<b>ZSaŠ</b>	Zákon č. 191/1950 zákon směnečný a šekový, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZÚč</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZSP</b>	Zákon č. 77/1997, o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZVZ</b>	Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách
<b>ŽZ</b>	Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>Nařízení č. 77/187</b>	ze dne 14. února 1977 o sbližování právních předpisů členských států týkajících se zachování práv zaměstnanců v případě převodu podniků, závodů nebo částí závodů
<b>Nařízení č. 1431/68</b>	ze dne 13. září 1968, kterým se doplňuje nařízení (EHS) č. 1043/67 o definici výrazu "podnik vyrábějící cukr"
<b>Nařízení Rady č. 139/2004</b>	ze dne 20. ledna 2004 o kontrole spojování podniků
<b>Nařízení Rady (ES) č. 2157/2001</b>	ze dne 8. října 2001 o statusu evropské společnosti

<b>Nařízení Rady 2001/86 ES</b>	ze dne 8. října 2001, kterou doplňuje statut evropské společnosti s ohledem na zapojení zaměstnanců
<b>Nařízení č. 1009/67/EHS</b>	ze dne 18. prosince 1967 o společné organizaci trhů a odvětví cukru
<b>Směrnice Rady 92/50/EHS</b>	ze dne 18. června 1992 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na služby.
<b>Druhá Směrnice</b>	Směrnice Rady č. 71/91/EHS ze dne 13. prosince 1976, o koordinaci ochranných opatření, která jsou na ochranu zájmů společníků a třetích osob vyžadována v členských státech od společností ve smyslu článku 58 druhého odstavce Smlouvy při zakládání akciových společností a při udržování dosažení rovnocennosti těchto opatření ve znění směrnice Rady č. 92/101/EHS ze dne 23. listopadu 1992
<b>Třetí směrnice</b>	Směrnice Rady 78/855/EHS ze dne 9. října 1978, založená na čl. 54 odst. 3 písm. g) Smlouvy, o fúzích akciových společností.
<b>Devátá směrnice</b>	Směrnice Rady č. 78/583/EHS ze dne 26. června 1978, o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu

## ABSTRAKT DISERTAČNÍ PRÁCE

Cílem disertační práce je definovat aktuální stav právní úpravy smlouvy o nájmu podniku, její rizika a nedokonalosti a *de lege ferenda* navrhnout možný způsob jejich řešení z pohledu zákonodárce, právní teorie i potřeb praxe.

K naplnění definovaných cílů byly aplikovány metody analýzy a interpretace stávající právní úpravy, srovnání s historickou úpravou, komparace mezinárodní úpravy, jakož i vyhodnocení argumentů obsažených v právní vědě.

Struktura disertační práce je rozložena do oblastí definice podniku, dále právní úpravy smlouvy o nájmu podniku z hlediska jejího vzniku, změny, zajištění a zániku, konečně jsou analyzovány zvláštní případy aplikace smlouvy o nájmu podniku, jako např. v souvislosti s insolvencí, exekucí či veřejnými zakázkami.

Za základní nálezy a výsledky této práce považuji tyto právní závěry:

### **Podnik**

1. Definice podniku jako věci hromadné není v českém právním řádu dořešena, neboť absence úpravy právního režimu věci hromadné znamená interpretační problémy při vyhodnocení, zda práva a právní vztahy, které se vážou na věc hromadnou lze bez speciální právní úpravy vztáhnout i na každou součást věci hromadné. V této souvislosti lze doporučit *de lege ferenda* definovat věc hromadnou.
2. Podnik ve smyslu české právní úpravy znamená existenci právních vztahů k podniku jako věci hromadné, což však automaticky neznámá existenci právního vztahu k jednotlivým věcem tvořícím součást věci hromadné. Např. zástava podniku neznámá automaticky zástavu jednotlivých věcí, které jsou jeho součástí. Právní úprava krystalizace práv k hromadné věci, které by měly v důsledku určité právní skutečnosti automaticky přecházet na jednotlivou věc, která je její součástí, je snad s výjimkou výkonu rozhodnutí prodejem podniku nedostatečná.

3. Právní úprava nezahrnuje určení, zda podnik považovat za věc movitou či nemovitou. V tomto směru bych se přikláněl k tomu, definovat podnik jako věc movitou s tím, že na nemovitosti, které jsou její součástí se použije právní režim pro věci nemovité.
4. Terminologicky lze podnik považovat za předmět právních vztahů, nikoliv jejich subjekt. V tomto smyslu lze doporučit sjednocení právního řádu České republiky, jakož i ukotvit jednoznačný názor právní teorie, který by přispěl k objektivizaci podniku ve vnímání laické veřejnosti. Toto však platí s výjimkou institutu státního podniku a národního podniku, které jsou však historicky překonané výjimky potvrzující dané pravidlo.
5. S pojetím návrhu nové kodifikace ObčZ, která zavádí termín "závod" namísto "podnik", se věcně ani terminologicky ne zcela ztotožňuji, neboť taková úprava by dle mého názoru přispěla k dalším nejasnostem ve vnímání podniku.
6. Debatu o možnosti existence vícero podniků vlastněných jedním subjektem považuji za překonanou z hlediska doby i právní praxe. Naprosto dostačující je rozlišení podnik – část podniku, kdy jak celý podnik, tak jeho část, mohou být předmětem právních vztahů.
7. Praktický problém rozlišení, kdy se jedná o podnik či jeho část a kdy pouze o soubor aktiv, řeší judikatura NS ČR tak, že o podnik nebo jeho část se jedná, je-li takový soubor aktiv schopen samostatné existence a je možné o něm vést oddělené účetnictví. *De lege ferenda* je ke zvážení posílení práv třetích stran na úkor účastníků takové smlouvy, je-li její předmět takto nesprávně vymezen.
8. Stávající právní úprava podniku jako samostatné věci navazuje historicky na právní úpravu rakouského všeobecného občanského zákoníku, který vycházel z principů francouzské napoleonské

kodifikace. Německé či britské právo vnímají podnik jinak, nikoli jako věc v právním smyslu, ale fakticky jako souhrn jednotlivých aktiv.

### **Právní úprava nájmu podniku**

9. Z hlediska mezinárodního práva soukromého je dle mého názoru pro určení rozhodného práva umístění podniku. Jde-li podnik virtuální (internet) je můj názor takový, že se české právo aplikuje, v případě, že podnik se aktivně účastní na českém trhu, tedy je dostupný z území České republiky zákazníkům v České republice pobývajícím a provozovatel podniku činí aktivní kroky směřující k obchodům na území České republiky.
10. Za nedostatek právní úpravy smlouvy o nájmu podniku lze považovat ustanovení § 488c ObchZ, která nejednoznačným způsobem stanoví princip subsidiarity smluvního typu nájemní smlouvy dle ObčZ vůči smluvnímu typu smlouvy o nájmu podniku v ObchZ. Toto ustanovení lze dle mého mínění interpretovat tak, že lze na nájem podniku podpůrně aplikovat všechna ustanovení o nájemní smlouvě dle ObčZ, pokud to není vyloučeno z povahy věci. *De lege ferenda* lze doporučit návrat k principu původního návrhu této právní úpravy a vymezit, že se ustanovení o nájemní smlouvě dle ObčZ aplikují podpůrným způsobem s výjimkou některých ustanovení, která aplikovat nelze. Diskuse by se měla proto vést o neaplikovatelnosti ustanovení §§ 668, 669, 671 odst. 1, §§ 676, 677, 678, 680 odst. 3 a § 685 a násl. ObčZ.
11. Dalším nedostatkem právní úpravy je, že zákonodárce dispozitivním způsobem odkazuje (konkrétně v ustanovení §§ 488h a 488i ObchZ) na kogentní úpravu, čímž připouští debatu o tom, je-li možné se od těchto principů odchýlit či nikoliv. Přestože se domnívám, že se od principů, na které tato ustanovení odkazují odchýlit nelze, lze zvážit *de lege ferenda* výslovné označení těchto ustanovení za kogentní.

12. Nájemce musí být podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná. Není jednoznačný důsledek, pokud nájemce pozbude v průběhu trvání smlouvy o nájmu podniku tato podnikatelská oprávnění nebo je vymazán z obchodního rejstříku. Dle mého názoru, tato skutečnost neznámá neplatnost ex nunc, neboť nájemce dle mého názoru není povinen podnik provozovat. Pokud by však neprovozování podniku mohlo podnik poškodit, měl by pronajímatel či nájemce právo odstoupit od smlouvy o nájmu podniku.
13. V případě, je-li účastníkem smlouvy o nájmu podniku subjekt zřízen dle práva České republiky, aplikují se pro platnost smlouvy o nájmu podniku kogentní ustanovení části druhé ObchZ, zejména ustanovení §§ 67a), 193, 196a) a dalších. Na zahraniční osoby se tato ustanovení neaplikují.
14. Smlouva o nájmu podniku může být považována za spojení soutěžitelů ve smyslu OHS , jakož i ve smyslu Nařízení Rady č. 139/2004.
15. Při nájmu podniku přechází na nájemce pohledávky a závazky. Nepřechází však závazky vůči státu, zejména daňové a ze sociálního a zdravotního pojištění, neboť tyto závazky nejsou součástí podniku, ale náleží přímo podnikateli, který podnik pronajal.
16. Při smlouvě o nájmu podniku je třeba zaměstnance informovat a tuto smlouvu s nimi projednat.
17. Lze polemizovat o tom, zda je nájemce či dokonce pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu podniku v případě změny vlastnictví podniku. Dle mého názoru, není však nájemce ani pronajímatel oprávněn smlouvu o nájmu vypovědět v případě změny vlastnictví podniku, neboť by tím mohlo dojít k ohrožení či újmě práv třetích osob.

18. V případě převodu práv a závazků ze smlouvy o nájmu podniku, tedy změny v osobě nájemce, je třeba dodržet veškeré zákonné postupy a náležitosti jako v případě vzniku smlouvy o nájmu podniku.
19. Automatické prodloužení smlouvy o nájmu podniku dle § 488f ObchZ o dobu, na kterou byla smlouva o nájmu podniku uzavřena by bylo vhodné dle mého názoru omezit na dobu určitou jasně definovanou zákonem, obdobně jak je upraveno v ObčZ.
20. Za opomenutí zákonodárce lze považovat, že ustanovení § 488g odst. 3 ObchZ neobsahuje povinnost uzavřít dohodu o úplatě jako podmínku zpětného přechodu vlastnictví k věcem určeným podle druhu z nájemce na pronajímatele po skončení nájmu podniku. Lze doporučit, aby zákonodárce tuto povinnost do právní úpravy zakotvil, stejně tak pravidlo, že není-li taková zvláštní dohoda uzavřena, má se za to, že je cena obvyklá.
21. Ručení pronajímatele za závazky pronajatého podniku vůči věřitelům není omezeno, což není ve srovnatelných zahraničních úpravách obvyklé. Je ke zvážení stanovit omezení ručení pronajímatele do výše hodnoty pronajatého podniku.

### **Zvláštní případy nájmu podniku**

22. Leasing podniku je přípustný, bude se však jednat o kombinaci smlouvy o prodeji podniku s nájmem podniku, což bude obtížněji použitelné řešení v podnikatelské praxi.
23. Zákon nezakazuje, využít smlouvu o nájmu podniku jako nástroj reorganizace dlužníka v případě insolvence. Současně je možné uvažovat o nájmu podniku, jakožto dočasném nástroji správce při zpeněžení majetkové podstaty. V případě prohlášení úpadku na majetek účastníka



smlouvy o nájmu podniku, je správce oprávněn odstoupit od smlouvy o nájmu podniku, druhé smluvní straně však takové právo nesvědčí.

24. V případě exekuce na majetek pronajímatele ze smlouvy o nájmu podniku vedené prodejem podniku, smlouva o nájmu podniku automaticky nezaniká, je však ustaven správce podniku, který vykonává vlastnická práva k podniku místo pronajímatele. Správce podniku je oprávněn zcizit jak podnik či jeho část, tak jednotlivé součásti podniku.
25. Banka může uzavřít smlouvu o nájmu podniku pouze se souhlasem ČNB. V případě nucené správy banky, je oprávněn smlouvu o nájmu podniku uzavřít nucený správce se souhlasem ČNB. U pojišťoven není nájem podniku vyloučen, je-li však prohlášena nucená správa na pojišťovnu, zákon nucenému správci nájem podniku zříditi neumožňuje.
26. Stát jako pronajímatel je oprávněn prostřednictvím své organizační složky uzavřít smlouvu o nájmu veřejnoprávního podniku. Státní či národní podnik nemůže být účastníkem smlouvy o nájmu podniku.
27. Vyvlastněním podniku zaniká smlouva o nájmu podniku.
28. Smlouva o nájmu podniku může být nástrojem splnění kvalifikačních předpokladů v případě plnění podmínek výběrového řízení na plnění veřejné zakázky.
29. Je-li součástí podniku smlouva uzavřená na základě výběrového řízení o veřejné zakázce, nemůže taková smlouva přejít na nájemce na základě smlouvy o nájmu podniku, a to ani se souhlasem zadavatele s výjimkou, jedná-li se o vnitřní restrukturalizaci v rámci holdingu.

### **Účetně-daňové aspekty**

30. Z účetního hlediska považují za nedostatek úpravy absenci výslovného ustanovení, že nájemce je oprávněn odepisovat nehmotný majetek ve

vlastnictví pronajímatele, přestože to výklad zákona připouští. *De lege ferenda* lze navrhnout zákonně upravit takové ustanovení, které by mělo mít povahu dispozitivní.

31. V případě, odepisuje-li majetek nájemce, nemůže již zahrnout do svých nákladů nájemné, nýbrž pouze jeho poměrnou část.
32. Z hlediska DPH se smlouva o nájmu podniku jeví jako souhrn dílčích nájemních a kupních smluv, kdy se na každou příslušnou operaci aplikuje DPH dle platných předpisů.

Výše uvedené závěry jsou náměty pro právní diskusi, nikoli striktní dogma. Případné argumenty k jednotlivým závěrům jsou součástí disertační práce.

## **ABSTRACT OF A DISSERTATION THESIS**

The objective of this dissertation thesis is to define the current state of the legislation regulating the contract on lease of the enterprise, its risks and imperfections and to suggest, *de lege ferenda*, a possible method of their solution from the legislative, jurisprudential and practical perspective.

To fulfil such objectives, I have applied the methods of analysis and interpretation of the existing legislation, a comparison with historical legislation and with international law, and have assessed the relevant jurisprudential arguments.

The structure of this dissertation thesis is divided into the following areas: definition of the enterprise, legal provisions relating to the conclusion, modification and termination of the contract on lease of the enterprise and, finally, special cases of application of the contract on lease of the enterprise, e.g. in connection with insolvency, execution or public contracts etc.

I consider the following legal conclusions as basic findings and results of this thesis:

### **The enterprise**

1. The definition of the enterprise as a collective thing is not perfected in Czech law, because the absence of the legal regime of a collective thing causes interpretation problems in assessing whether the rights and legal relations relating to a collective thing may also be applied, without a special legislation, to each component of a collective thing. In this respect, it is possible to recommend, *de lege ferenda*, establishing a definition of the collective thing.
2. Under Czech laws, the enterprise means the existence of legal relations to the enterprise as a collective thing; however, this does not automatically mean the existence of a legal relationship to each thing comprising a part of the collective thing. For instance, attaching a

mortgage to an enterprise does not automatically mean mortgaging the individual things that are its parts. The legislation concerning crystallization of rights to a collective thing that would automatically pass, subject to the occurrence of certain legal facts, to an individual thing comprising a part thereof, is insufficient, perhaps with the exception of the enforcement of a judicial decision by sale of the enterprise.

3. The legislation does not determine whether the enterprise is to be considered as a movable or an immovable thing. In this respect, I would support the definition of the enterprise as a movable thing and the application of legislation concerning immovable things to the immovable parts of the enterprise.
4. From the terminological aspect, the enterprise may be considered an object and not a subject of legal relations. In this sense, it can be recommended to unify the legal system of the Czech Republic and to enshrine a definite jurisprudential opinion which would contribute to the objectification of the enterprise in the eyes of the general public. This does not apply the state-owned enterprise and the national enterprise; however, such enterprises represent certain exceptions that have been overruled by further historical development and that only confirm the relevant rule.
5. I do not fully share the concept contained in the proposed re-enactment of the Civil Code, which introduces the term "plant" in lieu of the "enterprise", because I believe that such legislation would result in further uncertainties in the perception of the enterprise.
6. I consider the debate about potential existence of more enterprises owned by a single subject as overcome by the passage of time and by the legal practice. It is fully sufficient to distinguish between the enterprise

and its part, where both the enterprise and its part may become objects of legal relations.

7. The practical problem of differentiating between an enterprise or its part on the one hand and a mere set of assets on the other hands has been resolved by the case law of the Supreme Court of the Czech Republic, which defines the enterprise or its part as such set of assets that is capable of separate existence and with respect to which separate accounts can be kept. *De lege ferenda*, it is necessary to consider enhancing the rights of third parties to the detriment of parties to such contract if its object is so incorrectly defined.
8. The existing legislation defining the enterprise as a separate thing is based historically on the Austrian "General Civil Code", which was based in turn on the French Code Napoleon. German or British law perceives the enterprise differently, i.e. not as a thing in the legal sense, but factually as a sum of individual assets.

#### **Legislation concerning lease of the enterprise**

9. I believe that, from the perspective of private international law, the issue that is decisive for selection of the governing law is the location of the enterprise. In case of a virtual enterprise (the internet), I believe that Czech law should be applied to an enterprise that participates actively in the Czech market, i.e. is available from the territory of the Czech Republic to customers residing in the Czech Republic and the operator of the enterprise takes active steps towards execution of transactions in the territory of the Czech Republic.
10. Section 488c of Act No. 513/1991 Coll., the Commercial Code (hereinafter the "CoC") may be considered as a deficiency of the legislation governing the lease of the enterprise, due to its vague stipulation of the principle of subsidiarity of a contract on lease of a thing concluded under Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code

(hereinafter the "CC") to the contract type represented by the contract on lease of the enterprise as defined in the CoC. In my opinion, this provision may be interpreted in a manner allowing to apply corroboratively to the lease of the enterprise all CC's provisions concerning the lease contract, unless such application is excluded by the nature of the matter. Thus, it is possible to recommend, *de lege ferenda*, to return to the principle of the former draft of this legislation and to define that the provisions of the CC concerning the lease contract shall apply corroboratively, with the exception of certain provisions that cannot be applied. Hence, the discussion should focus on the inapplicability of Sections 668, 669, 671(1), 676, 677, 678, 680(3) and 685 et seq. of the CC.

11. Another deficiency of the relevant legislation consists in the fact that the legislator refers in a non-mandatory manner (specifically in Section 488h and 488i CoC) to a mandatory regulation, whereby it admits a debate as to whether it is possible to deviate from this principle or not. Although I believe that it is impossible to deviate from the principles to which these provisions refer, it is possible to consider *de lege ferenda* whether to expressly designate these provisions as mandatory.
12. The lessee has to be an entrepreneur registered in the Commercial Register, who holds the relevant business authorization; otherwise the contract is null and void. The legislation does not define any clear consequence of the situation where the lessee loses such business authorizations or is deleted from the Commercial Register during the existence of the lease contract. I believe that such fact does not mean that the contract is null and void from the outset, since the lessee is not obliged, in my opinion, to operate the enterprise. However, if the non-operation of the enterprise could cause detriment to the enterprise, the lessor or the lessee should have the right to withdraw from the contract on the lease of the enterprise.

13. In the case that a party to the contract is a subject organized under the law of the Czech Republic, the mandatory provisions of part two of the CoC shall apply to the validity of the contract on lease of the enterprise, particularly Sections 67a, 193, 196a et seq. These provisions shall not apply to foreign persons.
14. A contract on lease of the enterprise may be considered as a concentration of competitors pursuant to the Act on Protection of Economic Competition and the Council Regulation No. 139/2004.
15. In case of lease of the enterprise, the lessee assumes receivables and payables, but not the payables to the state, namely tax, social security and health insurance payables, since such payables do not form a part of the enterprise but belong directly to the entrepreneur who has let the enterprise.
16. In case of the execution of a contract on lease of the enterprise, the employees have to be notified of such lease and this matter has to be discussed with them.
17. It is disputable whether the lessee or even the lessor may terminate the contract on lease of the enterprise in case of a change of the ownership of the enterprise. I believe, however, that neither the lessee nor the lessor can terminate the lease in case of change of the enterprise without threatening or prejudicing rights of third parties.
18. In case of transfer of rights and obligations under the contract on lease of the enterprise, i.e. a change of the lessee, it is necessary to comply with all legal procedures and particulars applying to the execution of a contract on lease of the enterprise.
19. I believe that it would be appropriate to limit automatic renewal of the contract on lease of the enterprise pursuant to Section 488f of the CoC

for a period for which the contract on lease of the enterprise has been concluded to a period clearly defined by the law, as stipulated in the CC.

20. The fact that Section 488g (3) of the CoC does not stipulate the duty to conclude an agreement on consideration as a prerequisite for transfer of the ownership of things defined by kind from the lessee back to the lessor after the termination of the lease of the enterprise may be considered as the legislator's omission. It can be recommended that the legislator stipulates this duty in the law, as well as the rule that if no such special agreement has been concluded, such price is deemed to be the common price.
21. The lessor's liability for obligations of the leased enterprise vis-à-vis creditors is not limited, which is unusual in comparable foreign legislation. It has to be considered whether to limit the lessor's liability by the value of the leased enterprise.

### **Special cases of lease of the enterprise**

22. Leasing of the enterprise is permissible, but would represent a combination of the contract on sale of the enterprise and the lease of the enterprise, which will be more difficult to apply in business practice.
23. The law does not prohibit the application of the contract on lease of the enterprise as a tool for the debtor's reorganization in case of insolvency. At the same time, it is possible to consider the lease of the enterprise as a temporary instrument used by the insolvency trustee in turning the estate into money. In case of declaration of insolvency over the assets of a party to the contract on lease of the enterprise, the trustee may rescind the contract on the lease of the enterprise. However, the other party may not exercise such right.
24. In case of execution of assets of the lessor under the contract on lease of the enterprise, carried out by sale of the enterprise, the contract on lease



of the enterprise does not terminate automatically; however, an administrator of the enterprise shall be appointed to exercise the ownership rights to the enterprise in lieu of the lessor. Such administrator may dispose of the enterprise, of its parts and of its individual components.

25. A bank may conclude a contract on lease of the enterprise only with the consent of the CNB. In case of forced administration of a bank, such contract on lease of the enterprise may be concluded by the administrator with CNB's consent. To conclude the contract on lease of the enterprise also in case of insurance companies; however, in case of declaration of forced administration of the enterprise, the law does not allow to the administrator to conclude such lease.
26. The state as the lessor may conclude a contract on lease of a public enterprise through its organizational component (branch of the state). A state-owned or a national enterprise may not be a party of the contract on lease of the enterprise.
27. The contract on lease of the enterprise shall terminate by expropriation of the enterprise.
28. The contract on lease of the enterprise may become an instrument for the fulfilment of qualification prerequisites with regard to a tender for a public contract.
29. If a contract concluded under a tender for a public contract is a part of the enterprise, such contract may not pass to the lessee under the contract on lease of the enterprise, even with the contracting party's consent, with the exception of internal restructuring of a holding.

#### **Accounting and tax aspects**

30. As regards the accounting perspective, I consider as a deficiency the absence of an express provision allowing the lessee to amortize

intangible assets owned by the lessor, although it is permitted by the interpretation of the law. *De lege ferenda*, it is possible to suggest the incorporation of a non-mandatory provision with such effect in the law.

31. If the assets are depreciated by the lessee, the lessee may not include in its expenses the entire rent amount but only its proportionate part.
32. From the VAT perspective, the contract on lease of the enterprise appears as a sum of partial lease and purchase contracts with VAT being applied to each relevant operation under applicable laws.

These conclusions represent suggestions for discussion, not a strict dogma. Arguments relating to each conclusion are parts of the dissertation thesis.

## ÚVOD

Při volbě tématu této disertační práce jsem zvažoval několik aspektů, které pro mě hrají v profesním životě významnější roli. Ohledně oboru jsem neváhal, neboť obchodní právo bylo pro mne jasnou volbou již v rámci řádného i rigorózního studia. Vedle toho jsem se mu přednostně věnoval i po celou dosavadní profesní dráhu v rámci advokacie, s výběrem tématu to však bylo složitější. Stál jsem mezi standardní otázkou volby tématu zcela dosud teorií nedotčeného, ale pro zpracovatele jistě vděčného z pohledu jistého inovátorského přístupu vs. téma již vícekrát zpracovanému a publikovanému, které je co do zdrojů, judikatury a právní literatury snadněji uchopitelné a je do jisté míry polemikou s tím, co již bylo vysloveno jinými autory. Nakonec jsem si vybral jako téma nájem podniku, který považuji za kompromisní řešení výše uvedených přístupů, neboť nebylo doposud mnohokrát zpracováno naprosto komplexním způsobem, ale na druhou stranu se nejedná o zcela nový právní institut. Důvodem byl fakt, že jsem se chtěl věnovat tématu, které může mít určitou hodnotu nikoli pouze pro právní teorii, ale i pro právní praxi, tedy jsem se snažil přistoupit k jednotlivým aspektům smlouvy o nájmu podniku i z pohledu praktikujícího advokáta zaměřujícího se na korporátní právo, do jehož působnosti téma související s podnikem náleží.

K tématu jsem se snažil přistoupit komplexně a systematicky, tedy nejen cestou interpretace ustanovení smlouvy o nájmu podniku a jejího postavení v českém právním systému, ale rovněž z úhlu pohledu jiných speciálních právních institutů (jako je např. problematika veřejných zakázek, insolvence atp. ve vztahu ke smlouvě o nájmu podniku), a to z úhlu pohledu jak by bylo možné takové instituty aplikovat na režim existující smlouvy o nájmu podniku. Důvodem takového přístupu je praktická zkušenost, neboť právě situace, kdy se právně prolínají dva instituty či právní režimy je z hlediska výkladu náročnější a složitější, proto v praxi potřebnější. Vedle české úpravy jsem se snažil provést alespoň minimální komparaci smlouvy o nájmu

podniku s právními řády, které jsou pro český právní systém významné ať již z pohledu historického (Rakousko, Francie), tak z pohledu prolínání právních škol a blízkost některých institutů (Německo), tak i z pohledu ekonomického, kdy z důvodu kapitálových investic dochází ke střetu právních systémů vybudovaných na odlišných základech (anglosaské právo).

## **CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE**

Tato disertační práce si klade za cíl přiblížit odborné i širší laické veřejnosti právní institut smlouvy o nájmu podniku. Smlouva o nájmu podniku je v českém právním prostředí poměrně nově zavedeným typem právního institutu, neboť byla do ObchZ vložena zák. č. 370/2000 Sb. ObchZ, tedy tzv. velkou novelou ObchZ, a to s účinností ode dne 1.1.2001. Je třeba však podotknout, že i před tímto právním ukotvením nájmu podniku existovaly nejrůznější formy kvazi nájmu podniku, které byly založeny a vycházely jednak z obecných právních principů práva občanského a obchodního, ale i ze specifické právní úpravy DPřij. Jednalo se zejména o tzv. komplexní nájem podniku, který v důsledku novely DPřij k 31.12.2005 definitivně z českého právního prostředí mizí, a je nahrazen právě buď smlouvou o nájmu podniku, nebo se transformuje ex lege na standardní nájemní vztah. Určitá pojmová a významová podobnost mohla být spatřována i s nájmem souboru movitých věcí, které se v praxi využívaly zejména u tzv. ekonomického nájmu hotelových a ubytovacích zařízení či obdobných souborů movitých věcí ekonomickou kauzou takových ujednání byla možnost přenést daňové a účetní odpisy takových souborů majetku na nájemce, který s věcmi provozoval reálnou podnikatelskou činnost.

Tyto náznaky nasvědčovaly tomu, že ve společnosti v české ekonomice vždy existovala reálná ekonomická potřeba nájmu podniku. V devadesátých letech minulého století se absence právní úpravy v ObchZ, řešila částečně právní úpravou tzv. komplexního pronájmu. Základním principem komplexního nájmu bylo, že v případě je-li pronajat soubor majetku tvořící nedílný celek, může si realizovat odpisy tohoto majetku ve svém účetnictví nájemce. K této základní ekonomické podstatě vyjádřené zákonem, tedy formě

ekonomického zvýhodnění, však chyběl právní rámec propojující toto ekonomické zvýhodnění s pojetím podniku, jak jej definuje český právní řád a právní praxe. Jinými slovy neexistovala právní úprava, která by celistvě upravovala a vnesla do právního rámce nájem podniku jako smluvní typ, přičemž v praxi se tato absence řešila využíváním obecných právních předpisů o nájmu, zejména tedy ObčZ.

Ekonomická potřeba na právním rámci nájmu podniku existovala v minulosti, existuje nyní a bude existovat i v budoucnu, a to jak v českém právním prostředí, tak v případě zahraničního prvku. Stále bude totiž existovat velké množství vlastníků podniků, kteří nebudou z různých důvodů chtít tyto podniky provozovat osobně, ať již formou jejich provozu jako fyzické osoby podnikatelé, tak ani formou vlastnictví kapitálových společností spravovaných managementem. Může se jednat o střednědobé řešení, tj. v horizontu 2 až 5-ti letého období (např. risk management či restrukturalizace) nebo dlouhodobé řešení, tj. horizont více než 5 let (portfoliová správa aktiv). Nájem podniku podle mého názoru nelze efektivně využít jako krátkodobé řešení provozování či správy podniku, neboť aplikace nájmu podniku je dost zásadním zásahem do chodu existujícího podniku, takže laicky řečeno, krátkodobý pronájem podniku se dle mého názoru nevyplatí zřizovat, neboť je obecně známo, že transformační přeměny i v případě, že jsou nastaveny správně a efektivně, mají z krátkodobého hlediska negativní dopady na chod podniku. Důvodem je to, že se jedná o zásadní změnu, na kterou zejména osoby, které jsou součástí podniku, obchodní partneři, věřitelé apod. reagují již z lidské přirozenosti s jistým pocitem nedůvěry a neznalosti plynoucí z nového právního aranžmá podniku, tudíž než dojde k obnovení důvěry v transformovaný podnik, dochází k určitému poklesu výkonů podniku. Vedle toho si lze skutečně jako efektivní nástroj představit nájem podniku jako restrukturalizační nástroj. Zejména v době ekonomické krize si lze uvědomit, že v době recese vyžaduje podnik jiný způsob managementu než v době konjunktury a v praxi může nastat situace, že o kvalitní manažery bude v určitém oboru taková nouze, že si je nebude moci každý vlastník

najmout výlučně jen pro sebe. Může nastat situace, kdy budou vznikat společnosti, jejichž předmětem podnikání bude vedení managementu pro jiné společnosti. Tato sofistikovanější řešení vyžadují pevnější právní rámec a nájem podniku se nabízí jako efektivní řešení. Vlastník podniku jistě bude mít zájem na kvalitním ošetření stavu, kdy svěří svůj podnik do rukou jiné osoby, neboť riziko zhoršení stavu podniku je mnohem vyšší než u více stabilních aktiv jako jsou např. nemovitosti (je zde myšlena stabilita co do náročnosti na provozování, nikoli stabilita cenová ).

Obecně lze uzavřít, že v každé době bude existovat řada vlastníků podniků, kteří je nebudou mít zájem definitivně zcizit, ale budou mít zájem, aby jim podnik generoval příjem, ale nikoli zisk z podnikání jako takového, nýbrž zisk z nájmu. Smlouva o nájmu podniku může být využita jako jeden ze způsobů správy majetku a nabízí se srovnání s ostatními způsoby možnosti spravování a řízení podniku, kdy smlouva o nájmu podniku v kombinaci s vhodnými zajišťovacími nástroji může být pro vlastníka jistějším způsobem správy majetku, než jeho správa cestou provozování podniku přímo přes najaté členy statutárních orgánů a jejich kontroly.

Platí tedy, že smlouva o nájmu podniku může mít v praxi velký význam, který se bude ještě zvyšovat tím, jak se tento právní institut, který je stále ještě poměrně nový, bude dostávat do praktického povědomí podnikatelů i praktikujících právníků specialistů. Projev vůle stran směřující k uzavření smlouvy o nájmu podniku, může mít různé motivy, počínaje vizí efektivní podnikatelské spolupráce, přes předkupní testování podniku, až po prostý nedostatek provozního kapitálu na straně vlastníka podniku (tedy způsob financování provozu podniku).<sup>1</sup> Z komparace právní úpravy prodeje a nájmu nemovitostí s přihlédnutím k poměrně nedlouhé době co byl tento právní institut do ObchZ inkorporován, lze dovozovat, že teoretický význam smlouvy o nájmu podniku a její praktické využití se bude v následujících letech zvyšovat. Cílem této disertační práce je i mimo jiné, přispět ke

---

<sup>1</sup> Švejda M., Žabenská S.,: *Problematika nájmu podniku*. Bulletin advokacie, č. 13, 1999, str. 11

zvýšení praktického využívání smlouvy o nájmu podniku odbornou i laickou veřejností. Cílem této disertační práce je mimo jiné definovat stávající úpravu smlouvy o nájmu podniku v českém právním řádu; definovat rizika a nedokonalosti stávající úpravy a de lege ferenda navrhnout způsob odstranění stávajících rizik a nedokonalostí.

## **Část I. DEFINICE PODNIKU A JEHO ČÁSTI**

### **Oddíl 1. Pojem podniku**

#### **Díl 1. Definice podniku**

Výklad smlouvy o nájmu podniku nelze podle mého názoru jinak, než stručným exkursem do problematiky definice podniku podle českého práva, což je téma, které bylo předmětem vícero teoreticko-právních sporů. Podle mého názoru, je však pojem podniku a jeho právní význam v českém právním řádu historicky zbytečně komplikován, což vedlo a vede k výkladovým nejednoznačnostem. Jednak existuje pojem podniku ve smyslu ObchZ, kterým se rozumí objekt právních vztahů, současně je však třeba odlišovat podnik ve smyslu účetních předpisů, které podnikem označují subjekt právních vztahů.<sup>2</sup> Tato dvojkolejnost je nešťastná zejména z důvodu historického používání termínu podniku konkrétně v laickém právním podvědomí. V českém právním prostředí totiž dochází a docházelo k personifikaci podniku, což bylo logickým následkem důsledného a cílevědomého vyvlastnění jednotlivce v socialistickém politickém režimu. Např. právní úprava dle ZSP pojem podnik aplikuje významově jakožto subjekt práva nikoli předmět, neboť státní podnik je speciální právnickou osobou oprávněnou hospodařit s majetkem státu. Personifikace podniku je k tomu účelu vhodná, neboť zatlačuje do pozadí vlastníka podniku a ztotožňuje předmět vlastnictví s jeho subjektem, což plně vyhovovalo ideologii kolektivního abstraktního vlastníka. Současně však platí, že

---

<sup>2</sup> **Dědič J. a kol.:** *Obchodní zákoník. Komentář.* POLYGON, Praha 2002, str. 56

tendence k personifikaci podniku můžeme pozorovat i ve vyspělém zahraničí. Dochází k rozdvojení, rozlišení podniku ve smyslu sociálně - ekonomické jednotky a podniku ve smyslu předmětu vlastnictví. Toto rozlišení bývá provázáno i rozlišením terminologickým (entreprise, business, assets, fonds<sup>3</sup>). Personifikace podniku je výsledkem snahy o sociální pojetí, ale také důsledkem jeho dynamického ekonomického pojetí abstrahujícího od subjektu vlastníka nebo dokonce pouhé vulgarizace, nepochopení.<sup>4</sup> Dále pak Pelikánová uvádí, že konstrukce podniku jako hromadné věci, která se vyznačuje přirozenou organickou jednotou a uceleností danou její funkcí, v sobě nese nejužší souvislost se subjektem - obchodníkem, ať jím je jednotlivec nebo společnost. Jestliže rozlišení podniku (závodu) od fyzické osoby je přirozené a nepochybné, odlišení od subjektu, jímž je právnická osoba, je pro naši představivost mnohem obtížnější. To je příčinou časté personifikace podniku, nedostatečné schopnosti nahlížet odděleně na podnik a jeho majitele.<sup>5</sup>

Pro pochopení podniku je rovněž zajímavý úhel pohledu účetně-daňový, který je opět jiný, tudíž ekonomové chápou podnik významově jinak než právníci. I z hlediska účetně-daňového je možné rozlišit dva přístupy k podniku a to, princip majetkové podstaty reprezentované vlastním kapitálem nebo princip majetkové podstaty reprezentované čistými aktivy.<sup>6</sup> Majetková podstata reprezentovaná vlastním kapitálem je jednou ze základních koncepcí, kdy vlastní kapitál podniku vyjadřuje hodnotu investovanou vlastníky společnosti, tedy reálnými investory do podniku jakožto objektu jejich ekonomické investice. Investoři mají zájem, aby investovaná hodnota zůstala minimálně zachována, tedy se hovoří o

---

<sup>3</sup> **Poznámka autora:** toto je specifikum i při komunikaci se zahraničními právníky. Moje subjektivní zkušenost je taková, že právní terminologie vycházející z kořenů anglosaského práva užívá ve významu podniku – business nebo pojmu assets (např. terminus technicus pro smlouvu o prodeji podniku je "BTA" – business transfer agreement, oproti "SPA" jakožto share purchase agreement, což vychází z rozlišení tzv. share deals a assets deals). Enterprise se naopak užívá více při komunikaci s kontinentálními právníky, např. z Rakouska, jejichž vnímání podniku je podobné tomu našemu. Jedná se o subjektivní postřeh, nevylučuji, že zkušenost jiných je rozdílná.

<sup>4</sup> **Pelikánová I.:** *Komentář k obchodnímu zákoníku*. LINDE, Praha, 1997

<sup>5</sup> **Pelikánová I.:** *Ručení, závazek a odpovědnost v české právní terminologii*. ASPI, str. 2

<sup>6</sup> **Vomáčková H.:** *Účetnictví akvizicí, fúzí a jiných vlastnických transakcí*. POLYGON, 2005, str. 29



finančním pojetí podniku v peněžních jednotkách stálé kupní síly. Takové pojetí podniku směřuje k tomu, aby se všechny přírůstky vlastního kapitálu považovaly za zisk. Finanční pojetí podniku vychází z pořizovací (historické) ceny podniku jako hlavní oceňovací báze.

Účetně-daňovým přístupem k definici podniku je princip majetkové podstaty reprezentované čistými aktivy, tj. sumou aktiv v konkrétní formě a sumou dluhů spojených s určitou konkrétní hospodářskou činností. Uchování majetkové podstaty vyžaduje, aby aktiva i dluhy podniku byly obnovovány tak, aby produkční činnost podniku mohla pokračovat. Hovoří se o produkčním pojetí podniku, které tradičně směřuje k oceňování v běžných, nikoli pořizovacích cenách.<sup>7</sup> Současně ale platí, že nejlepším měřítkem hodnoty podniku je jeho tržní cena dosažená na základě poptávky a nabídky na trhu.<sup>8</sup>

Pojem "podnik" je definován i evropským právem, a to zejména v čl. 82 smlouvy ES, který se ovšem vztahuje na právo soutěžení a stanoví základní principy soutěžního práva. Tedy ve smyslu evropské právní úpravy je podnik definován na principu personifikace.<sup>9</sup> Tento princip je pak definitivně potvrzen definicí podniku vyrábějící cukr, podle Nařízení č. 1431/68, o definici podniku vyrábějící cukr. Takový podnik je tímto nařízením definován tak, že pro účely Nařízení č. 1009/67/EHS se "podnikem vyrábějícím cukr" rozumí samostatná hospodářská organizace existující jako nezávislá právnická osoba a provozující na vlastní zodpovědnost jeden nebo více cukrovarů. Tedy evropské právo jako podnik označuje subjekt právního vztahu, kdy v daném případě hovoří přímo o právnické osobě, nikoli předmět právních vztahů. Dle mého názoru, taková dvojkolejnost může postupem času vést k většímu terminologickému odchýlení českého pojetí pojmu podniku oproti zavedené evropské praxi, což může mít za následek

---

<sup>7</sup> **Vomáčková H.:** *Účetnictví akvizicí, fúzí a jiných vlastnických transakcí*, POLYGON, 2005, str. 32

<sup>8</sup> **Kovanicová D. a kol.:** *Finanční účetnictví - světový koncept*, POLYGON, 2002, str. 26

<sup>9</sup> **Poznámka autora:** dle čl. 82 Smlouvy ES je neslučitelné, aby jeden či více podniků zneužívaly svého dominantního postavení na trhu

komplikace při procesu postupující integrace právních řádů členských států ES.

## **Díl 2. Právní úprava podniku**

Z právního úhlu pohledu je podnik *de lege lata* definován v ustanovení § 5 odst. 1 ObchZ tak, že pro účely ObchZ se podnikem rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají k tomuto účelu sloužit. K tomu, zda jsou součástí podniku rovněž závazky majitele podniku cituji: "Ustanovení § 477 odst. 1 ObchZ je samo o sobě (a contrario ve vztahu k § 5 ObchZ) nejlepším důvodem pro závěr, že závazky majitele součástí podniku nejsou." <sup>10</sup>

Pojem "podnik" patří mezi základní pojmy obchodního práva obecně a tato část definice je součástí ObchZ od jeho vzniku, tedy s účinností od 1.1.1992. Z této definice podniku lze dovozovat, že k tomu, aby se jednalo o podnik ve smyslu zákona, musí být současně naplněny 3 složky podniku:

1. Existence souboru hmotných složek podnikání, kterými budou zejména nemovitosti, stroje, zařízení, zásoby a jiné movité věci.
2. Existence osobních složek podnikání, tedy osob, prostřednictvím kterých je podnikatelská činnost uskutečňována a naplňována. Mezi personální složku podniku tak lze zařadit zaměstnance, vedoucí zaměstnance, externí spolupracovníky, personální struktura podniku, tj. princip podřízenosti, nadřízenosti, dělby práce.
3. Existence nehmotných složek podniku, které logicky vznikají činností lidí a věcí. Nehmotnými složkami podniku jsou zejména pohledávky,

---

<sup>10</sup> **Zelenka J., Maršíková J.:** *Zákon o konkursu a vyrovnání, komentář*, 2. vydání, LINDE, Praha, 2002

závazky, obchodní firma, dobrá pověst-goodwill, know-how, klientela, práva z duševního a průmyslového vlastnictví aj. Současně se vedly a vedou diskuse, zda a jak lze zacházet smluvně s goodwillem a postavením na trhu v rámci podniku. Veškerá problematika se koncentruje ohledně komplexnosti podniku dle ObchZ, podnik totiž osvědčuje přitažlivou sílu vůči řadě nehmotných statků, které jsou buď právně nebo skutkově spojeny s jeho provozováním.<sup>11</sup> Podle mého názoru jsou goodwill, postavení na trhu a obdobné hodnoty majetkově ocenitelné, tudíž je možné považovat za součást podniku a mohou být předmětem ocenění. Do standardních ocenění se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů účastníků smlouvy ani vliv zvláštní obliby.<sup>12</sup>

### **Díl 3. Podnik jako věc hromadná**

Tato základní právní definice podniku byla doplněna novelou ObchZ č. 370/2000 Sb. o ustanovení § 5 odst. 2, který definuje podnik jako věc hromadnou, kdy stanoví, že se na právní poměry podniku aplikují ustanovení o věcech v právním smyslu, současně však poslední větou druhého odstavce přiznává jednotlivým věcem, které jsou součástí podniku vlastní právní existenci. K tomu Pohl uvádí, že ObchZ vytváří nový právní pojem, se kterým se jinde nesečkáme. Uvedené ustanovení je v kolizi s dosavadním platným vymezením věci. V daném případě zvítězil účel před striktním dodržováním systému právní úpravy věci v českém právním řádu.<sup>13</sup> Podle důvodové zprávy k novele ObchZ č. 370/2000 Sb. se novelizace snaží odstranit největší nedostatky dosavadního vymezení pojmu podnik. Podnik se prohlašuje za věc v právním slova smyslu. Tím se řeší sporná otázka, zda existuje vlastnické právo k podniku. Z navržené úpravy plyne, že podnik náleží podnikateli vlastnickým právem, které požívá ústavněprávní a zákonné ochrany. Prohlášení podniku za věc v právním slova smyslu mění i dosavadní civilistické pojetí věci v ObčZ jako hmotného předmětu nebo

---

<sup>11</sup> Eliáš K.: *Podnik a dědění podniku*, Právní rohledy, č. 3, 1993, str. 497

<sup>12</sup> Fučík I. a spol.: *Daňové aspekty podnikání v koncernu*, ASPI, 2008, str. 183

<sup>13</sup> Pohl T.: *Smlouva o nájmu podniku v novele obch. Zákoníku*, Obchodní právo, č. 2, 2001, str. 2

ovladatelné přírodní síly sloužící uspokojování potřeb, neboť podnik podle § 5 odst. 1 zahrnuje i nehmotné a osobní složky podnikání. Podnik není "mrtvou věcí", ale fungujícím ekonomickým "organismem".

Tato část definice je problematická, a to z mnoha důvodů. Jednak terminologický pojem věci hromadné (*universitas rerum*) není v českém právním řádu definován ani ObčZ, ani jiným právním předpisem. Je nepochopitelné, proč český zákonodárce tento nedostatek platné právní úpravy dosud nenapravit. Mohl se přitom inspirovat právní úpravou ustanovení § 302 OZO, která stanoví, že úhrn několika věcí jednotlivých, který se za věc jednu považuje a bývá označován společným jménem, tvoří věc hromadnou a pokládá se za celek. Výklad hromadné věci je v českém právu pouze na úrovni občansko-právní teorie, což v dané situaci nelze považovat za dostačující, neboť expresivní přiznání vlastního právního postavení věcem které jsou součástí podniku, může vést v praxi často ke komplikovaným právním situacím, např. v případě zástavy podniku existuje zástavní právo pouze k podniku jako věci hromadné, nikoli k jednotlivým věcem, které jsou součástí podniku. Takový způsob zástavního práva k podniku se bez zakotvení související právní úpravy jeví jako nedostatečný, neboť ač se tato forma zástavy jeví jako vyšší forma zástavy než zástava jednotlivých věcí či práv, protože by měla postihovat i věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které v době vzniku zástavního práva neexistují, ale které v budoucnu při provozování podniku teprve vzniknou. Může se jednat zejména o absenci jednoznačné právní úpravy, krystalizace<sup>14</sup> zástavního práva k podniku na jednotlivé věci, které jsou součástí zastavené hromadné věci. I toto je vedlejší důsledek absence definice hromadné věci v českém právním řádu, neboť neexistuje ani obecné rozlišení, kdy se ze souboru věcí tvořící jeden celek stává "pouhý" soubor věcí, které již funkční celek vytvořit nemohou.<sup>15</sup> A contrario se s tímto nedostatkem nemusí potýkat

---

<sup>14</sup> **Poznámka autora:** pojem krystalizace se užívá v anglosaském právu, kdy se zhmotní zástavní právo u tzv. plovoucí zástavy, dostane-li se dlužník do prodlení. viz níže v této práci.

<sup>15</sup> **Poznámka autora:** mám tím na mysli úvahu, kdy podnik přestává být podnikem a stává se pouhým souborem věcí, které již postrádají aspekt funkčního celku. Jinými slovy, ztráta funkčnosti celku, znamená zánik podniku jakožto hromadné věci, ale již není jednoznačně stanoveno, zda vztahy

rakouská praxe, která potřebnou definici zákonem upravuje a soudy ji aplikují. Rakouský Nejvyšší soud stanoví, že podle ustanovení § 302 OZO tvoří hromadnou věc a pokládá se za celek soubor několika věcí zvláštních, které se počítají za jednu věc a označují se společným jménem. Význam hromadné věci vyčerpává se tím, že užívající souborného označení můžeme se obejít bez výpočtu individuálních věcí, majících sdílet společný osud právní.<sup>16</sup>

V rámci korporátního financování se česká nejednoznačná úprava zástavního práva k podniku může projevovat jako problematická, neboť banky a jiné finanční instituce mohou považovat tento nedostatek zákonné definice za rizikový. Z důvodu právní jistoty se proto financující ústavy snaží nahradit nejednoznačnou zákonnou úpravu smluvní cestou, kdy takováto financující instituce poskytuje např. do výroby finanční prostředky, za které podnikatel nakoupí suroviny, které zpracuje a prodá, čímž mu vznikne pohledávka vůči třetí osobě. Financující instituce chce mít jistotu, že po celou dobu tato procesu má zástavní právo ke všemu co takto vzniká. Český právní řád toto jednoznačně nestanoví. Instrument zástavy podniku v tomto smyslu do jisté míry za potřebami praxe pokulhává a praxe proto hledá méně elegantní řešení, jako např. opakující se zřizování zástavního práva k rozpracovaným výrobkům apod.<sup>17</sup> Zde by stálo za úvahu *de lege ferenda* upravit úpravu zástavního práva k podniku tak, že by např. v okamžiku jakékoli dispozice s věcmi náležejícími do podniku se zhmotnilo zástavní právo k podniku na zástavní právo k takové věci. Např. předválečná praxe takto uvažovala, kdy hromadnou věc označovala souhrn několika jednotlivých věcí, jenž se považuje za věc jedinou, za jeden celek, a bývá označován společným jménem, nikoli však, šlo-li o předměty různého druhu, jež byly v (hotelovém) inventáři podrobně vyjmenovány a jednotlivě označeny.<sup>18</sup>

---

existující k hromadné věci přejdou na soubor věcí a práv, který pozbyl schopnosti fungovat jako celek, či nikoli.

<sup>16</sup> **Vázný,:** Rv1139/24, svazek VI, 1924, str. 1100

<sup>17</sup> Anglosaské právo má pro danou situaci přesný nástroj tzv. "floating charge", neboli "plovoucí zástavu", která "pluje" nad veškerými aktivy a mění se ve standardní zástavu v okamžiku konverze na "pevné" neboli právně uchopitelné aktivum. **Elizabeth E. Martin:** *Oxford Dictionary of Law*, 2003, str. 206

<sup>18</sup> **Vázný,:** Rv1630/30, svazek XIII, 1931, str. 557

Taková výslovná právní úprava by lépe ochránila pozici věřitelů a umožnila by větší míru zajištění investic do výrobních podniků, což by mohlo vést k větší míře flexibility při financování.

Dalším tématem je, zda je podnik věc movitá či nemovitá. K tomu uvádí Pelikánová, že tato otázka byla vyřešená doktrínou již před válkou ve prospěch movitosti, avšak s tím, že vlastnické právo k nemovitosti není součástí podniku; opačné stanovisko, jaké plyne z našeho § 5 OchZ by totiž vedlo k rozštěpení podniku; navíc by vznikla i otázka vkladů do katastru apod.<sup>19</sup> S tímto názorem souhlasím, kdy se domnívám, že podnik je věcí movitou, ovšem na nemovitosti se aplikuje právní úprava platná pro věci nemovité.

#### **Díl 4. Mnohost podniků**

Často je v literatuře diskutována otázka, zda může mít podnikatel více podniků, což z hlediska tématu smlouvy o nájmu podniku může klást otázku, zda jeden podnikatel může pronajmout více podniků na základě více smluv o nájmu podniku různým nájemcům. Z hlediska praxe není tento problém příliš významný, neboť předmětem dispozice s podnikem může být podnik jako celek, ale také jeho část, pokud tvoří samostatnou organizační složku.<sup>20</sup> S tímto názorem lze souhlasit a je třeba dodat, že význam termínu "organizační složky" ve smyslu § 487 ObchZ je jiný než organizační složka podniku ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2, resp. § 21 odst. 3 ObchZ. Podle dříve platné právní úpravy (srovnej např. ustanovení § 4b ZKV) byla pak možnost vlastnit více podniků přímo stanovena zákonem, ač poněkud nesystematicky a dle mého názoru bez ambice zákonodárce rozhodnout tento teoreticko-právní spor<sup>21</sup>. Domnívám se, že je v praxi naprosto dostatečné a správné rozlišení aktiv podnikatele na podnik - části podniku, situace, kdyby bylo právně významné trojúrovňové rozlišení majetku podnikatele, který by

---

<sup>19</sup> **Pelikánová I.,:** Úvaha o věcech v právním smyslu, PPP, 1995, č. 11, str. 17

<sup>20</sup> **Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.,:** *Obchodní zákoník. Komentář.* 8. vydání C.H. BECK, 2004, str. 1034

<sup>21</sup> **Poznámka autora:** srovnej však § 7 odst. 2 ZKV jiná organizační složka podniku – gramatickým výkladem lze z užití jednotného čísla dovozovat, že zákonodárce předpokládal existenci pouze jednoho podniku podnikatele, srovnej i § 21 odst. 3 obchodníku zákoníku.

z hlediska právní teorie mohl rozlišovat vlastnictví vícero podniků, resp. jednoho podniku, resp. vícero částí podniku. Taková potřeba ani rozlišení však v praxi neexistuje, tudíž rozlišení "podnik - část podniku" považují za synonymum rozlišení "mnohost podniků - podnik". V dalším textu této práce bude pro převod samostatné organizační složky užíváno rozlišení podnik - část podniku a od teoretické existence mnohosti podniků bude v dalším textu pokud možno abstrahováno. Dle mého názoru, je celá tato teorie nešťastná a její důsledky mají za následek různé interpretační problémy. Např. dle § 21 odst. 3 ObchZ se podnikáním zahraniční osoby na území České republiky rozumí, má-li tato zahraniční osoba umístěn na území České republiky podnik nebo jeho organizační složku. Praxe je dle mé zkušenosti taková, že v případě má-li zahraniční osoba kromě samostatné organizační složky na území České republiky i jinou obdobnou samostatnou složku v zahraničí, pak v České republice podniká prostřednictvím organizační složky. Stejně tak i v případě českého podnikatele, dochází-li k převodu, resp. vkladu samostatné organizační složky podniku a podnikateli i po převodu resp. vkladu zůstává jedna či více samostatných organizačních složek podniku, pak se neaplikuje smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, nýbrž smluvní typ smlouvy o prodeji části podniku. Smluvní typ smlouvy o prodeji podniku by se v praxi měl aplikovat, tak aby v jeho důsledku podnikateli zůstalo po převodu podniku v majetku pouze úplata za převod podniku.

## **Díl 5. Rozlišení podniku a souboru aktiv**

V praxi ovšem častěji nastává mnohem zajímavější a skutečný problém, a sice určit, kdy se jedná o část podniku a kdy o pouhý soubor aktiv. K tomu Eliáš uvádí, že aby se jednalo o podnik musí být odevzdán celý podnik (eventuálně část podniku). V tomto smyslu rozhodl rovněž NS rozhodnutím R 30/97.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Eliáš, K. a kol.,: *Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry*, C.H.BECK, 1999, str. 234

Tento problém je třeba řešit případ od případu a sice, aplikací ustanovení § 487 ObchZ, tedy posouzením, zda se jedná o samostatnou organizační složku či nikoli. Podle judikatury NS lze za samostatnou organizační složku pokládat takovou součást podniku v níž je vedeno samostatné (odděleně) účetnictví týkající se organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popř. majetkové hodnoty sloužící k provozování této části podniku (samostatné organizační složky), a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji podniku. Za samostatnou organizační složku podniku v tomto smyslu bude třeba považovat zejména odštěpný závod, příp. jinou organizační složku podniku, která se zapisuje do obchodního rejstříku<sup>23</sup>. Předmětem smlouvy o prodeji podniku však mohou být i jiné organizační složky podniku, které se nezapisují do obchodního rejstříku a které mohou být různě nazývány, např. závod, provoz apod. Podmínkou však je, aby se jednalo o složku samostatnou ve výše uvedeném smyslu, přičemž se nemusí jednat o složku oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jako je tomu v případě odštěpného závodu.<sup>24</sup>

Toto ostatně potvrzuje i související judikatura NS, která naopak podnik definuje negativně a stanoví, že není předmětem smlouvy o prodeji podniku podnik jako celek, či část podniku jako samostatná organizační jednotka, nemá taková smlouva povahu smlouvy o prodeji podniku, resp. jeho částí, jež je jako typ upravena v ObchZ. V takovém případě účinky spojené s touto smlouvou nenastávají a k přechodu práv a povinností z pracovně-právních vztahů nedochází.<sup>25</sup>

Zmíněný judikát NS poukazuje právě na základní praktický dopad posouzení, zda se jedná o podnik nebo jeho část, či nikoli. Základním právním důsledkem tohoto rozlišení je, že v případě jedná-li se o podnik či jeho část, pak v důsledku dispozice s podnikem nebo jeho částí dochází k přechodu práv a povinností ze vztahů, které jsou jeho součástí. Naopak,

---

<sup>23</sup> **Poznámka autora:** např. organizační složka podniku ve smyslu § 7 odst. 2 ObchZ

<sup>24</sup> **Poznámka autora:** Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Č.j. 33 Cdo 1199/98-124, PP č. 3, 2001, str. 26

<sup>25</sup> **Štenglová, I.:** *Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů*, 2. vydání, Soudní judikatura, str. 146



pokud se o podnik či jeho část nejedná, pak musí dojít k převodu jednotlivých práv a povinností, k čemuž se vyžaduje souhlas účastníků těchto vztahů. Toto rozlišení má i další důsledky, zejména ekonomického charakteru, o kterých se zmiňuji níže. K tomu obdobně Dědič uvádí, že přechod pohledávek se řídí ustanovením o postoupení pohledávek. K přechodu pohledávek se nevyžaduje souhlas věřitele, prodávající (pozn. autora obdobně lze aplikovat na pronajímatele v případě smlouvy o nájmu podniku), však ručí za splnění převedených závazků kupujícím. Kupující je však povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům přechod pohledávek na kupujícího.<sup>26</sup>

K tomu je třeba ovšem dodat z praktické zkušenosti, že se v České republice velice často disponuje s podniky jako s pouhými soubory aktiv, jinak řečeno zaměstnanci se převedou smlouvou o převodu zaměstnanců dle ZPr, aktiva se převedou běžnou kupní smlouvou a vztahy se smluvními partnery (často pouze některými) se převádí postoupením práv a povinností ze smluv se souhlasem takového smluvního partnera. Takový převod je absolutně neplatný. Hranice mezi ochranou zájmů práv účastníků smlouvy, a dotčených práv třetích osob, jakož i principem právní jistoty, kdy nelze neplatné vztahy ponechávat po dlouhou dobu napadnutelné a zpochybnitelné, bude nalezena v promlčení. Dle mého názoru, se práva osob zpochybnit takovou dispozici s podnikem promlčí v obecné 4-leté promlčecí době podle § 391 ObchZ. Obdobný princip platí i v případě, kdy se naopak disponuje s pouhým souborem aktiv jakožto s podnikem nebo jeho částí, např. aby došlo k obcházení potřebnosti souhlasu třetích osob s převodem práv a povinností plynoucích ze smlouvy.

## **Oddíl 2. Část podniku**

Ve zkratce, lze vysvětlit jaký je rozdíl mezi podnikem a částí podniku. Za část podniku se považuje jakákoli organizační složka podniku, která je dostatečně určitě odlišitelná od jiných organizačních složek podniku.

---

<sup>26</sup> **Dědič, J.:** *K některým problémům ze smluv o prodeji podniku*, Právní rozhledy, 1993, č. 2, str. 105

Zpravidla se bude jednat o takovou organizační složku podniku, která je jako organizační složka označena ve vnitřním předpisu podniku a bude pro ni většinou vedeno oddělené vnitropodnikové účetnictví.<sup>27</sup> Od podniku se odlišuje pouze tím, že se nejedná o celý podnik, nýbrž o jednu z jeho složek, která je však schopna samostatné existence. Osobně je mi blízký přístup, kdy v případě prodeje podniku zůstává podnikateli v majetku pouze cena za takový převod. V případě části podniku, pak převodci zůstanou v účetnictví standardní aktiva sloužící k provozu samostatné činnosti schopné vlastní existence, tedy převodci zůstává v majetku funkční podnik zredukovaný o jednu svoji organizační část.

### **Oddíl 3. Odštěpný závod**

Jak již bylo zmíněno za samostatnou organizační jednotku podniku, tedy prakticky za podnik, nebo jeho část se považuje:

- a) Odštěpný závod.
- b) Jiná organizační složka podniku, která se zapisuje do obchodního rejstříku;
- c) Jiná organizační složka podniku, která není předmětem zápisu do obchodního rejstříku.

Odštěpný závod je definován v ustanovení § 7 odst. 1 ObchZ jako organizační složka podniku, která je jako odštěpný závod zapsána v obchodním rejstříku. Při provozování odštěpného závodu se užívá obchodní firmy podnikatele s dodatkem, že se jedná o odštěpný závod. Za odštěpný závod jedná vedoucí odštěpného závodu, který je zmocněn za podnikatele činit veškeré právní úkony týkající se odštěpného závodu (§ 13 odst. 3 ObchZ). Podle § 38f ObchZ se do obchodního rejstříku v případě odštěpného závodu zapisuje jeho označení, jeho umístění, předmět činnosti, jméno a bydliště vedoucího odštěpného závodu. Odštěpný závod se zapisuje do obchodního rejstříku, v jehož obvodu je zapsán podnikatel. Liší-li se

---

<sup>27</sup> Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.: *Obchodní zákoník - Komentář* 8. vydání C.H.BECK, 2004, str. 1035

umístění odštěpného závodu obvodem od sídla podnikatele, zapisuje se rovněž do obchodního rejstříku podle jeho místa umístění. Odštěpný závod nemá právní subjektivitu. Z práv a povinností týkajících se odštěpného závodu, je oprávněna nebo zavázána osoba, která odštěpný závod podniku zřídila. V případě žaloby týkající se práv a povinností vzniklých v souvislosti s odštěpným závodem, je účastníkem řízení podnikatel, nikoli odštěpný závod podniku podnikatele.<sup>28</sup>

### **Zřízení odštěpného závodu**

Pro zřízení odštěpného závodu musí být naplněny tyto mandatorní podmínky:

1. Odštěpný závod může být zřízen pouze podnikatelem, který je zapsán v obchodním rejstříku. Praktickou otázkou, který orgán podnikatele, je-li právnickou osobou, je oprávněn odštěpný závod zřídit, tedy zda je to v kompetenci statutárního orgánu, či valné hromady, členské schůze či rozhodnutí společníků, zákon neřeší a ponechává tuto otázku na interní úpravě dané právnické osoby formou společenské smlouvy či stanov. Lze tedy dovést, že zřízení odštěpného závodu je v kompetenci statutárního orgánu, nestanoví-li společenská smlouva či stanovy, jinak je tato věc v kompetenci valné hromady.

Z pojmového odštěpného závodu plyne, že vedle něj musí existovat také hlavní závod, označovaný v praxi i právní teorii jako centrála. Ten v českém právním řádu definován není, pouze v čl. II § 2 odst. 3 ZSaŠ je o hlavním závodě zmínka.<sup>29</sup> V minulosti se pro odštěpný závod často používal terminologicky zavedený název "filiálka". V současnosti by návrat k tomuto právnímu termínu již nebyl žádoucí, neboť tento pojem je používán v zahraničí jako označení

---

<sup>28</sup> Soudní judikatura, 2000, čl. 4, str. 132

<sup>29</sup> Eliáš K.: *Odštěpné závody*. PPr. 1996, 10, ASPI 8067 (LIT)

pro dceřiné společnosti, tedy by docházelo k dalším terminologickým nedorozuměním.<sup>30</sup>

2. Označení odštěpného závodu musí obsahovat obchodní firmu podnikatele s dodatkem, že se jedná o odštěpný závod. Nejčastěji se užívá označení dovětku "o.z." Některé názory považují za extenzivní výklad, že by odštěpný závod mohl mít vlastní odlišný název (označení), v němž by sice byla uvedena firma podnikatele, označení že se jedná o odštěpný závod a další označení daného závodu.<sup>31</sup> Tento názor považuji za příliš konzervativní, a to následujících důvodů. Jednak by bylo problematické rozlišit mezi dvěma odštěpnými závody zřízenými jedním podnikatelem v jednom obvodu, např. "OKD, a. s., o.z. - Důl Hlubina" a "OKD, a. s., o.z. - Důl Jindřich". Dále pak, zákonodárce mandatorně stanovil dvě podmínky označení odštěpného závodu, a to s ohledem na princip publicity a ochrany práv třetích osob, přičemž třetí prvek označení, který nesnižuje vypovídací hodnotu obchodní firmy podnikatele a rozlišení, že se jedná o odštěpný závod, je dle mého názoru v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 ObchZ. Podle dřívější úpravy platilo, že znění firmy pobočného závodu musí se shodovat se zněním hlavní firmy, třeba v sídle pobočného závodu byla firma téhož znění. Rozlišení lze docílit jen dodatkem (čl. 21, odst. 2, ObchZ).<sup>32</sup>
3. Umístění odštěpného závodu, které může být ve stejném obvodu jako podnikatel, pak se odštěpný závod zapisuje do obchodního rejstříku podnikatele. Je-li umístěn v jiném obvodě, pak je třeba u příslušného rejstříkového soudu zapsat zřízení odštěpného závodu.

---

<sup>30</sup> **Pelikánová I.:** *Obchodní zákoník. Komentář*. ASPI 22299 (LIT), str. 53

<sup>31</sup> **Pelikánová I.:** *Obchodní zákoník. Komentář*, ASPI 22299 (LIT), str. 53

<sup>32</sup> Nejvyšší soud, R I 807/25, **Vážný**, ročník VII b, 1925, str. 1855

4. Předmět činnosti, resp. předmět podnikání - živnostenské, či jiné oprávnění je vydáváno vždy podnikateli v souladu s příslušnými ustanoveními ŽZ, tudíž předmět podnikání odštěpného závodu může být stejný či užší než předmět podnikání podnikatele, nikdy však nemůže být širší.
5. Vedoucí odštěpného závodu není statutárním orgánem podnikatele, ale jeho zákonným zástupcem. Zápis vedoucího odštěpného závodu do obchodního rejstříku je zápisem konstitutivním. Před zápisem vedoucího odštěpného závodu do obchodního rejstříku, je vedoucí oprávněn jednat za podnikatele pouze v rozsahu ustanovení § 15 ObchZ. Na vedoucí odštěpného závodu lze analogicky vztáhnout ustanovení § 30 ObchZ.<sup>33</sup>

#### **Zrušení odštěpného závodu**

Odštěpný závod se zrušuje obdobným způsobem jako se zřizuje, tedy rozhodnutím podnikatele. Odštěpný závod zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

#### **Oddíl 4. Organizační složka podniku**

Dle § 7 odst. 2 ObchZ má obdobné postavení jako odštěpný závod i jiná organizační složka podniku, jestliže zákon stanoví, že se zapisuje do obchodního rejstříku. Podle § 21 odst. 3 ObchZ se podnikáním zahraniční osoby na území České republiky se rozumí pro účely ObchZ podnikání této zahraniční osoby, má-li podnik nebo jeho organizační složku umístěnou na území České republiky. Oprávnění zahraniční osoby podnikat na území České republiky vzniká ke dni zápisu této osoby, příp. organizační složky jejího podniku do obchodního rejstříku, a to v rozsahu předmětu podnikání zapsaného v obchodním rejstříku. Toto se ovšem nevztahuje na fyzické osoby, které jsou občany některého členského státu Evropské unie, příp. jiných

---

<sup>33</sup> **Bartošíková M.:** *O odštěpném závodu*, Obchodní právo, 1995, zdroj ASPI 5171 (LIT)

států tvořících evropský hospodářský prostor. Tyto osoby podléhají stejnému právnímu režimu jako české fyzické osoby, nestanoví-li ObchZ jinak.

Tato právní úprava není zcela jednoznačná a neodpovídá potřebám praxe. Dle ObchZ mohou nastat tyto různé situace:

1. Zahraniční osoba - právnická osoba, nebo fyzická osoba se státním příslušenstvím k státu mimo evropský hospodářský prostor, má umístěn podnik na území České republiky.

Zahraniční osoba - právnická osoba, nebo fyzická osoba se státním příslušenstvím k státu mimo evropský hospodářský prostor, má umístěnu organizační složku podniku na území České republiky, což je nejčastější forma podnikání zahraniční osoby na území České republiky, neboť zahraniční osoby podnikají zejména v zahraničí a v České republice zřizují organizační složku.

Podle ustálené judikatury platí, že podnikatelé České republiky, kteří zřizují svoji organizační složku mimo území České republiky, zapisují tuto skutečnost do obchodního rejstříku.<sup>34</sup> Tato povinnost je v souladu s ustanoveními Devátá směrnice, která se vztahuje na členské státy.

2. Zahraniční fyzická osoba se státním příslušenstvím k státu v rámci evropského hospodářského prostoru má umístěn podnik nebo jeho organizační složku na území České republiky. Tyto osoby podléhají stejnému právnímu režimu jako české fyzické osoby, nestanoví-li zákon jinak. Tedy mohou zřizovat organizační složku pouze v případě, jsou-li dle § 34 odst. 1 písm. c) ObchZ zapsány v obchodním rejstříku v České republice.

---

<sup>34</sup> Vrchní soud Olomouc, 5 Cmo 194/98, Rozhodnutí 3: 49 vydaný dne 30.9.1998, zdroj ASPI 19772  
Judikatura

Obdobně jako u odštěpného závodu platí, že způsobilost být účastníkem řízení dle § 19 OSŘ má pouze zahraniční fyzická nebo právnická osoba, nikoli organizační složka zahraniční osoby.<sup>35</sup>

## **Oddíl 5. Exkurs do zahraničních právních úprav podniku**

V rámci tématu podniku a jeho nájmu je vhodné srovnat pojetí podniku v českém právním řádu se zahraničními právními úpravami.

### **Německo**

V německém právu je v současné době základní úpravou transformační zákon z roku 1994, který se týká jak změn obchodních společností, tak prodeje či jiných dispozic podniku. Konstrukce je velmi zajímavá. Obsahuje ji čtvrtá kniha zákona "O cessi jmění". Podle § 174 může právní subjekt přistoupit ke svému zrušení bez likvidace a postoupit celé jmění (Vollübertragung) jinému již existujícímu subjektu (přejímající subjekt) tím, že přizná majitelům svých podílů jiné protiplnění než podíly nebo členství. Podle odst. 2 cit. ustanovení je možné také oddělení části jmění a jeho převedení jako celku na jeden nebo více nabyvatelských subjektů. Rozhodující omezení těchto operací však obsahuje následující § 175. Úplná cese nebo dílčí cese jsou možné jenom z kapitálové společnosti na Spolek (Bund) nebo Zemi (Land) nebo na územní jednotku nebo na sdružení územních jednotek a rovněž z pojišťovací akciové společnosti na sdružení družstevních pojišťoven nebo veřejnoprávní pojišťovací podniky, z družstevní pojišťovny na akciové pojišťovací společnosti nebo veřejnoprávní pojišťovací podniky a konečně z veřejnoprávního pojišťovacího podniku na pojišťovací akciovou společnost nebo sdružení družstevních pojišťoven.<sup>36</sup> Je možné uzavřít, že německé právo má na podnik názor víceméně obligační, nikoli věcný a podnik není striktně definován. Převody a dispozice

---

<sup>35</sup> Vrchní soud Praha, 10 Cmo 755/1995, **Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.:** *Obchodní zákoník. Komentář*, 8. vydání C.H. BECK, 2004, str. 56

<sup>36</sup> **Pelikánová I.,:** *Komentář k § 476 – 488 zákona č. 513/1991 Sb. – Úvodní poznámky*, ASPI, LIT: 17680CZ

s takovým souborem aktiv však podléhá přísné regulaci a ochraně práv věřitelů.

### **Rakousko**

Ustanovení § 1409 OZO upravující omezení ručení na hodnotu pozemku zmiňované na jiném místě této práce je v Rakousku stále závazná. Zákonodárce vyvážil potřebu ochrany věřitelů (v jejím zájmu zcizitel podniku ručí za závazky, které přecházejí podle zákona na nabyvatele) i ochrany nabyvatele podniku (přechod závazků je omezen v dvojím směru: jednak jenom na závazky, které jsou nabyvateli známy, jednak závazek nepřesahuje hodnotu podniku). Níže uvedený judikát dobře ukazuje povahu ustanovení o ručení nabyvatele. Je to zakotvení ochrany třetích osob, které nemá nic společného s relativním účinkem smlouvy a neomezuje ani smluvní volnost stran.<sup>37</sup> Rakouská úprava je tedy obdobná jako úprava česká, ale obsahuje pouze základní kogentní ustanovení zakazující, aby nabyvatel byl dispozicí s podnikem postižen nad rámec jeho hodnoty a současně se chrání dobrá víra nabyvatele práv k podniku, tedy odpovídá pouze za vady, o kterých věděl nebo vědět měl.

### **Francie**

Dispozice s podnikem nebo jeho částí je ve Francii předmětem speciální regulace. Pojem podniku v sobě obsahuje aktiva, nehmotná práva, smlouvy a klientelu související s podnikem nebo činností. Smlouva o nájmu podniku musí být písemná a musí obsahovat některá kogentní ustanovení francouzského Obchodního zákoníku. Jedná se o specifikaci podniku, nájemné, obrat a zisk za poslední tři roky podniku, specifikaci smluv. Smlouva musí být uveřejněna ve speciálním věstníku. Věřitelé mají právo na úhradu svých pohledávek nebo jejich zajištění.<sup>38</sup> Pelikánová dále uvádí, že z hlediska mezinárodního srovnání je pro francouzské právo charakteristický pojem přibližně odpovídající našemu podniku a nazývaný fonds de

---

<sup>37</sup> **Pelikánová I.:** *Komentář k § 476 – 488 zákona č. 513/1991 Sb. – Úvodní poznámky*, ASPI, LIT: 17680CZ

<sup>38</sup> **Chadenet P.:** *Company Law in France, Salans, Butterworth, 2006*, str. D 402



commerce. Fonds de commerce bývá charakterizován jako právní pohled na podnik. Vedle něj se užívá i termín podnik - entreprise, který je mnohem více vágní a bývá mnohdy personifikován. Dispozice fonds de commerce jsou upraveny zvláštním zákonem a na úseku prodeje či nájmu fonds de commerce existuje rozsáhlá judikatura. Vedle prodeje fonds de commerce upravují předpisy o konkursním řízení (procédures collectives) úpravu prodeje podniku (cession d'entreprise), která připomíná obdobnou operaci podle našeho ZKV č. 328/1991 Sb. ve znění pozdějších změn, od níž se však liší zejména tím, že nabyvatel se stává nejprve nájemcem podniku s povinností jeho odkoupení po uplynutí stanovené lhůty. Stejně jako podle naší úpravy se nabývají touto dispozicí jenom aktiva.

### **Itálie**

Italský Obchodní zákoník (1942) obsahuje v čl. 2555 na poměrně početná ustanovení o pojmu podniku a rovněž o jeho nájmu. Podnik je definován jako souhrn předmětů vlastnictví organizovaný podnikatelem za účelem provozování podniku. Italský zákonodárce neopomněl upravit ani ususfructus a nájem podniku. Italský kodex obsahuje i výslovné ustanovení o tom, že poživatel na základě usufructu a rovněž nájemce provozuje podnik pod obchodním jménem majitele nebo pronajímatele, aniž změní předmět podniku; je dále povinen udržovat a chránit způsob organizace podniku. Dojde-li ke snížení hodnoty podniku v průběhu usufructu nebo nájmu, je poživatel nebo nájemce povinen vyrovnat rozdíl v penězích.<sup>39</sup>

### **Nizozemí**

Nizozemí nezná úpravu podniku jako věci. V případě nájmu podniku se jedná právně o sérii smluv, kdy každá musí splňovat náležitosti nájmu pro specifickou věc, bez ohledu na to, že v praxi jsou součástí jednoho dokumentu.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> **Pelikánová I.**: *Komentář k § 476 – 488 zákona č. 513/1991 Sb. – Úvodní poznámky*, ASPI, a.s. LIT: 17680CZ

<sup>40</sup> **Warendorf**: *Company Law in the Netherland*, Butterworth, 2006, str. J 420

## **Velká Británie**

Anglosaské právo zastává podobný princip podniku jako německá úprava, ovšem s nižší mírou regulace. Jedná se fakticky o nájem souboru aktiv. Oproti francouzské, rakouské či české úpravě s jedním zásadním rozdílem, není-li dohodnuto jinak, závazky spojené s aktivy zásadně nepřecházejí na právního nástupce.<sup>41</sup> Smlouva o nájmu aktiv musí obsahovat specifikaci aktiv, mezi jejichž kategorie v zásadě patří: vztahy k nemovitostem (vlastnické či nájemní)<sup>42</sup>, stroje a vybavení, zásoby a rozpracovaná výroba, práva a povinnosti ze smluv, vztahy dlužnicko-věřitelské, goodwill, průmyslová práva (patenty, ochranné známky, autorská práva) a know-how. Vztahy k zaměstnancům stále trvají a vlastník podniku je oprávněn si je ponechat nebo přechází na uživatele podniku.

## **Vyhodnocení mezinárodní komparace**

Z této mezinárodně-právní komparace lze dospět k závěru, že česká právní úprava podniku a jeho nájmu vychází z úprav Francie a Rakouska, tedy z principů definovaných napoleonskými kodifikacemi, ze kterých rakouské kodifikace vzešly. V případě otázek, které nejsou v rámci naší úpravy de lege ferenda dosud zpracovány, resp. v rámci rozhodovací činnosti soudů, lze podpůrně využít závěry rakouské a francouzské praxe.

## **Oddíl 6. Právní úprava podniku v rámci nové kodifikace ObčZ**

Z hlediska pracovního návrhu rekodifikace ObčZ je zajímavé vyhodnotit, jaký je záměr rekodifikační pracovní skupiny ohledně nájmu podniku, a to jak z hlediska terminologického, tak z hlediska věcného. Je třeba uvést, že věcný návrh občanského zákoníku pojem podnik nahradil pojmem "závod". Jedná se o terminologický návrat k právní terminologii aplikované v OZO a v návrhu VZO z roku 1937, který nebyl přijat z důvodu mnichovských

---

<sup>41</sup> **Thomas, Gaines, Shane (Salans):** *Company Law in the United Kingdom*, Butterworth, 2006, str. O 425

<sup>42</sup> **Poznámka autora:** jedná se o tzv. "freehold" nebo "leasehold"

událostí.<sup>43</sup> Dlužno dodat, že návrh ObčZ rozlišuje závod obchodní, závod restauračního typu, závod výrobní a lesnický závod. Přiznám se, že takové rozlišení považuji v době internetu a globalizace za poněkud odtržené od potřeb praxe, vracející se možná terminologicky k dobám tradic první republiky, ale již nezohledňující stávající stav globální ekonomiky. Z hlediska věcného je třeba dodat, že závod není v návrhu ObčZ definován výslovně, ale je možné jej podřadit obecně pod věci, které jsou definovány negativním způsobem, a sice, že věcí je vše co je rozdílné od osoby a slouží její potřebě. Návrh definuje ve svém ustanovení § 429 věc hromadnou, jako soubor jednotlivých věcí náležejících jedné osobě, považované za jeden předmět a jako takové nesoucí společné označení, se pokládá za celek a tvoří hromadnou věc. Závod jako takový však návrh ObčZ již nedefinuje vůbec, natož jako věc hromadnou, z logiky věci jej však bude třeba i dle nového ObčZ za věc hromadnou považovat.

Nový návrh ObčZ pak namísto nájmu podniku zavádí pojem pacht závodu, který ovšem není speciálním smluvním typem, ale jedná se o obecnou úpravu pachtu, v rámci které jsou pro jednotlivé výše popsané druhy závodů stanoveny výjimky. Pojmem pacht návrh ObčZ rozumí smlouvu, podle které je možné věc užívat, brát z ní plody a užitky a nabývat k nim vlastnické právo.

Zaobírat se jednotlivými ustanoveními návrhu ObčZ ohledně pachtu závodu přesahuje toto téma. Obecně však v rámci navržené úpravy shledávám některá pozitiva ale současně negativa. Za základní pozitivum považuji existenci definice věci hromadné, dále pak odstranění koexistence úpravy práva ObčZ a ObchZ, tak jak jej vnímáme v rámci platné úpravy. Za negativa navržené úpravy pak považuji absenci definice závodu v předloženém návrhu, jakož i definování faktu, že závod je věcí hromadnou. Osobně považuji zavedení institutu pachtu za přežitě, neodpovídající zavedené praxi a mezinárodní úpravě. Rozlišení závodu na jednotlivé druhy jako je výrobní,

---

<sup>43</sup> Eliáš K., Zuklínová M.,: *Návrh občanského zákoníku, návrh pracovní komise Ministerstva spravedlnosti ČR*, zdroj knihovna PS ČR

lesnický atp., je dle mého názoru archaické, kazuistické a zcela mimo potřebu dnešního stavu ekonomiky.

## **Část II. POSTAVENÍ SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU**

### **Oddíl 1. Právní úprava**

Smlouva o nájmu podniku je dle ustanovení § 488b ObchZ definována jako smlouva, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik (nebo jeho část) nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné. Toto ustanovení je ve smyslu ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ kogentní a smluvní strany se od něj tedy nemohou odchýlit.

Smluvní typ smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části byl do českého právního řádu, konkrétně do ustanovení §§ 488b - 488i ObchZ, přijatou novelizací ObchZ formou zákona č. 370/2000 Sb., která nabyla účinnosti dne 1.1.2001. Před tímto datem tento smluvní typ neexistoval, tudíž vyvstává otázka, zda přenechání podniku do užívání jiné osobě, aby jej na vlastní náklad a nebezpečí provozovala vznikly přede dne 1.1.2001 platně či nikoli.

Podle přechodných ustanovení zákona č. 370/2000 Sb. platí, že byla-li přede dnem nabytí účinnosti novely uzavřena smlouva o nájmu podniku nebo jeho části, jsou účastníci smlouvy povinni přizpůsobit ji požadavkům tohoto zákona, podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Smlouva o nájmu podniku nebo jeho části musí být schválena valnou hromadou podle ustanovení ObchZ do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jinak zaniká. Na takto uzavřenou smlouvu bylo třeba podle tehdejší právní úpravy aplikovat ustanovení § 261 odst. 6 ObchZ, tedy se taková smlouva uzavřená přede dnem 1.1.2001 řídila ustanoveními § 663 a

následujícími ObčZ a ustanoveními ObchZ. Vzhledem k tomu, že existuje speciální přechodné ustanovení pro smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části před 1.1.2001, které stanoví, že smlouva o nájmu podniku zaniká, není-li v době jednoho roku přizpůsobena smluvnímu typu smlouvy o nájmu podniku, budou se předpisy účinné před 1.1.2001 aplikovat pouze na vznik smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, jakož i nároky s tím spojené, právní vztahy vzniklé před 1.1.2001 se však budou řídit ustanoveními ObchZ v platném znění po novele ObchZ č. 370/2000 Sb.

Vedle právní úpravy v oblasti závazkového práva existuje i právní úprava smlouvy o nájmu podniku v oblasti práva společností a ve speciálních předpisech, což je popsáno v části IV. této práce.

Kromě české právní úpravy lze na smlouvu o nájmu podniku aplikovat i některé právní předpisy evropského práva. Např. Nařízení č. 77/187, která stanoví práva zaměstnanců v případě přechodu na nového zaměstnavatele i formou nájmu podniku. Dále je možné aplikovat i na smlouvu o nájmu podniku judikaturu ESD, např. ve věci č. 324/86 Hojesteret vs. Dánsko o zachování práv zaměstnanců v případě nájmu podniku.<sup>44</sup> nebo rozsudek ESD ve věci Kantonrecht Groninger vs. Nizozemsko č. C-29/91, které mimo jiné definuje podnik, resp. část podniku a dispozice s ním.<sup>45</sup> V evropském právu nalezneme jenom úpravu sloučení a splynutí nebo rozdělení společností, nikoli však zvláštní úpravu prodeje podniku.<sup>46</sup>

## **Oddíl 2. Historický exkurs nájmu podniku**

V souvislosti s tématem smlouvy o nájmu podniku je třeba zmínit historické pojetí podniku v českém právním řádu, rovněž pak se zaobírat možností nájmu podniku a jeho právní úpravy. Ve stručnosti lze charakterizovat vývoj

---

<sup>44</sup> *Soudní rozhodnutí Evropského soudního dvora*: 1988, str. 739

<sup>45</sup> *Soudní rozhodnutí Evropského soudního dvora č. I/1992*: 1992, str. 3189

<sup>46</sup> **Pelikánová I.**, *Komentář k § 476-488 zák. č. 513/1991 Sb., Úvodní poznámky*, ASPI.

smlouvy o nájmu podniku z hlediska platné úpravy tak, že se jednalo o různé úpravy v těchto obdobích historického vývoje právní úpravy:

1. Stávající úprava smluvního typu nájmu podniku účinná od 1.1.2001, ve znění pozdějších změn ObchZ. Stávající úprava je popsána v kapitole 1. této části této práce.
2. Právní úprava tzv. komplexního pronájmu, tedy právní úprava za existence ObchZ vycházející však z DPřij
3. Právní úprava hospodářské smlouvy o dočasném užívání majetku dle HZ
4. Právní úprava nájmu v období od 1.1.1951 do doby účinnosti HZ, tedy za platnosti zákona č. 141/1950 Sb., ObchZ.
5. Právní úprava nájmu podniku v období mezi rokem 1811 až 1950, tedy za platnosti zákona č. 946/1811 Sb.z.s., OZO.

### **Komplexní pronájem**

V této souvislosti je třeba zmínit právní institut tzv. "komplexního pronájmu" upravený v § 28 odst. 2 DPřij., který umožňoval nájemci odepisovat pronajatý hmotný majetek a nehmotný majetek na základě písemné smlouvy<sup>47</sup> mezi nájemcem a vlastníkem, a to po dobu trvání nájemní smlouvy za předpokladu, že předmětem této smlouvy je soubor zahrnující zároveň movité i nemovité věci využívané nájemcem pro zajištění příjmů po celé zdaňovací období jako celek. Tento institut komplexního pronájmu byl odstraněn až novelizací ObchZ zákonem č. 492/2000, jehož právní účinky nastaly ode dne 1.1.2001. Na smlouvu o komplexním pronájmu se po tomto dni vztahovalo speciální přechodné ustanovení zákona č. 492/2000 podle kterého v případě smlouvy o pronájmu movitých a nemovitých věcí zároveň, sjednané před 1.1.2001, podle které za podmínek uvedených v § 28 odst. 2 ZDP ve znění platném do 31.12.2000, uplatňuje daňové odpisy nájemce, může nájemce v odpisování pokračovat za stejných podmínek až do sjednaného termínu ukončení smlouvy, nejpozději do 31.12.2005. Ke dni

---

<sup>47</sup> **Poznámka autora:** je míněna smlouva o komplexním pronájmu

1.1.2006 se tedy ze zákona mění existující smlouvy o komplexním pronájmu v "běžný" nájem, tedy nájem movitých a nemovitých věcí, kde veškerý hmotný majetek odepisuje pronajímatel, a to i v případě, že by smlouva stanovila jinak. Tento smluvní typ je blízký smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části svoji ekonomickou kauzou, neboť podle ustanovení § 32b DPřij v platném znění i smlouva o nájmu podniku nebo jeho části umožňuje nájemci se souhlasem pronajímatele odepisovat hmotný a nehmotný majetek, který je součástí podniku nebo jeho části. Vedle toho stojí za zmínku i časová souvztažnost, kdy časově smluvní typ smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části nahradil smlouvu o komplexním pronájmu.

### **Úprava HZ**

Novodobá historie vnímání podniku jakožto objektu právních vztahů se začíná odvíjet až od přijetí ObchZ. Před přijetím ObchZ totiž pojem podniku nebyl v dnešním slova smyslu definován, naopak tento pojem byl vnímán pouze na principech personifikace. HZ definoval právnické osoby jako socialistické organizace, v rámci kterých rozlišoval státní podniky, družstevní organizace, za které považoval družstevní podniky, společné podniky, dále pak definuje podniky zahraničního obchodu. Pojmově se dnešní právní úpravě podniku blíží termín "Majetek organizace" dle ustanovení § 9a) HZ, kterým se rozumějí věci, k nimž má organizace vlastnické právo nebo právo hospodaření, majetková práva, k nimž má právo hospodaření, a dále majetková práva organizace. Je to ale srovnání dosti vzdálené, neboť za majetková práva se nepovažovaly práva a závazky v dnešním významu, nýbrž majetková práva státu, které státu vznikaly vůči organizaci z titulu hospodaření organizace. Součástí majetku organizace pak nebyly právní vztahy k zaměstnancům. Z hlediska zkoumání právního institutu nájmu podniku se jako významově nejbližší jeví ustanovení § 348 HZ upravující hospodářskou smlouvu o dočasném užívání majetku. Podle tohoto ustanovení musí tato hospodářská smlouva obsahovat určení majetku, který má být přenechán k dočasnému užívání, určení způsobu a doby užívání, ustanovení o výši úplaty nebo o tom, že užívání se poskytuje bezplatně; obsahuje též dohodu o udržování a úpravách majetku, jakož i o

tom, jak budou vypořádány náklady na ně vynaložené. Právo dočasně užívat majetek zaniká dohodou, uplynutím stanovené doby, a bylo-li užívání sjednáno na dobu neurčitou, uplynutím měsíční výpovědní lhůty, nebyla-li sjednána výpovědní lhůta jiná. Tato úprava se týkala pouze vztahů mezi právníckými osobami, neboť dle ustanovení § 71 HZ může státní socialistická organizace, pokud je to účelné, národní majetek, ke kterému má právo hospodaření a který dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů, přenechat smlouvou k užívání jiné socialistické organizaci. Na přenechání majetku do užívání občanů se vztahoval ObčZ.

### **Úprava v období let 1951 až 1964**

V tomto období se bude hledat paralela se smlouvou o nájmu podniku obzvláště složitě, neboť český právní řád neobsahoval speciální právní normu pro podnikání, které bylo z důvodu existence socialismu i právně vyloučeno. Na rozdíl od následné úpravy v HZ, neexistovala speciální právní norma ani pro hospodaření socialistických organizací. Za nejbližší aplikované ustanovení je možné považovat ustanovení § 212 zákona č. 141/1950 Sb., tzv., podle kterého se provádění jednotného hospodářského plánu zabezpečuje se smlouvami zvláště přizpůsobeným potřebám hospodářského plánování (hospodářskými smlouvami). Podle potřeb hospodářského plánování mohou orgány k tomu příslušné uložit určitý závazek. Dále pak, že právní poměry hospodářských smluv takto vzniklé řídí se tímto ObčZ, pokud není ustanoveno jinak.

### **Právní úprava OZO**

Podle ustanovení § 1409 OZO platí, že převezme-li někdo jmění nebo podnik, odpovídá, bez újmy dalšího ručení zcizitelova, věřitelům přímo za dluhy, náležející ke jmění nebo podniku, které při odevzdání znal nebo musil znáti. Ručení jest však zbaven, jakmile zaplatil na takových dluzích již tolik, kolik činí hodnota převzatého jmění nebo podniku. Z tohoto znění vyplývá, že OZO chápal podnik jakožto předmět právních vztahů a umožňoval jeho převzetí či dispozici s podnikem, tedy dle mého názoru i nájem podniku. Mimo přípustnosti takového ujednání však bližší specifikace



takového vztahu byla ponechána na smluvní vůli účastníků. Pro doplnění lze uvést, že OZO pojem podnik neznal. Pojmově nejbliže mu však byl pojem "závod" nebo taky "závod obchodní."<sup>48</sup> Dlužno dodat, že pojem závod byl odlišným pojmem od pojmu "kupec", který byl subjektem právních vztahů. Závod byl naopak jejich předmětem, v čemž lze hledat paralelu s dnešní právní úpravou podniku a jeho významem.

### **Vyhodnocení historické komparace**

Z hlediska aplikace historické komparace na stávající smlouvu o nájmu podniku, lze podle mého názoru využít podpůrným způsobem pro dnešní praxi pouze úpravu dle OZO (tedy de facto stávající rakouskou úpravu). Právní úpravy z období let 1950 - 1991 byly tolik poznamenány socialistickým pojetím práva, že na ně nelze nijak navazovat a jakékoliv srovnání by bylo kontraproduktivní.

### **Oddíl 3. Vztah ObchZ a ObčZ**

Již v této kapitole této práce považuji za přínosné nastítnit základní otázku související s postavením smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části v českém právním řádu, a sice vztah mezi ObčZ a ObchZ v souvislosti se smlouvou o nájmu podniku nebo jeho části. Podle ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ platí pro nájem podniku ustanovení § 664, § 665 odst. 1, §§ 667 a 670 ObčZ, nestanoví-li ObchZ jinak. Otázkou je vzájemný poměr tohoto ustanovení k obecnému ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ, který stanoví obecný princip subsidiarity ObčZ ve vztahu k ObchZ. Názory na tuto otázku se různí. Podle názorů Pelikánové platí, že smlouva o nájmu podniku je zvláštní druh nájemní smlouvy, to znamená, že by měla být aplikovatelná všechna ustanovení o nájmu, která nejsou nahrazena zvláštními ustanoveními v ObchZ. Avšak ObchZ řeší tuto otázku výslovně a opačně (aplikovatelná jsou

---

<sup>48</sup> **Poznámka autora:** např. čl. 19 OZO č. 1/1863 ř.z.

jenom vypočtená ustanovení) a takové výslovné řešení, které je speciálním ustanovením vzhledem k ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ má nutně přednost.<sup>49</sup>

Oproti tomu názorem Plívy a dalších autorů, že aplikace ustanovení § 488c ObchZ nevyklučuje použití i jiných ustanovení ObčZ o nájemní smlouvě, pokud ObchZ určitou otázku neupravuje. Věcný smysl ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ pak shledává v průlomu ustanovení § 2 odst. 3 ObčZ, tedy v tom, že ustanovením § 488c odst. 2 ObchZ je vyjádřen výslovný zákaz se od těchto ustanovení odchýlit nebo je vyloučit. Z ostatních ustanovení ObčZ o nájemní smlouvě mohou mít pro nájem podniku podpůrný význam např. ustanovení upravující splatnost nájemného (§ 671 odst. 2), zástavní právo pronajímatele k věcem movitým (§ 672), právo nájemce neplatit nájemné pro vady věci, příp. jeho právo na slevu na nájemném (§ 673) a další.<sup>50</sup> Obdobně Marek vykládá ustanovení § 488c ObchZ, tak, že odkaz na kogentní ustanovení ObčZ je zřejmě v ustanovení § 488c uveden proto, aby je smluvní strany nemohly dohodou vyloučit.<sup>51</sup>

Ani tato argumentace není stoprocentní, neboť výklad, že úmyslem zákonodárce byla kogentnost těchto definovaných ustanovení ObčZ neobstojí, pokud některá z těchto ustanovení ObčZ samy připouští odchýlení smluvních stran smlouvou.<sup>52</sup>

Je zřejmé, že zákonná formulace je nešťastná a zřejmě nechtěná, ovšem pro právní rámec smlouvy o nájmu podniku velmi důležitá. Vyhodnocení, zda se některé ryze speciální právní instrumenty upravené obecně pro nájemní smlouvu ObčZ, např. zástavní právo k věcem movitým dle § 672 ObčZ, bude v praxi potřebné a časté. Obě dvě teorie mají svoji logiku a bude záležet na praxi, jak se s daným problémem zcela jistě na úrovni NS vypořádá. Autor této publikace se kloní k názoru, že úmyslem zákonodárce nebylo skutečně

---

<sup>49</sup> **Pelikánová I., Plíva S. a kol.:** *Smlouva o nájmu podniku, Změny v Obchodním právu*, ORAC, Praha 2001, str. 156

<sup>50</sup> **Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.:** *Obchodní zákoník. Komentář. 8. vydání* C.H. Beck, 2004, str. 1039

<sup>51</sup> **Marek K.:** *Smlouva o nájmu podniku*, Právo a podnikání, 2002, čl. 2, ORAC, str. 26

<sup>52</sup> **Poznámka autora:** např. ustanovení § 667 odst. 1 ObčZ apod.

vyločit aplikaci ostatních ustanovení hlavy sedmé ObčZ na smluvní typ smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, neboť to by musel učinit výslovně. Této logice a tomuto názoru nasvědčuje i původní textace novely § 488c):

"V otázkách neupravených v tomto díle je možno na nájem podniku aplikovat obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Pro nájem podniku neplatí §§ 664, 666, 668, 669 ObčZ."

Gramatickým výkladem lze dospět k tomu, že pokud by chtěl zákonodárce aplikaci některých ustanovení, která je možné přiměřeně aplikovat, pak by je musel vyloučit. Logický výklad, by se zabíral otázkou, jaký smysl má ustanovení § 488c). Je-li jeho smyslem zákaz vyloučit či se odchýlit od vyjmenovaných ustanovení, pak logicky toto znamená, že ostatní ustanovení ObčZ ohledně nájemní smlouvy vyloučit lze, což je speciální ustanovení k ustanovení § 2 odst. 3 ObčZ. Obdobně podpůrně lze vůli zákonodárce zkoumat i z jeho předchozího návrhu tohoto ustanovení, z čehož vyplývá, že vůli zákonodárce nebylo vyloučit všechna ustanovení ObčZ vyloučit, ale pouze vyjmenovaná, tudíž ostatní bylo možné podpůrně aplikovat.

Dle mého názoru dikce ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ neznámá absolutní vyloučení subsidiární aplikace ostatních věcně aplikovatelných ustanovení ObčZ vztahující se na smluvní typ smlouvy o nájmu. Jinými slovy lze obhájit názor, že se na smlouvu o nájmu podniku vztahují dle ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ subsidiárně i jiná ustanovení ObchZ, než expresivně vyjmenované ustanovení § 664, § 665 odst. 1, §§ 667 a 670 ObčZ. Současně se však bezvýhradně neshodují ani s názorem, že ustanovení §§ 664, 665 odst. 1, §§ 667 a 670 ObčZ jsou kogentní a strany se od nich nemohou odchýlit.

Mým závěrem tohoto problému je, že ustanovení ObčZ ohledně smluvního typu nájemní smlouvy se použijí subsidiárně na smlouvu o nájmu podniku, a to za předpokladu, že je lze věcně aplikovat a že ustanovení ObchZ jejich

aplikaci nevyklučuje principem speciality,<sup>53</sup> přičemž o aplikaci přímo vyjmenovaných odkazů v ustanovení § 488c odst. 2 není pochybnost.

#### **Oddíl 4. Podpůrně aplikovatelná ustanovení ObčZ na nájem podniku**

Přijmeme-li závěr, že lze na smlouvu o nájmu podniku aplikovat i jiná ustanovení ObčZ, než ta, která jsou výslovně zmíněna v ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ, vyvstává otázka, která taková ustanovení ObčZ bude možno věcně na smlouvu o nájmu podniku vztáhnout. Jednak se bude jednat o ustanovení, která jsou výslovně v ustanovení § 488c odst. 2 zmíněna, dále pak se jedná o významově související ustanovení ObčZ upravující smluvní typ smlouvy o nájmu podniku.

#### **Díl 1. Výslovně definovaná podpůrná ustanovení:**

##### **Stav věci (§ 664 ObčZ)**

Toto je zajímavá otázka, která potvrzuje, že záměrem zákonodárce nebylo stanovení kogentní aplikace ustanovení vyjmenovaných v § 488c) odst. 2 ObchZ, neboť toto ustanovení bylo v původním návrhu zákonodárce navrženo, že se výlučně na nájem podniku výslovně nevztahuje. Tudíž lze těžko hájit věcný názor, že současným záměrem zákonodárce byla bezvýhradná aplikace tohoto ustanovení. Osobně si myslím, že správný výklad je takový, že se jedná o ustanovení dispozitivní, od kterého se strany mohou odchýlit. To potvrzují i názory autorů komentujících ObčZ, kteří uvádějí, že není vyloučena dohoda pronajímatele a nájemce, podle níž si nájemce předmět nájmu sám upraví a s pronajímatelem se vypořádá, stejně tak jako nejsou ani vyloučeny dohody s obdobným obsahem. Po právní stránce jsou takové dohody smíšenými smlouvami se smlouvou nájemní.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> **Poznámka autora:** Takovým vyloučením je např. ustanovení § 488c odst. 1 vylučující podnájem podniku.

<sup>54</sup> Švestka J., Jehlička O., Škárková M., Spáčil J. a kol., *Občanský zákoník komentář*, 10. vydání, C.H.BECK, 2006, str. 1182

Podle tohoto ustanovení je pronajímatel povinen jednak přenechat předmět nájmu nájemci do užívání ve smluveném stavu, v případě není-li stav podniku smluven, pak v obvyklém stavu. Dále pak stanoví povinnost pronajímatele vlastním nákladem udržovat předmět pronájmu ve stavu, v jakém byla věc pronajata. Současně podle § 488b ObchZ platí, že smlouvou o nájmu podniku se zavazuje pronajímatel přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí. Tedy dle ObčZ je pronajímatel povinen udržovat věc ve stavu obvyklém, nebo ve stavu odpovídajícímu stavu ke dni vzniku nájmu se zohledněním obvyklé opotřebovanosti. Toto ustanovení by se tedy mělo aplikovat na smlouvu o nájmu podniku, kdy by měl pronajímatel udržovat podnik ve stavu odpovídajícímu stavu ke dni pronájmu, resp. ve vztahu obvyklém. Jinak řečeno tato povinnost znamená, že pronajímatel je povinen investovat do technického zhodnocení podniku (např. do nemovitého či movitého majetku), provádět zásadní opravy. To se jeví v jistém rozporu s ustanovením § 488b ObchZ, ze kterého lze dovozovat, že nájemce je povinen provozovat podnik vlastním nákladem, z čehož lze u smlouvy o nájmu podniku je tato povinnost na straně nájemce, který je povinen naopak investovat do podniku, tak aby o něj řádně pečoval a de facto, aby podnik stále odpovídal stavu, v jakém byl ke dni vzniku nájmu, tak aby pronajímatel neutrpěl v důsledku nájmu podniku újmu. Jinak řečeno, lze jednoznačně doporučit, aby smlouva o nájmu podniku výslovně upravila, kdo nese veškeré opravy a investice (technické zhodnocení) do jednotlivých součástí podniku, tak aby se předešlo budoucím sporům, zda se jedná o povinnost pronajímatele ve smyslu § 664 ObčZ či o povinnost nájemce jednat v souladu s odbornou péčí, tak aby nevznikla pronajímateli na jeho podniku újma. Podle mého názoru lze toto ustanovení interpretovat tak, že tato povinnost je na straně pronajímatele co do věcí nemovitých, věcí movitých individuálně určených, neboť tyto má pronajímatel stále v majetku, účtuje o nich a realizuje jejich odpisy. S tímto souvisí i daňově-účetní úprava smlouvy o nájmu podniku, podle které platí, že věci movité a nemovité, které nejsou určeny druhově a jejichž vlastnictví nepřešlo na nájemce dle ustanovení § 488e ObchZ, má ve svém majetku a odpisy

realizuje pronajímatel, pokud se ve smlouvě výslovně nestanoví, že tak činí nájemce. Jinými slovy je v zájmu obou smluvních stran, aby se jednoznačně určilo, kdo činí investice do podniku, resp. do hmotného investičního majetku, který nepřechází na nájemce, neboť ten subjekt zpravidla je oprávněn takové investice odepisovat a realizovat související daňové náklady.

### **Práva a povinnosti nájemce (§ 665 odst. 1 ObčZ)**

Toto ujednání obsahuje několik povinností nájemce víceméně obecných (povinnost užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě), které se významově kryjí s ustanoveními ObchZ pro smluvní typ smlouvy o nájmu podniku s jednou podstatnou výjimkou. Podle § 665 odst. 1 je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Právo kontroly užívání podniku ObchZ neobsahuje, ale může být pro pronajímatele velice důležité, zejména z hlediska vyhodnocení, zda nájemce užívá podnik řádně a naopak, zda nejsou dány důvody pro odstoupení od smlouvy o nájmu podniku. Taková situace se by byla velice složitě vyhodnotitelná bez přístupu k informacím, přičemž dle mého názoru nelze akceptovat názor, že by pronajímatel měl být odkázán pouze na veřejně dostupné informace, zejména pak informace z obchodního rejstříku, neboť tyto informace nezobrazují komplexní informaci o stavu hospodaření podniku. Podle mého názoru lze toto ustanovení interpretovat i způsobem, že pronajímatel má nárok na přístup do účetnictví nájemce v souvislosti s najatým podnikem. Autoři vykládají takové právo pronajímatele tak, že kontrola předmětu nájmu a jeho užívání je právem pronajímatele. Přístup k věci záleží na dohodě obou stran. Nedojde-li k ní, upraví formy kontroly, její frekvenci a rozsah soud, který se přitom bude řídit ustanovením § 3, tzn. "dbát dobrých mravů a vyváženosti ochrany zájmů obou účastníků."<sup>55</sup>

### **Změny na věci (§ 667 ObčZ)**

---

<sup>55</sup> Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kol.: *Občanský zákoník komentář*, 10. vydání, C.H.BECK, 2006, str. 1183

Podle tohoto ustanovení je nájemce podniku oprávněn provádět změny podniku jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s takovou změnou spojených je nájemce oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal-li se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota podniku. Provede-li nájemce změny podniku bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést na své náklady podnik do původního stavu. Současně zde zákon stanoví právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, hrozí-li pronajímateli v důsledku jednání nájemce značná škoda. Je třeba říci, že aplikace některých částí tohoto ustanovení bude na nájem podniku docela problematická. Obecně už se jako problematická jeví definice "změny podniku", neboť podnik je věc dynamická, která se mění každým dnem, tudíž definovat změny nezpůsobené standardním chodem věcí, ale jako důsledek určitých právních skutečností, může být komplikované. Dále pak by bylo komplikované naplnit rigidním způsobem uvedení podniku v původní stav, neboť toto není dost dobře nové a dle mého názoru by bylo třeba aplikovat toto ustanovení podpůrně a uvedením v předešlý stav by mělo chápat uvedení podniku ve stav minimálně původní hodnoty. Současně v ustanovení § 488e ObchZ je definován speciální související zákaz, že nájemce není oprávněn měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku. Dále bude velmi problematická definice "uvedení podniku do původního stavu". Tyto souvislosti bude třeba vykládat individuálně podle konkrétních okolností zásahu nájemce provedeného do podniku, přičemž úzce souvisejí i s otázkou odborné péče nájemce.

### **Pojištění věci (§ 670 ObčZ)**

Otázkou pojištění podniku se smluvní typ smlouvy o nájmu podniku speciálně nezaobírá, ačkoli toto ujednání je v praxi velmi důležité a běžné. V praxi se bude jednat zejména o pojištění odpovědnosti za škodu způsobené provozem podniku a pojištění za škodu způsobené přerušáním provozu podniku. Podle § 670 ObčZ platí, že nájemce je povinen pečovat o to, aby na podniku nevznikla škoda. Je povinen dát podnik pojistit pouze v případě,

stanoví-li to smlouva o nájmu podniku. I toto ustanovení je třeba vykládat v souvislosti obecnými povinnostmi nájemce podniku dle § 488e odst. 1 ObchZ, podle kterého je nájemce povinen provozovat podnik s odbornou péčí. Vzniká tedy otázka, zda povinnost podnik pojistit vyplývá z povinnosti nájemce o něj odborně pečovat. Další otázkou, je kdo nese po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku odpovědnost za podnik (např. za škody způsobené v důsledku vyšší moci či havárie). Je nepochybné, že za škody na podniku vzniklé v důsledku provozu po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku odpovídá nájemce. Otázkou je však, kdo odpovídá za škodu na podniku vzniklou vyšší mocí. Podle mého názoru lze dospět výkladem k názoru, že pokud není nájemce povinen nechat podnik pojistit i při odborné péči o takový podnik, nemůže ani odpovídat za škodu vzniklou v důsledku vyšší moci. Odpovědnost za takovou škodu by opak měla ležet na pronajímateli. Takový výklad je podle mého mínění podpořen i ustanovením § 679 ObčZ, která stanoví právo nájemce odstoupit od smlouvy, stane-li se podnik neupotřebitelný, aniž by nájemce porušil svoji povinnost. Každopádně lze doporučit tuto otázku důsledně ošetřit ve smlouvě o nájmu podniku, aby se zabránilo možným sporům.

## **Díl 2. Významově související, tudíž podpůrně aplikovatelná ustanovení**

### **Povinnost užívat věc (§ 665 odst. 2 ObčZ)**

Podle tohoto ustanovení je nájemce povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Toto ustanovení lze dle mého názoru rovněž na nájem podniku významově aplikovat. Neužívání podniku může podnik znehodnotit více než jeho užívání, jako příklady lze uvést ztrátu klientely nebo ztrátu reputace na trhu apod.

### **Podnájem věci (§ 666 ObčZ)**

Toto ustanovení se na podnik jako celek, tedy věc hromadnou neaplikuje, neboť je jednoznačně vyloučeno ustanovením § 488c odst. 1 ObchZ. Je



možné je ale dle autorova názoru aplikovat na jednotlivé věci tvořící součást podniku (viz. níže).

### **Výše a splatnost nájemného (§ 671 odst. 2 ObčZ)**

Z tohoto ustanovení lze aplikovat pouze ujednání o splatnosti nájemného. Tedy, není-li u smlouvy o nájmu podniku stanovena splatnost nájemného, platí se nájemné měsíčně pozadu. Shodně uvádějí Štenglová a Plíva, že ustanovení o obvyklém nájemném se na smlouvu o nájmu podniku neaplikuje, neboť smlouva o nájmu podniku, která neobsahuje výši nájemného nebo způsob jejího určení, je podle § 488b odst. 2 ObchZ neplatná.<sup>56</sup>

### **Zajištění nájemného (§ 672 ObčZ)**

Toto je rovněž zajímavá otázka, zda lze subsidiárně aplikovat ustanovení o zákonném zástavním právu na smlouvu o nájmu podniku a pokud ano, jakým způsobem. Štenglová, Plíva zastávají názor, že toto ustanovení aplikovat lze, k čemuž se autor v teoretické rovině kloní rovněž, ovšem v praxi bude uplatnění tohoto ustanovení problematické. Je třeba si zejména vyjasnit, k čemu by mohlo vzniknout zástavní právo pronajímatele ze smlouvy o nájmu podniku. U běžného nájmu je to situace zřejmá, jedná se povětšinou o nájem bytu nebo nebytového prostoru, ve kterém má nájemce umístěny věci ve svém vlastnictví, ke kterým vznikne pronajímateli v důsledku prodloužení nájmu s placením nájemného zástavní právo. V případě nájmu podniku je situace odlišná, neboť na nájemce nepřechází vlastnické právo k movitým věcem individuálně určeným (např. strojům), ale pouze za podmínek dle § 488g odst. 2 ObchZ vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu. Tedy dle mého názoru připadá do úvahy

---

<sup>56</sup> Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.: *Obchodní zákoník*, Komentář, 8. vydání C.H. BECK, 2004, str. 1039

zástavní právo k takovým součástem podniku, které jsou určeny druhově a jejichž vlastnictví přešlo na nájemce.

Toto téma evokuje další úvahu, a sice ohledně vlastnického práva k věcem, které jsou součástí podniku a jsou pořízeny v průběhu existence smlouvy o nájmu podniku. Ohledně věcí určených druhově není pochybnost, že se jejich vlastníkem bude nájemce a po skončení smlouvy o nájmu podniku přechází vlastnické právo dle § 488g odst. 2 ObchZ na pronajímatele, přičemž pronajímatel je povinen uhradit cenu těchto věcí na základě zvláštní dohody. Nebyla-li by taková zvláštní dohoda uzavřena, byla by určena soudní cestou. Zákon však nestanoví právní režim věcí určených individuálně (např. stroje), které jsou pořízeny v průběhu smlouvy o nájmu podniku a slouží k provozování podniku (např. dochází k rozšíření výrobní kapacity a novou výrobní linku). Pokud by o pořízení takových věcí existovala zvláštní dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, pak neexistuje spor a přechod vlastnického práva a vypořádání pořizovací a zůstatkové ceny by se řešil mezi nájemcem a pronajímatelem na základě takové dohody. Bez speciální dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, by bylo zřejmě třeba posoudit, zda pořízení takových movitých věcí bylo činěno v souladu s odbornou péčí (např. zda by nepořízením těchto věcí neklesla výrobní kapacita podniku) nebo zda se jedná o režim ustanovení § 667 ohledně změn podniku učiněných bez souhlasu pronajímatele. Pokud by byly takové movité věci pořízeny v souladu s odbornou péčí, tedy pokud by nájemce prokázal, že nepořízení takových věcí by mělo na hodnotu podniku negativnější dopad než jejich pořízení, byl by je povinen odkoupit pronajímatel po skončení nájmu obdobným způsobem jako v případě věcí určených podle druhu. Zákon výslovně neřeší ani nabytí nemovitých věcí za trvání smlouvy o nájmu podniku, ovšem dlužno dodat, že pozice nájemce obhajující odbornou péči při nákupu nemovitostí bez souhlasu či vědomí pronajímatele podniku by byla složitější, což by se mohlo projevit při vypořádání smlouvy o nájmu podniku po jejím skončení.

### **Neplacení nájemného a sleva z nájemného (§ 673 až § 675 ObčZ)**

I v tomto případě se autoři Plíva, Štenglová kloní k aplikaci tohoto ustanovení na smlouvu o nájmu podniku, s čímž lze souhlasit. Nebude-li možné podnik z objektivních příčin nájemce užívat, nebo jej užívat pouze v omezené míře, má nárok na pozastavení placení nájemného, resp. slevu na nájmu. Takový výklad platí pouze v případě, nestanoví-li smlouva o nájmu podniku něco jiného.

### **Podpůrná ustanovení pro skončení nájmu (§ 676 až § 684 ObčZ)**

Domnívám se, že je možné podpůrně aplikovat rovněž některá ustanovení související se skončením nájmu. Bude se jednat zejména o ustanovení § 679 ohledně speciální úpravy odstoupení od smlouvy, dále pak ustanovení § 680 ohledně zničení pronajaté věci a důsledky změny vlastnictví podniku na smlouvu o nájmu podniku. Podpůrná aplikace není vyloučena ani u práva pronajímatele na umožnění prohlídku podniku podle § 681 ObčZ. Při zohlednění specifik podniku oproti standardní věci lze aplikovat i ustanovení §§ 682 a 683, jakož i ustanovení § 684 ObčZ. Otázka podpůrné aplikace ustanovení ObčZ týkající se zániku smlouvy o nájmu podniku budou vyložena v rámci části VIII. této práce věnující se problematice zániku smlouvy o nájmu podniku.

### **Podpůrně neaplikovatelná ustanovení:**

Podle mého názoru nelze na nájem podniku aplikovat ani podpůrným způsobem některá ustanovení ObčZ pro smluvní typ nájemní smlouvy. Konkrétně bude spor o ustanovení týkající se opravy věci dle §§ 668 a 669 ObčZ, dále je sporná aplikovatelnost § 671 odst. 1 ohledně definice výše nájemného, neboť toto řeší speciálně ObchZ v ustanovení § 488b odst. 2. Dále se neaplikují ustanovení §§ 676, 677 a 678 ObčZ, neboť převažuje speciální úprava v ustanovení § 488f ObchZ. Konečně se neaplikují ustanovení § 685 a následující, neboť se jedná o zvláštní ustanovení o speciálních nájmech, které nelze na nájem podniku významově aplikovat. Za sporné považuji, zda aplikovat ustanovení § 680 odst. 2, který stanoví právo nájemce vypovědět nájemní smlouvu v případě změny vlastnictví k podniku. Podle mého názoru by aplikace takového ustanovení na institut nájmu

podniku mohla znamenat ohrožení práv třetích osob, tj. zejména věřitelů podniku<sup>57</sup>, tudíž se domnívám, že by se toto ustanovení nemělo podpůrným způsobem aplikovat, přestože to

### **Oddíl 5. Kogentnost právní úpravy smlouvy o nájmu podniku**

Podle ustanovení § 263 ObchZ platí, že některá ustanovení týkající se smluvního typu smlouvy o nájmu podniku jsou kogentní a jiná dispozitivní. Konkrétně se jedná o následující kogentní ustanovení:

1. Zákaz podnájmu podniku (§ 488c) odst. 1 ObchZ).
2. Odkaz na výslovně aplikovatelná ustanovení ObčZ (§ 488c) odst. 1 ObchZ).
3. Náležitosti na straně nájemce (§ 488d) ObchZ).
4. Odborná péče nájemce (§ 488e) odst. 1 ObchZ).
5. Přechod práv a závazků na nájemce (§ 488e odst. 2 ObchZ).
6. Ručení pronajímatele za závazky vzniklé před účinností smlouvy o nájmu podniku (§ 488e odst. 2 ObchZ).
7. Provoz pronajatého podniku pod firmou nájemce (§ 488e odst. 2 ObchZ).
8. Ochrana práv věřitelů (§ 488e) odst. 3 ObchZ).
9. Přechod práv a závazků z pracovně-právních vztahů a z trvajících nájemních smluv zpět na pronajímatele po skončení nájmu podniku, jakož i zesplatnění ostatních závazků souvisejících s podnikem (§ 488e odst. 4 ObchZ).
10. Kogentní je podle ustanovení § 263 odst. 2 i ustanovení § 488b, tedy zejména o ustanovení § 488b odst. 2, který stanoví, že ve smlouvě o nájmu podniku musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení, dále pak písemná forma smlouvy o nájmu podniku a stanovení účinnosti smlouvy o nájmu podniku.

---

<sup>57</sup> **Poznámka autora:** mohlo by jít např. o převod podniku na nesolventního vlastníka, tedy nájemce by se vyvázal ze smlouvy o nájmu podniku, který by přešel zpět na nového vlastníka. To by mohlo práva věřitelů v konečném důsledku poškodit.

Ostatní ustanovení ObchZ jsou dispozitivní, tedy pronajímatel a nájemce se mohou od těchto ustanovení smluvně odchýlit. To, že některá ustanovení nejsou kogentní však může vyvolat výkladové problémy a lze de lege ferenda doporučit, aby tato ustanovení byla zařazena mezi kogentní ustanovení. Jedná se zejména o ustanovení § 488h, které je dispozitivní a odkazuje na kogentní ustanovení § 672a, což automaticky neznamena kogentní aplikaci § 672a na smlouvu o nájmu podniku. Dále pak, ustanovení § 488i, které dispozitivně stanoví, že na část podniku se tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení §§ 488b - 488g. To, že je toto ustanovení dispozitivní by teoreticky mohlo znamenat, že se v případě nájmu části podniku strany mohou od ustanovení § 488i odchýlit, tedy v důsledku §§ 488b - 488g vůbec neaplikovat, a to ani ta ustanovení z nich, které jsou kogentní. Obdobně jiní autoři uvádí, že poslední dispozitivní ustanovení, tj. § 488i ObchZ, odkazuje na ustanovení §§ 488b - 488g, která jsou ovšem kogentní. Jeví se, že by ustanovení § 488i mělo být kogentní.<sup>58</sup> *De lege ferenda* lze uvažovat o zařazení ustanovení §§ 488h a 488i mezi kogentní ustanovení ObchZ. Někteří autoři považují dosavadní úpravu za dostatečnou, když uvádějí že vzhledem ke kogentní povaze § 672a nelze ani u smlouvy o nájmu podniku konkurenční doložku sjednat za jiných podmínek, třebaže ustanovení § 488h není ustanovením kogentním, a to ani po novelizaci § 263 odst. 1 provedené zákonem č. 501/2001 Sb. Stejně může být sjednána i konkurenční doložka omezující nájemce pro období po skončení nájmu podniku a chránící pronajímatele. Nelze vyloučit ani sjednání konkurenční doložky omezující obě strany.<sup>59</sup>

## **Oddíl 6. Mezinárodně-právní aspekty smlouvy o nájmu podniku**

V souvislosti s tématem smlouvy o nájmu podniku považují za vhodné se alespoň okrajově zaobírat tématem mezinárodně-právních aspektů smlouvy o nájmu podniku.

---

<sup>58</sup> **Marek K.:** *Smlouva o nájmu podniku*. Právo a podnikání, 2002, čl. 2, str. 27

<sup>59</sup> **Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.:** *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H.BECK str. 1045

Za základní otázku z hlediska mezinárodně-právního považuji, kdy se bude aplikovat na nájem podniku právo České republiky. Odpověď na tuto otázku je třeba hledat v ustanoveních MPS, podle jehož ustanovení § 5 platí, že věcná práva k nemovitostem i k věcem movitým se řídí, pokud v tomto zákoně nebo ve zvláštních předpisech není stanoveno jinak, právem místa, kde věc je. Z tohoto lze dovozovat, že se na smlouvu o nájmu podniku budou aplikovat ustanovení českého právního řádu za předpokladu, že podnik je umístěn na území České republiky. Tato otázka je poměrně jednoznačná v případě, obsahuje-li podnik hmotný majetek, zejména nemovitosti. V případě, obsahuje-li však zejména nehmotné složky podnikání může být tato otázka složitější. Bude se jednat např. o provozování internetového portálu sloužícího k obchodu nebo internetové kasino apod., tedy tzv. "virtuální podnik", kdy takový podnik je tvořen zejména osobními složkami podnikání a nehmotnými právy. Osoby tvořící podnik pak nemusí být umístěny v jednom státě, ale www stránky mohou být obsluhovány z mnoha míst světa, tedy různých států. Tato otázka není zcela jednoznačně zodpovězená, ale domnívám se, že je možno tuto problematiku nahlížet § 21 ObchZ, které definuje podnikání zahraničních osob na území České republiky. V případě výše uvedených nehmotných podniků pak nelze dle mého názoru interpretovat tento problém jinak, než účastí na trhu České republiky, ale musí jít o účast aktivní<sup>60</sup>. Pokud se podnikatel hodlá účastnit na českém trhu, tedy má aktivní zájem provozovat své podnikání i s občany České republiky pobývajícími v České republice, jedná se dle mého názoru o podnik nebo jeho část umístěný v České republice. V případě internetu pak bude rozhodující, zda je dotyčná www stránka přístupná, tedy zda její zřizovatel předpokládá, očekává či se nebrání trvalému působení na českém trhu. Pokud technicky neznemožní takový přístup, je dle mého názoru možné dovodit, že podléhá české regulaci, tedy by měl takový provozovatel podniku dostupného na území České republiky, být podnikatelem ve smyslu ustanovení § 2 ObchZ. V opačném případě se

---

<sup>60</sup> **Poznámka autora:** za aktivní účast na trhu lze považovat např. překlad www stránek do českého jazyka, reklama na českém trhu atp.

vystavuje podnikatel nebo osoby za něj jednající riziku naplnění skutkové podstaty neoprávněného podnikání ve smyslu ustanovení § 3a ObchZ, jakož i naplnění skutkové podstaty trestného činu neoprávněného podnikání ve smyslu ustanovení § 118 TrZ. Tuto otázku je možné nahlížet i tak, že za rozhodné bude umístění podnikatele, který pod svoji hlavičkou virtuální podnik provozuje, tedy právem jakým bude regulován, bude regulován i podnik. Osobně mi je bližší náhled, že za místo provozování trvalého podnikání bude považován trh, tedy princip územní, než že bude rozhodné umístění podnikatele, tedy princip personality. Praxe se bude postupem času touto otázkou dále zabírat.

Další související mezinárodně-právní otázkou je, zda subjekty smlouvy o nájmu podniku musí být osoby českého práva či zahraniční osoby oprávněné podnikat na území České republiky. Z této práce vyplývá, že osobou oprávněnou podnikat a disponovat s příslušnými podnikatelskými oprávněními je v rámci smlouvy o nájmu podniku pouze nájemce. Pronajímatel, který podnik tím, že jej přenechal do užívání nájemci, nemusí být podnikatelem ve smyslu ObchZ. Tudíž se nemusí jednat v případě, je-li zahraniční fyzickou osobou ani o osobu s trvalým pobytem na území České republiky. Je-li pronajímatel zahraničním podnikatelem, pak nemusí mít na území České republiky organizační složku ani provozovnu a je zcela mimo právo České republiky. Nutno dodat, že po skončení nájmu podniku, je pronajímatel povinen se podnikatelem podle českého práva stát, tak aby mohl podnik provozovat.

Související otázkou je, zda v případě je-li pronajímatel zahraniční osobou a nájemce podnikatelem dle ObchZ, jsou strany oprávněny zvolit si právo, které se na jejich vztah aplikovat.<sup>61</sup> K této otázce zastávám názor, že ohledně kogentních ustanovení ObchZ se nemohou strany odchýlit, tedy se na smlouvu o nájmu podniku aplikují vždy. Ohledně dispozitivních otázek,

---

<sup>61</sup> **Howell, Allison, Prentice:** *Business Law, Fourth edition*, The Dryden Press, 1988, str. 221

si však podle mého názoru mohou zvolit smluvní strany i jiné právo než české.

S otázkou aplikace českých právních předpisů souvisí i otázka mezinárodního práva procesního, tedy jaké soudy mají pravomoc o smlouvě o nájmu podniku rozhodovat. Bude-li se smlouva o nájmu podniku uzavřena mezi českými subjekty, bude dána pravomoc českých soudů. Stejně tak tomu bude, pokud bude smlouva o nájmu podniku uzavřena mezi českým subjektem a cizím subjektem, v takovém případě jsou však strany oprávněny si písemně ujednat příslušnost cizozemského soudu. V takovém případě by cizozemský soud rozhodoval o smlouvě o nájmu podniku, která se řídí českým právem. Takový soud by mohl české právo aplikovat, příp. pokud mu obsah cizího práva není znám, může si za tím účelem vyžádat také informaci od ministerstva spravedlnosti.

Od října 2004 je možné založit SE, přičemž tato možnost byla zakotvena na základě Nařízení Rady č. 2157/2001 a následně doplněná Nařízením Rady č. 2001/86, o statutu SE.<sup>62</sup> Základním smyslem SE je umožnit přeshraniční fúze, transformace a změny sídel společností inkorporovaných v členských zemích SE.<sup>63</sup> V souvislosti s tématem nájmu podniku vyvstává otázka, zda smlouva o nájmu podniku může být uzavřena SE, a to na straně pronajímatele nebo nájemce. Podle mého názoru nevyplývá z českého právního řádu nebo dotyčného nařízení žádné omezení v tomto smyslu. Pouze dle čl. 7 tohoto nařízení platí, že členský stát může uložit SE zapsané na území členského státu mít na tomto území své správní ústředí a sídlo na stejném místě. Je-li SE nájemcem podniku na území České republiky, musí splňovat náležitosti požadované českou právní úpravou, tedy musí být zapsána v českém obchodním rejstříku a mít oprávnění umožňující provozovat pronajatý podnik.

---

<sup>62</sup> **Poznámka autora:** Terminus technicus pro evropskou společnost je Societas Europaea

<sup>63</sup> **Poznámka autora:** V Preambuli Nařízení Rady se doslova uvádí, že restrukturalizace a spolupráce mezi společnostmi z různých členských států vyvolává právní, psychologické i daňové potíže.



## **ČÁST III. SUBJEKTY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

### **Oddíl 1. Nájemce**

Ustanovení § 488d ObchZ stanoví, že nájemcem může být jen podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná. Toto ustanovení stanoví pod sankcí absolutní neplatnosti dvě kumulativní mandatorní podmínky, které musí nájemce současně splňovat.

### **Díl 1. Zápis nájemce v obchodním rejstříku**

Nájemcem může být pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku - tedy osoba, která je podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. a) ObchZ, přičemž podmínka zápisu do obchodního rejstříku musí být splněna nejpozději v době uzavření smlouvy o nájmu podniku nebo její části, tedy nejpozději okamžikem platnosti smlouvy, nikoli její účinnosti. Toto lze dovodit z toho, že nesplněním této podmínky je absolutní neplatnost smlouvy o nájmu podniku nebo její části, nikoli její neúčinnost. Jsou však i názory, že mandatorní podmínka zápisu nájemce do obchodního rejstříku musí být splněna nejpozději účinnosti smlouvy.<sup>64</sup> Neplatnost smlouvy o nájmu podniku jako důsledek absence zápisu nájemce v obchodním rejstříku je absolutní, ustanovení § 267 ObchZ upravující relativní neplatnost, se neaplikuje.

Praxe nasvědčuje tomu, že nájemci postačí, pokud má podnikatelská oprávnění a je zapsán v obchodním rejstříku, až k okamžiku účinnosti smlouvy o nájmu podniku. V praxi totiž velmi často dochází k uzavření smlouvy vázané na odkládací podmínky, kdy vedle jiných takových podmínek jednou z odkládacích podmínek bude vyřízení potřebných oprávnění, další pak zápis do obchodního rejstříku, pokud v něm dosud nájemce nefiguruje. Logicky, zejména vyřízení podnikatelských oprávnění

---

<sup>64</sup> **Plíva S.:** *Obchodní závazkové vztahy*, ASPI, 2006, str. 200

může být u některých činností velice komplikované a smluvní strana si jej bude zajišťovat až na základě uzavřené smlouvy, která dosud nenabyla účinnosti. Pokud by nájemce musel mít taková oprávnění už v okamžiku podpisu smlouvy o nájmu podniku, musel by se "mandát" k takovému jednání nájemce ošetřit např. smlouvou o smlouvě budoucí o nájmu podniku. To však nemá logiku, neboť fakt, že nájemce nemá patřičná oprávnění a není zapsán v obchodním rejstříku v okamžiku podpisu smlouvy nikoho neohrožuje na jeho právech, neboť smlouva není účinná.

## **Díl 2. Podnikatelská oprávnění nájemce**

Nájemce musí mít příslušné podnikatelské oprávnění, přičemž příslušným se v této souvislosti rozumí podnikatelské oprávnění k činnosti, která má být v pronajatém podniku provozována. Takové podnikatelské oprávnění musí na straně nájemce existovat již v době uzavření smlouvy. Přejedání oprávnění z pronajímatele v souvislosti s nájmem podniku je tedy vyloučen a to i například s ohledem na ustanovení § 10 odst. 6 ŽZ, které v případě živnostenského oprávnění obecně vylučuje takové přenesení živnostenského oprávnění na jinou osobu. Obdobně pak platí uvedené omezení i v případě jiných než živnostenských oprávnění podle zvláštních předpisů.

V souvislosti s povinností mít příslušné živnostenské oprávnění dále vyvstává otázka, jaké následky bude mít případná ztráta příslušného podnikatelského oprávnění. V rovině veřejného práva by bylo možné nazírat na další provozování podniku jako na činnost naplňující skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného podnikání dle § 118 TrZ. V zákoně však chybí úprava, jaké důsledky bude mít pozbytí podnikatelského oprávnění na existenci smlouvy o nájmu podniku. Na tuto situaci lze hledět dvojitým pohledem. V případě, je-li dle smlouvy o nájmu podniku, nájemce podnik provozovat, nebo pokud by neprovozování podniku mohlo znamenat snížení hodnoty podniku, pak by ztrátu podnikatelských oprávnění bylo možné považovat za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce, v důsledku kterého by pronajímatel byl oprávněn od smlouvy o nájmu podniku odstoupit. Druhým možným výkladem důsledků ztráty podnikatelských

oprávnění je striktní interpretace ustanovení § 488d ObchZ, kdy by ztráta podnikatelských oprávnění automaticky znamenala neplatnost smlouvy o nájmu podniku. Dle mého mínění nelze takový úzce gramatický výklad zákona, tedy aplikaci § 488d, akceptovat, neboť jeho aplikace by mohla mít v praxi dosti nepříznivé důsledky i pro pronajímatele, resp. práva třetích osob. Pro pronajímatele je naopak příznivější, aby měl právo na vzniklou situaci reagovat svým rozhodnutím, např. odstoupení od smlouvy o nájmu podniku, a to zejména v případě, není-li nájemce povinen podnik trvale provozovat.

## **Oddíl 2. Pronajímatel**

Splnění výše uvedených podmínek však zákon vyžaduje pouze na straně nájemce. Pronajímatelem tedy může být i osoba bez oprávnění k podnikatelské činnosti nebo/a nezapsaná v obchodním rejstříku, což je jistě opodstatněné pravidlo, neboť pronajímatel se může stát vlastníkem podniku na základě právní skutečnosti, která nemusí mít původ ve výkonu podnikatelské činnosti (např. přechod podniku děděním).

## **ČÁST IV. VZNIK SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

V souvislosti se vznikem smlouvy o nájmu podniku je třeba rozlišovat mezi okamžikem platnosti smlouvy o nájmu podniku a okamžikem účinnosti smlouvy o nájmu podniku, které v případě smlouvy o nájmu podniku nenastanou současně, neboť dle § 488b odst. 4 nemůže smlouva o nájmu podniku nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění podle § 33 odst. 1 ObchZ.

### **Oddíl 1 Platnost smlouvy o nájmu podniku**

V případě platnosti je rozhodující moment, kdy bude smlouva o nájmu podniku obsahující všechny nezbytné náležitosti podepsána druhou stranou. Písemnou formu smlouvy nelze nijak nahradit s ohledem na kogentní základní ustanovení § 488b odst. 3 ObchZ nepřipadá do úvahy uzavření

smlouvy o nájmu podniku ústní formou či dokonce na základě konkludentního jednání. ObchZ však v případě smlouvy o nájmu podniku nevyžaduje, aby byly podpisy stran na ní úředně ověřeny nebo aby byla dokonce uzavřena formou notářského zápisu.

### **Díl 1. Náležitosti souhlasu dle § 67a ObchZ**

K platnosti smlouvy o nájmu podniku je však vedle dodržení písemné formy a podstatných náležitostí dále třeba, aby byl k takové smlouvě udělen dle § 67a ObchZ souhlas společníků v případě veřejné obchodní společnosti a komanditní společnosti nebo valné hromady v případě společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti. Toto ustanovení je zjednodušením původní právní úpravy, podle které musel být ke smlouvě o nájmu podniku udělen písemný souhlas společníků nebo valné hromady společnosti jako při fúzi sloučením. Rozdíl spočíval zejména v tom, že u smlouvy o nájmu podniku musela být přiměřenost nájemného stanovena znalcem jmenovaným soudem a společníci a věřitelé měli právo se seznámit s návrhem smlouvy o nájmu podniku, jakož i znaleckým posudkem minimálně jeden měsíc před rozhodnutím valné hromady. V případě veřejné obchodní společnosti musí souhlasit s nájmem podniku všichni společníci, v případě komanditní společnosti se vyžaduje souhlas většiny komplementářů spolu se souhlasem většiny komanditistů, nestanoví-li společenská smlouva vyšší kvórum. V případě společnosti s ručením omezeným musí být takové rozhodnutí podle § 127 odst. 4 schváleno alespoň dvoutřetinovou většinou společníků, nestanoví-li společenská smlouva vyšší kvórum a v případě akciové společnosti podle § 186 odst. 2 ObchZ alespoň dvoutřetinovou většinou akcionářů akciové společnosti, nestanoví-li stanovy jinak.

Tato povinnost se vztahuje na všechny české společnosti, které by byly pronajímatelem či nájemcem, jinak řečeno takový souhlas je potřebný jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Tento souhlas musí být učiněn před uzavřením smlouvy o nájmu podniku. I zde se nabízí otázka, zda by byla smlouva platná, pokud by byl souhlas udělen následně, ale před účinností smlouvy o nájmu podniku. S odkazem na výše uvedenou

argumentaci podotýkám, že se přikláním k názoru, že by smlouva byla i tak platná, pokud by ovšem bylo určitým způsobem (např. časově) ve smlouvě stanoveno, do kdy má být souhlas vysloven. Rozhodnutí valné hromady společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti schvalující smlouvu o nájmu podniku musí být učiněno ve formě notářského zápisu.

Důležitá poznámka se vztahuje na situace, kdy jak pronajímatel, tak nájemce jsou subjekty ze zahraničí a podnik se nachází na území České republiky. Takové situace jsou v praxi poměrně časté, zejména se jedná o provoz podniku formou organizační složky. V praxi se situace řeší tak, že zahraniční osoba provozující podnik prostřednictvím své organizační složky pronajímá tento podnik nájemci - zahraniční osobě, pak si tento nájemce zřizuje rovněž organizační složku v České republice, tuto v souladu s § 488d ObchZ, přes kterou následně podnik provozuje. Důležité je ovšem zmínit, že na zahraniční podnikatele se § 67a nevztahuje, tedy jejich korporátní náležitosti potřebné pro takový právní úkon se řídí právem státu, podle něhož jsou tyto osoby založeny. Tomu nasvědčuje i ustanovení § 22 ObchZ, které stanoví, že právním řádem, podle kterého byla tato osoba založena se řídí i její vnitřní právní poměry. Nutno dodat, že ani v dalších speciálních případech se nevyžaduje souhlas dle ustanovení § 67a. Jedná se např. o smlouvu o nájmu podniku, kterou uzavřel insolvenčním správcem ohledně podniku nacházejícího se v majetkové podstatě dlužníka.

## **Díl 2. Náležitosti souhlasu dle § 196a ObchZ**

V této souvislosti je zajímavá otázka smlouvy o nájmu podniku uzavřené mezi osobami propojenými ve smyslu § 196a odst. 3 ObchZ. Obecně je vůbec sporná otázka, zda se ujednání § 196a na nájem vztahuje či nevztahuje. Extenzivním výkladem by bylo možné uzavřít, že přenechání věci do užívání je určitou formou převodu majetku, tudíž by bylo možné vztáhnout omezení dle § 196a ObchZ i na nájem. Obdobně logickým výkladem, lze dospět k obdobnému závěru, pokud zákon chrání společnost před neoprávněným obohacením ve prospěch propojených osob, je třeba interpretovat, že k takovému obohacení může dojít jak převodem, tj. změnou

vlastnického práva, tak nájmem, tj. de facto převodem jedné ze složek vlastnického práva, a sice práva věc užívat. V obecné poloze lze dospět k závěru, že ustanovení § 196a se může vztahovat i na nájemní vztah. Obdobně lze aplikovat i čl. 10 Druhá směrnice, která hovoří o "jakémkoliv nabytí", tedy nikoli pouze převodu, který zmiňuje ObchZ.<sup>65</sup>

Další důležitou okolností je fakt, že na základě smlouvy o nájmu podniku přechází dle § 488g ObchZ vlastnické právo ke zboží, materiálu a dalším hmotným aktivům na nájemce buď na základě samostatné úplaty, nebo by měla být tato úplata zohledněna v nájmu. Je třeba tedy uzavřít, že se na takový přechod vlastnického práva ke hmotným aktivům i v rámci smlouvy o nájmu podniku bude každopádně vztahovat i ustanovení § 196a ObchZ, tedy povinnost stanovit hodnotu takového majetku znalcem jmenovaným soudem, je-li vyšší než 10 % základního kapitálu pronajímatele.

### **Díl 3. Náležitosti souhlasu dozorčí rady dle § 193 ObchZ**

Podle ustanovení § 193 ObchZ platí, že k uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky nebo konsolidované účetní závěrky, se vyžaduje souhlas dozorčí rady. Toto ustanovení se aplikuje jak na pronajímatele tak na nájemce, jedná-li se o akciovou společnost nebo společnost s ručením omezeným. Bezesporu se bude vyžadovat takový souhlas i pro uzavření smlouvy o nájmu podniku, jsou-li splněny ostatní podmínky předmětného ustanovení.

### **Díl 4. Náležitosti souhlasu ÚOHS dle OHS**

Dalším tématem, který souvisí s platností smlouvy o nájmu podniku je posouzení, zda taková smlouva o nájmu podniku může být považována za

---

<sup>65</sup> **Poznámka autora:** Čl. 11 Druhá směrnice stanoví, že jakékoliv nabytí aktiv vyšší než činí desetina upsaného základního kapitálu, a to propojenou osobou ve smyslu čl. 3 Druhé směrnice podléhá souhlasu valné hromady.

spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 OHS. Ačkoliv smlouva o nájmu podniku není v tomto zákoně výslovně zmíněna (na rozdíl od smlouvy o prodeji podniku dle § 12 odst. 2) domnívám se, že lze smlouvu o nájmu podniku posuzovat jako smlouvu, která soutěžiteli umožňuje určovat nebo ovlivňovat soutěžní chování kontrolovaného soutěžitele dle § 12 odst. 3 písm. b) OHS. Tedy i smlouvu o nájmu podniku bude třeba vyhodnotit, zda nájemce a pronajímatel nesplňují podmínky pro potřebu vydání souhlasu ÚOHS, konkrétně zda:

- a) celkový celosvětový čistý obrat všech účastníků smlouvy o nájmu podniku za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, nebo
- b) celkový čistý obrat všech účastníků smlouvy o nájmu podniku dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky je vyšší než 550 milionů Kč a alespoň dva z účastníků smlouvy o nájmu podniku dosáhli každý čistého obratu nejméně 200 milionů Kč za poslední účetní období.

Vedle souhlasu ÚOHS může smlouva o nájmu podniku podléhat souhlasu Komise z hlediska soutěžního práva, a to podle Nařízení č. 139/2004, o regulaci fúzí. Souhlas Komise se vyžaduje v případě, pokud:

- a) Celkový celosvětový čistý obrat všech účastníků smlouvy o nájmu podniku za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard EUR, nebo
- b) alespoň dva z účastníků smlouvy o nájmu podniku dosáhli každý čistého obratu nejméně 250 milionů EUR za poslední účetní období. Pro rozlišení, zda se jedná o spojení soutěžitelů platí to co bylo uvedeno výše pro aplikaci českého soutěžního práva.

## **Díl 5. Souhlas valné hromady ovládající osoby**

V případě, je-li účastníkem smlouvy o nájmu podniku společnost ovládaná společností s ručením omezeným nebo akciovou společností zřízenými podle

českého ObchZ, vyžaduje se souhlas valné hromady takové ovládající společnosti. V obou případech se vyžaduje souhlas prosté většiny, nestanoví-li společenská smlouva v případě společnosti s ručením omezeným, resp. stanovy v případě akciové společnosti vyšší kvórum. Pojem ovládající a ovládané osoby definuje ustanovení § 66a OchZ tak, že ovládající osobou je osoba, která fakticky nebo právně vykonává přímo či nepřímo rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku jiné osoby ("ovládaná osoba"). Není-li prokázáno, že jiná osoba disponuje stejným nebo vyšším množstvím hlasovacích práv, má se za to, že osoba, která disponuje alespoň 40 % hlasovacích práv na určité osobě je ovládající osobou a že osoby jednající ve shodě, které disponují alespoň 40 % hlasovacích práv na určité osobě jsou ovládajícími osobami. Související otázkou je, zda se daný souhlas vyžaduje i ze strany zahraničních ovládajících osob pro případ smlouvy o nájmu podniku uzavřené českými subjekty. Podle mého názoru se takový souhlas nevyžaduje, neboť právní úprava upravující právo obchodních společností se vztahuje pouze na společnosti založené podle českého práva. Obdobnou povinnost však nelze vyloučit ani v zahraničních právních řádech, tudíž lze doporučit před uzavřením smlouvy o nájmu podniku přezkoumat, zda se souhlas zahraniční ovládající osoby ke smlouvě o nájmu podniku vyžaduje či nikoli.

## **Díl 6. Zvláštní souhlasy**

Vedle výše uvedených náležitostí bude třeba vždy podrobit zkoumání, zda smlouva o nájmu podniku nepodléhá schválení dalších orgánů společnosti, jako např. dozorčí rady mimo podmínek ustanovení § 193 ObchZ. Takový souhlas stanovený interními předpisy by nebyl závazný navenek, ale pouze dovnitř společnosti, tedy jeho nerespektování ze strany statutárních orgánů by bylo porušením jejich povinnosti. Absence takového souhlasu by však neznamena neplatnost této smlouvy o nájmu podniku, neboť zákon chrání práva třetích osob nabytá v dobré víře. Přesto lze před uzavřením smlouvy o nájmu podniku v rámci přezkoumání faktického a právního stavu druhé smluvní strany vyhodnotit, zda se vyžaduje ke smlouvě o nájmu podniku souhlas dalších orgánů společnosti.



Mimo to je třeba přezkoumat speciální právní předpisy, které se aplikují na podnik, který má být předmětem nájemní smlouvy. Např. ustanovení § 16 BankZ vyžaduje souhlas ČNB k jakékoliv dispozici s podnikem banky nebo jeho části. Obdobně podle PKT platí, že smlouva o nájmu podniku obchodníka s cennými papíry, organizátora regulovaného trhu, nebo centrálního deponitáře je zapotřebí souhlasu ČNB.<sup>66</sup>

## **Díl 7. Nepřípustnost nájmu podniku**

Dále je třeba uvést, že v některých případech je nájem podniku zcela vyloučen, tedy že zvláštní právní předpis zakazuje pronajmout některé podniky. Jedná se např. o nájem podniku investiční společnosti nebo podniku investičního fondu podle § 96 KI.

## **Oddíl 2. Účinnost smlouvy o nájmu podniku**

Od platnosti smlouvy, tedy její vázanosti pro obě smluvní strany, je třeba odlišit účinnost smlouvy o nájmu podniku, tedy okamžik, kdy jsou strany povinny podle smlouvy plnit své vzájemné povinnosti a dožadovat se po druhé straně plnění svých práv.

Ustanovení § 488b odst. 2 ObchZ o smlouvě o nájmu podniku obsahuje speciální pravidlo týkající se účinnosti, které stanovuje, že smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění a to podle ustanovení § 33 odst. 1 ObchZ. Tedy smlouvu o nájmu podniku je zejména třeba uložit do sbírky listin obchodního rejstříku. Následně a bez zbytečného odkladu je rejstříkový soud povinen zveřejnit uložení v Obchodním věstníku, čímž je dle § 769 ObchZ splněna povinnost zveřejnění údajů. Do obchodního rejstříku se dále zakládá i oznámení o prodloužení doby

---

<sup>66</sup> **Poznámka autora:** Pro nájem podniku centrálního deponitáře PKT stanoví překvapivě ještě povinnost zaslat pozvánku na valnou hromadu, která bude schvalovat nájem podniku, na vědomí České národní bance.

smlouvy o nájmu podniku, případně listiny prokazující zánik smlouvy o nájmu podniku.

ObchZ přesně nestanoví minimální mandatorní údaje, které mají být do obchodního rejstříku zapsány. Zákon postrádá rovněž ustanovení, zda bude zápis proveden u osoby nájemce, pronajímatele nebo případně obou. Jedná se o obdobný problém jako v případě zápisu o prodeji podniku dle § 488 odst. 1 ObchZ. K tomu dodává Pelikánová, že zákon však nestanoví, jaké údaje mají být o prodeji podniku zapsány. To je základní a bez novelizace nenapravitelný nedostatek právní úpravy. Uvědomíme-li si současně, že naše úprava obchodního rejstříku je postavena na obligatorních zápisech a nezná zápisy fakultativní, je § 488 odst. 1 ObchZ takřka neaplikovatelný! Soud sám by musel zákon dotvořit a rozhodnout, jaké údaje o prodeji zapíše. Takové chování však nemá nejmenší oporu v zákoně. Není proto jasné, zda bude zapsán nabyvatel, cena, okamžik účinnosti smlouvy atd.<sup>67</sup> V praxi se nejčastěji naplňuje toto ustanovení tak, že se zapíše údaj o existenci smlouvy o nájmu podniku, jejich účastnících, účinnost a zjistitelným způsobem se popíše podnik, kterého se smlouva týká. Smyslem tohoto ustanovení je dle mého názoru upozornit věřitele na existenci takové smlouvy, nabídnout možnost získat další informace z veřejně dostupných zdrojů, zejména obchodního rejstříku, jakož i mít možnost si takové informace vyžádat od svého smluvního partnera, tak aby bylo možné zcela využít práva věřitele na ochranu před nepříznivými dopady smlouvy o nájmu podniku na jeho právní postavení.

Především s ohledem na skutečnost, že pronajímatel nemusí být osobou zapsanou v obchodním rejstříku, jak uvedeno výše, bude vždy docházet k zápisu u osoby nájemce. Lze dovodit, že takový zápis se učiní i u pronajímatele, je-li osobou zapsanou v obchodním rejstříku.

---

<sup>67</sup> Pelikánová I., *Obchodní zákoník komentář k § 488 zák. č. 513/1991 Sb.*, ASPI, str. 342

Z ustanovení § 488b odst. 2 ObchZ vyplývá jednoznačně, že smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění. Je však na svobodné vůli stran smlouvy, aby účinnost posunuly i na pozdější datum, než je právě datum zveřejnění, např. formou odkládací podmínky. V některých případech speciální právní předpis takovou odkládací podmínku přímo stanoví.<sup>68</sup> Je otázkou k diskusi, zda je možné ve smlouvě o nájmu podniku sjednat podmínku rozvazovací, tedy navázat rozvázání právních účinků smlouvy o nájmu podniku na specifikovanou skutečnost. Podle mého názoru to není vyloučeno, ale platnost takové rozvazovací podmínky by měla být přezkoumána z hlediska ustanovení § 265 ObchZ tak, aby její existence neohrozila žádným způsobem práva věřitelů.

Okamžikem účinnosti smlouvy o nájmu podniku je nájemce oprávněn s podnikem nakládat tak, jak je uvedeno v základním ustanovení úpravy smlouvy o nájmu podniku, § 488b odst. 1 ObchZ, tedy podnik samostatně provozovat a řídit na vlastní náklad a nebezpečí a pobírat z něj užitky. Účinností smlouvy o nájmu podniku pak dochází rovněž k přechodu vlastnického práva k nehmotným aktivům dle § 488g na nájemce, rovněž pak k přechodu práv a závazků, které náleží k pronajatému podniku.

Za zajímavou otázku související s účinností smlouvy o nájmu podniku považuji skutečnost, zda některá práva, jejichž užívání vyžaduje speciální registraci (např. licenční smlouva v případě průmyslových práv), může znamenat odklad účinnosti smlouvy o nájmu podniku. Dle mého názoru, tomu tak není a účinky takových registrací mají účinky pouze deklaratorní, kdy co do zahájení práva užívání bude rozhodná účinnost smlouvy o nájmu podniku.

---

<sup>68</sup> **Poznámka autora:** srovnej § 342 InsZ, kdy ve smlouvě musí být stanovena odkládací podmínka vážnoucí na schválení takové smlouvy insolvenčním soudem

## ČÁST V. PŘEDMĚT SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU

Teorie práva rozlišuje v souvislosti s předmětem závazků pojmy předmět přímý a předmět nepřímý. Přímým předmětem závazkového vztahu se rozumí souhrn práv a povinností účastníků závazkového vztahu (o nich pojednává následující kapitola) a předmětem nepřímým potom to, na co jsou tato práva a povinnosti zaměřena.<sup>69</sup> V případě smlouvy o nájmu podniku bude tedy nepřímým předmětem podnik nebo jeho část.

### Oddíl 1. Vymezení předmětu smlouvy

Podnik, jak již uvedeno v části II. této disertační práce je definován v ustanovení § 5 odst. 1 ObchZ tak, že se jím rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. S ohledem na ustanovení § 37 odst. 1 ObčZ je především nutné, aby byl předmět smlouvy o nájmu podniku vymezen určitě a srozumitelně, v opačném případě by byla smlouva absolutně neplatná. Podnik bude nezbytné v rámci smlouvy o nájmu podniku určitě a srozumitelně definovat. Mám za to, že k dostatečné srozumitelnosti a určitosti není třeba soupisu jednotlivých položek podniku. Soupis všech položek podniku není s ohledem na neustálou proměnlivost podniku ani prakticky objektivně možný. Z důvodu právní jistoty je však možno doporučit alespoň seznam nejvýznamnějších, respektive nejhodnotnějších součástí podniku, jako jsou nemovitosti, stroje či jiné předměty a práva, bez nichž by uzavření smlouvy ztrácelo pro nájemce smysl. V praxi často dochází k vymezení podniku nebo jeho části ve formě znaleckého posudku, kdy znalec použitím oceňovacích metod podnik ocení a současně jej tím dostatečně určitým způsobem vymeze. Další praktický způsob je, že se ke smlouvě o nájmu podniku sestaví mimořádná účetní závěrka předmětného podniku, která je potom de facto definicí podniku, to co je v ní zachyceno je předmětem nájmu. V praxi samozřejmě není možné, aby taková účetní závěrka byla sestavena ke dni předcházejícímu účinnosti smlouvy o nájmu podniku, neboť ta nastane později a nemůže nastat před zveřejněním zápisu

---

<sup>69</sup> Fiala J., *Občanské právo hmotné, Doplněk*, Brno 1993

smlouvy o nájmu podniku do obchodního rejstříku. Praxe proto hovoří o rozhodném dni, což je den, ke kterému byly uzavřeny účty a na základ kterého se stanovuje nájemné. V praxi existuje často dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem, že úkony od rozhodného dne se počítají již ku prospěchu či neprospěchu nájemce, ačkoliv právní účinky smlouvy o nájmu podniku dosud nenastaly. S tématem definování podniku jako předmětu nájmu tedy souvisí i praktická otázka, ke kterému datu má být podnik definován. Jako u všech transformací zde bude třeba odlišit ekonomické účinky a účinky právní. Ačkoliv změnou ustanovení § 67a ObchZ již neobsahuje právní úprava smlouvy o nájmu podniku odkaz na fúze, je třeba z praktické zkušenosti uvést, že stanovení rozhodného dne, který bude ekonomicky zachycovat a tedy definovat podnik nebo jeho část bude velmi žádoucí. Bude to den, ke kterému budou zavřeny veškeré účty a to co od daného dne podniku přiroste nebo ubývá již bude ku prospěchu či tíži nájemce. V případě smlouvy o nájmu podniku bude tato otázka praktická i při stanovení výše úplaty za nájem podniku, která bude odvozena z účetních hodnot stanovených ke dni, kdy logicky smlouva o nájmu nebude ještě právně účinná. Proto si dovoluji tvrdit, že každá standardní smlouva o nájmu podniku by měla obsahovat stanovení rozhodného dne, ačkoliv to zákon mandatorně nevyžaduje.

## **Oddíl 2. Základní kategorie podniku**

Vedle toho lze podnik definovat i obecným vymezením a specifikací nejpodstatnějších aktiv či kategorií aktiv. Dostatečná určitost smluvního ujednání v případě smlouvy o nájmu podniku pak bude zřejmě dosažena vymezením jednotlivých kategorií součástí podniku jako zejména následující kategorie:

### **Nemovitý hmotný majetek**

Nemovitý majetek na nájemce nepřechází a je předmětem nájmu. Smlouva o nájmu podniku umožňuje, aby tento majetek odepisoval po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku nájemce na místo pronajímatele. Údržbu a

investice do nemovitého hmotného majetku bude povinen činit pronajímatel, není-li stanoveno ve smlouvě o nájmu podniku něco jiného.

### **Movitý hmotný majetek**

Vychází se ze stavu účetní evidence, je vhodné, aby byla v souvislosti s nájmem podniku učiněna úplná účetní závěrka včetně inventarizace. Vlastnické právo k movitým věcem určeným individuálně nepřechází z pronajímatele na nájemce. Je však možné se dohodnout, že nájemce bude tento hmotný majetek odepisovat, resp. pokračovat v odepisování na místo pronajímatele.

### **Zboží na skladě**

Materiál určený ke zpracování, náhradní díly a jiné věci určené podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku, nebo které slouží k odbytu bude třeba specifikovat každopádně. Zákon ve svém ustanovení § 488g odst. 2 ObchZ dokonce hovoří o soupise, který má být součástí zápisu o předání těchto věcí. Zákon vyžaduje zvláštní dohodu pro určení ceny těchto věcí. Nebude-li tato cena sjednána, nelze dovodit, že by se mělo jednat o cenu obvyklou, bude třeba tedy nahlížet na takovou dohodu o ceně věcí, u kterých přechází vlastnické právo z pronajímatele na nájemce jakožto o podstatné náležitosti smlouvy o nájmu podniku, neboť dle mého názoru by vlastnické právo bez určení ceny nepřešlo.

### **Nehmotná práva**

Tato kategorie práv v sobě obsahuje právo nájemce užívat:

- i) Označení,
- ii) know-How,
- iii) předměty průmyslového vlastnictví,

náležící pronajímateli a související s pronajatým podnikem k podniku. Pokud je k užívání třeba licenční smlouva a zápis licence do licenčního

rejstříku, platí to i v případě nájmu podniku. Úhrada za užívání těchto nehmotných práv může být dohodnuta zvlášť, není-li tomu tak, má se za to, že je součástí nájemného.

V rámci nájmu podniku však nedochází k převodu firmy, což vyplývá již z ustanovení § 11 odst. 4 ObchZ, který stanovuje, že převod firmy je bez současného převodu podniku nepřístupný. Rovněž ve svém ustanovení § 488e odst. 2 ObchZ stanoví, že nájemce provozuje pronajatý podnik pod svou firmou. Tedy firmu je možné převést smlouvou o prodeji podniku, ale i jeho části, pokud by podnikatel zbývajících část provozoval pod jinou firmou nebo by tato část zanikla likvidací, jak vyplývá z uvedeného ustanovení, nikoli však smlouvou o nájmu podniku. Pelikánová uvádí, že zcela podceněna je naší právní úpravou, doktrínou i praxí dosud klientela. Jen pomalu si uvědomujeme, že prohlášení klientely za podstatnou složku podniku, jak k němu došlo ve Francii i u nás v období předválečném, nebylo zcela nahodilé. Jestliže považujeme podnik za určitý ekonomický organismus, je evidentní, že jeho životaschopnost je plně závislá na existenci či neexistenci klientely. Klientelu je možné nalézt v ustanovení § 5 ObchZ pod pojmem jiná majetková hodnota.<sup>70</sup>

## **Zaměstnanci**

Na základě smlouvy o nájmu podniku dochází ke dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku k přechodu práv a povinností z pracovněprávních předpisů. Jedná se o speciální ustanovení k ustanovení § 338 ZPr, podle kterého dochází-li k převodu činnosti zaměstnavatele nebo části činnosti zaměstnavatele nebo k převodu úkolů zaměstnavatele anebo jejich části k jinému zaměstnavateli, přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu na přejímajícího zaměstnavatele. Za úkoly nebo činnost zaměstnavatele se pro tyto účely považují zejména úkoly související se zajištěním výroby nebo poskytováním služeb a obdobná činnost podle zvláštních právních předpisů, které právnická nebo fyzická osoba provádí v

---

<sup>70</sup> **Pelikánová I.:** *Komentář k obchodnímu zákoníku, 1. Díl*, 2. vydání, LINDE, Praha, 1997, str. 47

zařízeních určených pro tyto činnosti nebo na místech obvyklých pro jejich výkon pod vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Na nájem podniku bude třeba ve vztahu k zaměstnancům aplikovat ustanovení § 339 ZPr, podle kterého před přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů k jinému zaměstnavateli jsou dosavadní zaměstnavatel a přejímající zaměstnavatel povinni informovat odborovou organizaci nebo radu zaměstnanců o této skutečnosti a projednat s nimi za účelem dosažení shody o těchto skutečnostech:

- a) Stanovené nebo navrhované datum převodu.
- b) Důvody převodu.
- c) Právní, ekonomické a sociální důsledky převodu pro zaměstnance.
- d) Připravovaná opatření ve vztahu k zaměstnancům.

Nepůsobí-li u zaměstnavatele odborová organizace ani rada zaměstnanců, je dosavadní a přejímající zaměstnavatel povinen informovat zaměstnance

### **Obchodní tajemství**

Méně jednoznačná je situace ohledně obchodního tajemství náležejícího k podniku. Např. Tobeš zaujímá k problému názor, že jestliže bude obchodní tajemství považováno za součást podniku a podnik náleží jeho majiteli, nikoli nájemci, zdálo by se, že i obchodní tajemství bude majetkem majitele podniku, který tak bude činností nájemce zhodnocen. Není však pro tento případ jasné, kdo je podnikatelem provozujícím podnik a zdá se, že by to měl být spíše nájemce. V tom případě bude však podnik i nadále majetkem pronajímatele a obchodní tajemství, jež je jeho součástí, bude majetkem nájemce."

S uvedeným názorem se dá souhlasit po doplnění skutečnosti, že po skončení nájmu má přejít právo nájemce k obchodnímu tajemství opět na pronajímatele a to s ohledem na ustanovení § 18 ObchZ stanovující pravidlo, že podnikatel provozující podnik, na který se obchodní tajemství vztahuje, má výlučné právo tímto tajemstvím nakládat, zejména udělit souhlas k jeho



užití a stanovit podmínky takového užití. Bartošíková uvádí, že podnikatel může převést práva k obchodnímu tajemství na jiného. Právo k obchodnímu tajemství lze převádět na jiného s celým podnikem nebo samostatně.<sup>71</sup> V praxi však budou dozajista s přechodem obchodního tajemství z pronajímatele na nájemce praktické problémy vyplývající již ze samotné podstaty tajemství, které je složitě převoditelné a v takovém případě bude muset pronajímatel nebo nájemce u zpětného převodu využít právní ochrany dle, ustanovení § 20 ObchZ.

### **Goodwill**

Již výše v rámci této práce bylo uvedeno, že se různí názory na to, zda jsou tyto nehmotné statky součástí podniku či nikoliv. Podle mého názoru je to z právního pohledu nepodstatná diskuse, neboť se jedná o ekonomický pojem a de facto z účetního pohledu slouží k vyřešení toho, že se některé položky, které jsou např. v případě prodeje podniku prodávají za vyšší hodnoty, jedná-li se o prodej celku.

### **Práva a závazky**

Problematika, která je pro smlouvu o nájmu podniku důležitá je přechod práv a závazků. Ustanovení § 488e odst. 2 určuje, že spolu s podnikem přecházejí ke dni účinnosti smlouvy i závazky k podniku náležející. K tomu je třeba říci, že některá práva a závazky ovšem nepřecházejí, ač to není na tomto místě v zákoně přímo specifikováno, ale vyplývá to z jiné úpravy nebo povahy věci. Jedná se zejména o daňové závazky, závazky ze sociálního a zdravotního pojištění, obdobně jako např. závazky z účastí ve výběrových řízeních v rámci zákona o veřejných zakázkách.

V souvislosti s přechodem práv a závazků v rámci smlouvy o nájmu podniku odkazuje ObchZ na ustanovení § 477 odst. 2-4, tedy na úpravu smlouvy o prodeji podniku stanovující, že:

---

<sup>71</sup> Štenglová I., Plíva S., Tomsa M.: *Obchodní zákoník komentář*, 8. vydání, BECK, str. 52

1. K přechodu závazků se nevyžaduje souhlas věřitele, což je pravidlo odlišné od obecné úpravy převzetí dluhu tak, jak ho ve svých ustanoveních § 531 a násl. zná ObčZ. Ten naopak souhlas věřitele výslovně požaduje.
2. Prodávající, v případě nájmu podniku pronajímatel, ručí za splnění závazků kupujícím, respektive nájemcem. To se však týká pouze závazků týkajících se pronajatého podniku a vzniklých před účinností smlouvy o nájmu podniku. Mezi pronajímatelem a nájemcem tak vzniká vztah podle § 312 ObchZ přiměřený vztahu mezi subjekty institutu ručení smluvního tak, jak je upraven v ustanoveních § 303 a násl. ObchZ. K tomu uvádí Pelikánová, že porovnáme-li naši současnou úpravu, vidíme, že ta klade celé břemeno závazků na nabyvatele bez jakéhokoli limitu, k čemuž přispívá současná judikatura odmítající jakékoli smluvní omezení rozsahu převáděných závazků. Nabyvatel se tak dostává do velmi nejisté situace, protože se mohou později objevit závazky, o kterých nevěděl a vědět nemohl (zejména závazky odpovědnostní) a které bude povinen uhradit. Ručení zcizitele, jež náš kodex rovněž zakotvil, je závazkem akcesorickým, primárním dlužníkem bude nabyvatel podniku.<sup>72</sup>
3. Přejed pohledávek se řídí ustanoveními o jejich postoupení, ta je představována úpravou § 524 a násl. ObčZ. Podle těchto ustanovení přechází s pohledávkou i její příslušenství a všechna práva s ní spojená. Dlužník může i po přechodu pohledávky uplatnit všechny námítky proti pohledávce, které mohl uplatnit v době přechodu.
4. Kupující, resp. nájemce, je povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazku a prodávající, resp. pronajímatel, dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího, resp. nájemce.

---

<sup>72</sup> **Pelikánová I.:** *Komentář k § 476 – 488 zákona č. 513/1991 Sb. – Úvodní poznámky*, ASPI, LIT: 17680CZ

Zároveň je potřeba připomenout, že k obdobnému přechod pohledávek a závazků dochází i v okamžiku ukončení nájmu podniku. Dále speciálně ObchZ v § 488e odst. 1 zmiňuje přechod závazků z pracovně-právních vztahů, důvodem speciální úpravy je zřejmě zájem na ochraně práv zaměstnanců. Tento princip ochrany stávajících pracovních poměrů je dále potvrzen i v odst. 4 tohoto ustanovení, který stanoví, že po skončení nájmu přechází zaměstnanci zpět na pronajímatele. Obdobně platí princip zpětného přechodu i pro práva a závazky z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor, které jsou také v této souvislosti zmíněny. Ostatní závazky související s pronajatým podnikem se k okamžiku ukončení nájmu podniku stávají dle ustanovení § 488e odst. 4 ObchZ splatnými.

### **Oddíl 3. Část podniku**

Ustanovení § 488i ObchZ upravuje možnost, aby byla smluvně pronajata pouze část podniku. O problematice vymezení části podniku bylo pojednáno podrobněji již v části I. této práce. Dle platné judikatury za samostatnou organizační složku pokládat takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatné (oddělené) účetnictví týkající se organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku (samostatné organizační složky), a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji podniku. Za samostatnou organizační složku podniku ve smyslu ustanovení § 487 ObchZ je třeba považovat zejména odštěpný závod, příp. jiná organizační složka podniku, která se zapisuje do obchodního rejstříku.<sup>73</sup> Předmětem smlouvy o prodeji podniku však mohou být i jiné organizační složky podniku, které se nezapisují do obchodního rejstříku a které mohou být různě nazývány, např. závod, provoz apod., podmínkou však je, aby se jednalo o složku samostatnou ve výše uvedeném smyslu, přičemž se nemusí jednat o složku

---

<sup>73</sup> **Poznámka autora:** např. organizační složka podniku ve smyslu § 7 odst. 2 ObchZ

oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jako je tomu v případě odštěpného závodu.<sup>74</sup>

Pro úpravu vztahů ze smlouvy o části podniku potom budou platit přiměřeně ustanovení ObchZ o smlouvě o nájmu podniku, jak vyplývá z jeho ustanovení § 488i.

#### **Oddíl 4. Podnájem podniku**

Zákonná úprava smlouvy o nájmu podniku explicitně v ustanovení § 488c) odst. 1 ObchZ zakazuje přenechání podniku do podnájmu. To není možné ani v případě souhlasu obou stran, neboť toto zakazující ustanovení má kogentní charakter. Zmíněné ustanovení z tohoto hlediska na první pohled nevzbuzuje žádné pochybnosti. Otázkou však může být, zda se uvedený zákaz vztahuje i na jednotlivé věci tvořící součást podniku. Jinak řečeno, zda je možné, aby nájemce dal do podnájmu jednotlivé složky podniku, u nichž nepřešlo vlastnické právo na nájemce (jako např. u věcí určených podle druhu). V praxi se bude jednat zejména o nemovité věci a věci movité určené individuálně (stroje).

K této problematice se někteří autoři staví názorem, že z dikce citovaného ustanovení takový zákaz dovodit nelze. Zákon výslovně zakazuje podnájem podniku. Na přenechání jednotlivých částí tvořících součást podniku do užívání třetí osobě by patrně bylo třeba aplikovat ustanovení § 666 ObčZ, podle kterého je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak.

Podle mého názoru je tato otázka součástí filozoficko-právního přístupu ke smlouvě o nájmu podniku jako takové. Jinak řečeno, jedná se o problém věcných a nájemních práv k věci hromadné a to, zda se taková práva vztahují i na jednotlivé věci, které věc hromadnou. Tato problematika se

---

<sup>74</sup> Štengová I., *Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů*, 2. vydání Judikatura, str. 148

dotýká podniku v mnoha aspektech, např. institut podnájmu jednotlivých věcí v rámci smlouvy o nájmu podniku, nebo zástavní právo k jednotlivým věcem, je-li celý podnik zastaven apod.

Podle mého názoru, který je opřen zejména systematickým výkladem ObchZ, lze dát jednotlivé věci pronajatého podniku do podnájmu, a to z důvodu, že podnik byl v důsledku úpravy ObchZ definován jako věc hromadná. Touto úpravou došlo k jednoznačnému rozlišení práv k hromadné věci a práv k věcem tvořícím věc hromadnou. Tedy, je-li podnik definován jako věc hromadná a je-li předmětem smlouvy o nájmu, neznamená to, že nelze jednotlivé jeho věci dát do podnájmu, je-li tak činěno s odbornou péčí, tedy za obvyklou úplatu. V praxi se bude jednat např. o situaci, kdy v důsledku přechodného výkyvu trhu dojde k přechodnému snížení poptávky po daných výrobcích a pronajatý podnik by měl dočasně omezit výrobní kapacitu a dočasně uzavřít některé výrobní haly. Současně se mu naskytne možnost takové výrobní haly podnajmout za standardní úplatu, je to jak v zájmu nájemce tak v zájmu pronajímatele. Shodně Plíva, který uvádí, že zákon výslovně zakazuje podnájem podniku. Na přenechání jednotlivých částí tvořících součást podniku do užívání třetí osobě by patrně bylo třeba aplikovat ustanovení § 666 ObčZ, podle kterého je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Může však být sporné, zda lze věc tvořící součást podniku považovat za věc pronajatou ve smyslu § 666 odst. 1 ObčZ.<sup>75</sup>

**Tento závěr lze vyložit následujícím způsobem:**

- a) Logickým výkladem ustanovení § 488c ObchZ není v žádném případě zamezení situací popsaných výše, ale ochrana práv pronajímatele, kterého zákonodárce chrání před tím, aby oslabil jeho právní pozici k podniku jako takovému v důsledku podnájmu celého podniku ze strany nájemce na podnájemce, neboť by muselo dojít k obdobné

---

<sup>75</sup> **Plíva S.:** *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku*, Právní fórum, číslo 2, ASPI, 2005, str. 51

aplikaci ustanovení smlouvy o nájmu podniku i na podnájem, tedy k přechodu jednotlivých práv (přechod pracovně-právních vztahů, pohledávek a závazků, vlastnických práv k druhově určeným movitým věcem atd.). Podnájem celého podniku by umožňoval nájemci omezit odpovědnost a zhoršil by právní postavení pronajímatele, což správně zákonodárce vylučuje.

- b) Gramatickým výkladem lze dospět k tomu, že ObchZ ve svém § 488c odst. 1 zakazuje podnájem celého podniku. Současně se však aplikují věcně související ustanovení ObčZ na smlouvu o nájmu podniku podle § 1 odst. 2 ObchZ, tedy v našem případě § 666 ObčZ, které lze subsidiárně vztáhnout právě na jednotlivé věci tvořící podnik.
- c) Konečně a contrario lze vyhodnotit, že by zákonodárce musel výslovně stanovit, že "podnik ani žádnou věc podnik tvořící nelze přenechat do podnájmu", aby podnájem jednotlivých věcí najatého podniku zamezil.

## **ČÁST VI. OBSAH PODNIKU**

Obsahem závazkového vztahu vzniklého na základě smlouvy o nájmu podniku tvoří vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, tedy práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Obě smluvní strany mají v rámci tohoto smluvního vztahu jak práva, tak povinnosti. K tomu je třeba v obecné rovině poznamenat, že právo jedné strany by mělo odpovídat příslušné povinnosti druhé smluvní strany.

### **Oddíl 1. Základní práva a povinnosti smluvních stran**

#### **Způsob užívání podniku**

Podle § 665 odst. 1 ObčZ, které se aplikuje podle ustanovení § 488c ObchZ, je nájemce oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě a není-li nic dohodnuto, způsobem přiměřeným povaze a určení věci. Toto základní

ustanovení je třeba na smlouvu o nájmu podniku aplikovat, ovšem v souvislosti s významově souvisejícím ustanovením § 488e odst. 1 ObchZ, z něhož plyne oprávnění nájemce provozovat podnik s odbornou péčí a v souladu s předmětem podnikání, k němuž mu byl podnik pronajat. Zajímavou otázkou, je zda je oprávněn být nájemce nečinný při provozu podniku. Někteří autoři uvádí, že z ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ nelze dovodit povinnost nájemce podnik stále provozovat. Zákonem uložená povinnost spočívá v tom, že nájemce je povinen odbornou péčí vyvinout při provozu podniku.<sup>76</sup> S tímto názorem se lze ztotožnit, neboť mohou nastat situace, kdy je výhodnější podnik neprovozovat. Na druhou stranu Pohl uvádí, že názor, že nájemce nemá zákonnou povinnost podnik užívat, nepovažuje za správný.<sup>77</sup> Zvláštní ustanovení je konkretizací obecného pravidla obsaženého v ObčZ. Předmět podnikání může nájemce měnit jen se souhlasem pronajímatele.<sup>78</sup> Ustanovení § 664 ObčZ ukládá pronajímateli, aby předal věc (podnik) ve stavu způsobilém k užívání. Nelze však aplikovat dovětek, podle kterého má pronajímatel povinnost věc svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém. Nebude-li odevzdaný podnik ve stavu způsobilém k provozu, ponese pronajímatel odpovědnost za porušení své smluvní povinnosti výslovná úprava však není.<sup>79</sup> S tímto tématem souvisí i otázka řádného provozu podniku. V tom, co se považuje za řádný provoz podniku je možno dle mého názoru podpůrně využít četnou judikaturu a literaturu vztahující se k ustanovení § 194 odst. 5 o povinnostech řádného hospodáře. V případě, nebude-li nájemce podnik provozovat řádně, vzniká pronajímateli nárok na náhradu škody, případně nárok od smlouvy o nájmu podniku odstoupit.

Ustanovení § 665 odst. 2 ObčZ, jež není ve výslovném výčtu aplikovatelných ustanovení ObčZ, ukládá nájemci povinnost věc (podnik) užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla

---

<sup>76</sup> **Marek K.**, *Smlouva o nájmu podniku*, Právo a podnikání, 2002, č.2, ORAC, str. 27

<sup>77</sup> **Pohl, T.**, *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*, Obchodní právo, č. 2, str. 4

<sup>78</sup> **Poznámka autora:** § 488e odst. 1 ObchZ

<sup>79</sup> **Pelikánová, I., Plíva S., a kol.:** *Smlouva o nájmu podniku, Změny v obchodním právu*, ORAC, 2001, str. 159

věc znehodnocena více než jejím užíváním. Vyloučení tohoto ustanovení je problematické pro samotnou povahu podniku, jež nutně předpokládá užívání, jinak ztrácí hodnotu a zaniká. Provoz je pojmovým znakem podniku a provozování podniku patří k pojmovým znakům závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku. Neprovozovaný podnik ztratí hodnotu (zejména ztrátou klientely) a přestává být podnikem. Avšak povinnost nájemce pronajatý podnik provozovat je možné, byť ne zcela jednoznačně, vyvodit i z § 488e odst. 1 ObchZ. Nájemce má povinnost podnik provozovat.

Nájemce nemusí činnost vykonávat stále a nepřetržitě, je však povinen odbornou péčí vyvíjet při provozu podniku, tedy nemůže provozování podniku zastavit. Zastavením je nutno chápat trvalejší přerušení provozování podniku.<sup>80</sup> Provede-li nájemce změny podniku bez souhlasu pronajímatele, bude při skončení nájmu povinen uvést podnik do původního stavu (a na svoje náklady). Jestliže by v důsledku prováděných změn hrozila pronajímateli značná škoda, vznikne mu právo odstoupit od smlouvy. Tím je třeba rozumět, že škoda hrozí v důsledku změn prováděných bez souhlasu pronajímatele. Pro nájem podniku je aplikovatelný také § 670 ObčZ, jenž ukládá obecnou preventivní povinnost proti vzniku škody a povinnost pojistit věc (podnik) váže na předchozí smluvní dohodu. Nájemce není povinen ze zákona podnik pojistit, ale doporučuje se, aby tato povinnost byla ve smlouvě sjednána. Nájemce tak má v první řadě zákonem založenou (§ 488e odst. 1 ObchZ, § 365 ObčZ) povinnost podnik, jež je předmětem smlouvy o nájmu podniku, provozovat. Nečiní-li tak, dochází k jeho znehodnocení a je založena povinnost nájemce porušením této jeho povinnosti ze závazkového vztahu nahradit škodu, kterou takto způsobil druhé straně (pronajímateli), ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost jak upraveno v § 373 ObchZ. Je pak na pronajímateli, aby prokázal porušení povinnosti nájemcem, vznik škody a příčinnou souvislost. Stručný přehled

---

<sup>80</sup> Reschová, K.: *Smlouva o nájmu podniku*, Právní rádce, 2005, č. 7, str. 5



nejvýznamnějších práv a povinností tvořících obsah smlouvy o nájmu podniku je následující:

## **Oddíl 2. Základní práva nájemce**

### **Právo podnik provozovat a řídit**

Stěžejním právem nájemce je bezpochyby právo uvedené v základním ustanovení úpravy smlouvy o nájmu podniku, § 488b ObchZ, provozovat a řídit podnik během sjednané doby nájmu. Tato právo je vykonáváno na vlastní nebezpečí a náklad nájemce. Pronajatý podnik je provozován pod vlastní firmou nájemce. Právo na provozování a řízení podniku je dále podpořeno obecně aplikovatelným stanovením § 665 odst. 1 ObčZ, které ve své první větě zmiňuje právo nájemce na užívání věci způsobem stanoveným ve smlouvě.

Podle uvedeného ustanovení § 488b ObchZ je podnik nájemcem provozován a řízen samostatně. Zákon nijak nespécifikuje, jak v daném případě slovní obrat "samostatně" interpretovat. Pohl dovozuje, že výraz "samostatné" znamená, že nájemce ve smyslu § 488 odst. 2 musí provozovat podnik nebo jeho část pod svou firmou.<sup>81</sup> S tímto závěrem lze souhlasit, ale lze jej generalizovat tak, že nájemce je povinen podnik provozovat jako podnikatel ve smyslu § 2 ObchZ samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. O samostatné provozování a řízení jde, jestliže nájemce rozhoduje o podnikání v pronajatém podniku sám, bez přímého vlivu pronajímatele a pod svou firmou. Náklady spojené s provozováním podniku nese nájemce, nikoli pronajímatel. Totéž platí o nebezpečí ztrát a škod, které při provozu podniku vzniknou. Braním užitků se rozumí to, že výsledek provozování podniku patří nájemci.<sup>82</sup> Nájemce provozuje podnik podle vlastního podnikatelského záměru a přebírá nad podnikem komplexní správu a péči. Samostatností provozování se rozumí zejména samostatná rozhodování nájemce o nákupu surovin, energií a služeb potřebných pro

---

<sup>81</sup> **T. Pohl:** *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*. Obchodní právo, č. 2, 2001, str. 4

<sup>82</sup> **Plíva S.,** *Obchodní závazkové vztahy*. ASPI, 2006, str. 199

provozování podniku (pro výrobu) a naopak o prodeji výrobků, zboží a služeb. Na hodnotu podniku však může mít velký vliv změna dodavatelů či odběratelů, změna sortimentu výrobků, změna cílových trhů, atd. Ekonomicky je tak žádoucí legitimní preventivní požadavek pronajímatele, aby nájemce smluvně omezil a zajistil se tak proti znehodnocení podniku

### **Právo pobírat užitky**

Nájemci svědčí právo nájemce na zisky mající původ v provozovaném podniku od doby účinnosti smlouvy o nájmu podniku. I v této oblasti považují za vhodné vyjít ze základní definice podnikatele dle ustanovení § 2 ObchZ, kdy motivací nájemce je dosažení zisku podniku, který provozuje. Braním užitků se rozumí to, že výsledek provozování podniku patří nájemci.<sup>83</sup> Nájemce provozuje podnik podle vlastního podnikatelského záměru a přebírá nad podnikem komplexní správu a péči.

### **Právo nájemce na užívání označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví**

Nájemce je oprávněn užívat nehmotná práva náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem v rozsahu, v jakém je toho třeba pro řádné provozování podniku, a to po dobu trvání nájmu dle ustanovení § 488g odst. 1 ObchZ. Tímto ustanovením je tedy vymezen rozsah a doba, v jakém lze tato oprávnění využívat. Úhrada za užívání je dle uvedeného ustanovení součástí nájemného. Zmíněné ustanovení dále pamatuje na situaci, kdy je k užívání potřeba licenční smlouva a eventuelní související zápis licence do příslušného rejstříku, které platí i v případě převodu podniku v rámci jeho nájmu. Smluvní strany by v této souvislosti měly pamatovat na to, že předmětné ustanovení má dispozitivní charakter a je tedy možné jej dohodou změnit. Taková změna je pravděpodobná zřejmě nejspíše v případě, kdy bude dohodnuto, že úhrada za označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví není součástí nájemného a bude poskytována samostatně. V takovém případě je z důvodu určitosti a

---

<sup>83</sup> Plíva S., *Obchodní závazkové vztahy*. ASPI, 2006, str. 199

srozumitelnosti právního úkonu třeba dohodnout i výši takové úhrady nebo alespoň dostatečně určitý způsob jejího určení.

### **Vlastnické právo ke druhově určeným věcem**

Jedná se zejména zboží na skladě, materiálu určenému ke zpracování náhradním dílům a věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, přechází na nájemce. Zmíněný přechod vlastnického práva je ovšem podmíněn ustanovením věty druhé stejného odstavce a to pravidlem ve znění, že k přechodu vlastnictví dojde jenom tehdy, dohodnou-li strany přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného nebo mimo ně. Úplata tedy může být poskytnuta dvěma způsoby - rozložením plateb za věci movité do jednotlivých splátek nájemného, kdy vlastně dochází k postupnému splácení věcí přešlých do vlastnictví nájemce, druhá možnost je potom dohoda stran smlouvy o nájmu podniku o podmínkách splácení věcí mimo platbu nájemného. Strany jsou v této souvislosti dále povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis. Absence soupisu věcí dotčených přechodem vlastnického práva může vézt zpravidla k nejasnostem v otázkách rozsahu přešlých věcí, sama však nezpůsobuje neplatnost přechodu vlastnického práva.

## **Oddíl 3. Základní povinnosti nájemce**

### **Řádné provozování a řízení podniku**

Podle ustanovení § 488e odst. 1 je nájemce jak výše uvedeno povinen provozovat podnik s odbornou péčí a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku. V zásadě se ztotožňují s názorem uvedeným v literatuře, že vzhledem ke kogentní povaze tohoto ustanovení patrně nelze dát souhlas obecně předem ve smlouvě. Pronajímatel musí mít možnost posoudit, jaký jiný předmět

podnikání bude v pronajatém podniku provozován.<sup>84</sup> Pronajímatel se tedy i z tohoto důvodu ani nemůže platně vzdát práva k udělení takového souhlasu či jeho odmítnutí.

Nájemce je nejen povinen podnik provozovat, ale je povinen jej provozovat s odbornou péčí. Zákon výslovně a závazně stanoví, že provozování podniku nájemcem musí být kvalifikované, prováděné s odbornou péčí. Požadavek odborné péče z hlediska požadavku profesionality výkonu určité činnosti je požadavkem od péče řádného hospodáře přísnějším. Odborná péče vyžaduje speciální znalosti v určité oblasti. Požadavek odborné péče tak na rozdíl od péče řádného hospodáře je tedy požadavkem vyžadujícím plnění povinností na určité odborné úrovni, která však musí dosahovat úrovně odborníka v dané oblasti a rozhodovat se znalostí věci. Pokud nájemce poruší povinnost odborné péče, bude odpovídat za škodu tím vzniklou. Potom bude na pronajímateli, aby prokázal, že nájemce nepostupoval s odbornou péčí, a dále aby prokázal vznik škody a tuto vyčíslil, což bude zpravidla velmi složité.

Současně souhlasím s názorem, že nájemce nemá povinnost podnik užívat, pokud toto nestanoví smlouva nebo nehrozí-li neprovozováním podniku újma.

Obdobný názor je zastáván i některými jinými autory. Např. Marek uvádí, že se nedomnívá, že by z ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ vyplývala povinnost podnik stále provozovat. Po našem soudu spočívá uložená povinnost v tom, že nájemce je povinen odbornou péčí vyvíjet při provozu podniku.<sup>85</sup> Má tedy na mysli, že nájemce není povinen podnik neustále provozovat, pakliže jej však provozuje, musí tak činit s odbornou péčí.

---

<sup>84</sup> Štenglová I., Plíva S., Tomsa M. a kol.: *Obchodní zákoník. Komentář*. 6. vydání C.H.BECK, 2001, str. 1314

<sup>85</sup> Marek K.: *Smlouva o nájmu podniku*, Právní rádce, 2002, č. 2

## **Úhrada nájemného**

Smlouva o nájmu podniku je pojmově smlouvou úplatnou. Její podstatnou částí je dle § 488b odst. 2 ObchZ dohoda stran o výši nebo způsobu určení výše nájemného. V kogentní úpravě ObchZ není nijak uveden způsob určení výše nájemného. Bude tedy na dohodě stran, jaký způsob zvolí. Měl by ovšem naplňovat základní principy platnosti právního úkonu, tedy by se mělo jednat o srozumitelný a určitý způsob definice.

## **Umožnění přístupu k věci**

S ohledem na ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ budou v případě smlouvy o nájmu podniku aplikovatelná vypočtená ustanovení ObčZ (k problematice odkazu na ObčZ více v kapitole II.2.1.). Ustanovení § 665 odst. 1 ObčZ uvedené ve zmíněném výčtu stanoví obecnou povinnost nájemce umožnit přístup pronajímatele k věci za účelem kontroly.

## **Vyžádání souhlasu se změnou věci**

Stejně jako v předchozím bodě i toto právo vyplývá z obecně aplikovatelného ustanovení § 667 odst. 1 ObčZ, který stanovuje, že změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele, přičemž úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal.

Nestanoví-li smlouva jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Odst. 2 stejného paragrafu dále stanovuje, že provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

### **Zabránění vzniku škody**

Z obecně aplikovatelného ustanovení § 670 ObčZ dále vyplývá pravidlo, podle kterého je nájemce povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda a je povinen dát věc pojistit, jestliže to stanoví smlouva.

### **Omezení činnosti po skončení nájmu**

Ustanovení § 488h ObchZ umožňuje, aby strany smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části omezily svoji činnost pomocí institutu tzv. konkurenční doložky. Takto může být nájemce omezen po skončení nájmu. Zmíněné ustanovení používá metodu odkazu na § 672a ObchZ upravující konkurenční doložku v případě smlouvy o obchodním zastoupení. V souladu s tímto si mohou strany písemně dohodnout, že nájemce nesmí po skončení nájmu na stanoveném území ve stanovené době vykonávat na vlastní nebo cizí účet, která byla předmětem jeho činnosti v době nájmu podniku nebo jinou činnost, která by měla soutěžní povahu vůči podnikání zastoupeného. Doba možného omezení je přímo zákonem výslovně omezena na trvání nejvýše 2 let. Zmínit je určitě třeba i skutečnost, že použití konkurenční doložky musí být přiměřené a nájemce nesmí být podle § 672a odst. 3 ObchZ omezen více, než kolik vyžaduje potřebná míra ochrany pronajímatele. V případě pochybností nad nutností rozsahu omezení může soud konkurenční doložku prohlásit za neplatnou. V této souvislosti je vhodné dodat, že je zde poněkud nešťastná úprava, kdy ustanovení § 488h ObchZ není kogentní, ale ustanovení 672a ObchZ je kogentní a definuje základní podmínky obsahu konkurenční doložky takto:

- a) Písemná forma.
- b) Omezení trvání konkurenční doložky na dobu trvání smlouvy a maximálně dva roky po jejím skončení. V tomto smyslu je ustanovení § 488h) výjimkou vůči ustanovení § 672a ObchZ, neboť pro smlouvu o nájmu podniku by měl být po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku

omezen konkurenční doložkou pronajímatel a po jejím skončení nájemce. Je zde však otázka, zda se mohou strany platně od tohoto ujednání odchýlit vzhledem k tomu, že § 488h) nemá kogentní povahu.

- d) Rozsah konkurenční doložky se vztahuje na stanovené území nebo vůči stanovenému okruhu osob.
- e) Zákaz se vztahuje na činnost vykonávanou na vlastní nebo cizí účet, která byla předmětem obchodního zastoupení, nebo jinou činnost, která by měla soutěžní povahu vůči podnikání zastoupeného.

Jak naznačeno výše, kombinace dispozitivního ujednání § 488h a kogentní § 672a ObchZ je formulačně nešťastná a zbytečná. Podle § 488h totiž není stanovena povinnost existence konkurenční doložky, ale pouze její možnost, tudíž případná kogentnost takového ustanovení by v žádném případě neznamenal přílišný zásah do smluvní volnosti stran smlouvy o nájmu podniku, pouze by jasněji definovala mantinely takové konkurenční doložky. Jinak řečeno vyvstává otázka, zda by byla platná konkurenční doložka sjednaná odlišně od ustanovení § 672a, např. konkurenční doložka omezující soutěžní činnost nájemce na dobu 5 let po skončení smlouvy, což je vzhledem k dispozitivnímu ustanovení § 488h ObchZ teoreticky možné. Dle mého názoru, by nebyla taková konkurenční doložka automaticky neplatná podle § 672a odst. 2 ObchZ, ale byly by zde dány zásadní pochybnosti o potřebnosti míry takové ochrany, tudíž by soud s vysokou pravděpodobností prohlásil takovou konkurenční doložku za neplatnou. Přesto však lze de lege ferenda doporučit, aby ustanovení § 488h bylo zařazeno mezi kogentní ustanovení, čímž by se výše popsané právní nejednoznačnosti postavily definitivně na jisto.

## **Oddíl 4. Základní práva a povinnosti pronajímatele**

### **Přenechání podniku do užívání**

Pronajímatel je povinen přenechat nájemci podnik samostatnému provozování, tak aby o něm nájemce rozhodoval sám a pod svoji firmou.

### **Zdržet se nakládání podnikem**

Pronajímatel je následkem uzavření smlouvy o nájmu podniku a dočasným převodem podniku značně omezen v dispozici s ním. Pro zajištění právní jistoty je vhodné, aby strany vysloveně uvedly zákaz prodeje či zcizení jiným způsobem popř. zástavy podniku v době nájmu.

### **Omezení činnosti v průběhu nájmu podniku**

I pro stranu pronajímatele může být sjednána konkurenční doložka, která bude pronajímatele omezovat ve výkonu jeho aktivity tak, aby nekonkuroval nájemci. Oproti nájemci, kterého lze omezit jen po skončení nájmu, pronajímatel může být ve své činnosti konkurenční doložkou omezen logicky jen za trvání nájemního vztahu. V ostatním platí uvedené v souvislosti s omezením činnosti nájemce po skončení nájmu (viz. výše).

Ručení pronajímatele za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy.

## **ČÁST. VII. ZMĚNA SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

### **Oddíl 1. Obecně ke změně smlouvy**

Ke změně smlouvy dochází v případě, změní-li se její subjekt nebo změní-li se její obsah, příp. kombinace obou těchto variant. Pro změnu smlouvy o nájmu podniku se použijí obecně použitelná ustanovení § 516 a násl. ObčZ. Dále pak určitá ustanovení dílu III. ObchZ nesoucího název Některá ustanovení o uzavírání smlouvy.



Smlouva o nájmu podniku představuje komplex závazků a pohledávek, z nichž jen některé jsou postupitelné ve smyslu zákonné úpravy o postoupení pohledávky (§§ 524 - 532 ObčZ). Úprava v ObčZ představuje změnu v osobě věřitele. K té může dojít na základě smlouvy (§ 524 ObčZ), zákona (§ 488e odst. 2 ObchZ, jež upravuje přechod práv a závazků, které náležejí k pronajatému podniku účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce) nebo rozhodnutím soudu.<sup>86</sup> ObčZ některé pohledávky z možnosti postoupení vylučuje (§ 525 ObčZ). Jedná se o pohledávky, jejichž obsah by se změnou věřitele změnil, a pohledávky, u nichž by postoupení odporovalo dohodě s dlužníkem. Podle kogentního ustanovení zákona navíc nelze postoupit pohledávku, pokud nemůže být postižena výkonem rozhodnutí. Smlouva o nájmu podniku představuje určitý komplex závazků a pohledávek, z nichž však jen některé jsou postupitelné. Cese smlouvy je operace přesahující rámec pouhé kombinace cese a intercese.<sup>87</sup> Jestliže tedy nelze postoupit určitou pohledávku spoluvytvářející obsah smlouvy o nájmu podniku, pak je otázkou, zda-li na tom může něco změnit případný souhlas příslušného dlužníka s takovým postoupením jinak nepostupitelné pohledávky. Zřejmě by to bylo možné s odvoláním na soukromoprávní zásadu "vše je dovoleno, co není výslovně zakázáno" lze tedy cesi smlouvy o nájmu podniku pokládat za přípustnou, jak ostatně dokládá právní teorie i praxe.

### **Přechod práv a povinností ze smlouvy o nájmu podniku**

K právní sukcesi dochází i v souvislosti jiných právních skutečností. Pokud dojde ke změně v osobě pronajímatele při převodu podniku, nabyvatel podniku vstupuje ze zákona do práv a závazků souvisejících s převádným podnikem, samozřejmě pouze v případě, že smluvní úprava takový přechod nevylučuje<sup>88</sup>. Nejedná se tedy apriorně o úpravu cese smlouvy, nýbrž pouze o úpravu důsledku určité právní dispozice s podnikem, jehož součástí jsou i závazky a pohledávky vznikající ze smluv. Tento příklad tedy není cesí

---

<sup>86</sup> **Plíva S.:** *Obchodní závazkové vztahy*, Praha, ASPI, 2006, str. 102

<sup>87</sup> **Pelikánová, I.:** *Aktuální otázky obligačního práva a jeho kodifikace v evropském i českém kontextu*. Právní rozhledy, 2007, č. 18, str. 666

<sup>88</sup> **Poznámka autora:** takové smluvní ustanovení se označuje jako "change of control clause"

smlouvy v pravém slova smyslu. Jedná se sice o změnu v osobě jednoho z účastníků smlouvy, avšak o změnu vynucenou, která je důsledkem a svým způsobem i předpokladem realizace jiné právní skutečnosti.<sup>89</sup> V případě, dochází-li však k převodu práv a povinností ze smlouvy o nájmu podniku se souhlasem obou smluvních stran, je zapotřebí splnit veškeré náležitosti jako při vzniku smlouvy o nájmu podniku tak, aby nebyly poškozeny práva třetích stran.

## **Oddíl 2. Případy změny smlouvy o nájmu podniku**

### **Díl 1. Dohoda stran**

Dle ustanovení § 516 ObčZ platí tedy především, že účastníci smlouvy mohou dohodou změnit vzájemná práva a povinnosti. V této souvislosti ObčZ dále v ustanovení § 40 odst. 2 stanovuje, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně. Ovšem pro oblast obchodně-právních závazkových vztahů je toto pravidlo modifikováno § 272 odst. 2 ObchZ, který stanovuje, že obsahuje-li písemně uzavřená smlouva ustanovení, že může být změněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě, může být smlouva změněna nebo zrušena pouze písemně.

Obecně se dá prohlásit, že ustanovení § 272 odst. 2 ObchZ je přijímáno značně kriticky a je otázkou, zda je opodstatněné, aby bylo na rozdíl od oblastí občanskoprávních závazků v oblasti obchodního práva možné smlouvu změnit jinou formou než písemnou. Jsou proto autoři, např. Stuna, kteří tvrdí, že tam, kde pro platnost smlouvy předepisuje písemnou formu zákon, a to i ObchZ, je možno ji měnit opět jen v písemné formě podle obecného pravidla § 40 odst. 2 ObčZ a speciální pravidlo uvedené zde se může uplatnit jen u obchodních smluv, u nichž byla povinnost písemné formy stanovena dohodou stran nebo z vůle některého účastníka smluvního

---

<sup>89</sup> **Grulich T.:** *K otázce přípustnosti tzv. cese smlouvy*, Právní rozhledy, č. 6, 2008

vztahu.<sup>90</sup> Jiní autoři, např. Tomsa, se však k tomuto výkladu ovšem staví značně pochybovačně a vyvozují, že kritický postoj k ustanovení § 272 odst. 2 ObchZ je jistě odůvodněný, avšak de lege lata by podle našeho přesvědčení tento prosazovaný výklad překročil meze možností výkladu. Obecné pravidlo dané v § 40 odst. 2 ObčZ, které platí pro smlouvy, které se neřídí úpravou ObchZ (a které nerozlišuje důvod uzavření smlouvy v písemné formě), nelze podle pravidla daného v § 1 odst. 2 použít, když ObchZ má speciální úpravu.<sup>91</sup>

S ohledem na výše uvedené nelze tedy s jistotou odpovědět na otázku, zda změna smlouvy o nájmu podniku, pro kterou zákon v ustanovení § 488b odst. 3 ObchZ předepisuje písemnou formu, musí být provedena písemnou formou. Osobně a to i s ohledem na povinnost zveřejnění smlouvy o nájmu podniku podle § 33 odst. 1 ObchZ z důvodu ochrany věřitelů se kloním k názoru, že změna smlouvy o nájmu podniku však být provedena písemně musí.

## **Díl 2. Další skutečnosti vedoucí ke změně smlouvy o nájmu podniku**

Vedle dohody stran závazkového vztahu mohou změnu závazkových vztahů, a mezi nimi smlouvy o nájmu podniku, způsobit i některé další právní skutečnosti. Zákon tedy stanovuje určité případy, ve kterých změny v závazku mohou nastat. V této souvislosti ObčZ vypočítává následující instituty:

### **Postoupení pohledávky (§ 524 a násl. ObčZ)**

V případě má-li dojít k postoupení pohledávky, která vyplývá ze smlouvy o nájmu podniku, budou se aplikovat standardní ustanovení pro postoupení

---

<sup>90</sup> Dědič, J., Čech, P., Kopáč, L., Knap, K., Kučera, Z., Koláček, M., Tomsa, M., Stuna, S., a kol., *Obchodní zákoník s podrobným komentářem pro právní a podnikatelskou praxi*, Praha, Trizonia 1992, str. 300

<sup>91</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 6. vydání, C.H. BECK, 2001, str. 1081

pohledávky. V praxi se může jednat zejména o pohledávku pronajímatele na úhradu nájemného vůči nájemci podniku. Takovou pohledávku je možné postoupit bez souhlasu dlužníka na třetí osobu, pokud smlouva o nájmu podniku postoupení pohledávky výslovně nevylučuje. Obecně se však nejedná o podstatnou změnu smlouvy o nájmu podniku, neboť práva a povinnosti smluvních stran nepozbývají právních účinků, změna je však v tom, komu má nájemce plnit nájemné. V žádném případě nelze hovořit o postoupení pohledávky, co do celé smlouvy o nájmu podniku, neboť předmětem postoupení je jen určitá pohledávka, např. pohledávka na zaplacení kupní ceny, nikoli celý závazkový vztah, ze kterého pohledávka vznikla.<sup>92</sup> V případě změny subjektu celé smlouvy o nájmu podniku je třeba aplikovat právní institut převzetí dluhu, ovšem při současném respektování práv osob, které by mohly být takovou změnou dotčeny, např. věřitelů, zaměstnanců apod.

### **Převzetí závazku (§ 531 a násl. ObčZ)**

V praxi může mít převzetí dluhu plynoucích ze smlouvy o nájmu podniku několik různých podob. Zejména se může jednat o změnu celého smluvního vztahu, tedy nájemce podniku se souhlasem věřitele, kdy by došlo k právnímu nástupnictví na straně nájemce, kdy by od okamžiku právních účinků takové změny byl zavázán ze smlouvy o nájmu podniku nový nájemce. Takové převzetí je možné pouze písemnou smlouvou o převzetí dluhu podle § 531 ObčZ. Pouhé jednostranné prohlášení nového dlužníka, byť učiněné v písemné formě, nemůže mít za následek změnu v osobě dlužníka, a to ani kdyby s tím věřitel prokazatelně souhlasil.<sup>93</sup> Současně je však třeba, aby taková smlouva zohlednila práva dotčených osob, tedy zejména se smlouvou o převzetím dluhu musí souhlasit osoby, které smlouvu o nájmu podniku zajistily (např. zástavní věřitelé, banky, ručitelé apod.). Současně se lze domnívat, že by pro takovou změnu na straně nájemce

---

<sup>92</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, str. 936

<sup>93</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, C.H.BECK, str. 949

smlouvy o nájmu podniku bylo třeba splnit veškeré náležitosti, které ObchZ vyžaduje pro její vznik, jak bylo popsáno výše v rámci této práce. Tedy zejména nájemce by musel být podnikatelem zapsaným v obchodním rejstříku, musel by mít příslušná podnikatelská oprávnění, smlouva o převzetí závazku by nenabyla právních účinků dříve než dojde ke zveřejnění takové změny dle § 33 odst. 1 ObchZ. Dále pak je třeba aplikovat práva na ochranu věřitelů dle § 488e ObchZ i na změnu v osobě nájemce.

Vedle toho je třeba odlišit situaci, kdy dojde ke změně osoby na straně pronajímatele. Taková situace zejména nastane v případě, rozhodne-li se podnikatel vlastníci podnik, který je předmětem nájmu dle smlouvy o nájmu podniku, takový podnik zcizit. Podnik lze prodat na základě smlouvy o prodeji podniku, která byla popsána výše v rámci této práce. Obecně platí, že lze prodat věc, která je předmětem nájmu, pokud smlouva o nájmu podniku takový převod nevyklučuje či neomezuje. ObčZ stanoví ve svém ustanovení § 680 odst. 2, 3 právní důsledky prodeje nájaté věci odlišně pro nemovité věci a odlišně pro věci movité. V případě změny vlastnictví nemovité věci vzniká nájemci právo vypovědět smlouvu o nájmu, a to i tehdy byla-li smlouva o nájmu uzavřena na dobu určitou. Při změně vlastnictví k movité věci, může smlouvu o nájmu vypovědět i nabyvatel. Toto ustanovení je třeba ve vztahu ke smlouvě o nájmu podniku vyhodnotit zejména z hlediska, zda se vůbec na smlouvu nájmu podniku aplikuje, dále pak v případě, pokud by se aplikovala, jak se vypořádat s odlišným režimem pro movité a nemovité věci. Za prvé je třeba jasně stanovit, že základní zásada, podle které nemá změna v osobě pronajímatele vliv na trvání nájemní smlouvy vliv, se aplikuje i na smlouvu o nájmu podniku. Složitější otázka je, zda se aplikuje na smlouvu o nájmu podniku ustanovení § 680 odst. 3 ObčZ, jinak řečeno, zda je oprávněn nájemce, příp. nabyvatel pronajatého podniku, smlouvu o nájmu podniku vypovědět. Tato otázka úzce souvisí s výkladem ustanovení § 488c odst. 2 ObchZ zpracovaném výše v rámci této práce, kdy autor dovozuje, že se na smlouvu o nájmu podniku vztahují subsidiárně i jiná ustanovení ObčZ než výslovně vyjmenovaná ustanovení v § 488c odst. 2 ObchZ. Z dikce ustanovení § 680 odst. 2 ObčZ vyplývá, že se zvláštní režim vztahuje pouze na nemovitou věc, resp. movité

věci, nikoli obecně na každou věc. Jak bylo uvedeno podnik je věcí hromadnou, která není nikde definována, tudíž nelze jednoznačně uzavřít, že by se jednalo o věc movitou či nemovitou. Podle mého názoru se podnik ale blíží věci movité, tudíž gramatickým výkladem lze dospět k tomu, že ustanovení § 680 odst. 3 by na smlouvu o nájmu podniku vylo obtížně aplikovatelné. Obdobně lze dospět logickým výkladem, že zákonodárce nezamýšlel z práva na vypovězení nájemní smlouvy učinit pravidlo obecné vztahující se na všechny věci. To by bylo i proti logice existence odst. 2 tohoto ustanovení, naopak se jedná o zvláštní ustanovení aplikovatelné pouze pro movité, resp. nemovité věci. Z toho tedy vyplývá, že podpůrně aplikovat lze na smlouvu o nájmu podniku pouze ustanovení § 680 odst. 2 nikoli však ustanovení § 680 odst. 3 ObčZ. Podle mého názoru, tedy není nájemce podniku oprávněn smlouvu o nájmu podniku vypovědět v případě, dojde-li ke změně vlastnictví podniku.

### **Přeměna nájemce či pronajímatele**

Podle Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev je možné, aby podnikatel, který je obchodní společností (nebo družstvem) a současně účastníkem smlouvy o nájmu podniku, uskutečnil přeměnu, tedy zejména fúzi či rozdělení, jakož i změnu právní formy či převzetí jmění společníkem. K takové přeměně může dojít bez souhlasu smluvního partnera, nestanoví-li smlouva o nájmu podniku takovou restrikcí. Zásadní principy při přeměnách obchodní společností podstatné pro účastníky smlouvy o nájmu podniku je zejména princip právního nástupnictví, jakož i princip ochrany práv věřitelů.

### **Dispozice s pronajatým podnikem**

V případě dispozice s pronajatým podnikem, se na právním postavení nájemce nic nemění. Je k diskusi, zda má nájemce právo smlouvu o nájmu podniku v důsledku jeho prodeje vypovědět. Tomuto problému se věnuji v části II. této práce podrobněji a domnívám se, že takové právo nájemci nesvědčí. Vlastnické právo k pronajatému podniku se může změnit zejména následujícími způsoby:

### **Prodej podniku nebo jeho části**

Tato dispozice je upravena jako smluvní typ v ObchZ, a to v ustanovení § 476 až 488. Prodej části podniku je upraven v ustanovení § 487, který stanoví, že se na prodej části podniku aplikují ustanovení §§ 476 - 486. Tedy ustanovení § 487 neodkazuje pro prodej části podniku na aplikaci ustanovení §§ 488 a 488a) ObchZ. I bez tohoto odkazu však pro prodej části podniku platí § 488 odst. 1 o povinnosti zápisu skutečnosti, že došlo k prodeji podniku do obchodního rejstříku (srovnej druhá část věty: "...navrhne provedení zápisu o prodeji podniku nebo jeho části v tomto rejstříku.>").

### **Vklad podniku nebo jeho části do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení účasti ve společnosti**

Podnik nebo jeho část může být vložen jako nepeněžitý vklad do společnosti, a to za účelem nabytí účasti vkladatele ve společnosti, nebo zvýšení účasti vkladatele ve společnosti. Mohou nastat tedy tyto situace založení společnosti nepeněžitým vkladem, kterým je podnik nebo jeho část, nebo zvýšení základního kapitálu v již existující společnosti, a to vkladem podniku nebo jeho části ze strany nově přistoupivšího nebo stávajícího společníka/akcionáře. V obou případech je podnik nebo jeho část vkládán na základě smlouvy o vkladu podniku nebo jeho části uzavřené mezi správcem vkladu a vkladatelem, který je současně jedním ze zakladatelů na straně druhé. Založení nepeněžitým vkladem a jeho specifikace musí být součástí zakladatelské nebo společenské smlouvy o založení společnosti ve formě notářského zápisu. Podnik nebo jeho část musí být oceněn znalcem jmenovaným soudem postupem dle § 59 ObchZ. Podle § 59 odst. 5 ObchZ se na smlouvu o vkladu podniku nebo jeho části aplikují přiměřeně ustanovení smlouvy o prodeji podniku. Před vznikem společnosti spravuje podnik nebo jeho část správce vkladu podle § 60 ObchZ. ObchZ nespécifikuje právní postavení správce vkladu ve vztahu k podniku, stanoví pouze, že smlouva o vkladu musí zajistit dohled správce nad podnikem do vzniku společnosti. Zákon výslovně neřeší, kdo je oprávněn činit právní úkony týkající se vkládaného podniku nebo jeho části. Existují názory, že správce vkladu řídí

a provozuje podnik, a to až do té doby, než společnost vznikne a správce vkladu jí předá splacené vklady.

### **Darování podniku nebo jeho části**

Tato dispozice s podnikem nebo jeho částí nebude častá, ale z důvodu úplnosti je zde rovněž zmíněna. Možnost darovat podnik smlouvou podle §§ 628 a násl. ObčZ plyne nejen z logiky věci, ale též ze samotné zákonné dikce, protože podle § 628 odst. 1 ObčZ může být předmětem daru cokoli (argumentem je tu slovo "něco" v citovaném ustanovení)<sup>94</sup>. Rovněž podnik může být zděděn, darován nebo vložen do obchodní společnosti.<sup>95</sup>

V souvislosti s darováním podniku pouze několik poznámek. Připustíme-li, že darování podniku je možné, pak bude třeba na darování podniku přiměřeně aplikovat smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části. V této souvislosti mám za to, že darováním podniku bude nepochybně zhoršena dobytnost pohledávek věřitelů, a to již ze samotné podstaty darování, současně pak vyvolává pochybnost i právní instrument zákonného ručení dárce za pohledávky věřitelů. Dále se domnívám, že darování podniku podnikatelem je v rozporu s ustanovením § 2 ObchZ, kdy má podnikatel provádět činnost za účelem zisku a darování podniku by mělo předcházet rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, v rámci likvidace by měly být uspokojeny či zajištěny pohledávky věřitelů a teprve poté by měl být podnik darován. Samozřejmě, že toto neplatí, je-li podnik darován nepodnikatelem, např. dědicem. Dále je třeba poznamenat, že podle ustanovení § 3 ZDDNP jsou majetkem pro účely darovací daně věci nemovité, byty a nebytové prostory ("nemovitosti") a věci movité, cenné papíry, peněžní prostředky v české a cizí měně, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty (dále jen "movitý majetek").

---

<sup>94</sup> Eliáš, K., *K vymezení podniku v českém obchodním zákoníku*, Právní Rozhledy, 1993, čl. 3, str. 75

<sup>95</sup> Pelikánová, I., *Obchodní zákoník. Komentář*, ASPI 22299 (LIT), str. 47



## **Směna podniku nebo jeho části**

Výše uvedené problémy u darování podniku se naopak nebudou vztahovat na směnu podniku nebo jeho části za jinou penězi ocenitelnou hodnotu. Směnná smlouva se řídí ustanovením § 611 ObčZ s tím, že se na směnnou smlouvu přiměřeně aplikují ustanovení o kupní smlouvě. Toto lze doplnit, že na směnu podniku nebo jeho části, se bude co do dispozice s podnikem nebo jeho částí přiměřeně aplikovat smlouva o prodeji podniku nebo jeho části dle § 476 a násl. ObchZ. Směnná smlouva, kdy předmětem směny bude podnik, je absolutním obchodem dle § 261 odst. 6 ObchZ, tedy se budou aplikovat i obecná ustanovení o závazcích dle ObchZ, a to pro celou směnnou smlouvu. ObchZ sám sice v úpravě směnné smlouvy (posl. věta § 261 odst. 6) odkazuje jen na přiměřené použití ustanovení o kupní smlouvě (tj. o smlouvě upravené v §§ 409 a násl. ObchZ), nicméně se zdá nepochybné, že bude-li smlouvou měněn podnik za jinou hodnotu, použijí se, pokud se týče převodu podniku, přiměřeně (resp. snad lépe obdobně) ustanovení o smlouvě o prodeji podniku.<sup>96</sup>

## **Oddíl 3. Změna v obsahu závazku**

Právní teorie spojuje změnu v obsahu závazku s právními instituty dohody, prodlení dlužníka a prodlení věřitele. Právní režim dohody na změnu smlouvy o nájmu podniku byl nastíněn výše a je v podstatě bezproblémový. Zajímavější otázky plynou z ustanovení § 365 a násl. ObchZ týkající se prodlení dlužníka a ustanovení § 370 a násl. ObchZ týkající se prodlení věřitele. Oba tyto instituty jsou vzájemně propojené, v praxi k nim dochází velmi často a jsou předmětem mnohých soudních sporů.

### **Díl 1. Prodlení dlužníka**

V úvodu je třeba připomenout, že každý smluvní vztah, tedy i smlouva o nájmu podniku je tvořena celou řadou povinností a práv, která mají být

---

<sup>96</sup> Eliáš, K., *K vymezení podniku v českém obchodním zákoníku*, Právní Rozhledy, 1993, čl. 3, str. 75

plněna řádně a včas oběma smluvními stranami. Jinak řečeno, většina závazků je synallagmatických, kdy obě strany mají jak práva tak povinnosti. Otázku, zda jde o prodlení dlužníka či věřitele pak bude třeba vztáhnout vždy ke konkrétní povinnosti, která má být jednou ze stran splněna a druhou stranou má být takové plnění přijato. U smlouvy o nájmu podniku tak může být v prodlení dlužníka pronajímatel (např. s předáním podniku do užívání) i nájemce (s úhradou nájemného) a obdobně obě strany mohou být v prodlení věřitele.

ObchZ stanoví základní důsledky prodlení dlužníka, které se aplikují i na smlouvu o nájmu podniku. Jedná se o tyto důsledky:

- i) Věřitel má právo trvat na poskytnutí plnění;
- ii) Věřitel má právo požadovat úrok z prodlení určený smlouvou jinak předpisy občanského práva.
- iii) Věřitel má právo požadovat náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení, není-li tato škoda kryta úrokem z prodlení.
- iv) Věřitel má právo odstoupit od smlouvy pouze v případě stanoví-li to zákon nebo smlouva.

## **Díl 2. Prodlení věřitele**

Podle ustanovení § 370 ObchZ je věřitel v prodlení, jestliže v rozporu se svými povinnostmi nepřevzme řádně nabídnuté plnění nebo neposkytne spolupůsobení nutné k tomu, aby dlužník mohl splnit svůj závazek. Jedná se tedy o institut jednoznačně související s prodlením dlužníka, neboť v důsledku jednání či nejednání věřitele, není oprávněn dlužník splnit svůj závazek řádně a včas.

Základní právní důsledky prodlení věřitele jsou následující:

- i) Dlužník není v prodlení se splněním svého závazku.
- ii) Dlužník má právo požadovat po věřiteli úrok z prodlení určený smlouvou jinak předpisy občanského práva.
- iii) Dlužník má právo trvat na tom, aby věřitel svůj závazek splnil.
- iv) Dlužník má právo požadovat náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení, není-li tato škoda kryta úrokem z prodlení.
- v) Na věřitele přechází v důsledku jeho prodlení nebezpečí škody na věci, je-li předmětem plnění věc a toto nebezpečí škody na věci předtím nesl dlužník.
- vi) Dlužník má právo odstoupit od smlouvy pouze v případě stanoví-li to zákon nebo smlouva.

Odstoupení od smlouvy o nájmu podniku se podrobněji věnuji v kapitole o zániku smlouvy o nájmu podniku.

## **Díl 2. Odpovědnost za škodu vzniklou na podniku v souvislosti se smlouvou o nájmu podniku**

ObchZ ve svých ustanoveních výslovně neřeší, kdo nese riziko nebezpečí škody na věci, resp. odpovídá za škodu vzniklou na podniku po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku. Bude třeba proto vyjít z ustanovení ObčZ, které se na smlouvu o nájmu podniku aplikují podpůrně. Zejména podle § 683 ObčZ platí, že došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup, za náhodu však neodpovídá. Nájemce odpovídá za důsledky svého jednání, ale i za jednání třetích osob bez zřetele na jejich či jeho zavinění. Jde o objektivní

odpovědnost za škodu, kdy jediným důvodem zproštění je náhoda. Důkazní povinnost nese nájemce. Zneužitím věci je každé jednání, které se příčí řádnému užívání.<sup>97</sup>

Toto ustanovení lze aplikovat podpůrně i na smlouvu o nájmu podniku, kdy odpovědnost za škodu na podniku nese nájemce, v případě, že by se však jednalo o škodu vzniklou v důsledku náhody, tedy právně v důsledku vyšší moci, kterou nezpůsobil nájemce ani třetí osoby, kterým umožnil nájemce k podniku přístup. Tomuto závěru odpovídá i ustanovení § 679 ObčZ, podle kterého je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud se stane podnik později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilým k obvyklému užívání. Lze tedy dospět k závěru, že za podnik po dobu existence nájmu podniku odpovídá nájemce, ledaže by se jednalo o škodu, která vznikla v důsledku náhody, resp. vyšší moci. Za náhodu či vyšší moc, která by způsobilá na podniku škodu, odpovídá pronajímatel.

### **Odpovědnost za vady v souvislosti s nájmem podniku**

Související téma s odpovědností za škodu způsobenou nájmem podniku je téma odpovědnosti za vady. Toto téma není výlučně upraveno pro smluvní typ smlouvy o nájmu podniku v ObchZ, budou se tedy muset aplikovat zejména ustanovení ObčZ pro smluvní typ smlouvy o nájmu podniku. Předpoklady vzniku závazku z odpovědnosti za vady jsou:

- a) Existence platného závazkového vztahu (v našem případě smlouvy o nájmu podniku).
- b) Přenechání věci, tedy podniku, jinému na základě takové smlouvy, tedy předání podniku
- c) Porušení povinnosti splnit závazek předat řádně (v případě smlouvy o nájmu podniku se může zejména jednat o akt předání podniku

---

<sup>97</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, C.H.BECK, str. 1193

pronajímatelem nájemci v okamžiku vzniku smlouvy o nájmu podniku, jakož i vrácení podniku nájemcem pronajímateli po skončení nájmu podniku.

- d) Existence vadného plnění – to je situace, kdy podnik nemá vlastnosti výslovně smluvené nebo obvyklé, dále nelze-li podnik použit podle povahy nebo účelu smlouvy o nájmu – tj. zejména nelze-li jej řádně provozovat a pobírat z něj užitky, konečně má-li podnik právní vady, tj. situace zejména pokud se jedná o takové nedostatky podniku bránící tomu, aby nájemce získal práva k podniku v takovém rozsahu a obsahu, které vyplývají ze smlouvy o nájmu podniku.
- e) Existence příčinné souvislosti mezi porušení povinnosti a výskytem vadného plnění.

Vedle těchto obecných pravidel bude třeba na smlouvu o nájmu podniku aplikovat některá speciální ustanovení zejména pro smluvní typ nájemní smlouvy dle platné úpravy v ObčZ. Bude se jednat např. o ustanovení § 664 ObčZ definující stav věci, tj. podniku, který musí být předán ve stavu odpovídajícím smlouvě o nájmu podniku, v případě, nebylo-li toto smluveno, pak ve stavu obvyklém. Dále pak bude podpůrně aplikovatelné ustanovení § 667 ObčZ zakazující nájemci provádět změny podniku bez souhlasu pronajímatele. Na právní vady podniku lze aplikovat speciální ustanovení § 684 ObčZ o práv třetích osob. Na případy odpovědnosti za odstranitelné vady podniku lze aplikovat zejména ustanovení § 669 ObčZ o odpovědnosti vynaložit náklady spojené s odstraněním vady. V případě, že se jedná o neodstranitelnou vadu podniku, která ovšem nebrání zásadním způsobem provozu podniku nebo účelu smlouvy o nájmu podniku, lze aplikovat ustanovení § 674 ObčZ o slevě z nájemného, je-li nájemce oprávněn používat věc pouze omezeně, případně dle ustanovení § 673 ObčZ nájemce není povinen platit nájemné, nemohl-li pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li takový způsob sjednán přiměřeně

povaze a určení věci.<sup>98</sup> Pokud je vada podniku trvale neodstranitelná, tedy podnik je nezpůsobilý provozu je podle ustanovení § 679 ObčZ nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o nájmu podniku.

## ČÁST VIII. ZAJIŠTĚNÍ SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU

Splnění povinností plynoucích ze smlouvy o nájmu podniku je možné zajistit, a to některým ze zákonem stanovených institutů pro zajištění. Zajištění závazku má akcesorickou povahu, neboli je vedlejším závazkem, tedy zajišťovací závazek nemůže vzniknout bez existence zajišťovaného závazku. Není-li hlavní závazek platný, nemůže platně vzniknout ani vedlejší závazek. Česká právní úprava tradičně aplikuje v obchodně-právních vztazích trojí režim jednotlivých právních zajišťovacích institutů. Jedná se o zajišťovací instituty upravené výlučně v ObčZ, které se aplikují na obchodně-právní vztahy subsidiárně, dále pak instituty upravené výlučně v ObchZ. Dále pak existují zajišťovací instrumenty upravené jak v ObchZ tak ObčZ, přičemž mezi nimi je třeba rozlišit tzv. komplexní úpravu (uznání závazku, ručení), kdy se na takový institut již subsidiárně neaplikuje ObčZ, dále se pak jedná o kombinaci úpravy obsažené v ObchZ (tzv. některá ustanovení – např. o smluvní pokutě) a úpravy uvedené v ObčZ. Dále lze jako zajišťovací instrumenty použít další instrumenty, které primárně nemají zajišťovací funkci, ale v praxi se jich hojně využívá. Jde např. o právní institut úschovy (advokátská, notářská, soudní, bankovní), směnky, exekutorský či notářský zápis se svolením vykonatelnosti apod.

Smlouva o nájmu podniku tzv. absolutním obchodem dle ustanovení § 261 odst. 3 ObchZ, což znamená, že se ObchZ bude řídit smlouva o nájmu podniku bez ohledu na právní povahu jejich účastníků. Podle ustanovení §

---

<sup>98</sup> **Poznámka autora:** právní institut neplacení nájemného lze podle mého názoru použít zejména jako dočasný nástroj, čímž je ho třeba odlišit od ustanovení § 679 ObčZ, který stanoví odstoupení od smlouvy jako možný následek trvalé nezpůsobilosti podniku k užívání.

261 odst. 4 platí, že se ObchZ řídí i vztahy vzniklé při zajištění plnění závazků z absolutních obchodů. To znamená, že se ObchZ vztahuje i na zajišťovací instrumenty, které nejsou vůbec jako smluvní typ upraveny v OchZ, jako např. zástavní smlouva. Ta se řídí příslušnými ustanoveními ObčZ o tomto smluvním typu a obchodním zákoníkem. Tedy ObchZ se řídí např. odstoupení od této zástavní smlouvy, promlčení práv ze zástavní smlouvy plynoucích apod. S ohledem na výše uvedené lze zajišťovací instrumenty rozdělit do následujících kategorií:

### **Díl 1. Zajišťovací instituty, jejichž úprava je obsažena pouze v ObčZ**

V tomto případě budou tyto zajišťovací instrumenty aplikovatelné na smlouvu o nájmu podniku podle s ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ. Jedná se o zástavní smlouvu (§ 552 a násl.), převod práva (§ 553 a násl.), postoupení pohledávky (§ 554), jistota (§ 555 a násl.), zadržovací právo (§ 175).

Zástavní právo a zadržovací právo jsou právy věcnými, ostatní zajišťovací práva jsou právy obligačními. Zajímavým tématem je zástavní právo k podniku, jednak z hlediska potřeby odlišit zástavu podniku, tedy věci hromadné, od zástavy jednotlivých věcí či práv podnik tvořící. Praxe často využívá zástavu podniku jako právní instrument, který se podle českého práva nejvíce blíží instrumentu tzv. plovoucí zástavy, která je známá v mnohých jurisdikcích bohužel mimo Českou republiku. Zástava podniku se totiž rovněž vztahuje na budoucí obchodní majetek dlužníka, ovšem z důvodu jisté abstraktnosti (nejsou postiženy konkrétní věci a práva tvořící podnik) se kombinuje s zástavním právem zřízeným k souboru majetku.

### **Díl 2. Exkurs plovoucí zástava**

Obecně lze konstatovat, že univerzálním mezinárodním trendem právního zajištění je všeobecné zastavení současného a budoucího obchodního majetku dlužníka, včetně jeho inventáře a pohledávek.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> **Poznámka autora:** v této souvislosti lze jurisdikce dělit do následujících 6 skupin:

### **Hlavní principy plovoucí zástavy:**

- a) Plovoucí zástava může zahrnout budoucí majetek, takže odpadá nutnost identifikovat a zastavovat každou věc, jakmile je dlužníkem v průběhu času nabyta. Dříve zastavené (nabyté) věci nejsou považovány za jakkoliv preferenční.
- b) Plovoucí zástava "plave", tzn., že dlužník může s předmětem zástavy nakládat v rámci běžného obchodního provozu, dokud nenastane skutečnost, jejíž existence opravňuje věřitele k realizaci zajištění (viz. bod f) níže).
- c) Dlužník smí inkasovat své pohledávky a disponovat s hotovými peněžními prostředky.
- d) Dlužník smí používat materiál k výrobě a smí prodávat své výrobky bez dalšího souhlasu věřitele a kupující výrobky kupuje oproštěné od zatížení plovoucí zástavou.
- e) Jelikož plovoucí zástava není spojena s držbou, vyžaduje se veřejná registrace, aby bylo zabráněno zajištění nepravým majetkem.
- f) Je realizována jmenováním administrátora, který může dále provozovat obchodní činnost podniku, avšak již s ohledem na existující fixní zástavu (viz dále bod g).

- 
- 1) Jurisdikce umožňující neomezenou plovoucí registrovanou zástavu (např. Velká Británie, Kanada),
  - 2) jurisdikce umožňující omezenou plovoucí registrovanou zástavu (např. Švédsko),
  - 3) jurisdikce umožňující fiduciární převod do 50 % rozsahu neomezené plovoucí registrované zástavy (např. SRN),
  - 4) jurisdikce umožňující formu notářské obligace (např. Jihoafrická republika),
  - 5) jurisdikce umožňující registrovanou zástavu pouze na určitý majetek, např. strojní vybavení, ale zpravidla ne inventář či pohledávky (např. Francie a některé země Latinské Ameriky),
  - 6) jurisdikce neumožňující všeobecné zastavení obchodního majetku dlužníka (např. Rakousko a Česká republika).



- g) konvertuje se ve fixní zástavu při vzniku skutečnosti, jejíž existence opravňuje věřitele k realizaci zajištění (tzv. krystalizace).<sup>100</sup>

V našem právním řádu lze shledat základní nedostatek právní úpravy zástavy podniku, kterým je absence krystalizace. Rozdíl mezi plovoucím a fixním zajišťovacím instrumentem nespočívá výhradně v tom, že plovoucí zajišťovací právo se vztahuje ke všemu současnému a budoucímu majetku zástavního dlužníka a fixní právo pouze k současnému. Skutečným rozdílem je právo zcizovat zastavený majetek v rámci běžného obchodního styku, které náleží v rámci plovoucího zajišťovacího práva poskytnuto zástavnímu dlužníku.<sup>101</sup>

### **Díl 3. Zastavení pronajatého podniku**

V souvislosti s nájmem podniku vyvstává otázka, zda lze zastavit podnik, který je předmětem smlouvy o nájmu podniku. Zákon takový postup nezakazuje a není-li to v rozporu se smlouvou o nájmu podniku, je pronajímatel oprávněn pronajatý podnik zastavit. Je základní otázkou, kdy a jak by mělo zástavní právo vzniknout. Podle Baudyše je třeba interpretovat ustanovení § 158 ObčZ tak, že zástavní právo k podniku jako věci hromadné vzniká pouhým zápisem do rejstříku zástav. Jednotlivosti patřící k podniku, které jsou předmětem registrace ve zvláštních registrech (nemovitosti, průmyslová práva, dopravní prostředky apod.) se zvláštní zápis v těchto registrech nevyžaduje.<sup>102</sup> Na druhou stranu jiní autoři zastávají názor, že zástavní právo k jednotlivostem, které patří k podniku a jsou součástí registrace ve speciálních registrech vzniká až okamžikem registrace v těchto registrech. Povaha podniku jako věci hromadné neznámá, že zástavní právo vznikne ke všem částem podniku ve stejný okamžik, nebo že by zápisem do Rejstříku zástav byla suspendována povinnost zápisů do jiných

---

<sup>100</sup> **Tomsa, J.**, *Zajišťovací instrumenty úvěru (se zvláštním zřetelem ke Kanadskému právu)*. Právní praxe v podnikání, 1998, str. 34

<sup>101</sup> **Richter, T.**, *Zástavní právo k podniku z pohledu teorie a praxe dluhového financování*, 2003

<sup>102</sup> **Baudyš, P.**, *Zástavní právo k podniku*. Právní poradce, 2003, čl. 6, str. 292

rejstříků.<sup>103</sup> S tímto názorem se lze ztotožnit, při jeho aplikaci na smlouvu o nájmu podniku by neměly nastat praktické problémy, protože veškerá aktiva podléhající registraci ve speciálních registrech nepřechází na nájemce a zůstávají v majetku pronajímatele, který k nim zřídil zástavní právo. Nájemci podniku mohou v důsledku existence zástavy nastat právní následky až v okamžiku uspokojení ze zástavy. Nájemce je vůči pronajímateli oprávněn v daném případě postupovat podle § 684 ObčZ, kdy zástavní věřitel uplatňuje vůči podniku práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, tudíž pronajímatel je povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. V případě dojde-li v důsledku uspokojení ze zástavy ke změně vlastnictví k podniku, může nájemce uplatnit svá práva dle § 680 odst. 2 ObčZ, zejména může uplatnit právo smlouvu o nájmu podniku vypovědět. Obdobně se bude postupovat v případě, bude-li předmětem smlouvy o nájmu podniku zastavený podnik.

#### **Díl 4. Zajišťovací instrumenty, jejichž úprava je pouze v ObchZ**

Díl VI. ObchZ upravující zajištění závazků pro oblast obchodně-právních závazkových vztahů obsahuje následující zajišťovací instituty, které jsou aplikovatelné pouze v obchodně-právních závazkových vztazích – bankovní záruka (§ 313 a násl.), finanční zajištění (§ 323 a násl.).

#### **Díl 5. Komplexní právní úprava zajišťovacích instrumentů obsažených jak v ObčZ tak ObchZ**

Jedná se o právní úpravu uznání závazku a ručení, která je tzv. komplexní, tudíž by se na ni neměla aplikovat právní úprava ObčZ. Pouze okrajově je třeba zmínit, že v právní teorii existují dva názorové proudy, kdy zastánci teorie komplexních úprav zastávají názor, že některé otázky jsou upraveny v ObchZ komplexně, tudíž aplikace ObčZ nepřichází vůbec do úvahy.<sup>104</sup> V případě zajišťovacích instrumentů by se jednalo o institut ručení a uznání

---

<sup>103</sup> Dvořák, T., *Dispozice s podnikem*, Právní poradce, 2003, čl. 3 str. 129

<sup>104</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H. BECK, str. 885

závazku. Druhý názorový směr naopak princip komplexních úprav odmítá, považuje jej za narušení principu speciality ObchZ vůči ObčZ.<sup>105</sup> Autor této práce zastává názor, že je třeba zkoumat každý institut individuálně a vyhodnotit, zda lze některé ustanovení ObčZ významově i věcně aplikovat pro daný institut tzv. komplexně upravený ObchZ. Tudíž se přiklání k zachování principu speciality, který pro některé úpravy, které jsou věcně a významově komplexní, nelze aplikovat. Mezi takové úpravy patří mimo jiné právě úprava uznání závazku a ručení.

## **Díl 6. Některá ustanovení o zajišťovacích instrumentech obsažená v ObchZ**

Jedná se o záměrnou kombinaci právní úpravy obsažené v ObčZ a ObchZ zákoníku. Typickým příkladem této kategorie je smluvní pokuta.

## **Díl 7. Ostatní zajišťovací instrumenty**

Jsou modifikací výše zmíněných či se jedná o jiné instrumenty, které mohou plnit zajišťovací funkci (úschova).

Vedle výše uvedených institutů zajištění povinností ze závazkových vztahů, které mohou strany ujednat, však v některých případech vzniká právo zajištění přímo ze zákona, což je příklad ustanovení § 672 ObčZ.<sup>106</sup>

Zmíněné ustanovení lze aplikovat na smlouvu o nájmu podniku tak, že pronajímatel má zástavní právo k movitým věcem, které jsou součástí podniku. Toto ustanovení je možné podle mého názoru aplikovat pouze na věci určené druhově, jejichž vlastnictví přešlo na nájemce dle § 488g odst. 2 ObchZ.

---

<sup>105</sup> Pelikánová, I. a kol., *Obchodní právo*, CODEX, 1998, str. 19

<sup>106</sup> **Poznámka autora:** k této problematice viz část II., kde bylo vyhodnoceno, že toto ustanovení může být subsidiárně aplikováno i na nájem podniku, tudíž i v případě smlouvy o nájmu podniku je umožněn vznik zástavního práva ze zákona a za určitých okolností rovněž retenčního práva.

## ČÁST IX. ZÁNİK SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU

Standardním způsobem smlouva o nájmu zaniká v důsledku některé z níže uvedených právních skutečností.

### Díl 1. Dohoda

V případě dohody půjde zejména o dohodu smluvních stran o ukončení právních účinků smlouvy o nájmu podniku. Vedle to se může jednat i v případě smlouvy o nájmu podniku o speciální dohody, které modifikují či nahrazují původní závazek. Bude se jednat zejména o privativní novaci (dle § 570 ObčZ), kdy dochází k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o tom, že se dosavadní závazek ze smlouvy o nájmu podniku se nahrazuje novým závazkem, původní závazek zaniká a strany jsou povinny plnit závazek nový. Další speciální dohodou může být dohoda o narovnání, která připadá do úvahy v případě, že existují sporná práva plynoucí z dosavadních smluvních závazků.

### Díl 2. Uplynutí času

Tento důvod zániku smlouvy o nájmu podniku může nastat v případě smlouvy o nájmu podniku uzavřené na dobu určitou. K zániku práv a povinností omezených na dobu určitou dochází samostatným uplynutím doby, aniž by k tomu byly zapotřebí nějaké další právní skutečnosti.<sup>107</sup>

Dispozitivně je v zákoně upravena otázka týkající se prodlužování doby nájmu. ObchZ pro tuto situaci stanoví, že se smlouva o nájmu podniku prodlužuje o dobu, na kterou byla uzavřena, pokud obě strany po uplynutí doby, na kterou byla smlouva uzavřena, pokračují v plnění smlouvy. Podmínky jsou dvě. Především nesmí být sjednáno něco jiného mezi smluvními stranami. Druhá podmínka pak spočívá v tom, že po uplynutí

---

<sup>107</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání, C.H.BECK, 2004, str. 851

sjednané doby pokračují v plnění obě strany. Musí proto jít o pokračování jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele. O pokračování ze strany pronajímatele se jedná v případě, že pronajímatel alespoň trpí bez námitek provozování podniku nájemcem. Nájemce pokračuje v plnění smlouvy o nájmu podniku v případě pokračuje-li v placení nájmu.<sup>108</sup>

Toto ustanovení je speciální k ustanovení § 476 odst. 2 ObčZ, které se díky principu speciality na smlouvu o nájmu podniku neaplikuje. Srovnání je účelné zejména v následujících bodech:

- i) Zejména v případě ObchZ se jedná o ustanovení dispozitivní, od kterého se strany smlouvy mohou odchýlit nebo ho zcela vyloučit. Tento postup ObchZ dále umocňuje ustanovením "není-li dohodnuto něco jiného". Při interpretaci § 676 odst. 2 ObčZ k takovému závěru dojít nelze. Automatické prodlužování nájemního vztahu dle ObčZ je upraveno kogentním způsobem a smluvní strany ho proto jako takové musí plně respektovat a nemohou se od něj odchýlit.
- ii) K prodloužení nájmu podniku dochází dle explicitně vyjádřeného pravidla v ustanovení § 488f odst. 1 ObchZ i opakovaně. Naopak v příslušném § 676 ObčZ možnost opakovaného prodlužování dána není. Další významný rozdíl je v délce prodloužení. Nájem podniku se prodlužuje pokud není stranami ujednáno jinak vždy o dobu, na kterou byla smlouva o nájmu podniku původně uzavřena. ObčZ pak v případě tzv. obecného nájmu omezuje možnost prodloužení nájmu na dobu, na kterou byl nájem původně uzavřen, pouze na případy, kdy je původní doba kratší než jeden rok. V případě delší doby nájmu se pak nájem dle ObčZ prodlouží maximálně o 1 rok. Za pokračování ze strany pronajímatele lze považovat, jestliže pronajímatel alespoň trpí bez námitek provozování pronajatého podniku nájemcem. Nájemce pokračuje v plnění smlouvy, jestliže i nadále podnik provozuje, popř.

---

<sup>108</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H. BECK, 2002, str. 1042

platí nájemné. Sporné může být, kdy musí pronajímatel projevit vůli, že nechce v plnění smlouvy pokračovat, kromě toho, že tak může učinit před skončením sjednané doby nájmu (např. sdělením nájemci, že trvá na ukončení nájmu), nelze vyloučit, že tak může učinit i po uplynutí uvedené doby, pokud se tak stane bez zbytečného odkladu.<sup>109</sup>

Otázkou zůstává, zda je přístup ObchZ v bodě, který se týká prodlužování nájmu podniku ideální, neboť si můžeme představit situaci, kdy může dojít k prodloužení nájmu o celou jeho původně stanovenou dobu, která může být i několik desítek let. Domnívám se, že i přes zásadu "bdělým náleží právo" je prodlužování doby trvání o původně sjednanou dobu v případě dlouhodobých nájmu neadekvátní a ObchZ by v tomto případě měl stanovit pravidlo obdobné zmíněnému pravidlu maximálního prodloužení nájmu o 1 rok, jak je uvedeno v ObčZ, byť by třeba v případě nájmu podniku byla stanovena jinak dlouhá doba maximálního prodloužení.

### **Díl 3. Odstoupení od smlouvy o nájmu podniku**

Obecně platí, že od smlouvy lze odstoupit pouze v případě, stanoví-li to smlouva nebo zákon. ObchZ upravuje obecným způsobem odstoupení od smlouvy ve svém ustanovení § 345 tak, že znamená-li prodlení dlužníka nebo věřitele podstatné porušení jeho smluvních povinností, je druhá strana oprávněna od smlouvy odstoupit, jestliže to oznámí straně v prodlení bez zbytečného odkladu poté, kdy se o tomto porušení dozvěděla. Za podstatné porušení smlouvy se považuje takové porušení:

- i) Kdy strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy.
- ii) Kdy v době uzavření smlouvy bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za

---

<sup>109</sup> Plíva, S., *Obchodní závazkové vztahy*. ASPI, 2006, Praha, str. 205

nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy.

V případě pochybností se má za to, že se jedná o porušení nepodstatné.

iii) Znamená-li porušení dlužníka nebo věřitele nepodstatné porušení smluvní povinnosti, může druhá strana od smlouvy odstoupit pouze v případě, že strana, která je v prodlení, nesplní svou povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která jí k tomu byla poskytnuta.

Vedle obecných způsobů odstoupení od smlouvy lze na smlouvu o nájmu aplikovat některá ustanovení odstoupení, které pro smluvní typ nájemní smlouvy upravuje ObčZ a které lze na smlouvu o nájmu podniku podpůrně aplikovat:

iv) Speciální úprava možnosti odstoupit od smlouvy, která vyplývá z ustanovení § 668 odst. 2 ObčZ, podle kterého platí, že hrozí-li pronajímateli v důsledku změn podniku provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Dále pak podle § 679 odst. 2 je pronajímatel oprávněn po písemné výstraze odstoupit od smlouvy, vzniká-li pronajímateli užíváním podniku škoda nebo hrozí-li značná škoda.

v) Dalším speciálním ustanovením podpůrně aplikovatelným je ustanovení § 679 ObčZ, podle kterého je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy, byl-li pronajatý podnik předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, dále pak bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy o nájmu podniku.

vi) Konečně ustanovení § 684 ObčZ, které se podpůrně aplikuje na smlouvu o nájmu podniku stanoví, že nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud pronajímatel neučiní potřebná právní opatření k ochraně nájemce proti třetím osobám, která uplatňují k podniku práva neslučitelná s právy nájemce. V praxi se může jednat o práva

vlastnická nebo práva z věcných břemen. Nájemci svědčí v podstatě domněnka oprávněné držby.<sup>110</sup>

Z hlediska smlouvy o nájmu podniku bude třeba vždy individuálně posoudit, zda se jedná o podstatné či nepodstatné porušení smlouvy o nájmu podniku, a to podle konkrétních okolností takového porušení a konkrétních okolností smluvního vztahu. V souvislosti s odstoupením od smlouvy o prodeji (či nájmu podniku) se v praxi řeší i otázky týkající se převedených pohledávek a závazků. Kopáč a Švestka uvádí, že odstoupením od smlouvy o nájmu podniku pozbývá převod pohledávek a závazků účinnosti, věřitelem převedených pohledávek se stává znovu pronajímatel. Poněvadž odstoupení od smlouvy podle pravidel ObchZ nemá zpětné účinky, nejsou dotčeny ani právní následky inkasa převedených pohledávek kupujícím podniku a vyplacení závazků, které bylo uskutečněno před odstoupením od smlouvy. Zpětný převod pohledávek se tedy týká pouze pohledávek a závazků, které existovaly v době prodeje podniku a existují ještě v době doručení právního úkonu odstoupení od smlouvy.<sup>111</sup>

#### **Díl 4. Výpověď smlouvy o nájmu podniku**

V případě, je-li uzavřena smlouva o nájmu podniku na dobu určitou, lze ji ukončit výpovědí. ObchZ obsahuje ve svém ustanovení § 488f odst. 2 speciální úpravu výpovědi smlouvy o nájmu podniku. Nutno podotknout, že se jedná o ustanovení dispozitivní, od které se mohou strany odchýlit. I když je toto ustanovení dispozitivní, platí, že smluvně nelze možnost výpovědi vyloučit. Šlo by o rozpor s ustanovením § 582 ObčZ, který se aplikuje i na obchodní závazkové vztahy, z jehož formulace a povahy vyplývá, že se

---

<sup>110</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, C.H. BECK, str. 1184

<sup>111</sup> Kopáč, L., Švestka, J., *K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku*, Právní rozhledy, 1997, č. 2, str. 66



pokud jde o možnost dát výpověď nelze se od takové úpravy smluvně odchýlit (§ 2 odst. 3 ObčZ).<sup>112</sup>

Úprava výpovědi smlouvy o nájmu podniku je tedy právní úpravou speciální vůči obecnému ustanovení § 582 ObčZ, které se aplikuje s ohledem na § 1 odst. 2 ObchZ. Podle tohoto ustanovení ObčZ platí, že pokud je sjednána smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem je závazek k nepřetržité nebo opakované činnosti, nebo závazek zdržet se určité činnosti anebo strpět určitou činnost a nevyplývá-li ze zákona nebo ze smlouvy způsob její výpovědi, lze smlouvu vypovědět ve lhůtě 3 měsíců ke konci kalendářního čtvrtletí.

Speciální úprava smlouvy o nájmu podniku podle ObchZ tedy zavádí odlišný koncept, podle kterého je možné smlouvu o nájmu vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období. Vzhledem k tomu, není zcela jasné, zda je možné sjednat kromě výpovědní doby také dobu, kdy musí být výpověď dána a ke kterému dni. Neboť odst. 2 není ustanovením závazným a lze se od něj odchýlit nelze takovou odchylnou dohodu vyloučit.<sup>113</sup> Podle mého názoru, pokud taková dohoda neexistuje musí být výpověď doručena druhé straně v průběhu daného účetního období, nejpozději však 6 měsíců před jeho skončením.

## **Díl 5. Zničení podniku**

Jak již bylo výše naznačeno, smlouva o nájmu podniku zaniká podle § 680 odst. 1 ObčZ, zničením podniku. Způsob zničení najatého podniku i jeho případný původce není z hlediska zániku nájmu rozhodující. Rozhoduje pouze to, že věc již nemůže sloužit svému účelu.<sup>114</sup> Způsob zničení a

---

<sup>112</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H.BECK, 2002, str. 1042

<sup>113</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H.BECK, 2002, str. 1042

<sup>114</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání, C.H. BECK, str. 1014

původce takového zničení bude rozhodné pro stanovení odpovědnosti za zničení podniku.

## Díl 6. Nemožností plnění

Smlouva o nájmu podniku zaniká rovněž v případě nemožnosti plnění podle § 575 ObchZ. Toto ustanovení se vztahuje pouze na následnou nemožnost plnění, neboť je-li předmět plnění nemožný již od prvopočátku, nemůže vzniknout platně závazek, neboť smlouva zavazující k nemožnému plnění je absolutně neplatná podle § 37 odst. ObčZ.<sup>115</sup> Tato otázka může být zajímavá a častá např. ve vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí o nájmu podniku. Převeďte-li účastník smlouvy o smlouvě budoucí vlastnické právo k věci, již se tato smlouva týká, na osobu třetí, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění.<sup>116</sup> Toto by se aplikovalo na smlouvu o nájmu podniku obdobně, pokud by pronajímatel nerespektoval závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu podniku. K tomu je třeba dodat, že smlouva o smlouvě budoucí o nájmu podniku se bude řídit ustanoveními § 289 a násl. ObchZ, tedy se jedná o závazek jedné či obou stran uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu, jejíž předmětem plnění je určen alespoň obecným způsobem.

Pro platné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu podniku by se tedy vyžadovalo současné splnění následujících podmínek:

1. Specifikace podniku.
2. Určení, že se jedná o nájem a na jakou dobu či zda na dobu neurčitou.
3. Stanovení doby, během které musí být budoucí smlouva uzavřena.
4. Písemná forma.

---

<sup>115</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H. BECK, 2002, str. 847

<sup>116</sup> Soudní Rozhledy Nejvyššího soudu, č. 6, C534, str. 142

## **Díl 7. Smrt nájemce nebo pronajímatele**

### **Smrt pronajímatele**

Právním důvodem zániku závazků v obchodních závazkových vztazích může podle platné právní úpravy být smrt dlužníka nebo věřitele. Právní úprava zániku závazku v důsledku smrti některého z účastníků závazkového vztahu je obsažena pouze v ustanovení § 579 ObčZ. V obchodních závazkových vztazích bude přicházet v úvahu jen zcela výjimečně. Zánik závazku v důsledku smrti dlužníka nebo věřitele totiž nastává jen v případě, že práva a povinnosti jsou vázány svojí existencí na určitou fyzickou osobu. Smrtí dlužníka zaniká jen taková povinnost, jejímž obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem. To může vyplývat buď z povahy povinnosti, nebo ze smlouvy. Smrtí věřitele právo rovněž zanikne jen v případě, že bylo plnění podle své povahy nebo smlouvy omezeno jen na osobu věřitele.<sup>117</sup>

Pronajímatel je ze smlouvy o nájmu podniku nositelem takových práv a povinností, které nejsou svojí povahou vázány svým trváním (existencí) na určitou fyzickou osobu. Pronajímatelem nemusí být podnikatel zapsaný do obchodního rejstříku. Dokonce nemusí být ani podnikatelem. Může jím být jakákoliv fyzická osoba, ObchZ v tomto směru neklade žádné požadavky. Rozhodující je, že je majitelem (vlastníkem) pronajímaného podniku. Nezáleží na tom, jakým způsobem jej nabyt. Pokud pronajímatel zemře, nedochází tak k zániku závazku. Práva a povinnosti vyplývající z právního vztahu založeného smlouvou o nájmu podniku, přecházejí na jeho právní nástupce. Pouze ta konkrétní práva a povinnosti, jež jsou vázány svým trváním na osobu pronajímatele zanikají.

Majetkových práv, jež nejsou vázána na osobu pronajímatele přecházejí na dědice, a to k okamžiku smrti zůstavitele dle ustanovení § 460 ObčZ, popřípadě na stát, jestliže dědictví nenabyt žádný dědic (tzv. odúmrt' upravená v § 472 ObčZ). Právní nástupce pronajímatele tak vstupuje do

---

<sup>117</sup> **Plíva, S.,** *Obchodní závazkové vztahy*. Praha, ASPI, a. s., 2006, str. 124

právního postavení svého předchůdce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Právní nástupce tak nabývá podnik děděním. K tomu Eliáš uvádí, že rozbořem § 5 ObchZ, ale především s odkazem na fakt, že § 175e) odst. 4 OSŘ o podniku jako o předmětu dědění mluví výslovně. Nedědí se tudíž jednotlivé dílčí prvky podniku po samostatných položkách, ale podnik jako celek.<sup>118</sup> Pro smlouvu o nájmu podniku se subsidiárně použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájemní smlouvu, pokud nebude ve smlouvě o nájmu podniku dohodnuto něco jiného. Dikce ustanovení § 680 odst. 2 ObčZ stanoví, že dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku (pronajímateli), jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Z § 680 odst. 2 ObčZ vyplývá základní zásada, že sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv. Jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona v neztenčeném rozsahu. Lze ovšem připustit dohodu, jíž se na skončení nájmu v takovém případě podle § 676 odst. 1 ObčZ účastníci shodnou.

### **Smrt nájemce**

Nájemcem může být podle ustanovení § 488d ObchZ pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná. Jde o neplatnost absolutní vzhledem k tomu, že není stanovena pouze na ochranu některého účastníka, což lze dovozovat z ustanovení (§ 267 odst. 1 ObchZ). Lze mít za to, že podmínka zápisu musí být splněna nejpozději v době účinnosti smlouvy, ale také po celou dobu trvání nájmu. Obdobně to platí i o druhé podmínce, že nájemce musí mít příslušné podnikatelské oprávnění, tj. že v době účinnosti smlouvy mu již toto oprávnění vzniklo, a trvá po celou dobu trvání nájmu. Musí jít o

---

<sup>118</sup> Eliáš, K., *Podnik a dědění podniku – Podnik jako součást dědictví*, Právní rozhledy, 1997, č. 10, str. 499

oprávnění k té podnikatelské činnosti, která má být v pronajatém podniku provozována.<sup>119</sup>

Podmínky zápisu do obchodního rejstříku a příslušného podnikatelského oprávnění nájemce jsou kumulativní. Proto i absence jen jedné z nich má za následek absolutní neplatnost smlouvy. Zemře-li proto nájemce podniku, jeho právní nástupce nevstupuje do jeho právního postavení založeného smlouvou o nájmu podniku. Nevznikne mu oprávnění předmět smlouvy samostatně provozovat a řídit jej na vlastní náklad a nebezpečí, ani oprávnění pobírat z něj užitky. Takové oprávnění je vázáno svým trváním na určitou fyzickou osobu, splňující podmínky stanovené ustanovením § 488d ObchZ. Vlastní povaha a účel závazku proto vylučuje přechod nájmu podniku na právního nástupce původního nájemce. Práva a povinnosti, jejichž obsahem nejsou plnění, která mají být provedena osobně dlužníkem (vázána na jeho osobu), však trvají nadále a nejsou smrtí nájemce postižena. Smrtí nájemce tedy dochází k zániku nájmu podniku. Lze se však domnívat, že není v rozporu se zákonem dohoda mezi původními smluvními stranami stanovující, že smlouva o nájmu podniku v případě smrti nájemce nekončí, jestliže se pronajímatel dohodne s právním nástupcem nájemce na převzetí práv a závazků ze smlouvy. Takový nástupce pak vstupuje k okamžiku smrti původního nájemce do veškerých práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu podniku. Nájemce však nutně musí splňovat veškeré podmínky požadované ustanovením § 488d ObchZ se všemi důsledky v něm uvedenými. Toto zákonné ustanovení je kogentní, strany smlouvy jej nemohou dohodou vyloučit, ani se od něj odchýlit.

Dále lze hovořit o dalších obecných způsobech zániku smlouvy o nájmu podniku jako je zánik nájemce či pronajímatele, kteří jsou právnickou osobou (viz. níže), splynutím pronajímatele a nájemce. Zmaření účelu smlouvy o nájmu podniku neznamená automaticky zánik smlouvy o nájmu

---

<sup>119</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H.BECK, 2002, str. 1040

podniku, neboť pro smlouvu o nájmu je možným právním následkem právo odstoupit od smlouvy dle § 679 ObčZ.

## **Díl 8 Právní důsledky zániku smlouvy o nájmu podniku**

Zákon definuje základní právní důsledky zániku smlouvy o nájmu podniku takto:

- i) Práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu přechází z nájemce podniku na pronajímatele.
- ii) Práva a závazky z trvajících smluv o nájmu přechází na pronajímatele.
- iii) Ostatní závazky související s podnikem mimo závazky ad i) a ii) se stávají splatnými.
- iv) Skončením nájmu zaniká oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející k pronajatému podniku, resp. zániku licence do příslušné evidence.
- v) Vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, přechází z nájemce na pronajímatele, přičemž pronajímatel je povinen uhradit kupní cenu těchto věcí na základě zvláštní dohody s nájemcem. Toto ustanovení je výkladově nejednoznačné, neboť na rozdíl od odstavce 2 ustanovení § 488g zákon nepodmiňuje přechod vlastnického práva existencí takové dohody, ale pouze stanoví povinnost pronajímatele uhradit nájemci cenu věcí na základě zvláštní dohody. V případě, nebude-li taková dohoda uzavřena nastává určité vakuum, tudíž se

dovozuje, že obdobnou povinnost dle odstavce 2 je potřeba aplikovat analogicky i na odstavec 3.<sup>120</sup>

## ČÁST X. OCHRANA VĚŘITELŮ

V souvislosti s nájmem podniku pamatuje právní úprava i na ochranu věřitelů pronajímatele.

V této kapitole by měly být určité zdůrazněny následující právní instituty přispívající k ochraně věřitelů:

- i) Povinnost zveřejnění smlouvy o nájmu podniku - § 488b odst. 2 ObchZ o smlouvě o nájmu podniku obsahuje speciální pravidlo týkající se účinnosti, které stanovuje, že smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění a to podle ustanovení § 33 odst. 1 ObchZ. Tedy smlouvu o nájmu podniku je třeba uložit do sbírky listin obchodního rejstříku. Uvedený postup slouží především k informaci možných věřitelů pronajímatele, kteří by mohli pronájmem podniku ekonomicky utrpět.
- ii) Možnost předčasné splatnosti pohledávek pronajímatele - koncept této úpravy se odlišuje od způsobu ochrany věřitelů v případě prodeje podniku, u kterého ObchZ v § 478 odst. 1 stanoví, že zhorší-li se nepochybně prodejem podniku dobytost pohledávky věřitele, může se věřitel domáhat podáním odporu u soudu do 60 dnů ode dne, kdy se dověděl o prodeji podniku, nejpozději však do šesti měsíců ode dne, kdy prodej byl zapsán do obchodního rejstříku, aby soud určil, že vůči němu je převod závazku prodávajícího na kupujícího neúčinný. Jedná se o zvláštní úpravu odporovatelnosti, která je rovněž upravena v insolvenčním zákoně, který stanoví a určuje přímo neúčinnost

---

<sup>120</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 7. vydání, C.H. BECK, 2002, str. 1044

některých právních úkonů, což může znamenat i vznik některých problémů.<sup>121</sup>

V případě smlouvy o nájmu podniku úprava týkající se ochrany věřitelů pronajímatele, jehož podnik je pronajímán, institut odporu nepoužívá, ale v § 488e odst. 3 stanovuje, že věřitel se může domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Není-li toto právo uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku, zaniká. Více k související problematice také v kapitole II.3.4. v části týkající se přechodu závazků.

- iii) Ručení pronajímatele - v případě nájmu podniku pronajímatel ručí za splnění závazků, nájemcem. K tomuto institutu uvádí Helešicová, že podle občanského zákoníku obecně platí, že k převzetí závazku musí dát věřitel souhlas. Pro smlouvu o prodeji nebo nájmu podniku však ObchZ souhlas věřitele nevyžaduje. Pokud by však měl věřitel obavy z plnění svého závazku novým vlastníkem (pozn. autora nebo nájemcem) podniku, snaží se díkce obchodního zákoníku zmírnit tyto obavy a důsledky případné insolvence kupujícího (nájemce) ručením prodávajícího (pronajímatele). Jak však ukazují poznatky z praxe existují i spekulativní prodeje podniků, kdy nastávají situace, za nichž není věřitel dostatečným způsobem chráněn.<sup>122</sup> To se však týká pouze závazků týkajících se pronajatého podniku a vzniklých před účinností smlouvy o nájmu podniku. Mezi pronajímatelem a nájemce tak vzniká vztah podle § 312 ObchZ přiměřený vztahu mezi subjekty institutu ručení smluvního tak, jak je upraven v ustanoveních § 303 a násl. ObchZ

---

<sup>121</sup> Eliáš, K., *Neúčinnost dlužníkovy účasti na založení společnosti*, Právní rozhledy, 1999, č. 4, str. 178

<sup>122</sup> Helešicová, J., *K postavení věřitele*, Právní rádce, 1999, č. 5, str. 34



- iv) K tématu ochrany věřitelů je vhodné poukázat na dřívější právní úpravy, kdy interpretační pomůckou může být návrh československého obchodního zákoníku z roku 1937, který byl zpracováván souběžně s návrhem nového ObčZ a v první knize obsahoval zvláštní čtvrtou hlavu "O převzetí obchodního závodu", kdy na rozdíl od § 1409 OZO (ObčZ z roku 1811) byla formulace jednoznačná a stanovila, že kdo převezme trvajícím obchodní závod, stává se vedle zcizitele dlužníkem z dluhů, které náležejí k závodu a o kterých při odevzdání věděl nebo vědět musel. Závaznost nabyvatele však pomíjí, pokud zaplatí na těchto dlužích již tolik, kolik činí hodnota převzatého závodu.<sup>123</sup> Jak jasné a prosté. Toto pojetí v sobě obsahovalo přirozeno-právní prvky, které jednoznačně zavazovalo účastníky dispozice s podnikem, čímž nejlépe chránilo pohledávky věřitelů.
- v) Dále je vhodné poukázat na dřívější úpravu dle VZO z roku 1863, který stanovil, že převede-li kupec obchodní závod na jinou osobu a nedá-li změnu vyznačit v obchodním rejstříku, ručí třetí osobě za závazky svého nástupce, nedokáže-li, že tato o převodu věděla.<sup>124</sup>

## **ČÁST XI. SPECIÁLNÍ PŘÍPADY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

### **Oddíl 1. Leasing podniku**

Za související téma, které však může být v praxi velmi potřebné, je třeba považovat otázku, zda je možné uzavřít leasingovou smlouvu k podniku. Oproti nájmu má leasing několik zásadních odlišností. Z hlediska užívání věci – předmětu leasingu se jedná především o úhradu nákladů na opravy a údržbu předmětu leasingu příjemcem leasingu, nesení rizik škody na věci

---

<sup>123</sup> Pelikánová, I., *Ručení, závazek a odpovědnost v české právní terminologii*, ASPI, str. 3

<sup>124</sup> **Poznámka autora:** Nejvyšší soud České republiky, RV I 75/23

příjemcem leasingu, odlišnou odpovědnost za vady předmětu leasingu a omezení ukončit leasingovou smlouvu příjemcem leasingu.<sup>125</sup> Obecně řečeno je leasing instrumentem umožňujícím užívání věci či práv, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu, a to na nezbytně dlouhou dobu. V rámci leasingové operace pořizuje leasingová společnost (poskytovatel leasingu) věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu (předmět leasingu) požadovanou leasingovým nájemcem.

Základní druhy leasingových operací jsou tyto:

- i) Finanční leasing, kdy je na příjemce leasingu přenášena odpovědnost za předmět leasingu (údržba, opravy) i nebezpečí a rizika vztahující se k předmětu leasingu.
- ii) Operativní (provozní) leasing - slouží ke krátkodobému či střednědobému užívání potřebného majetku (povětšinou kratší než je fiskální životnost předmětného majetku.
- iii) Zpětný leasing (lease back) - v jehož rámci kupuje leasingová společnost předmět leasingu od klienta a následně jej původnímu majiteli poskytuje do finančního pronájmu.<sup>126</sup>

Leasingová smlouva není jako speciální smluvní typ upravena ani v občanském ani obchodním zákoníku. Nejvíce se aplikují na operativní leasingové operace ustanovení smlouvy o nájmu ObčZ, což nevyvolává v praxi přílišné problémy. Za problematickou však lze považovat aplikace konkrétních ustanovení ObchZ a ObčZ zákoníku na operace finančního leasingu. Důvodová zpráva k návrhu obchodního zákoníku předpokládala aplikaci ustanovení § 489 - 496 o koupi najaté věci, což je ovšem sporné a odporuje podstatě leasingu. Při finančním leasingu nepřechází nebezpečí škody na věci na druhou smluvní stranu až s přechodem vlastnictví k

---

<sup>125</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání, C.H. BECK, 2004, str. 1014

<sup>126</sup> Benda, V., Kelblová, H., Pulz, J., Veselá, M., *Leasing právní, účetní a daňové postupy v praxi*, POLYGON, 2000, str. 23

předmětu smlouvy, jak je tomu v případě koupě najaté věci, ale zásadně již v okamžiku předání. Dále pak, je základním prvkem leasingové smlouvy zásadní nevypověditelnost smlouvy, jakož i rozdílné ekonomické kauzy obou operací, kdy při finančním leasingu se jedná především o užívání předmětu leasingu s perspektivou případného (nikoli nezbytného) převodu vlastnického práva na konci leasingu.<sup>127</sup>

Z hlediska tématu smlouvy o nájmu podniku je zřejmé, že základní otázkou je, zda je možné sjednat leasing podniku, zda je možné na leasing podniku aplikovat ustanovení smluvního typu smlouvy o nájmu podniku a pokud ano, jaká budou specifika takové smlouvy o nájmu podniku.

Z hlediska právního neexistuje překážka k leasingu podniku, naopak smlouva o nájmu podniku sama o sobě je nositelem mnohých ze znaků standardních prvků leasingových operací. Bude se však jednat o kombinaci smlouvy o nájmu podniku a smlouvy o prodeji podniku, resp. dvou smluv o prodeji podniku. Právní konstrukce by vypadala tak, že leasingový pronajímatel by koupil podnik od třetí osoby, který by přenechal do užívání na základě smlouvy o nájmu podniku leasingovému nájemci, který by si podnik po skončení sjednané doby případně odkoupil. Ačkoliv neexistují zásadní překážky pro konstrukci leasingu podniku, je třeba poznamenat, že by se v praxi jednalo o docela komplikovanou transakci, a to zejména z hlediska přechodu vlastnictví k věcem určeným podle druhu, platností a účinností prodeje, resp. nájmu podniku a ochrany práv věřitelů. Další otázkou je, zda je možné na leasing podniku aplikovat subsidiárně ustanovení speciálního smluvního typu smlouvy o nájmu podniku a smlouvy o prodeji podniku. Tuto aplikovatelnost je možné podle mého názoru dovodit z obecného ustanovení § 261 ObchZ.

---

<sup>127</sup> Benda, V., Kelblová, H., Pulz, J., Veselá, M., *Leasing právní, účetní a daňové postupy v praxi*, POLYGON, 2000, str. 26

## **Oddíl 2. Úpadek a smlouva o nájmu podniku**

V souvislosti s insolvencí je možné pohlížet na smlouvu o nájmu podniku ze dvou úhlů pohledu, jednak zda je možné využít smlouvu o nájmu podniku jako nástroj insolvenčního správce jak disponovat s podnikem, který je součástí majetkové podstaty, dále pak jaký bude mít dopad úpadek nájemce či pronajímatele na existující smlouvu o nájmu podniku.

### **Smlouva o nájmu podniku jako nástroj řešení úpadku**

V případě prohlášení insolvence na majetek podnikatele, lze zvažovat dva možné způsoby řešení insolvence, a sice formou reorganizace nebo konkursu.

### **Reorganizace**

Reorganizací se rozumí zpravidla postupné uspokojování pohledávek věřitelů při zachování provozu dlužníkovy podniku, zajištěné opatřeními k ozdravení hospodaření tohoto podniku podle insolvenčním soudem schváleného reorganizačního plánu. Ustanovení § 341 InsZ jsou uvedeny příklady základních reorganizačních nástrojů. Smlouva o nájmu podniku v tomto příkladném výčtu opatření na rozdíl od smlouvy o prodeje podniku chybí, přesto se domnívám, že je možné jak z formálního hlediska tak z materiálního hlediska o smlouvě o nájmu podniku jako o dočasném nebo i trvalém opatření reorganizace vážně uvažovat, i když to nebude zcela obvyklé. Takový právní instrument by byl využitelný např. jako přechodný nástroj do doby prodeje podniku, kdy se podnik svěří přechodně nájemci, který zajistí provoz podniku a formou nájemného může směřovat k postupné úhradě pohledávek věřitelů. Z toho, že ustanovení § 341 není taxativní je zřejmé, že smlouvu o nájmu podniku je možné použít, ovšem pokud je to součástí reorganizačního plánu, který musí být schválen věřiteli a insolvenčním soudem. Smlouva o nájmu podniku by musela být uzavřena s odkládací podmínkou, kterou je odsouhlasení reorganizačního plánu věřiteli a insolvenčním soudem. V případě schválené reorganizace nepřechází oprávnění jednat za úpadce na správce, insolvenční správce vykonává dohled nad činností dlužníka. Formálně-právně by tedy smlouvu o

nájmu podniku uzavíral s nájemcem dlužník při současném splnění výše uvedených podmínek.

## **Konkurs**

Druhým způsobem řešení úpadku je konkurs. Podle § 244 InsZ je konkurs způsobem řešení úpadku spočívající v tom, že na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu jsou zjištěné pohledávky věřitelů zásadně uspokojeny z výnosu zpeněžení majetkové podstaty. Prohlášením konkursu přechází na insolventního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Současně ovšem platí, že provoz dlužníkovy podniku prohlášením konkursu nekončí, nestanoví-li zvláštní zákon jinak.<sup>128</sup> Insolvenční správce může jako o způsobu řešení úpadku uvažovat o nájmu podniku v situaci, kdy nelze dosud podnik úpadce zpeněžit a není možné nebo výhodné provozovat jej ve vlastní režii a kdy má zároveň možnost jej výhodně pronajmout na potřebnou dobu. Nájemné by se mohlo stát významným příjmem konkursní podstaty a pronajatý podnik se navíc zhodnocuje pro případ jeho prodeje jakožto nástroje zpeněžení majetkové podstaty.

Jestliže je tedy v konkursní podstatě jako majetku určeném k uspokojení dlužníkůvých věřitelů sepsán podnik (jako soubor), postupuje insolvenční správce v případě nájmu podniku nebo jeho části podle úpravy ObchZ. Je však nutné přihlížet ke specifickým úpravám konkursní úpravy. Pokud insolvenční správce při správě, udržování či zpeněžování podstaty, tj. v rámci výkonu své funkce, uzavírá smlouvy, není z nich vázán osobně, ale jde o závazek úpadce. Účinností smlouvy o nájmu podniku uzavřené insolvenčním správcem všechny pohledávky věřitelů v konkursu uplatněné, které se vztahují k pronajatému podniku, přestávají být pohledávkami za úpadcem a stávají se pohledávkami za nájemcem. S výjimkou pohledávek z pracovně-právních vztahů či ze smluv o nájmu nebytových prostor je tento stav definitivní. V případě, že v konkursu nejsou uplatněny jiné pohledávky než

---

<sup>128</sup> **Poznámka autora:** např. ustanovení § 7b odst. 1 písm. e), f) zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii.

vztahující se k pronajatému podniku, pak ke dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku bude stav takový, že tyto pohledávky budou již směřovat za nájemcem, nikoli za úpadcem, přičemž však těmto věřitelům vznikne zároveň za úpadcem nová pohledávka, a sice pohledávka k téže výši plnění z titulu úpadcova zákonného ručení (§ 303 n. ObchZ). To je sice pohledávka stejné osoby a výše, avšak z jiného důvodu, navíc patrně vázaná na podmínku ve smyslu ustanovení § 306 odst. 1 ObchZ – podmínka písemné výzvy věřiteli (nájemci), pokud není zřejmá jeho insolvence či není v konkursu, a podmínka splatnosti pohledávky, která ovšem u konkursních pohledávek, které by, nebýt konkursu dlužníka – úpadce, nebyly dosud splatné, nebude po přechodu na nájemce dána vzhledem k tomu, že účinek ze splatnění závazku úpadce platí, jen je-li tento závazek předmětem konkursu a jde-li o závazek dlužníka. Věřitel by tak měl v takovém případě svoji přihlášku pohledávky změnit či podat novou přihlášku pohledávky, a to z titulu ručení úpadce.<sup>129</sup>

Na nájemce podle ustanovení § 488e odst. 2 přecházejí dnem účinnosti smlouvy všechna práva a závazky, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, které náležejí k pronajatému podniku. Musíme však rozlišovat mezi závazky vzniklými před prohlášením konkursu (které se navíc prohlášením konkursu staly ze zákona splatnými) a závazky vzniklými po prohlášení konkursu. Závazky vzniklé před prohlášením konkursu se řídí InsZ. Jsou předmětem přihlášek pohledávek věřitelů a na nájemce nepřecházejí. K jejich uspokojení dojde až na základě rozvrhového usnesení. Závazky vzniklé po prohlášení konkursu se řídí ustanovením obchodního zákoníku a přecházejí tedy na nájemce. Navíc jsou to závazky za podstatou,<sup>130</sup> které je možné uspokojovat v plné výši kdykoli po rozhodnutí o úpadku. Tato uvedená diferenciaci práv a povinností se týká i práv a povinností z pracovněprávních vztahů. Závazky z pracovně-právních vztahů

---

<sup>129</sup> Mlejnková, I., Konkursní noviny. č. 19 ze dne 25. 9. 2002

<sup>130</sup> **Poznámka autora:** § 168 odst. 2 písm. f) InsZ: „Pohledávkami za majetkovou podstatou, pokud vznikly po rozhodnutí o úpadku, jsou pohledávky věřitelů ze smluv uzavřených insolvenčním správcem.“

vzniklé před prohlášením konkursu na nájemce nepřecházejí; řídí se ustanoveními InsZ.<sup>131</sup>

Pokud jde o splatnost závazků, pak závazky vzniklé před prohlášením konkursu se stávají splatnými ke dni prohlášení konkursu. Ustanovení § 488e odst. 3 ObchZ musí být vyloženo v kontextu InsZ. Věřitel se tedy může domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku a které vznikly po prohlášení konkursu, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Toto právo musí věřitel uplatnit v prekluzivní lhůtě do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku. Zákon dále vylučuje přechod práv a závazků z pracovněprávních vztahů, které již ke dni skončení nájmu netrvaly, zpět na pronajímatele (insolvenčního správce). Přestože to insolvenční zákon nevyžaduje, je vhodné nechat si záměr pronajmout podnik schválit věřitelským výborem a soudem, a to vzhledem k ustanovení § 58 odst. 1 InsZ, kde je stanovena povinnost věřitelského výboru chránit společný zájem věřitelů a ustanovení § 60 odst. 1 InsZ, který stanoví povinnost postupovat při výkonu funkce s odbornou péčí. InsZ však § 290 odst. 2 výslovně váže oprávnění insolvenčního správce uzavřít smlouvu ke zpeněžení dlužníka podniku jen na předchozí souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru. Konkursní praxe při prodeji podniku souhlas společníků či valné hromady úpadce nevyžaduje, postup dle § 67a ObchZ se v těchto případech neaplikuje. Konkurs pojmově směřuje k ukončení podnikatelských aktivit úpadce (nikoli ovšem k ukončení provozu podniku) a je absurdní, aby zpeněžování podniku úpadce bylo závislé na vůli jeho společníků.<sup>132</sup>

### **Důsledky insolvence na existující smlouvu o nájmu podniku**

Od výše uvedeného tématu, kdy jsem se zabíral možností, zda lze využít smlouvu o nájmu podniku jako nástroj řešení konkursu nebo reorganizace dlužníka v úpadku, je třeba odlišit situaci, kdy bude existovat smlouva o

---

<sup>131</sup> **Nájem podniku v konkurzu.** Metodický list. Knihovna Parlamentu České republiky.

<sup>132</sup> **Mlejnková, I.,** Konkursní noviny. č. 19 ze dne 25. 9. 2002

nájmu podniku a pronajímatel či nájemce naplní znaky úpadku. Jednodušší situace by nastala samozřejmě v případě úpadku pronajímatele, kdy by pouze insolvenční správce vyhodnotil existující smlouvu z hlediska její výhodnosti pro věřitele a zvážil by, zda smlouvu o nájmu podniku vypoví či bude trvat na jejím pokračujícím plnění. Insolvenční správce je totiž oprávněn po prohlášení konkursu smlouvu vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem, a to i v případě byla-li uzavřena na smlouvu určitou, výpovědní doba nesmí být delší než 3 měsíce. Insolvenční správce je oprávněn od smlouvy o nájmu podniku odstoupit podle § 253 odst. 1 InsZ, nebyla-li smlouva o vzájemném plnění v době prohlášení konkursu ještě zcela splněna ani dlužníkem ani druhým účastníkem smlouvy. Důvodem pro odstoupení od smlouvy obecně vzato není skutečnost, že nájemní smlouva předpokládá, že nájemce podle ní bude i nadále v budoucnu v určených lhůtách pronajímateli platit sjednané nájemné a pronajímatel bude nájemci i nadále umožňovat nerušený výkon práva užívat předmět nájmu.<sup>133</sup> Jestliže tedy nájemce i pronajímatel řádně plnili závazky plynoucí pro ně z platně sjednané nájemní smlouvy, pak skutečnost, že výkon těchto práv a povinností má v souladu se smlouvou pokračovat i po prohlášení konkursu na majetek pronajímatele (úpadce), z této smlouvy ještě nečiní smlouvu, která nebyla ještě v době prohlášení konkursu splněna ani úpadcem, ani druhým účastníkem smlouvy.<sup>134</sup> Prohlášením konkursu zásadně nedochází ke změně nájemních smluv.<sup>135</sup>

Pokud uvažujeme o konkursu jako způsobu řešení úpadku, je po jeho prohlášení správce oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu podniku uzavřenou dlužníkem, a to ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou (i v případě, že byla sjednána na dobu určitou).<sup>136</sup> Zákonná úprava předchází poškození nájemců, kteří v dobré víře uzavřeli takovou smlouvu na delší dobu a investovali do předmětu nájmu.

---

<sup>133</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 30. 9. 2005. R 35/2006. sp. zn. 29 Odo 908/2003

<sup>134</sup> **Poznámka autora:** § 253 odst. 1 Insolvenčního zákona

<sup>135</sup> **Zoulík, F.** *Zákon o konkursu a vyrovnání. Komentář.* 2. vydání. C. H. BECK, Praha 1994, str. 91

<sup>136</sup> **Poznámka autora:** § 256 odst. 1 Insolvenčního zákona



Je-li v uvažované situaci úpadcem pronajímatel, pak byl-li by výpovědí smlouvy o nájmu podniku sjednané na dobu určitou nájemce nepřiměřeně dotčen ve svých oprávněných zájmech nebo by tím utrpěl či mohl utrpět značnou škodu, může nájemce do 15 dnů od doručení výpovědi navrhnout insolvenčnímu soudu zrušení výpovědi. Takovému návrhu soud vyhoví vždy, jestliže bude zajištěno, že nájemce předmět nájmu, tj. podnik, koupí při zpeněžení majetkové podstaty za cenu obvyklou. Pokud dlužník uzavřel smlouvu o nájmu podniku jako nájemce a je v prodlení s placením nájemného, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, pak druhý účastník smlouvy (pronajímatel) nemůže po rozhodnutí o úpadku smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit. Stejný závěr platí i pro případ, kdy se ukončení smluvního vztahu domáhá pronajímatel z důvodu zhoršení majetkové situace dlužníka.

Dalším specifickým úpravou insolvence ve vztahu k nájmu podniku je, že InsZ připouští, aby došlo k odstoupení od smlouvy o nájmu podniku podle ustanovení § 258 InsZ, nebyl-li v době prohlášení konkursu ještě předán předmět nájmu, tj. podnik. Odstoupit od smlouvy může insolvenční správce i druhý účastník smlouvy. Učiní-li tak insolvenční správce, může se druhý účastník smlouvy domáhat náhrady škody způsobené předčasným ukončením smlouvy přihláškou pohledávky.

### **Oddíl 3. Exekuce a smlouva o nájmu podniku**

Za další speciální situaci lze považovat právní situaci, kdy je proti jedné ze stran smlouvy o nájmu podniku vedeno řízení o výkonu rozhodnutí, tedy exekuce. Ve vztahu ke smlouvě o nájmu podniku stojí dle mého názoru za úvahu zejména právní vyhodnocení, zda je exekutor oprávněn vést výkon rozhodnutí proti jednotlivým věcem, které náleží k pronajatému podniku, dále pak kdy a za jakých okolností je oprávněn vést výkon rozhodnutí prodejem pronajatého podniku. V praxi se bude jednat zejména o aplikovatelnost způsobu výkonu rozhodnutí formou prodeje movitých věcí a nemovitostí, dále pak formou prodeje podniku.

## **Prodej movitých věcí a nemovitostí**

Je-li nařízen výkon rozhodnutí postižením věcí, které jsou ve vlastnictví povinného, který je pronajímatelem podniku, musíme řešit otázku, které z věcí nemohou být výkonem rozhodnutí postiženy. Výkonem rozhodnutí prodejem movitých věcí nemohou být postiženy ty věci, o nichž občanský soudní řád nebo zvláštní právní předpisy stanoví, že nepodléhají výkonu rozhodnutí. V případě, je-li povinný podnikatelem, nemůže se podle ustanovení § 322 odst. 3 OSŘ výkon rozhodnutí týkat těch věcí z jeho vlastnictví, které nezbytně nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti. Podnikáním v tomto smyslu zákon rozumí jen takovou podnikatelskou činnost, kterou má podnikatel jako předmět činnosti zapsán v živnostenském oprávnění či v jiném obdobném oprávnění podle zvláštních předpisů, resp. v obchodním rejstříku. Hledisko nezbytné potřeby je tedy u povinného – podnikatele významné jen ve vztahu k předmětu jeho podnikatelské činnosti.<sup>137</sup> V rámci výkonu rozhodnutí jde o postižení majetku povinného v maximálně možném rozsahu (vzhledem k výši vymáhané pohledávky), nemůže se však jednat o zásah takové míry, aby bylo znemožněno další podnikání povinného. Z tohoto hlediska je pojem nezbytné nutnosti zapotřebí vykládat tak, že je třeba zachovat povinnému – podnikateli takový majetek, který mu umožní (třebaže ve zcela minimálním rozsahu) ještě provozovat podnikatelskou činnost.<sup>138</sup>

V případě, pokud se smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavázal přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky, je třeba tuto skutečnost v rámci výkonu rozhodnutí zohlednit. Podle povahy a vymezení předmětu podnikání (pronajímatele budou postiženy jen ty věci tvořící součást podniku v jeho vlastnictví nikoliv tedy zboží na skladě, suroviny, materiál, náhradní díly, jejichž vlastnické právo přešlo na nájemce), které nejsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí. Vzhledem ke smluvnímu závazku pronajímatele, musí být nájemci i nadále umožněno podnik provozovat, byť

---

<sup>137</sup> Soudní judikatura 140/2000

<sup>138</sup> Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek 33/2003

v rozsahu omezeném v závislosti na výši pohledávek věřitelů. Postižení věcí náležejících k podniku není neslučitelné se závazkem pronajímatele přenechat podnik nájemci. Zákon však poskytuje nájemci ochranu. Subsidiárně lze totiž aplikovat ustanovení § 684 ObčZ, které upravuje právo nájemce odstoupit od smlouvy v případě, uplatňuje-li třetí osoba k podniku práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce. Od výše uvedeného je třeba odlišit situaci, kdy by nesplněný závazek pronajímatele náležel k pronajatému podniku a vznikl ještě před účinností smlouvy o nájmu podniku. V takovém případě podle ustanovení § 488e odst. 2 ObchZ přecházejí tyto závazky na nájemce a pronajímatel za ně ručí. Potom by mohl být výkonem rozhodnutí postižen nejen nájemce, na kterého přešel nesplněný závazek, ale zároveň i pronajímatel z titulu ručení. Postiženy by mohly být z věcí náležejících podniku jen ty, které jsou ve vlastnictví povinného (ručitele) a jejichž postih znamená, že dlužníkovi zůstane takový majetek, který umožní další výkon podnikatelské činnosti alespoň v minimálním rozsahu.

Obdobná situace by nastala v případě, pokud by byl výkon rozhodnutí veden proti pronajímateli ze smlouvy o nájmu podniku, který není podnikatelem. Jak bylo výše objasněno, pronajímatelem podle ObchZ nemusí být podnikatel zapsaný do obchodního rejstříku, dokonce nemusí být ani podnikatelem. Podle mého soudu pak zde nebudou aplikovatelná ustanovení zákona chránící podnikatele v jeho dalším provozování podniku jako např. ustanovení § 322 odst. 3 OSŘ. Výkon rozhodnutí se tak bude moci týkat i těch věcí z jeho vlastnictví, které nájemce nezbytně nutně potřebuje k výkonu podnikatelské činnosti. Jediné omezení bude spočívat v ustanovení § 322 odst. 2 OSŘ. Věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny budou z výkonu rozhodnutí vyloučeny. Takovým výkonem rozhodnutí, který by mohl postihnout pronajatý podnik ve velkém rozsahu a znemožnit nájemci nejen úplný, ale i jakýkoliv výkon podnikatelské činnosti týkající se pronajatého podniku, bude odůvodněn postup nájemce podle § 684 ObčZ jak uvedeno výše.

Je-li nařízen výkon rozhodnutí postižením věcí, které jsou ve vlastnictví povinného, který je nájemcem podniku, budou úvahy o vyloučení věcí z výkonu rozhodnutí obdobné. Nájemcem může být podle závazného ustanovení § 488d ObchZ pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění. Je-li povinný podnikatelem, nemůže se výkon rozhodnutí týkat těch věcí z jeho vlastnictví, které nezbytně nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti (viz. výše). Podle § 488g odst. 2 ObchZ přechází účinností smlouvy o nájmu podniku vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, na nájemce. Jestliže se při výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí (stejně tak věcí nemovitých) pozornost upíná na předměty věcných práv, na předměty povinnému vlastnický náležející, bude možné postihnout právě jen takové věci, které jsou součástmi podniku, a které přešly do vlastnictví nájemce (povinného). Zároveň však musí být výkonem rozhodnutí i nadále umožněno nájemci podnik provozovat alespoň ve zcela minimálním rozsahu. Vznikne-li nesplněný závazek nájemce související s pronajatým podnikem během výkonu jeho užívacího práva k podniku, na pronajímatele nepřechází ani ke dni skončení nájmu.

### **Prodej podniku**

Nejprve je nutno poznamenat, že dle ustanovení § 263 odst. 1 OSŘ lze výkon rozhodnutí, navrhnout a nařídit jen v rozsahu potřebném k uspokojení vymáhané pohledávky. Vzhledem ke značnému rozsahu výkonu rozhodnutí prodejem podniku je třeba mít za to, že tento způsob výkonu rozhodnutí vylučuje jakékoli jiné způsoby výkonu rozhodnutí. Nařízením výkonu rozhodnutí prodejem podniku se proto odkládá provedení jiných způsobů výkonu, pokud již byly nařízeny a týkají se majetku, který je součástí podniku (§ 338n OSŘ). Vzhledem k ustanovení § 264 odst. 1 OSŘ nemá být výkon rozhodnutí prodejem podniku nařízen, jestliže není adekvátní vzhledem k vymáhané pohledávce, ale soud může v takovém případě nařídit výkon jiným vhodným způsobem.

Podnik představuje soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání. Takový soubor by měl být postižitelný jako celek, je třeba určitého komplexního přístupu. Výkon rozhodnutí prodejem podniku se proto podstatně liší od jiných způsobů výkonu rozhodnutí, postihujících jen určité části souboru, který tvoří podnik. Součástí podniku nejsou jen "aktiva", ale i závazky vůči třetím osobám, do nichž vydražitel zásadně vstupuje.<sup>139</sup> Celková hodnota podniku je proměnlivá v důsledku toho, že podnik je v zásadě provozován i v průběhu výkonu rozhodnutí. Nařízení výkonu rozhodnutí se proto vztahuje na stav podniku v době příklepu. Výkon rozhodnutí prodejem podniku může postihnout pouze povinného, kterému podnik patří (je v jeho vlastnictví). Nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na všechny součásti souboru, který tvoří podnik.

Podle ustanovení § 338 odst. 1 OSŘ je povinný omezen ve svých dispozicích s podnikem, jde o zákaz zcizení podniku nebo jeho části, resp. o nutnost mít souhlas správce podniku k jiným relevantním úkonům. Exekuce prodejem podniku probíhá tak, že exekutor vydá exekuční příkaz, který musí dle ustanovení § 49 ExŘ obsahovat specifikaci podniku nebo části podniku povinného anebo podílu povinného. Aby nedošlo v průběhu výkonu rozhodnutí ke snížení hodnoty podniku, je soudem ustanoven správce podniku. K omezení dispozic s podnikem a jednotlivými složkami, které slouží k provozování podniku viz. § 338h odst. 1 OSŘ (vyjma věcí, které přecházejí do vlastnictví nájemce). Je podle mého názoru sporné, zda budou tato omezení aplikovatelná i na nájemce. Pronajímatel navíc s věcmi po dobu trvání závazku ze smlouvy o nájmu podniku nedisponuje. Podnik přenechal jako celek nájemci, který jej provozuje. Podstatou výkonu rozhodnutí prodejem podniku a ustanovení správce podniku je, aby nedošlo ke snížení hodnoty podniku, zejména zmenšením majetku, který je jeho součástí. Má naopak usilovat o to, aby se tento majetek (a tím i hodnota podniku) zvýšil. Způsobem exekučního prodeje podniku je jeho dražba.

---

<sup>139</sup> **Winterová, A.**, *Civilní právo procesní*. 4. vydání, Praha ASPI, 2008, str. 587

Vydražitel přejímá podnik od správce podniku dnem, který následuje po vydání usnesení o příklepu. Vlastnictví k němu však nabývá až zaplacením nejvyššího podání po právní moci usnesení o příklepu.

Změnou vlastnictví k podniku, jež je předmětem smlouvy o nájmu podniku, se nic nemění na závazku nového pronajímatele, jež přejímá od povinného, umožnit nájemci provozování a řízení podniku ve vlastní režii. Pokud tedy dojde ke změně v osobě pronajímatele při výkonu rozhodnutí prodejem podniku, nabyvatel podniku vstupuje ze zákona do práv a povinností souvisejících s podnikem. Výkonem rozhodnutí však nesmí být nájemci znemožněn samostatné provozování podniku. Provozování, o němž rozhoduje nájemce sám, bez přímého vlivu pronajímatele/správce podniku. Za dalšího předpokladu, kdy nájemce provozuje podnik na vlastní náklad a nebezpečí a bere užitky jako výsledek provozování podniku. Ty mu patří ze zákona, nemůže být v tomto ohledu nijak omezen.

#### **Oddíl 4. Nucená správa a smlouva o nájmu podniku.**

Tématem souvisejícím se smlouvou o nájmu podniku je rovněž prohlášení nucené správy na banku či pojišťovnu. Obdobně jako v případě úpadku i v takovém případě je správce oprávněn uvažovat o nájmu podniku banky či pojišťovny jako způsob řádného ošetření aktiv po dobu trvání nucené správy. Současně však je možné alespoň okrajově se zabírat situací, pokud bude uzavřena smlouva o nájmu podniku, kterým je podnik banky či pojišťovny nebo jeho část, a na nájemce či pronajímatele bude uvalena nucená správa.

#### **Bankovní nucená správa**

Nucená správa je jedním z nejvýraznějších zásahů do vlastnického práva ze strany státní autority. Úprava nucené správy představuje právní rámec pro situaci, kdy se jedna či více bank dostává do vážných problémů, které je třeba v zájmu zachování stability na finančním trhu a v zájmu zachování důvěryhodnosti bankovního systému rychle, transparentně a pokud možno s minimálními náklady řešit. Banka nebo pobočka zahraniční banky je dle ustanovení § 12 BankZ povinna při výkonu své činnosti postupovat

obezřetně, zejména provádět obchody způsobem, který nepoškozuje zájmy jejich vkladatelů z hlediska návratnosti jejich vkladů a neohrožuje bezpečnost a stabilitu banky. Důvodem pro zavedení nucené správy je vždy ohrožení zájmů klientely dozorovaného subjektu, podílníků a akcionářů banky, jakož i jejich věřitelů, a to zejména, když hrozí nebezpečí z prodlení.<sup>140</sup> K zavedení nucené správy si musí ČNB vyžádat stanovisko MF ČR. Nucená správa je opatřením, které znamená odnětí práva řídit banku orgánům banky i akcionářům. Dochází k pozastavení výkonu funkce všech orgánů banky. Nucený správce je zaměstnancem ČNB. Vykonává funkci statutárního orgánu, svolává valnou hromadu a má právo se jí zúčastnit (§ 29 odst. 1 BankZ). O věcech v působnosti valné hromady namísto valné hromady rozhoduje správce.

K uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k jakékoliv dispozici s podnikem nebo jeho částí je banka povinna vyžádat si předchozí souhlas ČNB dle § 16 odst. 1 písm. a) BankZ. Toto ustanovení zákona je návrhem zpřesněno, jelikož v původním znění zákon vyžadoval souhlas ČNB pouze pro smlouvy o prodeji podniku banky. Zákonodárce se vyvaroval výkladovým pochybnostem zda-li se rovněž smlouvu o nájmu podniku banky vyžaduje předchozí souhlas ČNB, a původní dikci ustanovení proto pozměnil, kdy stanoví, že banka musí mít souhlas ČNB k uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k jakékoliv dispozici s podnikem nebo jeho částí. Podle výslovného znění návrhu, platí tato podmínka i pro nájem podniku banky. Nájem podniku banky lze zřídit jen subjektu s bankovní licencí, tj. jiné bance či pobočce zahraniční banky. Naproti tomu při prodeji části podniku lze akceptovat i nebankovního nabyvatele, jde-li o takovou část podniku, k jejímuž samostatnému provozování není bezpodmínečně nutná bankovní licence.

Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí

---

<sup>140</sup> *Nucená správa není sankce.* Hospodářské noviny. Finanční příloha. 30.6.2005

a aby z něj pobíral užitky. Jestliže banka prováděla obchody způsobem, který zejména poškozoval zájmy vkladatelů z hlediska návratnosti jejich vkladů a ohrožoval bezpečnost a stabilitu banky a z toho plynoucí dopad na celý bankovní sektor, je nájem podniku takové banky jedním z možných nástrojů její revitalizace. Nájemce je totiž je povinen provozovat podnik s odbornou péčí dle § 488e odst. 1 ObchZ. Při nájmu podniku banky však ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ, požadující provozování podniku s odbornou péčí, představuje záruku vysoce kvalifikovaného výkonu. Míra odborné péče vynakládané nájemcem bude záležet na povaze podniku. Podmínky § 488d ObchZ kladené na povahu nájemce, jako osoby podnikatele zapsaného v obchodním rejstříku a podnikajícího v předmětu získaného příslušného podnikatelského oprávnění, budou nepochybně v případě banky splněny. Podnikatelské oprávnění, které má pronajímatel, uzavřením smlouvy o nájmu podniku nepřechází na nájemce.

Podle platné právní úpravy je nutné bance, která prodá svůj podnik, administrativně odnímat licenci. Ta pak zaniká dnem, ke kterému se banka zrušuje, pokud se zrušuje s likvidací dle § 7a odst. 1 písm. b) BankZ. Při nájmu podniku banky však pronajímatel nepozbývá vlastnické právo k podniku, dochází pouze k přenechání podniku k užívání jiné bance. V této souvislosti je zajímavou otázkou, zda dochází ke změně vlastnictví peněz, které bance svěřili klienti. Podle mého názoru se v případě peněz jedná o věc určenou druhově, tudíž zůstatky na účtech banky související s převedeným podnikem, zejména zůstatky účtů klientely, která je součástí pronajatého podniku, pak přechází na nájemce. V případě banky by se mohlo zejména jednat o pronájem klientského kmene, kdy by předmětem nájmu se mohly stát např. smlouvy o vedení běžného účtu, které by takto přešly na jiný subjekt, a to v případě nájmu podniku pouze na dobu dočasnou. Po skončení takového užívání, jež by mohly sloužit k ozdravení banky, se podnik vrací pronajímateli, který tak bude moci pokračovat v provozování bankovní činnosti s veškerým hmotným, osobním i nehmotným substrátem podnikání. V případě úspěšného nájmu podniku by pak účinnost smlouvy o nájmu podniku mohla v praxi znamenat ukončení nucené správy banky.



V případě bude-li existovat smlouva o nájmu podniku a na nájemce či pronajímatele, který je bankou, bude uvalena nucená správa, platí, že správce nemůže takovou smlouvu podle BankZ vypovědět. Může však pozastavit plnění ze smlouvy o nájmu podniku, a to až na dobu 6 měsíců. Dle mého názoru by druhá smluvní strana byla oprávněna odstoupit od smlouvy o nájmu podniku, pokud by byla na jejího smluvního partnera uvalena nucená správa.

### **Nucená správa pojišťovny**

Pojistným kmenem rozumíme soubor uzavřených pojistných smluv. ČNB může tuzemské pojišťovně, zajišťovně či pojišťovně z třetího státu nařídít převést na jinou pojišťovnu její pojistný kmen (nebo jeho část), jestliže pojišťovna neplní opatření uložená ČNB v souvislosti s ohrožením její schopnosti dostát svým závazkům nebo v souvislosti se zavedením nucené správy nebo v souvislosti s pozastavením oprávnění k uzavírání smluv a rozšiřování závazků či s odnětím povolení k provozování pojišťovací činnosti dle § 27 odst. 3 písm. h) a § 32 odst. 1 PojZ. K převodu pojistného kmene nebo jeho části může dojít i na základě žádosti pojišťovny, o které ČNB rozhodne ve lhůtě 30 dnů od jejího podání. Dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí ČNB, se přebírající pojišťovna stává účastníkem pojistné smlouvy a vstupuje do všech práv a závazků předávající pojišťovny, které byly předmětem převodu.

S převodem pojistného kmene dojde k převodu finančních prostředků určených k plnění závazků vzniklých z předávaného pojistného kmene z předávající pojišťovny na přebírající pojišťovnu. Přebírající pojišťovnou může být pouze pojišťovna, které bylo uděleno povolení k provozování pojišťovací činnosti v rozsahu pojistných odvětví, do kterých spadají rizika, jež jsou pojištěna pojistnými smlouvami, které jsou předmětem předání.

Zákon výslovně hovoří o převodu pojistného kmene. Převodem zákonodárce rozumí převod pojistného kmene prodejem, je však otázkou, zda lze úpravu pro převod pojistného kmene současně i nájem pojistného kmene. Oporu pro

takové tvrzení můžeme najít i v ustanovení obchodního zákoníku. Podle § 67a ObchZ musí být *"ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části a ..."*. ObchZ tak důsledně rozlišuje mezi převodem a nájmem podniku. BankZ č. 21/1992 Sb., je v tomto směru také důslednější, když v původním znění rozlišoval smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o nájmu podniku banky (§ 16 odst. 1 BankZ). Platné znění hovoří o smlouvách, na jejichž základech dochází k jakékoliv dispozici s podnikem nebo jeho částí. V roce 2004 byl zákon o pojišťovnictví podstatně novelizován. Zákonodárce nově upravil převod pojistného kmene v rámci členských států Evropské unie. Sporný termín převodu kmene zůstal zachován a byl znovu potvrzen v novém ustanovení § 32a BankZ.

Možné opačné hledisko by bylo lze snad zaujmout s pohledem na ustanovení § 8 odst. 2 písm. h) BankZ. Zákon zde zavádí legislativní zkratku "smlouvy o vyčlenění činnosti". Těmito smlouvami rozumí smlouvy, jejichž účelem je trvalý převod nebo rozdělení některých činností pojišťovny, a to buď v celém rozsahu nebo z větší části na jinou společnost. A uvádí jejich příkladný výčet. Jedná se zejména o smlouvy o správě pojistného kmene pojišťovny, o likvidaci pojistných událostí, o vedení účetnictví nebo o hospodaření s investičním majetkem pojišťovny. Tyto smlouvy tvoří obsah obchodního plánu, jež je nutnou součástí žádosti o udělení povolení k provozování pojišťovací činnosti. Nedomnívám se však, že by touto cestou zákonodárce zamýšlel zahrnutí smluv o nájmu pojistného kmene do širšího rámce smluv o jeho převodu. K nájmu pojistného kmene proto není podle mého názoru dosud v zákoně opora, ačkoliv není vyloučen. Není proto vyloučeno uzavřít smlouvu o vyčlenění pojistného kmene, resp. jeho dočasnou správu, a na takovou smlouvu aplikovat subsidiárně ustanovení ObchZ o smlouvě o nájmu podniku.

V praxi se vyskytují případy, kdy si smluvní strany ve smlouvě o převodu pojistného kmene (tedy jeho prodeje) vyhradí možnost uzavřít nájemní smlouvu. Nájemní smlouvou se převodce zavazuje zpřístupnit nabyvateli

převáděného pojistného kmene zejména vybavení nemovitostí sloužících k provozování podnikatelské činnosti, pracovní pomůcky, nábytek, zařízení a příslušenství vlastněné převodcem, pokud již nebylo nabyvatelem odkoupeno.

### **Oddíl 5. Veřejnoprávní prvek a smlouva o nájmu podniku.**

Za související téma je třeba považovat otázku, zda je možné platně uzavřít smlouvu o nájmu podniku, jejímž účastníkem je stát či souvisí s majetkem státu. Stát jak je obecně známo, má dvojí právní postavení. Jednak se jedná o vrchnostenské postavení, kdy vykonává státní moc a je ostatním subjektům práva nadřazen. V případě, jedná-li se však o občansko-právní vztahy, považuje se stát pro účely těchto vztahů za právnickou osobu. Stát (res publica) je z hlediska civilistického pojetí právnickou osobou typu korporace. V občanskoprávních vztazích vystupuje jako právnická osoba (§ 21 ObčZ, srov. § 6 MajČR) a jako subjekt na téže úrovni jako ostatní účastníci občanskoprávních vztahů (§ 2 odst. 2 ObčZ – zásada rovného postavení účastníků). Při občanskoprávních vztazích (mezi než zařazujeme též vztahy obchodní), jejichž účastníkem je stát, zákoník mezi jinými výslovně zmiňuje majetkové vztahy mezi fyzickými nebo právnickými osobami na straně jedné a státem na straně druhé (§ 1 odst. 2 ObčZ). Z této normativní konstrukce vyplývá, že stát má sice ve vztazích založených podle soukromého práva postavení jako právnická osoba, že však přece jen tak docela obyčejnou právnickou osobou není.<sup>141</sup>

Stát se může účastnit obchodních vztahů následujícími formami:

- i) Stát jednajícím prostřednictvím své organizační složky.
- ii) Jako státní podnik (např. Lesy České republiky, s.p.).
- iii) Majetkovou účastí ve společnosti ovládané státem (např. České Dráhy, a.s.).

---

<sup>141</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 9. vydání, C.H. BECK, 2004, str. 183

iv) jako národní podnik (Budvar, n.p.).

Pojem veřejný podnik pověřený poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu je rovněž pojmem evropského práva, kdy za služby obecného hospodářského zájmu jsou považovány např. poštovní služby.<sup>142</sup>

Za základní otázku tedy bude třeba považovat, zda je stát jednajícím prostřednictvím své organizační složky oprávněn uzavřít smlouvu o nájmu podniku a pokud ano, pak za jakých podmínek. Způsoby a podmínky hospodaření s majetkem České republiky upravuje MajČr. Pronajímatelem podniku dle ObchZ nemusí být podnikatel zapsaný do obchodního rejstříku. Nemusí se dokonce ani jednat o podnikatele. U pronajímatele postačí, bude-li subjektem občanského práva, jelikož smlouva o nájmu podniku je podle § 261 odst. 3 písm. d) ObchZ závazkovým vztahem, který se řídí třetí částí ObchZ bez ohledu na povahu účastníků.<sup>143</sup>

Jednotlivé organizační složky státu nejsou právními osobami a vystupují proto jménem státu a s právními důsledky (s právy a závazky) pro stát. Věci v majetku státu, s nimiž organizační složka nebo státní organizace hospodaří, mají sloužit především k plnění jejích úkolů v rámci působnosti a vymezeného předmětu činnosti. Současně však nelze vyloučit vhodnost a potřebu přenechat užívání takových věcí jiné organizační složce, státní organizaci, nestátní právní osobě nebo fyzické osobě. Přenechání věcí jinému patří proto k dispozičním oprávněním organizační složky nebo státní organizace při hospodaření s majetkem státu. Musí si však počínat tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku.

Základním právním předpisem upravujícím hospodaření s majetkem státu je MajČr, který tvoří obecný právní předpis, který upravuje způsoby a

---

<sup>142</sup> **Poznámka autora:** např. Spojené věci C341/06 P a C 342/06 P, La Poste, UFEX vs Francouzská republika, Úřední věstník C 209, 15.8.2008, str. 7

<sup>143</sup> **Tobeš, Z., Smlouva o nájmu podniku.** Právní rádce. 2001, č. 10, str. 29

podmínky hospodaření s majetkem státu organizačními složkami a státními organizacemi. MajČR upravuje v svém ustanovení § 27 je upraveno přenechání věci nebo její části do užívání fyzické osobě nebo nestátní právnické osobě. Přenechání věci nebo její části jiné organizační složce nebo státní organizaci upravuje § 14 odst. 4 prováděcí vyhlášky č. 62/2001 Sb., a to na základě § 19 odst. 1 a § 65 odst. 1 písm. d) MajČR.

Přenechání věci z majetku státu do užívání nestátní právnické osoby nebo fyzické osoby může být provedeno na základě smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části podle § 488b ObchZ. K tomu Plíva uvádí, že přenechání věci z majetku státu do užívání fyzické nebo právnické osoby dle smlouvy o nájmu podniku je možné pouze za úplatu.<sup>144</sup>

Základní podmínkou existence smlouvy o nájmu podniku je skutečnost, že organizační složka nebo státní organizace, která je příslušná s věcí hospodařit, věc nebo její část dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Obdobně lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce patří. Před přenecháním užívání nestátní právnické osobě nebo fyzické osobě je organizační složka nebo státní organizace povinna zkoumat, zda o užívání nemá zájem jiná organizační složka nebo státní organizace.

Organizační složka nebo státní organizace je povinna ve smlouvě o nájmu podniku, kterou věc přenechává do užívání, sjednat možnost smlouvu vypovědět, i když jde o smlouvu uzavřenou na dobu určitou. Dále pak je stanovena povinnost sjednat možnost od smlouvy odstoupit, jestliže uživatel neplní řádně a včas své povinnosti ze smlouvy. Sjednání práva odstoupit od smlouvy má za následek, že při splnění sjednaných podmínek pro odstoupení nemusí být splněny podmínky stanovené zákonem (poskytnout uživateli

---

<sup>144</sup> Plíva, S., *Hospodaření s majetkem státu*, C.H.BECK, Praha, 2004, str. 132

přiměřenou lhůtu pro dodatečné splnění povinnosti). Organizační složka je povinna ve smlouvě o užívání dohodnout právo od smlouvy odstoupit, pokud přestane být splněna podmínka, že věc nebo její část dočasně nepotřebuje pro svoji potřebu. Zákon stanoví povinnost sjednat nájemné nejméně v určité výši. Pokud je nájemné stanoveno zvláštním právním předpisem (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách), musí nájemné činit podle tohoto předpisu nejvyšší možné. V ostatních případech, které v praxi převažují, nesmí být sjednané nájemné nižší než je v daném místě a čase obvyklé, může však být i vyšší. Bezúplatně lze přenechat majetek státu do užívání pouze taxativně vymezenému okruhu osob a za účelem taxativně specifikovaným.<sup>145</sup> Užívání věci (podniku) lze přenechat jen na dobu určitou. Její délka je věcí dohody stran. Zákon však stanoví dobu maximální v trvání 8 let. Při určování doby v konkrétním případě musí organizační složka nebo státní organizace vycházet především z předpokládané doby dočasné nepotřebnosti věci pro plnění jejích úkolů. Zákon zmocňuje MF ČR povolit z podmínek pro přenechání věci v majetku státu do užívání pro jednotlivý případ výjimku, jestliže jsou pro povolení výjimky závažné důvody. MajČR umožňuje přenechat věc do užívání jen na dobu určitou, ve vztahu k majetku státu je vyloučeno, aby organizační složka (jménem státu) nebo státní organizace uzavřela nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Taková smlouva o nájmu podniku by byla pro rozpor se zákonem neplatná. Platnou nájemní smlouvu, jejímž předmětem by byla věc v majetku státu, by bylo možné uzavřít na dobu neurčitou jen na základě výjimky povolené MF ČR podle § 27 odst. 4 a § 44 MajČR. Podle ustanovení § 488f odst. 1 ObchZ, jestliže nájemce i pronajímatel pokračují v plnění smlouvy i po skončení nájmu, prodlužuje se nájem o dobu, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu. Úprava obsažená v MajČR státu je úpravou speciální. Z ní vyplývá, že po skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl sjednán, může dojít jen k prodloužení smlouvy nebo k jejímu novému sjednání, avšak opět pouze na dobu v trvání

---

<sup>145</sup> Plíva, S., *Hospodaření s majetkem státu*, C.H.BECK, Praha, 2004, str. 134

nejdéle 8 let. Zákon vyžaduje, aby byly splněny i nadále podmínky pro přenechání věci z majetku státu do užívání.<sup>146</sup>

Jinak pro vztahy mezi státem (organizační složkou) nebo státní organizací a nájemcem platí příslušná ustanovení o smlouvě o nájmu podniku (§ 488b n. ObchZ). Dlužno dodat, že stát podle mého názoru může být pouze pronajímatelem ve smlouvě o nájmu podniku, nikoli však nájemcem.

### **Státní podnik**

ZSP stanoví podmínky pro nakládání s majetkem státu, jimiž se musí organizační složky státu či státní organizace při uzavírání smlouvy o nájmu podniku řídit. MajČr ve svém ustanovení § 54 stanoví, že se nevztahuje na státní podnik. Vystupuje-li v závazkovém vztahu státní podnik, je třeba dodržet ustanovení ZSP. ZSP je dokladem nesjednocené terminologii v českém právním řádu. Ve smyslu zákona o státním podniku totiž není státní podnik předmětem právních vztahů, ale jedná se o subjekt právních vztahů. Jinak řečeno státní podnik je právnickou osobou provozující podnikatelskou činnost s majetkem státu na vlastní odpovědnost. Státní podnik má k majetku státu právo hospodařit a nemá vlastní majetek. Státní podnik je zřízen státem, za který vykonává funkci zřizovatele. Vzhledem k povaze práva státu hospodařit s majetkem státu formou státního podniku, nelze dle mého názoru smlouvu o nájmu podniku, s nímž má právo hospodařit, státní podnik aplikovat.

### **Národní podnik**

MajČr se nevztahuje ani na právní formu národního podniku, naopak předpokládal přijetí zvláštního zákona ohledně právní formy Národního podniku. To se však nikdy nestalo, tudíž je situace ohledně národního podniku nejasná, přesahující téma této práce.<sup>147</sup> Je však zřejmé, že v rámci

---

<sup>146</sup> **Poznámka autora:** Nájem veřejnoprávního podniku si lze představit i v rámci tzv. PPP projektů ("public – private partnership", které jsou nástrojem zajištění veřejné služby financované soukromým kapitálem)

<sup>147</sup> **Poznámka autora:** ředitel Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových Ivan Noveský podle časopisu Týden v prosinci 2002 napsal ministru zemědělství, že právní pozice Budějovického Budvaru je

takové právní nejistoty nelze smlouvu o nájmu podniku na národní podnik aplikovat.

## **Oddíl 6. Vyvlastnění podniku**

S předchozí kapitolou souvisí i otázka v podniku a jeho dopad na smlouvu o nájmu podniku. Vyvlastnění (expropriace) je nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv. Článek 11 odst. 4 LPS stanoví obecné pravidlo, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Předmět, jehož se zásahy mohou týkat, není ve zmíněném ustanovení specifikován. Vyvlastnit tedy lze jak věc nemovitou, tak věc movitou. Sporné však podle mého názoru je, zda předmětem vyvlastnění může být i podnik. Z dikce ústavního zákona a logiky věci se přikláním k závěru, že podnik vyvlastnit lze, ale nebude to běžné a jednoduše odůvodnitelné.

Vyvlastnění je přípustné jen ve veřejném zájmu, který má převažovat nad individuálními zájmy. Vyvlastněním se v ustanovení § 128 odst. 2 ObčZ rozumí nucené odnětí, resp. nucený přechod vlastnického práva k věci (podniku) na základě správního aktu. Vyvlastnění se chápe jako důvod zániku vlastnického práva (pozn. stranou ponechávám omezení vlastnického práva, tzv. částečné vyvlastnění). Vyvlastnění lze provést:

---

kritická a právní forma protiprávní. Ministr zemědělství Jaroslav Palas označil tento dopis a i tento názor za spekulaci, protože soud je ve sporu s pivovarem Samson nepotvrdil, a podle Palase mají pouze destabilizovat podnik a snižovat jeho hodnotu. Potřebu zákona upravujícího právní formu Budějovického Budvaru Palas popřel.

Budějovický měšťanský pivovar a. s. (BMP) podal v roce 2003 soudu návrh na výmaz národního podniku Budějovický Budvar z obchodního rejstříku. Krajský soud v Českých Budějovicích v říjnu 2003 rozhodl, že podnik nebyl nikdy zrušen. Vrchní soud v lednu 2005 rozhodnutí krajského soudu potvrdil. BMP současně podal v roce 2003 soudu návrh na zrušení a likvidaci podniku Budějovický Budvar, národní podnik, protože podle jeho názoru podnik zanikl se zrušením Hospodářského zákoníku, podle nějž byl v roce 1966 zřízen výměrem ministerstva potravinářského průmyslu. Krajský soud v Českých Budějovicích v prosinci 2006 a Vrchní soud v Praze v květnu 2008 žalobu zamítly i s poukazem na to, že „sám žalobce nemá ve věci jasno, když tvrdí naprosto protichůdné skutečnosti vedoucí k protichůdným závěrům,“ když zároveň tvrdí, že podnik již neexistuje, a zároveň se dožaduje jeho zrušení.



- a) Jen ve veřejném zájmu, jehož existence musí být v každém konkrétním případě zkoumána (v platné právní úpravě však nenalezneme ustanovení, které by přesně stanovilo, co je veřejným zájmem).
- b) Jen k účelu veřejným zájmem indikovanému.
- c) Nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (zejména dohodou) – princip tzv. subsidiarity.
- d) Jen na základě zákona.
- e) Vždy za náhradu (náhradou se rozumí náhrada spravedlivá, zásadně poskytovaná v penězích)
- f) S právními účinky ex nunc.

Pozaražení obecných podmínek omezení vlastnictví do článku 11 odst. 4 LPS se jeví ustanovení § 128 odst. 2 jako nadbytečný a nelze z něj vyvozovat žádné právní následky. Jde nanejvýše o připomínku ústavního pravidla, přičemž bližší výklad je třeba hledat u jednotlivých zákonů, na jejichž základě k vyvlastnění dochází.

Ustanovení § 128 odst. 2 předpokládá existenci zvláštního zákona. Tím je v platné právní úpravě zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Účely vyvlastnění pak stanoví zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v § 170 a další zvláštní zákony (např. zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky).

Česká republika je vázána také mezinárodními smlouvami a některými akty ES. Na úpravu vyvlastnění pamatuje Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Článek 1 Dodatkového protokolu k citované úmluvě stanoví, že každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek a že nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Podle citovaného dodatku se řídí i česká právní úprava, která z uvedených idejí vychází a zakomponovala je do zmíněné LPS

Vedle toho existuje řada bilaterálních smluv, které se zaobírají ochranou investic činěnou občany či subjekty jednoho státu do druhého státu. Jedná se o dohody na ochrany investic, kdy jedním ze základních porušení jednoho státu je vyvlastnění investice. Investice investorů jedné smluvní strany nesmějí být na území druhé smluvní strany vyvlastněny, znárodněny nebo podřízeny jakémukoliv jinému potření, jehož výsledek je stejný jako vyvlastnění nebo znárodnění, s výjimkou případů provedených ve veřejném zájmu a zaručující odškodnění. Odškodnění musí odpovídat hodnotě vyvlastněné investice bezprostředně před dobou, kdy skutečné nebo hrozící vyvlastnění, znárodnění nebo jiné podobné opatření bylo veřejně vyhlášeno. Odškodnění musí být vyplaceno bezodkladně a musí zahrnovat obvyklý bankovní úrok až do doby splatnosti, musí být skutečně zhodnotitelné a volně převoditelné.<sup>148</sup>

Nájemce má k věci (podniku) moc, právo, odvozenou od vlastníka. Expropriací, zásahem do vlastnického práva, zanikají i všechna ostatní práva k vyvlastněnému podniku, tj. právo nájemní, pokud není v rozhodnutí o vyvlastnění stanoveno něco jiného. To lze z logiky věci aplikovat i na nájem podniku. Existuje-li tak závažný veřejný zájem pro odnětí či omezení vlastnického práva k podniku, bude nepředstavitelné, aby ponechání nájemního práva bylo ve veřejném zájmu.

## **Oddíl 7. Aplikace smlouvy o nájmu podniku na veřejné zakázky**

Aplikaci smlouvy o nájmu podniku ve vztahu k ZVZ vidím ze dvou aspektů. Za prvé, se zaobírám otázkou, je-li možné uzavřít smlouvu o nájmu podniku, je-li součástí podniku veřejná zakázka, resp. smlouva uzavřena na základě ZVZ. Druhým tématem je pak otázka, zda je možné splnit kvalifikační kritéria ZVZ způsobem, že si uchazeč o veřejnou zakázku před výběrovým řízením pronajme podnik nebo jeho část, a to za účelem splnění kvalifikačních kritérií.

---

<sup>148</sup> **Poznámka autora:** Čl. 4 sdělení federálního Ministerstva zahraničních věcí č. 573/1992 Sb., Dohody mezi Českou a Slovenskou Federativní Republikou a Spolkovou republikou Německo o podpoře a vzájemné ochraně investic.

### **Pronájem podniku, jehož součástí jsou veřejné zakázky**

ObchZ stanoví v § 488e odst. 2, že účinností smlouvy o nájmu podniku přecházejí na nájemce veškerá práva a závazky, které náležejí k pronajatému podniku. Za závazky vzniklé před účinností smlouvy navíc pronajímatel ručí. Proto se jeví na první pohled logické, že i smlouva (resp. veškerá práva a závazky vzešlé ze smluvního vztahu) uzavřená mezi veřejným zadavatelem a dodavatelem, jemuž patří podnik, přechází na nájemce. Je však takový postup zákonodárcem předvídan a aprobován, jestliže dodavatel musel při zadávání veřejné zakázky splnit kvalifikační kritéria veřejného zadavatele, aby mohl o zakázku usilovat? ZVZ danou situaci neřeší a tato situace nebyla dosud ani řešena českými soudy. V takovém případě je zapotřebí aplikovat komunitární právo, zejména Směrnici Rady 92/50/EHS o procedurách při zadávání veřejných zakázek. Související judikatura ESD k této problematice zaujala následující přístup. Jedná-li se o přechod práv a závazků ze smlouvy uzavřené mezi státem v důsledku fúze, transformace či jiné obdobné právní skutečnosti, nepřechází smlouva uzavřená s veřejným zadavatelem, neboť tím by byl poškozen veřejný zájem zadavatele. Jedinou výjimku tvoří případ, kdy by měla taková smlouva přejít na základě takové transformace, která je interní holdingovou transformací (tedy nemění-li se ovládající osoby). ESD rozhodoval ve věci C-454/06 Nachrichtenagentur GmbH vs. Republik Österreich (Bund) a vyhodnotil, že změny ustanovení veřejné zakázky během jejího trvání totiž představují nové zadání veřejné zakázky ve smyslu Směrnice Rady 92/50/EHS, pokud mají podstatně odlišnou povahu než původní zakázka, a v důsledku toho prokazují vůli smluvních stran znovu sjednat základní podmínky této zakázky. Změnu veřejné zakázky během doby trvání lze považovat za podstatnou, pokud by zavedla podmínky, které by umožnily, pokud by se vyskytovaly v původním postupu při zadávání veřejné zakázky, připuštění jiných uchazečů než těch, kteří byli původně připuštěni. V tomto ohledu, i když je pravda, že nahrazení smluvní strany, které zadavatel původně zadal veřejnou zakázku, novou smluvní stranou musí být považováno za takovou podstatnou změnu dotčené veřejné zakázky, pokud toto nahrazení nebylo stanoveno v podmínkách původní zakázky, nic to

nemění na tom, že vnitřní reorganizace smluvní strany nemění výrazně podmínky původní zakázky.<sup>149</sup> Toto ovšem bylo v rámci rozhodnutí třetího senátu v rámci tohoto řízení v roce 2008 zmírněno tak, že uspořádání, které představuje v podstatě vnitřní reorganizaci smluvní strany, která nemění výrazně podmínky původní zakázky (konkrétně se jednalo o vklad smlouvy na poskytování veřejné zakázky do 100 % vlastněné dceřinné společnosti) se nepovažuje za změnu veřejné zakázky, pokud je původní účastník smlouvy zcela odpovědný za plnění poskytované původní smluvní stranou.

Takové závěry se mohou aplikovat i na českou úpravu, tedy dle mého názoru nelze pronajmout podnik nebo jeho část, je-li součástí takového podniku smlouva uzavřená na základě ZVZ. Takový postup by nebyl možný ani se souhlasem zadavatele, protože by tímto způsobem mohly být poškozeny práva neúspěšných uchazečů v rámci výběrového řízení dle ZVZ. Jediná výjimka by mohla nastat v případě, že by se jednalo o smlouvu o nájmu podniku v rámci koncernu, kde by nájemcem byla společnost 100 % vlastněná pronajímatelem.<sup>150</sup>

### **Splnění kvalifikace formou smlouvy o nájmu podniku**

Kvalifikací dodavatele se rozumí určité předpoklady stanovené ZVZ, v rozsahu vymezeném požadavky veřejného zadavatele. Zadavatelé jsou povinni rozsah požadované kvalifikace omezit pouze na informace a doklady bezprostředně související s předmětem veřejné zakázky. Jsou povinni požadovat prokázání splnění kvalifikace dodavatele, pokud zákon o veřejných zakázkách nestanoví něco jiného.

Změnu v kvalifikaci dodavatele, která by jinak znamenala nesplnění kvalifikace a jež nastala do doby rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky, je dodavatel povinen písemně oznámit veřejnému zadavateli do 7 dnů a současně předložit potřebné dokumenty prokazující splnění kvalifikace

---

<sup>149</sup> Sbírka rozhodnutí Evropského soudního dvora C-454/06, 2006

<sup>150</sup> **Poznámka autora:** zřejmě by bylo možné polemizovat, zda by mohlo jít o nájemce, který není 100 % dceřinou společností, ale pouze např. 80 % dceřinou společností. I to by bylo dle mého názoru možné, ovšem bylo by třeba vyhodnotit vždy podle konkrétních okolností transakce.

v plném rozsahu. Jinak je zadavatel povinen dodavatele z účasti v zadávacím řízení vyloučit. Tuto povinnost má zadavatel také v případě, že na základě posouzení kvalifikace dojde k závěru, že dodavatel kvalifikaci nespĺňuje. Vyloučení je povinen písemně oznámit dodavateli s uvedením důvodů.<sup>151</sup>

Platná právní úprava (§ 51 odst. 4 ZVZ) přináší zásadní změnu oproti dosavadní právní úpravě, která spočívá v možnosti prokázání splnění kvalifikace prostřednictvím jiné osoby, tzv. subdodavatele. Pokud není dodavatel schopen prokázat splnění určité části kvalifikace veřejnému zadavateli v plném rozsahu sám, je oprávněn splnění kvalifikace v chybějícím rozsahu prokázat prostřednictvím subdodavatele. Je-li část kvalifikace prokazována prostřednictvím subdodavatele, je dodavatel povinen předložit veřejnému zadavateli smlouvu uzavřenou s tímto subdodavatelem, která bude zavazovat subdodavatele k provedení příslušné části veřejné zakázky, a to nejméně té části, pro kterou prokazoval splnění kvalifikace místo dodavatele.<sup>152</sup> V souvislosti s tématem smlouvy o nájmu podniku se nabízí otázka, zda je možné, aby byla mezi dodavatelem a subdodavatelem uzavřena smlouva o nájmu podniku prostřednictvím, které by dodavatel získal kvalifikaci, kterou pro splnění potřebuje. ZVZ takový postup nevyklučuje a logickým výkladem se toto jeví jako správný nástroj pro zajištění určité činnosti. Vzhledem k tomu, že česká praxe se tímto problémem dosud hlouběji nezaobírala je i v tomto případě vhodné přistoupit k aplikaci rozhodnutí ESD.

Předchozí generace evropských zadávacích Směrnic Rady (92/50/EHS, 93/36/EHS, 93/37/EHS a 93/38/EHS)<sup>153</sup> možnost prokazovat splnění kvalifikace prostřednictvím subdodavatelů neobsahovaly. Neupravovaly výslovně ani prokazování kvalifikace v rámci sdružení dodavatelů, nicméně tato možnost implicitně vyplývala z toho, že směrnice připouštěly, aby sdružení dodavatelů podávala nabídky. Prokázání kvalifikace

---

<sup>151</sup> Plíva, S., *Obchodní závazkové vztahy*. Praha, ASPI, a. s., 2006, str. 57

<sup>152</sup> **Poznámka autora:** *Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách*

<sup>153</sup> **Poznámka autora:** jedná se o následující směrnice

prostřednictvím subdodavatelů však výslovně připustil ESD ve třech přelomových rozhodnutích, a to:

- **C-389/92 Ballast Nedam Groep NV proti Belgii,**
- **C-5/97 Ballast Nedam Groep NV proti Belgii a**
- **C-176/98 Holst Italia SpA proti Comune Cagliari.**

V prvním případě ESD rozhodl, že dodavatel může v rámci prokazování splnění kvalifikace doložit i doklady vztahující se k jeho dceřiným společnostem, pokud zároveň prokáže, že má požadované prostředky těchto společností reálně k dispozici.

V druhém rozhodnutí, které navazovalo na předchozí, ESD potvrdil, že zadavatel má povinnost prokázání splnění kvalifikace tímto způsobem uznat, tedy tato možnost není pouze na jeho uvážení.

Zvláště důležité bylo rozhodnutí třetí, ve kterém ESD rozšířil možnost prokazování kvalifikace prostřednictvím subdodavatelů i na případy, kdy mezi dotčenými osobami nejsou čistě koncernové vazby, a stanovil, že je možné využít kvalifikace i jiných subjektů, pokud dodavatel prokáže, že bude moci s jejich prostředky reálně disponovat.

Aktuální znění Směrnic (2004/18/ES a 2004/17/ES) <sup>154</sup> tuto možnost již výslovně uvádí, kterým je stanoveno, že dodavatel může ve vhodných případech a pro konkrétní veřejnou zakázku spoléhat na schopnosti jiných osob, a to bez ohledu na povahu právních vazeb, které s nimi má, v takovém případě však musí prokázat zadavateli, že bude mít požadované zdroje skutečně k dispozici, například předložením závazku v tomto směru.

Ve vztahu k subdodavatelům považuje ESD za dostatečný důkaz o způsobilosti uchazeče, pokud dodavatel reálně disponuje zázemím

---

<sup>154</sup> **Poznámka autora:** v čl. 47 odst. 2 a v čl. 48 odst. 3 Směrnice 2004/18/ES. Obdobné ustanovení obsahuje č. 54 odst. 6 Směrnice 2004/17/ES.

subdodavatele, které mu umožňuje reálně splnit předmět veřejné zakázky, a to bez ohledu na právní povahu vazeb mezi dodavatelem a subdodavatelem. Proto je možné uzavřít, že smlouva o nájmu podniku se připouští jako nástroj ke splnění kvalifikace dle české úpravy ZVZ.

Z uvedeného je zřejmé, že se dodavatel může ve vhodných případech spoléhat na schopnosti jiných osob. Skutečnost, že bude mít požadované zdroje jiné osoby skutečně k dispozici, však musí být veřejnému zadavateli prokázána již při plnění požadavků na kvalifikaci, jež je předpokladem posouzení a hodnocení nabídky uchazeče. Bylo by proto obcházením účelu zákonné úpravy, pokud by dodavatel, kterému byla veřejná zakázka již zadána, uzavřel se třetí osobou smlouvu o nájmu svého podniku. Proces zadávacího řízení by tak byl obcházen a veřejný zadavatel by neměl žádnou jistotu, že bude veřejná zakázka nájemcem řádně realizována. Přejedání smluvního závazku z veřejné zakázky tak není možný a pokud navíc zákon neumožňuje stranám dohodnout, že některá práva a závazky náležející k pronajatému podniku na nájemce nepřecházejí (§ 488e odst. 2 ObchZ), bude smlouva o nájmu podniku neplatná.

Odlišná by byla situace, pokud by dodavatel v rámci prokazování kvalifikace v zadávacím řízení doložil veřejnému zadavateli smlouvu o nájmu podniku a prokázal splnění kvalifikace prostřednictvím jiné osoby.

## **ČÁST XII. EKONOMICKÉ ASPEKTY SMLOUVY O NÁJMU PODNIKU**

### **Oddíl 1. Účetní aspekty smlouvy o nájmu podniku**

Právní úprava účtování pro smlouvy o nájmu podniku je obsažena v Českých účetních standardech č. 011, jež upravují operace s podniky

Cílem účetního standardu je stanovit podle ZÚč č. 563/1991 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. základní postupy při nájmu podniku nebo jeho

části za účelem docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.

Smluvní strany smlouvy o nájmu podniku musí jednoznačně identifikovat majetek a závazky, které náležejí podniku nebo jeho části a které přecházejí účinností smlouvy z pronajímatele na nájemce. Pokud je ve smlouvě o nájmu podniku dohodnuto, že najatý dlouhodobý majetek bude odpisovat nájemce, majetek přenechaný k užívání pronajímatel převede z příslušných účtů účtových skupin 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek, 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný, 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný, 07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku a 08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku na vrub příslušného účtu účtové skupiny 06 – Dlouhodobý finanční majetek. Pokud jsou k majetku účtovány opravné položky, zruší se vyúčtováním ve prospěch příslušného účtu nákladů.

Dále se majetek ze strany Dal příslušného účtu účtové skupiny 06 – Dlouhodobý finanční majetek vyúčtuje na vrub příslušného účtu účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky (příslušný účet účtové skupiny 06 není nutno použít, lze účtovat přímo na příslušný účet účtové skupiny 37), majetek přenechaný k užívání nájemce vyúčtuje na příslušné účty účtové třídy 0 a ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 47 – Dlouhodobé závazky v ocenění majetku u pronajímatele a uvedeném ve smlouvě.

Účetní postup pro složky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku pro případ, kdy je hrazené nájemné vyšší než uplatňované odpisy:

Celková částka sjednaná ve smlouvě se rozdělí na příslušné složky a mimo jiné na složku odpovídající:

- Výši odpisů (popř. částce na budoucí odkoupení majetku), o které se účtuje na vrub příslušného účtu dlouhodobého závazku u nájemce a ve prospěch příslušného účtu dlouhodobé pohledávky u pronajímatele, a



- nájemnému, o které nájemce účtuje na vrub příslušného účtu nákladů a pronajímatel ve prospěch příslušného účtu výnosů.

Účetní postup pro složky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku pro případ, kdy je hrazené nájemné nižší než uplatňované odpisy:

- nájemce o částku hrazeného nájemného sníží příslušný dlouhodobý závazek (příslušný účet účtové skupiny 47 – Dlouhodobé závazky), o rozdíl mezi odpisy a hrazeným nájemným se sníží příslušný dlouhodobý závazek (příslušný účet účtové skupiny 47) ke konci rozvahového dne do výnosů,
- pronajímatel v tomto případě o částku přijatého nájemného sníží příslušnou dlouhodobou pohledávku za nájemcem (příslušný účet účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky) a ke konci rozvahového dne zaúčtuje rozdíl mezi odpisy a částkou přijatého nájemného na vrub příslušného účtu nákladů a ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 37.

Umožní-li smlouva o nájmu podniku účtovat u nájemce o oceňovacím rozdílu k nabytému majetku nebo goodwillu vytvořeném pronajímatelem před započítáním nájmu podniku, částka odpisů k danému oceňovacímu rozdílu nebo goodwillu (do nákladů či do výnosů) bude korigovat účet příslušného dlouhodobého závazku (příslušný účet účtové skupiny 47 – Dlouhodobé závazky) u nájemce a příslušné dlouhodobé pohledávky (příslušný účet účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky) u pronajímatele.

Majetek vrácený po skončení nájmu nájemce vyúčtuje ve prospěch příslušných účtů účtových skupin 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek, 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný a 03 – Dlouhodobý nehmotný majetek neodpisovaný, na vrub příslušných účtů účtových skupin 07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku a 08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku a na vrub příslušného účtu účtové

skupiny 47 – Dlouhodobé závazky. Majetek vrácený po skončení nájmu pronajímatel vyúčtuje na vrub příslušných účtů účtových skupin 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek, 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný a 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný, ve prospěch příslušných účtů účtových skupin 07 – Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku a 08 – Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku a ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky. Pokud by měl být vrácený majetek znovu pronajat, vyúčtuje se na vrub příslušného účtu účtové skupiny 06 – Dlouhodobý finanční majetek a ve prospěch příslušného účtu účtové skupiny 37 – Jiné pohledávky a závazky.

Pohledávky a závazky přecházejí ze zákona a účtuje se o nich jako o prodeji pohledávek a převzetí závazků. Cenné papíry, pokud budou součástí pronajímaného podniku, přejdou v souladu se smluvním ujednáním a podle smluvního ujednání o nich bude účtováno.

V případě, že při vracení najatého podniku vznikne rozdíl mezi hodnotou vráceného podniku (tj. rozdíl hodnoty aktiv a závazků) a dlouhodobou pohledávkou (závazkem), je nutné jej vyrovnat. Pokud není ve smlouvě dohodnuto jinak, nájemce doplatí rozdíl (účtová skupina 47 – Dlouhodobé závazky MD/účtová skupina 22 – Účty v bankách D) a pronajímatel zaúčtuje příjem (účtová skupina 22 – Účty v bankách MD/účtová skupina 37 – Dlouhodobé závazky D). V případě, že nájemce vrací vyšší hodnoty, než je zůstatek účtu dlouhodobého závazku (účtová skupina 47 – Dlouhodobé závazky), účtuje uvedený rozdíl do provozních nákladů a pronajímatel do provozních výnosů, pokud není ve smlouvě dohodnuto jinak. U rezerv a účtů časového rozlišení, které nájemce využije, je nutno dohodnout, zda souvisejí s podnikem a zda se budou převádět, účtuje se o nich na základě ustanovení ve smlouvě. Rezervy podle zvláštních právních předpisů (vykazované v položce "B.I.1. Rezervy podle zvláštních právních předpisů") se nepřevádějí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Do konce roku 2005 vedle sebe existovaly z pohledu účetního dva typy smluv o nájmu podniku. Smlouvy o nájmu souboru movitých a nemovitých předmětů uzavřené do konce roku 2000 (tzv. komplexní pronájem – věci jsou pronajímány jako celek) a nové smlouvy na nájem podniku nebo jeho části uzavřené po 1.1.2001, a to na základě novelizovaného ObchZ (§ 488b n.). Z hlediska účetního se k nim přistupuje obdobně. Účetní standardy přímo stanoví, že při účtování pronajatého majetku odpisovaného nájemcem podle § 28 odst. 2 DPřij<sup>155</sup> ve znění platném do konce roku 2000 se u smluv sjednaných před 1.1.2001 do sjednaného termínu ukončení smlouvy, nejpozději však do 31.12.2005, postupuje obdobně jako při nájmu podniku nebo jeho části. Od 1.1.2006 se můžeme setkat pouze se smlouvou o nájmu podniku nebo smlouvou o nájmu části podniku.

#### **Výše uvedená pravidla se aplikují v praxi následujícím způsobem:**

Z pohledu účtování na straně pronajímatele při nájmu podniku může být pronajat pouze dlouhodobý hmotný majetek (zásoby nemusí být prodány, pohledávka a závazky přecházejí na nájemce podniku ze zákona, tedy přejdou bezúplatně nebo úplatně pro účtování o nájmu podniku platí, že podle ustanovení § 33 pís.a) Zákona o DPřij, může odpisovat nájemce, i když není vlastníkem odepisovaného majetku a musí pokračovat ve zvoleném způsobu odpisování. Dále platí, že majetek musí evidovat na účtech 02., tedy se nestává jeho vlastníkem, ale vzniká závazek vůči pronajímateli (tedy vrátit s hodnotou v zůstatkových cenách). Dále pak vzniká závazek z pronájmu na účtu 474, odpisování na účtu 551 a to závazek daňový.

Při účtování smlouvy o nájmu podniku z pohledu nájemce platí, že sběrným účtem pro závazky je účet 321, na který se k okamžiku účinnosti smlouvy o

---

<sup>155</sup> **Poznámka autora:** § 28 odst. 2 ZoDzP ve znění do 31. prosince 2000: "*Pronajatý hmotný majetek může na základě písemné smlouvy s vlastníkem odpisovat nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy, pokud předmětem této smlouvy je soubor zahrnující zároveň movité i nemovité věci využívané nájemcem pro zajištění příjmů po celé zdaňovací období jako celek. Podmínka trvání pronájmu po celé zdaňovací období nemusí být dodržena v roce, kdy dochází k ukončení pronájmu. Toto ustanovení lze použít i v případě, kdy má nájemce najat soubor zahrnující zároveň movité i nemovité věci ve vlastnictví více vlastníků nebo spoluvlastníků.*"

nájmu podniku převáděný majetek zaúčtuje, tedy nájemce zásoby kupuje, v pořizovací ceně do spotřeby na základě výdejek zboží. Pro pohledávky a závazky platí, že se buď bezúplatně: zaevidují v knize pod rozvahových účtů (úhrady závazků účtujeme do nákladů – nedaňových, úhrady pohledávek – výnosy jsou zdanitelné) nebo se zaúčtují úplatně, kdy musí účetnictví zobrazit za jakou částku se přeřadí: závazky – NH na stranu D 321A (325)-321, pohledávky v hodnotě úplaty, za kterou byly postoupeny.

Pro účtování o nájemném platí, že nájemce nemůže účtovat současně o celém nájemném a celých odpisech, neboť nájemce je povinen hodnotu faktur vydaných v souvislosti s nájemným a rozdělit na část nájemného do odpisů (účtuje jako snížení závazku z titulu pronájmu) a část, která převyšuje odpisy na účtu 518 jako vlastní nájemné. Platí tedy, že pokud je nájemné nižší než odpisy, celé nájemné účtujeme jako snížení závazku z titulu pronájmu, do nákladů se nájemné nezapočítává. Rozdíl mezi nájmem a odpisy zúčtujeme na konci období do výnosů na účet 688.

Výše uvedené platí, že nájemce současně odepisuje hmotný majetek, tedy že získal od pronajímatele souhlas s odepisováním majetku, který nemá nájemce v majetku. Pokud nedostane nájemce souhlas k odepisování, nemůže nic zavést do hmotného majetku a neúčtuje o závazku z pronájmu; vše jde do nákladů jako u klasického nájmu.<sup>156</sup>

## **Oddíl 2. Daňové aspekty smlouvy o nájmu podniku**

### **Daň z příjmu**

V ustanovení § 488b a násl. upravuje ObchZ smlouvu o nájmu podniku nebo jeho části. S účinností od 1.1.2004 již účetní předpisy neupravují způsob účtování v uvedené oblasti. Pro zachování možnosti pokračovat v praxi osvědčených postupech je proto postup účtování upraven přímo v DPřij č. 584/1992 Sb., (ustanovení § 32b ZoDzP). Podle opatření MF ČR č.j.

---

<sup>156</sup> Za konzultace ohledně účetních pravidel pro nájem podniku bych rád poděkoval Ing. Josefu Lutzovi ze společnosti Deloitte & Touche

281/89 759/2001, kterým se stanoví účetní osnova a postupy pro účtování pro podnikatele platí, že smluvní strany jsou ve smlouvě povinny jednoznačně identifikovat, které majetek a závazky, které náležejí k podniku a které v souladu s příslušnými ustanoveními ObchZ přecházejí na nájemce. Podle § 23 DPřij se pro zjištění základu daně u poplatníků, kteří účtují v soustavě podvojného účetnictví, vychází z hospodářského výsledku (zisk nebo ztráta). V případě pohledávek je třeba daňově vycházet rovněž z opatření MF ČR

č.j. 281/89 759/2001, podle kterého platí že v případě, kdy bude –li na základě písemného souhlasu pronajímatele odpisovat pronajatý hmotný a nehmotný majetek nájemce, bude snižován základ daně o částku hrazeného nájemného (použijí se přiměřeně ustanovení DPřij o odpisování při zajištění závazku převodem práva), a to jak v situaci, kdy nájemné bude vyšší než odpisy, tak v situaci, kdy nájemné bude nižší než odpisy.

Přitom bude-li nájemné nižší než odpisy, bude nájemce povinen o tento rozdíl zvýšit hospodářský výsledek. Tedy pokud v takovém případě odpisy podle ZÚč č. 563/1991 Sb., uplatněné nájemcem převyšují nájemné, je nájemce povinen zvýšit základ daně o rozdíl mezi odpisy a nájemným, není-li o tomto rozdílu účtováno do výnosů. Nájemné se pro účely zjištění tohoto rozdílu sníží o část určenou k úhradě jiného závazku vůči pronajímateli najatého podniku než závazku z titulu nájemného. Za úhradu závazku se však nepovažuje účtování nájemného na vrub příslušného účtu dlouhodobého závazku.

Obdobně to platí v případě, kdy bude nájemné (nebo jeho část) určeno k úhradě závazku vůči pronajímateli podniku. Pokud nájemce najatého podniku nehradí pronajímateli hodnotu pohledávky nebo její část, která přechází na nájemce podle ObchZ na základě smlouvy o nájmu podniku, je nájemce povinen o hodnotu převáděné pohledávky nebo její části zvýšit základ daně. Tento postup se neuplatní, pokud bude taková hodnota pohledávky nebo její část zaúčtována u nájemce podle zákona o účetnictví ve prospěch výnosů.

Pokud pronajímatel nehradí nájemci závazek nebo jeho část zachycený na rozvahových účtech,<sup>157</sup> který na nájemce přechází podle obchodního zákoníku na základě smlouvy o nájmu podniku, je pronajímatel povinen o hodnotu převáděného závazku nebo jeho části zvýšit základ daně. Tento postup se neuplatní, pokud bude hodnota závazku nebo jeho část u pronajímatele zaúčtována podle ZÚč ve prospěch výnosů. Podle § 27 DPřij je hmotným majetkem vyloučeným z odepisování hmotný movitý majetek nabytý věřitelem v důsledku zajištění závazku převodem práva, a to po dobu zajištění tohoto závazku a za předpokladu, že jej po tuto dobu bude odepisovat původní vlastník, uzavře-li s věřitelem smlouvu o výpůjčce. Pro daňový režim smlouvy o nájmu podniku tedy platí, že nájemce podniku může pokračovat v odepisování započatém původním vlastníkem, a to ze vstupní ceny, ze které odepisoval původní vlastník a při zachování způsobu odepisování. V tomto případě již není třeba navíc ještě uzavírat smlouvu o výpůjčce. Pokud dojde v průběhu smlouvy o nájmu podniku k úplnému odepsání hmotného investičního majetku, nemůže již tento majetek nájemce dále odepisovat a ve smyslu ustanovení § 33a a §30 odst. 12 DPřij již nemůže tento majetek odepisovat ani pronajímatel po ukončení smlouvy o nájmu podniku. Obdobný princip, tj. princip pokračování a přechodu daňové pozice ve vztahu k pronajatému podniku z pronajímatele na nájemce se aplikuje rovněž pro odepisování opravné položky.<sup>158</sup>

V zájmu komplexního řešení je DPřij upravena problematika převodu závazků i pohledávek na nájemce ke dni uzavření smlouvy o nájmu podniku.

### **Daň z přidané hodnoty**

Z hlediska aplikace ZDPH na nájem podniku je třeba vyhodnotit, že nájem podniku je třeba z hlediska ZDPH nahlížet jako na několik individuálních transakcí, neboť ZDPH nestanoví speciální úpravu smlouvy o nájmu

---

<sup>157</sup> **Poznámka autora:** nevztahuje se na závazky ze smluvních pokut, úroků z prodlení a jiných sankcí ze závazkových vztahů a dále na závazky, z jejichž titulu vznikl výdaj (náklad), ale je výdajem (nákladem) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, jen pokud byl zaplacen.

<sup>158</sup> **Aimová, M.,** *Nájem podniku, Otázky a odpovědi v praxi*, 2003, ASPI str. 1

podniku. Bude se tedy rozlišovat převod vlastnictví ke zboží na skladě, materiálu apod., dále pak nájem věcí movitých, které zůstávají ve vlastnictví pronajímatele a nájem nemovitostí rovněž ve vlastnictví pronajímatele.<sup>159</sup>

## ČÁST XIII. ZÁVĚR

Základní právní nálezy jsou uvedeny v rámci abstraktu této práce v jejím úvodu. Tyto právní závěry mají sloužit k diskusi a zamyšlení ostatních autorů, kteří se nájmem podniku, resp. tématem podniku a jeho pojetím v českém právu zaobírají. Mimo právních závěrů lze konstatovat, že zpracování tohoto zajímavého tématu otevřelo řadu nových souvisejících témat, která by si vyžádala vlastní zpracování. Za velmi zajímavé bych považoval např. téma virtuálního podniku.

Závěrem lze zkonstatovat, že téma smlouvy o nájmu podniku se ukázalo jako správná volba. Bylo to téma pestré, umožňující vyvozovat vlastní právní závěry, ovšem v mantinelech zákonné úpravy, již zpracované literatury a příbuzných právních institutů jako je např. smlouva o prodeji, ze kterých lze navázat zejména na problematiku definice podniku v českém právním pojetí. Vedle toho se jedná o téma, na kterém se ukazuje v celé šíři jedna ze známých slabin českého práva, a sice vztah ObchZ a ObčZ v rámci principu subsidiarity. Dále pak se vztahuje k podniku, jehož definice dle ObchZ a pojetí v českém právu není zcela ukotvené a praxí prověřené, což umožňuje vícero interpretací některých otázek s nájmem podniku souvisejících. Konečně se jedná o právní úpravu z velké části kogentní, což způsobuje u některých otázek rovněž pochybnosti o správnosti takového pojetí. Za zásadní úspěch bych považoval, pokud by některé z mých závěrů této práce vedl k zamyšlení nad tématem smlouvy o nájmu podniku *de lege ferenda*, neboť stávající úpravu všech souvisejících otázek nepovažuji za zcela vyhovující potřebám právní praxe. Současně však nepovažuji zamýšlený návrh pojetí pachtu závodu v rámci rektifikace občanského práva za bezchybný.

---

<sup>159</sup> **Benda, V.**, *Uplatňování DPH při prodeji nebo nájmu podniku či jeho části*, Daně a zákon, 2001, ASPI

## Seznam odborné literatury

### *Knižní publikace*

*Benda, V., Kelblová, H., Pulz, J., Veselá, M.,* Leasing právní, účetní a daňové postupy v praxi. Polygon, 2000

*Chadenet, P.* Company Law in France. Salans, Butterworth, 2006,

*Dědič, J. a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. Praha : Polygon, 2002

*Dědič, J., Forejt, A., Kopáč, L., Knap, K., Kučera, Z., Koláček, M., Tomsa, M., Stuna, S. a kol.* Obchodní zákoník s podrobným komentářem pro právní a podnikatelskou praxi. Praha : Trizonia, 1992

*Eliáš, K. a kol* Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry. C.H.Beck, 1999

*Fiala, J.* Občanské právo hmotné. Doplněk. Brno : 1993

*Fučík, I. a spol.* Daňové aspekty podnikání v koncernu. Wolters Kluwer, ASPI, a.s., 2008

*Gaines, T.* Company in Law in the United Kingdom. Shane (Salans), Butterworth, 2006

*Howell, A.* Prentice Business Law, Fourth edition, The Dryden Press, 1988

*Martin, Elizabeth E.* Oxford Dictionary of Law. 2003

*Kovanicová, D. a kol* Finanční účetnictví - světový koncept. Polygon, 2002

*Pelikánová, I.* Ručení, závazek a odpovědnost v české právní terminologii. Wolters Kluwer, ASPI, a.s.

*Pelikánová, I.* Komentář k obchodnímu zákoníku. Praha : Linde, a.s., 1997

*Pelikánová, I.* Obchodní zákoník. Komentář. 4. vydání. Linde, a.s.

*Pelikánová, I. a kol.* Obchodní právo. Codex Bohemia, 1998

*Pelikánová, I., Plíva S. a kol.* Smlouva o nájmu podniku. Změny v Obchodním právu. ORAC, 2001

*Plíva, S.* Obchodní závazkové vztahy. Praha : ASPI, a.s., 2006

*Plíva, S.* Hospodaření s majetkem státu. internet

*Richter, T.* Zástavní právo k podniku z pohledu teorie a praxe dluhového financování. říjen 2003

*Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. 6. vydání.

C.H. Beck, 2001



*Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. 7. vydání.  
C.H. Beck, 2002

*Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, ., a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. 8. vydání.  
C.H. Beck, 2004

*Štenglová, I.* Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů. 2. vydání. (J) Judikatura

*Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.,* Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. C.H.Beck, 2004

*Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.,* Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. C.H.Beck, 2006

*Vážný.* Rv 1139/24, svazek VI. 1924

*Vážný.* Rv 1630/30 svazek XIII, 1931

*Vomáčková, H.* Účetnictví akvizicí, fúzí a jiných vlastnických transakcí, Polygon, 2005

*Warendorf,* Company Law in the Netherland. Butterworth. s. J 420, 2006

*Winterová, A.* Civilní právo procesní. Praha : ASPI, a.s., 4. vydání. 2008

*Zelenka J., Maršíková. A,* Zákon o konkursu a vyrovnání. Komentář. 2. vydání. Praha : Linde, a.s., 2002

*Zoulík, F.* Zákon o konkursu a vyrovnání. Komentář. 2. vydání. Praha : C.H.Beck, 1994,

### *Časopisecké články*

*Aimová, M.* Nájem podniku. OaO, Aspi, a.s., 2003

*Báčová, J.* Podnik jako předmět nepeněžitých vkladů. Právní Rádce, 2000, č. 3

*Balcar, Polanský a spol.* Analýza aktuální judikatury Evropského soudního dvora v oblasti veřejných zakázek a koncesí a jejího významu z hlediska vnitrostátní úpravy a praxe. Dokument advokátní kanceláře Balcar, Polanský & spol., aktualizováno k 7.12.2006

*Bartošíková, M.* O odštěpném závodu. Obchodní právo, 1995, ASPI a.s. 5171 (LIT)

*Benda, V.* Uplatňování DHP při prodeji nebo nájmu podniku či jeho části. Daně a zákon, Aspi, a.s., 2001

*Baudyš, P.* Zástavní právo k podniku. Právní rozhledy, 2003, č. 6

*Dědič, J.* K některým problémům ze smluv o prodeji podniku. Právní poradce, 1993, č. 2

*Derková, R., Dvořák, D., Gürlich, R., Nývlt, L.* Sčítání kvalifikace – 1. část. Veřejné zakázky. Odborné fórum, 2007, č. 3

*Dvořák, T.* Dispozice s podnikem. Právní rozhledy, 2003, č. 3

*Eliáš, K.* K vymezení podniku v českém obchodním zákoníku. Právní rozhledy, 1993, č. 3

*Eliáš, K.* Podnik a dědění podniku. Právní rádce, 1993, č. 3

*Eliáš, K.* Podnik a dědění podniku. Podnik jako součást dědictví, Právní rádce, 1997, č. 10

*Eliáš, K.* Odštěpné závody. Právní rádce, 1996, č. 10

*Eliáš, K.* Neúčinnost dlužníkovy účasti na založení společnosti. Právní rozhledy, 1999, č. 4

*Grulich, T.* K otázce přípustnosti tzv. cese smlouvy. Právní rozhledy, 2008, č. 6

*Helešicová, J.* K postavení věřitele. Právní rádce, 1999, č. 5

*Kopáč, L., Švestka, J.* K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku. Právní rozhledy, 1997, č. 2

*Marek, K.* Smlouva o nájmu podniku. Právo a podnikání, 2002, č. 2

*Mlejnková, I.* Konkursní noviny, 2002, č. 19

*Pelikánová, I.* Aktuální otázky obligačního práva a jeho kodifikace v evropském i českém kontextu. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18

*Plíva, S.* Některé problémy smlouvy o nájmu podniku. *Právní Fórum*, 2005, č. 2

*Pohl, T.* Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku. *Obchodní právo*, 2001, č. 2

*Reschová, K.* Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*, 2005, č. 7

*Švejda, M., Žabenská, S.* Problematika nájmu podniku. *Bulletin advokacie*, 1999, č. 13

*Tobeš, Z.* Smlouva o nájmu podniku. *Právní rádce*, 2001 č. 10

*Tomsa, J.* Zajišťovací instrumenty úvěru (se zvláštním zřetelem ke Kanadskému právu). *Právní praxe v podnikání*, 1998,  
Sbírka rozhodnutí Evropského soudního dvora: 1988  
Sbírka rozhodnutí Evropského soudního dvora: 1999  
*Soudní Rozhledy Nejvyššího soudu č. 6, C534*  
*Soudní Judikatura 140/2000*  
*Soudní Judikatura 4/2000*