

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 neznamená existenci právního vztahu k jednotlivým věcem tvořícím součást věci hromadné. Např. zástava podniku neznamená 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 vymežit, 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 neznamena 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 zřídit 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.