

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Jan Příbyl

**Závod jako předmět právních vztahů
(koupě závodu a pacht závodu)**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Tomáš Horáček, Ph.D.

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 11. března 2015

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

Jan Příbyl

Obsah

Obsah	3
I. Úvod	6
II. Závod	7
2.1. Obchodní závod	7
2.2. Pobočka	11
2.3. Druhy závodu	13
III. Závod jako předmět právních vztahů	15
3.1. Koupě závodu	16
3.2. Dražba závodu	16
3.3. Směna závodu	17
3.4. Darování závodu	17
3.5. Vklad závodu do obchodní korporace (či jiné právnické osoby)	18
3.6. Pacht závodu	20
3.7. Zastavení závodu	20
3.8. Dědění a další mimosmluvní přechody závodu	22
3.9. Ostatní právní vztahy	23
IV. Koupě závodu	23
4.1. Obecně ke koupi závodu	23
4.2. Fáze koupě závodu	24
4.3. Smlouva o koupi závodu	26
4.4. Základní ustanovení kupní smlouvy	27
4.5. Souhlas orgánu obchodní korporace	29
4.6. Rozsah předmětu koupě	32
4.7. Převod činnosti zaměstnavatele	38

4.8.	Kupní cena	40
4.9.	Nabytí dluhů a pohledávek.....	44
4.9.1.	Dluhy	44
4.9.2.	Pohledávky.....	47
4.10.	Omezení převoditelnosti práv z duševního vlastnictví.....	48
4.11.	(Zápis o) předání závodu	49
4.12.	Vady závodu	51
4.13.	Nabytí vlastnického práva	53
4.14.	Relativní neúčinnost	56
4.15.	Odstoupení od smlouvy	58
4.16.	Vybraná vedlejší ujednání	60
4.16.1.	Výhrada vlastnického práva.....	60
4.16.2.	Výhrada zpětné koupě a prodeje	60
4.16.3.	Předkupní právo	61
4.16.4.	Další vedlejší ujednání	61
4.17.	Prokura	61
4.18.	Vybrané daňové aspekty.....	62
4.19.	Část závodu a jiné převody závodu	63
V.	Pacht závodu.....	63
5.1.	Obecně k pachtu závodu	63
5.2.	Základní ustanovení pachtovní smlouvy.....	64
5.3.	Zvláštní ustanovení o pachtu závodu	66
VI.	Závěr	69
VII.	Seznam použité literatury a zdrojů	71
7.1.	Knižní publikace	71
7.2.	Časopisy	72

7.3. Elektronické zdroje	72
VIII. Shmutí.....	73
Závod jako předmět právních vztahů (koupě závodu a pacht závodu)	73
IX. Abstract.....	75
Commercial establishment as object of legal relationship (purchase of commercial establishment and usufructuary lease of commercial establishment).....	75
X. Klíčová slova (key words).....	77

I. Úvod

Již více než před rokem došlo k největším změnám v celém soukromém právu za několik posledních desítek let, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vstoupil dne 1. ledna 2014 v účinnost. Výjimkou nejsou ani instituty, kterými se tato diplomová práce zabývá. Je zde tedy široký okruh dílčích témat, která je možné zahrnout do tématu této diplomové práce, kterým je „*Závod jako předmět právních vztahů (koupě závodu a pacht závodu)*“, přičemž většina z nich není dosud v odborné literatuře důkladně probrána. Podobné je to také s judikaturou, kdy zejména ta vyšších soudů k nové úpravě zatím téměř neexistuje a je nutné vycházet ze stávající, kterou není možné vždy aplikovat a musí být pečlivě zvažováno, zda ji lze v konkrétním případě použít.

Vzhledem k rozsahu diplomové práce není možné se důkladně věnovat všem institutům, které se alespoň částečně dotýkají tématu této práce, a proto se zaměřím především na ty stěžejní, kterými jsou specifika koupě a pachtu závodu. Avšak i ostatním institutům je nutné věnovat alespoň část prostoru.

V další kapitole se chci zabývat pojmem závod jako takovým. Došlo ke změně nejen jeho názvu, ale především i ke změně jeho obsahu. Proto je nutné se s tímto pojmem důkladně vypořádat, protože od toho se pak odvíjí ostatní instituty, kde je závod předmětem právních vztahů.

Ve třetí kapitole bych chtěl shrnout a stručně se vypořádat s vybranými jednotlivými druhy právních vztahů, kde závod může být, a také často bývá, jejich předmětem, přestože s výjimkou koupě a pachtu není v občanském zákoníku ani v jiných právních předpisech pro tyto případy zvláštní úprava týkající se závodu.

Ve čtvrté a páté kapitole bych se chtěl podrobněji věnovat hlavním tématům, tedy koupi a pachtu závodu. Na rozdíl od předchozí právní úpravy obsažené v obchodním zákoníku nejsou v občanském zákoníku pro koupi a pacht závodu (dříve prodej a nájem podniku) upraveny zvláštní smluvní typy. Proto je nutné pro oba případy použít prakticky veškerá obecná ustanovení o kupní, respektive pachtovní smlouvě. Zákon v obou případech obsahuje pouze některá zvláštní ustanovení, která se týkají výhradně závodu. A právě na tato ustanovení bude zaměřena tato část práce. Obecným

ustanovením bude věnován jen nezbytný prostor, protože jak kupní, tak pachtovní smlouva by mohla být samostatným tématem i několika diplomových prací.

II. Závod

2.1. Obchodní závod

Pojem závod, v obdobném smyslu jak jej chápeme dnes, se v právu poprvé objevuje v 19. století. V této době se za závod považují všechny části majetku (hmotné i nehmotné), které slouží k provozu živnosti. Ve všeobecném obchodním zákoníku¹ byl pojem závod často užíván také pro označení místa, kde podnikatel vykonává svou činnost. V první polovině 20. století právní teorie rozlišuje mezi pojmem závod a podnik. Závod byl technickou jednotkou s uzavřeným pracovním postupem, kterou vedle majetku tvořili také pracovníci, pracovní prostředky atd. Podnikem se závod stával svým hospodářským účelem, kterým bylo dosažení zisku. Jeden podnik při tom mohl být tvořen i více závody.² Ale například v návrhu občanského zákoníku z roku 1937 je pojem závod a podnik používán ve stejném významu a není mezi nimi dělán rozdíl.³

Ve druhé polovině 20. století nebyl pojem závod nebo podnik, ve smyslu prostředku k podnikání, blíže rozvíjen. Občanský zákoník z roku 1951⁴ pojem podnik i závod ještě používá, ale již v jiném významu. Označoval jimi právnickou osobu (např. národní podnik), tedy subjekt a nikoli předmět právních vztahů. V podobném významu se tento pojem objevuje také v hospodářském zákoníku⁵ (např. podnik zahraničního obchodu). Změna nastala až přijetím zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník⁶. Tento zákon pracuje s pojmem podnik, kde jej definuje v § 5 jako soubor hmotných, jakož i

¹ Zákon č. 1/1863 Z. ř., jímžto se uvádí zákonník obchodní. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

² VEČERĚ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 13. ISBN 978-80-87576-46-5.

³ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1775. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁴ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

⁵ Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

⁶ Objeví li se v dalším textu pojem obchodní zákoník, je jím myšlen tento zákon.

osobních a nehmotných složek podnikání. Následně byl podnik novelizací zákonem č. 370/2000 Sb. označen za věc hromadnou, ovšem bez bližší definice takovéto věci. Tento zákon znal i pojem závod, ale pouze jako odštěpný závod, který představoval ucelenou organizační složku podniku, která se zapisovala do obchodního rejstříku.

Nový občanský zákoník⁷ přistoupil ke změně názvu tohoto pojmu. V § 502 je definován obchodní závod. Samostatný pojem závod pak představuje legislativní zkratku pojmu obchodní závod. Důvodů pro změnu označení bylo několik, přestože oba pojmy označují téměř totožný institut. Tím hlavním důvodem bylo pojetí pojmu podnik v právu Evropské unie. Zde podnik slouží zejména k označení osoby, především v rámci soutěžního práva. Někdy je také pojem podnik užíván v evropském právu k vymezení určitého prostoru.⁸ Evropské právo tedy používá pojem podnik převážně ve smyslu subjektu, zatímco česká právní úprava ho považovala za objekt právních vztahů. Vzhledem k těmto rozdílům bylo rozumné v rámci proměny celého soukromého práva tento terminologický problém odstranit.

Obchodní závod je zákonem vymezen jako „*organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu*“.⁹

Ustanovení o závodu je přiřazeno k ustanovení o hromadné věci, jejíž zákonná definice se nově zavádí. Na druhou stranu závod však již není, na rozdíl od předchozí právní úpravy, výslovně označen jako věc hromadná. Přesto je nutné závod, díky jeho vymezení, a také vzhledem k vymezení věci, která zahrnuje vedle hmotných předmětů nehmotné statky, pod věc hromadnou i nadále podřazovat. To potvrzuje i § 1314 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, který hovoří o závodu nebo jiné hromadné věci, avšak pro vyjasnění výkladu by bylo rozhodně vhodné, kdyby ustanovení o hromadné věci bylo explicitně nadřazeno závodu a nikoli aby stálo na stejné úrovni. Při převodu

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015]. Je-li v dalším textu uveden pojem občanský zákoník, je jím myšlen tento zákon, není-li výslovně uvedeno jinak.

⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

závodu je tedy vlastnické právo převáděno k celku, bez nutnosti převodu jednotlivých částí. K tomuto názoru se přiklání jak odborná literatura¹⁰ tak také autoři zákona v důvodové zprávě.¹¹

Nové vymezení závodu obsah tohoto pojmu spíše rozšiřuje. Nově je již přímo v pojmu zahrnuto celé jmění. Tedy nikoli pouze majetek ale také i dluhy. Dosud se závazky do pojmu podnik zahrnovaly až sekundárně v rámci smluv o převodu a nájmu podniku. Nemůže ovšem jít o jakékoliv jmění, ale musí se jednat o soubor, který je určitým způsobem organizovaný. Pouze takový soubor jmění je způsobilý stát se závodem. Důležité přitom je, že obsah závodu je určen vůlí podnikatele. Není tedy podstatné, zda jeho jednotlivé části jsou vymezeny například v nějaké účetní evidenci a podobně. S rozšířením pojmu také souvisí velice široké pojetí věci v právním smyslu, kterou je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí. Pod tuto definici je možné zařadit téměř vše.

Na druhou stranu z tohoto může vycházet také určité omezení. Definice závodu sice obsahuje domněnku, že závod obsahuje vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Nicméně z logického úsudku, kdy závod je definován jako hromadná věc, lze dovodit, že pod výraz „vše“ je možné zahrnout pouze věci a nikoli osoby. Otázka tedy nastává v případech tzv. osobní složky závodu, která je tvořena například zaměstnanci, obchodním vedením, klientelou atd. Dříve tato složka byla obsažena přímo v definici podniku, to však dnes chybí. Odborná literatura zastává převážně názor, že tato složka závodu zůstává v pojmu závod, aniž by to blíže konfrontovala.¹² Podle mého názoru to však není tak jasné. Tento názor se objevuje i v části odborné literatury¹³, ale zatím je spíše menšinový. Například zaměstnanci nebo klientela jsou jasně identifikovatelné osoby a

¹⁰ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 447. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

¹² LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1777. ISBN 978-80-7400-529-9.

TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 447. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹³ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1184. ISBN 978-80-7478-370-8.

HŮRKA, Petr, BOROVEC, David, HORÁČEK, Tomáš a kol. Přejed práva a povinnosti zaměstnavatele při změně dodavatele. 1. vydání. Olomouc: Anag spol. s r.o., 2013, s. 39. ISBN 978-80-7263-847-5.

rozhodně není možné je považovat za věc. Nemyslím si tedy, že by je bylo možné do pojmu závod zahrnout, aniž by byla osobní složka v definici upravena. Dle mého názoru se jedná o nedůsledné vymezení závodu zákonodárcem, které je pak jen částečně napraveno v rámci zvláštních ustanovení o koupi a pachtu závodu. Je však potřeba připomenout, že závazky včetně například pracovních smluv, smluv s klienty atd. v definici zahrnuty jsou. A podobně i některé části osobní složky jako je například know-how nebo dobrá pověst je možné zařadit pod nehmotné statky a tedy i věci. Zahrnutí osobní složky do závodu je možné provést také na základě judikatury Evropského soudního dvora. Ve věci č. 19/61 Mannesmann¹⁴ se závod (předmět právních vztahů sloužící k podnikání) skládá z osobních, hmotných i nehmotných složek, které tvoří jednu hospodářskou jednotku. Toto vymezení se tak blíží předchozí právní úpravě podniku v obchodním zákoníku, ale tuto judikaturu je nutné vztáhnout i na závod. Nicméně se nic nemění na tom, že zákonná definice osobní složku jako takovou neobsahuje, ale obsahuje pouze některá práva a povinnosti z ní vycházející.

Za další nedůslednost ve vymezení pojmu zákonodárcem můžeme považovat vztah závodu k podnikateli. Občanský zákoník staví na značné liberálnosti a velkém důrazu na vůli stran. S tím souvisí i vyšší otevřenost s nakládáním se závodem nepodnikatelům, přestože podnikatelé zůstávají primární skupinou, které je závod určen. Ale i nepodnikatelé s ním mohou volně nakládat včetně možnosti jej zcizit a jsou omezeni pouze ve vztahu k jeho provozování. Tuto otevřenost je možné vyčíst i z toho, že závod nemusí sloužit jen k podnikání, ale je používán obecnější termín, a to činnost. Možnosti vlastnění závodu nepodnikatelem připouští i důvodová zpráva k občanskému zákoníku.¹⁵ Avšak vznik závodu závisí na podnikateli. Pouze podnikatel jej může vytvořit, i když následně s ním může nakládat prakticky kdokoli. Přitom je možné si představit řadu praktických příkladů, kdy bude-li určitý soubor jmění (například zdravotnická zařízení, sociální zařízení, sportoviště) vytvořen podnikatelem a bude-li sloužit k provozování jeho činnosti, stane se obchodním závodem, který se pak může

¹⁴ Rozsudek Soudního dvora Evropských společenství ze dne 13. 7. 1962, věc 19/61. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

¹⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 19. 2. 2015].

dostat do rukou nepodnikatele, aniž by jako závod zaniknul. Dokonce je možné, aby takovýto závod byl tímto nepodnikatelem za určitých podmínek dále provozován, i když již ne za účelem zisku. Zatímco úplně stejný soubor jmění, sloužící k prakticky stejnému účelu, avšak vytvořený nepodnikatelem se závodem nestane. Tento stav je podle mého názoru nelogický a nevidím k němu racionální důvod.

Nové vymezení závodu, kdy už se nejedná o soubor složek určených k podnikání, otevírá také další možnosti. Jednou z nich je možnost vlastnit více závodů jedním podnikatelem.¹⁶ Závisí pouze na podnikateli, jaký organizovaný soubor jmění za závod označí. Je tedy možné takto vymezit více zcela samostatných závodů a není nutné z jednoho závodu vyčleňovat pobočky nebo jiné organizační složky, ale je možné je vytvořit jako samostatné závody.

K vymezení závodu může pomoci již zmíněná vyvratitelná domněnka („závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu“). Ta má významnou úlohu zejména v případě, kdy dojde ke sporu, které jednotlivé věci patří do závodu a jednotlivé součásti závodu nejsou jasně vymezeny, např. není vedena evidence věcí, nebo v ní některé věci chybí, nebo naopak zde něco přebývá. V takovém případě se do závodu zahrnují veškeré věci, které se obvykle při jeho provozu používají. Přednost před touto domněnkou však vždy bude mít vymezení stanovené podnikatelem.

2.2. Pobočka

Opět se jedná o nový termín, který je zaveden občanským zákoníkem v § 503. Na rozdíl od závodu však tento termín nebyl použit ve smyslu části závodu v žádné z předchozích právních úprav. Vždy byl používán termín odštěpný závod nebo organizační složka. S oběma pojmy však současná právní úprava pracuje nadále.

Pobočka je část závodu, která je definována na základě dvou znaků. Prvním z nich je hospodářská a funkční samostatnost. Tento znak je nově zaváděn občanským zákoníkem. Nemůže se tedy jednat o jakoukoliv část závodu, ale tato část musí být schopná samostatně působit, přičemž rozhodný je skutečný stav. Musí se jednat o autonomní jednotku a případný zánik zbytku závodu by neměl vést k jejímu

¹⁶ To lze také dovodit například z § 450 odst. 2 zákona č. 89/2012, občanský zákoník.

přímému zániku. Jedná se o celkem přísný požadavek, který ve své podstatě není vyžadován ani po celém závodu.

Druhým znakem je rozhodnutí podnikatele o tom, že tato funkčně a hospodářsky samostatná část závodu bude pobočkou. Tímto rozhodnutím musí dojít ke skutečnému osamostatnění, musí proto být do jisté míry kvalifikované a rozhodně nestačí o jakýkoliv projev vůle. Podobně jako u závodu se musí jednat o podnikatele. Jiný subjekt o vytvoření pobočky rozhodnout nemůže, ani například její vlastník v případě, že není podnikatelem.

Vzniklá pobočka se nemusí zapisovat do obchodního rejstříku. Avšak v případě, že se tak stane, přestává se označovat za pobočku, ale označuje se jako odštěpný závod. K jeho vzniku je tedy nutné ho nejdříve vymezit jako pobočku a až následně ho lze zapsat do obchodního rejstříku. Tuto skutečnost, že se jedná o pobočku, která je funkčně a hospodářsky samostatná, bude potřeba rejstříkovému soudu doložit.¹⁷

Zápis v obchodním rejstříku má zásadní význam k ochraně práv třetích osob. Zapsaný vedoucí (není vyloučeno ani více vedoucích) odštěpného závodu ze zákona zastupuje, ode dne zápisu, podnikatele ve všech záležitostech odštěpného závodu. Je tedy nezbytné, aby odštěpný závod byl co nejlépe vymezen. Význam zápisu posiluje také to, že na rozdíl od předchozí právní úpravy v obchodním zákoníku není nutné, aby při provozu odštěpného závodu byl používán dodatek, že se jedná o odštěpný závod.¹⁸ Toto použití dodatku je podle současné právní úpravy fakultativní. Na druhou stranu podobné postavení jako vedoucí odštěpného závodu může mít prokurista, přičemž prokuru je možné udělit i na pobočku, která se do obchodního rejstříku zapisovat vůbec nemusí.

Z textu § 503 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá, že pobočka a tedy i odštěpný závod jsou organizační složkou závodu. Zákon také předpokládá existenci jiných organizačních jednotek. Organizační složka však není zákonem nijak vymezena.

¹⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1781. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁸ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1781. ISBN 978-80-7400-529-9.

Za organizační složky závodu tedy lze považovat i takové části závodu, které nesplňují definici pobočky. Jediným znakem, který je zřejmě možné od takovéto organizační složky požadovat, je její organizační samostatnost a i to jen v případě jejího prodeje, propachtování nebo jiné dispozice s ní. Tento znak vychází zejména z judikatury,¹⁹ zákon jej nijak nevymezuje. Samostatnost se dle Nejvyššího soudu odvozuje zejména ve vedení odděleného účetnictví, ze kterého lze vyvodit, které věci se této organizační složky týkají. Přestože tento rozsudek vychází ze staré právní úpravy, bude jej nutné pravděpodobně aplikovat i nyní, protože ani současný zákon organizační složku závodu nedefinuje. V odborné literatuře²⁰ se objevuje také názor, že organizační složkou je myšlena pouze pobočka, jiná organizační složka neexistuje a jde jen o chybu zákonodárce, který nepřesně přenesl pravidla z předchozí právní úpravy. Přestože skutečně může jít o chybu zákonodárce, považuje tento výklad za výklad contra legem.

2.3. Druhy závodu

Občanský zákoník nezná pouze obchodní závod. Zákon rozeznává i další druhy závodu.

Prvním z nich je rodinný závod. Ten je upraven v § 700 a následující občanského zákoníku. Za rodinný se považuje takový závod, ve kterém společně pracují členové rodiny. Zákon dále upřesňuje, jak široký okruh příbuzných se může na provozu závodu podílet, aby jej šlo stále považovat za rodinný. Mohou to být manželé, jejich příbuzní až do třetího stupně, případně osoby s nimi sešvagřené až do druhého stupně. Nestačí ovšem pouze společná práce v závodě, ale zároveň závod musí být některou z těchto osob vlastněn.

Rodinný závod se od obchodního liší pouze tím, jaký okruh osob se podílí na jeho provozu a kdo je jeho vlastníkem. V plném rozsahu se tak na něj vztahuje definice obchodního závodu rozebraná výše. Zákon ustanoveními o rodinném závodě řeší převážně vztahy mezi členy rodiny, kteří se na jeho provozu podílejí, navzájem a mezi

¹⁹ Např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 5. 2010, sp. zn. 29 Odo 870/2005. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 20. 2. 2015].

²⁰ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 183. ISBN 978-80-7400-287-8.

členy rodiny a rodinným závodem. V praxi se často stává, že rodina společně podniká a pracuje, kdy vztahy mezi jednotlivými členy rodiny jsou upraveny velmi neformálně, přičemž tyto vztahy, především právě z důvodu velké neformálnosti, často nebyly ani v souladu se zákonem. Zákonodárce tak tuto běžnou praxi tímto zlegalizoval a zároveň nastavil základní pravidla upravující vztahy jednotlivých členů rodiny.

Tato ustanovení se však použijí pouze v případech, kdy poměry mezi členy rodiny nejsou upraveny jinak. Došlo-li k vyjasnění vztahů formálním způsobem, například uzavřením společenské smlouvy, pracovních smluv a podobně, ustanovení o rodinném závodu se nepoužijí.

Ustanovení o rodinném závodu jsou poměrně rozsáhlá a obsahují řadu nejasností, které by nepochybně zasloužily podrobnější rozbor. Avšak vzhledem k cíli a rozsahu této práce nebude rodinnému závodu věnována bližší pozornost.

Dalším druhem závodu, který se v občanském zákoníku objevuje, je zemědělský závod. Ten je zmíněn v § 1125. Zemědělský závod však není nikde v zákoně definován. Je tedy nutné i zde vycházet z obecné definice obchodního závodu. Od něj se bude odlišovat zřejmě jen předmětem činnosti, ke které byl podnikatelem vymezen. Touto činností bude zřejmě zemědělská výroba, avšak ani zde není jasné, co vše lze pod ni podřadit. Bude nutné počkat, jak bude zemědělský závod vymezen judikaturou.

Třetí typ závodu je zmíněn v zákoně o obchodních korporacích.²¹ V § 80 jsou vymezeny koncernové závody. Také v tomto případě je nutné vycházet z obecné definice obchodního závodu. Specifičností, kterou se koncernové závody odlišují oproti běžným závodům, jsou jejich vlastníci. Aby mohl být závod označen za koncernový, musí existovat ve vzájemném vztahu nejméně dva závody. Jeden závod, který je vlastněn řízenou osobou a druhý, který je vlastněn řídicí osobou. Závodů může být samozřejmě více, vždy ale musí existovat alespoň jeden z každé skupiny. Zákon také výslovně nestanovuje, že závody musí být ve vlastnictví těchto osob. O koncernové

²¹ Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 21. 2. 2015].

závody půjde také v případě, kdy budou těmito osobami pouze provozované, například jim budou propachtované.

Ve všech případech se tedy jedná o specifický případ obchodního závodu, který se od něj liší určitým zvláštním prvkem. Je dokonce možné, aby jeden závod obsahoval všechny tyto prvky. Jeden závod tedy může být zároveň obchodním, rodinným, zemědělským i koncernovým závodem.²² To může v praxi přinášet problémy, například v případě předkupního práva u rodinného a zemědělského závodu, kde okruh osob s předkupním právem je vymezen odchylně.

III. Závod jako předmět právních vztahů

Ze zákona vyplývají tři základní funkce závodu.²³ Jednou z nich je určení místa pro plnění dluhů, kdy se podle §1955 odst. 2 občanského zákoníku dluh plní v místě závodu, vznikl-li závazek při jeho provozu. Dále je možné závod použít ve smyslu určitého rámce, ve kterém je podle § 450 občanského zákoníku možné uskutečňovat prokuru, jakožto specifický typ všeobecného zastoupení podnikatele. Tou nejdůležitější funkcí je však schopnost závodu být předmětem majetkových práv a tím i předmětem právních vztahů.

Právní vztah je společenský vztah mezi dvěma nebo více subjekty, kteří mají vzájemná subjektivní práva a subjektivní povinnosti, celý vztah je pak upraven právními normami.²⁴ Předmětem neboli objektem je to, čeho se tato subjektivní práva a povinnosti týkají. Primárně se jedná o určité chování, sekundárně konkrétní věci nebo jiné statky, ke kterým se toto chování váže.²⁵

V následující části se proto zaměřím na jednotlivé druhy právních vztahů, jejichž předmětem závod typicky bývá. Obchodní závod je významný prostředek k uskutečňování činnosti podnikatele. Nakládání s ním umožňuje podnikatelům

²² LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1776. ISBN 978-80-7400-529-9.

²³ LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2014, s. 1778. ISBN 978-80-7400-529-9.

²⁴ GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 143. ISBN 978-80-7380-233-2.

²⁵ GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 157. ISBN 978-80-7380-233-2.

disponovat s celou svou činností nebo její významnou částí najednou, avšak zároveň bez nutnosti zásahů do osobnosti podnikatelů, kteří zůstávají na závodě nezávislí.

Největší hospodářský význam má nakládání se závodem na základě smlouvy, který umožňuje podnikatelům disponovat se závodem podle jejich aktuální potřeby, ať už jde o změnu vlastnictví, změnu provozovatele nebo například použití jako zástavy. Zcela bez významu však nejsou ani mimosmluvní dispozice, především pak dědictví po fyzické osobě nebo sukcese po právnické osobě.

3.1. Koupě závodu

Pravděpodobně nejčastější a hospodářsky nejvýznamnější forma nakládání se závodem nebo jeho částí, při níž dochází ke změně ve vlastnictví závodu, je koupě závodu. Na jedné straně kupující chce získat závod do svého vlastnictví a na straně druhé se prodávající za to snaží získat sjednanou kupní cenu. Občanský zákoník obsahuje speciální úpravu o koupi závodu, která je upravena v § 2175 a následující. Vzhledem k rozsahu právní úpravy je koupi závodu v této práci věnována samostatná kapitola.

3.2. Dražba závodu

Ke koupi závodu je nutné poznamenat, že i koupě v dražbě je považována za kupní smlouvu. Občanský zákoník jasně v § 1771 odst. 1 stanovil, že při dražbě je smlouva uzavřena příklepem. V režimu soukromého práva tak dražba není považována za jinou právní skutečnost, ale jedná se jen o zvláštní způsob uzavření smlouvy. Toto je však nutné odlišit od dražby v režimu veřejného práva podle zákona o veřejných dražbách.²⁶ Podle § 2 písm. a) tohoto zákona se dražbou rozumí veřejné jednání, jehož účelem je přechod zejména vlastnického práva příklepem na osobu, která učiní nejvyšší nabídku. V tomto případě dochází k přechodu vlastnictví ze zákona a nejedná se o smlouvu. Zákon o veřejných dražbách také v § 30 odst. 2 a 3 obsahuje zvláštní úpravu nabytí vlastnictví k závodě. Při aplikaci tohoto ustanovení je však třeba zdůraznit, že

²⁶ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 8. 3. 2015].

nebylo dosud novelizováno v souladu s občanským zákoníkem a vychází z právní úpravy podniku a v řadě případů se s občanským zákoníkem rozchází.

3.3. Směna závodu

Další možností, jak změnit vlastnictví závodu je jeho směna. Směnnou smlouvou se strany podle § 2184 občanského zákoníku zavazují převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za nabytí vlastnického práva k jiné věci. Vzhledem ke složitosti vymezení závodu a určení jeho hodnoty je pravděpodobné, že tento institut bude užíván spíše výjimečně. Pokud by však ke směně závodu došlo, ať už za jinou věc nebo i jiný závod, bude nutné podle § 2183 občanského zákoníku použít při směně obdobně ustanovení o koupi závodu. Vzhledem k podobnosti obou institutů bude tedy nutné použít všechna ustanovení o koupi závodu, kromě těch, která to svou povahou vylučují. Takovým bude například ustanovení podle § 2176 občanského zákoníku, zavádějící právní domněnku o kupní ceně, která se při směně zpravidla nestanovuje.

3.4. Darování závodu

Dalším institutem, který umožňuje změnit vlastníka závodu, je jeho darování, které je upraveno v § 2055 a následující občanského zákoníku. Vzhledem k novému vymezení věci i darování v občanském zákoníku již nebude možné aplikovat názor Nejvyššího soudu,²⁷ podle kterého závod, respektive podnik nemůže být předmětem daru, protože obsahuje také dluhy, a tím není splněna neúplatnost smlouvy. V současné době je však možné i dluhy považovat za věci a mohou být předmětem daru.

Darování je bezplatný převod vlastnického práva. Přesto se však jedná o smlouvu, tedy dvoustranné právní jednání, při kterém musí dojít ke shodě vůle obou stran. Obdarovaný musí tedy závod přijmout. Podobně jako u směny je i na tento převod vlastnického práva k závodu nutné použít obdobně ustanovení o koupi závodu. Zde však již rozsah užití těchto ustanovení není tak jednoznačný. I zde se pravděpodobně nepoužije ustanovení, zavádějící domněnku stanovení kupní ceny. Na druhou stranu zcela nepochybně bude nutné použít ustanovení, týkající se ochrany

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 8. 3. 2015].

třetích osob, jako je například možnost věřitele domáhat se relativní neúčinnosti podle § 2181. Nejvíce problematická však budou ustanovení, týkající se rozsahu převáděných dluhů. Podle ustanovení v § 2177 přejímá kupující jen ty dluhy, o kterých kupující věděl nebo je musel rozumně předpokládat. Podle mého názoru nelze toto ustanovení bezpodmínečně vztáhnout na obdarovaného, a to vzhledem k povaze darování, především jeho neúplatnosti. Bylo by krajně nespravedlivé, aby dárci, který se darováním závodu zpravidla zbavuje podstatné části svého majetku, zůstaly dluhy, na které se během převodu zapomnělo, byť by dosahovaly jen nepatrné výše v poměru k hodnotě závodu. Jiná situace by ovšem nastala v případě, kdy by se dárci úmyslně zbavoval předluženého závodu. V takovém případě by bylo naopak spravedlivé, aby dluhy, o kterých obdarovaný nevěděl, ani je nemohl rozumně předpokládat, na obdarovaného nepřešly.

Určitým specifickým případem může být tzv. „koupě“ předluženého závodu, kdy prodávající prodává předlužený závod za zápornou cenu. Formálně však o kupní smlouvu nepůjde. Nebudou totiž naplněny znaky kupní smlouvy. „Prodávající“ sice věc odevzdá a umožní „kupujícímu“ nabýt k ní vlastnické právo. Ten věc převezme, avšak nezaplatí kupní cenu, ale naopak obdrží k tomu ještě určitou peněžní částku. Formálně se tak bude jednat o speciální případ darovací smlouvy, kdy budou darovány současně dvě věci. První z nich bude samotný obchodní závod a druhou peněžní suma, kterou bude předlužený závod doplácen. Vzhledem ke specifčnosti tohoto případu však bude nutné použít veškerá ustanovení o koupi závodu, a to včetně například domněnky pro určení ceny, podle které bude možné zjistit, o kolik dluhy převyšují majetek, nebude-li zvolen jiný způsob určení ceny.

3.5. Vklad závodu do obchodní korporace (či jiné právnické osoby)

Závod může být též vložen do obchodní korporace jako nepeněžitý vklad. Předmětem vkladu je podle § 15 odst. 2 zákona o obchodních korporacích věc. Závod jako věc hromadná je tedy způsobilá být předmětem vkladu. Vkladem přechází vlastnické právo k závodu na obchodní korporaci, do které je závod jako předmět vkladu vkládán, jedná se tedy o další způsob dispozice, při kterém dochází ke změně vlastníka.

Podle § 21 odst. 1 zákona o obchodních korporacích je nepeněžitý vklad, kterým je závod nebo jeho část, vnesen účinností smlouvy o vkladu. Na tuto smlouvu se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku o koupi. Zde však vyvstává několik nejasností.

První z nich je to, že zákon obecně odkazuje na ustanovení o koupi. Přitom je nelogické, aby se na smlouvu o vkladu používala veškerá ustanovení o koupi. Zákonodárce měl nejspíše na mysli pouze tu část, která upravuje specifika koupě závodu a nikoli ostatní ustanovení. Nicméně k potvrzení této domněnky bude nutné vyčkat na ustálenou judikaturu soudů.

Další nejasností je rozpor mezi tímto ustanovením a ustanovením § 2183 občanského zákoníku. I toto se vztahuje na převod vlastnického práva k závodu, kterým vklad do obchodní korporace je. Jedná se tak o zdvojené ustanovení, které však není totožné. První rozpor spočívá v rozdílné míře intenzity použití ustanovení o koupi. Zatímco občanský zákoník pracuje s pojmem obdobně, zákon o obchodních korporacích používá slovo přiměřeně. Pojem přiměřeně je nepochybně volnější než pojem obdobně. Umožňuje větší odchýlení se od úpravy, na kterou je odkazováno. Druhý rozpor spočívá ve vymezení části závodu. Občanský zákoník předpokládá použití ustanovení o koupi závodu jen na takovou část, která je alespoň organizační složkou. Zatímco zákon o obchodních korporacích počítá, odhlédneme-li od problému vymezení organizační složky, s použitím těchto ustanovení na jakoukoliv část závodu. Podle gramatického výkladu se o pobočku, organizační složku ani jinou ucelenou část závodu jednat nemusí. To by však znamenalo, že na jakoukoliv věc, která je součástí závodu, by se v případě vkladu do obchodní korporace pohlíželo jako na závod. Tento rozpor však byl již judikaturou překonán. Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 3019/2009,²⁸ není-li předmětem vkladu závod jako celek nebo jeho samostatná organizační jednotka, nemá vklad povahu vkladu závodu. Nejvyšší soud tedy dovodil, že aby byla část závodu považována za takovou část, na kterou by bylo možné vztáhnout ustanovení o koupi závodu, musí se jednat o samostatnou organizační složku. Zmíněný judikát vychází sice

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2011, sp. zn. 23 Cdo 3019/2009. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

z předcházející právní úpravy a pracuje s pojmem podnik, bude aplikovatelný i za současné právní úpravy, protože zmíněné ustanovení neprošlo výraznější změnou.

Závod avšak nemusí být předmětem vkladu pouze do obchodní korporace, ale může být vložen i do jiných právnických osob založených podle občanského zákoníku. Občanský zákoník výslovně počítá s tím, že obchodní závod může být provozován nadací nebo ústavem.²⁹ A vzhledem k tomu, že obě tyto formy právnických osob jsou spojeny s vkladovou povinností, je nepochybné, že závod může být předmětem vkladu i zde.

Další aspekty vkladu závodu budou rozebrány v kapitole věnované koupi závodu, na kterou je zákonem o obchodních korporacích odkazováno.

3.6. Pacht závodu

Závod může být také propachtován. V tomto právním vztahu již nedochází ke změně vlastníka závodu, ale pouze ke změně jeho provozovatele. Pacht je znovu zavedený institut občanským zákoníkem. Tento institut podobný nájmu, lišící se od něj tím, že je v něm zahrnuto vedle práva užívacího také právo požívací, tedy právo brát z užívané věci také plody a užitky, je nepochybně vhodnější institut pro provozování závodu než nájem. Předchozí právní úprava tyto pojmy nerozlišovala a obojí souhrnně označovala jako nájem. V praxi to sice nepřinášelo významnější problémy, nicméně rozdělení těchto institutů dle mého názoru jednoznačněji vystihne práva a povinnosti obou stran. Pacht je upraven v občanském zákoníku v § 2332 a následující a podobně jako u koupě závodu zákon obsahuje zvláštní ustanovení o pachtu závodu, která jsou upravena v ustanoveních § 2349 a následující. Ustanovení o koupi závodu jsou velice podobná, z velké části prakticky totožná. A stejně jako koupi, je i pachtu závodu v této práci věnována samostatná kapitola.

3.7. Zastavení závodu

Závod může též sloužit k zajištění dluhu, a to prostřednictvím zástavního práva. Při tomto způsobu zajištění dluhu vzniká podle § 1309 občanského zákoníku věřiteli

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. § 339 a 403. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 22. 2. 2015].

oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy, a to v případě, kdy dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy. Předmětem této smlouvy může být podle § 1310 občanského zákoníku jakákoliv věc, se kterou lze obchodovat, tedy i závod.

Podle ustanovení § 1314 odst. 2, písm. a), občanského zákoníku se v případě zastavení závodu nebo jiné hromadné věci vyžaduje pro zástavní smlouvu zvláštní forma. Nestačí však pouze písemná smlouva, ale zástavní smlouva musí být ve formě veřejné listiny. To je poněkud paradoxní vzhledem k tomu, že pro jiné nakládání se závodem, při kterém dochází přímo ke změně vlastníka závodu, není vyžadována dokonce ani písemná forma smlouvy. Je tedy teoreticky možné závod například darovat dokonce konkludentně, zatímco pro jeho zastavení je vyžadována nejpřísnější forma právního jednání, která je v občanském zákoníku používána.

Povinnost uzavřít zástavní smlouvu k závodu ve formě veřejné listiny však souvisí se vznikem zástavního práva. Podle § 1319 odst. 2, občanského zákoníku vzniká zástavní právo k závodu až zápisem do rejstříku zástav. A právě pro rejstřík zástav je nutná zástavní smlouva ve formě veřejné listiny. Je pak povinností notáře, který smlouvu sepsal, bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy, provést zápis do rejstříku zástav.

Je-li zástavou věc hromadná, tedy i závod, vztahuje se podle § 1347 občanského zákoníku zástavní právo na všechny jednotlivé věci, které náležejí k závodu nebo mu sloužící, bez ohledu na jejich umístění. Toto ustanovení je poněkud nadbytečné, neboť toto vyplývá již ze samotné definice hromadné věci, kdy je soubor věcí považován za jednu věc, bez ohledu na polohu jejich jednotlivých částí. Dále se zástavní právo vztahuje také na všechny věci, které k hromadné věci přibudou a stanou se tak její součástí. A naopak zástavní právo zanikne k těm věcem, které budou od hromadné věci odděleny. To koresponduje i s ustanovením § 1346 odst. 1 občanského zákoníku, kdy se zástavní právo vztahuje i na příslušenství a přírůstky věci, a také na plody a užitky, na ty však jen do chvíle než jsou od věci odděleny. Aby nedošlo k neúměrnému snížení hodnoty zástavy a tím i poškození věřitele, je toto ustanovení kompenzováno ustanovením v § 1353, které jednak zakazuje dlužníku konat to, čím by mohlo dojít ke zhoršení zástavy a za druhé příkazuje dlužníku doplnit jistotu, pokud by jeho činem

došlo k jejímu snížení, které by vedlo k tomu, že bude nedostatečná, případně že dojde k dalšímu snížení již nedostatečné jistoty.

Další zvláštní úpravou týkající se zastavení hromadné věci včetně závodu je situace, kdy by měla být zastavena jednotlivá věc, která je součástí již zastaveného závodu. V takovém případě podle § 1348 občanského zákoníku zástavní právo k této jednotlivé věci nevznikne. V opačném případě, tedy když je nejdříve zastavena jednotlivá věc a až následně vznikne zástavní právo k závodu nebo se tato věc stane součástí zastaveného závodu, zástavní právo vznikne, avšak jako až další v pořadí.

3.8. Dědění a další mimosmluvní přechody závodu

Závod nemusí být pouze předmětem právních vztahů, které vznikly na základě smlouvy. Typickým příkladem je dědické právo. Závod jako soubor jmění je nepochybně součástí jmění zůstavitele, které tvoří pozůstalost. Ustanovení o dědickém právu však neobsahují zvláštní ustanovení o dědění závodu. Nelze také použít zvláštní ustanovení o koupi závodu podle § 2183 občanského zákoníku. Ty lze použít pouze na jiné převody vlastnického práva, při dědění však dochází nikoli k převodu, ale k přechodu vlastnického práva. Některá tato ustanovení ale bude nutné použít alespoň na základě analogie a to zejména v situacích, kdy pozůstalost nabývá více dědiců. Například získá-li závod jen jeden z dědiců nebo třeba odkazovník, musí být na základě nějakých pravidel stanoveno, které dluhy a které pohledávky se k závodu vztahují.

Podobná situace jako u dědění se týká také případů univerzální sukcese při zániku právnické osoby. K přechodu vlastnictví závodu může též dojít například na základě řízení o soudním prodeji zástavy podle § 354 a následující zákona o zvláštních řízeních soudních,³⁰ nebo dále to může být výkon rozhodnutí postižením závodu podle § 338f a následující občanského soudního řádu.³¹

³⁰ Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 22. 2. 2015].

³¹ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 22. 2. 2015].

3.9. Ostatní právní vztahy

Závod jakožto věc je teoreticky způsobilý být předmětem i všech ostatních právních vztahů, ve kterých mohou být věci předmětem, pokud to jeho povaha nevyklučuje.³² Těchto institutů je celá řada, zahrnují podstatnou část soukromého práva. Vzhledem k rozsahu a tématu této práce jsem blíže uvedl jen ty, které jsou podle mého názoru nejdůležitější, ostatním právním vztahům pozornost v této diplomové práci věnována nebude. Podrobnějšímu rozboru bude podrobena hlavní téma této práce, kterým je koupě a pacht závodu.

IV. Koupě závodu

4.1. Obecně ke koupi závodu

Koupě závodu je ve své podstatě speciální úpravou k převzetí majetku podle § 1893 občanského zákoníku,³³ protože spolu s ucelenu částí majetku dochází i k převodu dluhů. Avšak závod je natolik specifickou částí jmění, že jeho převod je upraven samostatně. Dokonce je podle § 1894 vyloučeno při zcizení závodu ustanovení o převzetí majetku použít.

Obecně můžeme koupi závodu chápat v širším a užším smyslu. V užším pojetí se koupě závodu provádí tzv. formou *asset deal*.³⁴ V tomto případě se jedná koupi závodu jako hromadné věci, souboru jmění. Závod se odděluje od původního podnikatele, vlastníka a dostává se do vlastnictví jiné osoby. V tomto smyslu koupi závodu také chápe české právo.

V širším smyslu je vedle koupě ve formě *asset deal* zahrnuta také koupě formou *share deal*.³⁵ Ta spočívá v koupi celého nebo alespoň většinového podílu v obchodní korporaci, která závod vlastní. V tomto případě se však nejedná o přímou koupi závodu, ale o koupi jeho vlastníka. Tento způsob převodu je však možný pouze v případě, kdy

³² Závod nemůže být například předmětem zápůjčky podle § 2390 občanského zákoníku, protože se nejedná o zastupitelnou věc.

³³ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 442. ISBN 978-80-7400-521-3

³⁴ VEČEŘ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 87. ISBN 978-80-87576-46-5.

³⁵ VEČEŘ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 87. ISBN 978-80-87576-46-5.

vlastníkem je právnická osoba. U fyzické osoby je nutné vždy postupovat způsobem asset deal. Na druhou stranu je prodej ve formě share deal v řadě ohledů jednodušší, protože veškerá práva a povinnosti zůstávají u jejich původního nositele a není nutné řešit, které a v jakém rozsahu se převádějí. Tímto se však dostáváme za hranice tématu této práce, a proto bude dále pojednáváno pouze o koupi závodu v užším smyslu.

4.2. Fáze koupě závodu

Občanský zákoník v zásadě upravuje pouze samotnou kupní smlouvu k závodu. Avšak koupě závodu je velmi složitý proces. Dochází zpravidla k převodu velkého množství různorodých věcí, včetně různých práv, dluhů a podobně. V praxi proto většinou nestačí uzavřít pouze kupní smlouvu a následně závod předat. Při koupi závodu zpravidla dochází k řadě předšmluvních ujednání a dalších činností. Většina z nich přišla z oblasti angloamerického práva a v České republice se poměrně rychle uchytily, především při převodech významnějších závodů.

První fáze³⁶ začíná ještě před jakýmkoliv jednáním mezi stranami. Obsahuje především strategické plánování. Dochází k hodnocení důvodů proč závod či jeho část koupit nebo prodat. Jde zejména o hospodářské důvody, jakým směrem chce podnikatel dále rozvíjet svou činnost. Může také jít o daňové důvody, kdy koupě závodu může být výhodnější, než koupě jednotlivých částí, které by samostatně nešlo považovat za závod nebo jeho organizační složku. Podobné to může být i s právními aspekty, kdy lze například jednoduše převést řadu práv, které by jinak nebylo možné převést bez souhlasu třetích osob.

Druhá fáze pak zahrnuje samotná předšmluvní jednání. Zde může dojít k určitým rozdílům v případech, kdy se jedná pouze s jedním zájemcem o koupi či prodej závodu, a kdy je více zájemců, mezi kterými probíhá soutěž. V obou případech však základní předšmluvní ujednání bývají obdobná.

Po úvodních jednáních, na kterých je potvrzen vážný zájem stran o koupi, respektive prodej závodu, a je zachována vůle dále jednat, bývá uzavírána dohoda o

³⁶ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 443. ISBN 978-80-7400-521-3

mlčenlivosti. Závod je zpravidla velmi obsáhlým souborem věcí. Řada z nich není na první pohled ani patrná. Proto je pro kupujícího důležité důkladně prověřit kupovaný závod. Při tom se však kupující dostává k celé řadě, často velmi citlivých, informací. V případě krachu jednání o koupi závodu by se tak tyto citlivé informace dostaly ke konkurenci. Není ani vyloučeno, že zájemce o koupi závodu svůj zájem jen předstírá právě s cílem získat přístup k těmto informacím. Z tohoto důvodu je nutné, aby byla sjednána závazná dohoda o mlčenlivosti, nejlépe také důkladně utvrzena smluvní pokutou.³⁷

Dohoda o mlčenlivosti bývá někdy součástí dalšího dokumentu, který bývá uzavírán. Jedná se o tzv. *letter of intent*, neboli prohlášení o záměru. Ten obsahuje řadu ustanovení. Zpravidla se jedná například o shrnutí dosavadních jednání, základní rámec smlouvy nebo smluv, které bude potřeba uzavřít, určení alespoň obecných pravidel pro výpočet ceny, způsob provedení *due diligence*, dohodu o mlčenlivosti, další plán jednání a podobně.³⁸ *Letter of intent* není většinou závazný. Některé části však závazné být mohou, například je-li v něm obsažena smlouva o mlčenlivosti.

Dalším úkonem bývá provedení *due diligence*, které se do češtiny překládá nejčastěji jako vyžadovaná péče, náležitá opatrnost a podobně. Tento pojem má více významů, při koupi závodu je užíván ve smyslu kompletního prověření závodu před jeho koupi. V rámci *due diligence* bývá závod prověřován zejména po hospodářské stránce, kdy je kontrolováno zejména účetnictví, ale také i po právní stránce, kdy jsou kontrolovány jednotlivé závazky vztahující se k závodu.

Druhá fáze bývá většinou zakončena jednáním o konkrétním obsahu smlouvy a předložením konečného návrhu kupní smlouvy některou ze stran.

Třetí fáze se pak skládá ze dvou částí. První z nich je samotné uzavření smlouvy o koupi závodu, tzv. *signing*. Tím je završen celý dohadovací proces při uzavírání smlouvy. Následuje už jen tzv. *closing*. Tím je označováno předání závodu a převod vlastnického práva k závodu se vším, co k němu náleží.

³⁷ VEČEŘ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 98. ISBN 978-80-87576-46-5.

³⁸ VEČEŘ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 103 - 104. ISBN 978-80-87576-46-5.

4.3. Smlouva o koupi závodu

Kupní smlouva je upravena v občanském zákoníku v § 2079 až § 2183. Na rozdíl od předchozí právní úpravy v obchodním zákoníku neexistuje samostatný smluvní typ, který by řešil koupi závodu. Občanský zákoník poměrně logicky vychází z toho, že i koupě závodu je koupě jako kterékoliv jiné věci. Není tedy nutné pro ni vytvářet samostatný smluvní typ, ale postačí upravit pouze specifické záležitosti, které vyplývají z povahy závodu. Tato zvláštní úprava je obsažena v ustanoveních § 2175 až § 2183 občanského zákoníku.

Vedle zvláštních ustanovení o koupi závodu je proto nutné vždy aplikovat také veškerá obecná ustanovení o kupní smlouvě, nejsou-li v konkrétním případě nahrazena právě zvláštní úpravou. Největší význam bude mít přiměřené použití ustanovení o koupi movitých věcí podle § 2085 a následující. Úprava koupě movitých věcí je svou povahou pravděpodobně nejbližší koupi závodu, ačkoli ten je často tvořen i jinými složkami. Nesmí být také zapomenuto na obecná ustanovení o smlouvě, která jsou upravena v § 1724 a následující občanského zákoníku.

Strany projevují smlouvou vůli zříditi mezi sebou závazek. Zároveň se zavazují dodržovat sjednaný obsah smlouvy. K uzavření smlouvy dochází právě okamžikem sjednání jejího obsahu. Postup k uzavření smlouvy má také svá pravidla. Nejdříve musí jedna strana, navrhovatel, směřovat návrh na uzavření smlouvy straně druhé, která je nazývána pojmem oblát. Pro tento návrh na uzavření smlouvy používá občanský zákoník legislativní zkratku „nabídka“. Nabídka musí obsahovat všechny náležitosti smlouvy, aby mohlo dojít k uzavření smlouvy jejím prostým přijetím. Oblát po obdržení nabídky má tři základní možnosti. Nabídku může přijmout, stává se tak akceptantem, a smlouva je uzavřena. Druhou možností je nabídku odmítnout a zastavit tak proces uzavírání smlouvy. Třetí možností je odpověď, která obsahuje změny, výhrady, dodatky a podobně. Tento projev vůle je také odmítnutím nabídky, ale zároveň je považován za novou nabídku. Proces k uzavření smlouvy tak nadále pokračuje. Občanský zákoník však přináší v § 1740 odst. 3 zajímavou změnu oproti dlouhodobě zakotvenému pravidlu. Připouští možnost uzavření smlouvy i v případě, kdy nedojde k prostému přijetí nabídky, ale je právě zaslána odpověď s odchylkami nebo dodatky. Musí to však být takové dodatky či odchylky, které podstatně nemění podmínky nabídky. Tento

projev vůle je považován za přijetí nabídky. Navrhovateli je pouze ponechána možnost, aby bez zbytečného odkladu tuto pozměněnou odpověď odmítl, v případě, že tak již neučinil předem v nabídce nebo jiným způsobem. Toto pravidlo však nabourává princip právní jistoty. Je těžké určit, které odchylky ještě podstatně nemění podmínky nabídky a které již ano. K alespoň přibližnému určení této hranice bude nezbytné značné množství judikatury.

Občanský zákoník ponechává široký prostor, aby si strany dohodly obsah svobodně podle své vůle. Velká část ustanovení občanského zákoníku je dispozitivní. To se však netýká zvláštních ustanovení o koupi závodu. Ty je nutné z velké části považovat za kogentní, jak je dále blíže uvedeno. Přitom je vždy nutné používat ta ustanovení, která odpovídají skutečnému obsahu smlouvy. Je-li kupován závod, musí být vždy aplikována ustanovení o kupní smlouvě včetně zvláštních ustanovení o koupi závodu, bez ohledu na to, jak je například smlouva označena. Je pak na vůli smluvních stran, zda se od některých odchýlí, za předpokladu, že se jedná o dispozitivní ustanovení.

4.4. Základní ustanovení kupní smlouvy

Kupní smlouva je dvoustranný synallagmatický závazek. Na jedné straně se podle § 2079 občanského zákoníku prodávající zavazuje ke dvěma povinnostem. První povinností je odevzdat kupujícímu věc, která je předmětem kupní smlouvy. Druhou povinností je umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k této věci. Na straně druhé se kupující zavazuje tuto věc převzít a zaplatit za ni prodávajícímu kupní cenu. Toto jsou podstatné náležitosti kupní smlouvy. Chybí-li některá z nich, nebude se jednat o kupní smlouvu.

Aby se mohlo jednat o konkrétní smlouvu, musí být vymezeny další údaje. Musí dojít k dostatečně jasnému určení smluvních stran. Ze smlouvy musí být patrné, kdo je prodávající a kdo je kupující. Také musí být dostatečně vymezen závod, který je předmětem koupě. Povaha závodu však toto do značné míry zjednodušuje. Jak je dále rozvedeno, nemusí být vymezeny jednotlivé položky, závod je jeden celek a existuje řada pravidel a domněnek, které určují, co vše do něj patří a co již naopak nikoli.

Aby byla smlouva platná, je nutné také stanovit kupní cenu. Ta musí být stanovena dostatečně určitě. Je na vůli stran, jak kupní cenu sjednají. Podle § 2080 občanského zákoníku jsou splněny požadavky na stanovení ceny tehdy, kdy je stanoven alespoň způsob určení této kupní ceny. Pro stanovení kupní ceny je možné využít také právní domněnku podle § 2176 občanského zákoníku, která je rozebrána níže.

Smlouva se stává nejčastěji účinnou okamžikem jejího uzavření.³⁹ V případě koupě závodu právnickou osobou, je často vyžadován také souhlas některého, zpravidla nejvyššího orgánu této právnické osoby (viz níže). Až tímto souhlasem se smlouva stává účinnou. Účinnost smlouvy lze také odložit přímo ve smlouvě. To lze uskutečnit dvěma způsoby. Prvním z nich je doložení času podle § 550 občanského zákoníku, kdy je účinnost smlouvy odložena na konkrétní datum. Druhým je pak stanovení určité odkládací podmínky podle § 548 občanského zákoníku. Ta může být velice různorodá, zakázána je pouze podmínka nemožná. Tedy taková podmínka, kterou nelze uskutečnit buď fakticky nebo právně, kdy by její splnění vyžadovalo protiprávní jednání. Zvláštním případem pak může být situace, kdy je k převodu závodu vyžadován souhlas správního orgánu.⁴⁰ V tomto případě by však nedošlo k odložení účinnosti smlouvy, ta by se stala řádně účinnou podle soukromého práva, ale došlo by ke spáchání správního deliktu podle veřejného práva.

Kupní smlouva je velmi běžným smluvním typem, který je také velmi často používán. Není proto pro něj vyžadována žádná zvláštní forma, většinou postačuje ústní nebo i jen konkludentní ujednání. Občanský zákoník však nevyžaduje zvláštní formu ani pro koupi závodu, na rozdíl od předchozí úpravy, kdy byla v § 476 odst. 2 obchodního zákoníku vyžadována písemná forma smlouvy. I závod je tedy možné platně převést ústní či konkludentní kupní smlouvou. Má to však některá omezení. Například pro nabytí vlastnické práva k závodu osobou zapisovanou do veřejného rejstříku je nutné podle § 2180 odst. 1 občanského zákoníku uložit doklad do sbírky

³⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 999. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁴⁰ Např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže na základě § 13 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže.

listin. Tímto dokladem však nemusí být kupní smlouva, ale například protokol o předání, potvrzení stran, že došlo k převodu závodu a podobně.

O něco komplikovanější je situace v případě, kdy součástí závodu jsou nemovité věci. Pro převod nemovitých věcí jsou stanovena zvláštní pravidla. I katastrálnímu úřadu by měla ke vkladu práva postačovat jiná listina, než je kupní smlouva. Podle § 7 katastrálního zákona⁴¹ se zápisy práv provádějí obecně na základě listin, které mohou mít písemnou nebo elektronickou podobu. Avšak podle § 560 občanského zákoníku je pro právní jednání, kterým se zřizuje, mění nebo ruší věcné právo, kterým je i vlastnické právo k nemovité věci, vyžadována písemná forma. Právní jednání, které nemá náležitou formu, je podle § 582 občanského zákoníku neplatné. Tuto neplatnost je sice možné dodatečně zhojit, v případě, že však k tomu nedojde nebo než k tomuto zhojení dojde, je nutné zvážit, zda je neplatná celá smlouva. Je-li v projevu vůle více právních jednání, která lze samostatně oddělit, vztahuje se neplatnost jen na ta jednání, která nesplňují formální požadavky. Ostatních jednání se neplatnost nedotýká. Závod je chápán jako jeden celek, na druhou stranu je z něj možné některé položky vyloučit. Vzhledem k zásadě zakotvené v § 574 občanského zákoníku, která stanovuje, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné, se domnívám, že nepísemná smlouva o koupi závodu bude neplatná jen v rozsahu týkající se nemovitostí. Avšak jen za předpokladu, že tyto nemovitosti nebudou tvořit podstatnou část závodu, kdy by při jejich absenci nemohla být zbylá část závodu za závod považována. V opačném případě by byla neplatná celá kupní smlouva.

4.5. Souhlas orgánu obchodní korporace

Je-li závod prodáván obchodní korporací, musí být jeho prodej zpravidla schválen některým z orgánů této korporace. Proces schvalování a orgán, který prodej závodu schvaluje je zvlášť upraven u jednotlivých druhů obchodních korporací.

Ve společnosti s ručením omezeným je schválení prodeje závodu v kompetenci valné hromady. Podle § 190 odst. 2, písm. i), zákona o obchodních korporacích valná

⁴¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 26. 2. 2015].

hromada schvaluje usnesením převod nebo zastavení závodu. To se vztahuje také na část závodu, jejíž zcizení by znamenalo podstatnou změnu v předmětu podnikání, činnosti nebo alespoň ve struktuře závodu. Tato povinnost není automaticky vztahována na pobočku nebo jinou organizační složku, ačkoli se v odborné literatuře objevuje i opačný názor.⁴² Domnívám se však, že při převodu pobočky, která není natolik významná, aby způsobila tyto podstatné změny, není nutný souhlas valné hromady. A naopak je pravděpodobně nutné, aby byl souhlas vydán v případě, kdy část závodu sice nebude mít povahu pobočky nebo jiné organizační složky, ale půjde o natolik významnou část závodu, bude způsobit celý závod nebo předmět podnikání významně ovlivnit. V případě převodu celého závodu je souhlas vyžadován vždy, a to i v případě, kdy společnost bude vlastnit více závodů a převáděný závod bude pro společnost oproti ostatním závodům bezvýznamný.

Naprosto totožná pravidla se podle § 421 odst. 2 písm. m) uplatní také u akciové společnosti. Totožné ustanovení se týká podle § 656 písm. m) také družstva. Zde však převod závodu schvaluje členská schůze, které je ovšem nejvyšším orgánem korporace, stejně jako valná hromada u kapitálových společnostech. V případě akciové společnosti a družstva musí být, na rozdíl od společnosti s ručením omezeným, podle § 416, respektive § 659 odst. 2 tento souhlas osvědčen veřejnou listinou.

Souhlasy orgánů korporací podle výše zmíněných ustanovení, jsou v současnosti nutné pouze pro převod závodu. Lze tedy dojít k závěru, že se tato ustanovení vztahují pouze na prodávajícího a nikoli kupujícího. Judikatura⁴³ sice dovodila, že pro převod závodu (podniku) jsou potřeba souhlasy orgánů na obou stranách, tedy i na straně kupujícího, avšak tento závěr nebude možné na současnou právní úpravu aplikovat.⁴⁴ Podle předchozí právní úpravy v § 67a obchodního zákoníku byl souhlas vyžadován pro smlouvu, na jejímž základě dochází k převodu podniku. V současné právní úpravě však již není vyžadován souhlas k celé smlouvě, která zahrnuje obě strany, ale pouze

⁴² HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 182. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁴³ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3023/2007. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 28. 2. 2015]

⁴⁴ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 453. ISBN 978-80-7400-521-3.

k vlastnímu převodu. Avšak i převod vlastnického práva, který je obecně upraven v § 1099 a následující občanského zákoníku, je zařazen v oddíle nazvaném „Nabytí vlastnického práva“. Podle systematického výkladu je převod vlastnického práva jen způsob jeho nabytí. Proto lze uvažovat i o tom, že souhlas bude vyžadován také u příslušných orgánů nabyvatele, tedy kupujícího. Je tedy nezbytné vyčkat na judikaturu podle současné právní úpravy, aby rozhodla, kterému výkladu bude dána přednost.

V případě, že nebude udělen souhlas nejvyššího orgánu obchodní korporace k právnímu jednání, u kterého je požadován zákonem, tedy včetně převodu závodu, bude toto právní jednání podle § 48 zákona o obchodních korporacích neplatné. Nepůjde však o absolutní neplatnost, ale pouze o relativní. Této neplatnosti se může oprávněná osoba dovolat do šesti měsíců od chvíle, kdy se o ní dozvěděla nebo alespoň se dozvědět mohla. Zároveň je také zavedena značně dlouhá absolutní lhůta, která činí deset let od chvíle, kdy došlo k tomuto jednání. To může způsobit celkem významnou právní nejistotu, zvláště za situace, kdy není ani jasné, zda je nutný souhlas nejvyššího orgánu kupujícího, či jen prodávajícího.

Nakládání se závodem je omezeno v případě sociálního družstva. Sociální družstvo nesmí podle § 765 písm. e) zákona o obchodních korporacích převést, zastavit a dokonce ani propachtovat závod. Tento zákaz nemůže být zvrácen ani rozhodnutím nejvyššího orgánu družstva. Výjimka se vztahuje jen na případ, kdy druhou smluvní stranou je také sociální družstvo. Tento zákaz se nevztahuje pouze na závod, ale také na pobočku a jejich části. Zákaz se tedy vztahuje dokonce i jen na část pobočky. V případech, kdy zákon hovoří o částech závodu, je za ně považována pobočka nebo jiná organizační složka, které jsou způsobilé k určité samostatnosti. V tomto případě je zákaz rozšiřován také na část pobočky, která už je sama o sobě částí závodu. Nicméně ani v tomto případě není možné jako část pobočky, která podléhá tomuto zakazu, považovat jakoukoliv část pobočky. V takovém případě by byl zcela znemožněn provoz závodu, při kterém naprosto přirozeně dochází k fluktuaci jednotlivých položek, ze kterých je závod, respektive pobočka, tvořen. Proto je nutné za část pobočky, na kterou se vztahuje tento zákaz, považovat jen takové části, které samy mohou naplňovat znaky pobočky nebo alespoň jiné organizační složky, případně takové podstatné části, jejichž zcizení by znamenalo faktický zánik pobočky.

Souhlas bude vyžadován také v případě osobních společností, ačkoli ani u veřejné obchodní společnosti a ani u komanditní společnosti není souhlas k převodu závodu v zákoně o obchodních korporacích explicitně upraven.

Podle § 105 zákona o obchodních korporacích je k rozhodování ve všech věcech společnosti nutný souhlas všech společníků. Koupě závodu je natolik závažným zásahem do společnosti, že souhlas všech společníků bude zřejmě nutný i v případě, kdy statutárním orgánem společnosti jsou jen někteří společníci. Společenská smlouva však může rozhodování ve věcech společnosti upravit odlišně od zákona. V takovém případě je pak na společenské smlouvě, které orgány budou o převodu závodu rozhodovat.

Podobná situace je také v případě komanditní společnosti. Podle § 125 odst. 2 zákona o obchodních korporacích rozhodují ve věcech společnosti, které nejsou v působnosti statutárního orgánu, kterým jsou podle prvního odstavce všichni komplementáři, všichni společníci. Při hlasování pak hlasují zvlášť komanditisté a zvlášť komplementáři. Ani zde nelze převod závodu podřadit pod běžné obchodní vedení, které zpravidla patří statutárnímu orgánu, a proto je nutný výše zmíněný souhlas všech společníků. Avšak stanovy mohou, podobně jako u veřejné obchodní společnosti, způsob rozhodování ve věcech společnosti upravit odlišně.

4.6. Rozsah předmětu koupě

Předmětem kupní smlouvy je věc. Jak již bylo rozebráno ve druhé kapitole, závod je hromadnou věcí, a tím je způsobilý být předmětem kupní smlouvy. Koupí závodu nabývá kupující podle § 2175 občanského zákoníku vše, co k závodu náleží. Toto vyplývá již ze samotné definice závodu. Závod je souborem hmotných i nehmotných věcí, včetně například dluhů. Každá z těchto složek je způsobilá být předmětem právních jednání, včetně kupní smlouvy. Vzhledem k účelu závodu, kterým je především být prostředkem k podnikání, dochází k převodu závodu jako celku. Hodnota závodu je tedy tvořena hodnotou všech částí závodu. Často rozhodující vliv

mají nehmotné části závodu, které často bývají jedinečné a odvíjí se od nich ziskovost závodu, která zajímá kupující zpravidla nejvíce.⁴⁵

Strany také mohou některé položky z kupní smlouvy vyloučit. I toto vychází z koncepce hromadné věci, která je tvořena samostatnými věcmi. Obsah závodu se přirozeně v průběhu času mění už samotnou činností podnikatele. Navíc podnikatel určuje, které věci jsou součástí závodu. Je proto logické, že i přímo v kupní smlouvě je možné na základě smluvní volnosti vyloučit ty položky, které strany nechtějí, aby byly předmětem koupě. Je zde však podmínka, že u zbylé části závodu, po vyloučení jednotlivých položek, musí být zachována vlastnost závodu. Tento zbytek musí být nadále způsobilý k provozování činnosti podnikatele. Nebyla-li by tato podmínka zachována, nemohlo by se již nadále jednat o koupi závodu, ale pouze o koupi jednotlivých věcí. Zpravidla je možné vyloučit některé movité věci nebo i nemovitosti. Ty však jen v případě, že je možné bez nich zachovat provoz závodu. Nelze však vyloučit takové položky, na kterých je provoz závodu postaven, například nemovitosti v případě, že není možné činnost závodu přestěhovat, patenty nebo know-how na výrobky, na jejichž výrobě činnost závodu stojí.

Tato ustanovení, která vymezují předmět koupě, je nutné považovat za kogentní, od kterých se nelze smluvně odchýlit. V případě, že by předmětem nebyl závod, by nemohlo dojít z povahy věci k aplikaci zvláštních ustanovení o koupi závodu. V takovém případě by se jednalo na základě povahy věcí například o koupi movitých či nemovitých věcí, o postoupení smluv, pohledávek a podobě.

Vymezení jednotlivých částí závodu bývá často určeno na základě účetních záznamů. Ty jsou zpravidla vedeny systematicky a je z nich možné vyvodit alespoň základní přehled jednotlivých položek, ze kterých je závod složen. Avšak je v žádném případě nelze brát směrodatně. Řada věcí, která závod vytváří, v nich není uvedena. Jde především o některé nehmotné statky, které často mají rozhodující vliv na cenu závodu. A naopak mohou být v účetnictví zahrnuty věci, které součástí závodu nejsou.

⁴⁵ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 996. ISBN 978-80-7478-638-9.

V rámci koupě závodu mohou být převáděny také cenné papíry. K jejich převodu plně dostačuje kupní smlouva, a to i v případě, kdy by při jejich samostatném převodu byly potřeba další náležitosti. Toto dovodil ve své judikatuře Nejvyšší soud České republiky.⁴⁶ Podle tohoto rozsudku v případě koupě závodu, který zahrnuje listinné cenné papíry, včetně například akcií na jméno,⁴⁷ není nutný k jejich převodu indosament. Není potřeba splnit ani další podmínky, které by jinak byly nezbytné.

Podobná situace jaká je u cenných papírů, je také v případě převodu podílů právnické osoby, které jsou součástí závodu. Pro převod podílu právnické osoby postačí kupní smlouva k závodu. Vrchní soud v Praze⁴⁸ dovodil, že smlouva o prodeji podniku je speciální úpravou ke smlouvě o převodu podílu. Vzhledem k podobnosti tehdejší a současné právní úpravy se toto pravidlo bude vztahovat také na koupi závodu.

V předmětu koupě závodu jsou zahrnuty také služebnosti. Jsou součástí závodu a spolu s ním jsou i převáděny. Občanský zákoník však v § 1302 odst. 2 vyžaduje splnění dvou podmínek. První z nich je celkem logická. Služebnost musí sloužit provozu závodu. To vyplývá již z vymezení závodu, který je souborem jmění sloužícím podnikateli k jeho činnosti. Druhá podmínka se týká převodu části závodu. Aby nedošlo k zániku služebnosti, musí být převedená část závodu provozována jako samostatný závod. Tato formulace však není příliš šťastná. Zákodárce zřejmě chtěl zajistit, aby služebnost byla převedena jen v případě, kdy je převáděna alespoň taková část závodu, která je organizační složkou závodu schopnou samostatného provozu. Použití této formulace však může vést k závěru, že v případě převodu například i pobočky, která však bude začleněna do jiného závodu a nebude provozována samostatně, dojde k zániku služebnosti. Vzhledem k povaze závodu a jeho částí si myslím, že toto ustanovení je nutné vykládat restriktivně tak, aby služebnosti nezanikly při převodu

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 29 Odo 314/2001. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁴⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2081/2010. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁴⁸ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 8. 2003, sp. zn. 14 Cmo 41/2003-160 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

pobočky nebo jiné organizační složky. V odborné literatuře⁴⁹ se objevuje také názor, že touto samostatnou částí je myšlen pouze odštěpný závod. Domnívám se však, že pouhý zápis do veřejného rejstříku nijak neovlivní povahu pobočky a její schopnost fungovat samostatně. I nezapsaná pobočka se může stát po oddělení od původního závodu samostatným závodem.

Závod však zůstává nadále jen předmětem právních vztahů a nikoli subjektem. Proto vedle případů jednotlivých položek, které jsou vyloučeny z koupě závodu na základě vůle stran, existuje několik případů, které jsou vázány na subjekt (na vlastníka závodu) a nelze je společně se závodem převést, ačkoli jsou v praxi často pojímány za součást závodu.

Prvním případem je obchodní firma. Je to jméno podnikatele, pod kterým je zapisován do obchodního rejstříku. Jako takové je výlučně vázáno na osobu podnikatele a nemůže být převedeno společně se závodem ani v případě, kdy je převáděna veškerá činnost podnikatele. Chce-li kupující nabýt spolu se závodem také obchodní firmu, musí být převedena samostatně.⁵⁰ K jejímu užívání pak potřebuje zvláštní souhlas předchůdce podle § 427 odst. 1 občanského zákoníku. Navíc musí k firmě doplnit údaje, které budou vyjadřovat jeho nástupnictví.

Podobně jako firmu, nelze do koupě závodu zahrnout také některá práva z duševního vlastnictví podle § 2178. V tomto případě se jedná především o ochranu práv třetích osob, které jsou nositeli původních práv, jako jsou například autoři. Omezení převodu práv duševního vlastnictví bude dále rozebráno.

Součástí závodu také nebudou finanční prostředky na účtu prodávajícího. A to i v případě, kdy se bude jednat o nespotřebovaný zisk, který v závodě vzniknul.⁵¹ Přestože tyto prostředky budou zahrnuty v účetnictví závodu, jde o majetek podnikatele, který koupí závodu, bez zvláštního ujednání ve smlouvě, převeden nebude.

⁴⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 856. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁵⁰ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 997. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁵¹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 997. ISBN 978-80-7478-638-9.

Ačkoli součástí závodu jsou práva a povinnosti, nelze je převést všechny. Některá jsou dokonce zcela vyloučena a nelze je převést ani zvláštní dohodou všech stran. Jedná především o ta práva a povinnosti, které vyplývají z veřejného práva.

Jedním z nich jsou oprávnění k výkonu podnikání nebo jiné činnosti. Přestože živnostenské oprávnění je považováno za majetkovou hodnotu,⁵² která je zejména ve vztahu k závodu značně vysoká, nelze jej spolu se závodem převést. Jakýkoliv přenos živnostenského oprávnění na jinou osobu je totiž zakázán v § 10 odst. 7 živnostenského zákona.⁵³ Podobné je to i v případě jiných veřejnoprávních oprávnění.⁵⁴

Pod závazky, které není možné prostřednictvím koupě převést, patří také daně, přestože mohou být se závodem velmi úzce spojeny. Jedná se však o platbu ve prospěch státu stanovenou na základě veřejného práva. A veřejnoprávní předpis, konkrétně daňový řád⁵⁵ v § 241 výslovně zakazuje přenesení daňové povinnosti. Podle tohoto ustanovení jakákoliv dohoda, podle které by byla daňová povinnost přenesena na jinou osobu, není účinná vůči správci daně. Toto ustanovení není možné normou soukromého práva překonat. To potvrdil i Ústavní soud.⁵⁶ Nicméně ujednání, kterým by byla přenesena daňová povinnost, nebude zřejmě podle soukromého práva neplatným právním jednáním. Takovýto převod je pouze neúčinným vůči státnímu orgánu.

Ne všechna omezení převodu některých práv a povinností vycházejí z veřejnoprávních předpisů. Nelze převádět práva a povinnosti, které vychází ze zásahu do osobnostních práv. Tato práva nepřechází ani na právní nástupce.⁵⁷ Výlučně se vztahují k fyzické osobě, do jejíž práv bylo zasaženo, i kdyby vznikly v souvislosti za závodem. Tato situace může nastat jen u fyzických osob, nicméně k podobnému závěru

⁵² TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 449. ISBN 978-80-7400-521-3.

⁵³ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁵⁴ Např. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. § 6 In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁵⁵ Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁵⁶ Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1999, sp. zn. IV. ÚS 499/98. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁵⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 22. 7. 2009, sp. zn. 1 Co 315/2008. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

došel také Nejvyšší soud v případě zadostiučinění za vzniklou nemajetkovou újmu podle § 31a zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.⁵⁸ Podle rozsudku Nejvyššího soudu⁵⁹ je zadostiučinění poskytnuté za újmu způsobenou nepřiměřenou délkou řízení náhradou konkrétní fyzické nebo právnické osobě. Má podobnou povahu jako osobnostní právo a nelze jej převést prostřednictvím koupě závodu. A to i v případě kdy řízení, za které byla náhrada přiznána, se týkalo provozu závodu a ostatní práva z toho řízení by na kupujícího přešla.

Koupí také nedojde k převodu v případě vztahů členů orgánů, například členů představenstva, právnické osoby, která byla vlastníkem závodu. Jak již bylo zmíněno při rozboru pojmu závod, a ačkoli s tímto pojetím zcela nesouhlasím, je za součást závodu považována i osobní složka. Do té je možno podřadit také obchodní vedení závodu. Nicméně jak bylo potvrzeno i Nejvyšším soudem⁶⁰ je vztah členů představenstva (a jiných orgánů právnické osoby), na rozdíl například od zaměstnanců, výlučným vztahem mezi těmito členy orgánu a právnickou osobou, do jejíž orgánů byli zvoleni nebo jmenováni a nejsou součástí závodu. Tou nejsou ani závazky, které z tohoto vztahu vznikly.

K rozsahu předmětu koupě je na závěr nutné uvést, že ani prodej veškerého majetku podnikatele nebo jeho podstatné části, který používá ke svému podnikání nebo jiné činnosti, nemusí být nutně prodejem závodu.⁶¹ Je především na vůli smluvních stran, zda dojde ke koupi závodu jako celku nebo jen k hromadnému nákupu jeho jednotlivých položek, které však za závod považovány nebudou.

⁵⁸ Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 30 Cdo 2439/2012. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 12. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1499/2009. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 25. 2. 2015].

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 29 Odo 891/2005. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 1. 3. 2015].

4.7. Převod činnosti zaměstnavatele

Občanský zákoník v § 2175 odst. 2 výslovně stanovuje, že koupí závodu dochází i k převodu činnosti zaměstnavatele. Zaměstnanci prodávajícího se tak automaticky stávají zaměstnanci kupujícího. Tímto jsou zaměstnanci výslovně zahrnuti pod závod, ačkoli sami o sobě součástí závodu podle pojetí občanského zákoníku nejsou. Toto ustanovení však potvrzuje, že práva a povinnosti k zaměstnancům, včetně například pracovních smluv, jsou spolu se závodem převáděny.

Při převodu činnosti zaměstnavatele je však nutné primárně vycházet ze zákoníku práce.⁶² Tento zákon je vzhledem k jeho povaze nutné považovat za zvláštní právní předpis. To stanovuje i občanský zákoník v § 2401. Podle tohoto ustanovení pracovní poměr a obdobné pracovní vztahy o výkonu závislé práce, včetně práv a povinností z nich vzniklých, upravuje zvláštní zákon, kterým je právě zákoník práce. Subsidiarita občanského zákoníku je pak potvrzena v § 4 zákoníku práce. Ustanovení občanského zákoníku se užití jen v případech, kdy zákoník práce nelze použít. Výjimku tvoří ustanovení občanského zákoníku o ochraně spotřebitele, ty se na pracovní vztahy podle § 2401 odst. 2 občanského zákoníku nepoužijí.

Přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů je upraven v § 338 zákoníku práce. V odstavci druhém jsou blíže upravena pravidla při převodu činnosti zaměstnavatele, na kterou občanský zákoník odkazuje. Při převodu činnosti zaměstnavatele nebo její části, případně i jen k převodu alespoň části úkolů zaměstnavatele k jinému zaměstnavateli, přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu. V odstavci třetím je blíže specifikována činnosti zaměstnavatele. Na základě této definice je nepochybné, že při převodu závodu by došlo k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů i bez výslovného stanovení v občanském zákoníku. Smluvní strany kupní smlouvy tak nemohou dokonce ani se souhlasem zaměstnanců, převod pracovních vztahů z kupní smlouvy vyloučit.⁶³

⁶² Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 28. 2. 2015].

⁶³ HŮRKA, Petr, BOROVEC, David, HORÁČEK, Tomáš a kol. Přechod práv a povinností zaměstnavatele při změně dodavatele. 1. vydání. Olomouc: Anag spol. s r.o., 2013, s. 42. ISBN 978-80-7263-847-5

Právní úpravu těchto ustanovení v zákoníku práce je nutné považovat za kogentní, kdy především z důvodu ochrany zaměstnanců, je možnost dispozitivní úpravy vztahů v § 4a zákoníku práce výrazně omezena. Navíc ze samotného použití pojmu přechod vyplývá, že k přesunu práv a povinností dochází přímo ze zákona a nikoli z vůle stran.

Koupí závodu tedy dochází k přechodu všech práv a povinností vyplývajících ze vztahů se zaměstnanci, včetně například práv a povinností vyplývajících z kolektivní smlouvy, byť ty jen na přechodnou dobu nejdéle dvou let. Prodávající i kupující jsou podle § 339 zákoníku práce povinni informovat odborovou organizaci a radu zaměstnanců o plánovaném převodu činnosti zaměstnavatele. Musí se tak stát přede dnem nabytí účinnosti kupní smlouvy a zároveň nejméně třicet dnů před samotným přechodem práv a povinností. Zároveň se s nimi musí projednat navrhované datum převodu, důvody převodu, důsledky převodu pro zaměstnance a případná připravovaná opatření vůči zaměstnancům s cílem dosáhnout shody. V případě, že odborová organizace ani rada zaměstnanců u prodávajícího nepůsobí, jsou kupující a prodávající povinni informovat přímo dotčené zaměstnance, kterých se přechod týká.

Z tohoto důvodu je důležité, aby byl prodávajícím a kupujícím včas vymezen okruh zaměstnanců, kterých se přechod práv a povinností bude týkat. To může být problematické zejména v případě, kdy je převáděna pouze pobočka nebo jiná část závodu, nebo v případě, kdy nejsou převáděny všechny závody, má-li jich prodávající více. Rozhodným kritériem pro určení okruhu zaměstnanců nebude však vůle stran ale objektivní stránka věci. Dojde k přechodu těch zaměstnanců, kteří jsou s převáděným závodem nebo jeho částí spjati, tedy zda jejich pracovní činnost slouží k provozu závodu.⁶⁴ Ačkoli vůle stran nehraje primární roli při určení okruhu zaměstnanců, je vhodné zaměstnance v kupní smlouvě podle zmíněného kritéria přesně vymezit. Omezí se tím případné pochybnosti, u kterých zaměstnanců k přechodu pracovních vztahů došlo.

⁶⁴ HŮRKA, Petr, BOROVEC, David, HORÁČEK, Tomáš a kol. Přechod práv a povinností zaměstnavatele při změně dodavatele. 1. vydání. Olomouc: Anag spol. s r.o., 2013, s. 42. ISBN 978-80-7263-847-5

Přestože zaměstnanci nemohou ovlivnit, s výjimkou projednání, které však není pro kupujícího ani prodávajícího nijak závazné, zda dojde přechodu jejich pracovních vztahů na nového zaměstnavatele, tedy kupujícího, nejsou nuceni k novému zaměstnavateli přestoupit. V souvislosti s přechodem práv a povinností z pracovněprávních vztahů je jim umožněno podle § 51a zákoníku práce podat výpověď. V takovém případě dojde ke zkrácení výpovědní doby, a to tak, že skončí den předcházející přechodu práv a povinností. Výpověď z důvodu přechodu pracovního vztahu na jiného zaměstnavatele může zaměstnanec podle § 339a zákoníku práce podat také do dvou měsíců o tohoto přechodu. V tomto případě se může domáhat u soudu toho, že k zániku pracovního poměru došlo z důvodu podstatného zhoršení pracovních podmínek u nového zaměstnavatele. V případě úspěchu náleží zaměstnanci právo na odstupné ve výši podle § 67 odst. 1 zákoníku práce.

Na kupujícího však nepřechází všechna práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Z hlavní funkce závodu, kterou je sloužit k činnosti podnikatele, vyplývá, že dochází k přechodu práv a povinností pouze u těch zaměstnanců, kteří se aktivně podílejí na provozu závodu. Jak dovodil Nejvyšší soud,⁶⁵ dochází k přechodu jen u zaměstnanců, jejichž pracovní poměr nebo obdobný pracovněprávní vztah trval alespoň v den, kdy se kupní smlouva stala účinnou. Veškerá nevypořádaná práva a povinnosti vůči bývalým zaměstnancům, se kterými byl ukončen pracovní poměr nejpozději den předcházející převodu závodu, zůstávají prodávajícímu a na kupujícího nepřechází.

4.8. Kupní cena

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je stanovení kupní ceny, která musí být dostatečně určitá. Není však nutné uvádět konkrétní částku v určité měně. Ke splnění zákonných požadavků je podle § 2080 občanského zákoníku dostačující stanovení alespoň způsobu jejího určení. Výše kupní ceny závisí především na vůli smluvních stran. Odborná literatura⁶⁶ uvádí, že strany nemohou cenu určovat zcela libovolně, ale že kupní cena by měla být v souladu se zásadami poctivého obchodního styku, tedy, že

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2008, sp. zn. 21 Cdo 449/2008. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 1. 3. 2015].

⁶⁶ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1002. ISBN 978-80-7478-638-9.

by měla vycházet ze skutečné hodnoty závodu. Občanský zákoník již zásady poctivého obchodního styku, jak byly upraveny v obchodním zákoníku, neobsahuje. Nicméně i dnes podle § 6 občanského zákoníku má každý povinnost jednat poctivě a podle § 1 jsou také zakázána ujednání, která porušují dobré mravy. Libovůle smluvních stran tedy není možná ani dnes. Domnívám se však, že případné určení kupní ceny, která by byla výrazně nižší nebo naopak vyšší než je skutečná hodnota závodu, by sama o sobě porušení těchto zásad znamenat neměla. Byla by potřeba existence ještě nějaké další skutečnosti, například zneužití svého postavení a podobně, aby k jejich porušení došlo.

V této souvislosti však občanský zákoník přináší v § 1793 zajímavý institut, kterým je neúměrné zkrácení. To nastává v situaci, kdy při vzájemném plnění mezi stranami, což je i případ kupní smlouvy, je plnění jedné strany v hrubém nepoměru k plnění druhé. V tomto případě může strana, která je takto zkrácena, požadovat zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu. Zvýhodněná strana tomu může zabránit tím, že toto zkrácení dorovná na obvyklou cenu. Za hrubý nepoměr se nejčastěji považuje zkrácení, které je vyšší než polovina obvyklé ceny, nicméně občanský zákoník ponechává prostor pro jeho stanovení zvláště v každém konkrétním případě.⁶⁷ Nevyjasněná je však otázka, co je možné považovat za požadování zrušení. Zda jde o jednostranný úkon podobný například odstoupení od smlouvy, kdy případný spor skončí deklaratorním rozhodnutím, nebo zda jde o možnost domáhat se zrušení soudem, kde by soud rozhodl konstitutivně. V odborné literatuře⁶⁸ bývá přijímán názor, že se jedná o soudní zrušení s konstitutivními účinky.

Občanský zákoník předpokládá řadu výjimek, kdy nebude neúměrné zkrácení možné použít, například koupě na burze, v dražbě, v případech, kdy zvýhodněná strana o zkrácení nevěděla a podobně. Také je v § 1794 výslovně umožněno bezúplatné plnění. Stejně tak nepůjde aplikovat ustanovení o neúměrném zkrácení v případě, kdy o něm zkrácená strana věděla a souhlasila s ním. Přesto tímto institutem dochází ke zvýšení právní nejistoty. Lhůta pro uplatnění práva z neúměrného zkrácení činí podle § 1795

⁶⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 1. 3. 2015].

⁶⁸ Např. ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 153 - 154. ISBN 978-80-7478-638-9.

jeden rok od uzavření smlouvy. V případě koupě závodu půjde nejčastěji o vztah mezi dvěma podnikateli. V důvodové zprávě k občanskému zákoníku je zastáván názor, že neúměrné zkrácení není možné použít ve prospěch podnikatele. Na rozdíl od jiných případů však tato výjimka zákonodárcem výslovně zavedena nebyla. Od podnikatele je nepochybně nutné vyžadovat vyšší míru profesionality a odborné péče. Domnívám se však, že koupě závodu může být natolik sofistikovanou záležitostí, že ani podnikatel při vynaložení vysoké odborné péče nebude schopen neúměrné zkrácení rozpoznat. Proto i ve prospěch podnikatele by, za zpřísněných podmínek, mělo být neúměrné zkrácení aplikovatelné.

Kupní cena je vzhledem ke složitosti závodu zpravidla stanovována na základě některé metody oceňování závodu. Právní teorie rozlišuje tři základní skupiny metod oceňování.⁶⁹ První z nich jsou výnosové metody. Ty při určování hodnoty vycházejí z budoucích zisků závodu. Tyto metody mají pravděpodobně největší význam pro kupujícího. Ten závod kupuje zpravidla za účelem jeho provozu v rámci jeho podnikatelské činnosti, jejíž cílem je dosažení zisku. Závod, který nemá předpoklad budoucích zisků, pro kupujícího ztrácí hodnotu. Druhou skupinou jsou tržní metody. Ty vycházejí z poptávky a nabídky na trhu, kdy je hodnota závodu stanovována porovnáním s jinými obdobnými závody, které jsou prodávány. Těmito metodami je teoreticky možné nejpřesněji stanovit skutečnou hodnotu závodu. Praktickým problémem však je, že každý závod je individuální a srovnání s jiným závodem je obtížné. Navíc zpravidla je nedostatek srovnatelných závodů, které by byly ve stejném místě a čase prodávány. Třetí skupinou metod oceňování jsou pak majetkové metody. Ty vycházejí ze součtu jednotlivých položek, ze kterých je závod tvořen. Mezi ně je vždy nutné zahrnout také dluhy.

Právní domněnka pro stanovení kupní ceny, která je upravena v § 2176 občanského zákoníku, vychází právě z majetkových metod oceňování. Použije se v případech, kdy si smluvní strany neurčí kupní cenu jinak. V praxi však její užití nebude příliš časté, protože nezahrnuje určení hodnoty všech složek závodu. Také

⁶⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1002 - 1003. ISBN 978-80-7478-638-9.

nemůže být použita u osob, které nevedou účetnictví. Jedná se o zvláštní úpravu k obecné domněnce stanovení úplaty podle § 1792 občanského zákoníku. Podle této domněnky v případě plnění poskytovaného za úplatu, kdy si strany úplatu neujednají ani neurčí způsob jejího určení, je úplata ujednána v obvyklé výši v místě a čase uzavření smlouvy. Pokud se ani takto nepodaří výši kupní ceny určit, musí o ní rozhodnout soud. Tato domněnka tedy vychází z tržních metod. Bude však aplikovatelná jen v případech, kdy nelze aplikovat domněnku podle § 2176, například když prodávající nevede účetnictví.

Podle domněnky upravené v § 2176 občanského zákoníku vychází kupní cena z údajů, které jsou o převáděném jmění uvedeny v účetních záznamech a ve smlouvě. Účetní záznamy mohou představovat poměrně ucelený obraz o aktivech a pasivech, které se k závodu vztahují. Je z nich možné alespoň do určité míry vycházet. Nicméně k jejich zjištění je potřeba vypracovat účetní závěrku. Závod zpravidla nebude převáděn s koncem účetního období, a proto bude zapotřebí vypracování mimořádné účetní závěrky. Účetní záznamy dále také nezahrnují všechny složky závodu, přičemž některé z nich mohou mít velmi vysokou hodnotu a při určení ceny závodu je nutné je započítat. Jedná se především o nehmotné složky jako je například dobrá pověst, know-how, některá práva z duševního vlastnictví, kvalita zaměstnanců a podobně. Občanský zákoník sice vedle účetních záznamů uvádí také údaje obsažené ve smlouvě, ale ani ta nemusí zahrnout všechny složky závodu.

Kupní cena podle výše zmíněných údajů má být stanovena ke dni uzavření kupní smlouvy. Zákon však počítá i s případem, kdy účinnost smlouvy nastane později. Kupní cena se v takovém případě mění podle zvýšení nebo snížení hodnoty jmění, ke kterému došlo mezi uzavřením smlouvy a její účinností. I v tomto případě však platí veškeré problémy, které vznikají při určení ceny ke dni uzavření smlouvy, včetně například potřeby vypracovat účetní závěrku. Proto bude vhodné ve smlouvě stanovit jasná pravidla pro stanovení kupní ceny, která budou odpovídat vůli stran a nespoléhat se pouze na zákonná ustanovení.

Ke kupní ceně je také nutné dodat, že kupní cena se nepovažuje za závazek související se závodem a spolu se závodem se dále nepřevádí. Pokud tedy kupující

nezaplatí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu nebo její část, nepřechází při dalším prodeji závodu povinnost zaplatit zbývající část kupní ceny na dalšího kupujícího.⁷⁰

4.9. Nabytí dluhů a pohledávek

4.9.1. Dluhy

Z vymezení závodu v občanském zákoníku již není nutné, na rozdíl od dřívější úpravy v obchodním zákoníku, aby převod dluhů a pohledávek byl u koupě závodu explicitně vyjádřen. Obojí je již v pojmu závodu zahrnuto. Zákonodárce se však v § 2177 občanského zákoníku rozhodl tento převod výslovně potvrdit. Zároveň zavedl určitá omezení a další pravidla směřující především k ochraně kupujícího a třetích osob. Zvláště z důvodu ochrany třetích osob, zejména věřitelů, je nutné toto ustanovení považovat za kogentní, od kterého se strany nemohou smluvně odchýlit.

Kupující nabývá zpravidla veškeré dluhy a pohledávky bez ohledu na jejich původ. Mohou to být závazky ze smluv, ale také i z protiprávního jednání. Jediným kritériem je spjatost se závodem. Jde tedy zejména o dluhy a pohledávky, které souvisejí s provozem závodu.⁷¹ Nejsou zde zahrnuty ty dluhy a pohledávky, které se váží výhradně k osobě prodávajícího.

I v případě dluhů se jedná o převod práv a povinností, ke kterému se strany svobodně zavázaly ve smlouvě, avšak je do jisté míry zákonem vynucený, protože primárním účelem kupní smlouvy bývá nabytí fungujícího závodu a nikoli převzetí dluhů. Proto občanský zákoník zavádí v § 2177 pravidlo pro ochranu kupujícího, podle kterého kupující přejímá jen ty dluhy, o kterých věděl nebo alespoň musel jejich existenci rozumně předpokládat.

Důležité jsou proto údaje v kupní smlouvě, zápisu o předání závodu a v dalších dokumentech, kde na základě informací od prodávajícího jsou jednotlivé dluhy uvedeny. V takovém případě jsou dluhy automaticky převedeny. Stejná situace nastane i

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 691/2003. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 1. 3. 2015].

⁷¹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 462. ISBN 978-80-7400-521-3.

v případě, že dluhy zjistí sám kupující před uzavřením smlouvy například v rámci provedení due diligence. Není ovšem vyloučeno, že některé dluhy budou kupní smlouvou vyňaty a k jejich převodu nedojde. V takovém případě je však nutné počítat s možnou aplikací ustanovení o ochraně věřitele, jakým je například relativní neúčinnosti podle § 589 a následující, pomocí kterých se věřitel může vůči dlužníku bránit.

Méně jasná situace je v případě rozumně předpokládaných dluhů. Závod je nabýván jako celek a není nutné jednotlivé závazky výslovně ve smlouvě uvádět, což potvrdil i Nejvyšší soud.⁷² Ten sice vychází z předchozí právní úpravy, kdy dluhy nebyly zahrnuty v pojmu závod, ale k jejich přechodu docházelo ze zákona na základě zvláštního ustanovení v § 477 odst. 1 obchodního zákoníku. Přesto i z nového pojetí je nutné dovodit, že jednotlivé dluhy nemusí být výslovně uvedeny. Kupující se tedy nemusí o každém dluhu dozvědět, a přesto dojde k jeho nabytí kupujícím. Nicméně současná právní úprava přináší změnu, podle které nedojde k nabytí všech dluhů. Problém spočívá v určení hranice, které dluhy lze považovat za rozumně předpokládané a které již nikoli. Za rozumně předpokládané dluhy lze nejspíše považovat takové, které bezprostředně souvisí s provozem závodu, jako jsou například platby za dodávky energií, plnění vůči zaměstnancům, dodavatelům a podobně. Avšak zřejmě jen pokud vznikly do určité doby před koupí závodu a nejedná se o historické dluhy. Stejně tak za dluhy, které nelze rozumně předpokládat, je možné považovat takové, které běžným provozem nevznikají.

Je však především v zájmu kupujícího, aby si sám prověřil strukturu závodu a případné dluhy odhalil. Při nákupu natolik významné věci, kterou závod zpravidla bývá, je nezbytné, aby kupující vynaložil dostatečnou péči, a případné dluhy si sám zjistil z dokumentů, které při řádném předmluvním jednání obou smluvních stran by měly být

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 2. 3. 2015].

kupujícímu zpřístupněny. Případné nedbalosti kupujícího by ochrana být poskytována neměla.⁷³

Převod dluhů v rámci koupě závodu je nutné považovat za zvláštní úpravu k převzetí dluhu podle § 1888 a následující občanského zákoníku. Není tak například vyžadován souhlas věřitele s převodem dluhu a podobně, i když neudělení souhlasu určité následky způsobuje, viz níže. V ostatním je nutné ustanovení o převzetí dluhů subsidiárně aplikovat. Především to, že podle § 1890 občanského zákoníku se obsah závazku převzetím dluhu nemění a zůstávají tak zachována všechna práva a povinnosti.

Ochrana věřitele je zvláštně upravena v ustanoveních o koupi závodu. K nabytí dluhů kupujícím sice dochází při koupi závodu i bez souhlasu věřitele, avšak pokud věřitel souhlas neudělí, stává se prodávající ručitelem dluhu. Po věřiteli není vyžadováno aktivní vyjádření nesouhlasu, aby vzniklo ručení prodávajícího. Naopak musí být výslovně udělen souhlas s převzetím dluhu, aby toto ručení nevzniklo. Na prodávajícího budou aplikována veškerá ustanovení o ručení podle § 2018 a následující občanského zákoníku. Věřiteli v případě nevyjádření souhlasu se v tomto ohledu dostává zpravidla lepšího postavení, než měl doposud. Může se totiž hojit z majetkové podstaty jak kupujícího, tak i prodávajícího.

Na druhou stranu může dojít ke zhoršení postavení věřitele. Byl-li dluh zajištěn třetí osobou, přechází toto zajištění podle § 1890 odst. 2 občanského zákoníku jen v případě, kdy tato osoba s převzetím dluhu souhlasí. Vzhledem k tomu, že ustanovení o koupi závodu tento problém neřeší, bude nutné aplikovat tuto obecnou povahu. Nejvyšší soud sice dovedl, že zajištění v případě převodu podniku trvá,⁷⁴ avšak z důvodu změny koncepce oproti předchozí právní úpravě, kdy závazky přecházely při prodeji podniku ze zákona, jsou nyní přímo součástí závodu, který je převáděn na základě smlouvy, proto není tento závěr soudu možný v současnosti aplikovat.⁷⁵

⁷³ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1006. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 2. 3. 2015].

⁷⁵ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1007. ISBN 978-80-7478-638-9.

4.9.2. Pohledávky

V případě nabytí pohledávek je situace o něco jednodušší. Pohledávky, které souvisejí se závodem, jsou převáděny všechny včetně takových, o kterých kupující nevěděl a ani je nemohl rozumně předpokládat. Pohledávky jsou součástí závodu a v kupní smlouvě nemusí být jednotlivě identifikovány, což potvrdil i Nejvyšší soud.⁷⁶ Při poctivém jednání by však na ně kupující měl být prodávajícím upozorněn, včetně poskytnutí všech potřebných údajů, aby mohly být kupujícím efektivně vymáhány. V praxi to zpravidla nebude činit problém, protože je i v zájmu prodávajícího upozornit na pohledávky vzhledem k tomu, že jsou kladnou hodnotou závodu a zvyšují tak kupní cenu. V ostatním se použije obecná úprava postoupení pohledávky podle § 1879 a následující občanského zákoníku. K jejich převodu tedy není nutný souhlas dlužníka. Problém může nastat ve chvíli, kdy je postoupení podle ujednání mezi dlužníkem a věřitelem (prodávajícím) podle § 1881 odst. 1 občanského zákoníku vyloučeno. V takovém případě patrně nebude možné pohledávku na kupujícího převést.

S koupí závodu je nutné seznámit všechny věřitele a dlužníky, jejichž dluhy a pohledávky se převádí na kupujícího. Musí být informováni o tom, které dluhy a pohledávky přešly a také identifikaci kupujícího, na kterého se převedly. Tato informační povinnost je podle § 2177 odst. 2 svěřena prodávajícímu. Jemu jsou dosavadní dlužníci a věřitelé známi, a tedy je pro něj jednodušší je informovat. Často je však v zájmu kupujícího, aby věřitelé a dlužníci věděli o převodu závodu. Proto nelze vyloučit, že tito dlužníci a věřitelé budou informováni ze strany kupujícího. Ten však bude muset doložit, že závazky na něj byly převedeny.

Nesplnění této povinnosti sice nebude mít za následek neplatnost smlouvy, ale jisté důsledky z ní vyplývají. Například věřitel nebude moci udělit souhlas s převzetím dluhu, dlužník bude moci podle § 1882 občanského zákoníku splnit dluh i nadále prodávajícímu a podobně.

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2011, sp. zn. 23 Cdo 3019/2009. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 2. 3. 2015].

4.10. Omezení převoditelnosti práv z duševního vlastnictví

Práva z duševního vlastnictví nejsou zákonem definována. Jsou však za ně považována taková práva, která se vztahují k výsledkům lidské tvůrčí činnosti. Jsou dělena na dvě základní skupiny. První z nich jsou autorská práva, která jsou upravena v autorském zákoně.⁷⁷ Tento zákon rozlišuje dále dvě skupiny autorských práv. Jsou to osobnostní práva, která se vážou výhradně na autora a není možné je převádět, a práva majetková, která jsou převoditelná a tím i schopná být součástí závodu. Druhou skupinou jsou práva z průmyslového vlastnictví. Jejich úprava je roztroušena v řadě zákonů. Jde například o práva vycházející z patentů, užitečných vzorů, ochranných známek, označení původu a podobně. Ty mají pro závod zpravidla větší význam a z velké části jsou způsobilá být součástí závodu a tedy i předmětem jeho koupě.

Tato práva, jakožto výsledek lidské tvůrčí činnosti, mají (nejen) v rámci závodu zvláštní postavení. Mohou se vztahovat k osobě podnikatele, častěji jsou však odvozena od třetích osob, a při provozu závodu jsou užívána na základě licenční smlouvy, která je upravena v § 2358 a následující občanského zákoníku. Díky jejich úzkému vztahu ke konkrétní osobě je jim ve zvláštních ustanoveních o koupi závodu věnována zvláštní ochrana a převod těchto práv je tak omezen. Vzhledem k ochraně třetích osob není možné se od této zvláštní úpravy smluvně odchýlit.

První omezení vychází z licenční smlouvy, na základě které prodávající tato práva užívá. Podle § 2178 občanského zákoníku je zakázáno převést prodejem závodu práva z duševního vlastnictví, jestliže jejich převod smlouva, na základě které bylo jejich užití prodávajícímu poskytnuto, vylučuje. Toto ustanovení koresponduje s právní úpravou licenční smlouvy. Podle § 2365 při převodu závodu nebo jeho části, na rozdíl od jiných případů, je souhlas k převedení licence vyžadován jen v případě, kdy to bylo zvlášť ujednáno. Musí se jednat buď o výslovný zákaz, nebo alespoň musí ze smlouvy jednoznačně vyplývat, že převod práva z licenční smlouvy je vyloučen. Podobná úprava jako u licenční smlouvy je obsažena také v § 58 odst. 1 autorského zákona v případě

⁷⁷ Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 28. 2. 2015].

zaměstnaneckého díla. I zde při jeho postoupení na třetí osobu je nutný souhlas autora. Avšak také zde je výjimka, kdy při prodeji závodu⁷⁸ nebo jeho části tento souhlas vyžadován není.

Druhým omezením je zákaz převodu práv z duševního vlastnictví v případě, kdy to jejich povaha vylučuje. Za tato práva je nutné považovat osobnostní práva k duševnímu vlastnictví. Mezi ně lze zařadit některá práva autora k autorskému dílu a vynálezce k patentu. Jde například o právo autora osobovat si autorství, rozhodnout o zveřejnění díla a podobně. Na základě povahy může být vyloučen například i převod práva k označení původu, a to v případě, kdy se kupující rozhodne výrobu přestěhovat mimo území, na které se toto právo vztahuje.

4.11. (Zápis o) předání závodu

K nabytí vlastnického práva k závodu a možnosti jej skutečně provozovat nestačí samotná účinnost kupní smlouvy. Dalším krokem je naplnění povinností prodávajícího odevzdat věc, která je předmětem koupě. Musí tedy dojít k předání závodu, kdy prodávající věc odevzdá a kupující ji přijme. Občanský zákoník nestanovuje, jakým způsobem má být předání provedeno. Stejně tak není stanoveno, kdy k němu má dojít. Obojí je především na vůli obou smluvních stran. Určitá časová souvislost s účinností smlouvy by zde však být měla.

Předáním závodu ovšem kupující vlastnické právo nenabývá. K tomu může dojít již před předáním, nebo naopak později. Nabytí vlastnické práva je rozebráno níže. Předáním závodu se však kupující stává řádným držitelem. Na kupujícího však podle § 2121⁷⁹ občanského zákoníku také přechází nebezpečí vzniku škody na věci.

Občanský zákoník však předpokládá v § 2179, že o předání závodu bude vyhotoven zápis. Povinnost vyhotovit zápis však nestanovuje, pouze upravuje některé skutečnosti, které by měl obsahovat. Je tak na vůli stran zda se rozhodnou zápis pořídit.

⁷⁸ Zákon nebyl novelizován v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a stále používá pojem podnik, avšak podle přechodných ustanovení v § 3029 odst. 1 občanského zákoníku je nutné tuto situaci na závod vztáhnout.

⁷⁹ Zvláštní ustanovení o koupi závodu přechod nebezpečí škody na věci neupravují. Nejblíže závodu má úprava o koupi movitých věcí, proto je nutné aplikovat ustanovení z tohoto pododdílu.

Vzhledem ke složitosti závodu je i proces předání věci poměrně složitý, zpravidla není možné prosté odevzdání věci, a proto je vhodné zápis o předání závodu vyhotovit.

V zápisu o předání závodu by měl být uveden výčet všeho, co závod zahrnuje. Přestože závod tvoří jeden celek, je vhodné uvést jednotlivé položky, aby bylo zřejmé, z čeho je skutečně tvořen. Mělo by být uvedeno, co přesně se kupujícímu předává a stejně tak položky, které chybí, i když závod měl být jimi podle smlouvy nebo účetních záznamů tvořen.

Přestože v zápise by měly být uvedeny všechny jednotlivé položky, je stále nutné závod chápat jako celek. Není proto nutné, aby byly předány jednotlivé věci. K tomuto závěru dospěla již prvorepubliková judikatura.⁸⁰ I občanský zákoník v § 2179 odst. 2 uvádí, že v případě, kdy nebude jednotlivá věc, která je součástí závodu, v zápise uvedena, přesto dojde k jejímu převodu společně se závodem. Obdobná situace je i v případě dluhů. Ani ty nemusí být všechny výslovně v zápise uvedeny a přesto dojde k jejich nabytí kupujícím. V souladu s ustanoveními o převodu dluhů jsou však výjimkou takové dluhy, které kupující nemohl rozumně předpokládat. K jejich nabytí kupujícím vůbec nedojde a budou tak od závodu odděleny.

Občanský zákoník se zápisem o předání závodu spojuje ještě jednu záležitost, se kterou je spojena odpovědnost za vady. Právě v zápisu by měl prodávající nejpozději upozornit kupujícího o vadách závodu. Kupující by měl upozornit na všechny vady, o kterých ví. To platí i pro vady, o kterých by prodávající vědět měl a mohl. Není tak chráněna ani nevědomá nedbalost prodávajícího. Nicméně je jasné, že pokud prodávající o vadě skutečně neví, ač to vědět měl a mohl, nemůže v zápise k upozornění na vady prodávajícím dojít. Zákon tak přímo předpokládá porušení této povinnosti. Tato povinnost se však nevztahuje na všechny vady. Není ani reálně možné, aby prodávající upozornil na případné vady všech jednotlivých položek, které ani nemusí být všechny uvedeny v zápise. Tato povinnost by proto měla být vztáhnuta jen na vady, které se dotýkají závodu jako celku nebo mají jiný významný vliv pro provoz závodu.

⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 1939, sp. zn. Rv I 306/39. Rc 17475/1939. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 3. 3. 2015].

Zápis o předání bývá zpravidla vyhotoven až po uzavření kupní smlouvy. Proto uvedení vad v zápisu nezbavuje prodávajícího z odpovědnosti za ně, přestože občanský zákoník dovoluje na ně upozornit až v tuto chvíli. Prodávající tedy odpovídá za vady, na které upozornil poprvé až v zápise. V případě, že vady byly uvedeny již ve smlouvě, je možné předpokládat, že s ohledem na ně byla například upravena kupní cena.

4.12. Vady závodu

Občanský zákoník neupravuje ve zvláštních ustanoveních o koupi závodu práva z vadného plnění. Na vadné plnění je proto nutné aplikovat obecnou právní úpravu řádného plnění zakotvenou v § 1914 a následující občanského zákoníku. Dále bude nutné přiměřeně použít pravidla podle § 2099 a následující, která obsahují práva z vadného plnění při koupi movité věci. Ta je koupi závodu nejbližší a v celku komplexně upravuje práva z vadného plnění při koupi. V případě nemovitých složek závodu bude též aplikovatelné ustanovení v § 2129, které upravuje některá specifika vad nemovitých věcí.

Závod může obsahovat celou řadu vad. Za vady závodu z praktického důvodu není zřejmě možné považovat vady každé jednotlivé položky, ale jen takové vady, které svým významem mohou ovlivnit hodnotu závodu jako celku, mají vliv na jeho provoz a podobně. Stejně jako v jiných případech se může jednat o vady věcné nebo vady právní.

Za věcné vady je nutné podle § 2099 ve vztahu k § 2095 a § 2096 občanského zákoníku považovat takové vady, kdy předmět koupě neodpovídá množství, jakosti a provedení, jaké bylo ve smlouvě ujednáno. V případě, že tyto vlastnosti nejsou ujednány, plní se v jakosti a provedení, které jsou vhodné pro účel patrný ze smlouvy, pokud není ujednáno ani ten, tak pro účel obvyklý. Účelem závodu je zpravidla jeho provozování v rámci podnikání nebo jiné činnosti. Závod je však velmi specifickou věcí a kritérium obvyklého účelu není dostatečné.⁸¹ Kupující často závod nekupuje pouze proto, aby ho mohl dále provozovat, ale velký význam mohou mít například některé položky, které jsou součástí závodu, a kvůli kterým se kupující rozhodl závod koupit.

⁸¹ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1015. ISBN 978-80-7478-638-9.

Domnívám se tedy, že odpovědnost za vady může vzniknout i tehdy, kdy vada sice nezpůsobí omezení provozu závodu, avšak ovlivnila by alespoň kupní cenu, v případě, kdy by o ní kupující včas věděl.

Mezi věcné vady je možné zařadit případy, kdy některé věci v závodu chybí, ačkoli podle smlouvy součástí závodu být měly. Platí zde však pravidlo, že alespoň v souhrnu mohou ovlivnit závod jako celek. Podobné je to v případě, kdy jednotlivé věci sice součástí závodu jsou, ale samy o sobě jsou vadné. V tomto případě je navíc nutné vzít v úvahu, že jednotlivé věci jsou používány při provozu závodu, kde dochází k jejich přirozenému opotřebení.

Velmi důležitá jsou v případě vad ujednání ve smlouvě. Například ujistí-li prodávající, že závod určitou vadu nemá, je podle § 2103 občanského zákoníku odpovědný za tyto vady, a to i v případě, kdy kupující vadu mohl při obvyklé pozornosti sám poznat. A naopak, je-li věc přenechána kupujícímu úhrnkem podle § 1918, zbavuje se prodávající své odpovědnosti za vady.

Druhou skupinou vad jsou vady právní. Podle § 1920 občanského zákoníku jde o takové vady, kdy k věci uplatňuje právo třetí osoba. To neplatí v případě, kdy o tomto právu třetí osoby kupující věděl nebo alespoň musel vědět. To vyžaduje od kupujícího jistou péči, aby případné právní vady sám zjistil. Například přímo ze zákona podle § 1917 vyplývá, že vada zjistitelná z veřejného seznamu jde k tíži kupujícího. Za právní vady lze považovat především takové, které zabraňují prodávajícímu převést vlastnické právo nebo jej jinak omezují. Nesmí však jít o taková omezení, která jsou při provozu závodu běžná, a kupující by je měl alespoň rozumně předpokládat. Mezi další právní vady lze zahrnout omezení týkající se provozu závodu, jako jsou například rozhodnutí orgánů veřejné moci, která provoz z různých důvodů zakazují nebo omezují a podobně.

V případě, že závod trpí vadami, náležejí kupujícímu práva z vadného plnění. Tato práva se však týkají především případů, kdy je vada skrytá a k jejímu odhalení dojde až při provozu závodu. Vady, které jsou zjevné, by měl kupující sám odhalit nejpozději při prohlídce během převzetí. V lepším případě ještě před uzavřením smlouvy v rámci předmluvního prověřování závodu. V případě, že tyto vady kupující neodhalí, nepostupoval dostatečně pečlivě, a proto tyto vady půjdou k jeho tíži za

předpokladu, že prodávající vadu listivě nezastřel, nebo výslovně neprohlásil, že věc je bez vad. Dále je kupující podle § 2112 občanského zákoníku povinen po zjištění vady bez zbytečného odkladu o této vadě prodávajícího informovat. Kupující by při tom měl věnovat dostatečnou péči tomu, aby vada byla odhalena co nejdříve. Nebude-li právo z vadného plnění uplatněno u prodávajícího do dvou let, dojde v případě movitých věcí k jeho promlčení, není-li mezi stranami ujednáno něco jiného.

V případě že jsou naplněny všechny zmíněné podmínky, může kupující uplatnit svá práva z vadného plnění. Občanský zákoník rozlišuje v § 2106 a § 2107 dvě skupiny těchto práv, které lze uplatnit v závislosti na závažnosti vady. První skupinou jsou práva z vad, které jsou podstatným porušením smlouvy. Jde o takové vady, které výrazně omezují možnost závod provozovat. V takovém případě má kupující právo na odstranění vady dodáním nové věci (toto lze vztáhnout pouze na jednotlivé položky, dodání nového závodu není fakticky možné) nebo dodáním chybějící věci, dále na odstranění vady opravou věci, na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo kupující může od smlouvy odstoupit. Je volbou kupujícího, které z těchto práv se rozhodne uplatnit. Druhou skupinou jsou práva z vad, které nezpůsobí podstatné porušení smlouvy. Za takové vady jsou považovány ty, které významně neomezí provoz závodu, ale pouze sníží, ne příliš významně, hodnotu závodu. V tomto případě má kupující primárně právo jen na odstranění vady nebo přiměřenou slevu z kupní ceny.

Vada závodu ovšem nemusí znamenat jen snížení hodnoty závodu. Může také dojít ke vzniku škody nebo jiné újmy. Pokud k tomu tak dojde, budou vedle práv z vadného plnění aplikovatelná také ustanovení o náhradě újmy podle § 2894 občanského zákoníku.

4.13. Nabytí vlastnického práva

V ustanovení § 2180 občanského zákoníku je zvláštní úprava okamžiku nabytí vlastnického práva k závodu kupujícím. V tento okamžik se kupující stává vlastníkem a může s věcí dále nakládat. Nabytí vlastnictví je nutné odlišit od předání závodu. Předáním závodu se kupující stává pouze jeho držitelem a přechází na něj nebezpečí škody. K nabytí vlastnického práva i k předání může dojít i v jeden okamžik, ale při koupi závodu se tak zpravidla neděje. Občanský zákoník přináší změnu oproti

předchozí právní úpravě. Závod je považován za jeden celek a také vlastnické právo je nabýváno ke všem jeho složkám v jeden okamžik. Není již rozděleno nabytí movitých a nemovitých věcí. Jde tak o výjimku z pravidla, že vlastnické právo k nemovitosti je nabýváno až vkladem do katastru nemovitostí.

Zákon však rozlišuje dva možné okamžiky nabytí vlastnictví, a to v závislosti na tom, kdo je kupující. Vždy je však aplikována pouze jedna alternativa a k nabytí celého závodu dojde vždy najednou.

Prvním případem je nabytí vlastnického práva kupujícím, který je zapsán ve veřejném rejstříku. Zpravidla se bude jednat o obchodní rejstřík, do kterého jsou zapisovány obchodní korporace a podnikající fyzické osoby, který o zápis požádají. Avšak není vyloučeno, aby závod vlastnil jiný než podnikatelský subjekt, například nadace, ústav nebo spolek, které mají vždy samostatný veřejný rejstřík. Ve všech těchto případech nabývá kupující vlastnické právo k závodu okamžikem, kdy je zveřejněn údaj, že doklad o koupi závodu byl uložen do sbírky listin daného rejstříku. Právní úprava veřejných rejstříků včetně sbírky listin je obsažena v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Dokladem, který je ukládán do sbírky listin, je zpravidla kupní smlouva. Ta však nemusí mít písemnou formu, proto je připouštěn i jiný doklad, například zápis o předání závodu a podobně. Podle § 13 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,⁸² dochází ke splnění povinnosti uložit doklad o koupi závodu jeho uložením ve sbírce listin, a to v okamžiku, kdy je uveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Vzhledem k principu materiální publicity a s ní spojené ochrany třetích osob, není možné ve smlouvě ujednat jiný okamžik nabytí závodu.⁸³

Druhá situace se týká nabytí vlastnického práva kupujícím, který není zapsán ve veřejném rejstříku. V případě koupě závodu se bude jednat především o podnikající

⁸² Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 5. 3. 2015].

⁸³ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 480. ISBN 978-80-7400-521-3.

fyzické osoby, které nepožádaly o zápis do obchodního rejstříku, vyloučeno však není ani nabytí fyzickou osobou nepodnikající. V tomto případě dochází k nabytí závodu účinností kupní smlouvy. Obdobně jako v prvním případě i zde dochází k nabytí závodu jako celku. Avšak na rozdíl od prvního případu zde však není důvod pro to, aby se strany od zákonné úpravy odchýlily. Smluvní strany si tak mohou ujednat na základě principu smluvní volnosti jiný okamžik, kdy dojde k nabytí vlastnického práva k závodu.

Přestože závod je nabýván jako jeden celek, občanský zákoník v § 2180 odst. 3 pamatuje na případy, kdy jsou zákonem chráněny další zájmy. Ustanovením o nabytí vlastnického práva nejsou dotčeny povinnosti, které se týkají zápisu práv k věcem do veřejného seznamu, a také nejsou dotčena omezení, které vyplývají z licenčních nebo obdobných smluv.

Zůstává tak povinnost provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento zápis však bude mít již jen deklaratorní charakter a nebude s ním spojován vznik vlastnického práva. Úpravu nabytí vlastnického práva k závodu je nutné považovat ze speciální, k obecné úpravě nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem podle § 1105 občanského zákoníku. Tento výklad lze vyvodit také z posunu oproti dřívější úpravě v obchodním zákoníku, kdy bylo nabytí vlastnictví v případě movitých a nemovitých věcí rozděleno. Změnou právní úpravy dal zákonodárce najevo, že od tohoto pojetí má v úmyslu odstoupit.

Vedle katastru nemovitostí se zápis práv týká i jiných veřejných seznamů. Typickým příkladem může být například registr silničních vozidel.

Omezení týkající se licenčních smluv vychází z ochrany práv duševního vlastnictví, které mají v případě koupě závodu zvláštní úpravu. Podle té je převod těchto práv zakázán, vylučuje-li to licenční smlouva. Z logického důvodu je zavedeno také pravidlo pro případy, kdy převod práv z duševního vlastnictví není licenční smlouvou absolutně vyloučen, ale je vázán na další skutečnosti, typicky na udělení souhlasu. V takovém případě dojde k nabytí vlastnického práva kupujícím až udělením souhlasu nebo splněním jiné stanovené podmínky. Půjde tak o výjimku z principu, podle kterého je závod nabýván jako jeden celek.

4.14. Relativní neúčinnost

Relativní neúčinnost je dalším institutem, který slouží k ochraně věřitele. Zvláštní ustanovení o relativní neúčinnosti při koupi závodu je obsaženo v § 2181 občanského zákoníku. Vedle tohoto ustanovení je pak nutné subsidiárně aplikovat obecnou úpravu relativní neúčinnosti v § 589 a následující občanského zákoníku.

Při úspěšném uplatnění relativní neúčinnosti, kdy je toto právo věřiteli přiznáno soudem, se vůči věřiteli stává převod neúčinným. To znamená vytvoření fikce, že nikdy nedošlo k převodu závodu. Prodávající zůstává věřitelem, zůstává v platnosti zajištění dluhu třetími osobami a také věřiteli zůstává právo uspokojit se z majetkové podstaty závodu za předpokladu, že závod nebyl kupujícím dále převeden na třetí osobu.⁸⁴ K úspěšnému uplatnění však musí být splněno několik podmínek.

První z nich je, že musí dojít ke zhoršení dobytnosti pohledávky. Při tom je nutné ke zhoršení dobytnosti přistupovat komplexně. Zákon totiž předpokládá ručení prodávajícího za dluhy, které přechází na kupujícího. Proto zhoršení dobytnosti, které může být způsobeno například ztrátou zajištění ze strany třetí osoby, musí svou intenzitou převýšit míru zlepšení dobytnosti, která vznikla na základě zmíněného ručení prodávajícího.

Druhou podmínkou je nesouhlas věřitele s prodejem závodu. Ze zákonného ustanovení však není jasné, zda má jít o aktivní nesouhlas, nebo zda stačí, že věřitel neudělil výslovný souhlas s převodem závodu a k prodeji závodu mlčel. Podle jazykového výkladu a také ve vztahu k § 2177 občanského zákoníku, kde je odlišná formulace, lze dovodit, že má jít o aktivně vyslovený nesouhlas s prodejem závodu. Nicméně s ohledem na princip ochrany věřitele a lhůty, které jsou pro podání návrhu na vyslovení neúčinnosti stanoveny, lze dospět k závěru, že postačuje nevyslovení souhlasu. Opačný výklad by znamenal, že v případě, kdy se věřitel dozví o prodeji závodu až po jeho uskutečnění, by musel nejdříve vyslovit nesouhlas a téměř okamžitě

⁸⁴ Stejná situace je také v případě, kdy závod sice převeden dále byl, ale je zde aplikovatelná některá z výjimek podle § 594 občanského zákoníku, například následný převod byl bezúplatný.

vzápětí podat žalobu k soudu na určení relativní neúčinnosti. Domnívám se tedy, že k naplnění podmínky postačí, že nebude udělen výslovný souhlas.

Odborná literatura⁸⁵ dále uvádí, že ustanovení v § 2181 občanského zákoníku se vztahuje pouze na případy, kdy dojde koupí závodu k převodu dluhu na kupujícího, dokonce hovoří pouze o neúčinnosti konkrétního dluhu. Nejvýše bývá připouštěno, že na pohledávky, které nebyly převedeny koupí závodu, lze použít pouze obecná ustanovení relativní neúčinnosti podle § 589 a následující občanského zákoníku. Domnívám se však, že tento závěr není zcela přesvědčivý a že ustanovení podle § 2181 je aplikovatelné i na případy, kdy koupí závodu dluh převeden nebude, a to jak z důvodu, že byl ze závodu vyloučen, tak i z důvodu, že součástí závodu není. Občanský zákoník totiž hovoří poměrně jasně: „*zhorší-li se prodejem závodu dobytost pohledávky,... prodej závodu je vůči němu neúčinný*“. Hovoří se obecně o neúčinnosti podeje závodu a nikoli převodu konkrétního dluhu. Stejně tak nejsou specifikovány dluhy, jejichž vymáhání má být zhoršeno. V praxi přitom často dojde ke zhoršení dobytosti pohledávky právě v případě, kdy dlužníkem zůstane prodávající, který se však zbaví části nebo i celého majetku. Tento výklad je sice pro kupujícího značně nepříznivý, nicméně se domnívám, že ustanovením zákona je nejbližší.

Právo domáhat se relativní neúčinnosti je také vázáno na dodržení lhůt. Občanský zákoník stanovuje dvě lhůty. První z nich je subjektivní lhůta, která činí jeden měsíc. Začíná běžet ode dne, kdy se věřitel o prodeji závodu dozvěděl. Zákon výslovně počítá se seznámením se s prodejem závodu, nepostačuje tak například zveřejnění ve veřejném rejstříku. Tím je kladen vyšší důraz na informační povinnost ze strany prodávajícího, případně též kupujícího, a to i s ohledem, že druhá, objektivní lhůta byla, oproti předchozí právní úpravě, výrazně prodloužena. Nyní činí tři roky a počíná běžet ode dne účinnosti smlouvy. Lhůta je vázána na účinnosti smlouvy, není podstatné, kdy došlo k uzavření smlouvy, zápisu do veřejného rejstříku, nebo nabytí

⁸⁵ Např. ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1022 - 1023. ISBN 978-80-7478-638-9. HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 182. ISBN 978-80-7400-287-8.

vlastnictví. V případě, že právo věřitele domáhat se relativní neúčinnosti není učiněno ve stanovených lhůtách, dochází k jeho prekluzi.

4.15. Odstoupení od smlouvy

Obecná úprava odstoupení od smlouvy je obsažena v § 2001 a následující občanského zákoníku. Dále v § 2182 občanský zákoník upravuje některé následky, které vznikají v případě odstoupení od kupní smlouvy k závodu.

Odstoupení od smlouvy je institut, kterým dochází k zániku smlouvy. Ta je rušena od jejího počátku, neboli ex tunc. Výjimkou jsou opakovaná plnění, které se ruší pouze do budoucna, a případy, kdy je plněno částečně. Tam lze odstoupit od celého plnění jen v případě, kdy částečné plnění nemá pro věřitele význam. Při odstoupení od smlouvy dochází k zániku vzájemných práv a povinností mezi stranami, a to v rozsahu na jakou část plnění se vztahuje. Při odstoupení od kupní smlouvy k závodu se tak závod vrací zpět prodávajícímu a kupní cena kupujícímu. Na koupi závodu se hledí tak, jako by k ní nikdy nedošlo. Odstoupením od smlouvy však nejsou dotčena podle § 2005 občanského zákoníku práva třetích osob nabytá v dobré víře, dále například práva z utvrzení nebo zajištění dluhů, náhrady škody a další.

Odstoupit od smlouvy lze podle § 2001 občanského zákoníku jen v případě, kdy je to stranami ujednáno nebo kdy tak je stanoveno zákonem. Základní důvody pro odstoupení od smlouvy jsou upraveny v § 2002. Základním důvodem je podstatné porušení smlouvy. Zákon zároveň zavádí vyvratitelnou domněnku, kdy se o podstatné porušení smlouvy jedná a kdy nikoli. Podstatným porušením je zjednodušeně takové, které kdyby druhá strana při uzavírání smlouvy předvídala, tak by smlouvu vůbec neuzavřela. Odstoupit od smlouvy lze i v případě, kdy ještě k podstatnému porušení smlouvy nedošlo, ale z chování druhé strany vyplývá, že k tomuto porušení dojde. Před odstoupením v tomto případě však strana, u které je předvídáno porušení povinnosti, musí být vyzvána k poskytnutí přiměřené jistoty. Odstoupit je možné až v případě, kdy tuto jistotu bez zbytečného odkladu neposkytne. Vedle těchto obecných ustanovení bude možné od smlouvy odstoupit většinou na základě práv z vadného plnění, které přinášejí další důvody pro odstoupení od smlouvy.

Vedle obecné úpravy odstoupení od smlouvy občanský zákoník přináší úpravu některých důsledků odstoupení od kupní smlouvy k závodu v ustanovení § 2182, kde je upraven převod pohledávek a dluhů. Tato úprava je zrcadlová k ustanovení o nabývání pohledávek a dluhů v § 2177 občanského zákoníku, které je rozebráno výše. Na rozdíl od ní však nedochází k převodu pohledávek a dluhů, ale k zákonnému přechodu. Tím je zdůrazněno, že k přechodu dochází automaticky odstoupením od smlouvy a také nemožnost se od tohoto přechodu smluvně odchýlit.⁸⁶ Obdobně jako při koupi závodu, tak i při odstoupení od kupní smlouvy dochází k přechodu všech pohledávek, které se vztahují k závodu, tentokrát však z kupujícího na prodávajícího. To samé platí pro dluhy. I zde je zavedeno pravidlo, že dochází k přechodu jen těch dluhů, o kterých prodávající věděl nebo je musel alespoň rozumně předpokládat. Z logiky věci, tak dojde k přechodu všech dluhů, které přešly na kupujícího koupí závodu. Pravidlo o rozumně předpokládaných dluzích tedy bude aplikovatelné jen na nové dluhy, které vznikly mezi prodejem závodu a odstoupením od smlouvy.

Zůstala také zachována ochrana věřitelů, kteří při zpětném přechodu dluhů neudělí souhlas, aby je prodávající převzal. Toto ustanovení je terminologicky poněkud nepřesné, protože jen těžko lze udělit k něčemu souhlas s právními důsledky, co přechází automaticky ze zákona. Smysl ustanovení je však přesto jasný. Nevyjasněná je však otázka, zda tuto ochranu věřitele lze aplikovat také na dluhy vzniklé před prodejem závodu, které přešly na kupujícího. Odborná literatura se přiklání k názoru, že nikoli, protože právo k těmto dluhům je vyřešeno odstoupením od smlouvy.⁸⁷ Na druhou stranu se domnívám, že ke zhoršení postavení věřitele může dojít, přestože je vše vráceno do původního stavu. Za dobu mezi účinností kupní smlouvy a odstoupením od smlouvy může dojít k podstatné změně skutečností a v případě, kdy by ke koupi závodu vůbec nedošlo, věřitel by jednal jinak. Proto se domnívám, že tato ochrana věřitele by mohla být vztažena i na dluhy vzniklé před koupí závodu.

⁸⁶ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 488. ISBN 978-80-7400-521-3.

⁸⁷ Např. TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, s. 488- 490. ISBN 978-80-7400-521-3.

Přes poněkud zmatečné ustanovení § 2182 odst. 2, je zřejmé, že je také zachována informační povinnost oznámit věřitelům a dlužníkům, že kupní smlouva zanikla a dluhy a pohledávky se vrací zpět. V tomto však tato povinnost neleží na prodávajícím, ale zrcadlově na kupujícím.

Přestože zákon v § 2182 hovoří pouze o odstoupení od kupní smlouvy, bude zřejmě nutné toto ustanovení aplikovat na základě analogie též na jiné případy zrušení smlouvy, například neplatnost.

4.16. Vybraná vedlejší ujednání

Při kupní smlouvě lze sjednat řadu ujednání, která jsou nad rámec podstatných náležitostí kupní smlouvy. Demonstrativní výběr těchto ujednání je upraven v § 2132 občanského zákoníku. Řada těchto ujednání bude aplikovatelná také při koupi závodu.

4.16.1. Výhrada vlastnického práva

Prodávající si může k prodávané věci vyhradit ve smlouvě vlastnické právo. V takovém se kupující stane vlastníkem věci, až když zaplatí celou kupní cenu. V případě koupě závodu, kdy kupující není zapsán ve veřejném rejstříku, toto nečiní problém. Avšak v případě, kdy je kupující ve veřejném rejstříku zapsán, bude nutné aplikovat zvláštní ustanovení o koupi závodu v § 2180 občanského zákoníku, které stanovuje, že k nabytí vlastnického práva k závodu dojde okamžikem zveřejnění informace o uložení dokladu do sbírky listin. V tomto případě bude možné výhradu vlastnictví sjednat jen například ve formě podmínky, podle které může kupující doklad o koupi závodu do sbírky listin uložit až po zaplacení kupní ceny. Otázka nastává, jaký vliv bude mít porušení této podmínky. Domnívám se, že pokud kupující uloží doklad o koupi předčasně, poruší sice svou povinnost, ale stane se vlastníkem. Ujednaná výhrada vlastnictví tak nebude mít svůj zamýšlený účinek.

4.16.2. Výhrada zpětné koupě a prodeje

V kupní smlouvě je možné sjednat, že prodávající má právo, aby na jeho požádání mu kupující prodal závod za kupní cenu zpět. To samé může být sjednáno jako právo kupujícího, kdy prodávající je povinen závod koupit zpět. Použití těchto ujednání však zřejmě nebude příliš praktické. Obsah závodu, který je souborem jmění, může být v průběhu času výrazně měněn. Občanský zákoník sice v § 2135 a § 2136

stanovuje, že věc má být v nezhoršeném stavu a naopak dojde-li investicí kupujícího k jejímu zlepšení, náleží kupujícímu náhrada. Avšak ke zvýšení hodnoty závodu může dojít i bez investice ze strany kupujícího, například lepšími podnikatelskými dovednostmi. Stejně tak může dojít ke zhoršení stavu závodu, přičemž může být prakticky nemožné uvést stav závodu zpět, například došlo-li k rozprodání většího množství jednotlivých položek. Podobně problematické jako výhrada zpětné koupě a prodeje bude také koupě na zkoušku. Domnívám se, že využití v praxi bude naprosto minimální.

4.16.3. Předkupní právo

Předkupní právo má v případě závodu mnohem větší praktické využití. Na rozdíl od výhrady koupě a prodeje tento institut umožňuje reflektovat hodnotu závodu v čase. Předkupní právo může být rozšířeno také na jiné způsoby zcizení než jen na následný prodej. Předkupní právo lze považovat za relativně samostatné ujednání, které nemusí mít užší vztah s kupní smlouvou.

4.16.4. Další vedlejší ujednání

Na základě smluvní volnosti lze ujednat řadu dalších vedlejších ujednání. Zákon ještě předvídá například výhradu lepšího kupce, která umožňuje prodávajícímu, objeví-li se v určité lhůtě lepší kupec, aby závod prodal jemu. Jiným ujednáním může být například konkurenční doložka, aby prodávající, kterému přes jejich prodej zůstaly kontakty, know how a podobně, nemohl okamžitě začít podnikat znovu samostatně ve stejné činnosti. Přitom je však nutné dodržet pravidla hospodářské soutěže, především ustanovení v § 2975 občanského zákoníku o zakázané konkurenční doložce.

Na všechna vedlejší ujednání je nutné aplikovat zákonná ustanovení s jistou rezervou. Úprava vedlejších ujednání není v občanském zákoníku koncipována pro závod, který je svou povahou velmi specifickou věcí.

4.17. Prokura

Se závodem souvisí také zvláštní institut, týkající se zastoupení podnikatele. Tím je prokura, která je upravena v § 450 a následující občanského zákoníku. Prokurou zmocňuje podnikatel prokuristu k právním jednáním, která souvisí s provozem závodu, a to včetně těch, ke kterým je vyžadována zvláštní plná moc. Omezení se týká jen

nemovitých věcí, avšak toto omezení je pouze dispozitivní. Možnost vzniku prokury je však jen u podnikatelů zapsaných v obchodním rejstříku, tedy pouze u obchodních korporací. Prokura může být vztáhnuta také jen na pobočku nebo naopak na více závodů jednoho podnikatele. Prokuristou může být pouze fyzická osoba, tato funkce je nepřenosná.

Při prodeji závodu však prokura podle § 456 občanského zákoníku zaniká. To vyplývá i z povahy prokury. Prokurista je především zástupce podnikatele, a je tak vázán k subjektu, který je vlastníkem nebo provozovatelem závodu. Nelze proto prokuru považovat za součást závodu, která by mohla přejít na kupujícího.

4.18. Vybrané daňové aspekty

Specifičnost závodu není jen otázkou soukromého práva. Promítá se také v oblasti veřejného práva. Pro koupi závodu hrají významnou roli některé daňové aspekty, které s ní souvisí.

Ačkoli závod zpravidla obsahuje položky, které jsou zbožím, tak podle § 13 odst. 8 písm. a) zákona o dani z přidané hodnoty⁸⁸ se za dodání zboží nepovažuje pozbytí obchodního závodu, pokud se jedná o hmotný majetek. Stejně tak podle § 14 odst. 5 písm. a) tohoto zákona se pozbytí závodu nepovažuje ani za poskytnutí služby. Prodej závodu tak není předmětem daně z přidané hodnoty, ačkoli obsahuje jednotlivé položky, které by samostatně dani podléhaly.

Zákon o daních z příjmů⁸⁹ podrobně upravuje jak příjmy z prodeje závodu, tak především podrobnosti související s přechodem daňové povinnosti na nového vlastníka. Vzhledem k rozsahu a samostatnosti této problematiky nebudou tyto daňové aspekty blíže rozebrány. Lze však poznamenat, že ačkoli zákon o dani z příjmu byl novelizován ve vztahu k občanskému zákoníku, nebyla tato novelizace provedena důsledně a došlo jen ke změně termínů, bez ohledu na změnu obsahu v těchto institutech.

⁸⁸ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 8. 3. 2015].

⁸⁹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 8. 3. 2015].

4.19. Část závodu a jiné převody závodu

Občanský zákoník v § 2183 zavádí pravidlo, že veškerá zvláštní ustanovení o koupi závodu v § 2175 až § 2182 se obdobně aplikují i na jiné převody vlastnického práva k závodu a také na převody části závodu. Aby bylo možné kupní smlouvu považovat za smlouvu o koupi závodu nebo jeho části se všemi jejími důsledky, nestačí, aby byly převedeny na kupujícího jen některé výrobní činnosti nebo určitá část majetku. Vždy se musí jednat alespoň o samostatnou organizační složku závodu.⁹⁰ Pokud tomu tak nebude, nebudou se na kupní smlouvu aplikovat zvláštní ustanovení o koupi závodu. Touto organizační složkou však nemusí být vždy pobočka, ale může jí být i jiná organizační složka. Bližší vymezení organizační složky je upraveno ve druhé kapitole této práce. Příklady jiných převodů závodu jsou pak uvedeny ve třetí kapitole této práce.

V. Pacht závodu

5.1. Obecně k pachtu závodu

Pacht je po více jak šedesáti letech znovu zavedený institut, který občanský zákoník vyčlenil z nájmu. Pachtovní smlouvou je propachtovatelem přenechávána pachtýři věc k dočasnému užívání a, na rozdíl od nájmu, také k požívání. Pachtýř se za to zavazuje propachtovateli platit pachtovné, které může mít i formu části výnosu z věci.

Podobně jako u koupě závodu neexistuje samostatný smluvní typ, na rozdíl od smlouvy o nájmu podniku v obchodním zákoníku, kterým by se pacht závodu řídil. Proto je nutné aplikovat obecná ustanovení o pachtu, která jsou v § 2332 a následující občanského zákoníku. Dále zákon obsahuje v § 2349 až § 2357 zvláštní ustanovení o pachtu závodu. Ty jsou téměř totožná se zvláštními ustanoveními o koupi závodu v § 2175 až § 2183 a jsou pouze v nezbytné míře uzpůsobeny pachtu. Proto v této kapitole jsou rozebírána jen okrajově, s odkazem na příslušné části v kapitole o koupi závodu. Na základě odkazu v § 2341 občanského zákoníku je také nutné subsidiárně a přiměřeně

⁹⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 10. 2007, sp. zn. 32 Odo 606/2006. In: CODEXIS [právní informační systém]. Atlas Consulting [cit. 1. 3. 2015].

aplikovat ustanovení o nájmu, která jsou obsažena v § 2201 a následující občanského zákoníku.

5.2. Základní ustanovení pachtovní smlouvy

Aby bylo možné smlouvu považovat za pachtovní, musí být splněny následující náležitosti. První z nich je závazek propachtovatele přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání. Za požívání věci se považuje braní plodů a užitků z ní. Předmětem pachtu tedy může být pouze taková věc, která je způsobilá k tvorbě plodů a jiných užitků. Závod takovou věcí nepochybně je. Druhou podstatnou náležitostí je závazek pachtýře platit propachtovateli pachtovné.

Další povinností pachtýře je pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Pachtýř se musí o věc starat s náležitou odborností a pečlivostí. Musí se k věci chovat tak, aby na ní nevznikala škoda, ani aby nedocházelo k jejímu znehodnocování.

V případě pachtu závodu je podle § 2349 občanského zákoníku pachtýř oprávněn a zároveň povinen závod užívat i požívat takovým způsobem a v takovém rozsahu, který je potřebný k jeho řádnému provozování. Pachtýř je dále povinen zachovat předmět provozované činnosti v závodu. Výjimkou je případ, kdy změna předmětu činnosti byla výslovně ujednána.

Stejně jako u kupní smlouvy není ani u pachtovní smlouvy k závodu vyžadována písemná forma. V případě, že pachtýřem je osoba zapsaná ve veřejném rejstříku, musí být doklad o pachtu závodu zveřejněn ve sbírce listin příslušného rejstříku. Avšak ani zde tímto dokladem nemusí být pachtovní smlouva.

V pachtovní smlouvě musí být také jednoznačně označeny smluvní strany. Je nepochybné, že propachtovatelem může být kdokoliv, kdo vlastní závod. V případě pachtýře však jednoznačný názor na tuto otázku není. Bývá uváděno,⁹¹ že pachtýřem může být pouze podnikatel, který jako jediný je plně způsobilý v něm uskutečňovat podnikatelskou činnost. Objevuje se však i názor, ke kterému se také přikláním, že

⁹¹ Např. ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1419. ISBN 978-80-7478-638-9.

pachtýřem se může stát téměř kdokoliv.⁹² Lze si představit situace, kdy se stane pachtýřem nepodnikatel, který zachová provoz závodu třeba i v plném rozsahu, včetně například pracovní činnosti zaměstnanců, avšak cílem již nebude dosažení zisku.

Na rozdíl od kupní smlouvy není vyžadován k pachtu závodu souhlas nejvyšších orgánů akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným a družstva. Omezení však zůstalo v případě sociálního družstva. To nemůže podle § 765 písm. e) zákona o obchodních korporacích závod ani propachtovat. Výjimkou je případ, kdy pachtýřem je jiné sociální družstvo.

Jak bylo zmíněno, podstatnou náležitostí je pachtovné. Znakem pachtu je tedy jeho úplatnost. Občanský zákoník žádným způsobem neupravuje jeho výši nebo způsob jeho určení. V § 2332 však předvídá, že může být určenou poměrnou částí z výnosu z věci. Pravděpodobně však bude častěji stanoveno pevnou sazbou v pravidelných časových intervalech. V případě, že výše pachtovného nebude ujednána, bude nutné aplikovat subsidiárně ustanovení v § 2217 o výši nájemného a pachtovné tak bude nutné hradit v obvyklé výši.⁹³

Při uzavírání pachtovní smlouvy je třeba věnovat zvýšenou pozornost způsobu ukončení smlouvy. Pacht je pojímán sice jako dočasný, ale zároveň také jako dlouhodobý. S tím je spojena i zákonná úprava. Při uzavření smlouvy na dobu neurčitou je zákonná výpovědní doba šest měsíců s tím, že pacht má skončit s koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem je v případě závodu zpravidla rok kalendářní. To může v praxi znamenat, že rozhodne-li se jedna strana smlouvu ukončit, může pacht zaniknout i za téměř rok a půl od podání výpovědi. Pokud toto není záměrem stran, je vhodné v pachtovní smlouvě úpravu jejího zániku sjednat odlišně.

Je také potřeba zmínit, že stejně jako prodejem, tak také pachtem dochází podle § 456 občanského zákoníku k zániku prokury.

⁹² KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 533. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹³ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1421. ISBN 978-80-7478-638-9.

5.3. Zvláštní ustanovení o pachtu závodu

Řada institutů u pachtu závodu je v občanském zákoníku upravena prakticky shodně s úpravou u kupní smlouvy. Podle § 2349 odst. 2 občanského zákoníku se také pacht závodu považuje za převod činnosti zaměstnavatele. Pachtýř se tak stává zaměstnavatelem dosavadních zaměstnanců propachtovatele, jejichž pracovní činnost je vázána na závod.

Obdobně je také upraveno v § 2350 nabytí práva k závodu. Právo zde není specifikováno, nicméně lze vyvodit, že se jedná o nabytí práva dočasného užívání a používání závodu, které je předmětem pachtu. Pachtýř tak může začít závod provozovat a brát z něj plody a užítky. Tato práva nabývá pachtýř, který je zapsaný ve veřejném rejstříku, zveřejněním údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin. Pachtýř, který není zapsaný ve veřejném rejstříku, pak získává tato práva účinností smlouvy. A ani zde nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem do veřejných seznamů, především katastru nemovitostí. S tím souvisí i možnost zavedená občanským zákoníkem v § 2333, které umožňuje zapsat pacht do katastru nemovitostí nebo jiného veřejného seznamu.

Stejným způsobem jako u koupě závodu je i u pachtu podle § 2351 omezen převod práv z duševního vlastnictví na pachtýře. Ty nelze převést, vylučuje-li to licenční smlouva nebo povaha práva.

Stejným způsobem, jen s drobnou jazykovou odchylkou, je v § 2352 řešen také převod pohledávek a dluhů na pachtýře. Ten stává věřitelem všech pohledávek a dlužníkem všech dluhů, které souvisejí s provozem závodu. V případě dluhů však jen těch, které mohl alespoň rozumně předpokládat. Stejně je řešena ochrana věřitelů, kteří neudělí souhlas s převzetím dluhu. V takovém případě se propachtovatel stává ručitelem pachtýře. Zachována je i informační povinnost propachtovatele vůči dlužníkům a věřitelům o propachtování závodu.

V případě právní úpravy zápisu o předání závodu podle § 2353 je, na rozdíl od kupní smlouvy, výslovně připuštěno, že zápis o předání není obligatorní náležitostí, a je jen na vůli stran, zda se ho rozhodnou pořídit. Samotná úprava zápisu je však již totožná s úpravou kupní smlouvy. V zápise o předání závodu by měl být uveden výčet všech

položek, které závod zahrnuje a co je pachtýři předáváno. Uvedeno má být také to, co v závodu chybí, i když podle smlouvy nebo účetních záznamů měla být daná položka součástí závodu.

I při pachtu je nutné pohlížet na závod jako na celek. Proto případné neuvedení některé z položek v zápisu, nezabrání nabytí požívacího práva k ní za předpokladu, že ji je možné považovat za součást závodu. Omezení se týká jen dluhů, ty nabývá prodávající jen v případě, kdy o nich věděl nebo je musel alespoň rozumně předpokládat.

Pachtem závodu však nenabývá pachtýř vlastnické právo k žádné věci, která je jeho součástí. Závod přitom zpravidla obsahuje položky, jako například zboží určené k prodeji, suroviny pro výrobu atd., které budou při běžném provozu spotřebovány, zcizeny a podobně. Je sice nelogické, aby tyto položky nemohl pachtýř při provozu závodu použít, nicméně může je pouze užívat a požívat. Aby je pachtýř mohl zcizit, musí to být s propachtovatelem ujednáno. Není však vyloučeno, že takové ujednání bude často například jen konkludentní a nebude přímo součástí pachtovní smlouvy.

Nejpozději v zápisu má být pachtýř upozorněn také na vady závodu. Zde je nutné zdůraznit, že u pachtu nebude možné aplikovat práva z vadného plnění, která jsou upravena u kupní smlouvy. Avšak vymezení vad závodu a použití další obecné úpravy bude obdobné. Práva z vadného plnění jsou koncipována poněkud odlišně, především s ohledem na to, že vlastníkem jednotlivých věcí zůstává propachtovatel. Podle § 2337 občanského zákoníku je primární povinností propachtovatele vady bez zbytečného odkladu odstranit. Pokud z důvodu vady klesne výnos ze závodu o více jak polovinu, náleží pachtýři sleva z pachtovného. Občanský zákoník také připouští, aby pachtýř odstranil vadu sám, v takovém případě má pak právo na náhradu vynaložených nákladů. Pokud je však vada natolik závažná, že provoz závodu výrazně ztěžuje, nebo závod není možné provozovat se ziskem, má pachtýř právo žádat prominutí pachtovného nebo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Problém tohoto obecného ustanovení může být fakt, že i závod neobsahující žádné vady nemusí automaticky produkovat výnos. A snížení výnosu také nemusí být způsobené vadou a bude obtížné prokazovat, jaký vliv měla vada na snížení výnosu.

Zachováno je podle § 2354 občanského zákoníku také právo odporu věřitelů, kteří s pachtem závodu nesouhlasili. Ti se mohou u soudu domáhat relativní neúčinnosti pachtu závodu. Zachována je subjektivní lhůta jednoho měsíce k uplatnění tohoto práva. Objektivní lhůta je však oproti kupní smlouvě výrazně zkrácena. Činí tři měsíce ode dne účinnosti smlouvy. Za účinnost smlouvy přitom bude v tomto případě zřejmě nutné považovat okamžik jejího uzavření, případně okamžik ujednaný stranami, a nebude tak aplikována úprava účinnosti vzniku pachtu podle § 2356.⁹⁴

Zvláštní ustanovení o pachtu závodu obsahují v 2355 také některé následky zániku pachtu. Ty se týkají přechodu dluhů a pohledávek a jsou obdobné jako v případě odstoupení od kupní smlouvy. Z logického důvodu se však netýkají pouze odstoupení od smlouvy, ale jakéhokoliv způsobu zániku. To vychází z povahy pachtovní smlouvy, která je koncipována jako dočasná. Zánik pachtu je tak předvídanou skutečností, u které se předpokládá, že nastane u každé pachtovní smlouvy. Pravidla jsou však téměř totožná jako u odstoupení. Dnem zániku pachtu dochází k přechodu všech pohledávek a dluhů, které se závodem souvisejí zpět na propachtovatele. Výjimku tvoří takové dluhy, jejichž existenci nemohl propachtovatel ani rozumně předpokládat. Pachtýř také musí bez zbytečného odkladu informovat své dlužníky a věřitele o zániku pachtu.

Poněkud méně logické je však ustanovení, podle kterého není-li v případě zániku pachtu udělen věřitelem souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, stává se pachtýř ohledně tohoto dluhu ručitelem. Oproti kupní smlouvě, kde odstoupení od smlouvy je spíše mimořádnou situací, zánik pachtu je běžně předvídanou skutečností. Každý věřitel, který vstupuje do vztahu s pachtýřem, už předem ví, že pacht je dočasný a že pravděpodobně dojde k jeho zániku. Dokonce předem ví, kdo je propachtovatelem a na koho dluhy přejdou zpět. Může tak dojít k poměrně značnému zvýhodnění věřitele.

Oproti úpravě v kupní smlouvě zvláštní ustanovení o pachtu závodu v § 2356 obsahují úpravu o účinnosti vzniku a zániku pachtu vůči třetím osobám. Tím může dojít k rozkolu mezi účinností těchto skutečností mezi stranami navzájem a mezi stranami a třetími osobami. Účinnost vzniku a zániku pachtu vůči třetím osobám nastává

⁹⁴ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1436. ISBN 978-80-7478-638-9.

okamžikem, kdy se o vznik, respektive zániku dozvěděly. Avšak důkazní břemeno o tom, zda třetí osoby o pachtu věděly, leží na propachtovateli a pachtýři. Neunesou-li toto důkazní břemeno, nastává účinnost vůči třetím osobám až okamžikem zveřejnění oznámení o vzniku nebo zániku pachtu. V případě osob zapisovaných do veřejného rejstříku toto nečiní problém, údaje o vzniku a zániku se zapisují do rejstříku. Otázkou, na kterou nelze dát uspokojivou odpověď, zůstává, zda zveřejnění je možné uskutečnit i jiným způsobem, především když smluvní strany nejsou zapsány v rejstříku.

Všechna tato zvláštní ustanovení o pachtu závodu obsažená v § 2549 až § 2356 občanského zákoníku jsou podle § 2357 obdobně aplikovatelná také na pacht části závodu. Z tohoto ustanovení, oproti úpravě v kupní smlouvě, vyplývá, že občanský zákoník nepředpokládá, že by závod byl dočasně provozován z jiného titulu než na základě pachtu. Na základě smluvní volnosti jsou však teoreticky možné i jiné důvody, na základě kterých by mohl být závod dočasně provozován, například institut podobný výpůjčce.⁹⁵ V takových případech bude nutné použít ustanovení o pachtu závodu analogicky.

VI. Závěr

V této diplomové práci jsem se pokusil rozebrat základní otázky týkající se závodu. Závod je významným a zároveň také velmi specifickým předmětem právních vztahů. Přestože se nejedná o nový institut, přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku došlo v tomto institutu k poměrně významným změnám včetně změny jeho názvu. Proto vymezení tohoto institutu musela být věnována zvýšená pozornost, i s ohledem na dosud téměř neexistující judikaturu soudů.

Významné změny se nevyhnuly také ostatním institutům, které souvisí s tématem této práce. Jde především o jednotlivé právní vztahy, jejichž předmětem závod může být. Některé z těchto institutů dokonce předchází právní úprava neobsahovala, jako například pacht, který se v českém právu objevuje po více než šedesáti letech. I na toto musel být v této práci brán zřetel.

⁹⁵ Výpůjčka sama o sobě to být nemůže, protože nezahrnuje poživací právo, ale jen užívání.

Hlavní část práce byla věnována koupi závodu. A to nejen z důvodu, že se jedná zřejmě o nejčastější způsob nakládání se závodem. Možná mnohem podstatnější je skutečnost, že právě v rámci koupě závodu jsou upravena zvláštní ustanovení k nakládání se závodem, které se aplikují, ať už na základě odkazu nebo alespoň na základě analogie, také na ostatní způsoby nakládání se závodem. Určitou výjimkou je pacht závodu, který obsahuje vlastní zvláštní ustanovení o závodu. Nicméně ta jsou prakticky totožná s ustanoveními o koupi závodu. Z tohoto důvodu byl pachtu závodu věnován mnohem menší prostor, než koupi závodu. Ostatní právní vztahy, jejichž předmětem může být závod, byly rozebrány spíše okrajově, zejména pro ucelení pohledu na danou problematiku. Tyto instituty nemohly být rozebrány podrobněji, protože zahrnují téměř celou oblast nejen závazkového práva, ale zasahují i do většiny ostatních částí soukromého práva. Avšak i na tyto vztahy jsou většinou aplikovatelná zvláštní ustanovení o koupi závodu.

Snahou bylo celou problematiku pojmout komplexně a nemohla být tak rozebrána vyčerpávajícím způsobem. Proto byl hlavní důraz kladen na zvláštnosti vztahující se k závodu. Obecná úprava jednotlivých právních vztahů a dalších institutů byla rozebrána jen v nezbytném rozsahu pro zachování ucelenosti práce.

Vzhledem k tomu, že se dosud jedná o poměrně novou úpravu, ke které není ještě v řadě případů ustálený a komplexní výklad v odborné literatuře, nemluvě o judikatuře soudů, je zde v některých částech poměrně široký prostor pro tvorbu vlastního názoru. Toho jsem se v několika případech pokusil využít a přinést tak odlišné pojetí problému. Stále však je zde řada otázek bez jasných odpovědí a vzniká tu tak velký prostor pro diskusi a další práci.

VII. Seznam použité literatury a zdrojů

7.1. Knižní publikace

BĚLOHLÁVEK, Alexander a kol. Komentář k zákonu o obchodních korporacích. Plzeň. Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-451-0.

GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 5. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-233-2.

HRUŠÁKOVÁ, Milana, KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, WESTPHALOVÁ, Lenka a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655-975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-503-9

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

HŮRKA, Petr, BOROVEC, David, HORÁČEK, Tomáš a kol. Přejedání práv a povinností zaměstnavatele při změně dodavatele. 1. vydání. Olomouc: Anag spol. s r.o., 2013. ISBN 978-80-7263-847-5.

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

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

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

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek II. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-457-6.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.

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

TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3.

VEČEŘ, Igor. Podnikové právo. 1. vydání. Praha: Leges, 2013, s. 13. ISBN 978-80-87576-46-5.

7.2. Časopisy

DOHNAL, Jakub, GALVAS, Miroslav. Krátce k pachtu obchodního závodu a otázce převoditelnosti názvu propachtovatele. *Obchodněprávní revue*. 2014, roč. 6, č. 7-8, s. 221-223.

LYČKA, Martin. Právní ochrana zaměstnanců v případě převodu – pohled Soudního dvora EU. *Právní rozhledy*. 2013, roč. 21, č. 10, s. 354-360.

7.3. Elektronické zdroje

Judikatura a právní předpisy, včetně důvodových zpráv stažené z právního informačního systému CODEXIS. Atlas Consulting spol. s r.o.

VIII. Shrnutí

Závod jako předmět právních vztahů (koupě závodu a pacht závodu)

Tématem této diplomové práce je „Závod jako předmět právních vztahů (koupě závodu a pacht závodu)“. Jak lze z názvu dovodit, obchodní závod je věcí, tedy předmětem právních vztahů a nikoli jejich subjektem. To hraje významnou roli v jeho chápání. Přijetím občanského zákoníku navíc došlo v tomto institutu k řadě změn, včetně změny jeho názvu. Proto bylo nutné pojmout tuto problematiku komplexně, od vymezení pojmu až po specifika jednotlivých právních vztahů.

První část diplomové práce je zaměřena na samotný pojem obchodní závod a na jeho vymezení v občanském zákoníku, kde je chápán jako soubor jmění a zároveň prostředek k provozování činnosti podnikatele. Jsou zde rozebrány jednotlivé druhy závodů. Také je zde věnován prostor problematice pobočky a jiných částí závodu.

Druhá část je věnována vybraným příkladům právních vztahů, jejichž předmětem závod může být. Jednotlivé právní vztahy jsou stručně charakterizovány. Také jsou zde popsána některá jejich specifika v případě, kdy je jejich předmětem právě závod.

Hlavním tématům je věnována třetí a čtvrtá část diplomové práce. Ve třetí části je upravena koupě závodu. Koupě je nejvýznamnější právní institut, na jehož základě dochází ke změně vlastníka závodu. Jsou zde rozebrána jak obecná ustanovení kupní smlouvy, se zaměřením na jejich vztah k závodu, tak především zvláštní ustanovení o koupi závodu, která jsou obsažena v § 2175 až § 2183 občanského zákoníku. Tato zvláštní ustanovení jsou alespoň částečně také aplikovatelná na většinu právních vztahů charakterizovaných ve druhé části diplomové práce.

Čtvrtá a zároveň poslední část je věnována druhému hlavnímu tématu, kterým je pacht závodu. V rámci českého práva jde o nový institut, který se vyčlenil z nájmu a je mu také podobný. Podobně jako u kupní smlouvy, tak i zde jsou v občanském zákoníku upravena zvláštní ustanovení o pachtu závodu. Vzhledem k jejich velké podobnosti se zvláštními ustanoveními o koupi závodu, je tato část rozebrána výrazně stručněji.

Problematika obchodního závodu je stále poměrně nová. Proto věřím, že tato diplomová práce může přinést některé nové pohledy a prostor pro další diskuzi.

IX. Abstract

Commercial establishment as an object of legal relationship (purchase of commercial establishment and usufructuary lease of commercial establishment)

The topic of this thesis is „Commercial establishment as an object of legal relationship (purchase of commercial establishment and usufructuary lease of commercial establishment)“. From the title it is obvious that commercial establishment is an object of legal relationship but not a subject of legal relationship which is a considerable part of its understanding. With the acceptance of the Czech Civil Code a lot of changes came to this institute, including name change. This is the reason why it was necessary to conceive this matter complexly, from the basic term to specifics of particular legal relationships.

The first part of this thesis is focussed on a basic term of commercial establishment and its circumscription in the Czech Civil Code, where it is understood as a set of asset and also as an agent for entrepreneurial activities. This part analyses particular kinds of commercial establishment and also branch of another parts of commercial establishment.

The second part is dedicated to various examples of legal relationships where the commercial establishment might be the object. Particular legal relationships are concisely characterised. In this part there are also descriptions of some specifics in case of being a part of commercial establishment.

The main topics are discussed in the third and fourth part of this thesis. In the third part, the following is discussed: the processed purchase of commercial establishment. The purchase is the most considerable legal institute based on the change of owner of commercial establishment. Another topic is disassembly of general assessments in buying contract with a view to their relationship to commercial establishment and mainly anomalous assignation about purchase of commercial establishment which are contained in Czech Civil Code from section 2175 to 2183. These anomalous assignation are at least partly applied to most of legal relationship which are characterised in the second part of thesis.

The last part is about the second main topic which is usufructuary lease of commercial establishment. In terms of Czech law it is a new institute which was sequestered from the rental and it is very similar to it. Similarly to a buying contract; also in this case there are some anomalous assignment in the Czech Civil Code about usufructuary lease of commercial establishment. There are a few affinities between them so this part is discussed markedly briefer.

Matters of commercial establishment is still relatively new. That is the reason why I believe, that my thesis might bring some new views and place for another discussion.

X. Klíčová slova (key words)

Obchodní závod - Commercial establishment

Koupě závodu - Purchase of commercial establishment

Pacht závodu - Usufructuary lease of commercial establishment