

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra obchodního práva

Název diplomové práce:

Smlouva o nájmu podniku

Vypracoval: Jiří Mulač

Ledenická 23, 370 06 České Budějovice

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Stanislav Plíva, CSc.

Prohlášení:

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma

„Smlouva o nájmu podniku“

jsem vypracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem
pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze, dne 30. března 2007

Podpis:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mee' with a horizontal stroke at the end.

Poděkování:

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce Doc. JUDr. Stanislavu Plívovi, CSc. za jeho odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	6
1 Podnik	7
1.1 Podnik jako pojem práva	7
1.2 Pozitivněprávní vymezení podniku.....	10
2 Institut nájmu podniku v českém právu	15
2.1 Vývoj právní úpravy nájmu podniku v českém právu	15
2.2 Pozitivněprávní úprava	22
3 Charakteristika nájmu podniku jako smluvního typu	23
3.1 Pojem a význam nájmu podniku.....	23
3.2 Nájem podniku jako tzv. absolutní obchod.....	26
3.3 Podstatné části smlouvy o nájmu podniku	27
3.3.1 Vymezení podniku	27
3.3.2 Část podniku tvořící organizační složku	28
3.3.3 Přenechání podniku k provozování, řízení a pobírání užitků.....	30
3.3.4 Nájemné	30
3.3.5 Důsledky nedodržení obsahových náležitostí smlouvy o nájmu podniku	30
3.4 Použitelnost ustanovení občanského zákoníku	33
3.5 Kogentní a dispozitivní ustanovení.....	35
4 Proces vzniku smlouvy	37
4.1 Určení smluvních stran	37
4.2 Forma smlouvy	39
4.3 Souhlas společníků nebo valné hromady	40
4.4 Účinnost smlouvy	45
5 Práva a povinnosti smluvních stran	48
5.1 Závazek provozovat podnik	48
5.2 Způsob provozování podniku	49
5.3 Zákaz podnájmu	54
5.4 Přejedání práv a závazků.....	54
5.5 Užívání nehmotných složek podniku	58
5.5.1 Užívání označení, know-how a předmětů průmyslového vlastnictví	58
5.5.2 Užívání ostatních nehmotných složek	61
5.6 Přejedání vlastnictví věcí určených podle druhu	62
5.7 Nájemné	63
5.8 Konkurenční doložka	66
6 Zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku	68
6.1 Důvody zániku nájemního vztahu	68
6.2 Důsledky zániku závazkového vztahu	74

6.2.1 Práva a závazky.....	75
6.2.2 Předměty průmyslového vlastnictví a věci určené podle druhu	77
7 Úprava nájmu podniku v návrhu nového obchodního zákoníku	79
7.1 Obchodní závod	79
7.2 Pacht závodu	80
8 Zhodnocení právní úpravy a náměty de lege ferenda	82
Závěr	84
Seznam použité literatury.....	85
Přílohy.....	88

Úvod

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma smlouva o nájmu podniku. Důvodem této volby je jednak orientace mého odborného zájmu směřující do oblasti obchodního práva, jednak doposud aktuální potřeba detailněji zmapovat a popsat problematiku nájmu podniku.

Institut smlouvy o nájmu podniku byl do českého právního řádu vložen novelou obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. s účinností od 1. ledna 2001., jako reakce na nemožnost řešit nájem podniku cestou aplikace ustanovení občanského zákoníku o nájmu věci. Bohužel nová úprava vykazovala řadu mezer a nejasností. Přestože doznala za dobu své šestileté existence několika změn, není dodnes zdaleka bezproblémová a bezchybná.

Přitom v dnešním složitém a dynamicky se rozvíjejícím tržním prostředí nepochybně poroste potřeba řešit podnikatelské vztahy také formou nájmu podniku. Jednoznačná právní úprava, která náležitým způsobem zachytí všechny aspekty nájmu podniku, je bezpodmínečným předpokladem pro jeho širší využití.

Je proto na právní nauce, aby se pokusila cestou interpretace překlenout nedostatky a mezery v právní úpravě nájmu podniku. Jakkoliv se doposavad podařilo odborné veřejnosti vyložit většinu základních, a někdy i na první pohled bezvýhodně vyhlížejících problémů, zůstává stále v úpravě několik bílých míst. Věřím, že touto prací alespoň částečně přispěji k podrobnějšímu rozpracování fenoménu nájmu podniku v českém právu.

Cílem mé diplomové práce je podat výklad a provést hodnocení současné právní úpravy smlouvy o nájmu podniku. Tam, kde doposud nebyla podána uspokojivá interpretace, se pokouším nabídnout možný způsob řešení, někdy dokonce východisko ze zdánlivě protichůdných ustanovení. Jsem si vědom, že ne vždy půjde právě o to jediné správné řešení, nicméně tímto způsobem se pokouším přinejmenším poskytnout podnětný názor na věc.

V koncepci mé práce jsem vyšel z historických reálií nájmu podniku, jenž se podle mého názoru velmi výrazně promítají do současné koncepce nájmu podniku. Při vlastní analýze pozitivní právní úpravy vycházím z obecné charakteristiky a pojmového vymezení smlouvy o nájmu podniku. Poté jsem na základě určení relevantních ustanovení analyzoval jednotlivé práva a povinnosti.

1 Podnik

1.1 Podnik jako pojem práva

Pojem podnik je v podnikatelské praxi jeden z nejužívanějších, a na druhou stranu také nejmnohoznačnějších pojmů. Tento pojem je užíván v různých situacích s různým významem.

Zejména je nutno rozlišovat pojem podnik ve smyslu právním oproti podniku ve smyslu ekonomickém. V běžné mluvě je ve většině případů používán právě v ekonomickém slova smyslu, tedy určité sociálně-ekonomické jednotky podnikající na trhu. Tomuto pohledu odpovídá do určité míry ztotožňování pojmu podniku s určitým podnikatelským subjektem. K jasnému odlišení právního a ekonomického pohledu je nutné objasnit kořeny této pojmové rozpolcenosti, která má zásadní vliv na jednoznačné uchopení tohoto pojmu.

Již v době první republiky znal právní systém pojem podnik. Nazýval se obchodní závod, čili podle tehdejší nauky obchodní podnik v objektivním smyslu, na rozdíl od smyslu subjektivního jakožto určité podnikatelské činnosti. Je nutné připomenout, že obecný zákoník občanský č. 946/1811 sb.z.s., ve znění účinném k 1. 1. 1925, neobsahoval legální definici tohoto pojmu. Byla to odborná nauka, která sehrála rozhodující úlohu při tvorbě tohoto pojmu a jeho zavedení do aplikační praxe. Pojetí jednotlivých autorů se v některých rysech lišilo, ale obecně lze říci, že obchodní závod byl definován jako předmět (objekt) právních vztahů, který měl smíšenou povahu, avšak jeho podstatou byl nehmotný prvek. Podnik ve smyslu objektivním nebyl ani věcí, ani právem, nýbrž statkem poměrovým, jenž vznikl uskutečněním podnikatelské ideje. Pisko tento statek poměrový definoval jako „*organizaci provozu, která zabezpečuje, podporuje výsledek výdělečné činnosti, po případě zajištěná možnost odbytu (clientèle, achalandage)*“¹ a nespatořoval v něm pouze podstatu podniku, ale sám podnik. V souladu s tím definoval Malovský-Wenig obchodní závod (podnik) jako „*organizaci provozu, podporující nebo zajišťující výsledek výdělečné činnosti, nebo zajištěnou možnost odbytu, které může podnikatel zpeněžit buď vlastní prací nebo tím, že je přenechá jinému, aby jich využil k podporování své výdělečné činnosti téhož druhu.*“ Vzhledem k tomu, že podnik nebyl ani věcí ani právem, byla pro tehdejší nauku zásadní otázka, jaký právní režim se na tento předmět (resp. poměrový statek) bude aplikovat. Předpisů občanského zákona, které upravovaly věcná práva i obligační jednání a předpokládaly jako předmět buď věc nebo

¹ Malovský-Wenig, A. Příručka obchodního práva. Praha : Kompas, 1947, str. 83.

právo, mohlo být na podnik užito jen per analogiam. Podle prvorepublikové nauky nebylo možno vzhledem k povaze podniku aplikovat jeden z režimů bez dalšího. V každém jednotlivém případě bylo nutno uvážit zvláště, z jakého hlubšího hospodářského důvodu upravoval zákon týž poměr jinak u věci movité a jinak u věci nemovité.² Za subjekt práva na závod prohlašoval majitele podniku, který nemusel být nutně provozovatelem závodu. Tehdejší nauka také dovozovala pojem příslušenství závodu (podniku). Příslušenství bylo definováno jako věci, které jsou ve skutečné a zřejmé souvislosti s podnikem, a které jsou nezbytné pro jeho další provozování. Tyto věci jakožto příslušenství sdílely právní osud věci hlavní – obchodního závodu. Prvorepublikový pojem obchodního závodu (podniku) a jeho chápání bylo velice blízké dnešnímu juristickému pohledu. Závod byl předmětem právních vztahů a oproti dnešní úpravě byly jako podstata tohoto předmětu akcentovány jeho nehmotné složky. Podnik vznikl jako výsledek podnikatelské myšlenky podnikatele. V tom byl také spatřován základ a podstata podniku. Naproti tomu věci, které byly k podnikání užívány, byly pouhým příslušenstvím. Tehdejší úprava také v lecčems sloužila jako vzor při opětovném zavedení pojmu podnik v jeho původním významu.

Další historický vývoj však znamenal zásadní změnu v chápání pojmu podniku. Došlo k přerodu z podniku jako předmětu právních vztahů k podniku jako subjektu právních vztahů sui generis. Kořeny těchto změn jsou ve znárodnovacích dekretech z let 1945 a 1946. Když byly podniky odnímány původním vlastníkům, bylo považováno za vhodné, aby i nadále působily v hospodářských vztazích jako vymezené samostatné jednotky, přestože byly fakticky všechny vlastněny státem. Byly jakýmsi samostatně hospodařícím státním majetkem. To také bylo prapůvodem splývání předmětu se subjektem právních vztahů. K dovršení personifikace podniku došlo z. č. 103/1950 Sb., který nepovažoval podnik za vlastnictví státu, ale říkal, že „*vlastníkem majetku národního podniku je stát; národnímu podniku je takový majetek svěřen do správy*“, dále uváděl: „*ve věcech tohoto majetku národní podnik vystupuje a jedná vlastním jménem*“, čímž jednoznačně proklamoval personifikaci podniku. Tím došlo k splynutí subjektu (vlastníka) s předmětem (podnikem). Tento náhled na pojem podniku přetrval až do roku 1989.

Podnik v dnešním slova smyslu byl zaveden Československým obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb., který navázal na prvorepublikovou tradici, kdy vymezil podnik opět jako předmět (objekt) právních vztahů. Nicméně socialistický, personifikovaný náhled na pojem

² Malovský-Wenig, A. Příručka obchodního práva. Praha : Kompas, 1947, str. 83.

podniku přetrvává v určité míře do dnešních dnů, a to zejména v laické veřejnosti, a má neblahé následky pro jednoznačné a přesné chápání pojmu podnik. Zůstává otázkou, zda by nebyvalo vhodnější zvolit v nové polistopadové úpravě jiný termín, který by nevyvolával reminiscence na personifikovaný podnik let minulých. Ostatně návrh nového obchodního zákoníku se vrací i terminologicky k prvorepublikové úpravě a používá opět termín obchodního závodu.

Druhou okolností přispívající k vágnosti a pojmové nejasnosti je mezinárodněprávní aspekt. Prakticky v každém státu nalezneme určitou obdobu institutu podniku, avšak v každé zemi je jeho vymezení více či méně rozdílné. Neexistuje žádný obecný, mezinárodně stejně chápaný termín podniku. Ekvivalentní pojmy cizích států (enterprise, fonds de commerce, Unternehmen, azienda, establecimiento mercantil atd.) mají různou významovou šíři a jejich výklad je rozdílný. Vzájemné překlady do jiných jazyků jsou obtížné a spíše ojedinělé. Pokud jsou tyto termíny překládány, tak s vědomím nepřesnosti a určitého zjednodušení, protože tento ekvivalentní pojem má vždy právě jen ten význam, který mu ten který právní řád přiznává. Navíc vlastní pojmová nejasnost existuje i v zahraničních úpravách samotných. V zásadě mají zahraniční právní úpravy dvojí přístup k dané problematice. Prvním je rigidní přísně právní přístup typický pro románské právo, tzn. právo francouzské, italské, belgické či lucemburské. Tyto právní řády využívají přesných legální definic jednotlivých pojmů, přičemž povětšinou navazují na dlouholeté historické kořeny těchto právních institutů. Druhý přístup je charakteristický pro německy mluvící země a vyznačuje se oproti předchozímu typu svým pružným a ne tak precizním pojetím. Právní řády neupravují vlastní pojem podniku, jejich ekvivalentní pojmy (Unternehmen, Betrieb) nemají pevně určený význam. Legislativní úprava je velice strohá a omezuje se pouze na regulaci převodů takovýchto podniků a některé další dispozice. Obecně lze konstatovat, že neexistuje jednoznačný a konformní mezinárodní pojem podniku a jeho význam a výklad je vždy partikulární. Společným sjednocujícím rysem, jež lze z jednotlivých úprav vypožorovat, je příklon k pojetí podniku jako předmětu právních vztahů a zaměření se na jeho funkční složku.³

Podobně nelze zaměňovat pojem obsažený v českém řádu s podnikem používaným v evropském komunitárním právu. V evropském komunitárním právu prošel pojem podnik poměrně dlouhým vývojem, zejména v souvislosti s činností Komise a Evropského soudního

³ Blíže viz *Pelikánová, I. Úvod do srovnávacího práva obchodního*. Skripta 1. vydání. Praha : C. H. Beck, ASPI, a. s., 2000, str. 67.

dvora na poli soutěžního evropského práva. V současné době je podnik pojímán jako předmět, který však může být spjat s jedním nebo více subjekty. Kritériem je zde ekonomická ucelenost, tedy ke kterému subjektu či subjektům je podnik přivázán z hlediska určování jeho chování. Podnik je konstruován jako ekonomická entita neutrální ve vztahu k národním právním řádům jednotlivých zemí. Je výsledkem abstrahování nesourodých pojmů národních a potřeby účinně postihovat některá jednání na společném trhu. Někdy je také, byť trochu nepřesně, označován za kritérium pro posouzení odpovědnosti jednotlivých soutěžících a proto spíše za ekonomický pojem. Terminologie evropského práva používá pro regulaci ekonomických vztahů dva podobné pojmy. Pojem společnost, kterým označuje právní subjekt z hlediska evropského práva. A právě výše zmíněný podnik označující ekonomickou jednotku. I když je pojem podnik odpoutaný od právních subjektů, bývá adresátem některých právních norem.⁴ To ale nic nemění na tom, že není subjektem evropského komunitárního práva. Pojmovým znakem podniku je jeho ekonomická aktivita bez ohledu na jeho právní subjektivitu a způsobu financování. Druhým znakem je jednota či ucelenost, a to zájmová, organizační a řídicí.

Shrnu-li výše uvedené, předmětem této práce je podnik chápaný výhradně ve smyslu úpravy použité v českém právním řádu. Podnik je proto nutno chápat striktně jako předmět právních vztahů, jako předmět, kterým je disponováno právními úkony. Významová širší pojmu podnik musí být chápána pouze v souladu s pozitivněprávní definicí v obchodním zákoníku. Existence podobných zahraničních pojmů nemá vliv na vymezení používané českým právním řádem.

1.2 Pozitivněprávní vymezení podniku

Jak už bylo řečeno výše, do českého řádu byl institut podniku ve smyslu předmětu právních vztahů opět zaveden z. č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem. Od tohoto pojmu je však třeba důsledně odlišovat podnik podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Státní podnik je druhem právnické osoby a není tedy podnikem ve smyslu obchodního zákoníku. Předmětem této práce je pouze podnik ve smyslu jak je definován v obchodním zákoníku, a pokud bude v následujícím textu používán bez dalšího pojem podnik, půjde vždy o podnik podle § 5 obchodního zákoníku.

Obchodní zákoník si dává za cíl velmi nelehký úkol, a to definovat pojem, jenž by v sobě

⁴ Munková, J. Podnik jako adresát normy v soutěžním právu, Právní rozhledy, 2004, č. 17, str. 625.

obsahoval předmět výsledku realizace podnikatelské myšlenky. Potřeba takového pojmu je nezpochybnitelná zejména z důvodu umožnění dispozic s takovýmto výsledným předmětem jako celkem. Z původního znění § 5 obchodního zákoníku nevyplývalo jasně, jakým právním režimem se tento zvláštní předmět řídí a zda je vůbec předmětem vlastnického práva či nikoliv. O tom také svědčí četné diskuse, které se vedly na stránkách odborných monografií i periodik.⁵ Na tyto problémy reagovala novela obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. (tzv. euronovela), která s účinností od 1.1.2001 vložila do § 5 obchodního zákoníku druhý odstavec. Novelizované znění obchodního zákoníku (z. č. 513/1991 Sb. ve znění novel) zní:

„§5

(1) Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.

(2) Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku. "

V první větě odstavce 1 je prohlášen podnik za zvláštní souborný předmět („*soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání*“), jehož jednotnost zajišťuje funkční určení jeho jednotlivých složek. Věta druhá určuje šíři tohoto předmětu a jeho podstatu („*k podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit*“).

Odstavec 2 závazným způsobem určuje právní režim tohoto souborného předmětu („*podnik je věc hromadná*“) a zavádí do českého práva faktickou universalitu. Český právní řád však pojem hromadné věci (faktické univerzality) nedefinuje a ani nepodává bližší výklad, co je třeba pod tímto pojmem rozumět. Obecně řečeno, integrujícím prvkem hromadné věci je určitá vlastnost společná všem jejím prvkům. Pro identitu hromadné věci nejsou směrodatné

⁵ Viz Eliáš, K. Vymezení podniku v českém obchodním zákoníku. Právní rozhledy, 1993, č. 3, str. 75; Pelikánová, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. Právní praxe v podnikání, 1995, č. 11, str. 35.

vlastnosti jednotlivých prvků. Hromadnou věc ve své podstatě neurčuje souhrn (součet) jejich jednotlivých součástí, ale celek je sjednocován onou jinou integrující skutečností. Při změně, či zániku určité složky či prvku hromadné věci nedojde ke změně identity vlastní hromadné věci. Ta bude dál trvat v nezměněné formě. Na věc hromadnou lze také nazírat tak, že jde o „*právní skutečnost, kdy několik věcí tvoří celek*“⁶. Z hlediska oceňování je vhodné připomenout, že suma cen jednotlivých prvků nemusí odpovídat ceně celého souboru. V případě podniku je touto určující skutečností organizovaná podnikatelská činnost a určitý vlastnický subjekt („*teré patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit*“). Zákon mluví o podnikatelské činnosti, a proto musí jít pouze o organizovanou činnost za účelem dosažení zisku, nikoliv pro jiné – neziskové účely. Při změně určité složky podniku trvá podnik jako celek dál v nezměněné podobě, např. zcizení movitých či nemovitých věcí, popř. nehmotných statků nemá vliv na identitu podniku. Pro existenci podniku je určující organizovaná podnikatelská činnost určitého vlastnického subjektu, konkrétní prvky podniku s tím spojené mohou být proměnlivé. Z toho také vyplývá, že ne každý podnik musí obsahovat všechny prvky uvedené definice, tj. věci, práva a jiné hodnoty. Na podstatě podniku nic nemění, pokud má např. pouze hmotný substrát, či naopak pouze nehmotný. K naplnění zákonných znaků definice není zapotřebí dostát všem uvedeným prvkům, na druhou stranu takový případ bude asi nejobvyklejší. Například Nejvyšší soud v odůvodnění rozsudku k tomu říká: „*Na závěru, zda je předmětem smluvního převodu skutečně podnik (jeho část), pak ničeho nemění ani to, že převádějíci nemá zaměstnance, popř. že nemá (jedno z jakých důvodů) uzavřeny obchodní smlouvy (např. s dodavateli či odběrateli)*.“⁷

Z prohlášení podniku za věc („*na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu*“) lze zároveň jednoznačně dovodit, že podnik je předmětem vlastnického práva, čímž je tedy vlastníkovu podniku dána nejširší možná ochrana. Podle klasického teoretického vymezení hromadné věci je její podstatou, že při dispozicích celkem sledují jeho jednotlivé složky právní osud celku. Např. pokud je převáděno vlastnictví k hromadné věci, je automaticky převedeno vlastnictví i k jednotlivým složkám. Právě to je jednou ze základních výhod institutu věci hromadné a jeho praktické využitelnosti. Nicméně zvláštní povaha některých prvků si vyžaduje v určitých ohledech režim odlišný („*Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a*

⁶ Holub, O. Věc hromadná – soubor věcí, Ad Notam, 20002, č. 3, str. 50.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.

jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.“). Právě toto ustanovení poněkud relativizuje vymezení podniku jako věci hromadné, protože oproti klasickému teoretickému chápání hromadné věci stanoví výjimky. Zákon sice označuje podnik za věc hromadnou, ale pro převod jednotlivých složek podniku stanoví odchylný režim oproti celku.

Do hmotné složky podniku řadíme budovy, pozemky, výrobní stroje, nástroje, materiál a další, tedy veškeré movité a nemovité věci. Do osobní složky patří vzdělání, praxe a zkušenosti zaměstnanců a fyzické osoby podnikatele. Nehmotnou složku („*práva a jiné majetkové hodnoty*“) představují pohledávky, obchodní firma, obchodní tajemství, ochranná známka, průmyslový vzor a ostatní předměty duševního vlastnictví. Řadíme sem také, podle současné úpravy poněkud opomíjenou klientelu, která ještě podle prvorepublikového pojetí tvořila podstatu podniku. Dále know how, umístění podniku, prodejnost výrobků a jejich úprava, goodwill, postavení podniku na trhu a další. Do podniku však nepatří povinnosti, dluhy a závazky.

Není úplně jasné, nakolik může sám podnikatel ovlivňovat vlastní šíři podniku, tedy co bude v konkrétním případě spadat pod jeho podnik. Poslední věta odstavce dva („*nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit*“) spíše naznačuje kogentnost určení rozsahu. Lze si však jen velmi těžko představit takovéto pojetí v praxi. Takovýto výklad by vedl k popření vlastnických oprávnění podnikatele a je proto nutné spíše připustit možnost volního vlivu podnikatele.

Dodnes je z teoretického hlediska problematická otázka, zda jeden vlastnický subjekt může mít více podniků.⁸ Může se vyskytnout situace, kdy podnikatel podniká v několika na sobě nezávislých oblastech, jejichž povaha je rozdílná a vytváří tak několik rozdílných organismů. Pak by takovou situaci bylo možno kvalifikovat jako jeden podnik a jednotlivé organismy jako organizační složky podniku. Této verzi by odpovídal i doslovný výklad § 5 obchodního zákoníku. Aplikační praxe však vedla k závěru opačnému, kdy dovozuje v těchto případech současnou existenci více podniků. Hraničním ukazatelem mezi jednotlivými podniky bude rozdílnost podnikatelské činnosti. Bude tedy nutné připustit možnost vlastnit více podniků jedním vlastníkem.

⁸ Kolářová, L. Může mít podnikatel více podniků? Právní praxe, 1993, č. 7, str. 431; Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku s přihlédnutím k evropskému právu - I. díl (4. aktualizované vydání). Praha : ASPI, a. s., 2004, str. 70.

Z hlediska dispozic podnikem je velmi důležitý vztah podniku a obchodního majetku. Podle § 6 odst. 1 obchodního zákoníku je obchodní majetek rozdílně definován pro podnikatele fyzickou osobu a podnikatele právnickou osobu. Obchodním majetkem podnikatele, který je fyzickou osobou, se rozumí majetek (věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty), který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. Obchodním majetkem podnikatele, který je právnickou osobou, se rozumí veškerý jeho majetek. Vychází z toho otázka, jaký je vzájemný poměr takto definovaného obchodního majetku a podniku. Podnik není totožný s obchodním majetkem, je pojmem užším. Podnik nezahrnuje celé obchodní jmění, ale je pouze jeho součástí. Tato otázka je patrná zejména u podnikatelů právnických osob. V případě, kdy by podnik u právnické osoby zahrnoval celý obchodní majetek, tak by po převodu podniku na jiný subjekt z právnické osoby zbyla jen prázdná skořápka bez majetku. Taková koncepce by byla neudržitelná. Každá podnikatelská právnická osoba proto musí mít i jiný majetek nenáležící k podniku. Jedná se například o majetek sloužící výlučně k provozu vlastní právnické osoby, tedy o věci, které zajišťují fungování právnické osoby či jejích orgánů, jejich schůze a každodenní provoz, nebo motorové vozidlo v užívání orgánu společnosti. Může také jít o některé běžné účty a zůstatky na nich a podobně. Podobně argumentuje I. Pelikánová, když dochází k závěru, že: „*V obecné rovině není možné ztotožňovat podnik obchodní společnosti s veškerým jejím majetkem – majetek obchodní společnosti je tvořen podnikem a dalšími aktivy, mimo jiné aktivy finančními.*“⁹

Shrneme-li výše uvedené, podnik je hromadnou věcí, která v sobě zahrnuje vše, co v souladu s vůlí podnikatele náleží k jím vytvořenému podnikatelskému organismu. Zákonodárcem zvolená definice je však neobvykle široká. Důvodem toho je velice rozsáhlé vymezení podnikání, potažmo vlastního podnikatele v § 2 obchodního zákoníku. Z toho důvodu bude pod pojem podniku třeba podřadit velice široké spektrum případů s tím, že jejich individuální vlastnosti se budou ve značné míře lišit případ od případu. Hlavním důvodem pozitivněprávního zakotvení pojmu podnik je umožnění různých dispozic podnikem jako celkem. Cílem této práce je blíže analyzovat jeden druh takové dispozice s podnikem – nájem podniku.

⁹ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 1. díl, 4. vydání, Praha: ASPI Publishing, 2004, str. 74.

2 Institut nájmu podniku v českém právu

2.1 Vývoj právní úpravy nájmu podniku v českém právu

Poprvé se s institutem nájmu podniku setkáváme v prvorepublikovém právním řádu a nauce. Jak už bylo řečeno výše, prvorepubliková právní věda se pojmu podnik věnovala poměrně obšírně. Nepřekvapí tedy, když podobnou úlohu jako při rozpracování samotného pojmu obchodní závod (podnik) sehrála nauka i při vývoji a analýze jednotlivých dispozic. Je logické, že pokud zákonná ustanovení neznala a přímo výslovně nepoužívala pojem podnik, že taky přímo neupravovala zvláštní druh dispozic tímto předmětem. Bylo na nauce a aplikační praxi, aby cestou analogie rozvinula jednotlivé možnosti nakládání s obchodním závodem. Byly používány obligační a věcněprávní normy občanského zákoníku s tím, že se vždy u každého jednotlivého práva posuzovalo, zda na něj budou aplikovat ustanovení týkající se věci hmotné či nehmotné. Bylo potřeba uvážit, z jakého důvodu či hospodářského záměru byl pro týž právní vztah stanoven různý režim pro věci hmotné a nehmotné, popř. movité a nemovité, a na základě toho určit, který z nich je bližší povaze podniku v onom konkrétním případě. Tak např. Pisko dovozoval, že pro podnik platily delší lhůty, které zákon stanovil pro nemovitosti k uplatnění předkupního práva, neboť povaha podniku se tu více blížila nemovitosti zejména svojí pravidelně vyšší cenou.¹⁰ Obdobným způsobem se postupovalo u každého jednotlivého práva. Obchodní závod mohl být předmětem řady dispozic – prodej, pacht, ususfructus, dědické posloupnosti, součástí konkursní podstaty či předmětem exekuce – ale vzhledem k tématu této práce se budu nadále věnovat pouze nájmu v dnešním slova smyslu. K snadné aplikovatelnosti přispívalo i široké vymezení vlastnictví a věci v právním smyslu. Vlastnické právo bylo koncipováno jako všeobjímající¹¹, a proto jeho předmětem mohly být jak věci hmotné, tak i věci nehmotné. Podobně široké bylo i vymezení věci¹², přičemž z dělení věcí je patrné, že mohly být také hmotné i nehmotné. Věci, které bylo možno vnímat smysly, byly považovány za hmotné, ostatní za nehmotné. Podle výslovného znění § 298 se práva počítala za věci nehmotné, movité.

¹⁰ Malovský-Wenig, A. Příručka obchodního práva. Praha: Československý kompas, 1947, str. 88.

¹¹ § 353 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 sb.z.s zněl: „Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.“

¹² § 285 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 sb.z.s definoval věc jako: „Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží k potřebě lidí, sluje věc v právním smysl.“

Protože tehdejší právní řád neupravoval přímo nájem podniku, bylo nutné v první řadě určit, jaké právní normy byly určující pro tento právní vztah. Na pacht podniku se aplikovala obecná ustanovení týkající se nájmu (pachtu) věci na základě analogie legis, jakožto zákonná ustanovení, která byla svou povahou nejbližší právnímu vztahu pachtu podniku. Právní úprava nájmu (pachtu) byla obsažena v obecném zákoníku občanském č. 946/1811 sb.z.s. Zákoník upravoval nájem v hlavě dvacáté páté nazvané O smlouvách pachtovních (nájemních), dědičného pachtu a dědičného úroku, ve které se § 1090 až 1121 vztahovaly k nájmu (pachtu) věci. Avšak tehdejší právní úprava rozlišovala dva typy úkonů, které by se daly podřadit pod dnešní pojem nájem. Bylo nutné určit, který z těchto institutů se bude aplikovat na podnik.¹³

Za nájemní (pachtovní) smlouvu označoval zákon smlouvu, kterou někdo obdržel užívání nespotřebitelné věci na určitý čas a za určitou cenu, přičemž důsledně rozlišoval mezi nájmem a pachtem. Bylo-li možné užívat pronajaté věci bez dalšího vzdělávání (dnešní ekvivalentní význam je obhospodařování, zušlechťování), nazývala se taková smlouva smlouvou nájemní; bylo-li možné ji užívat jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu, byla smlouva posuzována podle povahy hlavní věci. Podnik (obchodní závod) mohl tedy být pouze pachtován, protože povaha podniku určovala nutnost jeho aktivní správy. Jednoznačně šlo o předmět, jež bylo možné užívat pouze za současného obhospodařování. Malovský-Wenig k tomu uvádí: „*Obchodní závod může být předmětem pachtu jakožto předmět, jež může být užíván jen „pílí a přičiněním*“.¹⁴ Pokud by bývalo šlo o věc užitelnou jednalo by se o ususfructus, jenž ale byl institutem rozdílným od nájmu (pachtu). Na právní vztah nájmu podniku v dnešním slova smyslu se tedy aplikovala ustanovení občanského zákoníku týkající se pachtu věci.

Dále bylo nutno vyřešit otázku aplikovatelnosti obchodního zákoníku, tj. zda pacht podniku byl obchodněprávní vztahem či nikoliv. Obchodněprávní vztahy upravoval obecný obchodní zákoník č. 1/1863 ř. z., přičemž blíže se obchodům věnoval ve své hlavě čtvrté nazvané O obchodech. Ten se vztahoval na vyjmenované druhy jednání označené jako obchody. Obchody definoval uceleně, avšak použitá kritéria byla poměrně složitě kombinována. Byly jimi hlediska objektu, subjektu, účelu a smluvního typu. Poměrně komplikované vymezení obchodů bylo výsledkem snahy vyhnout se definici v kruhu, tedy případu, kdy je obchod definován tím, že je uskutečňován obchodníkem a naopak obchodník

¹³ Pro větší názornost uvádím v příloze č. 1 vybrané části obecném zákoníku občanském č. 946/1811 sb.z.s.

¹⁴ Malovský-Wenig, A. Příručka obchodního práva. Praha : Kompas, 1947, str. 89

tím, že uskutečňuje obchody. Teorie obchodního práva rozlišovala několik skupin obchodů – obchody základní, akcesorické, absolutní a relativní.¹⁵

Absolutní obchody byla jednání, která byla obchodněprávními závazky (obchody) bez ohledu na povahu subjektů, které je činily a bez ohledu na povahu těchto jednání. Nebralo se v potaz zda je činili obchodníci nebo ne a také zda byly provozovány po živnostensku (soustavně) nebo pouze nahodile. Tato jednání byla vyjmenována v čl. 271. Relativní obchody byla jednání dvojího druhu. Zaprvé šlo o jednání vypočtené v čl. 272, která musela zároveň být provozována po živnostensku. Tím měl zákon na mysli činnost vykonávanou za účelem dosažení stálého výdělku. Nemohl jí tedy být jen příležitostný, nahodilý výkon této činnosti, i kdyby jinak byla mezi vyjmenovanými činnostmi v čl. 272. Zadruhé pod relativní obchody spadaly akcesorické obchody, jakožto jednání souvisejících s provozem obchodní živnosti. Základními obchody byly všechny obchody absolutní a z relativních obchodů kategorie první, tj. jednání vypočtená v čl. 272 provozovaná po živnostensku. Za obchodníka byl pokládán právě ten, kdo pravidelně, soustavně uskutečňuje některý z tzv. základních obchodů. Tyto základní obchody doplňovaly obchody akcesorické definované čl. 273. Za ně se pokládaly všechny úkony uskutečněné obchodníkem v souvislosti s provozem jeho podniku (obchodní živnosti). Patřily sem i činnosti související se zakládáním a přípravou nebo ukončením obchodní živnosti. Do této kategorie také patřil mimo jiné pacht podniku, avšak ne za všech okolností. Mohlo jít o obchod akcesorický na straně propachtovatele, pokud podnik sám provozoval. Na straně pachtýře šlo o akcesorický obchod vždy, kromě případů, kdy pachtýř dále propachtuje podnik, aniž by jej sám měl v úmyslu provozovat. Takový případ však byl výjimečný. Pacht podniku tedy byl většinou posuzován podle všeobecných předpisů obchodního zákoníku o obchodech a podle předpisů občanského zákoníku o smlouvě pachtovní (nájemní). Ve spíše ojedinělém případě, kdy se nejednalo o obchod, se aplikovaly pouze občanskoprávní normy.¹⁶

Pro vlastní charakteristiku pachtu podniku je příznačná určitá strohost a neúplnost. Vyplyvá to z již zmíněné aplikovatelnosti obecné pachtovní smlouvy. Její užití per analogiam nemohlo postihnout veškeré zvláštnosti podniku a společenských potřeb s tím spojených.

¹⁵ V příloze č. 2 uvádím výtah relevantní ustanovení obecného obchodního zákoníku č. 1/1863 ř. z.

¹⁶ Blíže viz *Hermann-Otavský, K.* Všeobecný zákoník obchodní a pozdější normy obchodního práva v zemích historických, díl I. Praha, Československý Kompas, 1929, str. 274; *Dominik, R., Kizlínk, K.* Obchodní zákoník a jiné prameny obchodního práva Praha: Nakladatelství V. Orla, 1927, str. 204.

Smlouva byla charakterizována shodou smluvních stran o předmětu pachtu a o ceně. Dohodou o těchto podstatných náležitostech vznikla smlouva a právo pachtýře užívat věc. Pachtýř se stával podnikatelem, provozoval podnik pod vlastním jménem a nesl za jeho provoz odpovědnost, a to jak po stránce soukromoprávní, tak i po stránce veřejnoprávní. Podle živnostenského řádu č. 227/1859 ř. z. musel mít každý pachtýř příslušné vlastnosti, popřípadě zvláštní koncesi k provozování podniku. V případě zápisu pachtu do veřejných knih mělo pachtýřovo právo povahu práva věcného a mělo účinky i proti právnímu nástupci propachtovatele. Smlouva vznikla tedy již konsenzem stran ohledně podstatných náležitostí smlouvy, avšak pro věcněprávní účinky smlouvy bylo zapotřebí zápisu do veřejných knih. Pokud nebylo právo sjednáno jako věcné, mohl se každý právní nástupce propachtovatele domáhat výpovědi ukončení pachtu. V opačném případě, tj. při zanesení práva do veřejných knih, musel právní nástupce strpět pachtýřovo právo až do řádného uběhnutí pachtovní doby. V obecné rovině lze konstatovat, že vlastní vymezení pachtu, vzájemná práva a povinnosti smluvních stran a důvody zániku pachtu bylo dostačující a jejich analogická aplikace nevyvolávala problémy. Nicméně taková úprava byla neúplná. Úprava vůbec neplnila úlohu ochrany třetích subjektů. Ani zápis do veřejných knih rozhodně nemohl plnit v plné míře roli veřejné publikace. Nedořešená zůstávala otázka příslušenství podniku, zejména výrobního materiálu, úprava se také nijak nezmiňovala o přechodu závazků v souvislosti se vznikem či zánikem pachtu. V případě obchodněprávního režimu bylo možné některé problémy vyřešit cestou aplikace obchodních zvyklostí, ale i tak zůstávala úprava v některých ohledech nedostatečná. Proto bylo na smluvních stranách, aby si ve smluvním ujednání upravily vzájemná práva dostatečným způsobem. Oproti tomu nedostatek ochrany třetích subjektů nemohl být žádným způsobem zhojen, a tak se jeví asi jako největší zápor prvorepublikové úpravy.

Další vývoj po roce 1948 znamenal přetržení dosavadního chápání pojmu podnik a s ním spojených dispozic. V personifikovaném socialistickém pojetí, kdy podnik byl určitým druhem právnické osoby, ztratily dispozice podnikem své opodstatnění. Proto se s institutem nájmu podniku setkáváme opět až v polistopadové době v návaznosti na znovuzavedení předmětně vymezeného podniku. Původní vymezení podniku a dispozic s ním, jak je definoval obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ještě před novelou č. 370/2000 Sb., nebylo zdaleka bezproblémové. Obchodní zákoník neobsahoval, na rozdíl od prodeje podniku, speciální úpravu nájmu podniku. Nájem podniku jako závazkový právní vztah spadal pod režim tzv. relativních obchodů podle § 261 odst. 1 nebo 2 obchodního zákoníku. Podle nich

obchodní zákoník upravoval závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku bylo zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti a rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. Ale vzhledem k tehdy účinnému znění § 261 odst. 6 obchodního zákoníku se občanskoprávní úprava aplikovala i na případy, kdy tyto podmínky splněny byly a jednalo se tedy o relativní obchod. Ustanovení § 261 odst. 6 obchodního zákoníku totiž určovalo, že smlouvy mezi osobami uvedenými v § 261 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku, které nejsou upraveny v hlavě II obchodního zákoníku a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí pouze ustanoveními občanského zákoníku. Jelikož obchodní zákoník neupravoval nájem podniku, ale ani obecnou nájemní smlouvu, nezbývalo než aplikovat pouze občanskoprávní úpravu a to pro všechny případy. Avšak vzhledem k původnímu znění § 5 obchodního zákoníku¹⁷, nebyla jasná ani otázka analogické aplikovatelnosti obecné nájemní smlouvy. Nájemní smlouva podle § 663 an. občanského zákoníku upravuje totiž nájem věci. Pojem věc však dostal vlivem socialistického mezidobí značně užší význam oproti prvorepublikové úpravě. Občanský zákoník sice určoval, co může být předmětem občanskoprávních vztahů¹⁸, ale vlastní definici věci nepodával. Teorie občanského práva věc vymezovala jako hmotný předmět, který musel být ovladatelný a užitečný. Z toho vyvstávala otázka, zda bylo možno aplikovat nájemní smlouvu týkající se věci jako *res corporales* na podnik, jehož právní podstata zůstávala neobjasněna. Nebylo jasné, zda byl podnik vůbec věcí v právním slova smyslu. Jeho jednotlivé složky byly natolik různorodé, že nebylo možno ani cestou výkladu určit jeho režim z hlediska občanského zákoníku. I. Pelikánová k problematice nájmu podniku například uváděla: „*Bude nutno uzavřít smlouvu podle § 663 občanského zákoníku. Není jasné, nakolik je aplikovatelná zvláštní úprava podnikatelského pronájmu movitých věcí (§721 an. občanského zákoníku), neboť opět narážíme na nejasnost v povaze podniku (je věcí movitou nebo nemovitou, pokud je vůbec věcí?)*“.¹⁹ Za tehdejšího stavu právní úpravy nešlo

¹⁷ § 5 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. v tehdejší době zněl: „*Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.*“

¹⁸ § 118 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v tehdejší době zněl: „*Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.*“, odst. 2: „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“

¹⁹ Pelikánová, I. a kol. Obchodní právo. Díl II. 2. přepracované vydání, Praha : ASPI Publishing (CODEX

navázat na prvorepublikovou tradici podniku jako věci hromadné, kdy u dispozic sledují jednotlivé složky právní osud věci hlavní. Nebylo možno tedy pronajímat podnik jako celek, ale problematická se jevila i dispozice jednotlivými složkami zvlášť. Zejména povaha nehmotných složek podniku se zdála být nepřekonatelnou překážkou. Právní úprava nenabízela odpověď na to, jak pronajmout vzdělání a praxi zaměstnanců, goodwill, postavení na trhu a podobně. Naproti tomu M. Švejda, S. Žabenská ve své práci vyslovili názor, že za určitých okolností bude možno podnik pronajmout, i když, jak sami uvádějí, byla jejich práce v určitých aspektech zamýšlena pouze jako námět do odborné diskuse. Pod nájmem rozuměli komplexní, časově ohraničený podnikatelský vstup jednoho podnikatelského subjektu do určité definovatelné, právně a fakticky ohraničené části jiného podnikatelského subjektu. Tohoto cíle podle autorů šlo dosáhnout uzavřením smíšené smlouvy, kde konkrétní smluvní situaci měla odpovídat patřičná kombinace smluvních typů. Jednotlivá smluvní ujednání měla být ve smyslu § 275 odst. 2 obchodního zákoníku navzájem provázaná a na sobě závislá.²⁰ Mezi jednotlivá smluvní ujednání zahrnovali nájemní smlouvu k věcem nemovitým (pozemky a budovy), nájem věcí movitých, přičemž část věcí movitých mohla být řešena kupním ujednáním, ujednáním o poskytnutí know-how, pod které se mělo zahrnovat široké spektrum nehmotných složek podniku, a dále ujednání týkající se průmyslových práv. Pohledávky měly být řešeny standardní dohodou o postoupení, naopak problematicky se podle autorů jevil převod závazků, neboť vyžadoval souhlas věřitele. Integrální součástí mělo také být ujednání řešící otázku zaměstnanců. Jedinou skutečně nepronajmutelnou součástí podniku byl nakonec podle autorů pouze goodwill. Avšak, i přes výše uvedené, autoři v závěrečném hodnocení konstatovali, že tato koncepce je vhodná pouze pro velice úzký okruh případů – nájem jako jakési předkupní stadium. Přiznávají problematičnost svého názoru a nakonec se celkově přiklání k názoru, že čistou, komplexní nájemní smlouvu nebylo možno za tehdejší stavu sjednat.²¹ K takovému názoru se také přikláněla většina odborné veřejnosti.

Na druhou stranu je nutné připustit, že při velice široké definici podniku se v praxi fakticky nájem objevoval. Podnikem podle obchodního zákoníku byly nejenom velké výrobní

Bohemia), 2003, str. 71.

²⁰ § 275 odst. 2 zněl: *Jestliže však z povahy nebo stranám známého účelu smluv uvedených v odstavci 1 při jejich uzavření zřejmě vyplývá, že tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně závislé, vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky.*

²¹ Švejda, M., Žabenská, S. Problematika nájmu podniku. Bulletin advokacie, 1999, č. 3, str. 11.

závody, ale například i restaurace, drobné obchody či trafiky. Zejména u menších podniků, živností bylo možno se setkat s tím, že byly uzavírány smlouvy, jejichž obsahem sice nebyl nájem podniku, ale na jejich základě bylo fakticky dosaženo stavu rovnajícímu se nájmu podniku. Tak se v běžném životě vyskytovaly situace, kdy majitel nemovitosti, ve které byla např. zařízená restaurace, tuto nemovitost pronajímal a nájemce pak v ní restauraci sám provozoval a podobně. Bez diskuze využíval nejenom vlastní nemovitosti, ale i goodwill restaurace a její postavení na trhu, klientelu a v nemnoha případech dokonce „navázal“ na pronajímatelovy vztahy s dodavateli a podobně. V této souvislosti je třeba podotknout, že právní řád obecně nájem podniku nezakazoval. Vzhledem k zásadě, co není zakázáno je dovoleno, nešlo podle některých názorů ve výsledku výše zmíněného jednání shledávat a priori protiprávní stav. Sice šlo o simulovaný právní úkon, nerozhodno zda úmyslně či ne, jehož kauzou doopravdy měl být nájem podniku, ale z hlediska práva nelze takto vzniknuvší nájem podniku označit za neplatný. Patrně by se býval posuzoval podle ustanovení občanského zákoníku o nájmu věci použitých na základě analogie. Na takové ujednání mohlo být také pohlíženo jako na jednu součást komplexu ujednání. Jako na hlavní součást, která mohla být doplněna ústním či konkludentním ujednáním-svolením k pronájmu ostatních složek podniku. Popřípadě bylo možno v nájemcovo užívání ostatních složek, které nebyly zmíněné v ujednání, shledávat bezdůvodné obohacení. I přes spekulativní charakter těchto úvah názorně ilustrují hospodářskou potřebu a nutnost institutu nájmu podniku.

Shrnu-li stav do 1. 1. 2001, nájem podniku se sice v tomto období fakticky vyskytoval, přičemž ho bylo možné podle některých názorů i právně kvalifikovat a tak i uchopit, avšak jeho skutečné využití mohlo být pouze velmi omezené. Pokud ho někteří autoři připouštěli, tak jenom pro omezené množství případů – spíše malé podniky, u kterých nehrály nehmotné prvky výraznou roli. Na druhou stranu panovala napříč odborným spektrem shoda ohledně „velkých“ podniků. Uznávalo se, že je prakticky nemožné sjednat pronájem tak, aby se dispozice týkala skutečně všech stránek podniku a aby se tak dostala smluvním stranám náležitá ochrana jejich práv. Ve srovnání s prvorepublikovou úpravou se jako hlavní problémy jevíly odlišné definování věci v právním smyslu a nedostatečně určité vymezení podniku, které znemožňovalo aplikaci obecné nájemní smlouvy na podnik. Společným záporem obou úprav bylo opomíjení ochrany třetích osob, zejména věřitelů smluvních stran nebo společníků obchodní společnosti jejímž podnikem je disponováno. Tento neutěšený stav vyřešila až novelizace obchodního zákoníku.

2.2 Pozitivněprávní úprava

Současná konstrukce právní úpravy nájmu podniku je odrazem rozsáhlé novelizace, která reagovala na předchozí neúnosný stav. Novela č. 370/2000 Sb. (tzv. euronovela) doplnila s účinností od 1. 1. 2001 ke stávajícímu vymezení podniku v § 5 obchodního zákoníku druhý odstavec²², čímž vyřešila spor o právní režim podniku. Zákonodárce vyslyšel volání nauky a označil podnik podobně jako v prvorepublikové nauce za věc hromadnou. Stejná novela doplnila do obchodního zákoníku, v části třetí v § 488b až 488i nový smluvní typ nájmu podniku. Novela také reagovala na eventuelní faktickou existenci nájmu podniku v hospodářské praxi. V přechodných ustanoveních části sedmé článku VIII. Odst. 11 stanovila povinnosti pro takovéto již existující nájemní právní vztahy přizpůsobit je znění zákona.²³ To však nic nemění na nejasnostech ohledně možnosti či nemožnosti uzavřít nájemní smlouvu před účinností novely. Podle některých autorů to jednoznačně prokazuje přípustnost nájemní smlouvy, jiní jsou naopak názoru, že zákonodárce spíše pro jistotu upravoval režim takovýchto závazků, než že by býval chtěl závazně klasifikovat předešlý stav. V neposlední řadě se vyskytuje i názor, že splněním podmínek tohoto ustanovení došlo ke konvalidaci předešlého protiprávního stavu²⁴. O rok později poupravila novela č. 501/2001 Sb. (tzv. technická novela) s účinností od 31.12.2001 některé dílčí nedostatky v úpravě nájmu podniku, konkrétně v § 488b odst. 4, 488c odst. 2 a 488h obchodního zákoníku. Tato novela mimo jiné také měnila vymezení obchodněprávních vztahů v § 261, 262 a 263 obchodního zákoníku. Zatím poslední změnou právní úpravy je zákon č. 545/2005 Sb. Vývoj úpravy v recentní době bude předmětem srovnání v příslušných jednotlivých bodech.

²² § 5 odst. 2 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. zní: „Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.“

²³ Odst. 11 článku VIII části sedmé z. č. 370/2001 Sb. zněl: „Byla-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona uzavřena ovládací smlouva nebo smlouva o převodu zisku, smlouva o nájmu podniku nebo jeho části, jsou účastníci smlouvy povinni přizpůsobit ji požadavkům tohoto zákona, podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Ovládací smlouva nebo smlouva o převodu zisku anebo o nájmu podniku nebo jeho části musí být schválena valnou hromadou podle tohoto zákona do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jinak zaniká.“

²⁴ Pohl, T. Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku, Obchodní právo, 2001, č. 2, str. 2.

3 Charakteristika nájmu podniku jako smluvního typu

3.1 Pojem a význam nájmu podniku

Nájem podniku je specifickým závazkovým vztahem. Obecně ho lze charakterizovat jako zvláštní druh nájmu, který se vztahuje ke specifickému předmětu právních vztahů - podniku. Jeho kauzou, bezprostředním hospodářským účelem, je na jedné straně časově omezené využívání cizího podniku tak, aby jej mohla tato strana sama provozovat a tím z něj těžit užitky, a na druhé straně obohacení se o úplatu za poskytnutí podniku k užívání. Nájemce na sebe bere povinnosti a rizika provozovatele, čehož následkem je proměnlivost užitku z provozu podniku. Jeho výše bude záležet na jeho podnikatelském úspěchu. Naopak pronajímatel obětuje eventuelní vyšší výnosy, kterých by mohl dosáhnout při samostatném provozu, za jistotu stálého nájmu.

Výše uvedená charakteristika by byla dostačující, kdyby byla předmětem nájmu obyčejná věc, avšak v případě nájmu podniku k tomu přistupuje ještě faktor další, specifická povaha předmětu nájmu. Podnik je vymezen jako soubor složek různé povahy. Jeho identita je spojena s jeho souborností, tedy se společnými určujícími vlastnostmi jednotlivých složek podniku, tj. že jde o složky, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku. Z toho hlediska není jednotlivá složka v žádném ohledu určující pro identitu celku. Naopak ale mají jednotlivé složky určující povahu na charakter podniku, na jeho „kvalitu“. Existence, množství, či kvalita každé složky se přímo projeví na „kvalitě“ podniku jakožto souboru těchto jednotlivých složek. Nicméně podnik zůstává z hlediska práva jedním a tím samým podnikem, i když budou složky jej tvořící různé, nebo některé z nich nebudou vůbec. Proměnlivost jednotlivých složek podniku má nutně za následek i proměnlivost (kvalitativní) podniku jako jejich souboru.

Podnik tak není v čase neměnným předmětem, ale podléhá změnám a dynamickému vývoji. A protože je podnik souborným aktivem, které je předmětem vlastnictví, má tento vývoj či proměnlivost také zásadní dopad v majetkové sféře jeho vlastníka. I když půjde z hlediska práva o jeden a tentýž podnik, jeho skutečná hodnota může být různá. Tuto hodnotu lze asi nejlépe vyjádřit jako potenciální možnost produkovat užitky. Čím vyšší je budoucí schopnost produkovat užitky, tím vyšší je aktuální hodnota podniku. Přitom se tato hodnota nemusí projevit právě jen provozováním podniku, ale i při jiném jeho využití,

například prodeji, zastavení nebo pronájmu. A tato vlastnost podniku je také zásadní pro nájem podniku. Pronajímatel sice přenáší aktuální podnikatelské riziko spojené s provozem podniku na nájemce, ale svým způsobem na tomto riziku zprostředkovaneč participuje. Nájemce totiž provozuje podnik, který je pronajímatelovo vlastnictví. Důsledky podnikatelských aktivit se přímo projeví na hodnotě podniku jakožto jeho vlastnictví. Pronajímatelův stěžejní zájem tedy je, aby po skončení nájmu mohl bez obtíží navázat na předešlé užívání a sám začít provozovat podnik. Od stavu, v jakém jej nazpět převezme, se bude přímo odvíjet jeho budoucí profit.

Proto je vhodné se před vlastním právním pojednání o smlouvě o nájmu podniku nejprve zamyslet nad ekonomickou podstatou příslušné dispozice a definovat cíle a východiska zúčastněných smluvních stran. Je zřejmé, že motivy obou stran se do určité míry rozcházejí. Zatímco cílem vlastníka je dlouhodobá prosperita a trvalá ziskovost podniku, nájemce preferuje maximalizaci krátkodobých finančních benefitů z pronajatého souborného aktiva. Cíl pronajímatele lze nejlépe kvantifikovat do podoby maximalizace hodnoty podniku, tedy maximalizace veškerých peněžních příjmů, které mu po celou dobu existence podniku poplynou z jeho vlastnictví. Naopak cílem nájemce je maximalizace úhrnu peněžních příjmů za období nájmu, osud podniku v budoucnosti je již pro něho irelevantní.

Uvedené cíle mohou být ve zřejmém rozporu, což lze demonstrovat na několika základních příkladech. Asi nejnázornější je problém investic. Podmínkou rozvoje podniku a jeho budoucí prosperity je přiměřená investiční aktivita, avšak toto je v přímém protikladu se zájmy nájemce, protože snižuje jeho okamžitý čistý peněžní příjem. Stejný důsledek má i aktivita v oblasti výzkumu a vývoje, i zde dochází k redukci peněžního toku do kapes provozovatele podniku. V neposlední řadě se jedná o systém řízení lidských zdrojů v podniku, kdy může docházet k zanedbávání stimulace a průběžného vzdělávání a doplňování kvalifikace zaměstnanců. Zcela specifickou oblastí jsou finanční ale i nefinanční investice do goodwillu. Z uvedených příkladů je zřejmé, že existuje celá řada oblastí, kde dochází k přímému rozporu zájmů pronajímatele a nájemce. Tato skutečnost tudíž implikuje nutnost jisté zvláštní regulace činnosti nájemce při provozu podniku. Klade na právní úpravu vyšší nároky oproti běžnému nájmu věci.

Nejenom vlastní smluvní strany vyžadují specifickou ochranu. Podobnou pozornost je nutné věnovat i některým osobám stojícím vně vlastního nájemního vztahu. Nájmem podniku mohou být povážlivě ohroženi věřitelé pronajímatele při vzniku pronájmu a podobně věřitelé nájemce při jeho zániku. Je proto zapotřebí jim poskytnout dostatečnou jistotu, že nedojde

vznikem nájmu ke zhoršení jejich postavení a ohrožení vymahatelnosti jejich pohledávek. Stejně tak je nezbytné poskytnout náležitou ochranu společníkům obchodních společností, jejichž podnikem je nakládáno. Podnik totiž tvoří velice významnou část aktiv a dispozice s ním má tedy značný vliv na hospodaření společnosti a potažmo tak na investici každého společníka. Cílem právní úpravy v tomto ohledu je podřídit rozhodování o dispozicích podnikem vlivu společníků obchodní společnosti nebo valné hromady. Zároveň by mělo jít o koncepci, která je v souladu z obvyklou dělbou pravomocí v obchodních společnostech. V neposlední řadě nelze opomenout ani ochranu zaměstnanců podniku, jejíž těžiště sice nespadá do oboru obchodního práva, nicméně i tento aspekt je zapotřebí brát v potaz.

Do právní úpravy se také významně promítá specifická povaha předmětu nájmu. Jak již bylo řečeno výše, podnik je věcí hromadnou, která je tvořena jednotlivými prvky vzájemně od sebe dosti odlišnými. Předmětem dispozice je sice podnik jako věc hromadná, ale zároveň je zapotřebí respektovat specifickou povahu jeho jednotlivých složek. Proto nebude možné uno acto pronajmout podnik jako věc hromadnou. Podnik ve smyslu § 5 totiž není klasickou hromadnou věcí. Neplatí postulát, že dispozicí věcí hromadnou je učiněna stejná dispozice každou jednotlivou složkou věci hromadné. Obecně se z tohoto principu vychází, ale pokud je součástí hromadné věci (podniku) určitá složka, které zvláštní předpis určuje režim speciální a odlišný od věcí (a tak i od podniku), je třeba těchto předpisů použít. Zákon demonstrativně jmenuje předpisy k nemovitostem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům, těchto speciálních předpisů je však mnohem více. Z toho pramení poměrně složitá konstrukce jinak nepřiliš náročně vypadajícího cíle – dočasného a úplatného převodu poživacího práva k podniku.

Navíc nejenom vlastní právní charakter jednotlivých složek je důvodem pro její odlišný režim. Lze nalézt i příčiny ryze praktické, proč nepoužít na některé složky obecného nájemního režimu podniku jako věci hromadné, ačkoli by tomu jinak nic nebránilo. Tak například by nebylo vhodné pronajímat výrobní materiál, který se v průběhu nájmu zpracuje, nebo neprodané zboží na skladě, jež má být prodáno v rámci provozu podniku a podobně. Proto právní úprava specifickým způsobem určuje režim pro některé věci určené podle druhu.

Právní úprava je tedy jakýmsi kompromisem mezi různými hledisky. Mezi potřebou umožnit smluvním stranám co nejnázde dosáhnout jejich ekonomického záměru a potřebou poskytnout dostatečnou ochranu a jistotu, jak smluvním stranám navzájem, tak i všem třetím subjektům. Navíc je do značné míry limitována současnou tripartitní koncepcí předmětu právních vztahů (§ 118 občanského zákoníku). Nájem podniku je v současné době převážně

obsažen v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb. ve znění novel (dále jen obchodní zákoník) v hlavě II., dílu IIIA, nazvaném Smlouva o nájmu podniku. Jde o speciální úpravu vůči obecné nájemní smlouvě upravené v hlavě sedmé, oddílu prvním až třetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění novel (dále jen občanský zákoník).

3.2 Nájem podniku jako tzv. absolutní obchod

Smlouva o nájmu podniku spadá pod režim tzv. absolutních obchodů. Absolutní obchody jsou druhy závazkových vztahů, které mají povahu obchodních závazkových vztahů bez ohledu na povahu subjektů závazkového vztahu a bez ohledu na to, zda tyto závazkové vztahy vznikají při podnikatelské činnosti či nikoliv. Jaké závazkové vztahy mají charakter absolutních obchodů, vyjmenovává taxativním způsobem § 261 odst. 3 obchodního zákoníku, který pod písmenem d) uvádí i nájem podniku. Poněvadž se bude obchodněprávní úprava uplatňovat ve všech případech, neobsahuje občanský zákoník nájmu podniku obdobný typ. Navíc se podle § 261 odst. 4 obchodního zákoníku budou částí třetí obchodního zákoníku řídit i vztahy vzniklé při zajištění plnění povinností při nájmu podniku. I tyto zajišťovací vztahy budou obchodními bez ohledu na povahu subjektů vztahu. Proto se budou smluvní pokuty, ručení, zástavní právo a další prostředky, které budou sloužit k zajištění nájmu podniku, posuzovat podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, přestože zajišťovatelem nebude podnikatel.

To však neznamená, že by pro podnikatele a nepodnikatele platil úplně stejný režim. Podle § 262 odst. 4 obchodního zákoníku se bude postavení podnikatele vždy řídit ustanoveními obchodního zákoníku, postavení nepodnikatele sice zásadně také, ale s určitými výjimkami. Na nepodnikatelské subjekty (u nájmu podniku může jít o nepodnikatele pouze na straně pronajímatele) se vždy použijí ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhezních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele, jestliže je to v jeho prospěch. Subjekt, který není podnikatel, nese odpovědnost za porušení povinností z těchto vztahů podle ustanovené občanského zákoníku a na jeho společné závazky se použijí taktéž ustanovení občanského zákoníku. Spotřebitelské smlouvy jsou upraveny v § 52 an. občanského zákoníku. Mají poskytnout zvláštní ochranu spotřebitelům v jednání s dodavateli. Jde totiž o vztahy fakticky nerovné, protože dodavatel jedná jako profesionál, kdežto spotřebitel jedná jako osoba neznalá, u níž jde spíše o úkon výjimečný. Kriteřiem je, zda dané osoby jednají v rámci své obchodní činnosti či nikoliv. Jde například o uzavírání smluv prostředky komunikace na

dálku, používání elektronických prostředků či zákaz zneužívajících klauzulí. Zneužívající klauzule jsou ujednání podle § 56 občanského zákoníku. Jde o nerovnovážná ujednání, jež jsou v rozporu s dobrými mravy, která jsou jednak vymezena generální klauzulí, jednak demonstrativním výčtem. Naproti tomu termín adhezní smlouvy není v občanském zákoníku definován. Teorie je definuje jako smlouvy, jejichž obsah není výsledkem jednání smluvních stran, ale je předem určen dodavatelem. Spotřebitel je může buď jako celek přijmout nebo odmítnout. Aplikace občanskoprávních ustanovení směřujících k ochraně nepodnikatele nebude s ohledem na specifčnost závazku příliš častá, naopak rozštěpení odpovědnosti za porušení povinností ze závazku může mít zásadní význam.

Proces vzniku, změny a zániku nájmu podniku se tak bude, stejně jako vlastní práva a povinnosti z nájmu vyplývající, posuzovat podle ustanovení obchodního zákoníku.

3.3 Podstatné části smlouvy o nájmu podniku

Nájemní smlouva je stejně jako všechny ostatní smluvní typy obchodního zákoníku určena tzv. podstatnými částmi smlouvy ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku. Podle něj proto, aby se jednalo o určitý smluvní typ podle obchodního zákoníku, je třeba, aby obsah dohodnutý stranami zahrnoval podstatné části smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv. Podstatné části vymezují smlouvu jako určitý smluvní typ, jsou složkami obsahu smlouvy, které umožňují kvalifikovat uzavřenou smlouvu jako smlouvu určitého typu upraveného v obchodním zákoníku. Pro nájem podniku je základním ustanovením § 488b obchodního zákoníku, podle kterého podstatnými částmi smlouvy o nájmu podniku jsou:

- vymezení podniku, který je předmětem smlouvy,
- závazek pronajímatele přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky,
- závazek nájemce zaplatit nájemné pronajímateli a dohoda o výši nájemného, nebo způsobu jejího určení.

3.3.1 Vymezení podniku

Předmětem nájmu podniku je podnik ve smyslu § 5 obchodního zákoníku nebo jeho část, pokud tato část tvoří organizační jednotku. O jeho povaze platí vše co bylo řečeno v kapitole 1 věnované bližší analýze institutu podniku. Stručně řečeno je podnik hromadnou věcí, která v sobě zahrnuje vše, co v souladu s vůlí podnikatele náleží k jím vytvořenému

podnikatelskému organismu, je tvořen souborem hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání. Zákon nestanoví žádné podmínky pro určení podniku jako předmětu smlouvy, proto postačí jakékoliv dostatečně určité vymezení. Ve smlouvě nemusí být uváděny jednotlivé věci, práva a jiné majetkové hodnoty. K naplnění požadavku bude dostačující i přesné a nezaměnitelné identifikování podniku.

3.3.2 Část podniku tvořící organizační složku

Předmětem nájmu může být i část podniku, pokud tato část tvoří jeho organizační složku. Podle § 488i obchodního zákoníku pro smlouvy, jimiž se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení o nájmu podniku. I když není § 488i obchodního zákoníku obsažen ve výčtu § 263 odst. 1 obchodního zákoníku, bude nutno vzhledem k obdobnému užití brát ustanovení § 488b až 488e obchodního zákoníku za kogentní (včetně odkazů podle § 488c odst. 2 obchodního zákoníku). V ustanovení není uvedena obdobná platnost § 488h obchodního zákoníku. Možnost sjednat konkurenční doložku i při nájmu podniku je však výslovně v § 488h obchodního zákoníku připuštěna. Zákon blíže nedefinuje, co je samostatnou organizační složkou podniku. Jelikož ale úprava prodeje podniku obsahuje stejnou podmínku, je možné použít judikatury k § 487 obchodního zákoníku pro bližší specifikaci organizační složky podniku.

Nejvyšší soud se při své činnosti zabýval částí podniku jako předmětu prodeje a uvádí: „Předmětem smlouvy však nemusí být vždy podnik jako celek, ale lze převést také jeho část, pokud má povahu samostatné organizační složky, kterou se rozumí ucelená samostatná hospodařící část podniku, která vyvíjí v rámci podniku relativně samostatnou činnost, již se podílí na činnosti podniku samotného. Takováto část podniku má vyčleněny určité prostředky (budovy, stroje, nářadí apod.) a prostory k provozování této činnosti. Podobně jako podnik i část podniku představuje určitý soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání (věci, práv a jiných majetkových hodnot).“²⁵ Přitom v meritu věci posuzoval podmínku samostatnosti a oddělenosti podniku od jeho zbytku, přičemž výrok zněl: „Způsobilost části podniku, tvořící organizační složku, být předmětem prodeje na základě smlouvy o prodeji podniku ve smyslu § 487 obch. zák. nevylučuje skutečnost, že zdroje a zařízení pro dodávky médií se nacházejí mimo tuto část podniku, resp. že dodávky médií pro tuto část podniku byly přerušeny.“²⁶ Byť je funkční oddělenost do zbytku podniku předpokladem, nemusí být tato

²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.4.2004, sp. zn. 32 Odo 557/2003.

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.4.2004, sp. zn. 32 Odo 557/2003.

podmínka absolutní.

V jiné kauze došel Nejvyšší soud k závěru, že „za samostatnou organizační složku lze pokládat takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatné (odděleně) účetnictví, týkající se této organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popř. jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku (samostatné organizační složky), a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji části podniku. V z uvedeném smyslu bude proto samostatnou organizační složkou podniku zejména odštěpný závod, popř. jiná organizační složka, která se zapisuje do obchodního rejstříku. Předmětem smlouvy mohou však být i jiné organizační složky podniku, které se nezapisují do obchodního rejstříku a které mohou být různě nazvány, např. závod, provoz apod., podmínkou však je, aby se jednalo o složku samostatnou ve výše uvedeném smyslu, přičemž se nemusí jednat o složku oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jako je tomu v případě odštěpného závodu.“²⁷ Nevyžaduje se tedy, aby se jednalo o organizační složku zapsanou do obchodního rejstříku. Podmínkou však je, aby u části podniku bylo vedeno samostatné účetnictví. Je otázkou, zda je tato podmínka skutečně bezvýjimečná. Při bližším posouzení zmiňovaného rozsudku je patrné, že podmínku samostatného účetnictví uvádí, poněvadž účetnictví zachycuje věci, práva, jiné hodnoty a závazky týkající se provozování části podniku a tak slouží k jednoznačnému vymezení části podniku - organizační složky. Oddělené účetnictví je spíše nejvhodnějším nástrojem ke splnění skutečné podmínky - jednoznačnému vymezení organizační složky. Mohla by existovat hospodářsky samostatná (samostatně organizovaná) část podniku, která by sama o sobě měla znaky podniku jako věci hromadné aniž by vedla oddělené účetnictví. Za předpokladu jejího jednoznačného vymezení oproti zbytku podniku, by se patrně mohlo jednat o samostatnou organizační složku podniku. Stejný názor vyslovil i S. Plíva, když za alternativní vodítko pokládá vnitřní organizační předpisy podniku.²⁸

Nicméně lze konstatovat, že při vymezení části podniku je zintenzivněna potřeba náležitého určení předmětu nájmu. Musí být jednoznačně zřejmé, která část bude předmětem nájmu a která ne. Z vymezení musí být patrné, které věci, jiná práva, popř. jiné majetkové hodnoty slouží k provozování části podniku a jsou tak předmětem dispozice. Pokud bude v dalším textu pracováno s pojmem podnik, budu tím vždy na myšlena i část podniku tvořící samostatnou organizační složku, ledaže z konkrétní formulace nebude vyplývat něco jiného.

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.1999, sp. zn. 33 Cdo 1199/98-124.

²⁸ Plíva, S. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 234.

3.3.3 Přenechání podniku k provozování, řízení a pobírání užitků

Druhou podstatnou obsahovou částí smlouvy o nájmu podniku podle § 488b obchodního zákoníku je vyjádření závazku pronajímatele přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklady a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Samostatné provozování je takové, o kterém rozhoduje nájemce bez vlivu pronajímatele. Nájemce musí provozovat podnik pod svou vlastní obchodní firmou, neboť převod firmy bez současného převodu podniku je dle § 11 odst. 4 obchodního zákoníku nepřipustný. Může však dále používat název provozovny nebo jiné její odlišující označení ve smyslu § 7 odst. 3 obchodního zákoníku vedle své firmy. Nájemce bude provozovat podnik na vlastní náklady. Nese nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu a odpovídá i za náležité plnění prevenční povinnosti vzhledem k hrozící škodě, respektive zvětšující se škodě. Výnosy, které vzniknou provozem podniku, připadají do vlastnictví nájemce.

3.3.4 Nájemné

Smlouva o nájmu podniku je smlouva úplatná, její pojmovou obsahovou součástí je závazek nájemce platit nájemné. Ve smlouvě musí být dle § 488b odst. 2 obchodního zákoníku dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Zákon blíže neurčuje, jak má být výše určena ani jakým způsobem. Je tedy čistě na dohodě stran, jak si nájemné domluví. Dohoda stran musí ale být natolik konkrétní, aby z ní byla patrná výše nájemného, nebo způsob určení nájemného ze kterého bude možno výši nájemného vyčíslit. Samotný závazek zaplatit nájemné podle § 488b odst. 1 obchodního zákoníku nemusí být výslovně zmíněn, neboť dohoda o výši nájemného (způsobu určení) takový závazek implikuje. Aplikace § 671 občanského zákoníku o obvyklém nájemném je vyloučena. Nájemné může být sjednáno jako jednorázové nebo jako opakující se částka za určité období. Není vyloučeno ani sjednat nepeněžitě nájemné, například placené v naturáliích.

3.3.5 Důsledky nedodržení obsahových náležitostí smlouvy o nájmu podniku

Pokud by dohoda stran neobsahovala byť i jednu z výše uvedených podstatných částí smlouvy, nemohlo by jít o smlouvu o nájmu podniku podle § 488b obchodního zákoníku.²⁹ Obchodní zákoník s nedostatkem dohody o podstatných částech smlouvy nespojuje její

²⁹ Takový závěr výslovně formuloval a odůvodnil pro případ Smlouvy o prodeji podniku podle § 476 an. obchodního zákoníku Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 22.12.1994, sp. zn. Rc 30/97 Odo 34/93.

neexistenci nebo neplatnost. Podstatné části jsou pojmovými znaky smluvního typu, a proto je důsledkem pouze nemožnost kvalifikovat smlouvu jako smlouvu o nájmu podniku. Z toho vyvstává otázka, jak takové smlouvy posuzovat. Odpověď na tuto otázku se bude lišit v závislosti na konkrétním případě, avšak do jisté míry lze učinit zobecňující závěry na základě toho, která z podstatných částí nebyla dodržena. Pokusím se poukázat na pravděpodobně nejtýpější situace.

ZprvÉ půjde o případ nedodržení obsahové podmínky týkající se vymezení předmětu závazku. Půjde o situaci, kdy předmětem dohody smluvních stran nebude podnik (či jeho část). Strany sice mohly mít v úmyslu uzavřít nájem podniku, ale skutečným předmět vymezený ve smlouvě nebyl podnik ve smyslu § 5 obchodního zákoníku. Nepravděpodobněji se tento případ jeví u nájmu části podniku, kdy bývá náležité vymezení nejnáročnější - smluvní strany sjednají nájemní smlouvu k části podniku ve víře, že tato část podniku má povahu organizační jednotky podle § 488i obchodního zákoníku, ačkoli fakticky tuto povahu mít nebude.³⁰ V takovém případě se smlouvou nebude disponovat předmětem, který by měl povahu podniku. V prvé řadě bude zapotřebí posoudit, zda jde o obchodní závazkový vztah ve smyslu § 261 obchodního zákoníku. Pokud ano, půjde za podmínky, že smluvní strany dohodou dostatečně určily předmět svých závazků o innominátní smlouvu podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku. Přitom se bude na základě § 1 odst. 2 obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 491 odst. 2 občanského zákoníku posuzovat podle ustanovení zákona, která upravují závazky jim nejbližší. V opačném případě, tj. kdy závazkový vztah nebude obchodní, půjde buď o určitý smluvní typ (odpovídá-li mu dohoda stran) nebo o innominátní smlouvu podle § 51 a 491 občanského zákoníku. Nepojmenovaná smlouva by se podle § 491 odst. 2 posuzovala opět podle ustanovení zákona, která upravují závazky jim nejbližší.

Zajímavější je situace v případě nedodržení druhé obsahové náležitosti, tj. sjednání závazku platit nájemné. Řešení totiž splývá s odpovědí na otázku, zda může být podnik dán do bezúplatného užívání třetí osobě - do výpůjčky. Pro její řešení lze použít judikatury Nejvyššího soudu týkající se bezúplatného převodu podniku, kde uvedl: „*Neobsahuje-li smlouva o předání hostince dohodu o ceně (k podstatným náležitostem smlouvy o prodeji podniku srov. ustanovení § 476 odst. 1 obchodního zákoníku), již z tohoto důvodu nemůže jít o smlouvu o prodeji podniku. Právní posouzení smlouvy o předání hostince jako smlouvy*

30 Obdobnou kauzu týkající se Smlouvy o prodeji podniku podle § 476 an. obchodního zákoníku řešil např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000.

darovací (§ 628 a násl. občanského zákoníku) je pak vyloučeno proto, že předmětem této smlouvy není bezúplatné přenechání něčeho, když – v případě, že je převáděn (předáván) podnik – na nabyvatele přecházejí také všechna práva a závazky, na které se „prodej“ (převod) vztahuje (viz argumentace níže co do aplikace ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku). Nelze-li – z důvodů výše uvedených – smlouvu o předání hostince považovat ani za smlouvu o prodeji podniku (§ 476 obchodního zákoníku), ani za darovací smlouvu (§ 628 občanského zákoníku), potom v situaci, kdy nejde ani o žádný ze smluvních typů upravených obchodním a občanským zákoníkem, je nezbytné tuto smlouvu právně kvalifikovat jako smlouvu nepojmenovanou.“ Nejvyšší soud tedy připustil možnost převést podnik na základě nepojmenované smlouvy nebo některého smluvního typu občanského či obchodního zákoníku. Tento závěr bude bezesporu přenositelný i na poskytnutí podniku k bezplatnému dočasnému užívání a bude tak nutno připustit možnost dát podnik do výpůjčky.

Dále při posouzení právního režimu innominátní smlouvy uvedl: „Byl-li smlouvou o předání hostince převeden na žalovaného podnik K. Š., je dále co do posouzení, zda se smlouva řídí občanským či obchodním zákoníkem, podstatné, zda ji lze podřadit některému ze závazkových vztahů uvedených v ustanovení § 261 obchodního zákoníku. Řídí-li se částí třetí obchodního zákoníku, a to bez ohledu na povahu účastníků, závazkové vztahy ze smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části [§ 261 odst. 1 písm. d) obchodního zákoníku], je nutné – podle přesvědčení Nejvyššího soudu – stejnou právní úpravu analogicky aplikovat i na smlouvu o bezúplatném předání (převodu) podniku. Smlouva o předání hostince je tak nepojmenovanou smlouvou upravenou v ustanovení § 269 odst. 2 obchodního zákoníku. V tomto směru dále Nejvyšší soud doplňuje, že byť smlouva o předání hostince není smlouvou o prodeji podniku (§ 476 a násl. obchodního zákoníku), neznamená to, že na závazkový vztah touto smlouvou založený nelze aplikovat – v intencích ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 491 odst. 2 občanského zákoníku – ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku, podle něhož na kupujícího (zde přejímajícího – žalovaného) přecházejí všechny závazky, na které se „prodej“ vztahuje (které s podnikem souvisejí).“³¹

U bezplatného užívání podniku půjde zásadně o obdobnou situaci. Smlouva zakládající výpůjčku podniku se bude posuzovat (s ohledem na povahu nájmu podniku jako absolutního závazkového vztahu) jako innominátní smlouva podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku, přičemž se na ní budou aplikovat podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku ve spojení s

³¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.

ustanovením § 491 odst. 2 občanského zákoníku ustanovení zákona, která upravují závazky jim nejbližší. Patrně půjde o ustanovení smlouvy o nájmu podniku dle § 488b an. obchodního zákoníku. I zde by tak došlo k obdobné aplikaci principů, na kterých stojí smlouva o nájmu podniku.

Třetí obsahovou náležitostí je vyjádření závazku pronajímatele přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užítky. V případě nedodržení této podstatné části může vzniknou asi nejvíc obměn konkrétních situací, a proto je nejtěžší uvést zobecňující názor. Proto uvedu pouze z hlediska nájmu podniku nepraktičtější variantu. Půjde o situaci, kdy bude podnik sice dán do dočasného užívání za úplatu, avšak způsob užívání bude oproti nájmu odlišný. Může jít například o ujednání, podle kterého bude poskytnut podnik k úplatnému dočasnému užívání, ale náklady na provoz a nebezpečí škody ponese pronajímatel. Taková dohoda nebude smlouvou o nájmu podniku, ale bude se opět patrně posuzovat jako nepojmenovaná smlouva ve smyslu § 267 odst. 2 obchodního zákoníku. I zde by se totiž asi obdobně uplatnilo hledisko formulované Nejvyšším soudem zohledňující dispozice podnikem jako absolutní obchod. A i v těchto případech by se nakonec zřejmě došlo na základě analogie legis k aplikaci ustanovení o smlouvě o nájmu podniku.

Z výše uvedeného je patrné, že nedostatek dohody o podstatných částech smlouvy za předpokladu, že předmětem je podnik a je dostatečně určen, nás povětšinou přivede opět k aplikaci ustanovení o té smlouvě, k níž zřejmě vůle stran směřovala, avšak k jejímuž uzavření chybí některá z podstatných částí. Vždy je ale zapotřebí zjistit, zda je naplněna podmínka podle § 269 odst. 2, tj. zda účastníci dostatečně určili předmět svých závazků, v opačném případě nedojde ani k uzavření smlouvy.

3.4 Použitelnost ustanovení občanského zákoníku

Nájem podniku je zvláštním druhem nájemní smlouvy, na základě které vzniká obchodní závazkový vztah bez ohledu na povahu smluvních stran – tzv. absolutní obchod. Vzniká pak otázka, jak řešit případy v této speciální úpravě neřešené, případně, zda je možné subsidiárně aplikovat ustanovení obecné nájemní smlouvy.

V první řadě by bylo zapotřebí zjišťovat, zda není možné aplikovat obecnější normy vlastního obchodního zákoníku, avšak vzhledem k absenci úpravy obecné nájemní smlouvy v obchodním zákoníku toto není možné. Na takovou situaci pamatuje § 1 odst. 2 obchodního zákoníku podle kterého, není-li možné některé otázky řešit podle ustanovené obchodního

zákoníku, řeší se podle předpisů práva občanského. Nelze-li je řešit ani podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí, a není-li jich, podle zásad, na kterých spočívá tento zákon. Nezbyvá tak než v druhé řadě použít předpisů občanského práva. V případě nájmu podniku by šlo o aplikaci ustanovení upravující nájemní smlouvu v § 663 an. občanského zákoníku. Měla by být aplikována všechna ustanovení obecné nájemní smlouvy v občanském zákoníku, která nejsou nahrazena odchylnými speciálními ustanoveními nájmu podniku v obchodním zákoníku. Potud by bylo vše bezproblémové, ale velké nejasnosti působí § 488c odst. 2 obchodního zákoníku podle nějž, nestanoví-li obchodní zákoník jinak, platí pro nájem podniku § 664, § 665 odst. 1, § 667 a 670 občanského zákoníku.³²

Na jeho interpretaci a vztah k aplikaci občanskoprávní úpravy existovaly dva názory, které se vzájemně rozcházel. První z nich říkal, že z občanskoprávní úpravy jsou použitelná pouze vyjmenovaná ustanovení. Tento názor formulovala I. Pelikánová a argumentovala tím, že § 488c odst. 2 je zvláštním ustanovením vůči § 1 odst. 2 a má tedy nutně přednost. Oproti obecné zásadě jde o zcela opačný princip a namísto obecné subsidiární aplikovatelnosti předpisů občanského jsou aplikovatelná pouze v § 448c odst. 2 taxativně vypočtená ustanovení. Zbylá ustanovení jsou ponechána bez možnosti použití. Autorka také poukazovala, že v původním znění návrhu byla vyjmenována ustanovení neaplikovatelná na nájem podniku³³ a že takováto koncepce by bývala vhodnější, přičemž kriticky hodnotila zvolené řešení.³⁴ S tímto názorem se ve svých pracích ztotožnili někteří další autoři, například T. Pohl³⁵.

Druhý názor formuloval S. Plíva, který k interpretaci § 488c odst. 2 uvádí: „*citované ustanovení nevylučuje aplikaci § 1 odst. 2 obchodního zákoníku a tím i aplikaci i jiných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě než v § 488c odst. 2 obchodního zákoníku vypočtených. Smysl § 488c odst. 2 spatřuji v tom, že jím je vyjádřen požadavek, aby v něm uvedená ustanovení občanského zákoníku platila pro smluvní strany, jestliže obchodní zákoník nestanoví úpravu odchylnou, závazně bez možnosti se od nich odchýlit nebo je*

³² V původním znění byl místo § 664 chybně uváděn § 663, což bylo tzv. technickou novelou č. 501/2001 Sb. napraveno.

³³ Původní znění § 448c odst. 2 bylo: „*V otázkách neupravených v tomto díle je možno na nájem podniku aplikovat obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Pro nájem podniku neplatí § 664, 666, 668, 669 občanského zákoníku.*“

³⁴ Pelikánová, I. Smlouva o nájmu podniku in Plíva, S. a kol. Změny v obchodním právu. Praha : ORAC, 2001, str. 157.

³⁵ Pohl, T Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku, Obchodní právo, 2001, č. 2, str. 5.

vyložit. Jde tak o speciální úpravu u smlouvy o nájmu podniku ve vztahu k § 2 odst. 3 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení si účastníci mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Tím, že jsou v § 488c odst. 2 obchodního zákoníku uvedena ustanovení závazná, je ve spojení s 263 odst. 1 obchodního zákoníku vyjádřen výslovný zákaz zákona se od těchto ustanovení odchýlit nebo je vyloučit. Naproti tomu jiná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě budou v konkrétním případě na smlouvu o nájmu podniku aplikovatelná nejen v případě, že něco jiného nestanoví obchodní zákoník, ale také v případě, že něco jiného nestanoví uzavřená smlouva o nájmu podniku.³⁶ Hlavní devizou tohoto postupu je, že umožňuje pomocí interpretace překlenout jinak na první pohled stěžejní problém s vyloučením subsidiární aplikace občanského zákoníku. Dnes už je také tento druhý uvedený způsob interpretace § 488c odst. 2 obchodního zákoníku převažující.³⁷ I podle mého názoru nejlépe odpovídá potřebám nájmu podniku. Dochází tak k zachování obecného a systémového principu soukromého práva. Jelikož je nájemní smlouva v občanském zákoníku obecnou úpravou vůči zvláštní úpravě smlouvy o nájmu podniku, použijí se všechna ustanovení obecné nájemní smlouvy, pokud nejsou modifikována ustanoveními smlouvy o nájmu podniku. To znamená, že u každého ustanovení obecné nájemní smlouvy je zapotřebí zkoumat, nejsou-li práva a povinnosti z něj vyplývající upraveny odchylně v právní úpravě smlouvy o nájmu podniku. Pakliže nejsou, jedná se o ustanovení aplikovatelná i na nájem podniku. Přitom ustanovení obsažená v taxativním výčtu § 488c odst. 2 mají povahu kogentní, zbylá výslovně nevyčtená povahu podpůrnou, stanovící práva a povinnosti pouze pro případ, že si je smluvní strany neupraví jinak, nebo jejich aplikaci nevyloučí.

3.5 Kogentní a dispoziční ustanovení

Právní úprava nájmu podniku je obsažena v § 488b až 488i obchodního zákoníku. Která z těchto ustanovení jsou kogentní a která dispoziční určuje § 263 obchodního zákoníku.

³⁶ Plíva, S. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 239.

³⁷ Ke stejnému názoru se přiklání např. Marek, K. Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku, Právní rádce, 2003, č. 11, str. 10; Koblíha, I., Kalfus, J., Krofta, J., Kovařík, Z., Kozel, R., Pokorná, J., Svobodová, Y. Obchodní zákoník – komentář, Praha : Linde Praha, 2006, str. 1220; Eliáš, K., Dvořák T. a kol. Obchodní zákoník - Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od r. 1900 - 5. vydání. Praha : Linde Praha, 2006, str. 753;

Dispozitivní jsou taková ustanovení, od jejichž znění se mohou strany vzájemnou dohodou odchýlit nebo jejich působnost vyloučit, kogentní taková, u kterých to možné není. Podle § 263 obchodního zákoníku jsou kogentní všechna základní ustanovení části třetí obchodního zákoníku, ustanovení která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu a ustanovení taxativně vyjmenovaná § 263 odst. 1. Pro případ smlouvy o nájmu podniku také specifickým způsobem určuje závaznost některých ustanovení občanského zákoníku ustanovení § 488c odst. 2 obchodního zákoníku (blíže k argumentaci viz bod 3.4).

Z ustanovení o nájmu podniku jsou tedy kogentní:

- § 488b obchodního zákoníku jakožto základní ustanovení nájmu podniku,
- § 488c obchodního zákoníku zakazující podnájem podniku a jenž určuje další kogentní ustanovení v občanském zákoníku,
- § 488d obchodního zákoníku stanovící předpoklady pro osobu nájemce,
- § 488e obchodního zákoníku upravující způsob provozu podniku a přechod práv a závazků,
- § 664 občanského zákoníku upravující stav přenechaného podniku,
- § 665 odst. 1 občanského zákoníku upravující způsob provozování podniku,
- § 667 občanského zákoníku upravující změny na předmětu nájmu,
- § 670 občanského zákoníku upravující povinnost předcházet škodám.

4 Proces vzniku smlouvy

Jelikož má smlouva o nájmu podniku povahu obchodního závazkového vztahu, bude se i na proces vzniku smlouvy aplikovat obchodněprávní úprava závazkových vztahů. Ta je obsažena v části třetí, hlavě I., dílech II a III. Aby došlo k uzavření smlouvy o nájmu podniku, musí podle § 269 odst. 1 obchodního zákoníku dohoda smluvních stran zahrnovat podstatné části stanovené v § 488b obchodního zákoníku. Této problematice jsem se blíže věnoval v bodu 3.3 této práce. Kromě toho musí být podle ostatních ustanovení obchodního zákoníku splněny ještě další náležitosti k tomu, aby platně vznikla smlouva, popřípadě aby nabyla účinnosti.

4.1 Určení smluvních stran

Další náležitostí smluvního ujednání, která vyplývá z požadavku na určitost právního úkonu (§ 37 odst. 1 občanského zákoníku) je určení smluvních stran. U smlouvy o nájmu podniku je okruh subjektů, kteří mohou být smluvní stranou, omezen. Typickým znakem smlouvy o nájmu podniku jsou zvláštní požadavky, které jsou kladeny na osobu nájemce. Nájemce musí podle § 488d obchodního zákoníku splňovat dvě podmínky. Musí jít o podnikatele, který je zapsaný v obchodním rejstříku a zároveň musí mít příslušné podnikatelské oprávnění. Nesplnění byť i jedné z těchto povinností je sankcionováno neplatností smlouvy. Vzhledem k tomu, že nepůjde o neplatnost stanovenou pouze na ochranu některého účastníka (§ 267 obchodního zákoníku), půjde o neplatnost absolutní (§ 39 občanského zákoníku).

Kdy je naplněna první podmínka stanoví § 2 v kombinaci s § 34 obchodního zákoníku. Znění § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku určuje, že osoby zapsané v obchodním rejstříku jsou podnikateli. Které osoby musí nebo mohou být zapsány do obchodního rejstříku vyjmenovává § 34 obchodního zákoníku. Z toho vyplývá, že osoba zapsaná v rejstříku má vždy povahu podnikatele. Fyzická osoba podnikatel má povinnost se zapsat do obchodního rejstříku vždy při splnění podmínek v §34 odst. 2 obchodního zákoníku. Kromě toho se do obchodního rejstříku zapisuje na základě její žádosti každá fyzická osoba mající trvalý pobyt nebo bydliště v České republice, nebo v některém ze členských států Evropské unie nebo v jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, která je podnikatelem ve smyslu § 2 obchodního zákoníku. Z právnických osob jsou to vždy obchodní společnost a družstvo (§ 34 odst. 1 písm. a)) a také evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení se sídlem v České republice. Jiné druhy právnických osob jsou zapisovány jen pokud to stanoví

příslušný zvláštní zákon. Právnícké osoby, o kterých to zvláštní zákon nestanoví, nesmějí být do obchodního rejstříku zapsány. Ostatní zahraniční osoby, které hodlají podnikat na území České republiky, se zapisují vždy, poněvadž pro ně je zápis předpokladem výkonu podnikatelské činnosti (§ 21 odst. 4 obchodního zákoníku).

Druhou podmínkou je, že nájemce je nositelem příslušného podnikatelského oprávnění. Tím má zákon na mysli oprávnění k činnosti, jež má být provozována v pronajatém podniku. Toto oprávnění musí podnikateli vzniknout ještě před uzavřením smlouvy. Podnikatelské oprávnění je totiž nepřenositelné (§ 10 odst. 9 živnostenského zákona č. 455/1991 Sb.) a nepřechází z pronajímatele na nájemce.

Je jednoznačné, že podmínky musí být vždy splněny při uzavírání smlouvy a jaké jsou případné sankce při jejich nedodržení. Ze znění § 488d lze také dovodit, že tyto podmínky musí být splněny po celou dobu nájmu. Co však nelze jednoznačně dovodit, je řešení případu, kdy nájemce v průběhu nájmu přestane tyto podmínky splňovat a důsledky této situace.

Pokud jde o otázku výmazu z obchodního rejstříku, může se tato situace vyskytnout pouze u nájemce fyzické osoby dobrovolně zapsané, popřípadě povinně zapsané poté, kdy přestane splňovat podmínky povinného zápisu. Půjde o případy, kdy tato osoba požádá rejstříkový soud o výmaz. Pakliže by osoba nebyla nájemcem, soud by zásadně žádosti vyhověl a provedl výmaz. Ovšem v situaci kdy nájemcem je, není věc jednoznačná. Existuje výklad, že rejstříkový soud je v období obecného principu povinen výmaz provést, čehož následkem bude zánik závazků ze smlouvy o nájmu podniku. Opačné stanovisko nastínil J. Dědič, podle jehož názoru nemůže být fyzická osoba-nájemce po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku z obchodního rejstříku vymazána.³⁸ Ve prospěch tohoto názoru argumentuje S. Plíva: „...nájemce musí být zapsán do obchodního rejstříku nejen v době uzavření smlouvy o nájmu, ale také po celou dobu trvání nájmu. Z toho pak lze dovozovat, že v případě, kdy se podnikatel fyzická osoba zapsaný dobrovolně do obchodního rejstříku stal nájemcem podniku a nájemcem nepřestal být, nemůže být z obchodního rejstříku vymazán.“³⁹ Tento výklad patrně lépe odpovídá situaci. Pokud tedy bude chtít nájemce vymazat z obchodního rejstříku, bude muset rejstříkovému soudu prokázat zánik nájemního vztahu k podniku, jinak mu soud nevyhoví.

³⁸ Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník. Komentář, díl I. Praha: Polygon, 2002, str. 47.

³⁹ Plíva, S. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 238.

U podnikatelského oprávnění je nesporné, že v průběhu nájmu může dojít k jeho pozbytí. Problémem je zde, jaké právní důsledky z toho vyvodit. Jelikož zákon s touto situací nespojuje zánik závazkového vztahu, bude nutno tuto situaci řešit pomocí jiných institutů. S. Plíva zastává názor, že půjde patrně o podstatné porušení povinnosti (podnik provozovat), což může být důvodem pro odstoupení od smlouvy pronajímatelem. Avšak nevyklučuje ani eventuální posouzení jakožto dodatečné nemožnosti plnění (§ 575 občanského zákoníku a § 352 an. obchodního zákoníku). Dodatečná nemožnost způsobuje zánik povinnosti podnik provozovat, a to by mělo vzhledem k tomu, že jde o pojmovou povinnost, za následek zánik celého závazkového vztahu.⁴⁰ V případě dodatečné nemožnosti nastává zánik závazku ze zákona, bez nutnosti jakéhokoliv právního úkonu, naopak u podstatného porušení povinnosti je k zániku vztahu zapotřebí oznámit bez zbytečného odkladu odstoupení. Na základě současné právní úpravy nelze jednoznačně říci, jak interpretovat tuto situaci. Vhodnější by asi byla konstrukce, kdy nedojde k zániku přímo ze zákona. Tak by například pronajímatel měl možnost poskytnout nájemci čas na znovuzískání potřebného oprávnění. Jinak řečeno, tato interpretace poskytuje stranám širší možnosti, jak reagovat na vzniklou situaci, přičemž poskytuje i možnost dosáhnout zániku závazkového vztahu. Nicméně v některých případech bude nutno situaci z povahy věci posuzovat pouze jako dodatečnou nemožnost plnění. Jistě si lze představit situaci, kdy například po vzniku nájmu dojde právním předpisem k zákazu provozované činnosti a na základě toho odejmutí oprávnění. V konkrétním případě se bude posuzovat, zda skutečně došlo k objektivní nemožnosti plnění, patrně tomu tak většinou nebude.

Naproti tomu druhou smluvní stranou - pronajímatelem může být kdokoliv bez zvláštních omezení, nemusí být ani podnikatelem. Z podstaty věci je samozřejmé, že musí být majitelem pronajímaného podniku. Nemusí být vlastníkem jednotlivých složek (například nemovitosti ve které je provozován podnik), ale musí být vlastníkem podniku jako celku.

4.2 Forma smlouvy

Smlouva o nájmu podniku musí mít podle § 488b odst. 3 písemnou formu. Toto ustanovení je kogentní povahy. Pokud jde o splnění náležitosti písemné formy platí obecná úprava obsažená v § 40 občanského zákoníku. Písemná povinnost se vztahuje na smlouvu o nájmu podniku jako celek. Není možné ji omezovat pouze na část obsahující ujednání o

⁴⁰ Plíva, S. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 239.

podstatných částech. Celý dohodnutý obsah smlouvy o nájmu podniku musí splňovat podmínku písemné formy. Nedodržení této povinnosti je podle § 272 obchodního zákoníku sankcionováno neplatností.

Druhý odstavec § 272 obchodního zákoníku naopak určuje odchylku od obecného občanskoprávního režimu. Podle něho obsahuje-li písemně uzavřená smlouva ustanovení, že může být měněna nebo zrušena pouze dohodou stran v písemné formě, může být smlouva měněna nebo zrušena pouze písemně. Oproti občanskoprávnímu režimu není tato povinnost (písemnou smlouvu měnit nebo rušit pouze písemně) stanovena vždy, ale pouze pokud si to strany ve své dohodě vymíní. V opačném případě je možno písemně uzavřenou smlouvu změnit či zrušit i jinak než písemně, například ústní formou. V literatuře se prosazuje i výklad rozdílný, podle kterého je písemně uzavřenou smlouvu změnit opět jen písemně podle obecného pravidla § 40 odst. 2 občanského zákoníku. Uvedené pravidlo § 272 odst. 2 obchodního zákoníku se může použít pouze u obchodních smluv, u nichž byla povinnost písemné formy stanovena dohodou stran nebo z vůle některého účastníka smluvního vztahu.⁴¹ Způsob výkladu § 272 odst. 2 nic nemění na tom, že bude vždy vhodné takovou klauzuli zahrnout do smluvního ujednání.

4.3 Souhlas společníků nebo valné hromady

Do úpravy procesu vzniku smlouvy o nájmu podniku je také promítnut požadavek na zajištění ochrany společníků obchodních společností, jejichž podnikem je disponováno. Bohužel, ke škodě věci je konkrétní způsob řešení tohoto problému předmětem neustálých změn. Ustanovení obchodního zákoníku věnující se ochraně společníků v souvislosti s dispozicemi podnikem, totiž doznalo za své šestileté existence již pěti změn. S tím spojená nestabilita a neustálenost výkladu je v přímém rozporu s jednou z hlavních zásad práva – právní jistotou. Původně byla tato ochrana upraveno pouze pro akciovou společnost⁴², ale zákonem č. 370/2000 Sb. byl do obchodního zákoníku začleněn nový § 67a platný pro všechny formy společností. Při zavedení § 67a obchodního zákoníku byla jeho nutnost odůvodňována harmonizací se směrnicemi ES o fúzích.⁴³ Ty vyžadovaly, aby členské státy

⁴¹ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl 3, § 409-565. Linde Praha a. s., 1996, str. 506; Eliáš, K. Kurs obchodního práva; obchodní závazky; cenné papíry. Praha: C. H. Beck, 1996, str. 12.

⁴² Novelou obchodního zákoníku č. 142/1996 Sb., s účinností od 1. 7. 1996.

⁴³ Třetí směrnice Rady 78/855/EHS ze dne 9. 10. 1978 o fúzích akciových společností a Šestá směrnice Rady 82/891/EHS ze dne 17. 12. 1982 o rozdělení akciových společností.

aplikovaly pravidla pro fúze a rozdělení i na operace se stejnými definičními znaky, kromě zániku některé z převádějících společností.⁴⁴ Na základě toho zákon určoval, že při nájmu podniku nebo jeho části musí být udělen písemný souhlas společníků nebo valné hromady společnosti jako při fúzi sloučením. Navíc pro usnesení valné hromady určoval další poměrně přísné podmínky jako u fúzi sloučením. Ustanovení postavené na principu obdobné aplikace ustanovení o fúzi bylo pak několikrát novelizováno.⁴⁵ Přičemž fluktuace právní úpravy měla velký odraz na výkladové problémy ohledně § 67 a obchodního zákoníku. Zásadní změna nastala od 8. března 2006, kdy nabyla účinnost novela č. 56/2006 Sb.⁴⁶, podle které již není zapotřebí na dispozice podnikem aplikovat režim přeměn. I odborná nauka uznává tento výklad za konformní se zněním zmiňovaných směrnic.⁴⁷ Nově formulované, podstatně zestručněné ustanovení § 67a obchodního zákoníku stanoví podmínku, že ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části a ke smlouvě zřizující zástavní právo k podniku nebo jeho části, musí být udělen souhlas společníků nebo valné hromady.

Ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části je zapotřebí souhlasu společníků nebo valné hromady. Použitá dikce není úplně bezproblémová. Prvním nedostatkem se jeví vázání souhlasu společníků nebo valné hromady pouze na typ smlouvy. Proto pod ustanovení § 67a pravděpodobně nebudou spadat smlouvy, u kterých nebyly dodrženy podstatné části smlouvy ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku, například výpůjčka podniku. Přitom

⁴⁴ Čl. 37 Třetí směrnice a čl. 25 Šestá směrnice.

⁴⁵ Nejprve tzv. technickou novelou č. 501/2001 Sb. s účinností 31. 12. 2001, jež odstraňovala nesprávný odkaz v § 67a odst. 3 obchodního zákoníku. Dále to byla novela č. 554/2004 Sb. s účinností od 1. 1. 2005. Ta nahradila stávající § 67a obchodníku tímto zněním: „*Na dispozici s podnikem společností nebo jeho částí nebo na jinou dispozici se jměním společnosti nebo jeho částí, která je obdobná fúzi nebo rozdělení, ale nezrušuje se při ní společnost, s jejímž podnikem, částí podniku, jměním či částí jmění se disponuje, se použijí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o fúzi nebo rozdělení.*“

⁴⁶ Zákon č. 56/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Přestože se mělo jednat pouze o technickou novelu, zákon obsahuje změny 16 zákonů někdy s poměrně razantními koncepčními zásahy. Úprava nového znění § 67a byla do zákona vložena až na základě pozměňovacím návrhu rozpočtového výboru.

⁴⁷ Např. Doležil, T., Havel, B. Příliš těžké břemeno harmonizace – k novele obchodního zákoníku. Právní rozhledy, 2005, č. 10, str. 354; Alexander, J. Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad § 67a ObchZ. Právní rozhledy, 2006, č. 21, str. 788.

bezpochyby tyto dispozice podnikem mohou mít zásadní dopad na společníky. V tomto ohledu byla vhodnější předchozí právní úprava, ze které se ochrana společníků pro tyto situace dala dovodit. Bylo by vhodnější podmínku souhlasu spojovat nikoliv s konkrétním smluvním typem, ale s určitým výsledkem vzniknuvším na základě této smlouvy, podobně znění převodu podniku.

Ještě vhodnější by bylo, vůbec nevázat ochranu na souvislost s určitým smluvním typem jakkoli definovanou, ale zcela změnit koncepci celé ochrany. K tomu lze argumentovat vlastním účelem § 67a obchodního zákoníku. Jeho účelem není chránit společníky právě proti dispozicím podnikem, ale obecně proti opatřením managementu, jejichž důsledky mají zásadní materiální zásah do budoucí existence společnosti. Vesměs jsou takovým opatřením zásadní dispozice podstatnými aktivy společnosti, mezi něž sice zajisté patří podnik, ale nelze omezovat dispozice podstatným aktivy společnosti pouze na dispozice podnikem. Je zde patrná souvislost s rozdělením pravomocí mezi managementem a společníky v obchodních společnostech. Stručně řečeno, běžné řízení podnikání spadá pod management, zato rozhodování o nejzásadnějších otázkách pod společníky. Právní úprava by tedy měla poskytnout společníkům možnost ovlivnit tyto zásadní změny (dispozice podstatnými aktivy), ale na druhou stranu nesmí přespříliš omezovat management, tj. podřizovat vlivu společníků i ty věci, které pod něj fakticky spadat nemají. Například J. Alexander ve své práci argumentuje, že není všeobecně vhodné vztahovat použití § 67a obchodního zákoníku na transakce, které se formálně týkají podniku, resp. jeho části, když uvádí: *„Taková interpretace není v souladu s účelem ustanovení ze dvou důvodů. Na jedné straně nebrání managementu de facto prodat veškerá aktiva společnosti, pokud tato transakce nemá některou z forem dispozic podnikem, jako je např. prodej podílů na dceřiných společnostech nebo prodej nemovitostí. Na druhé straně se vyžaduje souhlas akcionářů i pro transakce bez tohoto významu, které mají z jiných důvodů formu dispozice s částí podniku, jako je například prodej jednoho z více závodů nebo modifikace holdingové struktury. Tím se zcela zbytečně zvyšují transakční náklady. Z uvedeného důvodu navrhuji interpretaci, při které by se na jedné straně souhlas akcionářů vyžadoval i pro transakce, jejichž předmětem není z formálního hlediska podnik, ale i jiná aktiva. Na druhé straně by se souhlas valné hromady nemusel vyžadovat pro prodej části podniku, pokud transakce není dostatečně významná.“* Pro inspiraci navrhuje autor použití americké právní úpravy, podle které se používají tzv. tři testy pro uplatnění souhlasu akcionářů. První - kvalitativní kritérium zkoumá, zda se mění povaha podnikání zásadním způsobem, například prodejem výlučného aktiva (závodu) sloužícího k produkci

společnosti. Druhý kvantitativní test zkoumá parametry transakce, s ohledem zda po jejím provedení zůstane či ne společnosti významný majetek, příjem, obrat anebo čisté jmění. Naopak třetí test (kritérium běžného obchodního styku) vylučuje z požadavku souhlasu akcionářů transakci, která, i když neprojde prvními dvěma testy, ničím nevybočuje z rámce běžného podnikání.⁴⁸ I když autor oroduje pro použití tohoto výkladu i na současný § 67a obchodního zákoníku, podle mého názoru k tomu současná dikce neposkytuje dostatečný prostor, a proto je nutné teze autora brát spíš jako náměty de lege ferenda. Zajisté by bylo vhodné, vzít jako kritérium určitým způsobem vymezený efekt dispozice aktivity obecně, nikoliv pouze podnikem, a poskytnout tak vyváženost mezi flexibilitou managementu a ochranou společníků. Většina dispozic podnikem by pod takový režim spadala, ale nebylo by to pravidlem. Tak by podle mého názoru došlo k souladu mezi skutečnou potřebou a způsobem jejího řešení.

Další vágní části ustanovení § 67a obchodního zákoníku je pojem části podniku. Jeho výkladu se obšírně věnoval P. Čech. Ve své práci nejprve odmítá výklad části podniku ve smyslu organizační složky, když argumentuje: *„Přenášet stejný závěr do oblasti řízení a správy obchodních společností by nebylo správné, neboť to odporuje nejen účelu úpravy § 67a obchodního zákoníku, ale též dikci této úpravy. Uvádí-li § 487 (či 488i) obchodního zákoníku výslovně, že daným typem smlouvy lze převést část podniku pouze za předpokladu, že jde o samostatnou organizační složku, a contrario tím zákonodárce předpokládá, že pro jiný účel zákona může existovat i část podniku, která samostatnou organizační složku netvoří. Kdyby byla část podniku pojmově vždy jen samostatná organizační složka, byl by dovětek v § 487 obchodního zákoníku nadbytečný, resp. by jej bylo třeba zopakovat rovněž v hypotéze § 67a obchodního zákoníku.“* Řešení pak autor shledává v teleologické interpretaci a konstatuje: *„...klíčovou zásadou, ze které vychází řada ustanovení v právní úpravě kapitálových obchodních společností, je princip prikazující, aby o vážných zásazích do kapitálové, majetkové, ale i organizační základny akciové společnosti či společnosti s ručením omezeným rozhodovali akcionáři (společníci) na valné hromadě, a to zásadně kvalifikovanou většinou. Představenstvo či jednatelé mají sice výlučnou působnost k obchodnímu vedení společnosti, kapitálovou, majetkovou a organizační strukturu společnosti však o vlastní vůli zásadně nesmí modifikovat, ledaže je k tomu zákon výslovně opravňuje. Je zřejmé, že uvedená zásada se prolíná též ustanovením § 67a obchodního zákoníku. Posuzované ustanovení proto musí být vztaženo právě na takové zásahy do společnosti, které se významně promítají do*

⁴⁸ Alexander, J. Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad § 67a ObchZ. Právní rozhledy, 2006, č. 21, str. 788.

právního postavení akcionářů ve vztahu k majetku, ale také k předmětu podnikání společnosti... Bude třeba případ od případu posuzovat, zda konkrétní dispozice podnikem je takovým zásahem či nikoliv. Výsledek se bude podle okolností lišit. V některých případech nebude nutné vztáhnout proceduru § 67a obchodního zákoníku ani na převod částí podniku tvořícího samostatnou organizační složku.⁴⁹ Mimo jiné autor dochází v odlišné souvislosti k v zásadě shodným názorům jako J. Alexander v práci citované v předchozím odstavci. Co je část podniku ve smyslu § 67 a obchodního zákoníku by se mělo vykládat vždy podle konkrétní situace. Mělo by se posuzovat, zda je dispozice takovouto částí podniku výrazným zásahem do postavení společníků či akcionářů, tedy podle předpokládaného výsledného efektu dispozice. V případě, že dispozice takovou částí aktiv obecně v rámci teoretického dělení spadá pod působnost společníků či valné hromady, bude nutný souhlas podle § 67a obchodního zákoníku. Naopak pokud půjde o dispozici, jež je z hlediska celé obchodní společnosti bezvýznamná, ačkoliv by z jiného hlediska šlo i o organizační složku podniku, nebude souhlasu zapotřebí. Uvedený výklad bude pravděpodobně nejlépe odpovídat praktické potřebě. Společníkům bude v relevantních případech poskytnuta náležitá ochrana a stejně tak management společnosti nebude omezován nad nezbytně nutnou míru.

Pokud je pronajímatelem obchodní společnost, vyžaduje smlouva souhlas společníků nebo valné hromady. Jde o souhlas s návrhem na uzavření smlouvy. Z logiky věci je jasné, že nemůže být udělován souhlas k vlastní smlouvě, protože od okamžiku uzavření jsou si strany zavázány a nemohou od ní odstoupit. Konkrétní způsob dání souhlasu upravují ustanovení k jednotlivým obchodním společnostem. K rozhodnutí u veřejné obchodní společnosti je zapotřebí souhlasu všech společníků. U komanditní společnosti se podle § 97 odst. 4 obchodního zákoníku k uzavření smluv podle § 67a obchodního zákoníku se vyžaduje souhlas většiny komplementářů spolu se souhlasem většiny komanditistů. U společnosti s ručením omezeným spadá dle § 125 odst. 1 písm. j) obchodního zákoníku schvalování smluv uvedených v § 67a obchodního zákoníku do působnosti valné hromady. K rozhodnutí o schválení je na základě § 127 odst. 4 obchodního zákoníku vždy zapotřebí souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech hlasů společníků, nevyžaduje-li společenská smlouva vyšší počet hlasů. Rovněž u akciové společnosti náleží dle § 187 odst. 1 písm. k) schvalování uvedených smluv do působnosti valné hromady. Rozhoduje za splnění obecných podmínek alespoň dvěma třetinami hlasů přítomných akcionářů (§ 186 odst. 2 obchodního zákoníku). O tomto rozhodnutí musí být pořízen notářský zápis (§ 186 odst. 4 obchodního zákoníku). U družstev

⁴⁹ Čech, P. Vymezení částí podniku a působnost valné hromady. pravnicaradce.ihned.cz.

patří dle § 239 odst. 4 písm. h) obchodního zákoníku rozhodování o uzavření smluv podle § 67a obchodního zákoníku do působnosti členské schůze. V případě hlasování má každý člen pouze jeden hlas (stanovy nemohou určit jiný počet hlasů). Oproti dřívější úpravě lze usnesení přijmout zásadně bez znaleckého ocenění a zajištěny nejsou ani předchozí publicita, informace a přezkum, rovněž potřebné kvórum je nižší.

V případě, že by statutární orgán uzavřel smlouvu bez souhlasu podle § 67a obchodního zákoníku, šlo by podle většinového názoru o překročení jeho působnosti ve smyslu § 13 odst. 4 obchodního zákoníku. Takové jednání by tedy bylo neplatné absolutně (§ 39 občanského zákoníku).⁵⁰ Lze se ale setkat i s názory odlišnými, buď se shodným výsledkem ale odlišnou argumentací⁵¹, nebo dokonce i se zcela rozdílným výsledkem⁵².

Podle současného znění lze dovodit, že se výše uvedená povinnost nevztahuje na nájemce podniku nebo jeho části (či obecněji nabyvatele aktiv). Přitom s výše charakterizované dělby pravomocí v kapitálových společnostech je patrné, že by tato dispozice mohla mít zásadní vliv i na společníky najímající obchodní společnosti. Markantní mohou být zejména u převodů podniků. De lege ferenda lze proto takové rozšíření § 67a doporučit.

4.4 Účinnost smlouvy

Dohodou o celém obsahu smlouvy včetně podstatných částí podle § 488b odst. 1 obchodního zákoníku a splněním všech formálních náležitostí vzniká platně smlouva o nájmu podniku. Tím také dochází k vzniku vzájemných závazků smluvních stran. Od toho je ale zapotřebí odlišit okamžik, kdy smlouva začne působit předpokládané a stranami zamýšlené právní následky, tj. okamžik účinnosti smlouvy. K tomu je zapotřebí ještě splnění další podmínky. Podle § 488b odst. 4 obchodního zákoníku nemůže nabýt smlouva o nájmu podniku účinnosti přede dnem zveřejnění podle § 33 odst. 1 obchodního zákoníku.

Odkaz na § 33 odst. 1 obchodního zákoníku je ale nesprávný. Zákonem č. 216/2005 Sb. byla s účinností od 1. července 2005 novelizována právní úprava obchodního rejstříku a

⁵⁰ Například *Plíva, S.* Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in *Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 236.

⁵¹ *Dvořák, J.* Dispozice podnikem. *Právní rozhledy*, 2003, č. 3, str. 124.

⁵² Viz např. *Pelikánová, I.* Komentář k obchodnímu zákoníku II. Díl. 2. vydání. Praha: Linde, 1999, str. 957.

došlo tak ke změně hlavy III první části obchodního zákoníku, mimo jiné i § 33.⁵³ Avšak znění § 488b odst. 4, jenž na něj odkazovalo, zůstalo beze změny. Tato povinnost je nově upravena v § 27 odst. 4 obchodního zákoníku, podle kterého rejstříkový soud zveřejní zápis do obchodního rejstříku, jeho změnu či výmaz, jakož i uložení listiny do sbírky listin bez zbytečného odkladu po zápisu, ledaže právní předpis ukládá tuto povinnost někomu jinému. Zveřejňované údaje rejstříkový soud nejpozději do jednoho týdne ode dne zápisu oznámí také příslušnému daňovému orgánu, orgánu státní statistiky a orgánu, který vydal průkaz živnostenského nebo jiného podnikatelského oprávnění. Jak vidno, z významového hlediska nedošlo k žádné změně, pouze bude potřeba aplikovat jiné ustanovení namísto původního a stále odkazovaného § 33 odst. 1 obchodního zákoníku.

Smlouva o nájmu podniku i její návrh se ukládají podle § 38i odst. 1 písm. i) obchodního zákoníku do sbírky listin. Uložení rejstříkový soud podle § 27 odst. 4 obchodního zákoníku bez zbytečného odkladu zveřejní. Podle § 769 obchodního zákoníku je povinnost zveřejnění údajů splněna jejich zveřejněním v Obchodním věstníku (nařízení vlády č. 503/2000 Sb., o Obchodním věstníku). Tento okamžik je také podle § 488b odst. 4 obchodního zákoníku rozhodující. Smlouva totiž nabývá účinnosti buď okamžikem jejího zveřejnění, nebo sjednali-li si strany den pozdější, tímto dnem pozdějším. Dohodnutí dne předcházejícího dni zveřejnění by bylo v rozporu se zákonem a jako takové by bylo neplatné.

Až účinností smlouvy vzniká, stejně jako další důsledky smlouvy o nájmu podniku, nájemci právo provozovat podnik a brát z něj užítky. Zákon výslovně upravuje pouze odchylky z tohoto obecného principu. Tyto odchylky vyplývají buď z povahy jednotlivých složek podniku – podle § 5 odst. 2 povahou podniku jako věci není dotčena působnost zvláštních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., nebo zákonodárce považoval takovou odlišnou úpravu za vhodnější (např. některé genericky určené movitosti). Oprávnění užívat jednotlivé složky podniku způsobem podle § 488b obchodního zákoníku vznikne pro všechny složky podniku ipso facto jejich sounáležitosti s podnikem, výjimkou budou případy, pro které bylo zvoleno jiné řešení, nebo pro které z jejich povahy vyplývá režim odlišný.

Z věcněprávního hlediska lze konstatovat, že okamžikem účinnosti přechází detence

⁵³ Původní znění § 33 odst. 1 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. bylo: „Provedení zápisu do obchodního rejstříku a uložení listiny do sbírky listin rejstříkový soud bez zbytečného odkladu zveřejní, neukládá-li zákon tuto povinnost někomu jinému.“

podniku z pronajímatele na nájemce. Podnik má totiž právní povahu věci, a protože je věcí hromadnou, přejde detence k podniku jako celku.

5 Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Závazek provozovat podnik

Účinností smlouvy o nájmu podniku vznikají zejména dílčí závazky týkající se vlastního provozu podniku. Při jejich charakteristice je zapotřebí vycházet z obecně vymezené povinnosti v § 488b odst. 1 obchodního zákoníku, podle kterého se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Z takto formulované povinnosti lze jednoznačně dovodit povinnost pronajímatele přenechat podnik k provozování. Obtížnější je ale otázka týkající se druhé strany téže povinnosti, tj. zda této povinnosti odpovídá právo či povinnost nájemce provozovat podnik.

Podle § 665 odst. 2 občanského zákoníku je nájemce povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by věc byla znehodnocena více než jejím užíváním. Z již výše charakterizované proměnlivé a dynamicky se rozvíjející povahy podniku vyplývá, že neprovozováním podniku by právě ke znehodnocování podniku docházelo (ztráta klientely, goodwill apod.). Nicméně § 665 odst. 2 občanského zákoníku je vzhledem k § 488c odst. 2 obchodního zákoníku dispozitivním ustanovením. Strany se tedy mohou domluvit, že nájemce není povinen podnik provozovat, a že na jeho straně tedy jde pouze o právo, nikoliv povinnost provozovat podnik. Pokud toho strany nevyužijí, půjde vždy o povinnost na obou stranách. Podle mého názoru z formulace kogentního § 488e obchodního zákoníku nelze dovozovat bezpodmínečnou povinnost nájemce provozovat podnik. Toto ustanovení má určit pouze způsob, jak provozovat podnik, tedy s odbornou péčí. Extenzivní výklad, který by z této dílky vyvozoval vlastní povinnost provozovat podnik, by ke škodě věci omezoval smluvní strany. Použití § 665 odst. 2 obchodního zákoníku je podle mého názoru zcela dostačující. Pokud z nějakého důvodu uznají strany za vhodné ho nepoužít, nic jim nebude bránit v přizpůsobení smluvního ujednání jejich potřebám. Pronajímatel je v tomto případě srozuměn s vlivem případného neprovozování podniku na jeho hodnotu, což projevuje souhlasem se smluvním ujednáním. Ostatně, většinou bude toto riziko vyváženo určitou protihodnotou, zvýšeným nájemným a podobně. Ojedinele by se také mohla vyskytnout situace, kdy povaha podniku bude připouštět jeho neprovozování aniž by došlo k jeho znehodnocení. Proto by bývala bezvýjimečná povinnost provozu bezdůvodná, jejím smyslem je totiž ochrana pronajímatele a podniku jakožto jeho vlastnictví. Tuto úlohu náležitě

splní povinnost subsidiární, která navíc nebude omezovat smluvní strany v tom, aby si dohodou přizpůsobily vzájemná práva a povinnosti v míře odpovídající jejich potřebám.

V jakém stavu předává pronajímatel podnik určuje § 664 občanského zákoníku, podle něhož je pronajímatel povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Toto ustanovení je vzhledem k § 448c obchodního zákoníku kogentní povahy. Potíže působí poslední věta ustanovení, která ukládá pronajímateli povinnost na vlastní náklady udržovat předmět nájmu. To je v rozporu se základním vymezením nájmu podniku v § 488b obchodního zákoníku. Pojmovým znakem nájmu podniku totiž je, že podnik provozuje na vlastní náklady a nebezpečí nájemce. Proto bude potřeba dovětek neaplikovat, poněvadž obchodní zákoník jakožto *lex specialis* stanoví odlišný princip.

5.2 Způsob provozování podniku

Základní vymezení způsobu provozování vyplývá z § 488b odst. 1. Nájemce samostatně provozuje a řídí podnik. On činí podnikatelská rozhodnutí, je to jeho vůle, která určuje způsob provozování podniku. Nájemce také pobírá veškeré užitky z provozovaného podniku. Na druhou stranu nese nájemce podnikatelskou odpovědnost z provozu podniku. Je to totiž nájemce, kdo nese nejenom náklady provozu, ale i veškerá nebezpečí s tím spojená. Nájemce navenek vystupuje a jedná podle výslovného ustanovení § 488e odst. 2 věta poslední pod svou firmou.

Náročněji z hlediska interpretace působí bližší konkretizace, tedy jaký má podle právní úpravy být tento způsob provozování podniku. Vzhledem k povaze podniku a kauze vztahu se přitom jedná o jednu z nejdůležitějších částí úpravy. Užívání podniku jako předmětu nájmu má totiž řadu specifíků, které si oproti běžnému nájmu věci vynucují také zvláštní a detailnější regulaci. Protože ekonomické pohnutky smluvních stran spojené s nájmem podniku jsou zcela odlišné, budou mít smluvní strany i zásadně odlišný náhled na způsob provozování podniku. Nájemcův cíl bude maximalizace výnosů za dobu nájmu, bude se proto snažit, aby podnik profitoval v krátkodobém horizontu, bez ohledu na jeho další vývoj. Tomu přizpůsobí politiku provozu – investice, výchovu pracovníků, vývoj a výzkum, hledání nových trhů a podobně. Čím méně vynaloží na podnik pro jeho fungování s dlouhodobou perspektivou, tím vyšší bude jeho aktuální výtěžek z provozu. Pronajímatel bude mít postoj zcela opačný. Poněvadž se mu podnik po skončení nájmu vrátí k užívání, má zájem, aby měl v této době co největší hodnotu, a aby tedy pro něj mohl potenciálně produkovat co největší příjmy. Režim

provozování podniku určuje jednak obecné vymezení podniku v § 488b obchodního zákoníku, jednak ustanovení § 488e odst. 1 obchodního zákoníku, a dále § 665 odst. 1, § 667 a 670 občanského zákoníku. Všechna tato ustanovení jsou kogentní povahy.

Nájemce je povinen podle § 488e odst. 1 provozovat podnik s odbornou péčí. Navíc podle § 665 odst. 1 občanského zákoníku je nájemce oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Způsob provozu podniku tedy musí odpovídat způsobu sjednanému ve smlouvě o nájmu podniku, není-li výslovně sjednán, způsobu, který odpovídá charakteru (povaze a určení) konkrétního podniku, jenž je předmětem nájmu. Přitom se na způsob provozu kladou vyšší než obvyklé nároky. Nepostačí běžný laický provoz, ale způsob provozu podniku musí odpovídat provozu podniku s odbornou péčí. Jedná se o péči, kterou lze objektivně vyžadovat od podnikatele provozujícího konkrétní podnik. Zpravidla by mělo jít o takový provoz, který odpovídá profesionálnímu podnikatelskému přístupu daného oboru podnikání, tedy řádnému provozu odborně znalé osoby, při současném zohlednění běžného podnikatelského rizika. I při provozu podniku s odbornou péčí hrozí riziko ekonomického neúspěchu podniku. Ekonomický neúspěch může být totiž způsoben jak porušením odborné péče (např. chyby v managementu podniku), tak i okolnostmi stojícími zcela mimo působení stran. Může se jednat o vlivy mimopodnikové, globální, například o změnu preferencí spotřebitelů, propad cen na trhu, vznik nových technologií, povodeň nebo nové legislativní nároky na provoz. Současně může jít i o vlivy vnitropodnikové, jako o odchod klíčového zaměstnance, poruchu výrobního zařízení, stávkou zaměstnanců a podobně. Přitom všechny tyto okolnosti jsou přímo imanentní provozu podniku s odbornou péčí. Povinnost provozu s odbornou péčí by byla porušena pouze, pokud by neúspěch byl následkem pochybení provozovatele. Je velice obtížné prokazovat chybnost toho kterého kroku provozovatele, tedy jeho rozpor s odbornou péčí.

Je také nutné opětovně poukázat na základní kontradiktornost úmyslů stran ohledně způsobu provozu podniku. Pro nájemce tak bude rozhodující výlučně snaha maximalizovat užitek za dobu nájmu, opačně pro pronajímatele to bude dlouhodobě perspektivní provoz a zdraví podniku. Současně však mohou být oba záměry protichůdné. Například podmínkou rozvoje podniku a jeho budoucí prosperity je přiměřená investiční aktivita, avšak toto zase snižuje okamžitý čistý peněžní příjem (resp. aktuální užítky obecně). Stejný obojstranný efekt má aktivita v oblasti výzkumu a vývoje, výchovy a vzdělávání pracovníků, podpory goodwillu a podobně. Proto vzniká otázka, zda je současná právní úprava pro takové případy dostatečná. Podle mého názoru ano. Přiměřeným použitím a výkladem lze v základní míře

poskytnout náležitou ochranu i v tomto ohledu.

Řešení dle mého názoru nabízí § 667 občanského zákoníku. Podle něho je nájemce oprávněn provádět změny na věci jen se souhlasem pronajímatele. Za změnu na podniku, jakožto věci, která je předmětem nájmu, by se dal označit zásah do dlouhodobého fungování podniku. Přitom tento zásah může být učiněn chováním, jednáním aktivním, tak i nechováním. Pokud bude nájemce zanedbávat investiční činnost, půjde o zásah do podniku, který bude mít za následek jeho změnu (a to zásadní z dlouhodobého hlediska). Zároveň je zapotřebí brát v potaz obecné vymezení nájmu podniku v § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Ten určuje, že nájemce má samostatně provozovat a řídit podnik na vlastní náklad a nebezpečí. To podle mého názoru není v protikladu s výše uvedeným ustanovením a § 488b odst. 1 obchodního zákoníku a § 667 odst. 1 občanského zákoníku vedle sebe obtojí. Základní vymezení v § 488b odst. 1 obchodního zákoníku se týká běžného provozu podniku v době nájmu podniku, jinak řečeno s perspektivou na dobu nájmu. V tom postupuje nájemce zcela samostatně a bez jakéhokoliv vlivu pronajímatele. Ustanovení § 667 odst. 1 stanoví závazně režim pro jednání přesahující svou perspektivou nájem podniku. Použité slovní spojení „oprávněn provádět změny na věci“, tak lze vykládat jako jednání (ve smyslu *facere a non facere*), které svou povahou přesahuje horizont doby nájmu podniku. Takové jednání nájemce podléhá souhlasu pronajímatele. Nájemce by musel mít svolení jak k aktivnímu jednání (propuštění pracovníka, pokus vstoupit na nový trh), tak i opomenutí chování, ke kterému je podle principů odborné péče v přiměřené míře povinen (snížení dotací na vědu a výzkum, nebo obecně investiční činnosti), ale to vše jen za předpokladu, že takové jednání překračuje ve svých důsledcích horizont nájmu podniku. Tím se zároveň nijak nenarušuje základní vymezení provozování podniku podle § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Nájemce samozřejmě samostatně provozuje a řídí podnik, a to pod svou firmou. Je to nájemce, kdo nese všechna bezprostřední podnikatelská rizika, ale kdo také nese všechny užitky z tohoto provozu. Pouze tak musí činit v intencích zmíněných pravidel.

Z výše uvedeného je zřejmé, že klíčovou otázkou je jednoznačné vymezení, co ještě spadá do běžného provozu a co jej již překračuje. Zákon bližší vodítka nedává, pouze ustanovení § 488e odst. 1 obchodního zákoníku stanoví, že za takovouto změnu bude v každém případě nutno považovat změnu předmětu podnikání v pronajatém podniku, a proto je k ní vždy zapotřebí souhlasu pronajímatele. Je evidentní, že pro posouzení, zda se jedná o zásah s dlouhodobou perspektivou či běžnou činností spadající pod samostatné provozování a řízení, bude nutné vždy vycházet z okolností konkrétní situace a konkrétního podniku. To

však neznamena, že nelze definovat určitá obecně platná východiska. Ekonomická teorie postuluje řadu pravidel a zásad ekonomiky a finančního řízení podniku, které mohou být dobrým vodítkem pro stanovení rámce činnosti nájemce. Například u již zmíněného investičního rozhodování lze poukázat na tradiční klasifikaci investic na hrubé (brutto) a čisté (netto). Hrubé investice představují prostou reprodukci opotřeбенí složek aktiv podniku, jejich vazba k předmětnému období je tedy zřejmá. Je proto patrné, že takové investice z logiky věci nepodléhají režimu § 667 odst. 1 občanského zákoníku a nevyžadují tudíž souhlas pronajímatele. Naopak jejich zanedbání lze jednoznačně kvalifikovat jako porušení povinnosti provozovat podnik s odbornou péčí ve smyslu § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. Oproti tomu čisté investice (nad rámec odpisů) jsou vynakládány s cílem aktivně zasáhnout do vývoje podniku, čímž představují „kvalitativní“ změnu. Cum grano sanis je lze zařadit pod režim § 667 odst. 1 občanského zákoníku, participace pronajímatele je zde v zásadě namístě. Zcela jistě do této kategorie spadají též řízení lidských zdrojů, otázka výzkumu a vývoje, investice do goodwillu a podobně. V tomto hodnocení se také výrazně projeví sjednaná doba nájmu. Ta bude ve své podstatě určovat, jaký je horizont pro posuzování konkrétních situací.

Bude vhodné, aby si smluvní strany dohodly blíže pravidla dlouhodobých kroků, tj. aby ve smlouvě blíže určily způsob užívání podniku z tohoto hlediska ve smyslu § 664 občanského zákoníku. Pro případ, že tak neučiní, stanoví režim podle § 667 odst. 1 občanského zákoníku v kombinaci s § 488e odst. 1 obchodního zákoníku dostatečný základ pro ochranu smluvních stran navzájem.

Výkladově nejasná je zbylá část § 667 odst. 1 občanského zákoníku o úhradě nákladů spojených s jednáním, jež má zmíněné dlouhodobé účinky. Obecně ponese úhradu nákladů s tím spojených (tedy například investic), stejně jako u běžného provozu, nájemce. Ale podle § 667 odst. 1 věty druhé se mohou smluvní strany dohodnout na režimu opačném. Dohoda může být obsažena ve smlouvě o nájmu podniku, nebo ji lze uzavřít ad hoc při udělení souhlasu. Nestanoví-li ujednání jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu. Poslední věta stejně jako dovětek třetí věty nebude možno podle mého názoru použít. Všechny zmíněné kroky s dlouhodobou perspektivou mají za cíl zvýšení hodnoty podniku, ale je jim imanentní proměnlivá hodnota jejich skutečného efektu. Posuzovat zvýšení nebo snížení hodnoty podniku je vzhledem k jeho z podstaty proměnlivé povaze nesmyslné. Navíc by to bylo v rozporu i s jedním ze základních principů spojených s podnikem ve smyslu obchodního zákoníku. Závazky by měly zásadně následovat právní

osud podniku, ačkoliv nejsou jeho součástí. Tak by podle obecného principu měly připadnout náklady na tyto úkony v době vzniku na vrub nájemce, ale při zániku by měly přejít společně s podnikem na pronajímatele. Došlo by tedy k tomu, že osoba v jejíž prospěch byl (resp. měl být) podnik zhodnocen, nese náklady tohoto úkonu.

Tady bohužel narážíme na nesystematičnost a nedomyšlenost kogentního § 488e odst. 4 obchodního zákoníku, jenž volí odlišnou úpravu zániku nájemního vztahu. Ten tak přenese působí výkladové obtíže i § 667 občanského zákoníku. Stávající konstrukce § 488e odst. 4 obchodního zákoníku je dle mého neudržitelná (blíže k tomu viz v bodě 6.3). V případě jeho změny by se vyjasnila i interpretace zmíněné třetí a čtvrté věty § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Ze současného znění nelze jednoznačně určit, jaký osud mají tyto náklady mít. Myslím si, že by bylo vhodnější zmíněné ustanovení neaplikovat v souladu s obecným pravidlem.

Pronajímatel je podle závazného § 665 odst. 1 občanského zákoníku oprávněn požadovat přístup k věci nájmu (vstup do podniku) za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Zákon také poskytuje přiměřenou sankci za porušení povinnosti vyžádat si souhlas k vymezeným jednáním. Jde o aktivní prostředek ochrany v případě intenzivního ohrožení vlastnictví pronajímatele. Závazné ustanovení § 667 odst. 2 totiž stanoví, že hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Povinnost podle věty první je vzhledem k povaze podniku neaplikovatelná. Navíc podle dispozitivního § 679 odst. 3 občanského zákoníku může pronajímatel kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Z výše nastíněných důvodů jsou také nepoužitelná ustanovení § 668 a 669 občanského zákoníku. Bezprostřední náklady provozu totiž nese nájemce, a z toho důvodu jsou uvedené ustanovení v rozporu se zvláštním ustanovením § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Naproti tomu je bezesbytku aplikovatelné pravidlo podle § 670 občanského zákoníku, jež je navíc závazné. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. To se do velké míry prolíná s povinností provozovat podnik s odbornou péčí podle § 488e odst. 1 obchodního zákoníku, jež v sobě zcela jistě obsahuje i povinnost předcházet škodám. Nájemce je povinen dát podnik pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva.

5.3 Zákaz podnájmu

Podle kogentního § 488 c odst. 1 nelze přenechat podnik do podnájmu. Taková dohoda by byla pro rozpor se zákonem neplatná (§ 39 občanského zákoníku), byť by s tím pronajímatel souhlasil. Tento výslovný zákaz se ale vztahuje pouze na podnik jako celek. Jeho konkrétní části zajisté mohou být dále pronajaty. Režim podnájmu a eventuelní nutnost svolení pronajímatele podniku by se posuzovala podle povahy pronajaté věci (např. § 666 občanského zákoníku, nebo § 6 z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

5.4 Přechod práv a závazků

Důsledkem účinnosti smlouvy o nájmu podniku je mimo jiné i přechod práv a závazků náležejících k pronajatému podniku. Zákonodárce byl při tvorbě právní úpravy nájmu podniku postaven před problém, jak vyřešit nemožnosti pronájmu práv a závazků podle českého právního řádu. Jako řešení byla pravděpodobně zvolena koncepce dvojího převodu. Převodem na začátku a konci nájmu by byl při důsledném provedení zajištěn v zásadě stejný faktický výsledek jako při nájmu ostatních složek podniku. Ke škodě věci ale zákonodárce úpravu zániku nájemního vztahu staví na odlišném principu.

Dle kogentního § 488e odst. 2 obchodního zákoníku práva a závazky, které náležejí k pronajatému podniku, přecházejí účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce. To platí i pro práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Právní úprava je tedy postavena na podobném principu jako u smlouvy o prodeji podniku. Součástí podniku, tak jak je vymezen v § 5 obchodního zákoníku, jsou pouze aktiva, avšak právní konstrukce počítá s obdobným režimem pro aktiva i pasiva náležejí k podniku. Oboje následují právní osud podniku jako věci hromadné, i když její součástí jsou pouze práva. To také odpovídá koncepci podniku jako kontinuálně fungující jednotce. Bez právně zajištěných vztahů s okolním prostředím nemůže podnik reálně fungovat. Přetržení (resp. odtržení) těchto vztahů by mělo významné důsledky pro budoucí existenci podniku. Oproti úpravě smlouvy o prodeji podniku chybí jednoznačné určení šíře, v jaké přecházejí práva a závazky, tj. doba ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku. Práva budou jistě přecházet veškerá, poněvadž jsou součástí podniku. Složitější je otázka přechodu závazků. Patrně i zde bude zapotřebí použít obdobné koncepce jako u prodeje podniku. Podle ní musí jít vždy o veškeré závazky související s provozovaným podnikem, o všechny závazky které podnikateli vznikly v souvislosti s provozováním podniku. Toto stanovisko formuloval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku z 18. 7. 1997, sp.

zn. Odon 34/93⁵⁴ a také jej opakovaně potvrdil v další rozhodovací praxi. Cituji z rozsudku nejvyššího soudu, jehož závěry lze zřejmě také použít na nájem podniku: „*Obchodní zákoník tudíž k tomu, aby šlo o smlouvu o prodeji podniku, nevyžaduje, aby závazky, které se kupující zavazuje převzít, byly ve smlouvě konkretizovány, přičemž specifikace těchto závazků není ani podmínkou platnosti takové smlouvy. Na kupujícího tak - bez ohledu na to, zda smlouva výčet závazků obsahuje či nikoli - přecházejí všechny závazky, které s prodávaným podnikem souvisejí*“.⁵⁵ Tento závěr dovozuje například i S. Plíva.⁵⁶ Ujednání, které by některé závazky vyjímalo z dispozice, by bylo v rozporu s kogentním ustanovením obchodního zákoníku a bylo by absolutně neplatné (§ 39 občanského zákoníku). Strany nemohou otázku práv a závazků řešit odchýlným způsobem od znění § 488e odst. 2 obchodního zákoníku. Bude tak zapotřebí posuzovat tyto práva a povinnosti při dispozici jako neoddělitelné od podniku jako celku.

Použit lze i judikaturu pro prodej podniku týkající se daňových povinností. Ústavní soud k tomu vydal usnesení, podle kterého placení daní nelze podřadit pod závazky soukromého práva, neboť pojmově placení daně znamená platbu ve prospěch státu na základě zákona, aniž by stát daňovému subjektu nabízel za úhradu daně poskytnutí určitého ekvivalentu, a z toho dovozený závěr, že daňová povinnost je zcela nepochybně povinností veřejného práva, přičemž daňovým předpisem je jakýkoliv přenos daňové povinnosti zakázán, považuje Ústavní soud za ústavně konformní.⁵⁷ Stejně tak v případě smlouvy o nájmu podniku nepřecházejí na nájemce daňové nedoplatky pronajímatele.

Otázce přechodu práv a povinností z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor se věnují L. Kopáč a L. Švestka a uvádějí: „*Po uzavření smlouvy o prodeji podniku nastává tedy pouze změna v osobě nájemce, jímž se namísto prodávajícího stává kupující. Obsah smlouvy se však jinak nemění. Na kupujícího přecházejí podle § 477 odst. 1 obchodního zákoníku práva a závazky nájemce, tj. zejména právo užívat nebytový prostor a závazek platit nájemné. Právní účinky spojené ze zákona se smlouvou o prodeji podniku nelze proto považovat za přenechání užívání předmětu nájmu někomu jinému, neboli za pronájem. Z téhož důvodu nelze považovat uvedené právní účinky smlouvy o prodeji podniku podnájem nebytového*

⁵⁴ Rozsudek byl publikován pod č. 30/1997 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR.

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004.

⁵⁶ Plíva, S. Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha : ASPI, a. s., 2005, str. 241.

⁵⁷ Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. ledna 1999 sp. zn. IV. ÚS 499/98.

prostoru.⁵⁸ Soudní praxe poskytuje výklad i k některým dalším problematickým otázkám. Práva a závazky ze smlouvy o úhradě zdravotní péče také přecházejí.⁵⁹ V důsledku smlouvy o prodeji podniku přechází dluh ze směnky na nabyvatele podniku a to s účinky vůči všem i pozdějším majitelům směnky.⁶⁰ Všechny tyto závěry jsou jistě použitelné i na nájem podniku.

Podle výslovného znění § 488e odst. 2 obchodního zákoníku firma pronajímatele nepřechází na nájemce. Stejný závěr lze ostatně dovodit z § 11 odst. 4 obchodního zákoníku. Nájemce musí provozovat podnik pod vlastní firmou.

Dále § 488e odst. 2 ve třetí větě odkazuje na použití ustanovení § 477 odst. 2 až 4 obchodního zákoníku, jež upravují přechod práv a závazků pro prodej podniku. I zde tedy bude možné v nejširší míře použít zkušeností získaných při výkladu úpravy prodeje podniku. Všechna ustanovení jsou kogentní povahy.

Podle § 477 odst. 2 obchodního zákoníku se přechod pohledávek jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek (§ 524 an. občanského zákoníku). Použitá dikce vyjadřuje prioritu obchodněprávních úpravy vůči ustanovením o postoupení pohledávek. K postoupení pohledávky není podle této úpravy zapotřebí souhlasu dlužníka. Postačí tak písemná dohoda postupitele a postupníka, což je u smlouvy o nájmu podniku dodrženo. Ustanovení § 525 odst. 2 občanského zákoníku, který zakazuje postoupení pohledávky odporuje-li to dohodě s dlužníkem, se s ohledem na koncepci převodu veškerých práv nepoužije. Pronajímatel je povinen oznámit bez zbytečného odkladu přechod pohledávek na pronajímatele (§ 477 odst. 3 obchodního zákoníku). Sankcí za nedodržení této povinnosti je podle § 526 občanského zákoníku právo dlužníka zprostit se závazku plněním postupiteli (pronajímateli). Princip přechodu práv se tedy zásadním způsobem neliší od postoupení pohledávky.

Naopak speciální úprava § 477 odst. 3 obchodního zákoníku stanoví významné odchylky oproti obecnému principu. Podle ní se k přechodu závazku nevyžaduje souhlas věřitele, prodávající však ručí za splnění převedených závazků. V reakci na toto ne úplně jednoznačně formulované ustanovení se v odborných kruzích vedla polemika ohledně koncepce přechodu závazků. První názor říkal, že právním důvodem přechodu závazku je

⁵⁸ *Kopáč, L., Švestka, J.* Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor, *Právní rozhledy*, č. 1, 1994, str. 8.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.9.2004, sp. zn. 29 Odo 405/2003.

⁶⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25.6.1996, sp. zn. 5 Cmo 505/95.

smlouva, a nastává-li přechod některých práv a povinností bez ohledu na vůli stran, je to jenom s ohledem na kogentní právní normu, která stanoví obsah závazku.⁶¹ Podle něho je s ohledem na § 1 odst. 2 obchodního zákoníku aplikovatelné i ustanovení § 532 občanského zákoníku. Opačná koncepce zastávala přesvědčení, že byť obchodní zákoník (jeho ustanovení § 477 odst. 2) podřizuje přechod pohledávek režimu jejich postoupení, z jeho znění vyplývá, že tím není dotčen princip přechodu práv a závazků, týkajících se prodávaného podniku, přímo ze zákona.⁶² Výklad se ustálil na druhé zmíněné koncepci a v podobném duchu se vyjadřuje i rozhodovací soudní praxe. Obširněji se této problematice věnoval Nejvyšší soud a výsledkem jeho analýzy je názor, že „K přechodu všech závazků souvisejících s prodávaným podnikem z prodávajícího na kupujícího pak dochází v intencích ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku ze zákona, aniž by současně bylo nutné tyto závazky jakkoli ve smlouvě zmiňovat či jinak identifikovat. Dochází-li v důsledku smlouvy o prodeji podniku k přechodu závazků ze zákona, nelze na takový přechod závazku aplikovat ani ustanovení § 532 obč. zák., jelikož toto ustanovení se uplatní pouze při převzetí dluhu na základě dohody s dlužníkem (§ 531 odst. 1 obč. zák.), a nikoli v případě přechodu závazku, k němuž dochází ze zákona.“⁶³ Podle § 477 odst. 4 obchodního zákoníku je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků. Pronajímatel ručí za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy (§ 488e odst. 2 obchodního zákoníku). Ručení se řídí obecnou úpravou v obchodním zákoníku (§ 303 an.).⁶⁴

Ochrana věřitele je zajištěna v § 488e odst. 3 obchodního zákoníku, jenž stanoví, že se věřitel může domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Toto ustanovení dává každému věřiteli právo domáhat se ochrany svých práv cestou zvláštní určovací žaloby. Nicméně zvolená dikce vyvolává dva možné způsoby interpretace. Jde o to, zda dovětek „jestliže je nájmem podniku ohroženo

⁶¹ Blíže viz Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl 4, § 409-565. Linde Praha a. s., 1997, str. 298.

⁶² Viz např. Kopáč, L. Obchodní kontrakty. Díl II, Obecná úprava obchodních smluv. Praha : Prospektum, 1994, str. 454; Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 9. vydání, Praha : C. H. Beck, 2004, str. 1126.

⁶³ Blíže k argumentaci srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004.

⁶⁴ U smlouvy o nájmu podniku nenajde uplatnění názor formulovaný Nejvyšším soudem ČR v rozhodnutí uveřejněném pod číslem 17/2004 Sběrky soudních rozhodnutí a stanovisek, podle kterého ručitelství závazek trvá i v případě, že kupující podnik dále převede. U nájmu podniku je možnost dalšího podnájmu výslovně vyloučena.

jejich plnění“ se vztahuje na závazky náležející pouze k onomu žalujícímu věřiteli, nebo pouze na všechny závazky. To znamená, zda musí být ohroženo plnění všech závazků jako celku, nebo postačí ohrožení plnění závazků jednotlivých věřitelů. Naopak formulace nenechává prostor pro určení širě splatných závazků, vždy musí jít o splatnost všech závazků. Při připuštění možnosti individuálního ohrožení bychom se dostali do situace, kdy by jednotlivý věřitel mohl způsobit splatnost všech závazků, aniž by k tomu musel být skutečný důvod. To by také mohlo mít dalekosáhlé a neopodstatněné důsledky pro nájemce a potažmo i na pronajímatele. Proto si myslím, že podmínka musí být interpretována ve smyslu ohrožení všech závazků jako celku. Aktivně legitimovaný je každý z věřitelů. K tomu, aby byl úspěšný musí prokázat, že pronájmem podniku je ohroženo plnění z veškerých závazků. Právo podat žalobu je omezeno prekluzivní lhůtou, musí být uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jinak zaniká.

V případě, že soud určovací žalobě vyhoví, nastává splatnost všech závazků a to zpětně kde dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku. Jelikož nájem podniku platně vznikl a nabyl účinnosti, došlo již k převodu veškerých závazků na nájemce. Prohlášení závazků za splatné se nijak nedotýká přechodu závazků z pronajímatele na nájemce. Ten se tak dostává zpětně od samého počátku nájmu do prodlení se všemi s tím spojenými důsledky (§ 365 an. obchodního zákoníku). Pronajímatel je ručitelem za splnění těchto závazků. Lze připomenout, že lhůta tří měsíců pro uplatnění je sice poměrně krátká, ale vlastní soudní řízení do stádia pravomocného rozhodnutí může trvat již dobu delší. Potenciální nebezpečí pro dlužníky, které z ustanovení pramení, převažuje jinak dobře miněnou snahu poskytnout náležitou ochranu věřitelům. Proto se jeví ustanovení § 488e odst. 3 jako velmi problematické.

5.5 Užívání nehmotných složek podniku

Dalším prvkem podniku jsou jeho nehmotné složky. Přestože jsou jednotlivé části nehmotné složky označovány jako práva, nemají z hlediska podniku povahu práv (závazků), ale jeho jiné složky, právě nehmotné složky podnikání. Proto také nepodléhají režimu přechodu práv a závazků podle § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. Všechna tato jednotlivá práva mají povahu tzv. jiných majetkových hodnot ve smyslu § 118 občanského práva. Jsou samostatnými předměty právních vztahů za podmínky, že to jejich povaha připouští. Z nehmotných složek ale zákon výslovně upravuje pouze jejich část – označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví.

5.5.1 Užívání označení, know-how a předmětů průmyslového

vlastnictví

Podle § 488g odst. 1 obchodního zákoníku vzniká nájemci na základě smlouvy o nájmu podniku oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem v rozsahu, v jakém je toho třeba pro řádné provozování podniku, a to po dobu trvání nájmu. Úhrada za užívání je součástí nájemného. Ustanovení zvláštních právních předpisů o licenční smlouvě a zápisu licence do příslušných rejstříků nejsou dotčena. Jde o dispozitivní ustanovení, jehož účelem je určit právní režim nehmotné složky podniku pro případ, že si smluvní strany nedohodnou režim vlastní.

V první řadě je potřeba objasnit, na jaké části nehmotné složky podniku se toto ustanovení vztahuje. Porovnáme-li dikci se zněním obdobného ustanovení pro prodej podniku (§ 479 odst. 1 obchodního zákoníku), jenž upravuje „všechna práva vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví“, zjistíme, že § 488g odst. 1 obchodního zákoníku upravuje užší okruh případů. Nevztahuje se totiž na jiná duševní vlastnictví. Právní úprava neobsahuje vymezení pojmů předmět průmyslového a jiného duševního vlastnictví⁶⁵, popřípadě jejich vzájemný vztah. Jejich výklad podává nauka, ale ani ta není v terminologii úplně jednotná. Nejvýše je v terminologii postaven pojem duševní vlastnictví (někdy práva k nehmotným statkům), jenž v sobě obsahuje dvě podkategorie – průmyslová vlastnictví a autorská práva (podle některých duševní vlastnictví v užším smyslu). Pod pojmem jiná duševní vlastnictví má obchodní zákoník na mysli všechna ostatní práva duševního vlastnictví kromě předmětů průmyslového vlastnictví (průmyslové vlastnictví). Naopak předmětem úpravy je průmyslové vlastnictví, jehož bližší charakteristiku opět podává odborná nauka. Podle ní se předměty průmyslového vlastnictví oproti jiným předmětům duševního vlastnictví vyznačují svou průmyslovou (hospodářskou) využitelností a převážně též uplatněním registračního principu pro vznik výlučných práv k těmto předmětům podle zvláštních právních předpisů. Předmětem průmyslového vlastnictví jsou jakékoliv objektivně vyjádřené ideální předměty, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou chráněny zvláštními zákony.⁶⁶ Předměty průmyslového vlastnictví bývají dále tříděny na:

- předměty průmyslového vlastnictví, které jsou výsledkem tvůrčí činnosti (vynálezy,

⁶⁵ Slovo vlastnictví je odrazem tradice těchto slovních spojení, žádné právo k nehmotným statkům není předmětem vlastnického práva ve smyslu § 123 an. občanského zákoníku.

⁶⁶ Slováková, Z. Průmyslové vlastnictví, 2. doplněné a rozšířené vydání. Praha : LexisNexis, 2006, str. 10.

užitné vzory, průmyslové vzory, topografie polovodičových výrobků, odrůdy rostlin, plemena zvířat, zlepšovací návrhy a objevy).

- předměty průmyslového vlastnictví, které jsou výsledkem činnosti netvůrčí povahy, někdy také označovaná za průmyslová práva na označení (obchodní firma, ochranné známky, označení původu a zeměpisná označení),
- know-how, které je určitou průřezovou kategorií.⁶⁷

Výčet použitý v 488g odst. 1 obchodního zákoníku (označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví) se tedy kryje s celou podmnožinou práva k předmětům průmyslového vlastnictví. Zmiňované ustanovení se vztahuje na všechna práva, které lze podřadit pod kategorii průmyslové vlastnictví. Přitom nerozhoduje, zda je konkrétnímu právu poskytována zvláštní ochrana právním řádem, což je u těchto práv obvyklé, nebo zda patří k zákonem přímo nechráněným právům (objevy, know-how).

Ustanovení § 488g má dispozitivní povahu, určuje práva a povinnosti pouze podpůrně. Konstituuje právo nájemce užívat průmyslová vlastnictví náležející a související s provozovaným podnikem. Zároveň vymezuje meze tohoto užívání. Jde o užívání časově omezené na dobu trvání nájmu a pouze v takovém rozsahu, jaký je potřeba k provozování podniku. Toto právo sice obecně vzniká bez dalšího účinností smlouvy o nájmu podniku, ale je vždy nutno respektovat konkrétní povahu každého práva. V případě, že půjde o právo, k jehož užívání je nutná licence, registrace či jiná podmínka, bude nutno této náležitosti dostát i při uzavírání nájmu podniku. Ostatně tato podmínka by vyplývala již z vymezení podniku v § 5 odst. 2 obchodního zákoníku. Proto také nebude možno se od této podmínky odchýlit či ji vyloučit smluvním ujednáním, přestože je jinak § 488g dispozitivním ustanovením. Podmínky budou obsaženy vždy v konkrétním speciálním právním předpise. Půjde zejména o:

- zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů a o změně zákona č. 527/1990 Sb., o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 529/1991 Sb., o ochraně typografií polovodičových výrobků, v platném znění;

⁶⁷ Blíže k know-how a jeho vztahu k jednotlivým právům průmyslového vlastnictví srovnej *Lisse, L. Know-how v českém právním řádu, Právní rozhledy, 2003, č. 10, str. 503.*

- zákon č. 478/1992 Sb., o užitných vzorech, v platném znění;
- zákon č. 408/2000 Sb., o ochraně práv k odrůdám rostlin a o změně zákona č. 92/1996 Sb., o odrůdách, osivu a sadbě pěstovaných rostlin, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně práv k odrůdám),
- zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách a o změně zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochranných známkách).

Úhrada za užívání předmětů průmyslového vlastnictví je podle dispozitivního vyjádření § 488 g odst. 1 obchodního zákoníku součástí nájemného. Jelikož se strany mohou od tohoto pravidla odchýlit, lze jej tedy chápat tak, že strany si mohou výslovně sjednat úhradu za užívání předmětů vlastnictví jako speciální platbu mimo nájemné, pokud tak však neučiní, platí, že je platba součástí nájemného a pronajímatel se nemůže takovéto platby domáhat.

5.5.2 Užívání ostatních nehmotných složek

Účinností smlouvy o nájmu podniku vzniká také právo užívat ostatní nehmotné složky podniku. Tento závěr lze opřít o definici podniku v § 5 obchodního zákoníku a o základní vymezení nájmu podniku v § 488b obchodního zákoníku. Právní úprava totiž neobsahuje v souvislosti s nájmem podniku pronájem každé jednotlivé složky. Upravuje toliko pronájem podniku jako věci (hromadné) a pouze stanoví některé odchylky. Všechny ostatní složky, na něž se odchylky nevztahují jsou pronajaté právě jako součást hromadné věci podle pravidla § 5 odst. 2 obchodního zákoníku. Pronajímatel se zavazuje přenechat svůj podnik k provozování, ne pouze jeho v zákoně vyčtené složky. Proto jsou v zákoně přímo nezmiňované složky podniku přenechány ipso facto své sounáležitosti k podniku jako věci hromadné. Přitom na podnik je nahlíženo jako na věc v právním smyslu. Avšak i u těchto výslovně nezmiňovaných částí podniku je zapotřebí respektovat jejich konkrétní povahu podle § 5 odst. 2 obchodního zákoníku, tj. je nutno respektovat působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se na tyto složky. Zákon demonstrativně uvádí předpisy k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům. V případě, že součástí podniku jsou například jiná duševní vlastnictví k jejichž poskytnutí je zapotřebí licence ve shora uvedeném smyslu, jsou strany povinny začlenit takové licenční ujednání do smlouvy o nájmu podniku. Oproti předmětům průmyslového vlastnictví také není možno sjednat platbu mimo nájemné.

5.6 Přejchod vlastnictví věcí určených podle druhu

Zákonodárce upravil v obchodním zákoníku speciálně režim genericky určených věcí. Důvodem je jejich specifické určení v rámci podniku, pro které pro ně není vhodný obecný nájemní vztah. Genericky určené věci jsou totiž více či méně určeny ke zpracování, zhodnocení či jinému obdobnému spotřebování, a proto u nich nelze předpokládat, že po skončení nájmu budou vráceny, respektive že bude vráceno stejné množství. Vzhledem k velice široké škále vztahů, které mohou v praxi vzniknout, je úprava pouze podpůrná, uplatní se pouze za splnění konkrétních v zákoně uvedených podmínek. Je postavena na principu, že nájemce na počátku nájmu podniku tyto věci určené podle druhu od pronajímatele odkoupí a naopak na konci nájmu odkoupí pronajímatel všechny věci určené podle druhu od nájemce. Z povahy věci to nebudou jedny a tytéž věci (resp. množství věcí), proto se také budou úplaty lišit.

Úprava přechodu věcí určených podle druhu je upravena v § 488g odst. 2 obchodního zákoníku, jenž je také pro svou potřebu specificky definuje. Pod pojmem věci určených podle druhu rozumí zboží na skladě, materiál určený ke zpracování, náhradní díly a jiné věci, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu. Vymezení je v jistém smyslu poněkud relativní, protože uvedené věci budou v praxi většinou přesně identifikovány. Například zboží na skladě, náhradní díly a jiné, většinou budou katalogizovány buď pod výrobním označením nebo jinou identifikací, budou takto vedeny v účetnictví podniku. V tomto ohledu nebudou mít stricto sensu povahu věci určené podle druhu. V tomto kontextu lze konstatovat, že jde o vymezení použitelné pouze pro účelu tohoto ustanovení. Lze to říci i tak, že přestože jsou v jistém ohledu jednotlivě evidovány (individualizovány), nic to pro účely ustanovení § 488g odst. 2 obchodního zákoníku nemění na jejich druhové povaze, pokud budou naplňovat výše uvedené podmínky, tj. pokud se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo slouží k odbytu. To také znamená, že musí být k účinnosti smlouvy součástí podniku. Nevyřčenou podmínkou, ale podle okolností samozřejmou je, že musí jít o věci, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.

Podle tohoto dispozitivního ustanovení přechází vlastnické právo k věcem určeným podle druhu účinností smlouvy o nájmu podniku z pronajímatele na nájemce. Přejchod je ale vázán na podmínku, že si strany dohodly přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného

nebo mimo ně. Přestože je naplnění tohoto předpokladu závislé na vůli stran, jedná se o přechod vlastnického práva, nikoli o převod. Přechod nastane po splnění podmínky přímo ze zákona. Dohoda může být obsažena přímo ve smlouvě o nájmu podniku nebo může být samostatná. Ze zákona pro samostatně stojící dohodu nevyplývá povinnost písemné formy, ale z hlediska důkazní jistoty je jistě záhodná. Problematicky se jeví slovo „přiměřená“ odměna. Souhlasím s názorem T. Pohla, podle kterého jde o potenciální základ právních sporů.⁶⁸ Ustanovení § 488g se tedy uplatní pouze v tom případě, že si strany výslovně dohodly přiměřenou úplatu buď jako součást nájemného nebo jako speciální platbu mimo něj.

Kromě toho jsou strany povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis. Při nesplnění této podmínky není dotčen přechod vlastnického práva, ani nelze dovést jinou přímou sankci. Následkem toho se ale může stát sporným skutečný rozsah přešlých věcí.

Jelikož jde o dispozitivní ustanovení, mohou si strany sjednat úpravu odchylnou nebo ji vyloučit. V případě, že úpravu vyloučí, nebo nedostojí výše zmíněné podmínce sjednání přiměřené platby a zároveň si režim věcí určených podle druhu neupraví sami jiným způsobem, budou tyto věci spadat pod obecný nájemní režim.

5.7 Nájemné

Pojmovou součástí smlouvy o nájmu podniku a základní povinností nájemce je závazek platit nájemné. Obchodní zákoník ohledně toho pouze stanoví, že ve smlouvě o nájmu podniku musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Způsob určení nájemného a jeho výše podléhá pouze vzájemné dohodě stran, zákon neurčuje žádné další omezující podmínky. Může být sjednáno jako jednorázové plnění nebo opakující se částka za určité období. Od nájemného jako úplaty za přenechání podniku do nájmu, je třeba odlišovat úhradu za jiná plnění, která pronajímatel poskytuje nájemci v rámci nájemního vztahu, například o platby podle § 488g odst. 1 a 2 obchodního zákoníku pokud nejsou součástí nájemného. Úplata za přenechání podniku do nájmu může spočívat jak v plnění peněžitém, tak i nepeněžitém. Strany nejsou oprávněny k jednostrannému zvýšení či snižování nájemného, ale není vyloučeno, aby se strany při uzavírání nájemní smlouvy dohodly, že se stanovené nájemné bude v průběhu trvání nájemní smlouvy automaticky měnit v závislosti na určitých skutečnostech (například na míře inflace). Takovéto ujednání však musí vyhovovat

⁶⁸ Pohl, T Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku, Obchodní právo, 2001, č. 2, str. 9.

požadavku určitosti podle § 37 občanského zákoníku, jinak by bylo neplatné.

V souvislosti s placením nájemného jsou subsidiárně aplikovatelná ustanovení obecné nájemní smlouvy v § 671 a 672 občanského zákoníku. Ve smyslu § 488c odst. 2 se jedná o dispozitivní ustanovení, mají podpůrnou povahu. Budou se aplikovat pouze v případě, že si smluvní strany nedohodnou práva a povinnosti odlišným způsobem nebo jejich použití nevyloučí. Ustanovení § 671 odst. 1 občanského zákoníku o obvyklém nájemném zůstane neaplikované, protože základní a vůči tomuto ustanovení speciální § 488b jeho použití svým zněním vylučuje. Smlouva o nájmu musí vždy obsahovat určení výše nájemného nebo způsob jejího určení. Takovéto ve smlouvě zahrnuté nájemné také bude nájemce povinen platit. Pro případ, že dohoda stran o nájemném bude znít na platbu opakující se částky za určité období, stanoví podpůrně splatnost nájemného § 671 odst. 2 občanského zákoníku. Pro splatnost je určující především dohoda stran, není-li takové dohody, platí se nájemné měsíčně pozadu.

Zákon také obsahuje ustanovení na ochranu pronajímatele pro případ, že mu nájemce nebude platit nájemné. Pronajímatel může podle § 679 odst. 3 věty druhé odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců. Nadto podle § 672 odst. 1 občanského zákoníku má pronajímatel nemovitosti na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Toto ustanovení se vztahuje na pronajímatele nemovitosti, ale podnik je svojí povahou nemovitosti velice blízký a proto pravděpodobně bude možno ustanovení ve většině případů aplikovat i na nájem podniku. Bude potřeba posoudit, zda tomu v konkrétním případě odpovídá povaha podniku (či jeho části), zejména je-li podnik spojen s nějakou nemovitostí. V drtivé většině případů tomu tak bude, i když na druhou stranu nelze úplně vyloučit situaci, kdy podnik (jeho část) nebude vůbec obsahovat nemovitou složku. Zákonné zástavní právo slouží pouze k zajištění nároku na splatné nájemné (včetně příslušenství). Toto právo ale podle § 672 odst. 2 občanského zákoníku zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat. K postupu soudu při vyřizování návrhu na provedení soupisu věcí se podrobně věnovala

judikatura soudů⁶⁹, její závěry budou použitelné i pro nájem podniku.

Ustanovení § 673 občanského zákoníku upravuje právo nájemce neplatit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci. Může-li nájemce užívat pronajatou věc z těchto důvodů pouze omezeně, má nájemce podle § 674 občanského zákoníku nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Dohoda o způsobu užívání je pojmovou obsahovou náležitostí smlouvy o nájmu podniku. Proto lze tomuto ustanovení pro případ nájmu podniku rozumět tak, že nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady podniku jako předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl pronajatý podnik provozovat a pobírat z něj užítky. Může-li z těchto důvodů podnik provozovat a brát z něj užítky pouze omezeně, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Zákon dále blíže neurčuje příčinu nemožnosti provozu podniku, proto může jít o objektivní událost (např. povodeň) nebo i zásah třetích osob. To jsou ale typická rizika podnikání, která podle výslovného ustanovení § 488b odst. 1 obchodního zákoníku nese nájemce. Aplikací ustanovení § 673 a 674 občanského zákoníku by tak došlo ke zpětnému přenosu rizik z nájemce na pronajímatele. Pojmovým znakem smlouvy o nájmu podniku je závazek nájemce samostatně provozovat a řídit podnik na vlastní náklad a nebezpečí a naopak právo pobírat užítky (§ 488b odst. 1 obchodního zákoníku). Z toho vyplývá, že všechna bezprostřední rizika spojená s provozem podniku a od toho se odvíjející užítky nese nájemce. Ustanovení § 672, 673 a 674 občanského zákoníku jsou v přímém protikladu vůči tomuto požadavku. Proto si myslím, že i § 672, 673 a 674 občanského zákoníku není možné aplikovat na právní vztah nájmu podniku. Je v plném souladu s principem nájmu podniku (a vůbec tržního podnikání), že nájemce z různých příčin nemusí dosahovat plánovaného profitu. Vad podniku (jakožto věci která je předmětem nájmu) může být vzhledem k jeho povaze mnoho druhů. Může jí být porucha na výrobním zařízení, stejně jako nemoc klíčového zaměstnance a podobně. Podle mého názoru je zcela správné, že toto nebezpečí nese nájemce, ostatně právě přenos těchto rizik je pravděpodobně jedním z kontraktačních důvodů pro pronajímatele. Nájemci je poskytnuta dostatečná ochrana závazným ustanovením § 664 občanského zákoníku, podle kterého je pronajímatel povinen přenechat podnik nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Navíc mají strany vzhledem k dispozitivnosti ustanovení možno sjednat si režim podle vlastní potřeby.

⁶⁹ Blíže viz. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14. 4. 1998, sp. zn. 20 Co 62/98.

5.8 Konkurenční doložka

V souvislosti s nájmem podniku může vzniknout smluvním stranám potřeba se chránit proti konkurenčnímu jednání smluvní protistrany. Kdyby například pronajímatel pronajal svůj podnik, ale současně si v sousedství otevřel podnik nový se shodným předmětem podnikání, mělo by takové jednání zásadní dopad na rentabilitu provozu pronajatého podniku (zejména ztrátou klientely), a tak přeneseně na nájemcův profit. Stejná situace by nastala, pokud by nájemce po skončení nájmu podniku využil nabytých zkušeností k započeti konkurujícího podnikání, čímž by ohrozil pronajímatelovo pokračování v podnikání. K zabezpečení vůči takovému jednání slouží institut konkurenční doložky. Ten je u nájmu podniku upraven v § 488h obchodního zákoníku, který dále odkazuje na přiměřené použití konkurenční doložky obsažené v úpravě smlouvy o obchodním zastoupení (§ 672a obchodního zákoníku).

Ve smlouvě o nájmu podniku lze podle § 488i obchodního zákoníku konkurenční doložkou omezit činnost pronajímatele na dobu trvání nájmu, nebo činnost nájemce po skončení nájmu. Je zapotřebí výslovného ujednání, jinak nedojde k aplikaci ustanovení § 488i obchodního zákoníku. Sjednání konkurenční doložky je možné pouze za splnění podmínek uvedených § 672a obchodního zákoníku. Třebaže je ustanovení § 488h dispozitivní povahy, je určení podmínek obsaženo v kogentním ustanovení, a proto je nutné brát splnění těchto podmínek jako *conditio sine qua non* konkurenční doložky. Těmito náležitostmi konkurenční doložky podle 672a obchodního zákoníku jsou:

- písemná forma doložky,
- povinnost určit v doložce dobu její platnosti, jež je navíc zákonem limitována,
- povinnost vymezit v doložce území nebo okruh osob na tomto území, na něž se bude omezení vztahovat,
- doložka musí obsahovat závazek zdržení se činnosti konkurující provozu podniku.

Zvláštní požadavek na písemnou formu bude nutno brát v úvahu zejména, pokud bude sjednávána jako dodatek nebo změna smlouvy o nájmu podniku. Obecně není totiž písemná forma pro změnu smlouvy o nájmu podniku nutná (§ 272 odst. 2 obchodního zákoníku). Doba platnosti doložky je u pronajímatele omezena dobou trvání nájmu (§ 488h obchodního zákoníku) a u nájemce dobou dvou let po skončení nájmu (§ 672a odst. 1 obchodního zákoníku).

Nedodržení výše uvedených podmínek je podle § 672a odst. 2 obchodního zákoníku

sankcionováno neplatností doložky. Jelikož jde o neplatnost stanovenou pouze na ochranu jedné smluvní strany (zavázané z konkurenční doložky), půjde o neplatnost relativní ve smyslu § 267 odst. 1 obchodního zákoníku. Navíc § 672a odst. 3 obchodního zákoníku dává soudu právo omezit nebo vyloučit konkurenční doložku, jestliže omezuje smluvní stranu více než vyžaduje potřebná míra ochrany druhé smluvní strany.

6 Zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku

6.1 Důvody zániku nájemního vztahu

Úprava důvodů zániku právního vztahu vzniklého ze smlouvy o nájmu podniku není upravena společně v jediném předpise. Základem je úprava obsažená v obecné nájemní smlouvě v občanském zákoníku, která je modifikována zvláštními ustanoveními obchodního zákoníku. Všechna ustanovení, kromě jediného, jsou dispozitivní povahy. Na druhou stranu je nutno poznamenat, že tato dispozitivnost je v jistých ohledech poněkud relativní. Smluvní vyloučení zániku vztahu pro některé případy by odporovalo zásadám soukromého práva. To totiž neumožňuje založit trvalý vztah bez možnosti dosáhnout jeho zániku. Takové ujednání by bylo v rozporu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku. Nájemní vztah skončí:

- Uplynutím doby (§ 488f obchodního zákoníku),
- Dohodou (§ 570 an. občanského zákoníku),
- Výpovědí (§ 488f odst. 2 obchodního zákoníku),
- Odstoupením od smlouvy (§ 667 odst. 2, § 679, 684 občanského zákoníku, 344 an. obchodního zákoníku),
- Zaplacením odstupného (§ 355 obchodního zákoníku),
- Dodatečnou nemožností plnění (§ 575 an. občanského zákoníku a § 352 an. obchodního zákoníku),
- Zánik v důsledku zmaření účelu smlouvy (§ 356 an. obchodního zákoníku),
- Splynutím (§ 584 občanského zákoníku),
- Zánikem (zničením) pronajatého podniku (§ 680 obchodního zákoníku),
- Smrtí nájemce (§ 579 občanského zákoníku).

Podle dispozitivního § 681 občanského zákoníku je nájemce po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu povinen umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce však nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Tato povinnost se však v obecné úpravě nájemní smlouvy vztahuje pouze na

nájemce nemovité věci, proto bude vždy nutno posoudit, zda povaha podniku umožňuje aplikaci této normy.

Uplynutí doby

Pravidla pro zánik nájemního vztahu uzavřeného na dobu určitou jsou upravena v § 488f odst. 1 obchodního zákoníku, který nahrazuje úpravu v obecné nájemní smlouvě (§ 676 občanského zákoníku). Podle podpůrného režimu určeného v tomto ustanovení obchodního zákoníku nedochází obecně uplynutím sjednané doby k zániku nájemního vztahu. Pokud po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, obě strany pokračují v jejím plnění, dochází ze zákona k prodloužení nájmu (tzv. prolongace), a to i opakovaně. Nájem se prodlužuje o dobu, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku. Podmínka je dodržena pouze při obojstranném pokračování plnění nájemního vztahu. Lakonicky řečeno to znamená, že i po skončení sjednané doby nájmu se mají obě strany chovat tak, jakoby k tomuto konci nedošlo. Nájemce musí nadále provozovat podnik a platit za to nájemné. Pronajímatel svou vůli pokračovat projeví tím, že strpí nájemcovu provozování podniku. Na takovou vůli se dá usoudit z toho, že aktivními úkony nebrání nájemci v provozu, popřípadě že pobírá nájemné. Z toho vyvstává otázka, dokdy případně musí relevantně projevít neochotu pokračovat v nájemním vztahu. Nejjistější bude, když projeví svou vůli před skončením sjednané doby, ale patrně není vyloučeno, aby tak učinil i bez zbytečného odkladu po uběhnutí sjednané doby nájmu. Tento okamžik musí ale bezprostředně následovat době uplynutí sjednané doby.

Vzhledem k dispozitivní povaze ustanovení a uvedení tohoto pravidla („není-li dohodnuto něco jiného“), bude tento režim aplikovatelný pouze v případě, že si smluvní strany nedohodnou něco jiného, nebo výslovně toto ustanovení nevyloučí. Mohou si tak například stanovit odlišné podmínky pro prodloužení nájmu nebo pouze jinou dobu prodloužení a jinak ponechat tento režim v platnosti.

Oproti principu § 488b odst. 4 obchodního zákoníku není prodloužení nájmu podniku vázáno na zveřejnění v obchodním rejstříku. Oznámení o prodloužení nájmu evidované ve sbírce listin podle § 38i odst. 1 písm. i) má pouze informativní charakter.

Dohoda

K zániku nájemního vztahu může dojít dohodou pronajímatele s nájemcem o zrušení závazku (§ 677 a § 572 občanského zákoníku). Přestože se zrušuje závazek sjednaný písemně, nemusí mít podle § 272 odst. 2 obchodního zákoníku obecně dohoda o zrušení písemnou formu. Té je zapotřebí pouze v případě, že smlouva o nájmu podniku obsahuje ustanovení, podle kterého může být měněna nebo rušena pouze dohodou stran v písemné formě. Z toho důvodu se takové ujednání jeví z hlediska náležité ochrany stran jako nepostradatelné. Lze se ale setkat i s výkladem opačným, podle kterého je v případě povinně písemně uzavřené smlouvy nutné dodržet písemnou formu i u rušení této smlouvy. Blíže viz v bodě 4.2 a tam uvedená literatura. Nájemní vztah se zrušuje ke sjednanému dni, není-li takový den určen, zaniká závazek, když je návrh na zrušení přijat druhou stranou. Eventuelně nelze vyloučit ani dohodu o nahrazení dosavadního závazku (§ 570 občanského zákoníku).

Výpověď

Ustanovení § 677 odst. 1 jsou modifikovány zvláštní úpravou v § 488f odst. 2 obchodního zákoníku. Tím také dochází k nahrazení obecného pravidla nájemní smlouvy (dovozované z dikce „pouze“ výpovědi), které omezuje možnost jednostranně dosáhnout zániku smlouvy. Bude tak možné použít i další obecné jednostranné důvody zániku vztahu.

Nájem uzavřený na dobu neurčitou, lze podle § 488f odst. 2 obchodního zákoníku vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období, nestanoví-li smlouva jinou výpovědní lhůtu. Přestože je toto ustanovení dispozitivní povahy, nebude možné výpověď zcela vyloučit. Je totiž také zapotřebí respektovat obecnou úpravu výpovědi v § 582 občanského zákoníku. Z povahy tohoto ustanovení jako celku vyplývá (ve smyslu § 2 odst. 3 občanského zákoníku), že nelze možnost dát výpověď vyloučit. Taková dohoda by byla v rozporu s principy soukromého práva, protože by zakládala trvalý vztah, který není možné z vůle jedné strany ukončit, ledaže by druhá strana porušila své povinnosti. Dispozitivnost § 488f odst. 2 obchodního zákoníku se projeví v možnosti smluvních stran sjednat si odchylně den, ke kterému má být výpověď dána, stejně jako rozdílnou délku výpovědní doby. Zákon je pouze podpůrně upravuje pro případ, že tak neučiní ve smluvním ujednání samy smluvní strany. Samozřejmě lze sjednat výpověď i pro nájem na dobu určitou.

Odstoupení od smlouvy

Úprava obsažená v ustanoveních obecné nájemní smlouvy stanoví důvody odstoupení jak pro pronajímatele, tak i pro nájemce. Podle § 667 odst. 2 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda. Jde o sankci za porušení povinnosti vyžádat si souhlas k jednáním, která lze podřadit pod režim § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Jedná se o jediný kogentní důvod zániku.

Nájemce může odstoupit podle § 679 odst. 1 v případě, byl-li pronajatý podnik předán ve stavu nezpůsobilém smluvenému způsobu provozování, nestanoví-li smlouva něco jiného. Dovětek nebude možno pro rozpor se speciálním § 488b odst. 1 obchodního zákoníku aplikovat. Nájemce může také odstoupit podle § 684 v případě, že třetí osoba uplatňuje k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní potřebná právní opatření k jeho ochraně, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná.

Pronajímatel může podle § 679 odst. 3 kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit.

Vzhledem k zmiňované modifikaci § 677 odst. 1 občanského zákoníku a formulaci jednotlivých ustanovení o odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku, nelze vyloučit ani aplikaci obecné úpravy odstoupení od smlouvy podle obchodního zákoníku. Podle § 344 je možné jednostranně od smlouvy pouze v případě, že tak stanoví obchodní zákoník nebo smlouva. Dohoda stran není nijak omezena, pouze nesmí být v rozporu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku. Zákonná úprava spojuje právo odstoupit od smlouvy s prodlením dlužníka (§ 365 obchodního zákoníku) nebo věřitele (§ 370 obchodního zákoníku), přitom podmínky odstoupení diversifikuje podle toho, zda jde o porušení smlouvy podstatné nebo nepodstatné. Porušení je podstatné, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy. V pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy není podstatné. Při podstatném porušení (§ 345 obchodního zákoníku) je druhá strana oprávněna od smlouvy odstoupit, pod podmínkou, že to oznámí straně v prodlení bez zbytečného odkladu poté, kdy se o tomto porušení

dozvěděla. Jde-li o nepodstatné porušení (§ 346 obchodního zákoníku), může druhá strana odstoupit od smlouvy v případě, že strana, která je v prodlení, nesplní svou povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která jí k tomu byla poskytnuta. Ovšem pokud strana, jež je v prodlení, prohlásí, že svůj závazek nesplní, může druhá strana od smlouvy odstoupit bez poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k plnění nebo před jejím uplynutím.

Jelikož je vztah vzniklý ze smlouvy o nájmu podniku absolutní závazkový vztah, bude se princip odstoupení od smlouvy vždy řídit obchodním zákoníkem, a to i v případě, že konkrétní důvod odstoupení je obsažen v občanském zákoníku. Odstoupení bude tedy mít vždy účinky zániku ex nunc ve smyslu § 351 obchodního zákoníku a to k okamžiku, kdy projev vůle oprávněné strany odstoupit od smlouvy je doručen druhé straně (§ 349 odst. 1 obchodního zákoníku).

Zaplacení odstupného

Zahrnou-li strany do smlouvy ujednání podle § 355 obchodního zákoníku, že jedna ze stran nebo kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu zrušit zaplacením určité částky jako odstupného, zrušuje se smlouva od doby svého uzavření, když oprávněná osoba oznámí druhé straně, že svého práva využívá a stanovené odstupné zaplatí. Ustanovení § 351 odst. 1 platí přiměřeně pro účinky zrušení smlouvy.

Zánik pronajatého podniku

Podle § 680 odst. 1 občanského zákoníku dochází zničením pronajaté věci k zániku smlouvy. In eventum nelze vyloučit ani zánik podniku jako celku, v tom případě dojde na základě aplikace tohoto ustanovení k zániku vztahu ex nunc. Naproti tomu, v případě, že dojde ke změně vlastnictví k pronajatému podniku, nedochází podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku k zániku vztahu. Nabyvatel podniku totiž vstupuje dle výslovného ustanovení do právního postavení pronajímatele. Nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána

Smrt nájemce

Z ustanovení § 488b obchodního zákoníku vyplývá, že užívání pronajatého podniku, je vázáno na osobu nájemce (dlužníka). K zániku smlouvy o nájmu podniku proto, i s

ohledem na ustanovení § 579 odst. 1 občanského zákoníku, dochází smrtí nájemce. Práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu podniku, týkající se provozu podniku, z toho důvodu nepřecházejí na právní nástupce nájemce (dědice). Na právní nástupce však přechází zejména povinnost uhradit nájemné, na které pronajímateli vzniklo právo do doby smrti nájemce, dále další povinnosti spojené se zánikem nájmu. Stejný důsledek výslovně judikoval Nejvyšší soud pro případ nájmu dopravního prostředku, kde jde v podstatě o totožnou situaci.⁷⁰ Naopak smrtí pronajímatele podnik vzhledem k § 579 odst. 2 občanského zákoníku nezaniká.

Splynutí

Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností z nájmu podniku v jedné osobě, nájemní vztah podle § 584 občanského zákoníku zanikne. O takový případ může jít například v případě fúze pronajímatele s nájemcem.

Dodatečná nemožnost plnění

Stane-li se dodatečně nemožným provozovat podnik a brát z něj užitky ve smyslu § 575 an. občanského zákoníku a současně § 352 an. obchodního zákoníku, tak smlouva zanikne. Musí jít o následnou a objektivní nemožnost provozovat podnik. Zánik nastává ze zákona a účinky zániku budou opět obdobné odstoupení.

Zmaření účelu smlouvy

Zmaří-li se po uzavření smlouvy o nájmu podniku její základní účel, tj. možnost provozovat podnik a brát z něj užitky, v důsledku podstatné změny okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, může strana dotčená zmařením účelu smlouvy od ní odstoupit. Nemůže však jít o změnu majetkových poměrů některé strany nebo změnu tržní situace (tedy podnikatelská rizika), ani o objektivní nemožnost provozovat podnik. Je otázkou, zda může najít tento důvod uplatnění i při nájmu podniku. Zmaření účelu smlouvy je samo o sobě pouze důvodek k odstoupení od smlouvy. K zániku tedy dochází až doručením odstoupení, s účinky obdobnými odstoupení.

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 33 Cdo 847/98.

6.2 Důsledky zániku závazkového vztahu

Okamžikem zániku nájemního vztahu zanikají zejména základní práva a povinnosti smluvních stran. Nájemci zanikne oprávnění samostatně provozovat a řídit podnik a brát z něho užítky, pronajímateli zase právo na nájemné. Tomu také odpovídá zpětný přechod faktické dispozice podnikem. Je ale otázka, v jakém stavu má být podnik vrácen. Obchodní zákoník tento aspekt neřeší. Proto bude nutno subsidiárně použít obecnou úpravu nájmu.

V obecné úpravě nájemní smlouvy stanoví § 682 občanského zákoníku, že nájemce je povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání. Pokud nebyl způsob užívání výslovně smluven, je povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Z této dikce lze dovodit i potřebné podpůrné pravidlo pro nájem podniku. Nájemce je tak povinen vrátit pronajatý podnik ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání věci. Při posouzení adekvátnosti stavu konkrétnímu způsobu provozování bude zapotřebí zohlednit specifickou povahu podniku. Podnik je totiž věcí, jež je v čase proměnlivá, je dynamicky se měnící věcí.

Podnik by měl být v takovém stavu, v jakém by byl, kdyby jej provozovala řádným způsobem odborně znalá osoba, v čemž musí být zohledněno i běžné podnikatelské riziko. Tedy s odbornou péčí ve smyslu § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. V potaz je nutno brát i vývoj trhu daného odvětví, strategické plánování provozu a celkově přiměřenost kroků jež mají perspektivu delší než je nájem. Takový podnik bude odrazem řádného provozování podniku ve smyslu § 665 občanského zákoníku, včetně dodržení povinností podle § 667 občanského zákoníku. To poskytuje určitý minimální standard ochrany pronajímatele. Zaručí mu účinnou ochranu proti flagrantně neodpovědným zásahům do podniku. Naproti tomu, běžné podnikatelské chyby by se patrně daly označit za imanentní provozu podniku, a proto obecně nepřesahují rámec běžného odborného užívání, odborné péče.

V obecné rovině nelze blíže určit, jak posuzovat tyto případy. Vždy bude nutno v konkrétním případě posoudit, zda podnik v době ukončení nájmu odpovídá konkrétnímu způsobu užívání (provozu). Popřípadě lze jen doporučit, aby smluvní strany pamatovaly na stanovení stavu, ve kterém má být podnik vrácen a tento závazek si také odpovídajícím způsobem zajistily. Jako sjednané měřítko může posloužit hodnota podniku, nebo různá ekonomická kritéria a podobně. To se také do jisté míry prolíná s regulací způsobu provozu podniku.

Neodpovídá-li podnik výše uvedeným kritériím, může se pronajímatel domáhat

náhrady podle § 683 odst. 2. Toto právo má prekluzivní povahu, v případě, že není uplatněno v šestiměsíční lhůtě, zaniká. Opět jde o dispozitivní úpravu, strany si mohou režim odpovědnosti dohodnout jinak.

Stejně jako při vzniku nájmu, i při jeho zániku musí právní úprava brát v potaz specifický charakter podniku. Proto úprava obsahuje výslovné ustanovení týkající se některých složek podniku. Povětšinou je jejich záměrem dosáhnout zpětného efektu oproti vzniku nájmu podniku, nejde však o pravidlo.

6.2.1 Práva a závazky

Podle § 488e odst. 4 obchodního zákoníku přecházejí práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor na pronajímatele. Ostatní závazky související s pronajatým podnikem se stávají splatnými. Jelikož jde o kogentní ustanovení, stanoví režim přechodu a splatnosti závazně, bez možnosti se od něj odchýlit nebo jej vyloučit.

Uvedené ustanovení je bez zjevného důvodu konstruováno na odlišném principu od vzniku nájmu. Obecně závazky nepřecházejí nazpět pronajímateli, ale přímo ze zákona, bez možnosti zvolit úpravu odchýlnou, se stávají splatnými. Zatímco při vzniku nájmu zákonodárce lpí na nedílnosti závazků od podniku (což je podle mého názoru dovoditelné z § 488e odst. 2 obchodního zákoníku, a mimo jiné pro případ prodeje podniku výslovně judikováno), při jeho zániku je naopak zásadně odděluje. Navíc se tento princip vztahuje na veškeré závazky, tedy i na ty, které přešly na počátku nájmu z pronajímatele na nájemce. Ostatně ani snaha stanovit splatnost pouze pro závazky vznikuvší za doby nájmu, by nebyla v souladu s principem kontinuity provozu podniku a tedy možnosti jej po skončení nájmu znovu nerušeně provozovat. Pronajímatel podle § 488e odst. 2 obchodního zákoníku ručí za splnění té části závazků, která přešla se vznikem nájmu podniku na nájemce. Tento princip je velice přísný až drakonický a v zásadě je neopodstatněný.

V této souvislosti bych také poukázal na nedůslednost zákonodárce v používání pojmů. Při vzniku nájmu přecházejí „závazky, které náležejí k provozovanému podniku“, naproti tomu při zániku „závazky související s pronajatým podnikem“. Slovním výkladem by šlo dojít k závěru, že při zániku nájemního vztahu nejde jenom o závazky náležející k provozovanému podniku, nýbrž o všechny závazky, které vznikly za trvání nájmu, i když nenáležejí k podniku (pouze s ním souvisí). Nicméně použití doslovného výkladu nebude v tomto případě vhodné. Zprvce není jasné, o jaké závazky by mohlo být vymezení použité

při zániku širší, zadruhé vzhledem k účelu obou ustanovení bude lepší, aby oba pojmy byly vykládány jako sobě rovné.

Jako výjimku z uvedeného principu stanoví zákon režim závazků z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor. Ty přecházejí, stejně jako práva, zpět na pronajímatele. Nájemce neručí za jejich splnění.

Smyslem úpravy nájmu podniku v souvislosti se zánikem nájemního vztahu je umožnit pronajímateli bezproblémové navázání na nájemcův provoz podniku. Jak již bylo řečeno, neprovozování podniku má zásadní majetkový dopad na pronajímatele jako vlastníka podniku. Proto déletrvající prodleva provozu je v rozporu s účelem úpravy nájmu podniku. To však stávající úprava nezajišťuje. Zejména konstrukce splatnosti závazků (navíc závazná) může mít za následek nemožnost ihned pokračovat v provozu podniku.

Avšak hlavním problémem se mi jeví vlastní princip splatnosti z hlediska teoretického, tj. jak vlastně konstruovat obecnou splatnost závazků. U přechodu práv a závazků je věc jasná, tam totiž dojde pouze k záměně osoby oprávněné nebo povinné, tedy pouze ke změně subjektů závazkového vztahu. Vlastní obsah zůstává nezměněn, a proto je princip přechodu použitelný v zásadě na všechny závazky. Naproti tomu není jasné, jak všeobecně na závazky použít fikci jejich splatnosti k určitému okamžiku. V podstatě ji lze použít jen pokud závazek zní na určité jednorázové plnění. Naopak pokud spočívá v plnění opakovaném, nebo v trvalém strpění nějakého chování nebo nechování se, je konstatování splatnosti takového závazku nesmyslné. T. Pohl jako příklad uvádí nájemní vztah k bytům, které tvoří součást podniku a slouží jeho zaměstnancům, nebo nájem osobních a nákladních automobilů sloužících k dopravě.⁷¹ Je nabíledni, že obdobných příkladů je nespočetně. Ovšem i při jednorázovém plnění může být teze všeobecné splatnosti protichůdná, protože věřitel nemusí mít vždy na okamžité splatnosti zájem.

Z toho vyvstává otázka, jak vůbec vykládat slovo „závazky“ v druhé větě. Zda jako závazkový právní vztah (závazek v širším slova smyslu), nebo jako závazek v užším smyslu slova, tj. jako povinnost vcházející ze závazkového právního vztahu (v širším smyslu), která náleží v určitém dare, *facere*, *omittere*, *pati*. Z dikce používané v druhém a čtvrtém odstavci § 488e obchodního zákoníku mám za to, že jde o závazek v užším smyslu. Proto zatímco práva ze závazkového vztahu svědčící podniku zůstávají nedotčena, závazky k tíži podniku se stávají splatnými. Obtížnější je tuto zásadu promítnout do složitějších synallagmatických

⁷¹ Pohl, T. Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku, *Obchodní právo*, 2001, č. 2, str. 7.

vztahů, kde jsou práva a závazky vzájemně podmíněny. Ukazuje se pak jako nemožné štěpit v nich práva a povinnosti a celý princip jako nesmyslný. Při použití výkladu závazku jako závazkového právního vztahu se zase dostaneme do situace, kdy budeme celému prvku podniku (právům) určovat rozdílný režim od zbytku věci hromadné. Navíc by splatnost postihla obě smluvní strany, což je neúnosné.

Proto se mi jeví celé ustanovení § 488e odst. 4 v současném znění z teoretického hlediska jako nevyložitelné. Bude zapotřebí novelizace a upřesnění tohoto pravidla, zejména reflektovat různorodost závazků. De lege ferenda by podle mého názoru bylo vhodné, podřídít práva a závazky stejnému režimu jako při vzniku nájmu podniku. Tak by byla nejlépe postižena kontinuita provozu podniku. Dále by dobré zvážit, zda je vhodný závazný režim tohoto ustanovení.

6.2.2 Předměty průmyslového vlastnictví a věci určené podle druhu

Podle dispozitivního § 488g odst. 3 obchodního zákoníku zaniká oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem (ve smyslu § 488g odst. 1 obchodního zákoníku) skončením nájmu, popřípadě zápisem zániku licence do příslušné evidence na základě zániku nájmu. V závislosti na povaze předmětu průmyslového vlastnictví dojde tedy k zániku, buď bez dalšího zánikem nájemního vztahu, nebo až po splnění náležitostí, které předepisují příslušné zvláštní zákony.

Ustanovení § 488g odst. 3 obchodního zákoníku také určuje, že vlastnictví k předmětům určených podle druhu ve smyslu § 488g odst. 2 přechází okamžikem skončení nájmu na pronajímatele. Strany jsou povinny sepsat zápis o předání těchto věcí pronajímateli a pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody. Oproti úpravě při vzniku nájmu, neobsahuje toto pravidlo výslovný požadavek na sjednání přiměřené úplaty. Přitom přiměřená úplata je při vzniku nájmu podniku podmínkou aplikace tohoto pravidla. Do důsledku dovedená doslovná aplikace § 488g odst. 3 obchodního zákoníku by vedla k s právem nesouladným závěrům. Šlo by o zásadní a neodůvodněnou nerovnost v právech a povinnostech smluvních stran pro stejnou situaci. Proto například S. Plíva tuto podmíněnost dovozuje ze smyslu § 488g odst. 3 obchodního zákoníku a na základě určité analogie s § 488g odst. 2 obchodního zákoníku, když argumentuje: „...lze překonat nepřesnost ve znění odstavce 3. Ten totiž nemá řešení pro případ, že by dohoda o ceně nebyla podmínkou přechodu vlastnictví k věcem uvedeným v odstavci 2 a strany se na ceně nedohodly. Nájemce

by jen stěžl mohl úspěšně uplatnit právo na zaplacení ceny věci, když povinnost pronajímatele je stanovena jako „povinnost uhradit cenu věci na základě zvláštní dohody“. Výklad, který podmiňuje přechod vlastnictví z nájemce na pronajímatele jejich dohodou o ceně převzatých věcí, odpovídá smyslu odstavce 3⁷² Na povinnost sepsat zápis o předání věci lze ze stejného důvodu aplikovat nárok, aby obsahoval soupis těchto věcí. Půjde tedy o zákonný přechod k okamžiku zániku nájemního vztahu, ale podmíněný. V případě, že se strany nedohodnou na přiměřené úplatě, k přechodu vlastnictví vůbec nedojde. Předměty zůstanou ve vlastnictví nájemce, jež je zakoupil (buď od pronajímatele v době vzniku nebo od třetích osob), protože nejsou součástí podniku. Podnik v sobě nemůže zahrnovat věci různých vlastníků.

⁷² Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání, Praha : C. H. Beck, 2006, komentář k § 488g.

7 Úprava nájmu podniku v návrhu nového obchodního zákoníku

Posuzovaná dispozice podnikem je také nově zpracována v návrhu nového obchodního zákoníku z pera JUDr. Bohumila Havla, PhD.⁷³. Jelikož se jedná zatím o ranou fázi návrhu, uvedu pouze koncepční znaky nové úpravy. Tato úprava navazuje na již pokročilejší záměr nového občanského zákoníku zpracovávaného Prof. JUDr. et Dr. Karlem Eliášem a Doc. JUDr. Michaelou Zuklínovou, CSc.⁷⁴.

7.1 Obchodní závod

V návrhu nového obchodního zákoníku je pojem odpovídající dnešnímu podniku ve smyslu § 5 obchodního zákoníku upraven v hlavě III. V § 9 a 10. Nová úprava počítá s návratem k termínu obchodní závod, jenž byl pro podnik užíván v prvorepublikové nauce. Důvodem je patrně vágnost a mnohovýznamovost dnešního podniku. Ta spočívá jednak v personifikující reminiscenci na socialistické období, která je široká zejména v laické veřejnosti, jednak zaměnitelnost s rozdílným (obsahově) komunitárním pojmem. Návrh nové definice zní:

„Díl 1: Obchodní závod

§ 9

- (1) Obchodní závod (dále jen »závod«) je organizovaný soubor věcí, které podnikateli patří a které z jeho vůle slouží závodnímu provozu.
- (2) Součástí závodu jsou také dluhy podnikatele souvisící se závodem a pro potřeby zákona se považují za věci.“

Úprava má v jistém ohledu zjednodušenou úlohu, protože navazuje na novou koncepci věci a vlastnického práva. Vlastnictví má být napříště, a opět podle prvorepublikového vzoru, konstruováno jako všeobjímající.⁷⁵ Navrhovaná právní úprava občanského zákoníku také

⁷³ Viz <http://pravnik5.juristic.cz/174596>.

⁷⁴ Viz <http://diskuse5.juristic.cz/480556/clanek/legislativa>.

⁷⁵ Ustanovení § 890 odst. 1 konsolidovaného občanského zákoníku zní: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je předmětem jeho vlastnického práva.*“

odstraňuje dosavadní tripartici věcí, práv a jiných majetkových hodnot (doplněnou navíc o zvláštní kategorii bytů a nebytových prostorů).⁷⁶ Proto již nebude zapotřebí určovat výslovně podniku zvláštní právní režim. Pojem „složka“ podniku tak ztrácí své opodstatnění a nadále se podnik bude skládat pouze z věcí různého druhu. Pod ně spadají všechny stávající složky - hmotné, osobní a nehmotné.

Závod bude nadále věcí hromadnou. Vlastní definice závodu jako souboru věcí byla precizována, pro první větu byla použita přesná dikce použitá v rozhodnutí evropského soudu ve věci Mannesmann z 13. července 1962⁷⁷ a částečně také čl. 2555 italského občanského zákoníku. Je výslovně zmíněno, co bylo již interpretováno doposavad, tedy že podnikatel může svou vůlí ovlivňovat šíři podniku. Integrovaní prvky zůstanou stejné, budou jimi subjekt podnikatele a určitá činnost, ke které souborná věc slouží – závodní provoz. Významnou změnu obsahuje § 9 odst. 2 obchodního zákoníku, podle kterého již závazky související se závodem budou nadále součástí závodu. To se jeví jako zásadní změna, která bude podle mého názoru ku prospěchu věci. Takováto koncepce výrazně usnadní dispozice závodem, opět půjde o posun ke konstrukci založené na jednotném právním osudu věci hromadné a všech jejích součástí.

Návrh zachovává možnost nakládat se součástí závodu, ta je nazýváno pobočkou. Ta však musí vykazovat jistou samostatnou hospodářskou podstatu a musí být zapsána v obchodním rejstříku.⁷⁸

7.2 Pacht závodu

Dispozice ekvivalentní dnešnímu nájmu podniku je upravena v hlavě III., Dílu 3: Smluvní nakládání se závodem, Oddílu 2: Pacht závodu. Jak vidno, návrh nového obchodního zákoníku se i v tomto ohledu vrací k prvorepublikové terminologii. Návrh obchodního zákoníku totiž rozlišuje v návaznosti na návrhu konsolidovaného občanského zákoníku mezi pachtem a nájmem. A jelikož závod lze užívat jen prací a pílí, může být závod předmětem pouze pachtu. Tady lze shledat nejenom terminologický, ale i výkladový návrat

⁷⁶ První obecné ustanovení hlavy II. nazvané Věcná práva zní: „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.“

⁷⁷ V tomto rozhodnutí je řečeno: „podnik je tvořen jednotnou organizací osobních, hmotných a nehmotných prvků vázaných na autonomní právní subjekt a sledující trvale určený ekonomický cíl.“

⁷⁸ Blíže viz v příloze č. 3.

k prvorepublikové nauce. Koncepce dispozice zůstává z hlediska vnějšího hospodářského efektu zachována, opět půjde o úplatný a dočasný převod poživacího práva. Stejně tak jako nyní půjde o speciální úpravu vůči obecné pachtovní smlouvě, která bude subsidiárně použitelná.

I v dalším vychází navrhovaná úprava z koncepce dnešní úpravy. V zásadě přebírá i jednotlivá ustanovení, pouze koriguje jejich znění pro navrhovanou novou terminologii a odstraňuje některá dnešní problémová místa. Bohužel například přejímá i konstrukci splatnosti závazků při ukončení pachtovního vztahu. Přestože již rozlišuje závazky dlouhodobé a na opakované plnění, neshledávám tento princip obecně konformní z povahou podniku a možnosti jej kontinuálně provozovat po skončení nájmu. Ani věřitel nemusí mít vždy zájem na stanovení splatnosti závazku (například v určitém úkonu), navrhovaná úprava v tom však nedává žádný prostor pro odlišnou individuální dohodu.

Nicméně obecně lze v navrhované úpravě shledávat krok správným směrem, její uvedení do praxe však jistě bude trvat delší dobu a konkrétní znění také zcela určitě dozná změn.⁷⁹

⁷⁹ Viz výtah relevantních ustanovení návrhu nového obchodního zákoníku v příloze č.3.

8 Zhodnocení právní úpravy a náměty de lege ferenda

Právní úprava smlouvy o nájmu podniku je v jistých ohledech stále problémová a mezerovitá. Přestože se právní nauce podařilo najít východiska pro základní vymezení a pochopení smlouvy o nájmu podniku, nelze dosavadní stav úpravy označit za dostačující. V právní úpravě shledávám jak problémy zásadního rázu, problémy koncepční, tak i problémy konkrétních řešení, jež jinak obecně odpovídají principům nájmu podniku.

Hlavním nedostatkem se mi jeví konstrukce zániku nájemního vztahu v souvislosti se závazky náležejícími k podniku. Ze zbytku úpravy je podle mého názoru jednoznačně patrná snaha konstruovat nájem podniku jako vztah, po jehož skončení má pronajímatel opětovně začít se svým vlastním provozováním podniku, respektive má mít tuto možnost. Jak se rozhodne už bude jenom na něm. Zda jej v konkrétní situaci bude skutečně sám provozovat, nebo jej prodá či pronajme, by mělo být pouze otázkou jeho podnikatelského záměru. Naneštěstí právní konstrukce obecné splatnosti závazků (s výjimkami) toto neumožňuje. Přitom závazky jsou svým způsobem nutnou náležitostí podniku. Nejsou sice součástí podniku, jak je vymezen v § 5 obchodního zákoníku, ale jsou bezprostředně spojeny s jeho provozem a z velké části je nelze od něj oddělovat nebo to alespoň není vhodné z hlediska funkčního. Zatímco ve všech ostatních případech zákonodárce na tomto principu trvá, a stejně tak judikatura, při zániku nájemního vztahu platí princip zcela odlišný. Navíc tím ohrožuje téměř všechny zainteresované subjekty. Nájemce je ohrožen bezprostředně vlastní splatností, věřitelé zprostředkovaně možnou insolventností nájemce (pravděpodobně způsobenou právě břemenem celkové splatnosti) a pronajímatel zase nemožností bezprostředně navázat s provozem podniku.

Proto si myslím, že de lege ferenda by bylo vhodnější i v tomto případě setrvat na principu zpětného přechodu závazků současně s podnikem. Ochranu pronajímatele proti nepřístojnému jednání, tedy v tomto případě nepatřičnému zadlužování podniku, poskytuje úprava způsobu provozu (§ 488e odst. 1 obchodního zákoníku, § 665, 667 občanského zákoníku) a s tím spojené možnosti obrany (§ 679 odst. 3, § 667 odst. 2 občanského zákoníku). Popřípadě by bylo možné z tohoto principu vyjmout pouze peněžité závazky, které vznikly v době nájmu, a pouze ty označit za splatné nebo jenom takové ujednání umožnit smluvní strana jako výjimku z obecného principu.

Dalším principiálně špatným řešením je způsob ochrany společníků a akcionářů obchodních společností. Myslím si, že není vhodné ochranu vztahovat ke konkrétnímu smluvnímu typu ani k obecně vyjádřeným dispozicím podnikem (jeho částí). Skutečné ohrožení spočívá v dispozicích podstatnými částmi aktiv společnosti, jenž mají zásadní materiální důsledky pro budoucí existenci podniku. Jaká část aktiv má povahu podstatné části v tomto smyslu se bude lišit případ od případu. Pouze ty zásahy, které mají povahu podstatného zásahu, by měly být v souladu s rozdělením pravomocí mezi společníky a managementem podřízeny závaznému souhlasu společníků nebo valné hromady. Nelze předem označit všechny dispozice podnikem a jeho částmi za dispozice podstatnými částmi aktiv. Proto bych *de lege ferenda* volil odlišné kritérium, tj. určitým způsobem vymezený efekt či důsledek dispozice aktivity obecně, tak aby byl soulad mezi flexibilitou managementu a ochranou společníků. V případě setrvání na dosavadní koncepci bych alespoň zobecnil znění stávajícího § 67a obchodního zákoníku tak, aby nebyl vázán pouze na smluvní typ smlouvy o nájmu podniku. Současná právní úprava také nijak nereguluje nabývání těchto aktiv, ačkoli i to má v zásadní účinky.

Dílčím nedostatkem je pravidlo podle § 488e odst. 3 obchodního zákoníku. *De lege ferenda* bych ho pozměnil v tom smyslu, aby šlo o individuální možnost se domáhat splatnosti jednotlivého ohroženého závazku, nikoliv o celkovou splatnost všech závazků. Přestože je pravidlo o zpětném přechodu vlastnictví věcí určených podle druhu podle § 488g odst. 3 obchodního zákoníku s jistými obtížemi interpretovatelné (viz bod 6.2.2), bude jistě vhodné ho precizovat, zejména výslovně uvést dovozovanou podmíněnost zpětného přechodu vlastnictví. V neposlední řadě odkaz použitý v § 488b odst. 4 obchodního zákoníku již není aktuální, ale na druhou stranu ani není nezbytně potřebný, proto by bylo vhodné ho buď odstranit nebo opravit.

Závěr

Smlouva o nájmu podniku je jedním s nejnovějších institutů českého soukromého práva. Je zcela přirozené, že za svou šestiletou existenci nemohl dojít ke své perfektní a konečné podobě. A v tomto ohledu ho také čeká ještě poměrně dlouhá cesta.

Jak je patrné z této práce, je nutné v určitých aspektech ještě legislativní cestou poupravit některá pravidla a principy smlouvy o nájmu podniku. Z tohoto hlediska se jeví jako bezpodmínečně nutné zejména precizovat důsledky zániku nájemního vztahu. Bude nezbytné vyřešit širší koncepci zániku vztahu a definitivně určit, zda je z obecného hlediska důležitější koncepce kontinuálního fungování podniku nebo ochrana pronajímatele.

Podle mého názoru není nutné konstruovat ochranu pronajímatele právě jenom splatností závazků, ale systémovější by bylo jako obecný princip určit zpětný přechod závazků na pronajímatele s možností upravit odchylně závazky vzniklé za doby nájmu. Úprava obsahuje ještě několik poměrně podstatných vad, ale jejich dopad není zdaleka tak zásadní na vlastní možnost úspěšného a funkčního uzavření nájmu podniku.

Zcela jednoznačně se ukazuje, že je bezpodmínečně nutné, aby zejména závazná pravidla byla bezchybná a bezproblémová, protože smluvní strany nemají žádnou možnost svým smluvním ujednáním jejich nedostatky napravit. Tím bych také chtěl poukázat, že ne u všech dnešních kogentních pravidel je tato jejich povaha nezbytná, nejkuli potřebná.

Dá se očekávat, že stejně jako doposavad sehrála odborná nauka veledůležitou roli ve výkladu jednotlivých pravidel, bude i v budoucnu její „tvůrčí“ zásah nevyhnutelný. K hladkému a bezproblémovému fungování nájmu podniku bude ale zapotřebí, aby se jednotlivé principy, práva a povinnosti nejenom uspokojivě objasnily, nýbrž aby se také všeobecně ustálil jejich výklad. Bude trvat delší čas než se vytvoří odpovídající zázemí v podobě judikatury soudů.

Seznam použité literatury

- Alexander, J.* Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad § 67a ObchZ. Právní rozhledy, 2006, č. 21;
- Brandýs, J.* Ještě k převodu či přechodu ochranných známek. Průmyslové vlastnictví, 1993, č. 4;
- Čech, P.* Vymezení části podniku a působnost valné hromady. pravniradce.ihned.cz;
- Dědič, J. a kol.* Obchodní zákoník. Komentář, díl I. Praha: Polygon, 2002, ISBN 80-7273-071-1;
- Dědič, J. a kol.* Obchodní zákoník. Komentář, díl IV. Praha: Polygon, 2002, ISBN 80-7273-071-1;
- Doležil, T., Havel, B.* Příliš těžké břemeno harmonizace – k novele obchodního zákoníku. Právní rozhledy, 2005, č. 10;
- Dominik, R., Kizlink, K.* Obchodní zákoník a jiné prameny obchodního práva Praha: Nakladatelství V. Orla, 1927;
- Dvořák, J.* Dispozice podnikem. Právní rozhledy, 2003, č. 3;
- Eliáš, K., Dvořák T. a kol.* Obchodní zákoník - Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od r. 1900 - 5. vydání. Praha : Linde Praha, 2006, ISBN: 80-7201-624-5;
- Eliáš, K.* Kurs obchodního práva; obchodní závazky; cenné papíry. Praha : C. H. Beck, 1996, ISBN 80-7179-059-1;
- Eliáš, K.* K vymezení podniku v českém obchodním zákoníku. Právní rozhledy, 1993, č. 11, str. 75;
- Hermann-Otavský, K.* Všeobecný zákoník obchodní a pozdější normy obchodního práva v zemích historických, díl I. Praha, Československý Kompas, 1929;
- Holub, O.* Věc hromadná - soubor věcí, Ad Notam, 2002, č. 3;
- Horáček, R.* Práva na označení. Praha: Beck, 2004, ISBN 80-7179-838-X;
- Kobliha, I., Kalfus, J., Krofsta, J., Kovařík, Z., Kozel, R., Pokorná, J., Svobodová, Y.* Obchodní zákoník – komentář, Praha : Linde Praha, 2006, ISBN 80-7201-564-8;

- Kolářová, L.* Může mít podnikatel více podniků? *Právní praxe*, 1993, č. 7;
- Kopáč, L.* *Obchodní kontrakty. Díl II, Obecná úprava obchodních smluv.* Praha : Prospektrum, 1994, ISBN 80-7175-020-4;
- Lisse, L.* Know-how v českém právním řádu, *Právní rozhledy*, 2003, č. 10;
- Malovský-Wenig, A.* *Příručka obchodního práva.* Praha: Československý kompas, 1947;
- Malý, J.* *Obchod nehmotnými statky.* Praha : C. H. Beck, 2002, ISBN 80-7179-320-5;
- Marek, K.* *Smluvní obchodní právo, kontrakty. 2. vydání.* Brno : Masarykova univerzita, 2006, ISBN 80-2104-004-1;
- Marek, K.* Smlouva o nájmu podniku, *Právo a podnikání*, 2002, č. 2;
- Marek, K.* Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku, *Právní rádce*, 2003, č. 11;
- Munková, J.* Podnik jako adresát normy v soutěžním právu, *Právní rozhledy*, 2004, č. 17;
- Plíva, S.* Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha : ASPI, a. s., 2005, ISBN 80-7357-057-2;
- Plíva, S.* Některé problémy smlouvy o nájmu podniku, *Právní fórum*, 2005, č. 2;
- Plíva, S.* *Obchodní závazkové vztahy.* Praha : ASPI, a. s., 2006, ISBN 80-7357-202-8;
- Pelikánová, I.* Smlouva o nájmu podniku in *Plíva, S. a kol. Změny v obchodním právu.* Praha : ORAC, 2001, ISBN 80-86199-41-X;
- Pelikánová, I.* *Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, ASPI, a. s., 2000, ISBN 80-7179-363-9;
- Pelikánová, I.* *Komentář k obchodnímu zákoníku II. Díl. 2. vydání.* Praha: Linde, 1999, ISBN 80-7201-130-8;
- Pelikánová, I.* *Komentář k obchodnímu zákoníku s přihlédnutím k evropskému právu - I. díl (4. aktualizované vydání).* Praha : ASPI, a. s., 2004, ISBN 80-7357-009-2;
- Pelikánová, I.* *Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl 3, § 409-565.* Linde Praha a. s., 1996, ISBN 80-7201-047-6;
- Pelikánová, I.* *Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl 4, § 409-565.* Linde Praha a. s., 1997, ISBN 80-7201-095-6;
- Pelikánová, I. a kol.* *Obchodní právo. Díl II. 2. přepracované vydání,* Praha : ASPI Publishing

(CODEX Bohemia), 2003, ISBN 80-85963-59-0;

Pelikánová, I. Obchodní právo. I. díl, Praha : ASPI, a. s., 2005, ISBN 80-7357-062-9;

Pelikánová, I. Úvaha o věcech v právním smyslu. Právní praxe v podnikání, 1995, č. 11;

Pohl, T. Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku, Obchodní právo, 2001, č. 2;

Tobeš, Z. Smlouva o nájmu podniku, Právní rádce, 2001, č. 10;

Slováková, Z. Průmyslové vlastnictví, 2. doplněné a rozšířené vydání. Praha : LexisNexis, 2006, ISBN 80-86920-08-9;

Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání, Praha : C. H. Beck, 2006, ISBN 80-7179-487-2;

Štenglová, I. Přehled judikatury ve věcech obchodních závazkových vztahů. Praha : ASPI, a. s. ISBN: 80-7357-108-0;

Švejda, M., Žabenská, S. Problematika nájmu podniku. Bulletin advokacie, 1999, č. 3;

Zábrš, A. Know-how, součást vlastnictví firmy, hospodaření s ním a jeho ochrana. Průmyslové vlastnictví, 1993, č. 2.

Přílohy

Seznam příloh:

- Příloha 1 Výtah z obecného zákoníku občanském č. 946/1811 sb.z.s., ve znění účinném k 15. 4. 1928;
- Příloha 2 Výtah z obecného obchodního zákoníku č.1/1863 ř. z., ve znění účinném k 1. 1. 1926;
- Příloha 3 Výtah z návrhu nového obchodního zákoníku z pera JUDr. Bohumila Havla PhD.

HLAVA DVACÁTÁ PÁTÁ

O smlouvách pachtovních (nájemních), dědičného pachtu a dědičného úroku.

Smlouva nájemní (pachtovní).

§ 1090

Smlouva, kterou někdo obdrží užívání nespoteřitelné věci na určitý čas a za určitou cenu, nazývá se nájemní (pachtovní) smlouvou vůbec.

I. Nájemní a pachtovní smlouva.

§ 1091

Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li ji však užívati jen plí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.

Náležitosti.

§ 1092

Nájemní a pachtovní smlouvy mohou býti sjednány o týchž předmětech a týmž způsobem, jako kupní smlouva. Nájemné a pachtovné zapravuje se jako kupní peníz, nebyla-li učiněna jiná úmluva.

§ 1093

Vlastník může pronajmouti (propachtovati) jak své movité a nemovité věci, tak i svá práva; může se mu však také přihoditi, že najme (spachtuje) užívání své vlastní věci, když toto náleží třetí osobě.

Účinek.

§ 1094

Dohodly-li se smluvní strany o tom, co je při nájmu (pachtu) podstatné, totiž o věci a ceně; je smlouva úplně dojednána a užívání věci pokládá se za koupené.

§ 1095

Byla-li nájemní (pachtovní) smlouva zapsána do veřejných knih; budiž nájemcovo (pachtýřovo) právo pokládáno za věcné právo, které musí si dáti líbiti i následující držitel po dobu ještě zbývající.

Vzájemná práva:

1. Vzhledem k přenechání, udržování, užívání;

§ 1096

Pronajímatelé a propachtovatelé jsou povinni odevzdati a udržovati věc pronajatou (propachtovanou) na své útraty v upotřebitelném stavu a nerušiti nájemce (pachtýře) ve vymíněném užívání nebo požitku. Je-li věc pronajatá (propachtovaná) při odevzdání tak vadná, nebo stane-li se za trvání nájmu (pachtu) bez viny nájemcovy (pachtýřovy) tak vadnou, že se nehodí k vymíněnému užívání, je nájemce (pachtýř) po dobu neupotřebitelnosti a podle jejího rozsahu osvobozen od placení nájemného (pachtovného). Tohoto osvobození nelze se předem vzdáti při nájmu nemovitých věcí.

Pachtýř musí sám nésti obyčejné opravy hospodářských budov jen potud, pokud je lze opatřiti hmotami jsoucími na statku a službami, které jest oprávněn požadovati podle povahy statku.

§ 1097

Jsou-li nutny opravy, které náležejí na pronajímatele (propachtovatele), je nájemce (pachtýř) povinen ohlásiti to bez prodlení pronajímateli (propachtovateli), ježto by jinak byl povinen nahraditi škodu. Nájemce (pachtýře) pokládá se za jednatele bez příkazu, učinil-li na najatou (pachtovanou) věc náklad, náležející na pronájemce (propachtovatele) (§ 1036) nebo náklad užitečný (§ 1037); za náhradu škody musí však u soudu žádati nejdéle do 6 měsíců po navrácení věci v nájem (pacht) dané, jinak právo žalobní zanikne.

§ 1098

Nájemci a pachtýři jsou oprávněni věci najatých a pachtovaných podle smlouvy po určený čas

upotřebiti a užívati, nebo je i v podnájem dání, může-li se to státi beze škody vlastníkovi a není-li to ve smlouvě výslovně zapovězeno.

2. břemenům;

§ 1099

Při pronájmech nese všechna břemena a dávky pronajímateř. Při vlastních pachttech, staly-li se úhrnkem, přejímá pachtýř kromě hypotekárních zapsaných břemen všechna ostatní; byl-li však pacht sjednán podle rozpočtu, nese ona břemena, která byla od výtěžku odečtena nebo která musí býti zapravována toliko z plodů a nikoli z pozemku samého.

3. činži;

§ 1100

Není-li ujednáno nic jiného, nebo není-li jinakého místního obyčeje, buď činže zapravována, když věc byla najata (pachtována) na jeden rok nebo více let, pololetně, když jde o kratší dobu nájemní (pachtovní), po uplynutí této.

§ 1101

K zajištění nájemného má pronájemce věci nemovité zástavní právo k zařízení a svrškům nájemcovým nebo členů jeho rodiny, žijících s ním ve společné domácnosti, které byly vneseny, pokud nejsou vyloučeny ze zabavení. Zástavní právo zanikne odstraněním předmětů před jejich zájemným popsáním, leda že by odstranění stalo se z nařízení soudního a pronájemce ohlásil své právo na soudě do tří dnů po výkonu.

Stěhuje-li se nájemce nebo zavlékají-li se věci, ač nájemné není zapraveno nebo zajištěno, může pronájemce věci zadržeti na vlastní nebezpečí, musí však do tří dnů zažádati za zájemné popsání, nebo věci vydati.

Propachtovatel pozemku má zástavní právo stejného rozsahu a stejného účinku k dobytku, který je na propachtovaném statku, i k hospodářskému nářadí i k plodům, které tam ještě jsou.

§ 1102

Pronájemce (propachtující) může si sice vymíniti placení činže předem. Jestliže však nájemce (pachtýř)

zaplatil předem více než jednu lhůtu, může to namítati věřiteli později zapsanému nebo novému vlastníku jen tehdy, když je vyznačena ve veřejné knize.

Činže v plodech.

§ 1103

Přenechá-li vlastník svůj statek s výminkou, že příjemce má hospodařiti a odevzdávajícímu dávatí poměrnou část veškerých užitků, např. třetinu nebo polovici plodů; nevzniká pachtovní, nýbrž společenská smlouva, která se posuzuje podle pravidel o tom daných.

Případy a podmínky prominutí činže.

§ 1104

Když věci najaté (pachtované) vůbec nelze upotřebiti nebo užívati pro mimořádné náhody, jako oheň, válku nebo nákazu, povodně, živelní pohromy nebo úplnou neúrodu, není pronájemce (propachtující) povinen ku znovuzřízení, neplatí se však také nájemné nebo pachtovné.

§ 1105

Podrží-li nájemce přes takovou náhodu omezené užívání věci najaté, sleví se mu také poměrná část nájemného. Pachtýři náleží sleva z pachtovného, když užitky statku, pachtovaného jen na rok, klesly mimořádnými náhodami více než o polovinu obyčejného výnosu. Propachtovatel je povinen sleviti tolik, kolik se tímto úbytkem nedostává na pachtovném.

§ 1106

Vzal-li nájemce (pachtýři) na sebe vůbec všechna nebezpečství; rozumějí se tím jen škody požáří, vodní a živelní pohromy. Jiné mimořádné nehody nejdou na jeho nebezpečí. Zaváže-li se však výslovně, že ponese i všechny jiné kromobyčejné nehody; neplatí přece ještě domněnka, že chtěl také ručiti za nahodilou zkázu celé pachtované věci.

§ 1107

Nelze-li najaté (spachtované) věci upotřebiti nebo užívati nikoli pro její poškození nebo pro jinak vzniklou neupotřebitelnost, nýbrž pro překážku nebo neštěstí, které se sběhly nájemci (pachtýři), nebo byly-li v době poškození plody od pozemku již odděleny, postihne nepříznivá událost jen nájemce (pachtýře). Musí přece zaplatiti činži. Pronájemce (propachtovatel) musí si však započísti uspořené náklady a výhody, kterých dosáhne

jínakým užitím věci najaté (spachtované).

§ 1108

Žádá-li pachtýř, aby mu bylo prominuto celé pachtovné nebo jeho část buď podle smlouvy nebo podle zákona; musí propachtovateli bez odkladu oznámiti nastavší nehodu a dáti vyšetřiti příběh, není-li v zemi známý, soudně nebo aspoň dvěma muži věci znalými; bez této opatrnosti nebude slyšen.

4. vrácení.

§ 1109

Po skončení smlouvy o nájem (pacht) je nájemce (pachtýř) povinen vrátiti věc podle soupisu snad zřízeného nebo aspoň v tom stavu, v jakém ji převzal, pachtované pozemky však se zřetelem k roční době, ve které pacht skončil, tak vzdělané, jak té doby bývají. Ani právo zadržovací nebo námitka kompensace, ani konečně námitka dřívějšího práva vlastnického nemohou ho ochrániti před vrácením.

§ 1110

Nebyl-li při pachtovní nebo nájemní smlouvě zřízen soupis; platí stejná domněnka jako při požívání (§ 518).

§ 1111

Je-li najatá nebo pachtovaná věc poškozena nebo zneužíváním opotřebena; ručí nájemce a pachtýř za zavinění jak své vlastní, tak i podnájemcovo, nikoli však za náhodu. Pronajímatel musí však u soudu žádati za náhradu z tohoto ručení nejpozději do roka po vrácení najaté (spachtované) věci; jinak právo to zanikne.

5. rozvázání nájemní (pachtovní) smlouvy:

a) zánikem věci;

§ 1112

Nájemní (pachtovní) smlouva zaniká sama sebou, zmaří-li se najatá (spachtovaná) věc. Stane-li se to zaviněním jedné strany, náleží druhé straně náhrada; stane-li se to nehodou, není žádná strana druhé za to zodpovědna.

b) projitím času;

§ 1113

Nájemní (pachtovní) smlouva zaniká také uplynutím doby, která byla vymíněna výslovně nebo mlčky buď tím, že byl plat podle určité doby vyměřen, jako při tak zvaných světnicích na den, týden a měsíc, nebo projeveným nájemcovým (pachtýřovým) úmyslem, nebo z okolností na jevo vycházejícím.

Nestane-li se obnovení;

§ 1114

Nájemní (pachtovní) smlouva může se však obnovit netoliko výslovně, nýbrž i mlčky. Byla-li ve smlouvě vymíněna předchozí výpověď; obnovuje se smlouva mlčky opomenutím náležité výpovědi. Nebyla-li výpověď vymíněna; nastává mlčky obnovení, když nájemce (pachtýř) po uplynutí nájemní (pachtovní) doby pokračuje v užívání nebo požívání věci, a pronajímatel (propachtovatel) to dopouští.

§ 1115

Obnovení nájemní (pachtovní) smlouvy nastává mlčky za týchž podmínek, za jakých byla před tím sjednána. Při pachtech vztahuje se však jen na rok; může-li se však řádný požitek brátí teprve v pozdější době, na tak dlouhou dobu, pokud je nutno, aby tyto užitky mohly býti jednou vybrány. Nájmy, za něž bývá plat zaplacen teprve po celém roce nebo po půl roce, obnovují se mlčky na půl roku; všechny kratší nájmy však na takový čas, který byl před tím určen nájemní smlouvou. O opětovném obnovení platí totéž, co zde bylo předepsáno o prvním obnovení.

c) výpovědí;

§ 1116

Pokud doba trvání nájemní (pachtovní) smlouvy nebyla určena ani výslovně, ani mlčky, ani zvláštními předpisy, musí ten, kdo chce smlouvu zrušití, druhému vypovědětí pacht na šest měsíců; nájem nemovitých věcí na čtrnáct dní a movité věci na dvacet čtyři hodiny, dříve než postoupení má nastati.

§ 1116a

Smrtí jedné smluvní strany smlouva nájemní (pachtovní) se neruší. Nájmy bytů mohou však, zemře-li nájemce, býti rozvázány beze zřetele k smluvené době jak dědici nájemcovými tak pronájemcem, s dodržením zákonné lhůty výpovědní.

§ 1117

Nájemce (pachtýř) jest oprávněn odstoupiti od smlouvy bez výpovědi i před uplynutím vymíněné doby, když najatá (spachtovaná) věc byla odevzdána ve stavu nebo bez jeho viny octne se ve stavu nezpůsobilém k vymíněnému užívání, nebo když značná část náhodou bude odňata nebo stane se neupotřebitelnou na delší dobu. Jde-li o najmuté místnosti obytné, škodlivé zdraví, má nájemce toto právo i tehdy, když ve smlouvě se ho zřekl, nebo když znal povahu místností při sjednání smlouvy.

§ 1118

Pronajímatel (propachtovatel) může se své strany žádati dřívější zrušení smlouvy, když nájemce (pachtýř) věci užívá tak, že vzhází značná újma; když byv upomenut se zaplacením platu tak prodlévá, že do projití období zadržené nájemné (pachtovné) úplně nezapřavil; nebo když se musí pronajaté stavení znovu vystavěti. Nájemce není povinen dopustiti, aby na jeho újmu byla provedena užitečnější stavba, je však povinen dopustiti nutné opravy.

§ 1119

Musela-li býti pronajímateli nezbytnost nového provedení stavby známa již v době sjednání smlouvy; nebo nevznikla-li nezbytnost déle trvajících oprav zanedbáním menších oprav; musí býti nájemci dáno přiměřené odškodnění za pohřešené užívání.

d) zcizením věci.

§ 1120

Zcizil-li vlastník pronajatou (propachtovanou) věc někomu jinému a již mu ji odevzdal; musí nájemce (pachtýř) po náležité výpovědi novému držiteli ustoupiti, není-li jeho právo do veřejných knih zapsáno (§ 1095). Jest však oprávněn žádati od pronajímatele (propachtovatele) úplné zadostiučinění co do utrpěné škody a ušlého zisku.

§ 1121

Při nuceném soudním zcizení budiž nakládáno nájemním (pachtovním) právem, je-li zapsáno do veřejných knih, jako služebností. Nemá-li vydražitel nájemní (pachtovní) právo převzítí, musí mu nájemce (pachtýř) ustoupiti po náležité výpovědi.

KNIHA ČTVRTÁ.

O obchodech.

TITUL PRVÝ.

O obchodech vůbec.

ODDÍL PRVÝ.

Pojem obchodů.

Čl.271

Obchody jsou:

1. Koupě neb jinaké zjednání si zboží neb jiných věcí movitých, státních papírů, akcií nebo jiných cenných papírů určených pro obchodní obrat, s úmyslem je dále zciziti; nečiní rozdíl, zda-li zboží nebo jiné věci movité mají býti dále zcizeny v původním stavu, nebo po úpravě nebo zpracování;
2. převzetí dodávky předmětů druhu naznačeného pod číslem 1., které dodavatel k tomuto účelu zjednává;
3. převzetí pojištění za prémii;
4. převzetí dopravy zboží nebo cestujících po moři a zápůjčka námořní.

Čl.272

Obchody jsou dále následující jednání, jestliže se provozují po živnostensku:

1. převzetí úpravy nebo zpracování věcí movitých pro jiné osoby, přesahuje-li živnostenský provoz podnikatelův objem řemesla;
2. jednání bankéřů a peněžoměnců;
3. jednání komisionáře (čl. 360.), speditora a dovozníka, jakož i jednání ústavů určených pro dovoz osob;
4. zprostředkování neb uzavírání obchodů pro jiné osoby; nejsou však v to pojata úřední jednání obchodních dohodců;

5. jednání nakladatelská jakož i jiná jednání obchodu knižního a uměleckého; dále jednání tiskáren, pokud jich provoz není jen řemeslným.

Jmenovaná jednání jsou obchody také tehdy, když jsou konána třeba jednotlivě, avšak kupcem u provozu jeho živnosti směřující obyčejně k jednáním jiným.

Čl.273

Veškerá jednotlivá jednání kupcova, která náležejí k provozu jeho obchodní živnosti, jest pokládati za obchody.

To platí zejména o živnostenském dalším zcizování zboží, movitých věcí a cenných papírů, k tomu účelu zjednaných, jakož i o zjednávání si nářadí, materiálu a jiných movitých věcí, jež mají býti bezprostředně v užívání nebo spotřebě při provozování živnosti.

Další zcizování prováděná řemeslníky nepokládají se za obchody, pokud se dějí jen u výkonu závodu řemeslného.

Čl.274

Smlouvy kupcem uzavřené platí v pochybnosti za náležející k provozu obchodní živnosti.

Dlužní úpisy kupcem podepsané platí za podepsány v provozu obchodní živnosti, pokud z nich nevyplývá opak.

Čl.275

Smlouvy o věcech nemovitých nejsou obchody.

Čl.276

Vlastnost nebo platnost obchodního jednání není tím vyloučena, že některé osobě pro její úřad nebo stav nebo z důvodů živnostenskopolicejních či jiných podobných jest zakázáno provozovati obchod nebo uzavíratí obchody.

Čl.277

Při každém právním jednání, které jest obchodem na straně jednoho z kontrahentů, použití jest ustanovení této čtvrté knihy stejnou měrou se vztahem na oba kontrahenty, pokud z těchto ustanovení samých nevyplývá, že zvláštní jejich předpisy vztahují se jen na toho z obou kontrahentů, na jehož straně jest jednání obchodem.

Hlava III.

Obchodní závod a některé další pojmy

Díl 1: Obchodní závod

§ 9

- (3) Obchodní závod (dále jen »závod«) je organizovaný soubor věcí, které podnikateli patří a které z jeho vůle slouží závodnímu provozu.
- (4) Součástí závodu jsou také dluhy podnikatele související se závodem a pro potřeby zákona se považují za věci.

Díl 2: Pobočka

§ 10

- (1) Odštěpný závod je pobočka hlavního závodu vymezená podnikatelem a vykazující určitou míru hospodářské samostatnosti, pokud je jako odštěpný závod zapsána v obchodním rejstříku. Při provozování odštěpného závodu podnikatel užívá svou firmu s odlišujícím dodatkem, označujícím odštěpný závod.
- (2) Každá pobočka závodu, o níž zvláštní právní předpis stanoví povinnost zapsat ji do obchodního rejstříku, se považuje za odštěpný závod.
- (3) Podnikatel ustaví pro každý odštěpný závod vedoucího. Vedoucí je oprávněn zastupovat podnikatele ve všech jednáních týkajících se odštěpného závodu a zapisuje se do obchodního rejstříku.

§ 11

Provozovna je vymezený prostor, v němž podnikatel uskutečňuje svou podnikatelskou činnost. Podnikatel označí každou provozovnu firmou nebo svým jménem.

Díl 3: Smluvní nakládání se závodem

§ 12

Smlouvy, jimiž se se závodem nebo jeho pobočkou nakládá, se pořizují v písemné formě.

Oddíl 2: Pacht závodu

§ 21

- (1) Smlouvou o pachtu závodu se propachtovatel zavazuje přenechat svůj závod pachtýři, aby jej na vlastní účet a odpovědnost samostatně po dohodnutou dobu provozoval, a pachtýř se zavazuje propachtovateli platit pachtovné.
- (2) Pachtýřem může být pouze podnikatel oprávněný podle zvláštního právního předpisu podnikat.
- (3) Vůči třetím osobám nabude smlouva účinnosti nejdříve dnem zveřejnění pachtu.

§ 22

- (1) Pachtýř provozuje propachtovaný závod s odbornou péčí a nesmí bez souhlasu propachtovatele změnit předmět činnosti provozované v závodu.
- (2) Závod nelze přenechat do podpachtu, ledaže smlouva určí jinak.
- (3) Pachtýř provozuje propachtovaný závod pod svou firmou, popřípadě jménem s tím, že je může odlišit údajem identifikujícím pacht závodu.
- (4) Propachtovatel po celou dobu pachtu ručí za dluhy, které náleží k závodu a vznikly před okamžikem účinnosti smlouvy.

§ 23

- (1) Věci související s propachtovaným závodem užívá pachtýř od okamžiku účinnosti smlouvy. Pokud jsou součástí závodu věci, k jejichž využití je nutná znalost určitých skutečností, přiloží se ke smlouvě také dokumentace tyto skutečnosti zachycující. Pachtýř je oprávněn po dobu trvání pachtu související věci užívat v rozsahu, v jakém je toho třeba pro řádné provozování závodu. Ustanovení občanského zákoníku o licenční smlouvě tím nejsou dotčena.
- (2) Na pachtýře se převádí pohledávky a dluhy související se závodem. Na převod pohledávek se obdobně použijí ustanovení občanského zákoníku o postoupení pohledávek. K převzetí dluhu se nevyžaduje souhlas věřitele.
- (3) Pohledávka, která je podle dohody nepřevoditelná, se na pachtýře nepřevádí, ledaže se propachtovatel s věřitelem dohodnou jinak.
- (4) Propachtovatel oznámí pacht závodu bez zbytečného odkladu všem známým věřitelům a dlužníkům.

§ 24

- (1) Okamžikem účinnosti smlouvy vůči třetím osobám se má za to, že je ohroženo plnění všech dluhů propachtovatele a věřitel se může domáhat, aby soud prohlásil určitý dluh za splatný. Pokud není právo uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy vůči třetím osobám, zaniká.
- (2) Jestliže soud věřiteli vyhoví, splní propachtovatel dluh věřiteli, a je oprávněn požadovat od pachtýře náhradu.

§ 25

- (1) Účinností smlouvy se na pachtýře převádí vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování a k jiným zastupitelným a spotřebitelným věcem, ledaže smlouva určí jinak. Smluvní strany uvedou soupis takto převáděných věcí v zápise o předání podle § 26.
- (2) Ukončením pachtu přechází vlastnictví k věcem podle odstavce 1, jsou-li, na propachtovatele. Smluvní strany uvedou soupis takto převáděných věcí v zápise o zpětném předání závodu podle § 27. Propachtovatel uhradí bývalému pachtýři na základě dohody cenu přešlých věcí.

§ 26

- (1) Strany vyhotoví o předání závodu zápis obsahující vymezení věcí náležících k propachtovávanému závodu. Pachtýř je však oprávněn užívat i ty věci náležící k závodu, které nebyly v zápise uvedeny, ledaže smlouva určuje jinak.
- (2) V zápise se uvedou chybějící věci, které jinak podle účetní evidence a smlouvy jsou součástí propachtovávaného závodu.
- (3) Nejpozději v zápise propachtovatel upozorní pachtýře na všechny vady, které závod nebo k němu náležící věci vykazují, a o kterých ví nebo vědět měl a mohl, jinak odpovídá za škodu, které by jinak bylo možné splněním této povinnosti zabránit.
- (4) Pokud smlouva neurčí jinak, nebezpečí škody na závodu přechází z propachtovatele na pachtýře převzetím závodu.

§ 27

- (1) Není-li dohodnuto jinak, prodlužuje se pacht závodu o dobu, na kterou byl původně sjednán, jestliže bezprostředně po uplynutí trvání původně sjednaného pachtu obě smluvní strany pokračují v plnění. Takto lze prodloužit pacht i opakovaně.
- (2) Jestliže byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou, lze ji písemně vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období, a to k poslednímu dni tohoto období, ledaže je dohodnuta jiná výpovědní lhůta.

- (3) Práva a povinnosti ze smluv o nájmu nebytových prostor ke dni ukončení pachtu přechází na propachtovatele, ledaže smlouva určí jinak.
- (4) Ostatní povinnosti související s propachtovaným závodem se ukončením pachtu stávají splatnými, s výjimkou těch, které plynou ze smluv zavazujících dosavadního pachtýře k opakovanému a dlouhodobému plnění a z úvěrových smluv, ledaže tyto smlouvy určují jinak.
- (5) Pro povinnost vyhotovit zápis o zpětném předání závodu se použije obdobně § 26.

§ 28

- (1) Strany se mohou dohodnout, že propachtovatel nesmí po určenou dobu, nejdéle však po dobu trvání pachtu, na určeném území sám ani prostřednictvím jiné osoby provozovat závod se stejným nebo obdobným zaměřením (konkurenční doložka).
- (2) Toto ustanovení lze dohodou obdobně použít také na omezení pachtýře po skončení pachtu; takto však lze pachtýře omezit nejdéle na dva roky od skončení pachtu.
- (3) Dohody podle odstavce 1 a 2 se pořizují v písemné formě.

§ 29

Ustanovení tohoto oddílu se obdobně použijí také na pacht pobočky závodu.