

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Diplomová práce

Smlouva o nájmu podniku

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra obchodního práva

Diplomová práce

Smlouva o nájmu podniku

Zpracoval: Jakub Šimko

Konzultant diplomové práce: JUDr. Tomáš Dvořák Ph.D.

Plzeň, 2012

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, srpen, 2012

.....
Jakub Šimko

Rád bych poděkoval JUDr. Tomáši Dvořákovi Ph.D. za odborné vedení a vstřícný přístup při psaní této diplomové práce.

Obsah

1 Úvod.....	1
1 Podnik.....	3
1.1 Podnik jako právní pojem.....	3
1.2 Pojem podnik v komunitárním právu.....	6
1.3 Vymezení podniku z hlediska pozitivního práva.....	8
2 Institut nájmu podniku v českém právu.....	14
2.1 Historický vývoj nájmu podniku v českém právu.....	14
2.2 Pozitivněprávní úprava.....	22
3 Nájem podniku jako smluvní typ a jeho charakteristika.....	22
3.1 Pojem nájmu podniku a jeho význam.....	22
3.2 Nájem podniku jako tzv. absolutní obchod.....	25
3.3 Vymezení podstatných částí smlouvy o nájmu podniku.....	27
3.3.1 Vymezení rozsahu podniku.....	28
3.3.2 Část podniku tvořící samostatnou organizační složku.....	28
3.3.3 Přenechání podniku k provozování, řízení a pobírání užitků.....	31
3.3.4 Nájemné.....	31
3.3.5 Nedodržení obsahových náležitostí smlouvy o nájmu podniku.....	32
3.4 Použitelnost ustanovení občanského zákoníku.....	35

3.5 Kogentní a dispozitivní ustanovení.....	38
4 Proces vzniku smlouvy.....	39
4.1 Určení smluvních stran.....	39
4.2 Forma smlouvy.....	42
4.3 Souhlas společníků nebo valné hromady.....	43
4.4 Účinnost smlouvy.....	49
5 Práva a povinnosti smluvních stran.....	50
5.1 Závazek provozovat podnik.....	50
5.2 Způsob provozování podniku.....	52
5.3 Přechod práv a závazků.....	55
5.4 Užívání nehmotných složek podniku.....	59
5.5 Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů.....	61
5.6 Přechod vlastnictví genericky určených věcí.....	62
5.7 Zákaz podnájmu.....	64
5.8 Konkurenční doložka.....	64
6 Zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku.....	66
6.1 Důvody zániku nájemného vztahu.....	66
6.2 Důsledky zániku závazkového vztahu.....	67
6.2.1 Práva a závazky.....	68
6.2.2 Věci určené podle druhu a předměty průmyslového vlastnictví.....	70

7 Závěr.....	72
8 Resumé.....	74
9 Seznam použité literatury.....	75
10 Přílohy.....	81

1 Úvod

Jak je již patrné z názvu této práce, zaměřil jsem se na problematiku smlouvy o nájmu podniku. Důvodem volby tohoto tématu je jednak můj zájem detailněji zpracovat úpravu této části obchodního práva, jednak objektivní potřeba zmapovat a popsat problematiku nájmu podniku. Jedná se o poměrně nový právní institut, jenž byl do českého právního řádu vložen novelou obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb., s účinností od 1. ledna 2001.

Vzhledem ke skutečnosti, že ustanovení obchodního zákoníku týkající se smlouvy o nájmu podniku jsou poměrně strohá, pokusím se o detailnější objasnění několika aspektů tohoto smluvního typu formou argumentace a interpretace příslušných ustanovení. Cílem mé práce je provést zhodnocení současné právní úpravy. Budu se vyjadřovat k argumentaci jednotlivých autorů, čerpat zejména z odborných periodik, učebnic, komentářů k zákonům a soudní judikatury. V každé kapitole se pokusím prezentovat a obhájit svůj vlastní názor na danou problematiku a pokusím se vytvořit návrhy de lege ferenda na místech, kde se mi bude zdát právní úprava nedostatečná, nesprávná nebo komplikovaná a nejasná. Úprava smlouvy o nájmu podniku není zdaleka bezchybná, vykazovala řadu mezer a vedlo se o ní přiměřené množství diskuzí v odborných kruzích.

Práce bude rozdělena do šesti kapitol. Nejdřív se v první a druhé kapitole zaměřím na pojmové vymezení podniku a jeho historický vývoj, který je důležitou součástí pochopení tohoto institutu vzhledem ke skutečnosti, že nový dosud neúčinný občanský zákoník se přinejmenším v oblasti pojmosloví navrácí ke kořenům z dob Rakouského císařství a obecného občanského zákoníku z roku 1811, jehož součástí byla pachtovní smlouva. Dále se zaměřím na výklad pojmu podnik především v souvislosti s § 5 obchodního zákoníku, jehož pochopení je velice důležité v souvislosti s vymezením a specifikací předmětu plnění u smlouvy o nájmu podniku.

Ve třetí kapitole se zaměřím zejména na podrobné vymezení podstatných obsahových částí smlouvy o nájmu podniku i části podniku. Čtvrtá kapitola se

bude věnovat již konkrétnímu vzniku smlouvy, vymezení smluvních stran, formě smlouvy a její účinnosti. Rovněž v ní pojednám o významu § 67a o udělení souhlasu ke smlouvě společníky nebo valnou hromadou obchodních společností.

V páté kapitole se zaměřím na práva, povinnosti a závazky související se smlouvou o nájmu podniku, mimo jiné i na užívání nehmotných složek podniku pro které platí zvláštní režim, který se v mnohém liší od „běžných složek“ podniku. V poslední kapitole se zaměřím především na důsledky zániku závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku, z kterých určitě vyplyne mnoho otázek a nejasností.

Vzhledem k rozsahu práce se nebudu schopen vyjádřit ke všem aspektům smlouvy o nájmu podniku. Věřím však, že touto prací alespoň částečně přispěji k podrobnějšímu rozpracování smlouvy o nájmu podniku v českém právu.

1. Podnik

1.1 Podnik jako právní pojem

Pojem podnik je v právní je v podnikatelské praxi jeden z nejpoužívanějších a zároveň patří k nejrozporuplnějším pojmům, o němž se vedli mnohé diskuze v odborné literatuře i v právní praxi.

Je praktické rozlišovat pojem podnik ve smyslu právním a to na jedné straně ve smyslu české legislativy a na straně druhé ve smyslu komunitárního práva. V běžné mluvě je tento pojem používán ve smyslu třetím a to ekonomickém. V tomto smyslu jde o určité sociálně ekonomické jednotky podnikající na trhu. Tomuto podniku odpovídá do jisté míry ztotožňování pojmu podnik s určitým podnikatelským subjektem. K odlišení právního a ekonomického pohledu na pojem podnik je nutné nahlédnout do historie, kde můžeme do jisté míry najít a objasnit podstatu této pojmové rozpolcenosti, která je esenciální pro pochopení tohoto pojmu.

Ekvivalent pojmu podnik znal již právní systém v době první republiky. Byl označován jako obchodní závod, tedy podle tehdejší nauky obchodní podnik v objektivním smyslu. V subjektivním smyslu byl označován jako určitá podnikatelská činnost. Obecný zákoník občanský č. 946/1811 sb.z.s., ve znění účinném k 1. 1. 1925, neobsahoval legální definici pojmu podnik. Rozhodující úlohu při tvorbě tohoto pojmu a jeho zavedení do aplikační praxe sehrála odborná nauka. Pojetí tehdejších autorů odborných publikací se v mnoha rysech lišilo, ale v obecné rovině byl definován jako předmět právních vztahů, který měl smíšenou povahu a jeho podstatou byl nehmotný prvek. Podnik v objektivním smyslu byl statkem poměrovým, jenž vznikl uskutečněním podnikatelské ideje. V té době tedy nebyl ani věcí, ani právem. Například Malovský-Wenig definoval obchodní závod 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.*”¹

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

Pro tehdejší nauku byla zásadní otázka, jaký právní režim se bude aplikovat na obchodní závod jako předmět právních vztahů, vzhledem k tomu, že nebyl ani věcí v právním smyslu ani právem. Předpisy občanského zákona upravovaly práva věcná i obligace a předpokládaly jako předmět věci nebo práva. V tomto smyslu mohl být podnik aplikován jen per analogiam. Bylo tedy nutno zvážit v každém jednotlivém případě z jakého hospodářského důvodu upravoval zákon výše zmiňovaný poměr jinak u věci movité a jinak u věci nemovité.² Za subjekt práva obchodního závodu byl považován majitel podniku, který nemusel být totožný s jeho provozovatelem. Z tehdejší nauky se dal dovodit také termín příslušenství závodu. Byl definován jako věci, které jsou ve skutečné a zřejmé souvislosti s podnikem, a které jsou nezbytné pro jeho další provozování. Příslušenství sdílelo právní osud věci hlavní. V prvorepublikové terminologii byl obchodní závod předmětem právních vztahů a za jeho podstatu byly chápány nehmotné složky. Podnik tedy vznikl jako výsledek podnikatelské myšlenky, což byl jeho základ a podstata. Naproti tomu věci byly pouhým příslušenstvím podniku, v čemž můžeme spatřovat rozdíl oproti dnešní právní úpravě, i když samotný pojem závod nebyl natolik odlišný od dnešního chápání pojmu podnik.

Další historický vývoj znamenal zásadní změnu ve vymezení a chápání pojmu podnik. Zlomem ve vývoji soukromoprávní regulace byl v našem poválečném právu občanský zákoník č. 141/1950 Sb., jenž směřoval výhradně k provádění jednotného hospodářského plánu³ a tomu přizpůsobil i veškeré právní poměry. V tomto období byl potlačen obchodní zákoník, další vývoj směřoval k odtržení úpravy hospodářských smluv od občanského zákoníku a postupně byla potlačována autonomie vůle a smluvní volnost. To znamená, že byly potlačeny nejdůležitější zásady dnešního soukromého práva. V období 50. let docházelo k likvidaci soukromého vlastnictví a jeho pohlcení vlastnictvím státním. Konstituování nových druhů právních a ekonomických subjektů se odehrávalo na poli zvláštních předpisů a bylo přirozeným důsledkem znárodnování a konfiskací. V procesní sféře využíval nový systém instituce arbitrážního řízení, kterou ovšem postátnil a zpolitizoval a tím pádem ji naprosto přizpůsobil svým potřebám. Vzhledem k tomu, že soukromoprávní subjekty byly zbaveny faktické možnosti i

² Rovněž Malovský-Wenig, A. *Příručka obchodního práva*. Praha: Kompas, 1947. Str. 83.

³ Podle ustanovení § 212 odst. 1 zákona č. 141/1950, občanský zákoník.

oprávnění vstupovat do podnikání, musel stát vytvořit subjekty nové na půdě práva veřejného.

Znárodňovací dekrety obsahovaly vedle výčtu podniků podléhajících znárodnění také klauzuli, že „*zakládati nové podniky a je provozovati bez ohledu na jejich rozsah je vyhrazeno státu.*“⁴ Právní úprava však v této době předpokládala, že vláda může právo zakládat podnik propůjčit na návrh ministra průmyslu. V dekretu č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, již § 3 konkrétněji stanovil, že vláda může toto právo „*přenést na kterýkoliv národní podnik*“.⁵ Podnik byl ve znárodňovacích dekretch chápán jako předmět nehmotné povahy, jehož příslušenstvím jsou movitosti, cenné papíry, práva jako licence, živnostenská oprávnění, ochranné známky, průmyslové vzory atd. Znárodněný podnik byl chápán velice rozsáhle, pravděpodobně z důvodů, aby mohl být původní vlastník obrán o svůj majetek ve zcela nejširší míře. Znárodněný podnik byl v této době pořád chápán v souladu s tehdejší doktrínou jako předmět právních vztahů, stal se základem pozdějšího pojmu národní podnik, jenž byl už chápán jako právnická osoba. Právě v tomto období docházelo ke splynutí předmětu se subjektem, tedy tzv. materializovaná personifikace. Vlastnické právo bylo zatlačeno do pozadí a všechno se stávalo majetkem všech (tedy státu). Národní podniky byly prohlašovány za majetek státu a současně za právnické osoby mající postavení obchodníků plného práva. Národní podniky byly ale do obchodního rejstříku zapisovány jako jednotlivci. Měli vlastní obchodní firmu, orgány jako představenstvo, ředitele atd., stát neručil za jejich závazky, ale přebytky svých výtěžků měly odvádět do Fondu znárodněného hospodářství.⁶ Národní podnik tedy vystupuje a jedná vlastním jménem, ale vlastníkem jeho majetku je stát, který svěruje majetek národnímu podniku do správy. Tento pohled na pojem podniku přetrval až do roku 1989.

Po revoluci se musela čekat odborná veřejnost i zákonodárce přizpůsobit změněné politické situaci a bylo žádoucí zachovat vysoký stupeň právní jistoty. Proto byl pojem podnik zaveden do Československého obchodního zákoníku, tedy zákona č.

⁴ Podle ust. § 3 dekretu 100/1945 Sb.

⁵ Pelikánová, I. *Obchodní právo. I. díl*. Praha: ASPI a.s., 2005. Str. 76.

⁶ Obecným právním předpisem upravujícím národní podniky bylo vládní nařízení č. 6/1946 Sb. v oddíle III., jenž bylo později nahrazeno zákonem č. 103/1950 Sb., o národních podnicích průmyslových, jenž změnil některé právní termíny a pokračoval v personifikaci podniku.

513/1991. Tento zákon navázal na odkaz první republiky, kde vymezil podnik opět jako předmět právních vztahů. Nicméně přechod z jednoho režimu do druhého je vždy otázkou delšího časového úseku a starší socialistický, personifikovaný pohled na pojem podniku přetrvává zejména u části laické veřejnosti možná až do dnešních dnů. Přináší to neblahé následky pro přesné a jednoznačné uchopení pojmu podnik. To může mít za následek jistou vágnost tohoto termínu a vede k nepochopení a vzniku mnoha sporů. Jsem si jist, že zákonodárce udělal v té době to, co považoval za nejlepší a pravděpodobně z důvodu spěchu a potřeby právní jistoty zavedl termín podnik v tomto smyslu. Nicméně od té doby už uplynula poměrně dlouhá doba a návrh nového obchodního zákoníku se vrací i terminologicky k úpravě z první republiky a opět zavede termín obchodního závodu.

1.2 Pojem podnik v komunitárním právu

Již jsem se zmiňoval o vágnosti a pojmové nejasnosti pojmu podnik. Jednou z okolností, která k tomuto stavu může přispět je i mezinárodněprávní aspekt. Pravděpodobně v legislativě nebo odborné literatuře každého státu najdeme určitou obdobu pojmu podnik, ale v každé zemi je jeho pojmové vymezení více či méně rozdílné. Těžko by jsme našli nějaký obecný, mezinárodně chápáný a stejně interpretovaný pojem podniku. V cizích zemích samozřejmě existují ekvivalentní pojmy. V anglicky mluvících zemích je to enterprise, v německy mluvících to je Unternehmen nebo Betrieb, ve Francii fonds de commerce, ve Španělsku establecimiento mercantil nebo azienda. Musíme si ovšem uvědomit, že v každém z těchto států mají tyto pojmy různě široké významové pochopení a jejich výklad je rovněž rozdílný. V každé z těchto zemí je i tento pojem přizpůsoben jejich právu a mají právě ten význam, který jim jejich právní řád přiznává. To přispívá k velkým obtížím při překladu, kde si všimneme, že se často přistupuje k zjednodušení s vědomím drobných nepřesností, což je v právu samozřejmě nežádoucí jev, ale na druhou stranu nutný.

Můžeme dovodit dva základní přístupy k dané problematice. Pro románské právo je typický rigidní přístup (Francie, Itálie, Belgie), kde jejich právní řády využívají

přesných legálních definic jednotlivých pojmů, přičemž navazují na historické kořeny těchto institutů. Pro německy mluvící země je charakteristické pružné a ne tak precizní pojetí, kdy jejich právní řády neupravují vlastní pojem podniku a jejich ekvivalentní pojmy nemají pevně určený význam. Proto je legislativní úprava pojmu podnik v těchto státech velice strohá a omezuje se pouze na regulaci převodů podniků a některé další dispozice. Můžeme obecně konstatovat, že jednoznačný a konformní mezinárodní pojem podniku neexistuje, a jeho význam je vždy závislý na partikulární právní úpravě. Společný mají příklon k pojetí předmětu právních vztahů a zaměření na jeho funkční složku.⁷

Rovněž nelze zaměňovat pojem podnik obsažený v českém právním řádu s podnikem používaným v evropském komunitárním právu. V evropském komunitárním právu prošel pojem podnik dlouhým vývojem, hlavně v souvislosti s činností Komise a Evropského soudního dvora v souvislosti s evropským soutěžním právem. V rámci komunitárního práva je podnik, (popřípadě sdružení podniků) chápán jako adresát norem soutěžního práva.⁸ Podle judikatury ESD je adresát norem soutěžního práva ekonomická entita, která plní určité ekonomické funkce a která je také odpovědná za jejich výkon v souladu s právem a nese odpovědnost za protiprávní jednání. Podle judikatury ESD se podnikem rozumí „ *každá jednotka, trvale vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na svou právní formu a způsob jejího financování* “. ⁹ Toto dále rozvíjí judikatura v návaznosti na čl. 101 SFEU jako „*hospodářskou jednotku která pozůstává v jednotné organizaci osobních, hmotných a nehmotných prostředků, která trvale sleduje určitý hospodářský cíl a podílí se na rušivém jednání*“.¹⁰

Za podstatné znaky podniku tedy judikatura ESD vymezuje:

- existence hospodářské jednotky, pro kterou není rozhodující právní forma,
- trvalý výkon hospodářské jednotky a
- sledování hospodářského cíle

⁷ Blíže k tomu Pelikánová, I. *Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2000. Str. 67.

⁸ Podle čl. 101 Smlouvy o fungování Evropské Unie, dále SFEU (bývalý čl. 81 Smlouvy o ES).

⁹ Rozsudek ESD ve věci C-41/90 Klaus Höffner a Fritz Elser v. Macrotron, GmbH, SbSD 1991.

¹⁰ Rozsudek ESD ve věci T-11/89, Shell, SbSD 1992, II-757.

Za hospodářskou jednotku se tedy považuje podnik v objektivním smyslu, tedy soubor osobních, hmotných a nehmotných prostředků, který je uspořádán v jednotné organizaci. S ohledem na to, že rozhodující není právní forma, může být podnikem jednotlivý podnik, individuální podnikatel, obchodní společnost, dceřiné společnosti, státní podnik, veřejná instituce. V některých případech dokonce i obchodní zástupce v případě, že nese obchodní riziko.¹¹

Dalším znakem podniku je relativně trvalá hospodářská činnost. Ta je znakem hospodářské jednotky jako samostatného subjektu, v případě že není v závislosti nebo podřízenosti k jinému subjektu. To znamená, že podnik je adresátem norem soutěžního práva EU v případě, že je právně i ekonomicky samostatný.¹² To má vliv v případě koncernového práva, o čemž se tady nehodlám rozepisovat. Evropské právo tedy používá ve své terminologii pojem podnik jako určitou ekonomickou jednotku a pojem společnost, kterým označuje právní subjekt z hlediska evropského práva. Pojmovým znakem podniku je tedy podle evropského práva jeho ekonomická aktivita bez ohledu na jeho právní subjektivitu a způsob financování. Dalším znakem je organizační a zájmová ucelenost.

1.3 Vymezení podniku z hlediska pozitivního práva

Do českého právního řádu byl institut podniku ve smyslu předmětu právních vztahů opět zaveden z. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Od tohoto pojmu musíme odlišovat pojem státní podnik, jenž je druhem právnické osoby a je vymezen v zákoně č. 77/1997 Sb., o státním podniku a není tedy podnikem ve smyslu definovaném v obchodním zákoníku.

Jak jsem již psal výše můžeme pojem podnik rozlišovat jak z hlediska ekonomického, tak z hlediska právního. Z ekonomického hlediska můžeme podnik definovat jako samostatně hospodařící jednotku produkční povahy, tedy jako organizovanou hospodářskou jednotku orientovanou na proces zhotovování statků nebo

¹¹ Blíže Bellamy, Child. *European Community Law of Competition*. London: Sweet and Maxwell, 2001.

¹² Blíže k tomu Munková, J. *Podnik jako adresát normy v soutěžním právu*. Právní rozhledy, 2004. č. 17. Str. 628.

na poskytování služeb a odbyt statků a služeb.¹³ Naproti tomu oporu pro právní definici pojmu podnik najdeme obsaženou v § 5 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen ObchZ). Tento zákon si dal v té době za cíl obtížný úkol definovat pojem, jenž obsahuje předmět realizace podnikatelské myšlenky, bude předmětem právních vztahů a co je podle mého názoru nejdůležitější umožnit dispozice s tímto předmětem jako celkem. Definice podniku obsažená v § 5 odst. 1 ObchZ zní:

„§5

(1) Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i 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."

Pojem podnik je tedy označen za zvláštní souborný předmět, jehož jednota je zajištěna funkčním určením jeho jednotlivých složek jak je obsaženo ve větě první. Pojmem hmotné složky se rozumí věci v právním slova smyslu, tedy věci movité a nemovité. Dále jsou součástí podniku nehmotné složky, tedy práva a jiné majetkové hodnoty. Kromě toho je součástí podniku i složka osobní, kterou se rozumí struktura a kvalifikační schopnosti a znalosti zaměstnanců společnosti a těch osob, které jsou vůči společnosti v obdobném postavení, tedy např. společníci, prokurista, likvidátor atd.¹⁴ Podstatu a šíři tohoto pojmu blíže specifikuje věta druhá („*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*“). Užitím této definice pojmu podnik mohlo vyvstat několik otázek, např. nebylo úplně jasné jakým právním režimem se má tento předmět řídit a zda může být předmětem vlastnického práva, či nikoliv. Na toto téma se vedly četné diskuze v odborných publikacích v 90. letech.¹⁵ Na první pohled tedy zákon pojímá podnik jako soubor určitých vymezených komponent. Fakticky a právně o soubor těchto prvků nejde, protože podnik je konstruován jako zvláštní jedinečný celistvý předmět právních vztahů. V tomto smyslu jde tedy o celek vytvořený souhrnem jednotlivých majetkových hodnot, hmotných i nehmotných, jenž

¹³ Novotný, J., Suchánek, P., *Nauka o podniku*, 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004. Str. 18.

¹⁴ Dvořák, T., *Dispozice podnikem*. Právní rozhledy, 2003. č. 3. Str. 120.

¹⁵ Např. Eliáš, K. *Vymezení podniku v českém obchodním zákoníku*. Právní rozhledy, 1993. č. 3. Str. 75.

jsou navzájem spojené a slouží určitému podnikateli k podnikatelskému účelu. To znamená, že jedním z předpokladů, aby věci, práva a jiné majetkové hodnoty patřili k podniku, musí podle mého názoru patřit určitému podnikateli. Tím myslím, že je oprávněn je držet, užívat atd. Další předpoklad je, že tyto věci slouží nebo vzhledem ke své povaze mají sloužit k provozování podniku. To jaké konkrétní předměty si podnikatel nakoupí do svého podniku je na subjektivní vůli podnikatele. Na druhou stranu určení toho, co tento majetkový celek zahrnuje musí být z objektivního hlediska omezeno a není možné to zcela ponechat na individuální vůli vlastníka, protože tím by se ve vazbě na soukromoprávní dispozice s podnikem vnesl do právních vztahů prvek nežádoucí právní nejistoty. Podnik je ve smyslu této teoretické konstrukce označován jako *universitas iuris*.¹⁶ Jde tedy o kombinaci subjektivního prvku podnikatele, který má svobodnou vůli ohledně toho, jaké konkrétní věci pořídí k vykonávání své podnikatelské činnosti a objektivního prvku, který spočívá v zákonném vymezení, co zahrnuje majetkový celek podniku.

Na problémy s pojmem podnik, jenž rozebírala odborná veřejnost reagovala novela obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb. (tzv. druhá velká harmonizační novela, nebo euronovela), jenž nabyla účinnosti 1.1. 2001 tím, že do ustanovení §5 ObchZ vložila druhý odstavec, jenž zní:

„§5

(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."

Ustanovení §5 odst. 2 ObchZ určuje závazným způsobem právní režim tohoto zvláštního souborného předmětu, tedy hromadné věci a zavádí do českého práva faktickou univerzalitu. Ještě než se pustím do problematiky nájmu podniku, jako jedné z možných dispozic s podnikem, považuji za nezbytné krátce pojednat a přiblížit pojem věci hromadné,

¹⁶ Eliáš, K., Bejček, J., Hajn, P., Ježek, J. a kol. *Kurs obchodního práva. Obecná část. Soutěžní právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. Str. 125.

I když byl podnik jako věc hromadná přidán do ObchZ až v roce 2001, tak kořeny pojmu věc hromadná sahají do daleké minulosti a o její vymezení se pokoušelo mnoho autorů v rámci vědy občanského práva. Pojem hromadná věc byl užíván již v římském právu, jenž tvoří historický základ právní vědy prakticky ve všech evropských zemích. V římském právu byl tento termín nazýván *universitas rerum distantium* a za příklad hromadné věci se uvádělo stádo.¹⁷

Obecný zákoník občanský z roku 1811 přinesl v § 302 vymezení hromadné věci jako souhrn několika jednotlivých věcí, ke kterým se hledí jako k věci jediné. Věcí hromadnou rozumíme mimo jiné neurčité kvantum předmětů, skládající se z mnoha kusů, jež jednotlivě obvykle nemají hodnotu a tuto užitnou hodnotu mají jen jako určité kvantitativy těchto kusů. Podobně rozumíme věcí hromadnou určitou kvantitu předmětů jestliže bývají předmětem obchodu právě v těchto kvantitách.¹⁸

Zákonnou definici pojmu hromadná věc nenajdeme, ale četná ustanovení tento pojem obsahují, nebo na něj odkazují, například ust. § 153 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. V této části věnované zástavnímu právu nalezneme: „*Zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo*“ atd. Tady si můžeme všimnout, že podnik je chápán ve svém zvláštním režimu (podnik nebo věc hromadná) a je fakticky oddělen od jiných hromadných věcí. Tímto můžeme rovněž dovodit, že zástavou nemůže být každá hromadná věc, jako například hromadné věci zužitvatelné. Jen na okraj, v odborné publikaci nalezneme názor, který považuje současnou úpravu zástavního práva k podniku za nedomyšlenou a riskantní, mimo jiné vzhledem k účinkům zápisu zástavního práva do veřejných rejstříků. Může dojít k situaci, kdy převodem vlastnického práva k nemovitosti zástavní právo k nemovitosti zanikne, protože zatěžovalo podnik jako celek, nikoli jeho jednotlivé součásti.¹⁹

Můžeme tedy shrnout, že v právním styku tvoří někdy více věcí jediný celek právních vztahů, vzhledem k tomu, že je s nimi nakládáno jako s jediným celkem, tj. věcí hromadnou. Jde o soubor jinak samostatných věcí, který tvoří určitý hospodářský

¹⁷ Krčmář, J. *Právo občanské I. Výklad úvodní a část všeobecná*. Praha: Všeherd, 1932. Str. 163.

¹⁸ Fiala, J., Kindl, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. Str. 185.

¹⁹ Dvořák, T. *Dispozice podnikem*. Právní rozhledy, 2003. č. 10. Str. 520.

celek (knihovna, sbírka známek, rukavice, oblek). Tímto se liší hromadná věc od věci druhově určené. Přitom se nevylučuje, aby se s jednotlivými věcmi tvořícími tento celek nakládalo samostatně, což je významné např. u již zmiňovaného zástavního práva. Je ale nutné upozornit na zvláštní charakter podniku jako hromadné věci. Jedním ze znaků podniku je jeho celistvost, tedy zajištění jednotícího prvku. Již jsem zmiňoval, že v minulosti to byla podnikatelská myšlenka spatřována jako podstata podniku. I dnes můžeme za jednotící prvek označit určité nehmotné statky, ale názory na ně jsou odchýlné. U nás můžeme vzhledem na § 669 ObchZ zohlednit význam zákaznictva vázaného na podnik, Hermann-Otavský mluví o atrakční stránce podniku, jde o jakousi přitažlivou sílu nehmotných statků na podnikovém korpusu. Podle francouzské doktríny dotváří podnik zejména klientela.²⁰ Obecně můžeme říct, že integrujícím prvkem hromadné věci je určitá vlastnost společná všem jejím prvkům. Pro identitu hromadné věci nejsou hlavní vlastnosti obsažených prvků, ale celek musí být sjednocován nějakou integrující skutečností. Při zániku jedné složky nedojde ke změně identity hromadné věci.

JUDr. Holub tvrdí, hromadná věc je především „*právní skutečnost, že několik věcí tvoří celek*“. Rozlišuje tři definiční znaky. Jde o soubor několika věcí jednotlivých. Takový soubor je za jednu věc považován, přičemž jde o souřadnost a nikoli podřadnost jako u příslušenství. A nakonec, že spojení těchto věcí je tak obvyklé, že bývají označovány společným názvem.²¹

Pro existenci podniku je určující organizovaná podnikatelská činnost určitého podnikatele a konkrétní prvky mohou být proměnlivé. Z toho můžeme vyvodit, že ne každý podnik musí obsahovat všechny prvky definice §5 odst. 1 ObchZ, tedy věci, práva a jiné majetkové hodnoty. To, že podnik nebude mít hmotný substrát nemění nic na podstatě podniku, nemusí mít ani žádné objednávky, zboží na skladě, dokonce ani zaměstnance jak říká Nejvyšší soud v odůvodnění rozsudku:

„Jednotlivé složky podniku, jenž je předmětem převodu, nemusí být ve smlouvě výslovně konkretizovány, pro platnost smlouvy (co do určitosti jejího předmětu) postačí,

²⁰ Eliáš, K., Bejček, J., Hajn, P., Ježek, J. a kol. *Kurs obchodního práva. Obecná část. Soutěžní právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. Str. 127.

²¹ Holub, O. *Věc hromadná - soubor věcí*. Ad Notam, 2002. č. 3. Str. 50.

bude-li vymezen převáděný podnik (jeho část). Na závěru, zda je předmětem smluvního převodu skutečně podnik (jeho část), pak ničeho nemění ani to, že převádějící nemá zaměstnance, popř. že nemá (jedno z jakých důvodů) uzavřeny obchodní smlouvy (např. s dodavateli či odběrateli)."²²

Přidáním odst. 2 do §5 ObchZ se přisoudila vlastníkovu podniku velice široká ochrana. Jednak tím, že byl podnik prohlášen za věc v právním smyslu de lege lata, čímž lze dovodit, že podnik je předmětem vlastnického práva. Dále lze dovodit, že jednotlivé složky hromadné věci sledují osud celku, tím pádem při převodu vlastnictví k hromadné věci jsou převedeny všechny jeho složky. Tím je vyzdvihnuto, proč vznikl institut hromadné věci, jde o zjednodušení právních vztahů.

Nesmíme ovšem zapomenout na poslední větu ust. § 5 odst. 2 („*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*“). Z toho vyplývá, že některé prvky hromadné věci mají zvláštní povahu. Tím stanoví zákonné výjimky pro některé složky podniku. Můžeme se tedy ptát, jestli není vymezení podniku jako věci hromadné tímto ustanovením pouze relativní? Na jedné straně zákon označí podnik za věc hromadnou a již víme, že jednotlivé složky sdílejí osud celku. Na druhou stranu pro převod jednotlivých složek stanoví odchylný režim. Tím je vyzdvižena myšlenka, o které jsem psal výše, že pro podnik platí zvláštní režim a je to věc odlišná od ostatních věcí hromadných. Podle mého názoru je to samozřejmě dobře, protože tím, že se rozhodneme pro dispozici s podnikem například využitím smlouvy o nájmu podniku, nebo smlouvy o prodeji podniku nesmí být přece narušena aplikovatelnost na obchodním zákoníku zvláštních právních předpisů. Tím by přeci byl narušen princip subsidiarity právních norem a mohlo by to vést k jednání praeter legem v obchodním styku, které je ovšem protizákonné. Tím pádem i přes to, že se smlouva o nájmu podniku řadí mezi tzv. absolutní obchody a disponuje se s podnikem jako s věcí hromadnou, si můžou některé jednotlivé složky podniku do určité míry zachovat svůj právní režim, což může podle mého názoru vést k větší právní jistotě, i když samozřejmě záleží na tom jak přesně a podrobně je upravena zvláštní právní úprava.

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003

2. Institut nájmu podniku v českém právu

2.1. Historický vývoj nájmu podniku v českém právu

S institutem nájmu podniku se v české právní historii setkáváme poprvé v prvorepublikovém právním řádu a odborné nauce. Výše jsem již zmínil, že v období první republiky, se právní věda zaobírala pojmem podnik poměrně široce. Odborná nauka sehrála podobně velice důležitou úlohu i při analytickém rozpracování jednotlivých dispozic s podnikem, včetně jejich vývoje a aplikace. Již jsem zmínil, že zákonná ustanovení v té době neznala a ani výslovně nepoužívala pojem podniku. A rovněž ani přímo neupravovala druhy dispozic s tímto předmětem. Z tohoto důvodu byla velice důležitá činnost odborné nauky a aplikační praxe, aby rozvinula a upravila všechny potřebné možnosti jak nakládat s podnikem (obchodním závodem). Používali k tomu zejména věcněprávní normy obsažené v občanském zákoníku a normy vztahující se k obligačnímu právu. Byla to jistě složitá situace, protože vždy u každého jednotlivého práva museli posuzovat, jestli na něj budou aplikovat ustanovení vztahující se k věci hmotné, nebo nehmotné. Museli zvážit jaké právní a hospodářské důvody jsou podstatné k podřazení právního vztahu pod různý režim pro věci hmotné a nehmotné, popřípadě na movité a nemovité a na základě toho určit, který z nich je bližší povaze podniku v každém konkrétním případě. Například se dovozovalo, že pro podnik platily delší lhůty, než které zákon stanovil pro nemovitosti k uplatnění předkupního práva, vzhledem k tomu že povaha podniku se tu více blížila nemovitosti pro svojí obvykle vyšší cenu.²³

Podobně se postupovalo i u určení každého jednotlivého práva. To ale nebránilo právu disponovat s podnikem a obchodní závod mohl být předmětem řady různých dispozic jako jsou prodej, pacht, ususfructus, dědická posloupnost, mohl být součástí konkursní podstaty nebo předmětem exekuce. V této práci se dále blíže zaměřím na nájem podniku v dnešním slova smyslu, kterému se v době první republiky nejvíce blížil

²³ Malovský-Wenig, A. *Příručka obchodního práva*. Praha: Kompas, 1947.

již zmíněný pojem pacht. Vlastnictví bylo v té době pojato velice široce jako všeobímající právo a proto mohlo být předmětem vlastnictví jak věci hmotné, tak i věci nehmotné.²⁴

Podobně široké vymezení se vztahovalo i na věci. Věci, jenž jsme mohli vnímat smysly, byly považovány za hmotné, ostatní za nehmotné.²⁵ Podle výslovného znění § 298 bylo právo věc nehmotná, movitá.

Protože právní řád v té době neupravoval přímo nájem podniku, v první řadě se muselo určit, jaké právní normy jsou pro tento právní vztah určující. Na nájem (pacht) podniku se aplikovala obecná ustanovení týkající se pachtu věci za použití analogie legis, jelikož byla tato ustanovení svou právní povahou nejbližší právnímu vztahu pachtu podniku. Obecná právní úprava pachtu byla obsažena v obecném zákoníku občanském č. 946/1811 sb.z.s. Občanský zákoník upravoval nájem v hlavě dvacáté páté, jenž byla nazvána O smlouvách pachtovních, dědičného pachtu a dědičného úroku, ve které se § 1090 až 1121 vztahovaly z pachtu věci. Avšak dobová právní úprava rozlišovala dva typy nájmu, nebo lépe vyjádřeno dva typy právních úkonů, které se dají podřadit pod dnešní pojem nájem.

Za nájemní (pachtovní) smlouvu označoval zákon smlouvu, kterou někdo obdržel užívání nespotřebitelné věci na určitý čas a za určitou cenu. Důsledně přitom rozlišoval mezi pachtem a nájmem. Bylo-li možné pronajatou věc užívat bez dalšího obhospodařování (v té době nazváno vzdělávání věci), nazývala se taková smlouva nájemní smlouvou. Když ji bylo možné užívat jen pílí a přičiněním, nazývá se pachtovní smlouvou. Jestliže byly smlouvou pronajaty věci obojího druhu, byla smlouva posuzována podle povahy hlavní věci. Obchodní závod (podnik) mohl být tedy jen pachtován, vzhledem k nutnosti aktivní správy obchodního závodu. Takže šlo jednoznačně o předmět, jenž mohl být užíván pouze za současného obhospodařování. Nauka uvádí: „Obchodní závod může býti předmětem pachtu jakožto předmět, jež může býti užíván jen pilností a přičiněním“.²⁶

²⁴ §353 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 sb.z.s.

²⁵ §285 obecného zákoníku občanského č. 946/1811 sb.z.s.

²⁶ Malovský-Wenig, A. *Příručka obchodního práva*. Praha: Kompas, 1947. Str. 89.

Pokud by šlo o věc zužitelnou, jednalo by se o *ususfructus*, což je termín odlišný od nájmu. Takže na právní vztah spojený s nájmem podniku v dnešním smyslu se aplikovala ustanovení o pachtu věci obsažená v občanském zákoníku.

Rovněž bylo potřeba vyřešit otázku, zda je pacht podniku obchodněprávním vztahem, nebo není. Šlo tedy o otázku aplikovatelnosti obchodního zákoníku. Obchodněprávní vztahy upravoval obecný obchodní zákoník č. 1/1863 ř. z., obchodům se věnoval v hlavě čtvrté nazvané O obchodech. Ten vyjmenovával druhy jednání označené jako obchody. Definice obchodů byla poměrně ucelená, ale použitá kritéria byla složitě kombinována. Byly jimi hlediska objektu, subjektu, účelu a smluvního typu. Složitost kritérií byl výsledek snahy zákonodárce zamezit kruhové právní definici. Jde například o situaci, kdy obchody poznáme podle toho, že je uskutečňují obchodníci a obchodníka podle toho, že uskutečňuje obchody. Teorie obchodního práva rozlišovala několik skupin obchodů a to obchody základní, akcesorické, absolutní a relativní.

Absolutní obchody byla jednání, která byla obchodněprávními závazky bez ohledu na povahu subjektů, které je činily a bez ohledu na povahu těchto jednání. Nebylo podstatné, zda je činili obchodníci nebo ne, zda byly provozovány soustavně (po živnostensku) nebo nahodile. Jednání považována za absolutní obchody byla vyjmenována v čl. 271.

Relativní obchody byla jednání dvojího druhu. V prvním případě šlo o jednání obsažené v čl. 272, která musela být provozována po živnostensku. Podle zákona jde o činnost vykonávanou za účelem dosažení stálého výdělku. Nešlo tedy o nahodilý výkon činnosti, i kdyby byla mezi vyjmenovanými činnostmi v čl. 272. Zadruhé spadaly pod relativní obchody akcesorické obchody, tedy jednání související s provozem obchodní živnosti.

Základními obchody byly všechny absolutní obchody a dále jednání obsažená v čl. 272 provozovaná po živnostensku. Ten, kdo pravidelně a soustavně uskutečňuje některý z tzv. základních obchodů je považován za obchodníka.

Akcesorické obchody byly definované v čl. 273. Za ně se pokládaly všechny úkony uskutečněné obchodníkem v souvislosti s provozem jeho podniku nebo obchodní

živnosti. Byly to i činnosti související se zakládáním a přípravou nebo ukončením obchodní živnosti. Za některých okolností patřil do této kategorie i pacht podniku. Mohlo jít o akcesorický obchod na straně propachtovatele, když podnik sám provozoval. Vždy šlo o akcesorický obchod na straně pachtýře, kromě případů, kdy pachtýř podnik dál propachtuje, bez úmyslu jej sám provozovat. Nájem podniku v dnešním smyslu byl tehdy posuzován podle předpisů občanského zákoníku o smlouvě pachtovní a podle všeobecných předpisů obchodního zákoníku o obchodech.²⁷ Podle mého názoru šlo aplikovat i čistě občanskoprávní normy, v případě kdy se nejednalo o obchod, ale to bylo nejspíš ojedinělé.

Z aplikovatelnosti obecné pachtovní smlouvy na pacht podniku vyplývá určitá neúplnost právní úpravy. Je to hlavně z důvodu, že její užití per analogiam nemohlo obsáhnout veškeré zvláštnosti podniku a s tím spojených společenských potřeb. K podstatným náležitostem smlouvy patřila shoda smluvních stran o předmětu pachtu a o jeho ceně. Dohodou o těchto podstatných náležitostech vznikla pachtovní smlouva a právo pachtýře věc užívat. Pachtýř se stal podnikatelem, který provozuje podnik vlastním jménem a nesl odpovědnost za provoz podniku. Jak vyplývalo z právní úpravy, musel mít každý pachtýř příslušné vlastnosti, v některých případech i zvláštní koncesi k provozování podniku.²⁸

Po zápisu pachtu do veřejných listin, mělo pachtýřovo právo povahu věcného práva a jeho účinky nastávaly i proti právnímu nástupci propachtovatele. Takže pro to, aby nastaly vecněprávní účinky smlouvy, musel být učiněn zápis do veřejných knih. Samotná smlouva vznikla již konsenzem stran ohledně podstatných náležitostí smlouvy. V případě zanesení práva do veřejných knih, musel právní nástupce propachtovatele strpět pachtýřovo právo až do sjednaného uplynutí pachtovní doby. Když nebylo toto právo sjednáno jako věcné, tedy v opačném případě měl právní nástupce propachtovatele právo domáhat se ukončení pachtu výpovědí. I když analogická aplikace vymezení pachtu, vzájemných práv a povinností nevyvolávala problémy a i vymezení důvodů zániku pachtu zůstávaly dostačující, nemohla být aplikace per analogiam zdaleka úplná a bezproblémová. Tato úprava totiž vůbec neplnila úlohu

²⁷ Viz. Hermann-Otavský, K. *Všeobecný zákoník obchodní a pozdější normy obchodního práva v zemích historických, díl I.* Praha: Nakladatelství V. Orla, 1927.

²⁸ Živnostenský řád č. 227/1859 ř.z.

ochrany třetích subjektů a to ani po zápisu do veřejných knih. Dále zůstávala nedořešená otázka příslušenství podniku. Úprava byla strohá i v otázce přechodu závazků v souvislosti se vznikem, nebo zánikem pachtu. Bylo hlavně na smluvních stranách, aby si dokázaly upravit svoje ujednání ve smlouvě dostatečným způsobem, myslely u toho na nedostatečnou právní úpravu a tím se snažily zamezit případným budoucím sporům. V případě obchodního práva mohly smluvní strany vyřešit některé nedostatky užitím obchodních zvyklostí, ale i tak se mi zdá tehdejší právní úprava jako nedostatečná. Zejména nedostatek ochrany třetích osob se mi jeví jako největší zápor prvorepublikové právní úpravy.

V únoru 1948 byl dovršen komunistický převrat a další právní vývoj znamenal přetržení v chápání dispozic s podnikem i samotného pojmu podniku. Podnik byl jistým druhem právnické osoby, ale již ve změněném socialistickém personifikovaném smyslu a všechny dispozice s podnikem ztratily své opodstatnění. S institutem nájmu podniku se opět setkáváme až v polistopadové době v návaznosti na vymezení podniku jako předmětu právních vztahů. V této době, tedy ještě před zavedením novely č. 370/2000 Sb., nebylo vymezení podniku a dispozic s ním bezproblémové. Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ještě neobsahoval úpravu nájmu podniku, vymezoval jen úpravu prodeje podniku jako právně nejbližší formu dispozic s podnikem. Závazkový právní vztah spojený s nájmem podniku spadal pod § 261, tedy pod tzv. relativní obchody. § 261 odst.2 zní:

§ 261

(2) Touto částí zákona se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli, při uzavírání smluv, z jejichž obsahu vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb.

Ale podle § 261 odst. 6 obchodního zákoníku se úprava občanského zákoníku vztahovala i na případy, kdy tyto podmínky byly splněny, a jednalo se o relativní obchod. Toto ustanovení určovalo, že smlouvy mezi osobami vymezenými 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 budou řídit ustanoveními občanského zákoníku. Ale vzhledem k tomu, že obchodní zákoník neupravoval nájem podniku a ani obecnou nájemní smlouvu, musela se aplikovat pro všechny případy občanskoprávní úprava. Nebyla jasná ani otázka aplikovatelnosti obecné nájemní smlouvy per analogiam, vzhledem k již zmíněnému znění § 5 obchodního zákoníku o vymezení pojmu podnik. Nájemní smlouva podle § 663 an. Občanského zákoníku upravuje nájem věci a pojem věc dostal vlivem socialistické právní úpravy mnohem užší význam, než měl v době první republiky i má v dnešní době. Podle § 118 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., ObčZ byly předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Ale vlastní definici věci v té době občanský zákoník nepodával. Podle občanskoprávní teorie byla věc hmotný předmět, který musí být užitečný a ovladatelný. Nebylo jasné, jestli byl podnik věcí v právním smyslu. Tedy vyvstávala otázka, je-li možno aplikovat nájemní smlouvu týkající se věci na podnik jako res corporales (věc hromadná), když podstata právní úpravy podniku nebyla zcela objasněna. Jednotlivé složky podniku byli natolik různorodé, že se ani cestou výkladu nepodařilo určit jeho režim z hlediska občanského zákoníku.

I právní teorie připouštěla složitost problematiky, kde narážíme na nejasnost v povaze podniku, jestli je věcí movitou nebo nemovitou, pokud je vůbec věcí. Bude nutno uzavřít smlouvu podle § 663 občanského zákoníku. Není jasné nakolik je aplikovatelná zvláštní úprava podnikatelského pronájmu movitých věcí podle § 721 občanského zákoníku.²⁹

Za tehdejšího stavu nebylo možné navázat na právní úpravu první republiky, tedy podniku jako věci hromadné, kdy u dispozic s podnikem sledují jednotlivé složky právní osud hlavní věci. Nebylo možné pronajímat podnik jako celek, ale i dispozice s jednotlivými složkami podniku byla problematická. Zejména dispozice s nehmotnými složkami podniku a jejich povaha nebyla dostatečně upravena a to stavělo podnikatelům a právníkům do cesty často nepřekonatelné překážky. Právní předpisy neupravovaly

²⁹ Pelikánová, I. a kol. Obchodní právo. Díl II. 2. přepracované vydání, Praha : ASPI Publishing (CODEX Bohemia), 2003, str. 71

pronájem nehmotných složek jako je goodwill, postavení na trhu a dobré jméno podniku, vzdělání a praxi zaměstnanců atd.

U některých případů šlo ujednat nájem podniku uzavřením smíšené smlouvy. Jestli pod nájmem rozumíme komplexní, časově ohraničený podnikatelský vstup jednoho podnikatelského subjektu do určité definovatelné, právně a fakticky ohraničené části jiného podnikatelského subjektu. Konkrétní smluvní situaci měla odpovídat patřičná kombinace smluvních typů. Všechna jednotlivá smluvní ujednání měla být ve smyslu § 275 odst. 2 obchodního zákoníku navzájem provázaná a na sobě závislá. § 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.

Mezi jednotlivá smluvní ujednání můžeme v tomto případě zahrnovat nájemní smlouvu k věcem nemovitým (pozemky a budovy), nájem věcí movitých, přičemž část věcí movitých mohla být řešena kupním ujednáním, ujednání o poskytnutí know-how, pod které se mělo zahrnovat široké spektrum nehmotných složek podniku, a dále ujednání týkající se průmyslových práv. Pohledávky mohly být řešeny standardní dohodou o postoupení pohledávky. K převodu závazků se vyžadoval souhlas věřitele, což mohlo být problematické. Nakonec muselo být integrální součástí i ujednání řešící otázku zaměstnanců. Problematické bylo rovněž pronajmout goodwill.³⁰

I přes všechny problematické aspekty institutu nájmu podniku a velice široké pojetí definice podniku je nutné připustit, že nájem podniku se v praxi fakticky objevoval. Hlavně u živností a menších podniku jako jsou restaurace, trafiky, malé obchody a prodejny se můžeme setkat s tím, že byly uzavírané smlouvy, které nenesly název nájem podniku a ani jejich obsah nebyl nájmem, ale na základě těchto smluv dosáhly stav téměř totožný s nájmem podniku. Je to z toho důvodu, že i když ještě nebyl legislativně upraven institut nájmu podniku, tak právní řád obecně nájem podniku

³⁰ Švejda, M., Žabenská, S. *Problematika nájmu podniku*. Bulletin advokacie, 1999. č. 3. Str. 11.

nezakazoval. Podle obecné právní zásady co není zákonem zakázáno, je dovoleno si myslím, že se nejednalo o protiprávní stav. Například když majitel nemovitosti, ve které byla zřízená restaurace, tuto nemovitost pronajímal a nájemce pak tuto restauraci na základě dohody provozoval. Když chtěl plynule navázat na předchozího provozovatele a nechtěl vytvořit nový podnik, mohl po dohodě s pronajímatelem využívat její goodwill, postavení na trhu, převzít klientelu i navázat na vztahy s dodavateli, a tím plynule převzít provozování podniku, jenž si de facto pronajímal. Šlo sice o simulovaný právní úkon, ale podle právní úpravy nebyl takový „nájem podniku“ neplatný. Mohlo jít o součást komplexu ujednání obsažených ve smíšené smlouvě, jak jsem naznačil výše. Posuzovalo by se to podle ustanovení občanského zákoníku o nájmu věci na základě analogie.

Nájem podniku od listopadové revoluce až do 1. 1. 2001 nebyl konkrétně upraven v obchodním ani v občanském zákoníku. Můžeme ale tvrdit, že se v tomto období v praxi fakticky vyskytoval. Jeho právní uchopení a samotná kvalifikace byla ovšem velice problematická a jeho skutečné využití mohlo být pouze omezené. Používal se jen pro úzce vymezený okruh případů, jako jsou malé podniky, u kterých nehrály nehmotné složky až tak významnou roli. Odborná veřejnost na druhou stranu uznávala, že u velkých podniků nebylo prakticky možné sjednat pronájem tak, aby se dispozice týkala skutečně všech stránek podniku a aby se tak smluvním stranám i třetím osobám dostalo náležité ochrany jejich práv. Jako hlavní problémy se jeví ve srovnání s prvorepublikovou úpravou nedostatečně určité vymezení podniku, odlišné definování věci v právním smyslu, nemožnost disponovat se všemi nehmotnými složkami podniku. Jako problém se mi jeví i neurčitost právní úpravy a z toho vyplývající nutnost při aplikaci využívat analogie legis a nesjednocený výklad právních pojmů. Podnikatelé tedy museli hledat složité cesty k užití nájmu podniku. Hlavním záporem obou úprav byla podle mě nedostatečná ochrana třetích osob, jako společníků obchodních společností a věřitelů smluvních stran ve vztahu k podniku, jímž je disponováno. Tento stav z velké části vyřešila novelizace obchodního zákoníku.

2.2 Pozitivněprávní úprava

Podoba současné právní úpravy nájmu podniku je odrazem rozsáhlé novelizace, která reagovala na předchozí neurčitou právní konstrukci a vyvíjející se právní stav. S účinností od 1. 1. 2001 doplnila novela č. 370/2000 Sb. (tzv. euronovela) ke stávajícímu vymezení podniku v § 5 obchodního zákoníku druhý odstavec, čímž uzákonila podnik jako věc hromadnou a vyřešila spory o právní režim podniku. Tato novela doplnila do obchodního zákoníku, v části třetí v § 488b až 488i nový smluvní typ nájmu podniku. Novela zareagovala i na faktickou existenci nájmu podniku v podnikatelské praxi, tím že stanovila pro takovéto již existující nájemní vztahy povinnost přizpůsobit je znění zákona, hlavně povinnost podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin do jednoho roku od účinnosti novely. To však nic nemění na nejasnostech ohledně možnosti uzavřít nájemní smlouvu před účinností novely. U odborné veřejnosti se vyskytuje několik názorů. Podle některých autorů to prokazuje obecnou přípustnost nájemní smlouvy. Někteří uvádí, že splněním podmínek tohoto ustanovení došlo ke konvalidaci předešlého protiprávního stavu.³¹

3. Nájem podniku jako smluvní typ a jeho charakteristika

3.1. Pojem nájmu podniku a jeho význam

Nájem podniku je pro svou složitou konstrukci velice specifickým závazkovým vztahem. Můžeme ho charakterizovat jako zvláštní druh nájmu, který se vztahuje k podniku, jenž je předmětem právních vztahů. Jedna strana tohoto závazkového vztahu chce využívat cizí podnik v časově ohraničeném intervalu tak, aby jej mohla samostatně provozovat a z tohoto provozu vytěžit co možná nejvyšší hospodářský a finanční užitek. Druhá strana poskytne svůj podnik k užívání cizí osobě, aby se mohla obohatit o úplatu spojenou s nájmem. Nájemce na sebe převezme povinnosti provozovatele a rovněž rizika spojená s podnikáním. Proto výše užiteků z provozu podniku na straně nájemce

³¹ Pohl, T. *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*. Obchodní právo, 2001. č. 2. Str. 2.

bude proměnlivá veličina závislá na jeho podnikatelském úspěchu. Na druhé straně pronajímatel obětuje teoretickou možnost dosáhnout většího zisku, který by mohl dosáhnout samostatným provozováním a spokojí se s jistotou pravidelného a stálého nájmu. Z toho plyne možnost pro pronajímatele oprostít se od povinností spojených s provozem podniku, tím si uvolnit ruce a investovat získaný čas a prostředky pro jiné účely. Tento důvod bude podle mého názoru zásadní při rozhodování, jestli dát podnik do pronájmu.

Na první pohled se může výše zmíněná charakteristika zdát jako dostačující a kdyby předmětem nájmu byla nějaká věc nebo nemovitost, tak by možná i stačila. Nesmíme však zapomínat, že u nájmu podniku vystupuje do popředí specifická povaha předmětu nájmu a tou je podnik. Podnik je ale vymezen jako soubor složek, které mohou mít různou povahu, je to věc hromadná. Jde o soubor složek, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku. Soubor vlastností těchto složek je určující pro samotnou povahu hromadné věci a identita každého podniku je spojena s touto souborností. Z tohoto pohledu nemusí být pro identitu celku určující povaha jeho jednotlivé složky. Na druhou stranu platí i to, že kvalita jednotlivé složky podniku se odrazí na kvalitě celku. Hromadná věc je složena z jednotlivých částí a se zvyšující se hodnotou každé části se zvyšuje i hodnota celku, ať se to projeví v kladné finanční bilanci, nebo jiným způsobem. Proměnlivost jednotlivých složek podniku bude mít za následek i proměnlivost v kvalitě podniku jako celku. Takže povaha a kvalita složek podniku se jistým způsobem projeví na povaze celku, ale pro vymezení podniku jako celku to nemusí být určující. Z hlediska práva zůstane podnik tím samým podnikem, i když se jednotlivé složky podniku budou lišit v mnoha aspektech, nebo budou některé složky úplně chybět.

Podnik podléhá dynamickému vývoji, musí se přizpůsobovat ekonomickým změnám na trhu, reagovat na jednání konkurence, přizpůsobovat se i politickým změnám a s tím spojenou změnou legislativy atd. Je tedy předmětem právních vztahů, který se může plynutím času měnit. Tento vývoj a proměnlivost podniku má dopad i na finanční a majetkovou sféru vlastníka, vzhledem k tomu, že podnik je předmětem jeho vlastnictví. Takže skutečná hodnota podniku může být různá, i když z hlediska práva půjde o tentýž podnik. Hodnota podniku se dá určit podle různých hledisek, ale pro

podnikatele bude asi nejdůležitější otázka, jakou má podnik potenciální možnost produkovat užitky. Hodnota podniku bude tím vyšší, čím vyšší má podnik možnost produkovat zisk v budoucnu. A právě hodnota podniku je velice důležitá v spojitosti s dispozicemi s podnikem, jako je například prodej, použití podniku jako zástavy k zajištění pohledávky, nebo v tomto případě u pronájmu podniku je skutečná hodnota podniku velice důležitá, možná až zásadní vzhledem k stranám závazkového vztahu.

Pronajímatel podniku sice přenáší aktuální podnikatelské riziko a povinnosti spojené s provozem podniku na nájemce, ale k budoucímu osudu podniku určitě nebude lhostejný, takže část rizika nese pronajímatel dál. Pronajímatel bude mít určitě zájem, aby v případě uplynutí nájemní lhůty, nebo při jiném ukončení nájmu, mohl bez obtíží a větších nákladů navázat na předešlé podnikání a sám začít provozovat podnik. Protože jeho budoucí zisk se bude přímo odvíjet od stavu podniku, v jakém ho od nájemce převzal. Dá se předpokládat, že i při opětovném pronajmutí podniku, bude majiteli záležet na hodnotě jeho vlastnictví a to až do doby prodeje podniku, nebo ukončení podnikání. Proto si myslím, že i když nemá pronajímatel povinnosti spojené s provozem podniku, měl by se zajímat o to, jakým způsobem se mění hodnota jeho vlastnictví a případně si dostatečným způsobem smluvně dohodnout výkon nějaké formy dohledu nad podnikáním nájemce, nebo jiný druh kontroly.

Z výše uvedeného by mělo být zřejmé, že motivy smluvních stran pro uzavření smlouvy o nájmu podniku se mohou v mnoha aspektech rozcházet. V minulosti se analogické vztahy uzavíraly často za účelem přenesení zisku z provozování podniku z vlastníka, kterým byla společnost vzniklá z tzv. „kupónové privatizace“, na nájemce, kterým byla společnost patřící, či jinak spojená s managementem vlastníka. Protože současná právní úprava již nejen postihuje vztahy mezi menšinovými akcionáři a většinovými akcionáři a mezi propojenými osobami, tedy osobami určitým způsobem ekonomicky provázanými, ale v základních rysech upravuje i nájem podniku, je pravděpodobné, že i důvody pro uzavření smlouvy o nájmu podniku budou jiné než v minulosti.³²

³² viz. Reschová, K. *Smlouva o nájmu podniku*. Právní rádce, 2005. č. 7. Str. 2.

Cílem vlastníka pravděpodobně bude zachovat, nebo zvýšit aktuální hodnotu podniku, dlouhodobá prosperita a trvalé vykazování ziskovosti podniku. Pronajímatelův cíl bude maximalizovat veškeré peněžní příjmy, které mu plynou z jeho vlastnictví. Na druhé straně bude mít nájemce velice odlišný cíl. Podnik mu nepatří, a pokud neplánuje opětovný pronájem po skončení nájemní doby, tak mu může být budoucí osud podniku v podstatě úplně lhostejný, je pro něj irelevantní. Nájemce se bude snažit za dobu nájmu maximalizovat krátkodobý finanční zisk z pronajatého aktiva. Jde mu tedy o to, dosáhnout co nejvyššího úhrnu peněžních příjmů za období nájmu. Snažím se to vysvětlit trochu zjednodušenou formou, samozřejmě předpokládám, že většina podnikatelů není lhostejných a uvědomují si, co znamená odpovědnost za škodu a profesionalita v podnikání.

Výše uvedené cíle jsou na první pohled v rozporu. Nájemce zajímají jen krátkodobé cíle a naopak pronajímatele zajímají především dlouhodobé cíle.

3.2 Nájem podniku jako tzv. absolutní obchod

Smlouva o nájmu podniku spadá pod režim tzv. absolutních obchodů.³³ 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. Mezi závazkové vztahy mající povahu absolutních obchodů patří vztahy taxativně vyjmenované v §261 odst. 3 obchodního zákoníku, kde nalezneme pod písmenem d) i nájem podniku. Podle § 261 odst. 4 obchodního zákoníku se budou částí třetí obchodního zákoníku řídit i vztahy vzniklé při zajištění plnění povinností při nájmu podniku. Podle tohoto ustanovení se budou i tyto zajišťovací vztahy řídit obchodním zákoníkem bez ohledu na povahu subjektů právního vztahu. Patří tam obchodněprávní

³³Právní úprava podobná smlouvě o nájmu podniku je v Anglii a Walesu součástí občanskoprávní úpravy obsažené v Landlord and Tenant Act 1954, ve znění pozdějších předpisů, podle níž může pronajímatel pronajmout obchodní prostory na základě této úpravy a zásadně se nerozlišuje mezi obecnou nájemní smlouvou a nájmem podniku. Všechno si můžou strany ujednat smluvně v podobě Business lease agreement, nebo Lease of an Enterprise
<http://www.legislation.gov.uk/all?title=landlord%20tenant%20act>

instituty jako smluvní pokuta, ručení, zástavní právo a další, jenž mají sloužit k zajištění nájmu podniku.

Tyto instituty se budou řídit příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku, i když zajišťovatelem nebude podnikatel. To ovšem neznamená, že by pro nepodnikatele a podnikatele platil úplně stejný režim. Podle ustanovení § 261 odst. 4 obchodního zákoníku se bude právní postavení podnikatele vždy řídit ustanoveními obchodního zákoníku. Postavení nepodnikatele se jimi bude řídit také, ale s určitými výjimkami. U nájmu podniku může vystupovat nepodnikatel pouze na straně pronajímatele. Obecně se na nepodnikatelské subjekty vždy použijí ustanovení občanského zákoníku nebo ustanovení zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhézních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná, když směřují k ochraně spotřebitele, jestliže je to v jeho prospěch. Nepodnikatel nese odpovědnost za porušení povinností z výše uvedených vztahů podle ustanovení občanského zákoníku i na jeho společné závazky se rovněž použijí ustanovení občanského zákoníku.

Spotřebitelské smlouvy upravuje § 51a a násl. občanského zákoníku. Ustanovení o spotřebitelských smlouvách mají poskytnout zvláštní ochranu spotřebitelům v jednáních s dodavateli. Jde totiž o fakticky nerovné vztahy, vzhledem k tomu, že dodavatel jedná jako profesionál, kdežto spotřebitel jedná jako neznalá osoba a u níž jde spíše o výjimečný úkon. Kritériem pro toto rozlišení je, jestli dané osoby jednají v rámci své obchodní činnosti či nikoliv. Jedná se například o uzavírání smluv prostředky komunikace na dálku, používání elektronických prostředků nebo zákaz zneužívajících klauzulí. Zneužívající klauzule jsou ujednání podle § 56 občanského zákoníku. Jde o nerovnovážná ujednání, jež jsou v rozporu s dobrými mravy, která jsou vymezena jednak generální klauzulí, jednak demonstrativním výčtem. Ujednání ve spotřebitelských smlouvách podle § 56 jsou ze zákona neplatná jak uvádí § 55 odst. 2 občanského zákoníku.

Naproti tomu není v občanském zákoníku definován termín adhézní smlouvy. Právní teorie je definuje jako smlouvy, jejichž obsah není výsledkem jednání smluvních stran, ale je určen předem dodavatelem. Spotřebitel má možnost je buď přijmout jako celek, nebo odmítnout. Aplikace občanskoprávních ustanovení směřujících k ochraně

spotřebitele nebude příliš častá vzhledem k specifčnosti závazku, ale naopak rozštěpení odpovědnosti za porušení povinností ze závazku může mít zásadní význam.

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

3.3 Vymezení podstatných částí smlouvy o nájmu podniku

Smlouva o nájmu podniku je jako všechny ostatní smluvní typy obsažené v obchodním zákoníku určena tzv. podstatnými částmi smlouvy ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku. Podle tohoto ustanovení, aby se jednalo o určitý smluvní typ podle obchodního zákoníku, je potřeba, aby obsah dohodnutý stranami zahrnoval podstatné části smlouvy stanovené v základních ustanoveních pro každou z těchto smluv. Podstatné části jsou složkami obsahu smlouvy, které umožňují uzavřenou smlouvu kvalifikovat jako smlouvu určitého typu upraveného v obchodním zákoníku. Pro smlouvu o nájmu podniku je základním ustanovením § 488b obchodního zákoníku, podle kterého podstatnými částmi smlouvy o nájmu podniku jsou:³⁴

- dostatečně určité 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 dohodnuté nájemné pronajímateli, dohoda o výši nájemného, nebo způsob určení výše nájemného.

³⁴V Anglii a Walesu hraje důležitou roli úsilí soukromého sektoru na zpřísnění zákonných podmínek pro nájem obchodních prostor a zvýšenou ochranu obou stran smlouvy vytvořením Code for leasing bussiness premises 2007
http://www.leasingbusinesspremises.co.uk/downloads/code_comm_lease090805.pdf

3.3.1 Vymezení rozsahu podniku

Předmětem smlouvy o nájmu podniku je podnik ve smyslu § 5 obchodního zákoníku nebo jeho část, jestliže tato část tvoří samostatnou organizační jednotku podniku. O povaze podniku platí vše co jsem již zmínil v kapitole 1 věnované bližší analýze institutu podniku.

Ve stručném shrnutí je podnik hromadnou věcí, která v sobě zahrnuje vše, co v souladu s vůlí podnikatele náleží k jím vytvořenému komplexnímu podnikatelskému organismu. Podnik je tvořen souborem hmotných, nehmotných a osobních složek podnikání. Zákon nestanoví žádné konkrétní podmínky pro určení podniku jako předmětu smlouvy, proto postačí jeho dostatečně určité vymezení. Ve smlouvě o nájmu podniku nemusí být uvedeny jednotlivé věci, práva a jiné majetkové hodnoty. K naplnění požadavku vymezení podniku bude dostačující i přesné a nezaměnitelné identifikování podniku.

3.3.2 Část podniku tvořící samostatnou organizační složku

Předmětem smlouvy o nájmu podniku může být i část podniku, pokud tato část tvoří jeho organizační složku. Podle ustanovení § 488i obchodního zákoníku pro smlouvy, jimiž se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení o smlouvě o nájmu podniku. I když §488i není obsažen v taxativním 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, ale v § 488h obchodního zákoníku je výslovně připuštěna možnost sjednat konkurenční doložku i při smlouvě o nájmu podniku.

Zákon nedefinuje blíže, co je samostatnou organizační složkou podniku. Ale vzhledem k tomu, že úprava smlouvy o prodeji podniku obsahuje stejnou podmínku,

můžeme použít judikaturu k § 487 obchodního zákoníku pro bližší vymezení samostatné organizační složky podniku.

Části podniku jako předmětu prodeje se zabýval při své činnosti Nejvyšší soud 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 samostatně 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 (věcí, práv a jiných majetkových hodnot).“³⁵

Podmínku samostatnosti a oddělenosti podniku od jeho zbytku posuzoval Nejvyšší soud v meritu věci a jeho 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.“³⁶

I když je funkční oddělenost od zbytku podniku předpokladem, nemusí být tato podmínka absolutní. V meritu jiné kauzy došel Nejvyšší soud k závěru, že:

„za samostatnou organizační složku lze pokládat takovou součást podniku, u níž je vedeno samostatně (odděleně) účetnictví, týkající se této organizační složky, z něhož především vyplývá, které věci, jiná práva, popř. jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku (samostatné organizační složky), a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji části podniku. V 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

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.4.2004, sp. zn. 32 Odo 557/2003.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.4.2004, sp. zn. 32 Odo 557/2003.

*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 uvedené smyslu, přičemž se nemusí jednat o složku oprávněnou svým vedoucím jednat navenek ve věcech jí se týkajících, jako je tomu v případě odštěpného závodu.*³⁷

Nevyžaduje se tedy nutně, aby byla samostatná organizační jednotka zapsaná do obchodního rejstříku. Podmínkou ale podle judikatury je, aby bylo u části podniku tvořící organizační složku podniku vedeno samostatně účetnictví. Otázkou je, zda je tato podmínka skutečně bezvýjimečná. Při bližším posouzení posledně zmiňovaného rozsudku je patrné, že podmínku samostatného účetnictví uvádí, poněvadž účetnictví systematicky zachycuje věci, práva a jiné hodnoty a závazky týkající se provozu části podniku a tak slouží k jednoznačnému vymezení části podniku jako organizační složky. Oddělené účetnictví je tedy spíše nejvhodnějším a možná i nejpřesnějším nástrojem k jednoznačnému vymezení samostatné organizační složky podniku. Mohla by ovšem existovat i hospodářsky a organizačně samostatná část podniku, která by sama o sobě měla znaky podniku jako věci hromadné aniž by vedla odděleně účetnictví. Musela by taková část podniku zavést oddělené účetnictví, aby mohla být předmětem smlouvy o nájmu části podniku? Podle mého názoru nikoliv, vzhledem k tomu, že výše zmíněný rozsudek to sice předpokládá, ale zákon uvádí jen podmínku dostatečně určitého vymezení podniku. Takže za předpokladu jednoznačného a dostatečně určitého vymezení části podniku oproti zbytku podniku, by se patrně mohlo jednat o samostatnou organizační složku podniku. Podobný názor vyslovil i S. Plíva, který za alternativní vodítko pokládá vnitřní organizační předpisy podniku.³⁸

Lze tedy konstatovat, že při vymezení části podniku je velice důležité dostatečně přesně určit předmět nájmu. Z vymezení musí být jednoznačně zřejmé, která část podniku bude předmětem smlouvy o nájmu podniku a která nebude.. Musí být patrné, které věci, práva a jiné majetkové hodnoty slouží k provozování části podniku a jsou tak předmětem dispozice. Pokud budu v dalším textu pracovat s pojmem podnik, budu tím

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.1999, sp. zn. 33 Cdo 1199/98-124.

³⁸ Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám.* Praha: ASPI a.s., 2005. Str. 234.

vždy myslet i samostatnou organizační jednotku, ledaže z mé formulace nebude vyplývat něco jiného.

3.3.3 Přenechání podniku k provozování, řízení a pobírání užitků

Druhou podstatnou obsahovou částí smlouvy o nájmu podniku je podle § 488b obchodního zákoníku 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 svojí vlastní firmou, vzhledem k tomu, že převod firmy bez současného převodu podniku je podle § 11 odst. 4 obchodního zákoníku nepřípustný. Může však používat dále 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 náležitě plnění prevenční povinnosti vzhledem k hrozící (resp. zvětšující se) škodě. Výnosy vzniklé provozem podniku, případnou do vlastnictví nájemce.

3.3.4 Nájemné

Smlouva o nájmu podniku je úplatná smlouva. Závazek nájemce platit nájemné je pojmovou obsahovou součástí smlouvy. Ve smlouvě musí být podle § 488b odst. 2 obchodního zákoníku dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení. Zákon blíže neurčuje, jak má být výše nájemného určena ani jakým způsobem. Je tedy jenom na dohodě stran, jak si nájemné domluví. Dohoda stran musí být natolik konkrétní, aby z ní byla patrná alespoň 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 (nebo způsob určení) takový závazek implikuje. Pro smlouvu o nájmu

podniku je vyloučena aplikace § 671 občanského zákoníku o obvyklém nájemném. Nájemné může být sjednáno jako jednorázové nebo jako opakující se částka za určité období. Není vyloučeno ani sjednat nájemné nepeněžité, např. placené v naturáliích (materiál, služby apod.)

3.3.5 Nedodržení obsahových náležitostí smlouvy o nájmu podniku

Pokud by dohoda stran neobsahovala jen jednu z výše uvedených podstatných částí smlouvy, nemohlo by jít o smlouvu o nájmu podniku dle § 488b obchodního zákoníku.³⁹ Obchodní zákoník s nedostatkem dohody o podstatných částech smlouvy nespojuje její neplatnost. Podstatné části smlouvy jsou pojmovými znaky smluvního typu, proto je důsledkem jejich nedodržení pouze nemožnost kvalifikovat smlouvu jako smlouvu o nájmu podniku. Jak se tedy budou takové smlouvy posuzovat? Odpověď na tuto otázku se bude lišit v závislosti na specifikaci konkrétního případu. Pokusím se poukázat na nejtypičtější případy a učiním zobecňující závěry na základě toho, která z podstatných obsahových částí smlouvy o nájmu podniku nebyla dodržena.

V prvním případě půjde o nedodržení obsahové podmínky týkající se vymezení předmětu závazku. Půjde o situaci, kdy předmětem dohody smluvních stran nebude podnik. Obě strany měly v úmyslu uzavřít smlouvu o nájmu podniku, ale skutečný předmět vymezený ve smlouvě nebyl podnik ve smyslu § 5 obchodního zákoníku. Pravděpodobný je tento případ u uzavírání smlouvy o nájmu části podniku, kde může být dostatečně určité vymezení náročnější.

Smluvní strany sjednají smlouvu o nájmu části podniku ve víře, že tato část má povahu samostatné organizační složky podle § 488i obchodního zákoníku, ale fakticky tuto povahu nebude mít.⁴⁰ V takovém případě se ve smlouvě nebude disponovat s předmětem, který má povahu podniku. Je potřeba posoudit, jestli jde o obchodní závazkový vztah ve smyslu § 261 obchodního zákoníku. Jestli ano, tak půjde za

³⁹ Tento závěr výslovně formuloval a odůvodnil pro případ Smlouvy o prodeji podniku podle § 476 a násl. obchodního zákoníku Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 22.12.1994, sp. zn. Rc 30/97 Odon 34/93.

⁴⁰ Obdobnou kauzu, jež se týkala Smlouvy o prodeji podniku podle § 476 a násl. obchodního zákoníku řešil Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.5.2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000.

podmínky, že si 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. Jestli závazkový vztah nebude obchodní, půjde buď o určitý typ smlouvy (odpovídá-li tomu dohoda stran) nebo o innominátní smlouvu podle § 51 a § 491 občanského zákoníku. Nepojmenovaná smlouva by se také podle § 491 odst. 2 posuzovala podle ustanovení zákona, která upravují jim nejbližší závazky.

V druhém případě může být posouzení komplikovanější. Jde o situace kdy strany nedodrží druhou obsahovou náležitost smlouvy o nájmu podniku, tj. sjednání závazku platit nájemné. Řešení splývá s odpovědí na otázku, jestli může být podnik dán do bezúplatného užívání třetí osobě, teda do výpůjčky. Pro řešení této otázky použiju judikaturu Nejvyššího soudu týkající se bezplatného 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 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.“⁴¹

Nejvyšší soud v tomto rozsudku připustil možnost převést podnik na základě nepojmenované smlouvy nebo některého smluvního typu občanského či obchodního zákoníku. Tento závěr bude přenositelný i na poskytnutí podniku k bezplatnému

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.

dočasnému užívání a bude tedy 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).“⁴²

U bezplatného užívání podniku půjde zásadně o situaci obdobnou. Smlouva zakládající výpůjčku podniku se bude posuzovat, s ohledem na povahu nájmu podniku jako absolutního obchodu (závazkového vztahu) jako innominátní smlouva podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku a budou se na ní aplikovat podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku ve spojení s ustanovením § 491 odst. 2 občanského zákoníku ustanovení zákona, která upravují závazky jim nejbližší. Patrně půjde o ustanovení smlouvy o nájmu podniku dle § 488b a násl. obchodního zákoníku. I zde by tak došlo k obdobné aplikaci principů, na kterých stojí smlouva o nájmu podniku.

Další obsahovou náležitostí smlouvy o nájmu podniku je závazek pronajímatele přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. V případě nedodržení této podstatné části smlouvy

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.

je asi nejtěžší vyjádřit nějaký obecný závěr, může totiž vzniknout mnoho obměn konkrétní situace. Půjde například o situaci, kdy bude podnik dán do dočasného užívání za úplatu, avšak způsob užívání bude odlišný od nájmu. Může jít o ujednání, dle kterého bude podnik poskytnut dočasnému úplatnému užívání, ale náklady na provoz a nebezpečí škody ponese pronajímatel. Taková dohoda nebude smlouvou o nájmu podniku, ale bude se opět posuzovat jako nepojmenovaná smlouva ve smyslu § 267 odst. 2 obchodního zákoníku. I zde by se mohlo zohlednit stanovisko formulované Nejvyšším soudem zohledňující dispozice podnikem jako absolutní obchod. A i v těchto případech by se zřejmě došlo na základě analogie legis k aplikaci ustanovení o smlouvě o nájmu podniku.

Z výše uvedeného vyplývá, že nedostatek dohody o podstatných částech smlouvy za předpokladu, že předmět podniku je dostatečně vymezen, nás většinou přivede opět k ustanovení o té smlouvě, ke které směřovala vůle stran, avšak k platnému uzavření chybí některá z podstatných částí. Vždy je nejdřív potřeba zjistit, zda si účastníci dostatečně určili předmět svých závazků podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku, v opačném případě nedojde k uzavření smlouvy.

3.4 Použitelnost ustanovení občanského zákoníku

Smlouva o nájmu podniku je zvláštním druhem nájemní smlouvy, na základě které vzniká obchodní závazkový vztah bez ohledu na povahu účastníků smlouvy, tzv. absolutní obchod. Z toho pak vzniká otázka, jak řešit případy v této speciální úpravě neřešené? Je možné subsidiárně aplikovat ustanovení obecné nájemní smlouvy?

Nejdřív je potřeba zjistit, jestli je možné aplikovat obecnější normy vlastního obchodního zákoníku. Ale vzhledem k absenci úpravy obecné nájemní smlouvy v obchodním zákoníku to možné není. Na takovou situaci pamatuje § 1 odst. 2 obchodního zákoníku podle kterého, není-li možné některé otázky řešit podle ustanovení 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. Nezbývá než v druhé řadě použít předpisy

občanského práva. V případě nájmu podniku by šlo o aplikaci ustanovení upravující nájemní smlouvu v § 663 a násl. občanského zákoníku. Měla by být aplikována všechna ustanovení obecné nájemní smlouvy v občanském zákoníku, jenž nejsou nahrazena speciálními ustanoveními o smlouvě o nájmu podniku v obchodním zákoníku. Zatím je vše jasné, ale velké nejasnosti působí § 488c odst. 2 obchodního zákoníku jenž uvádí, nestanoví-li obchodní zákoník jinak, platí pro nájem podniku § 664, § 665 odst. 1, § 667 a § 670 občanského zákoníku.⁴³

Na interpretaci tohoto ustanovení existovaly dva názory u odborné veřejnosti, které se vzájemně rozcházely. První názor formulovala I. Pelikánová a uváděla, že z občanskoprávní úpravy jsou použitelná pouze vyjmenovaná ustanovení v § 488c odst. 2 obchodního zákoníku. Argumentovala tím, že § 488c odst. 2 je zvláštním ustanovením vůči § 1 odst. 2 a má tedy přednost. Jde o zcela opačný princip oproti obecné zásadě a namísto obecné subsidiární aplikovatelnosti předpisů občanského zákoníku jsou aplikovatelná pouze ustanovení taxativně vypočtená v § 488c odst. 2 a zbylá ustanovení jsou ponechána bez možnosti použití. Autorka dále poukazovala, že v původním znění návrhu byla vyjmenovaná ustanovení neaplikovatelná na smlouvu o nájmu podniku⁴⁴ a že taková koncepce by bývala vhodnější a srozumitelnější, přičemž kriticky hodnotila úpravu tohoto ustanovení.⁴⁵ S tímto názorem se ve svém publikacích ztotožnili i jiní autoři, například T. Pohl.⁴⁶

Druhý a poněkud flexibilnější názor formuloval S. Plíva, který k interpretaci § 488c odst. 2 uvádí:

„citované ustanovení nevyklučuje aplikaci § 1 odst. 2 obchodního zákoníku a tím i aplikaci 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

⁴³ Před rokem 2001 byl v tomto ustanovení chybně uváděn § 663 místo § 664, což byla napraveno technickou novelou č. 501/2001 Sb.

⁴⁴ Původní znění § 488c 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.“

⁴⁵ Pelikánová, I. *Smlouva o nájmu podniku in Plíva, S. a kol. Změny v obchodním právu*. Praha: ORAC, 2001. Str. 157.

⁴⁶ Pohl, T. *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*. Obchodní právo, 2001. č. 2. Str. 5.

smluvní strany, jestliže obchodní zákoník nestanoví úpravu odchýlnou, závazně bez možnosti se od nich odchýlit nebo je vyloučit. 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 odchýlně 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 uzavřená smlouva o nájmu podniku."⁴⁷

Hlavní výhodou tohoto postupu je, že umožňuje pomocí interpretace překlenout jinak na první pohled stěžejní problém s vyloučením subsidiární aplikace občanského zákoníku. V dnešní době je také tento druhý uvedený způsob interpretace § 488c odst. 2 obchodního zákoníku převažující.⁴⁸ K tomuto způsobu interpretace se rovněž přikláním. Podle mého názoru tak dochází k zachování obecného a systémového principu soukromého práva a také nejlépe odpovídá potřebám nájmu podniku. Vzhledem k tomu, že je nájemní smlouva v občanském zákoníku obecnou úpravou vůči zvláštní úpravě smlouvy o nájmu podniku v obchodním zákoníku, použijí se všechna ustanovení obecné nájemní smlouvy, pokud nejsou modifikována zvláštní úpravou smlouvy o nájmu podniku. To znamená, že u každého ustanovení obecné nájemní smlouvy je potřeba nejdřív zkoumat, jestli nejsou práva a povinnosti z něj vyplývající odchýlně upraveny v právní úpravě smlouvy o nájmu podniku. Jestli nejsou, tak se jedná o ustanovení aplikovatelná i na nájem podniku. Ustanovení obsažená v taxativním výčtu § 488c odst. 2 mají přitom povahu kogentní, zbylá výslovně nevyčtená mají povahu podpurnou a stanoví práva a povinnosti pouze pro případ, že si je smluvní strany neupraví jinak, popřípadě jejich aplikaci nevyloučí.

⁴⁷ Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám.* Praha : ASPI a. s., 2005. Str. 239.

⁴⁸ K tomuto názoru se přiklání například 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.; 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.

3.5 Kogentní a dispozitivní ustanovení

Právní úprava nájmu podniku je obsažena v ustanoveních § 488b až § 488i. Která z těchto ustanovení jsou kogentní a která jsou dispozitivní určuje § 263 obchodního zákoníku. Dispozitivní ustanovení jsou ty, od jejichž znění se mohou strany vzájemnou dohodou odchýlit, popřípadě jejich působnost úplně vyloučit. Kogentní jsou ustanovení u nichž to není možné, tedy se musí dodržet. Podle znění § 263 obchodního zákoníku jsou kogentní všechna základní ustanovení třetí části obchodního zákoníku, ustanovení která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu a ustanovení taxativně vyjmenovaná v § 263 odst. 1 obchodního zákoníku. V případě smlouvy o nájmu podniku obchodní zákoník v § 488c odst. 2 specifickým způsobem určuje závaznost některých ustanovení občanského zákoníku (viz. bod 3.4). Z ustanovení smlouvy o nájmu podniku jsou kogentní tyto ustanovení:

- § 488b obchodního zákoníku o podstatných částech smlouvy,
- § 488c obchodního zákoníku o zákazu podnájmu podniku a určuje další kogentní stanovení v občanském zákoníku,
- § 488d obchodního zákoníku stanoví předpoklady pro osobu nájemce,
- § 488e obchodního zákoníku upravuje způsob provozu podniku a přechod práv a závazků,
- § 664 občanského zákoníku upravuje stav přenechaného podniku,
- § 665 odst. 1 občanského zákoníku upravuje způsob provozování podniku,
- § 667 občanského zákoníku upravuje změny na předmětu nájmu,
- § 670 občanského zákoníku upravuje povinnost předcházet škodám.

4 Proces vzniku smlouvy

Vzhledem k tomu, že smlouva o nájmu podniku má povahu obchodního závazkového vztahu, bude se i na proces vzniku smlouvy aplikovat obchodněprávní úprava závazkových vztahů. Ta je obsažena v obchodním zákoníku v třetí části, 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 smlouvy stanovené v § 488b obchodního zákoníku. K této problematice jsem blíže poukázal v bodě 3.3 této práce. Kromě podstatných částí musí být podle ostatních ustanovení obchodního zákoníku splněny ještě další náležitosti k tomu, aby platně vznikla smlouva a nabyla účinnosti.

4.1 Určení smluvních stran

Další náležitostí smluvního ujednání, která vyplývá z požadavku na určitost právního úkonu podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku je určení smluvních stran. V případě smlouvy o nájmu podniku je okruh subjektů, kteří mohou být smluvní stranou, omezen zákonem. Jedním ze znaků smlouvy o nájmu podniku jsou zvláštní požadavky, jenž jsou kladeny na osobu nájemce. Nájemce musí podle § 488d obchodního zákoníku splňovat dvě podmínky. Musí jít o podnikatele, který je zapsán v obchodním rejstříku a zároveň musí mít příslušné podnikatelské oprávnění. V případě nesplnění i jen jedné z těchto povinností, smlouva by byla sankcionována neplatností. Vzhledem k tomu, že nepůjde o neplatnost stanovenou pouze na ochranu některého účastníka podle § 267 obchodního zákoníku, bude se jednat o neplatnost absolutní podle § 39 občanského zákoníku.

Kdy bude naplněna první podmínka nám stanoví § 2 ve spojení s § 34 obchodního zákoníku. Znění § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku určuje, že osoby zapsané v obchodním rejstříku jsou podnikateli. Okruh osob, které musí nebo mohou být zapsány do obchodního rejstříku vyjmenovává § 34 obchodního zákoníku. Z toho vyplývá, že osoba zapsaná v obchodním rejstříku je vždy podnikatelem. Podnikatel jako fyzická osoba má povinnost se zapsat do obchodního rejstříku vždy při splnění

podmínek obsažených 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 z členských států Evropské unie, popřípadě jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, která je podnikatelem ve smyslu § 2 obchodního zákoníku. Z právnických osob jsou to vždy obchodní společnosti a družstvo podle § 24 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. Právnické osoby o kterých to zvláštní zákon nestanoví, nemohou být do obchodního rejstříku zapsány. Ostatní zahraniční osoby, které mají v úmyslu podnikat na území České republiky, se zapisují vždy, protože je pro ně zápis do obchodního rejstříku předpokladem výkonu podnikatelské činnosti podle § 21 odst. 4 obchodního zákoníku.

Druhou podmínkou je, že osoba nájemce je nositelem příslušného podnikatelského oprávnění. Zákon tím myslí oprávnění k činnosti, jež má být v pronajatém podniku provozována. Toto oprávnění musí podnikateli platně vzniknout ještě před uzavřením smlouvy o nájmu podniku. Podnikatelské oprávnění je nepřenositelné podle § 10 odst. 6 živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. a nepřechází z pronajímatele na osobu nájemce.

Je celkem jednoznačné, že obě podmínky musí být vždy splněny při uzavírání smlouvy a jaké jsou sankce při jejich nedodržení. Ze znění § 488d lze také dovodit, že tyto podmínky musí být splněny po celou dobu nájmu. Poněkud více problematické je řešení případů, kdy nájemce přestane splňovat tyto podmínky v průběhu nájmu a jaké jsou důsledky takové situace.

V případě výmazu z obchodního rejstříku se může tato situace vyskytnout pouze u nájemce fyzické osoby dobrovolně zapsané, nebo povinně zapsané poté, kdy přestane splňovat podmínky povinného zápisu. Půjde o případy, kdy tato osoba požádá rejstříkový soud o výmaz. Jestliže by osoba nebyla nájemcem, tak by soud zásadně žádosti vyhověl a výmaz provedl. Ovšem v situaci kdy je nájemcem, není situace tak jednoznačná. Setkal jsem se s výkladem, že je rejstříkový soud v období obecného principu povinen provést výmaz, jehož následkem bude zánik závazků ze smlouvy o nájmu podniku. S tímto výkladem nesouhlasím, šlo by o porušení práv třetích osob

přínejmenším. Opačný názor vyjádřil J. Dědič, podle něj nemůže být fyzická osoba v podobě nájemce po dobu trvání smlouvy o nájmu podniku vymazána z obchodního rejstříku.⁴⁹ S. Plíva argumentuje ve prospěch tohoto názoru a uvádí:

„ ...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.“⁵⁰

Tento výklad podle mého názoru lépe odpovídá situaci u smlouvy o nájmu podniku a rovněž chrání oprávněné zájmy třetích osob. Pokud bude chtít nájemce provést výmaz z obchodního rejstříku, bude muset nejdřív prokázat rejstříkovému soudu zánik nájemního vztahu k podniku, jinak mu soud nevyhoví.

V případě podnikatelského oprávnění je nesporné, že v průběhu nájmu může dojít k jeho pozbytí. Otázkou však je, jaké právní důsledky z pozbytí oprávnění vyvodit. Jelikož zákon s touto situací nespojuje zánik závazkového vztahu, budeme muset tuto situaci řešit podle jiných institutů. S. Plíva zastává názor, že půjde patrně o podstatné porušení povinnosti provozovat podnik, což může být důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Avšak nevylučuje ani eventuální posouzení jako dodatečnou nemožnost plnění podle § 575 občanského zákoníku ve spojení s § 352 a násl. obchodního zákoníku. Dodatečná nemožnost způsobuje zánik povinnosti provozovat podnik a to by mělo vzhledem k tomu, že jde o pojmovou povinnost, za následek zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku.⁵¹

V případě dodatečné nemožnosti nastává zánik závazku přímo ze zákona, bez nutnosti jiného právního úkonu, naopak u podstatného porušení povinnosti je k zániku vztahu zapotřebí oznámit bez zbytečného odkladu odstoupení. Na základě současné právní úpravy nelze jednoznačně interpretovat tuto situaci. Asi by byla vhodnější právní

⁴⁹ Dědič, J. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář, díl I.* Praha: Polygon, 2002. Str. 47.

⁵⁰ Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám.* Praha: ASPI a. s., 2005. str. 238.

⁵¹ Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám.* Praha : ASPI a. s., 2005. str. 239.

konstrukce, kdy by nedošlo k zániku přímo ze zákona. Tímto způsobem by například měl pronajímatel možnost čas na znovuzískání potřebného podnikatelského oprávnění. Byla by stranám poskytnuta širší možnost, jak reagovat na vzniklou situaci, přičemž by se nevyloučila ani možnost dosáhnout zániku závazkového vztahu. Nicméně v některých případech bude nutno situaci z povahy věci posuzovat pouze jako dodatečnou nemožnost plnění. Lze si představit situaci, kdy například po vzniku nájmu dojde právním předpisem k zákazu provozované činnosti a na základě toho k odejmutí oprávnění. V konkrétním případě se bude posuzovat, zda došlo k objektivní nemožnosti plnění, většinou tomu tak nebude.

Druhou smluvní stranou, tedy pronajímatelem může být kdokoliv bez zvláštních omezení, nemusí to být ani podnikatel. Samozřejmě musí být majitelem pronajatého podniku. Nemusí být vlastníkem všech jeho jednotlivých složek, například majitelem nemovitosti ve které je provozován podnik, ale musí být vlastníkem podniku jako celku.

4.2 Forma smlouvy

Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu podle § 488b odst. 3 obchodního zákoníku. Toto ustanovení je kogentní a nelze se od něj odchýlit. Rovněž platí obecná úprava o splnění náležitosti písemné formy obsažená v § 40 občanského zákoníku. Písemná povinnost se vztahuje na smlouvu o nájmu podniku jako celek. Nemůžeme ji omezovat pouze na část obsahující ujednání o podstatných částech. Celý dohodnutý obsah smlouvy o nájmu podniku musí splňovat podmínku písemné formy. V případě nedodržení této povinnosti je podle § 272 obchodního zákoníku sankcionováno neplatností.

Určitou odchylku od obecného občanskoprávního režimu představuje druhý odstavec § 272 obchodního zákoníku. Podle tohoto ustanovení 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 povinnost písemnou smlouvu měnit nebo rušit pouze písemně stanovena vždy, ale pouze pokud si to strany výslovně dohodnou. V opačném

případě je možno písemně uzavřenou smlouvu změnit či zrušit i jinak než písemně, například ústní formou. V literatuře jsem se setkal i s rozdílným výkladem, podle kterého lze písemně uzavřenou smlouvu změnit opět jen písemně podle obecného pravidla § 40 odst. 2 občanského zákoníku. Uvedené pravidlo v § 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.⁵² Vzhledem k způsobu výkladu doporučuji vždy zahrnout výslovnou klauzuli o písemné formě do smluvního ujednání, ať už půjde o povinnost povinné písemné formy pro změnu a zánik smlouvy, nebo o vůli subjektů měnit smlouvu i jinak než písemně.

4.3 Souhlas společníků nebo valné hromady

Do úpravy procesu vzniku smlouvy o nájmu podniku je nutné také promítnout požadavek na zajištění ochrany společníků obchodních společností, jejichž podnikem je disponováno. Bohužel je konkrétní způsob řešení tohoto problému velice komplikovaný a je předmětem neustálých změn. S tím spojená nestabilita a neustálenost výkladu je podle mého názoru v rozporu s jednou z hlavních zásad práva, s právní jistotou. Původně byla tato ochrana upravena pouze pro akciovou společnost⁵³, ale zákonem č. 370/2000 Sb. byl do obchodního zákoníku začleněn nový § 67a platný pro všechny formy společností.

Zavedení § 67a do obchodního zákoníku bylo odůvodňováno nutností harmonizace se směrnicemi ES o fúzích.⁵⁴ Tyto směrnice vyžadovaly, aby členské státy aplikovaly pravidla pro fúze a rozdělení i na operace se stejnými definičními znaky, kromě zániku některé z převádějících společností.⁵⁵ Na tomto základě zákon určoval, že při nájmu podniku nebo jeho části musí být udělen písemný souhlas společníků nebo valné hromady společnosti jako při fúzi sloučením. Navíc k tomu určoval pro usnesení

⁵²Eliáš, K. *Kurs obchodního práva; obchodní závazky; cenné papíry*. Praha: C. H. Beck, 1996. Str. 12.; Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl 3, § 409-565*. Linde Praha a. s., 1996. Str. 506.

⁵³ Novelou obchodního zákoníku č. 142/1996 Sb., s účinností od 1. 7. 1996.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Čl. 37 Třetí směrnice a čl. 25 Šestá směrnice.

valné hromady další přísné podmínky jako u fúze sloučením. Takové ustanovení založené na principu obdobné aplikace ustanovení o fúzi bylo ještě několikrát novelizováno.⁵⁶ Takové časté změny v právní úpravě měly velký odraz na výkladové problémy týkající se § 67a obchodního zákoníku. Větší změnu přinesla novela č. 56/2006 Sb. s účinností od 8. 3. 2006, podle které se již nemusel aplikovat na dispozice s podnikem režim přeměn.⁵⁷ I právní nauka uznávala tento režim za konformní se zněním příslušných směrnic.⁵⁸ Zestručněné a nově formulované znění 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 společníku nebo valné hromady.

Ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části je zapotřebí souhlas společníků nebo valné hromady. I při výkladu tohoto znění se jeví některé nedostatky právní úpravy. Jako jeden z nedostatků se mi jeví vázání souhlasu společníků nebo valné hromady pouze na určitý typ smlouvy. Proto pravděpodobně pod ustanovení § 67a nebudou spadat smlouvy, u kterých nebyly dodrženy některé z podstatných částí smlouvy ve smyslu § 269 odst. 1 obchodního zákoníku jako výše zmiňovaná výpůjčka podniku. Přitom takové dispozice s podnikem mohou mít zásadní dopad na společníky. V tomto ohledu byla možná o něco vhodnější předchozí právní úprava, ze které se dala ochrana společníků při takové situaci dovodit. Jeví se mi jako vhodnější spojit podmínku souhlasu nikoliv jen s konkrétním smluvním typem, ale s určitým konkrétním výsledkem vzniklým na základě takové smlouvy, který by splňoval společné znaky tohoto výsledku.

⁵⁶ Nejprve velkou technickou novelou č. 501/2001 Sb. s účinností k 31. 12. 2001, která odstranila nesprávný odkaz v § 67a. Pak to byla novela č. 554/2004 Sb. s účinností od 1. 1. 2005. Ta nahradila stávající § 67a obchodního zákoníku tímto zněním: „*Na dispozici s podnikem společnosti nebo jeho části nebo na jinou dispozici se jměním společnosti nebo její 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.*”

⁵⁷ Zákon č. 56/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. I když se mělo jednat pouze o technickou novelu, zákon obsahoval změny 16 zákonů někdy s viditelnými koncepčními zásahy. Úprava § 67a byla do zákona vložena až na základě návrhu rozpočtového výboru.

⁵⁸ Alexander, J. *Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad § 67a ObchZ*. Právní rozhledy, 2006. č. 21. Str. 788.; Doležil, T., Havel, B. *Příliš těžké břemeno harmonizace - k novele obchodního zákoníku*. Právní rozhledy, 2005. č. 10. Str. 354.

Ještě vhodnější by bylo změnit koncepci celé ochrany a nevázat ochranu na souvislost s určitým smluvním typem jakkoliv definovanou. K tomu bych rád argumentoval vlastním účelem § 67a obchodního zákoníku. Jeho účelem není chránit společníky jen proti dispozicím s podnikem, ale obecně proti opatřením managementu, která mají zásadní materiální zásah do budoucí existence společnosti. Takovým opatřením jsou hlavně zásadní dispozice podstatnými aktivy společnosti, mezi něž samozřejmě patří i podnik, ale nemůžeme omezovat dispozice podstatnými aktivy společnosti pouze na dispozice podnikem. To souvisí i s rozdělením pravomocí mezi managementem a společníky v obchodních společnostech. Ve stručné podobě spadá běžné řízení podnikání pod management a rozhodování o nejzásadnějších otázkách pod společníky. Právní úprava by měla poskytnout společníkům možnost ovlivnit tyto dispozice podstatnými aktivy společnosti, ale na druhou stranu nesmí příliš omezovat management, tj. podřizovat vlivu společníků i takové věci, které pod něj spadat nemají. Například J. Alexander argumentuje ve své publikaci, že není všeobecně vhodné vztahovat použití § 67a obchodního zákoníku na transakce, které se formálně týkají podniku nebo jeho části, kde 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.“ Autor dále navrhuje pro inspiraci 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 sloužícího k produkci společnosti. Druhý kvantitativní test zkoumá parametry transakce, s ohledem ke skutečnosti, zda po jejím provedení zůstane společnosti významný

majetek, příjem, obrat, čisté jmění, nebo nikoliv. Třetí test je kritérium běžného obchodního styku. Ten vylučuje z požadavku souhlasu akcionářů transakci, která ničím nevybočuje z rámce běžného podnikání, i když neprojde prvními dvěma testy.⁵⁹

Jak sám autor připouští, jde hlavně o inspiraci a tedy spíše o návrhy de lege ferenda. Podle mého názoru by bylo zajímavé použít takový výklad i na § 67a, ale současná dikce zákona k tomu neposkytuje dostatečný prostor. Bylo by jistě vhodné, vzít jako kritérium určitým způsobem vymezený efekt dispozice aktivity obecně, nikoliv pouze podnikem, a tím poskytnout vyváženost mezi ochranou společníků a flexibilitou managementu. Většina dispozic podnikem by pod takový režim spadala, ale nebylo by to pravidlem. Tímto způsobem by podle mého názoru došlo k vyváženosti mezi skutečnou potřebou a způsobem jak jí řešit.

Další částí ustanovení § 67a obchodního zákoníku je pojem části podniku. Vágnosti jeho výkladu se ve své publikaci věnoval P. Čech. Nejprve odmítá výklad části podniku ve smyslu organizační složky, kde 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.“ Dále autor hledá řešení k tomuto problému, shledává ho v teleologické interpretaci kde konstatuje: *„...klíčovou zásadou, ze které vychází řada ustanovení v právní úpravě kapitálových obchodních společností, je princip příkazující, 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,*

⁵⁹ Alexander, J. *Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad § 67a ObchZ*. Právní rozhledy, 2006. č. 21. Str. 788.

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 ustanovení, § 67a obchodního zákoníku. Posuzované ustanovení proto musí být vztaženo právě na takové zásahy do společnosti, které se významně promítají do 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 části podniku tvořícího samostatnou organizační složku."⁶⁰

Mimo jiné dochází autor k odlišné souvislosti k podobným názorům jako J. Alexander citovaný v předešlém odstavci. To co je část podniku ve smyslu § 67a obchodního zákoníku by se mělo vykládat vždy podle konkrétní situace. Mělo by se posuzovat, zda je dispozice takovouto částí podniku výrazným zásahem do postavení akcionářů nebo společníků, tedy podle efektu dispozice, jenž se ve výsledku dostaví. V případě, že dispozice takovou částí aktiv obecně v rámci teoretického dělení spadá pod působnost společníků či valné hromady, tak bude nutný souhlas podle § 67a obchodního zákoníku. Jestli půjde naopak o dispozici pro obchodní společnost bezvýznamnou, i když by z jiného pohledu šlo o organizační složku podniku, tak souhlasu nebude zapotřebí. Uvedený výklad by mohl nejlépe vyhovovat praktické potřebě společnosti. Poskytoval by společníkům náležitou ochranu v relevantních případech a stejně tak by nebyl management společnosti omezován nad nutnou míru.

V případě, že je pronajímatelem obchodní společnost, vyžaduje smlouva souhlas společníků nebo valné hromady. Jedná se o souhlas s návrhem na uzavření smlouvy. Z logiky věci vyplývá, že nemůže být udělován souhlas k vlastní smlouvě, protože od okamžiku uzavření jsou si strany zavázány a nemohou od ní odstoupit. Konkrétní způsob udělení 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. 5 obchodního zákoníku k uzavření smluv podle § 67a obchodního zákoníku vyžaduje souhlas většiny komplementářů spolu se

⁶⁰ Čech, P. *Vymezení části podniku a působnost valné hromady. pravniradce.ihned.cz/c1-19808060-vymezeni-casti-podniku-a-pusobnost-valne-hromady*

souhlasem většiny komanditistů. U společnosti s ručením omezeným spadá podle § 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. U akciové společnosti náleží rovněž podle § 187 odst. 1 písm. k) schvalování uvedených smluv do působnosti valné hromady. Rozhoduje za splnění obecných podmínek alespoň dvěma třetinami hlasů přítomných akcionářů dle § 186 odst. 2 obchodního zákoníku. O tomto rozhodnutí musí být pořízen notářský zápis jak nařizuje § 186 odst. 6 obchodního zákoníku. U družstev 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 a stanovy nemohou určit jiný počet hlasů.

V případě uzavření smlouvy statutárním orgánem bez souhlasu podle § 67a obchodního zákoníku, šlo by o překročení jeho působnosti ve smyslu § 13 odst. 4 obchodního zákoníku. Takové jednání by podle názoru většiny odborníků bylo absolutně neplatné ve smyslu § 39 občanského zákoníku.⁶¹ V odborných publikacích se můžeme setkat i s názory odlišnými, sice se shodným výsledkem, ale s použitím odlišné argumentace.⁶² Nebo dokonce i s odlišným výsledkem.⁶³

Podle současného znění dovozují, že se výše uvedená povinnost nevztahuje na nájemce podniku nebo jeho části, tedy na nabyvatele aktiv. Z výše charakterizované dělby pravomocí v obchodních společnostech je patrné, že by tato dispozice mohla mít zásadní vliv i na společníky najímající obchodní společnosti. Proto bych jako návrh de lege ferenda doporučil takové rozšíření § 67a.

⁶¹ například Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Praha: ASPI a. s., 2005. Str. 236.

⁶² Dvořák, T. *Dispozice podnikem*. Právní rozhledy, 2003. č. 3. Str. 124.

⁶³ Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku II. Díl. 2. vydání*. Praha: Linde, 1999. Str. 957.

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. Dochází také ke vzniku závazků smluvních stran. Od tohoto je ale potřeba odlišit okamžik, kdy smlouva začne působit předpokládané a stranami zamýšlené právní následky, tedy okamžik účinnosti smlouvy. K účinnosti je potřeba ještě naplnit 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, protože zákonem č. 216/2005 Sb. byla s účinností od 1. 7. 2005 novelizována právní úprava obchodního rejstříku a došlo tak ke změně hlavy III části první obchodního zákoníku a mimo jiná ustanovení i ke změně § 33.⁶⁴ Znění § 488b odst. 4, které na toto ustanovení odkazuje zůstalo beze změny. Nově je tato povinnost upravena v § 27 odst. 4 obchodního zákoníku, podle kterého rejstříkový soud zveřejní zápis do obchodního rejstříku, jeho změnu či výmaz, jakož i uložení 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. Z významového hlediska nedošlo k žádné změně, bude pouze potřeba aplikovat jiné ustanovení namísto původního a stále odkazovaného § 33 odst. 1 obchodního zákoníku.

Smlouva o nájmu podniku se společně s jejím návrhem ukládají do sbírky listin podle § 38i odst. 1 písm. j) obchodního zákoníku. Uložení zveřejní rejstříkový soud bez zbytečného odkladu podle § 27 odst. 4 obchodního zákoníku. Podle § 769 obchodního zákoníku je povinnost zveřejnění údajů splněna jejich zveřejněním v Obchodním věstníku.⁶⁵ Tento okamžik je také rozhodující pro účinnost smlouvy podle § 488b odst.

⁶⁴ Původní znění § 33 odst. 1 obchodního zákoníku 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.“

⁶⁵ nařízení vlády č. 503/2000 Sb., o Obchodním věstníku

4 obchodního zákoníku. Smlouva nabývá účinnosti buď okamžikem jejího zveřejnění, nebo jestli si strany sjednaly den pozdější, tímto pozdějším dnem. Dohodnutí dne předcházejícího dni zveřejnění by bylo v rozporu se zákonem a bylo by neplatné.

Až dnem účinnosti smlouvy vzniká nájemci právo provozovat podnik a brát z něj užítky, stejně jako další důsledky smlouvy o nájmu podniku. Zákon výslovně upravuje pouze odchylky z tohoto obecného principu. Jednotlivé odchylky vyplývají buď z povahy jednotlivých složek podniku, například 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 například u genericky určené movitosti. Oprávnění užívat jednotlivé složky podniku způsobem podle § 488b obchodního zákoníku vznikne pro všechny složky podniku ipso facto jejich sounáležitost s podnikem. Výjimky budou tvořit případy pro které bylo zvoleno jiné řešení, nebo pro které z jejich povahy vyplývá odlišný režim.

Z věcněprávního hlediska lze konstatovat, že okamžikem účinnosti přechází detence podniku z pronajímatele na nájemce. Podnik má právní povahu věci hromadné a proto přejde detence k podniku jako celku.

5 Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Závazek provozovat podnik

S účinností smlouvy o nájmu podniku vznikají zejména dílčí závazky, jež se týkají vlastního provozu podniku. Při jejich charakteristice vycházím z obecně vymezené povinnosti obsažené v § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Podle tohoto ustanovení se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užítky. Z formulace této povinnosti lze dovodit jednoznačnou povinnost pronajímatele přenechat podnik k provozování. Odpovídá této povinnosti i právo či povinnost nájemce provozovat podnik?

Podle § 665 odst. 2 občanského zákoníku je nájemce povinen věc užívat jenom v případě, že tak bylo smlouveno, nebo že neužíváním by věc byla znehodnocena více než jejím užíváním. Z již výše charakterizované dynamicky se rozvíjející a proměnlivé povahy podniku vyplývá, že právě neprovozováním podniku by docházelo k jeho znehodnocování, mohlo by docházet ke ztrátě klientely, goodwillu, k odchodu klíčového zaměstnance apod. § 665 odst. 2 občanského zákoníku je vzhledem k § 488c odst. 2 obchodního zákoníku dispozitivním ustanovením. Strany si tedy mohou ujednat, že nájemce není povinen provozovat podnik, že nájemce není povinen provozovat podnik. U nájemce jde tedy pouze o právo a nikoliv povinnost provozovat podnik. V případě, že toho strany nevyužijí, půjde o povinnost na obou stranách dohody. Z formulace kogentního § 488e obchodního zákoníku nelze podle mého názoru dovozovat bezpodmínečnou povinnost nájemce podnik provozovat. Toto ustanovení pouze určuje způsob provozování podniku, tedy s odbornou péčí. Podle mého názoru by se dala bezpodmínečná povinnost provozovat podnik dovodit extenzivním výkladem, ale ten by podle mého názoru by zbytečně omezoval smluvní strany a byl by ke škodě věci. Proto si myslím, že použití § 665 odst. 2 je dostačující. Pokud strany uznají za vhodné toto ustanovení nepoužít, nic jim nebrání přizpůsobit si smluvní ujednání svým potřebám. Pronajímatel by v tomto případě byl plně srozuměn s vlivem neprovozování podniku na jeho hodnotu. Proto je podle mě nutné zahrnout takový výslovný souhlas do samotné smlouvy. Většinou bude takový souhlas udělen za určitých podmínek jako například zvýšení nájemného, nebo za určitou jinou protihodnotu. Dovedu si představit i ojedinělou situaci, kdy by povaha podniku připouštěla jeho neprovozování aniž by tím došlo k jeho znehodnocování. Proto by byla v tomto případě bezvýjimečná povinnost provozu bezdůvodná, protože jejím smyslem je ochrana pronajímatele a podniku v jeho vlastnictví.

Stav v jakém pronajímatel předává podnik nám určuje § 664 občanského zákoníku, podle kterého je pronajímatel povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobitelném smlouvenému užívání, nebyl-li způsob užívání smlouven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Toto ustanovení je vzhledem k § 488c obchodního zákoníku kogentní. Nejasnosti působí poslední věta uvedeného ustanovení, která ukládá pronajímateli povinnost na vlastní náklad udržovat předmět nájmu. To je v rozporu se základním vymezením nájmu podniku v § 488b obchodního

zákoníku. Pojmovým znakem smlouvy o nájmu podniku je, že podnik provozuje na vlastní náklady a nebezpečí nájemce. Proto je podle mého názoru nutné neaplikovat poslední dovětek, protože obchodní zákoník jako lex specialis k tomuto ustanovení stanoví odlišný režim.

5.2 Způsob provozování podniku

Vymezení způsobu provozování podniku vyplývá zejména z § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Toto ustanovení uvádí, že nájemce samostatně provozuje a řídí podnik. On činí veškerá podnikatelská rozhodnutí a je na jeho vůli jakým způsobem bude podnik provozovat. Nájemce rovněž pobírá veškeré užitky z provozovaného podniku. Nájemce nese rovněž podnikatelskou odpovědnost z provozu podniku. Je to nájemce, kdo nese jak náklady na provoz podniku, tak i všechna nebezpečí s tím spojená. Nájemce navenek jedná a vystupuje pod svou firmou podle § 488e odst. 2 poslední věta.

Z hlediska interpretace právní úpravy je náročnější otázka, jaký má být konkrétní způsob provozování podniku. Užívání podniku jako předmětu nájmu má řadu specifíků a jedná je o důležitou část právní úpravy. Nájem podniku si oproti běžnému nájmu vynucuje zvláštní a detailnější regulaci. Vzhledem k tomu, že ekonomická motivace smluvních stran je zcela odlišná, budou mít i smluvní strany zásadně odlišný pohled na způsob provozování podniku. Ekonomický cíl nájemce bude zásadně maximalizace výnosů za dobu nájmu, proto se bude snažit, aby podnik co nejvíc profitoval v časovém horizontu nájemní smlouvy a nebude brát ohled na jeho další vývoj. Tomu přizpůsobí i způsob provozu podniku zejména v oblasti investic do výchovy pracovníků, pro výzkum a vývoj, hledání nových trhů a podobně. Jednoduše lze říci, že čím méně financí vynaloží na fungování podniku s dlouhodobou perspektivou, tím vyšší bude jeho krátkodobý výtěžek z provozu podniku.

Zadruhé straně bude mít pronajímatel opačný postoj. Podnik mu patří a po skončení nájmu se mu vrátí opět k užívání. Proto bude mít pronajímatel zájem především na tom, aby měl v této době podnik co největší hodnotu, a aby mohl pro něj potenciálně produkovat co největší příjmy. Režim provozování se řídí již zmiňovaným §

488b obchodního zákoníku, dále ustanovením § 488e odst. 1 obchodního zákoníku a také § 665 odst. 1, § 667 a § 670 občanského zákoníku. Všechna ustanovení jsou kogentní.

Nájemce je povinen provozovat podnik s odbornou péčí podle § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. Podle obecné úpravy v § 665 odst. 1 občanského zákoníku je nájemce oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Způsob provozování podniku musí odpovídat způsobu, jenž si smluvní strany sjednaly ve smlouvě o nájmu podniku. Není-li takový způsob výslovně sjednán, způsobem, který odpovídá povaze a určení konkrétního podniku, jenž tvoří předmět nájmu. Nepostačí laický způsob provozování, ale po nájemci se vyžaduje provoz s odbornou péčí. Mělo by jít z pravidla o takový provoz, který odpovídá profesionálnímu podnikatelskému přístupu pro daný obor podnikání. Mělo by tedy jít o řádný provoz odborně znalé osoby a tím jsou na osobu nájemce kladeny vyšší nároky. I při provozu podniku s odbornou péčí hrozí riziko neúspěchu podniku a proto se musí zohlednit i běžné podnikatelské riziko ekonomického propadu podniku. Ekonomický neúspěch může být tedy způsoben jak porušením odborné péče například chybným rozhodnutím nebo postupem managementu, tak i okolnosti, které strany nemohly ovlivnit. Může se jednat o vlivy ze strany státu, jako například nové legislativní nároky na provoz podniku. Může jít o běžné mimopodnikové vlivy jako například propad cen na trhu, změna preferencí spotřebitelů, vznik nových technologií, nebo třeba povodeň, požár a podobně. Rovněž může jít o vnitropodnikové vlivy jako poruchy výrobních zařízení, stávka zaměstnanců, nebo odchod klíčového vedoucího zaměstnance. Všechny tyto problémy jsou vlastní provozu podniku a každý provozovatel s nimi musí počítat. Povinnost provozovat podnik s odbornou péčí by byla porušena pouze v případě, že by neúspěch byl způsoben pochybením provozovatele, tedy nájemce. Musí se prokázat chybnost některého kroku provozovatele a jeho rozpor s odbornou péčí, i když to bude často obtížné. Vzniká tedy otázka, jestli současná právní úprava poskytuje náležitou ochranu v souvislosti s protichůdnými zájmy pronajímatele a nájemce. Podle mého názoru ano.

Řešení této otázky nabízí formou výkladu § 667 občanského zákoníku. Podle něho je nájemce oprávněn provádět změny na věci jen se souhlasem pronajímatele. Za

změnu, jež se týká zájmů pronajímatele můžeme podle mého názoru označit zásah do dlouhodobého fungování podniku. Základní vymezení v § 488b odst. 1, tedy že nájemce má samostatně provozovat a řídit podnik na vlastní náklad a nebezpečí, se týká běžného provozu podniku s perspektivou pouze na dobu nájmu podniku. Ustanovení § 667 odst. 1 věta první občanského zákoníku stanoví závazně režim pro jednání přesahující svou perspektivou nájem podniku. Použité slovní spojení „je oprávněn provádět změny na věci“, si vykládám ve smyslu *facere* i *non facere*, tedy konání i opomenutí konat. Jde o jednání, které svou povahou přesahuje časový horizont doby nájmu podniku a takové jednání podléhá souhlasu pronajímatele. Nájemce by tedy musel mít svolení k propuštění klíčového pracovníka, nebo při pokusu vstoupit na nový trh ve smyslu *facere*. Tak i k opomenutí jednat tam, kde jednat má například při snížení dotací na vědu a výzkum, nedostatečné vzdělávání zaměstnanců ve smyslu *non facere* za předpokladu, že takové jednání překračuje ve svých důsledcích dobu nájmu podniku. Tím není narušeno základní vymezení provozování podniku podle § 488b odst. 1 obchodního zákoníku, pouze musí nájemce jednat s vědomím omezení jeho činnosti obsaženém v obecné úpravě. Vždy je potřeba souhlasu pronajímatele v případě změny na předmětu podnikání v pronajatém podniku.

Podle mého názoru bude vhodné, aby si smluvní strany dohodly pravidla dlouhodobých kroků přímo ve smlouvě, tedy způsob užívání podniku ve smyslu § 664 občanského zákoníku. Pro případ, že tak neučiní, stanoví režim podle § 667 odst. 1 občanského zákoníku první věta ve spojení s § 488e odst. 1 obchodního zákoníku dostatečný základ pro ochranu obou smluvních stran.

Zbylá část § 667 odst. 1 je podle mého názoru výkladově nejasná a myslím si, že by bylo vhodné zbytek tohoto ustanovení neaplikovat v souladu s obecným pravidlem. Jde o úhradu nákladů spojených s jednáním jež má zmíněné dlouhodobé účinky. Ty ponese obecně nájemce, ale podle § 667 odst. 1 věty druhé se mohou strany domluvit i na opačném režimu a obsáhnout ho ve smlouvě, nebo ad hoc. Podnik má již ze své podstaty jako hromadné věci proměnlivou hodnotu v čase. Posuzovat úhradu nákladů spojených s investiční činností a tím zvýšení či snížení hodnoty podniku vzhledem k jeho proměnlivé povaze je podle mého názoru obtížné možná až nesmyslné. Závazky by měly zásadně následovat právní osud podniku, ačkoliv nejsou jeho součástí. Podle

obecného principu by měly náklady na tyto úkony připadnout v době vzniku nájemního vztahu na nájemce, ale při zániku by měly přejít společně s podnikem na pronajímatele. Došlo by tedy k tomu, že nájemce provedl jisté investice v prospěch majitele podniku a po skončení nájmu by je měl pronajímatel uhradit nájemci až po ukončení nájemního vztahu, ale vzhledem k proměnlivé povaze podniku můžou mít tyto investice rozdílnou hodnotu a určit výši zhodnocení podniku může být podle mého názoru problematické.

Rovněž nejsou podle mého názoru aplikovatelná ustanovení § 668 a § 669 občanského zákoníku. Bezprostřední náklady provozu totiž nese nájemce, a z toho důvodu jsou uvedená ustanovení v rozporu s § 488b odst. 1 obchodního zákoníku. Dále bude bezezbytku aplikovatelné a také závazné pravidlo podle § 670 občanského zákoníku. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. To se překrývá do jisté míry s povinností provozovat podnik s odbornou péčí podle § 488e odst. 1 obchodního zákoníku, pod něž můžeme obsáhnout i povinnost předcházet škodám. Nájemce je povinen dát pojistit podnik jen v případě, že je tato povinnost výslovně uvedena ve smlouvě.

5.3 Přejed práv a závazků

Důsledkem účinnosti smlouvy o nájmu podniku je i přechod práv a závazků náležejících k pronajatému podniku. Při tvorbě právní úpravy smlouvy o nájmu podniku byl zákonodárce postaven před otázku jak vyřešit nemožnost pronájmu práv a závazků. Jako základní řešení byla pravděpodobně použita koncepce dvojího převodu. Převodem na začátku a na konci nájmu by byl při důsledném provedení zajištěn fakticky stejný výsledek jako při nájmu ostatních složek podniku. Zákonodárce ale úpravu zániku nájemního vztahu staví na odlišném principu, ke škodě věci.

Podle kogentního ustanovení § 488e odst. 2 obchodního zákoníku práva a závazky, které náležejí k pronajatému podniku, přechází účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce. To platí i pro práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Právní úprava je postavena na podobném principu jako u smlouvy o prodeji podniku. Oproti úpravě smlouvy o prodeji podniku zde chybí jednoznačné vymezení šíře, v jaké přecházejí práva a závazky (obdoba § 477 odst. 1 obchodního zákoníku). Práva jistě

přechází veškerá, protože jsou součástí podniku. Složitější může být přechod závazků. Patrně i zde musíme použít obdobnou koncepci jako u smlouvy o prodeji podniku. Podle ní musí jít vždy o veškeré závazky související s provozovaným podnikem a o všechny závazky které vznikly podnikateli v souvislosti s provozováním podniku.⁶⁶ A také jej opětovně potvrdil v další rozhodovací praxi.⁶⁷ Tento závěr dovozuje i S. Plíva.⁶⁸

Ujednání, které by jen některé závazky vyjímalo z dispozice, by bylo v rozporu s kogentním ustanovením obchodního zákoníku a bylo by podle § 39 občanského zákoníku absolutně neplatné. Strany si nemohou otázku přechodu práv a závazků řešit odchýlně než uvádí znění § 488e odst. 2 obchodního zákoníku. Budeme muset posuzovat tyto práva a závazky při dispozici podnikem jako neoddělitelné od podniku jako celku.

Dodatečně můžeme použít i judikaturu Ústavního soudu pro prodej podniku týkající se daňových povinností. Podle usnesení Ústavního soudu placení daní nelze podřadit pod závazky soukromého práva, neboť pojmově placení daní znamená platbu ve prospěch státu na základě zákona, aniž by stát daňovému subjektu nabízel za úhradu daně poskytnutí určitého ekvivalentu, a z toho dovodil 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.⁶⁹ Stejně v případě smlouvy o nájmu podniku nepřecházejí na nájemce daňové nedoplatky pronajímatele.

V otázce přechodu práv a povinností z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor můžeme podle mého názoru aplikovat rovněž režim jako u smlouvy o prodeji podniku, kde po uzavření smlouvy nastává pouze změna v osobě nájemce, jímž se namísto prodávajícího stává kupující avšak obsah smlouvy se tím nemění. Na kupujícího přecházejí podle § 477 odst. 1 obchodního zákoníku práva a závazky nájemce, zejména právo užívat nebytový prostor a platit nájemné. Právní účinky spojené ze zákona se smlouvou o prodeji podniku nelze proto považovat za přenechání

⁶⁶ Toto stanovisko formuloval Nejvyšší soud ČR v rozsudku z 18. 7. 1997, sp. zn. Odon 34/93, publikován pod č. 30/1997 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004.

⁶⁸ Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Praha: ASPI a. s., 2005. Str. 241.

⁶⁹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1999. sp. zn. IV. ÚS 499/98.

užívání předmětu nájmu někomu jinému, tedy za pronájem, v případě smlouvy o nájmu podniku za podnájem.⁷⁰ Judikatura nám poskytuje výklad i k některým dalším otázkám přechodu závazků. Práva a závazky ze smlouvy o úhradě zdravotní péče rovněž přecházejí.⁷¹ Dluh ze směnky přechází na nabyvatele podniku a to s účinky vůči všem i pozdějším majitelům směnky.⁷² Všechny tyto závěry bude podle mého názoru bez problémů možné použít i na smlouvu o nájmu podniku.

Firma pronajímatele nepřechází na nájemce podle výslovného znění § 488e odst. 2 obchodního zákoníku. Dovožuji stejný závěr i ze znění § 11 odst. 4 obchodního zákoníku. Nájemce musí mít svojí vlastní firmu a pod ní provozovat podnik.

Ustanovení § 488e odst. 2 věta třetí odkazuje na ustanovení § 477 odst. 2 až 4 obchodního zákoníku, která upravují přechod práv a závazků pro prodej podniku. Jsou to ustanovení kogentní povahy. Podle § 477 odst. 2 obchodního zákoníku se přechod pohledávek jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek podle § 524 a násl. občanského zákoníku. Ze znění tohoto ustanovení můžeme vyčíst prioritu obchodněprávní úpravy vůči obecné. K postoupení pohledávky není zapotřebí souhlasu dlužníka. Postačí písemná dohoda postupitele a postupníka, čímž se myslí přímo smlouva o nájmu podniku. Ustanovení § 525 odst. 2 občanského zákoníku se s ohledem na komplexní převod práv nepoužije. Pronajímatel má povinnost oznámit bez zbytečného odkladu přechod pohledávek na pronajímatele podle § 477 odst. 3 obchodního zákoníku. Sankci za nedodržení této povinnosti určuje § 526 občanského zákoníku, dlužník se může zprostit závazku plněním postupiteli, v případě smlouvy o nájmu podniku pronajímateli. Princip přechodu práv je podobný postoupení pohledávky.

Speciální úprava § 477 odst. 3 obchodního zákoníku stanoví některé odchylky od obecné úpravy. Podle této úpravy se k přechodu závazku nevyžaduje souhlas věřitele, prodávající však ručí za splnění převedených závazků. Ohledně přechodu závazků se vedla polemika v odborné praxi. První názor uváděl, že právním důvodem

⁷⁰ Kopáč, L., Švestka, J. *Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor*. Právní rozhledy. č. 1, 1994, Str. 8.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 9. 2004, sp. zn. 29 Odo 405/2003.

⁷² Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 6. 1996, sp. zn. 5 Cmo 505/95.

přechodu závazků je smlouva, a nastává-li přechod práv a povinností bez ohledu na vůli stran, je to jen s ohledem na kogentní právní normu, která stanoví obsah závazku. Podle tohoto názoru je s ohledem na § 1 odst. 2 obchodního zákoníku aplikovatelné i ustanovení § 532 občanského zákoníku.⁷³

Podle opačné koncepce i když § 477 odst. 2 obchodního zákoníku 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.⁷⁴ Na stejném výkladu se ustálila i rozhodovací soudní praxe.⁷⁵

Nájemce je povinen podle § 477 odst. 4 obchodního zákoníku bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků. Podle § 488e odst. 2 obchodního zákoníku pronajímatel ručí za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy o nájmu podniku. Ručení se jinak řídí obecnou úpravou v obchodním zákoníku tedy § 303 a násl.⁷⁶

Ochrana věřitelů je zajištěna podle § 488e odst. 3 obchodního zákoníku. Podle tohoto ustanovení 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 ohroženo jejich plnění. Touto cestou se může věřitel domáhat ochrany svých práv pomocí zvláštní určovací žaloby. Podle mého názoru musíme vykládat poslední dovětek tak, že ohroženo musí být plnění všech závazků jako celku, aby nedošlo k situaci, že by jednotlivý věřitel mohl způsobit splatnost všech závazků bez toho, aby k tomu byl důvod u ostatních věřitelů. Aktivní legitimaci má každý z věřitelů. K úspěšné žalobě musí věřitel prokázat, že pronájmem podniku je ohroženo plnění ze všech závazků. Právo podat žalobu je omezeno prekluzivní lhůtou. Musí být uplatněno u soudu do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jinak zaniká. V případě, že soud žalobě vyhoví, nastává splatnost všech závazků zpětně ke dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku..

⁷³ Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku. Díl. 4. § 409-565.* Linde Praha a. s., 1997. Str. 298.

⁷⁴ Kopáč, L. *Obchodní kontrakty. Díl II. Obecná úprava obchodních smluv.* Praha: Prospektrum, 1994. Str. 454; Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 9. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2004. Str. 1126.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004.

⁷⁶ viz. Názor formulovaný Nejvyšším soudem ČR v rozhodnutí uveřejněném pod číslem 17/2004 Sbírkou rozhodnutí a stanovisek.

5.4 Užívání nehmotných složek podniku

Nehmotné složky jsou dalším prvkem podniku. I když jsou jednotlivé složky označovány jako práva, nemají z hlediska podniku povahu práv a proto také nepodléhají režimu přechodu práv a závazků podle § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. Tato jednotlivá práva mají povahu tzv. jiných majetkových hodnot ve smyslu § 118 občanského zákoníku. Jedná se o samostatné předměty právních vztahů za podmínky, že to jejich povaha připouští. Zákon výslovně upravuje jen část těchto práv a sice označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví

Nájemci vzniká 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 jejich užívání je součástí nájemného. Ustanovení zvláštních právních předpisů o licenční smlouvě a zápisu licence do příslušných rejstříků nejsou dotčena. Tolik nám udává § 488g odst. 1 obchodního zákoníku, jedná se o dispozitivní ustanovení, jenž určuje právní režim nehmotné složky podniku pro případ, že by smlouva o nájmu podniku neobsahovala jiný režim.

V případě, že porovnáme dikce tohoto ustanovení s obdobnou úpravou vztahující se ke smlouvě o prodeji podniku, tím mám na mysli § 479 odst. 1 obchodního zákoníku, jenž uvádí „všechna práva vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví“, je na první pohled jasné, že § 488g odst. 1 obchodního zákoníku upravuje užší okruh případů. Toto ustanovení neobsahuje jiná duševní vlastnictví. Právní úprava neobsahuje vymezení pojmů jiná duševní vlastnictví ani předměty průmyslového vlastnictví. V první řadě není žádné právo k nehmotným statkům předmětem vlastnického práva ve smyslu § 123 a násl. občanského zákoníku. Výklad těchto pojmů podává odborná nauka. Nejvýše je v terminologii postaven pojem duševní vlastnictví, jenž se někdy označuje za práva k nehmotným statkům. Tento pojem v sobě zahrnuje dvě podkategorie a to průmyslová vlastnictví a autorská práva, někdy charakterizována jako duševní vlastnictví v užším smyslu. Obchodní zákoník má pod pojmem jiná

duševní vlastnictví na myslí všechna ostatní práva duševního vlastnictví kromě předmětů průmyslového vlastnictví.

Předměty průmyslového vlastnictví se podle odborné nauky oproti jiným předmětům duševního vlastnictví označují svou 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.⁷⁷

Předměty průmyslového vlastnictví se člení na:

- předměty průmyslového vlastnictví, které jsou výsledkem tvůrčí činnosti – do této kategorie patří vynálezy, průmyslové vzory, užitné vzory, zlepšovací návrhy a objevy, topografie polovodičových výrobků, odrůdy rostlin, plemena zvířat
- předměty průmyslového vlastnictví, které jsou výsledkem činnosti netvůrčí povahy – obchodní firma, ochranné známky, zeměpisná označení, označení původu
- know-how, které má znaky obou kategorií⁷⁸

Ustanovení § 488g obchodního zákoníku je dispozitivní a určuje pouze podpůrně práva a povinnosti. Vyjadřuje právo nájemce užívat průmyslová vlastnictví náležející a související s provozovaným podnikem a vymezuje meze tohoto užívání. Jedná se o časově omezené užívání na dobu trvání nájemního vztahu a jen v rozsahu, jaký je potřeba k provozování podniku. Toto právo obecně vzniká účinnosti smlouvy o nájmu podniku, ale je potřeba brát v úvahu konkrétní povahu každého práva. V případě práva jež vyžaduje registraci, licenci, nebo jinou podmínku, musí se při uzavírání smlouvy o nájmu podniku dostát všech těchto náležitostí. Stejná podmínka vyplývá i z § 5 odst. 2 obchodního zákoníku. I když je § 488g dispozitivním ustanovením, bude nutno při uzavírání smlouvy o nájmu podniku dostát všem podmínkám uvedeným ve speciálních předpisech. Této povinnosti se nelze zprostit smluvním ujednáním. Jedná se zejména o předpisy:

⁷⁷ Slováková, Z. *Průmyslové vlastnictví, 2. doplněné a rozšířené vydání*. Praha: LexisNexis, 2006. Str. 10.

⁷⁸ Viz. Lisse, L. *Know-how v českém právním řádu*. Právní rozhledy, 2003. č. 10. Str. 503.

- zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 207/ 2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů a 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;
- 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 pěstování rostlin, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů

Podle dispozitivního ustanovení § 488g odst. 1 obchodního zákoníku je úhrada za užívání předmětů průmyslového vlastnictví součástí nájemného. Smluvní strany se od tohoto pravidla mohou odchýlit a výslovně si ve smlouvě sjednat úhradu za užívání předmětů průmyslového vlastnictví jako zvláštní platbu stojící mimo nájemné. V případě, že to neučiní výslovně ve smlouvě, je platba součástí nájemného a pronajímatel už nemůže takovou dodatečnou platbu požadovat nebo se jí domáhat.

5.5 Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů

Podle ustanovení § 488e odst. 2 věta druhá obchodního zákoníku přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce. Obchodní zákoník pro ně určil stejný režim jako při přechodu práv a závazků a téměř totožný režim jako v případě smlouvy o prodeji podniku obsažený v § 480 obchodního zákoníku, toto ustanovení je více extenzivní, když tam zákonodárce zahrnul ještě i práva z pracovněprávních vztahů vyplývající.

Zaměstnanci jsou významnou součástí podniku a tvoří jeho osobní složku. K zajištění právní jistoty zaměstnanců zákoník práce⁷⁹ v § 338 odst. 1 stanoví, že

⁷⁹ Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce.

k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů může dojít jen v případech stanovených tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem. Tímto zvláštním právním předpisem je nepochybně § 488e odst. 2 obchodního zákoníku.

Podle terminologie zákoníku práce dochází při smlouvě o nájmu podniku k převodu činnosti zaměstnavatele nebo části činnosti zaměstnavatele na tzv. přejímajícího zaměstnavatele. Navíc ještě při přechodu práv a povinností přecházejí na nového zaměstnavatele nejen práva z individuálních pracovněprávních vztahů, ale i práva a povinnosti z kolektivních pracovněprávních vztahů.⁸⁰

Dosavadní zaměstnavatel a přejímající zaměstnavatel jsou v této souvislosti povinni informovat odborovou organizaci, radu zaměstnanců a samotné zaměstnance o této skutečnosti a projednat s nimi datum a důvody převodu, důsledky převodu pro zaměstnance a připravovaná opatření ve vztahu k zaměstnancům. Podle ustanovení zákoníku práce a při splnění dalších zákonných podmínek nelze vyloučit situaci, kdy zaměstnanci dostanou výpověď z pracovního poměru z důvodu restrukturalizace, z organizačních důvodů popřípadě pro nadbytečnost.⁸¹

5.6 Přechod vlastnictví genericky určených věcí

Obchodní zákoník upravuje speciálně režim pro věci určené podle druhu. Důvodem je jejich specifické postavení v rámci podniku a proto pro ně není vhodný obecný nájemní vztah. Genericky určené věci jsou určeny ke zpracování, zhodnocení, nebo jinému spotřebování. Proto nelze předpokládat, že budou po skončení nájmu vráceny, nebo vráceny ve stejném množství. Tato úprava je podpůrná a uplatní se pouze za splnění konkrétních zákonných podmínek. Nájemce tyto věci na začátku nájmu od pronajímatele odkoupí a na konci nájmu podniku odkoupí zase pronajímatel všechny genericky určené věci od nájemce. Z povahy věci je jasné, že to nebudou ty samé věci, nebo stejné množství věcí. Proto se budou i úplaty lišit.

⁸⁰ Vysokajová, M., Kahle, B., Doležilek, J. *Zákoník práce s komentářem*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. Str. 422.

⁸¹ Lochmanová, L. *Smlouva o prodeji podniku*. Právní rádce, 2005. č. 6. Str. 3.

Úprava přechodu genericky určených věcí je upravena v § 488g odst. 2 obchodního zákoníku, který je také specificky definuje pro svou potřebu. Pod pojmem genericky určených věcí rozumíme zejména materiál určený ke zpracování, zboží na skladě, náhradní díly a jiné věci, které se zpracovávají, nebo jinak spotřebovávají v souvislosti s provozem podniku nebo věci, které slouží k odbytu. Toto vymezení je spíše relativní, protože se v praxi tyto věci budou dát přesně identifikovat. Například náhradní díly, nebo zboží na skladě budou katalogizovány v skladištním systému pod výrobním označením a takto budou i vedeny v účetnictví podniku. I když budou tyto věci jednotlivě evidovány, nic to nemění na jejich druhové povaze vzhledem k § 488g odst. 2 obchodního zákoníku, pokud zároveň splní výše uvedené podmínky, tj. pokud se zpracovávají nebo spotřebovávají v souvislosti s provozem podniku nebo slouží k odbytu. Druhově určené věci musí být účinností smlouvy o nájmu podniku součástí podniku a samozřejmě musí jít o věci, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.

Vlastnické právo k věcem určeným podle druhu přechází podle tohoto dispozitivního ustanovení účinností smlouvy o nájmu podniku z pronajímatele na nájemce. Přejednost je vázán na podmínku, podle které si musí strany dohodnout přiměřenou úplatu za tyto věci, která bude buď součástí nájmného, nebo mimo nájmné. Po splnění této podmínky nastane přechod přímo ze zákona. Dohoda může být součástí smlouvy o nájmu podniku, nebo může být samostatná. Pro samostatně stojící dohodu nevyplývá povinnost povinné písemné formy, ale z hlediska dokazování vlastnictví doporučuji vždy písemnou formu. Problematické se mi jeví spojení přiměřená odměna, které může způsobovat problémy a případně sloužit jako základ právních sporů.⁸²

Kromě povinnosti stran sjednat si přiměřenou úplatu jsou strany povinny sepsat soupis věcí určených podle druhu. Jedná se sice o povinnost, ale při jejím nesplnění není dotčen přechod vlastnického práva a nemůžu dovést ani jinou přímou sankci. Vzhledem k tomu, že jde o dispozitivní ustanovení, mohou si strany sjednat odchylnou úpravu nebo ji vyloučit. V případě, že úpravu vyloučí, nebo nedostojí výše zmíněné podmínce sjednání přiměřené platby a neupraví si ani režim věcí určených podle druhu sami jiným způsobem, budou tyto věci spadat pod obecný nájmní režim.

⁸² Pohl, T. *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*. Obchodní právo, 2001. č. 2. Str.9.

5.7 Zákaz podnájmu

Podle kogentního ustanovení v § 488c odst. 1 nelze přenechat podnik do podnájmu. Taková dohoda by byla pro rozpor se zákonem absolutně neplatná ve smyslu § 39 občanského zákoníku a to i v případě, že by pronajímatel udělil souhlas s takovou dohodou. Tento výslovný zákaz se vztahuje na podnik jako celek. Proto si myslím, že jeho jednotlivé části mohou být dále pronajaty. Režim podnájmu a případná nutnost svolení pronajímatele podniku by se posuzovala podle povahy pronajaté věci například podle § 666 občanského zákoníku, nebo § 6 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

5.8 Konkurenční doložka

V případě smlouva o nájmu podniku může vzniknout smluvním stranám potřeba se chránit proti konkurenčnímu jednání protistrany smlouvy. Kdyby se například nájemce rozhodl po skončení nájmu využít svých zkušeností nabytých během provozu podniku a založil by si podnik konkurujícího charakteru, mohl by ohrozit pronajímatelovo úspěšné pokračování v podnikání. Na druhou stranu by mohl pronajímatel pronajmout svůj podnik, ale současně by si v blízkém okolí otevřel podnik se stejným předmětem podnikání, mělo by takové jednání dopad na rentabilitu provozu pronajatého podniku. Nájemce by tak mohl přijít o velkou část klientely a snížil by se mu profit. K zabezpečení právě takového a podobného jednání slouží institut konkurenční doložky, který v případě smlouvy o nájmu podniku upravuje § 488h obchodního zákoníku, který dále odkazuje na přiměřené použití konkurenční doložky obsažené v § 672a obchodního zákoníku, tedy v úpravě o obchodním zastoupení.

Podle § 488h obchodního zákoníku lze ve smlouvě o nájmu podniku konkurenční doložkou omezit činnost pronajímatele na dobu trvání nájmu, nebo činnost nájemce po skončení nájmu. Je potřeba výslovného ujednání, jinak nedojde k aplikaci § 488h obchodního zákoníku. K sjednání konkurenční doložky je potřeba splnit podmínky obsažené v § 672a obchodního zákoníku. Třebaže je ustanovení § 488h dispozitivní, je

určení podmínek obsaženo v kogentním ustanovení. Proto je nutné brát splnění těchto podmínek jako *conditio sine qua non* konkurenční doložky. Mezi náležitosti podle § 672a obchodního zákoníku patří:

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

Požadavek písemné formy pro konkurenční doložku je nutné brát v úvahu zejména, pokud sjednána jako změna smlouvy o nájmu podniku nebo její dodatek. Obecně totiž není písemná forma pro změnu smlouvy o nájmu podniku nutná podle § 272 odst. 2 obchodního zákoníku. Doba platnosti konkurenční doložky je u pronajímatele omezena na dobu trvání nájmu jak vyplývá z § 488h obchodního zákoníku a u nájemce je omezena na dobu nejvíce dvou let po skončení nájmu podle § 672a odst. 1 obchodního zákoníku.

Případné nedodržení výše uvedených podmínek podle § 672a odst. 2 obchodního zákoníku je sankcionováno neplatností smlouvy. Vzhledem k tomu, že jde o neplatnost stanovenou pouze na ochranu jedné smluvní strany zavázané z konkurenční doložky, půjde o relativní neplatnost ve smyslu § 267 odst. 1 obchodního zákoníku. Navíc dává § 672a odst. 3 obchodního zákoníku právo soudu 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

Právní úprava důvodů pro zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku není upravena společně v jediném předpise. Za základ slouží úprava občanského zákoníku o obecné nájemní smlouvě, kterou doplňuje speciální úprava obchodního zákoníku. Kromě jediného jsou všechna ustanovení dispozitivní, ale tato dispozitivní povaha je v jistých ohledech relativní. Smluvní vyloučení zániku vztahu by v některých případech mohlo odporovat zásadám soukromého práva. To totiž neumožňuje založit trvalý smluvní vztah bez možnosti dosáhnout zániku takového vztahu. Ujednání, které by to umožňovalo, by bylo v rozporu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku. Nájemní vztah ze smlouvy o nájmu podniku zaniká zejména:

- Výpovědi podle § 488f odst. 2 obchodního zákoníku,
- Uplynutím doby podle § 488f odst. 1 obchodního zákoníku,
- Zaplacením odstupného podle § 355 obchodního zákoníku,
- Zánikem v důsledku zmaření účelu smlouvy podle § 356 a násl. obchodního zákoníku,
- Zánikem pronajatého podniku podle § 680 obchodního zákoníku,
- Dohodou podle § 570 a násl. občanského zákoníku,
- Odstoupením od smlouvy podle § 667 odst. 2, § 679 a 684 občanského zákoníku spolu s § 352 a násl. obchodního zákoníku,
- Dodatečnou nemožností plnění podle § 575 a násl. občanského zákoníku a § 352 a násl. obchodního zákoníku,
- Splynutím podle § 584 občanského zákoníku,
- Smrtí nájemce podle § 579 občanského zákoníku.

6.2 Důsledky zániku závazkového vztahu

V okamžiku zániku nájemního vztahu ze smlouvy o nájmu podniku zanikají zejména základní práva a povinnosti smluvních stran. Nájemci zaniká oprávnění samostatně provozovat a řídit podnik a brát z něj užitky, pronajímateli právo na nájemné. Tomuto vymezení také odpovídá zpětný přechod dispozice podnikem. V jakém stavu má být ale podnik navrácen? Obchodní zákoník tuto situaci neřeší a proto bude nutné použít obecnou úpravu nájmu v občanském zákoníku.

Obecná úprava nájemní smlouvy stanoví v § 682 občanského zákoníku povinnost nájemce vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání. V případě, že nebyl způsob užívání výslovně smluven, je nájemce povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při posouzení adekvátnosti stavu konkrétnímu způsobu provozování bude nutno zohlednit specifickou povahu podniku. Podnik je totiž hromadnou věcí, jež je v čase proměnlivá a dynamicky se měnící.

Podnik by měl být navrácen v takovém stavu, v jakém by byl, kdyby jej provozovala odborně znalá osoba s odbornou péčí, v čemž musí být zohledněno i podnikatelské riziko. Jedná se o odbornou péči ve smyslu § 488e odst. 1 obchodního zákoníku. V úvahu je potřeba brát i celkovou přiměřenost kroků, které mají perspektivu delší než nájem, zejména strategické plánování provozu s ohledem na vývoj trhu v daném odvětví. Takový podnik bude odpovídat řádnému provozování podniku ve smyslu § 665 občanského zákoníku, spolu s dodržáním povinností podle § 667 občanského zákoníku. Tyto ustanovení poskytují jistý minimální standard ochrany pronajímatele. Mohou mu zaručit účinnou ochranu proti neodpovědným zásahům do podniku. Na druhé straně jsou běžné podnikatelské chyby imanentní provozu podniku, a proto v obecné rovině nepřesahují rámec odborné péče.

Vždy v konkrétním případě bude nutno posoudit, jestli podnik skutečně odpovídá konkrétnímu způsobu provozování v době ukončení nájmu. Také lze doporučit, aby obě smluvní strany pamatovaly na stanovení stavu, v jakém má být podnik vrácen a tento závazek si dostatečně zajistily. Jako sjednané kritérium může

posloužit hodnota podniku, nebo jiná ekonomická kritéria. To se rovněž prolíná do jisté míry s regulací způsobu provozu podniku.

Jestli neodpovídá podnik výše zmíněným kritériím, může se pronajímatel domáhat náhrady podle § 683 odst. 2 občanského zákoníku. Toto pravidlo obsahuje prekluzivní lhůtu a v případě, že není uplatněno v šestiměsíční lhůtě, pak zaniká. Jde o dispozitivní ustanovení, takže si smluvní strany mohou sjednat režim odpovědnosti jiným způsobem.

Stejně jako při vzniku nájmu, tak i při jeho zániku musíme brát v úvahu specifický charakter podniku. Proto úprava obsahuje výslovné ustanovení pro některé složky podniku. Jejich záměrem je především dosáhnout zpětného efektu oproti vzniku nájmu.

6.2.1 Práva a závazky

Podle ustanovení § 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. Při vzniku nájmu si zákonodárce potrpí na nedílnost závazků od podniku podle § 488e odst. 2 obchodního zákoníku, ale při zániku nájmu je naopak zásadně odděluje. Ještě k tomu se tento princip vztahuje na veškeré závazky, tedy i na závazky, které přešly na počátku nájmu z pronajímatele na nájemce. Pronajímatel ručí podle § 488e odst. 2 obchodního zákoníku za splnění těch závazků, které přešly se vznikem nájmu podniku na nájemce. Takový princip je velice přísný a v zásadě je neopodstatněný.

Rád bych poukázal na nedůslednou terminologii zákonodárce u závazků. Při vzniku nájmu přecházejí „závazky, které náležejí k provozovanému podniku“, a při zániku se jedná o „závazky související s podnikem“. Výkladem této nesrovnalosti by se dalo dojít k závěru, že při zániku nájemního vztahu nejde jenom o závazky, které náležejí k provozovanému podniku, ale o všechny závazky, které vznikly za dobu trvání nájmu, i když souvisí s podnikem, ale náležet mu nemusí. Nicméně toto rozpolčení beru

jako chybu v zákoně a vzhledem k účelu těchto ustanovení bude podle mého názoru lepší považovat oba pojmy za sobě rovné.

Smysl úpravy nájmu podniku v souvislosti se zánikem nájemního vztahu je zejména umožnit pronajímateli navázání bez obtíží na nájemcův provoz podniku. Výše již bylo uvedeno, že neprovozování podniku má negativní majetkový dopad na pronajímatele, protože se mu snižuje hodnota jeho vlastnictví. Proto je podle mého názoru delší prodleva provozu v rozporu s účelem úpravy smlouvy o nájmu podniku. To platná úprava nezajišťuje, dokonce závazná konstrukce splatnosti závazků může mít za následek vznik této prodlevy a nemožnost ihned navázat na provoz podniku.

Jako velice problémové se mi jeví teoretický princip splatnosti, tedy jak konstruovat obecnou splatnost závazků. Situace je jasná u přechodu práv a závazků, tam dojde jenom k záměně osoby oprávněné nebo povinné, dojde tedy jen ke změně subjektů závazkového vztahu. Vlastní obsah závazků zůstává nezměněn a proto můžeme princip přechodu použít v podstatě na všechny závazky. Není mi ale jasné, jak můžeme ve všeobecné rovině použít na závazky fikci jejich splatnosti k určitému časovému okamžiku. V podstatě ji lze použít jen na jednorázové plnění. Na druhou stranu pokud se jedná o plnění opakované, nebo o trvalé strpění nějakého jednání, ve smyslu chování, nebo nechování se, je konstatování takového závazku nesmyslné. T. Pohl uvádí jako příklad nájemní vztah k bytům, které tvoří součást podniku a slouží jeho zaměstnancům, nebo nájem osobních a nákladních automobilů sloužících k dopravě.⁸³ I při jednorázovém plnění může být konstrukce všeobecné splatnosti protichůdná, jelikož věřitel nemusí mít vždy zájem na okamžité splatnosti.

Jak máme vykládat slovo „závazky“ v druhé větě § 488e odst. 4? Jde o závazkový právní vztah, tedy závazek v širším slova smyslu? Nebo o závazek v užším slova smyslu, tedy o povinnost vycházející ze závazkového právního vztahu ve smyslu dare, facere, omittere, pati. Z dikce druhého a čtvrtého odstavce § 488e obchodního zákoníku mám za to, že se jedná o závazek v užším slova smyslu. Z toho důvodu zůstávají nedotčena práva ze závazkového vztahu svědčící podniku, ale závazky k tíži podniku se stávají splatnými. Ještě obtížnější se zdá promítnout tuto zásadu do synallagmatických vztahů, kde jsou práva a závazky navzájem podmíněna. Tím se

⁸³ Pohl, T. *Smlouva o nájmu podniku v novele obchodního zákoníku*, Obchodní právo, 2001. č. 2. Str. 7.

ukazuje jako výkladově nemožné rozštěpit jejich práva a povinnosti a celý princip je značně nedomyšlený až nesmyslný. Při výkladu závazku ve smyslu závazkového právního vztahu se dostaneme do situace, kdy budeme celému podniku (právům) určovat rozdílný režim od zbytku hromadné věci. Splatnost by tím postihla obě strany což se mi zdá jako neúnosné.

Proto se mi jeví ustanovení § 488e odst. 4 v současném znění jako obtížně vyložitelné a je potřeba toto ustanovení upřesnit, hlavně reflektovat různorodost závazků. Jako návrh de lege ferenda doporučuji podřídít práva a závazky stejnému režimu při vzniku a při zániku nájemního vztahu. Tak by bylo možné dosáhnout kontinuitu provozu podniku. Bylo by vhodné umožnit smluvním stranám dohodnout si popřípadě odlišný režim.

6.2.2 Věci určené podle druhu a předměty průmyslového vlastnictví

Podle dispozitivního ustanovení § 488g odst. 3 obchodního zákoníku zaniká oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s podnikem skončením nájmu, popřípadě zápisem zániku licence do příslušné evidence na základě zániku nájmu. Podle povahy předmětů průmyslového vlastnictví dojde k zániku zánikem nájemního vztahu, anebo až po splnění náležitostí obsažených ve zvláštních zákonech.

Toto ustanovení rovněž určuje, že vlastnictví k předmětům určeným podle druhu ve smyslu § 488g odst. 2 přechází okamžikem skončení nájmu na pronajímatele. Strany jsou povinny sepsat zápis o předání těchto věcí a pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody. Toto pravidlo neobsahuje požadavek na sjednání přiměřené úplaty oproti úpravě při vzniku nájmu. Přiměřená úplata je při vzniku nájmu podniku podmínkou aplikace tohoto pravidla. Důsledná doslovná aplikace § 488g odst. 3 obchodního zákoníku by vedla k závěrům nesouladným s právem. Šlo by o neodůvodněnou nerovnost v právech a povinnostech smluvních stran pro stejnou situaci. S. Plíva tuto podmíněnost dovozuje na základě analogie s § 488g odst. 2 obchodního zákoníku, kde 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 stěží mohl úspěšně uplatnit právo na zaplacení ceny věcí, když povinnost pronajímatele je stanovena jako „povinnost uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody“. Výklad, který podmiňuje přechod vlastnictví z nájemce na pronajímatele jejich dohodou o ceně převzatých věcí, odpovídá smyslu odstavce 3.“⁸⁴ Na povinnost sepsat zápis o předání věcí lze aplikovat nárok, aby obsahoval soupis těchto věcí. Půjde o podmíněný, ale zákonný přechod k okamžiku zániku nájemního vztahu. V případě, že se strany nedohodnou na úplatě, k přechodu vlastnictví nedojde a předměty vlastnictví zůstanou ve vlastnictví nájemce, který je zakoupil, protože nejsou součástí podniku. A podnik v sobě nemůže zahrnovat věci patřící různým vlastníkům.

⁸⁴ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 11. vydání*, Praha: C. H. Beck, 2006. [komentář k § 488g].

7 Závěr

Tato diplomová práce pojednává o smlouvě o nájmu podniku. Při jejím vypracování jsem postupoval systematickým způsobem a postupně jsem pojednal o podniku obecně a o významu pojmu podnik, o nájmu podniku v českém právním řádu s ohledem na historický vývoj, dále jsem pokračoval vymezením podstatných obsahových částí smlouvy o nájmu podniku, popsal jsem proces vzniku samotné smlouvy, vymezil základní práva a povinnosti smluvních stran a nakonec jsem popsal zánik závazkového vztahu ze smlouvy o nájmu podniku, jež působí největší výkladové potíže.

Smlouva o nájmu podniku patří mezi novější instituty českého soukromého práva. Pozitivně hodnotím již samotné zařazení tohoto smluvního typu do soukromého práva, protože umožňuje nakládat s podnikem jako hromadnou věcí a tím by měla poskytnout ochranu všem, kteří se snaží pronajmout svůj předmět podnikání. Již není nutno uzavírat komplikované nepojmenované smlouvy, i když se mnoho podnikatelů rozhodne i v dnešní době preferovat spíše tento způsob pronájmu. Zde narážím na první problém tohoto smluvního typu. Jeho úprava v obchodním zákoníku není velmi obsáhlá a i přes svoji více než desetiletou existenci vyvolává řada ustanovení aplikační nesnáze. Hlavní příčinou je podle mého názoru velké množství kogentních ustanovení. Ty mají jistě sloužit především k ochraně smluvních stran, ale podle mého názoru to může mít často opačný efekt. Proto si myslím, že tento institut není v ČR často využíván. O tom svědčí i praktická neexistence judikatury jež by se přímo vztahovala k tomuto institutu a proto se při výkladu musíme obracet na judikaturu v případě smlouvy o prodeji podniku.

Samotnou úpravu podniku v §5 obchodního zákoníku považuji i přes určité nedostatky dostačující pro potřeby praxe. K revizi pojmu podnik došlo již zákonem č. 370/2000 Sb., který zavedl pravidlo, že na právní poměry podniku se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Naopak považuji za přebytečné prohlášení podniku za hromadnou věc, zejména když je podnik souborem různorodých složek podnikání, jež samotný pojem věci hromadné přesahuje. V případě částí podniku nám sice judikatura

dovozuje vymezení části podniku podle samostatné účetní evidence, ale na druhou stranu ani nevylučuje, aby byla část podniku chápána ve smyslu samostatné organizační složky bez toho, aby vedla oddělené účetnictví.

Za další nedostatek považuji zejména odkaz na použití občanského zákoníku. Vzhledem k nedostatku judikatury tak zůstává otázka do jaké míry se uplatní obecná nájemní smlouva při smlouvě o nájmu podniku. Vzhledem k tomu vzniká i otázka do jaké míry lze uplatnit nároky pro případ vad podniku ať již při předání nájemci, anebo při zpětném předání pronajímateli. Dále bych chtěl poukázat na opomenutí režimu práv podle § 488e odst. 4, jež podle mého názoru nepodléhá zákonnému zpětnému přechodu. Zcela jasně se ukazuje, že veškerá kogentní ustanovení by měla být více bezchybná a bezproblémová, protože strany nemají žádnou možnost si svým smluvním ujednáním jejich nedostatky napravit. Tím se stávají některá kogentní ustanovení spíše přítěží, vzhledem k nejasnostem ve výkladu. Pro budoucnost bych doporučil zvýšit smluvní volnost, jestli se má smlouva o nájmu podniku nadále využívat v českém právním řádu. Tento smluvní typ má ulehčit obchodní styk a ne klást zbytečné překážky při jeho využívání. Proto je podle mého názoru v současném stavu využít smlouvu o nájmu podniku jen na pronájem jednoduchých podniků, jako jsou malé restaurace nebo kancelářské budovy. V případě komplexnějšího předmětu nájmu musí nutně narazit na zákaz v podobě kogentních ustanovení a pak prostě nebude možné uplatnit tento smluvní typ v široké míře a pronajímatelé se opět vrátí k nepojmenované smlouvě.

8 Cizojazyčné resumé

The main topic of this diploma thesis is the Contract for the Lease of Enterprise. This term is specified and regulated by the Czech Commercial Code, which is the act number 513/1993. Contract for the Lease of Enterprise is legal instrument, which creates an opportunity to rent the whole Enterprise in one document. There will be at least two parties to the Contract, one party is a lessor (or Landlord), who is not bound to register in the Commercial Register and the other has to mandatory register, mainly because he has to run the business with due diligence. In fact, this type of contract is very similar to many others in the foreign states in many variations like Business Lease Agreement, Commercial Lease Agreement, Lease of an Enterprise in English speaking countries.

The Contract for the lease of Enterprise has special regime as collective thing or universitas rerum. There are many mandatory provisions, which both parties must accept and abide, before they can successfully sign the contract. Writing form is mandatory to the Contract for the Lease of Enterprise by the §488b third section of the Commercial Code only if the parties of contract give explicit will and consent to include it into the particular Contract for the Lease of Enterprise.

In the aspect of enterprise as a collective thing, the enterprise consists of tangible, intangible and personal components. Its definition is contained in the § 5 of the Commercial Code. The enterprise, which is in the Contract, is in the legal terms a thing, handled like any other thing, with exception of the mandatory paragraphs contained in Commercial Code. They also refer to the Czech Civil Code, the act number 40/1964.

To successfully create the Contract the parties have to identify it is necessary to negotiate aa essential parts stipulated in § 488b of the Czech Commercial Code, which are specifications in the lessor of an enterprise and the lessee of an enterprise. To proper determination of an enterprise the lessor's obligation to let his enterprise to the lessee for the latter to operate it independently and manage it at his cost and risk and to have benefits. Lessee has the obligation to pay the rent to the lessor and also stipulation of the rent.

The legal regulation of this specific contract is in connection with the Czech Civil Code. The § 488c subparagraph 2 of the Commercial Code refers to it.

9 Seznam použité literatury a pramenů

Knižní literatura:

- Anderson, Ronald A.; Fox, I., Twomey, David P.; Business law, UCC comprehensive volume, revised edition, textbook series, South - western publishing CO.
- Bejček, J., Eliáš, K., Raban, P. a kol. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. 4. Vydání.* Praha: C. H. Beck, 2007.
- Bellamy, Child. *European Community Law of Competition.* London: Sweet and Maxwell, 2001.
- Dědič, J. a kol. *Obchodní zákoník komentář, Díl IV. §221 - §775,* Polygon, 2002.
- Dominik, R., Kizlink, K. *Obchodní zákoník a jiné prameny obchodního práva.* Praha: Nakladatelství V. Orla, 1927.
- Eliáš, K. a kolektiv autorů. *Občanský zákoník, Velký akademický komentář. 1. a 2. Svazek.* Linde Praha a. s., 2008.
- Eliáš, K., *Obchodní zákoník s výběrem judikatury od r. 1900. 5. Vyd.* Praha: Linde, 2006.
- Eliáš, K., Dvořák, T. a kol. *Obchodní zákoník - Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od r. 1900 - 5. vydání.* Praha: Linde Praha, 2006.
- Eliáš, K. a kol. *Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry.* C. H. Beck. Praha, 1996.
- Eliáš, K., Bejček, J., Hajn, P., Ježek, J. a kol. *Kurs obchodního práva. Obecná část. Soutěžní právo. 5. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2007.
- Fiala, J., Kindl, M. a kol. *Občanské právo hmotné.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2007.
- Hermann-Otavský, K. *Všeobecný zákoník obchodní a pozdější normy obchodního práva v zemích historických, díl I.* Praha: Nakladatelství V. Orla, 1927.
- Horáček, R. *Práva na označení.* Praha: C. H. Beck, 2004.
- Koblíha, I., Kalfus, J., Krofta, J., Kovařík, Z., Kozel, R., Pokorná, J., Svobodová, Y., *Obchodní zákoník úplný text zákona s komentářem.* Linde Praha, 2006.

- Kopáč, L. *Obchodní kontrakty II. díl*. Prospektrum. Praha, 1994.
- Krčmář, J. *Právo občanské I. Výklad úvodní a část všeobecná*. Praha: Všehrad, 1932.
- Malý, J. *Obchod s nehmotnými statky*. Praha: C. H. Beck, 2002.
- Malovský-Wenig, A. *Příručka obchodního práva*. Praha: Kompas, 1947.
- Marek, K. *Obchodněprávní smlouvy, 5. aktualizované vydání*. Masarykova univerzita Brno, 2004.
- Marek, K. *Smluvní obchodní právo, kontrakty. 2 vydání*. Brno: Masarykova univerzita, 2006.
- Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku 1. díl, 4. vydání*, Praha: ASPI Publishing, 2004.
- Pelikánová, I. a kol. *Obchodní právo. Díl II. 2. přepracované vydání* Praha: ASPI Publishing (CODEX Bohemia), 2003.
- Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku s přihlédnutím k evropskému právu - I. díl (4. aktualizované vydání)*. Praha: ASPI, a. s., 2004.
- Pelikánová, I. *Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, ASPI a. s., 2000.
- Pelikánová, I. *Smlouva o nájmu podniku in Plíva, S. a kol. Změny v obchodním právu*. Praha: ORAC, 2001.
- Plíva, S. a kolektiv, *Změny v obchodním právu*, ORAC, s. r. o., 2003.
- Plíva, S. *Obchodní závazkové vztahy. 1. vyd.* Praha: ASPI, 2006.
- Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku in Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Praha: ASPI a. s., 2005.
- Pospíšilová, A. a kol. *Vzory smluv pro podnikatele*. Praha: ASPI a. s., 2007.
- Slováková, Z. *Průmyslové vlastnictví, 2. doplněné a rozšířené vydání*. Praha: LexisNexis, 2006.
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář. 12. Vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009.
- Vysokajová, M., Kahle, B., Doležilek, J. *Zákoník práce s komentářem. 1. vyd.* Praha: ASPI, 2007.

- Zoufalý, V., Munková, J. a kol. *Velká kniha smluvních vzorů. 5. přepracované a doplněné vydání.* Praha: C. H. Beck, 2007.

Odborné publikace

- Alexander, J. *Prodej podniku, souhlas akcionářů a výklad §67a ObchZ.* Právní rozhledy, 2006. č. 21.
- Baudyš, P. *Význam zápisu v katastru nemovitostí.* Právní rádce č. 3/1996
- Brandýs, J. *Ještě k převodu či přechodu ochranných známek.* Průmyslové vlastnictví, 1993. č. 4.
- Dědič, J. *K některým problémům ze smluv o prodeji podniku.* Právní praxe č. 2/1993.
- Doležil, T., Havel, B. *Příliš těžké břemeno harmonizace - k novele obchodního zákoníku.* Právní rozhledy, 2005. č. 10.
- Dvořák, T. *Dispozice s podnikem.* Právní rozhledy, 2003. č. 3.
- Eliáš, K. *Neúčinnost dlužníkovy účasti na založení společnosti,* Právní rozhledy č. 4/1999.
- Eliáš, K. *Vymezení podniku v českém obchodním zákoníku.* Právní rozhledy, 1993. č. 3.
- Helešicová, J. *K postavení věřitele,* Právní rádce č. 5/1999.
- Holub, O. *Věc hromadná - soubor věcí,* Ad Notam, 2002. č. 3.
- Jelínek, M. *K problematice přechodu ekologických závazků v rámci smlouvy o prodeji podniku.* Právní rádce, 1995. č. 12.
- Jouza, L. *Chcete koupit podnik?.* Moderní řízení č. 7/1993.
- Kolářová, L. *Může mít podnikatel více podniků?* Právní praxe, 1993. č. 7.
- Kopáč, L., Švestka, J. *K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku.* Právní rozhledy č. 2/1997.
- Kopáč, L., Švestka, J. *Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor.* Právní rozhledy. č. 1, 1994.

- Kopáč, L., Švestka, J. *Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor*. Právní rozhledy č. 1/1994.
- Lisse, L. *Know-how v českém právním řádu*. Právní rozhledy, 2003. č. 10.
- Lochmanová, L. *Smlouva o prodeji podniku*. Právní rádce, 2005. č. 6.
- Marek, K. *Smlouva o nájmu podniku*. Právo a podnikání, 2002. č. 2.
- Marek, K. *Smlouva o prodeji podniku*. Právní fórum, 2004. č. 5.
- Marek, K. *Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku I*. Ad Notam, 2005. č. 5.
- Marek, K. *Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku II*. Ad Notam, 2005. č. 6.
- Marek, K. *K fakultativním obchodům ve vztahu k tzv. absolutním neobchodům*. Právní zpravodaj č. 12/2000.
- Munková, J. *Podnik jako adresát normy v soutěžním právu*. Právní rozhledy, 2004. č. 17.
- Olivová, K. *Vklad práva k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Právo a podnikání č. 4/1996.
- Pelikánová, I. *Úvaha o věcech v právním smyslu*. Právní praxe v podnikání, 1995. č. 11
- Pelikánová, I. *Problém převodu a přechodu práv*. Právní rozhledy, 2001. č. 4.
- Plíva, S. *Některé problémy smlouvy o nájmu podniku*. Právní fórum, 2005. č. 2.
- Reschová, K. *Smlouva o nájmu podniku*. Právní rádce, 2005. č. 7.
- Švejda, M., Žabenská, S. *Problematika nájmu podniku*. Právní rozhledy, 1999. č. 5
- Tobeš, Z. *Smlouva o nájmu podniku*. Právní rádce, 2001. č. 10.
- Pohl, T. *Smlouva o nájmu podniku v novele obch. zákoníku*. Obchodní právo, 2001. č. 2.
- Zábrš, A. *Know-how, součást vlastnictví firmy, hospodaření s ním a jeho ochrana*. Průmyslové vlastnictví, 1993. č. 2.

Právní předpisy

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 141/1950, občanský zákoník
- zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 207/ 2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů a 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;
- zákon č. 478/1992 Sb., o užitných vzorech, v platném znění;
- zákon č. 408/2000 Sb., o ochraně práv k odrudám rostlin a o změně zákona č. 92/1996 Sb., o odrudách, osivu a sadbě pěstování rostlin, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 56/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
- dekret 100/1945 Sb.
- zákonem č. 103/1950 Sb., o národních podnicích průmyslových, jenž změnil některé právní termíny a pokračoval v personifikaci podniku.
- Obecný zákoník občanský č. 946/1811 sb.z.s.
- Rozsudek ESD ve věci C-41/90 Klaus Höffner a Fritz Elser v. Macrotron, GmbH, SbSD 1991.
- Rozsudek ESD ve věci T-11/89, Shell, SbSD 1992, II-757.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003
- Živnostenský řád č. 227/1859 ř.z.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.4.2004, sp. zn. 32 Odo 557/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 9. 2004, sp. zn. 29 Odo 405/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.9.1999, sp. zn. 33 Cdo 1199/98-124.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.12.1994, sp. zn. Rc 30/97 Odon 34/93.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.7.2005, sp. zn. 29 Odo 1058/2003.
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 6. 1996, sp. zn. 5 Cmo 505/95.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1999. sp. zn. IV. ÚS 499/98.
- 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.
- nařízení vlády č. 503/2000 Sb., o Obchodním věstníku

<http://www.legislation.gov.uk/all?title=landlord%20tenant%20act>

http://www.leasingbusinesspremises.co.uk/downloads/code_comm_lease090805.pdf

Příloha č. 1

HLAVA DVACÁTAPÁTÁ

O smlouvě nájemní (pachtovní), dědičném pachtu a dědičném úroku

Smlouva nájemní (pachtovní)

§ 1090

Smlouva, kterou někdo nabývá užívání věci nespotřebitelné na určitou dobu a za určitou cenu, jmenuje se vůbec smlouvou nájemní (pachtovní).

I. Smlouva nájemní a pachtovní

§ 1091

Mohou-li najaté věci býti užívány bez dalšího obdělávání, jest to smlouva nájemní; může-li jich však býti používáno jen vynaložením píle a námahy, jest to smlouva pachtovní. Jsou-li dány do nájmu neb pachtu jedinou smlouvou věci prvního i druhého druhu, posuzuje se smlouva podle povahy věci hlavní.

Náležitosti

§ 1092

Smlouvy nájemní a pachtovní mohou býti uzavřeny o týchž věcech a týmž způsobem, jako smlouva trhová. Nájemné a pachtovné zapravuje se jako kupní cena, nebylo-li jinak smlouveno.

§ 1093

Vlastník může pronajmouti neb propachtovati jak své movité a nemovité věci, tak i svá práva; může se mu však i přihoditi, že najme užívání své vlastní věci, náleželi-li toto užívání osobě třetí.

Účinek

§ 1094

Jestliže smluvní strany se dohodly o podstatných podmínkách nájmu neb pachtu, to jest o věci a ceně, jest smlouva zcela dojednána a užívání věci pokládá se za koupené.

§ 1095

Jestliže smlouva nájemní neb pachtovní byla zapsána do veřejných knih, pokládá se právo nájemcovo neb pachtýřovo za věcné právo, které i později držitel jest povinen snášeti po zbytek doby.

Vzájemná práva:

1. co se týče odevzdání, udržování a užívání;

§ 1096

Pronajímatelé neb propachtovatelé jsou povinni odevzdati a udržovati věc pronajatou neb propachtovanou na vlastní náklad v upotřebitelném stavu a nerušiti nájemce neb pachtýře ve smluveném užívání neb požívání. Je-li věc pronajatá neb propachtovaná při odevzdání vadná, neb stane-li se za nájmu neb pachtu bez viny nájemcovy neb pachtýřovy tak vadnou, že se nehodí ke smluvenému užívání, jest nájemce neb pachtýř po dobu neupotřebitelnosti a podle její míry zproštěn povinnosti platiti nájemné neb pachtovné. Tohoto osvobození není možno při nájmu nemovitých věcí předem se vzdáti. Pachtýř jest povinen nésti ze svého obvyklé opravy hospodářských budov jen potud, pokud lze je provésti ze hmot statku a službami, kterých může požadovati podle povahy statku.

§ 1097

Jsou-li nutny opravy, jimiž jest povinen pronajímatel neb propachtovatel, jest nájemce neb pachtýř zavázán oznámiti to bez odkladu pronajímateli neb propachtovateli, jinak ručí za škodu. Nájemce neb pachtýř pokládá se za nezmocněného jednatele, učinil-li na věc najatou nebo propachtovanou náklad náležející na pronajímatele neb propachtovatele (§ 1036), neb náklad užitečný (§ 1037); musí se však soudně domáhati náhrady nejdéle do šesti měsíců po vrácení věci najaté neb pachtované, jinak žaloba zaniká.

§ 1098

Nájemci a pachtýři jsou oprávněni věcí najatých neb pachtovaných upotřebovati a užívati podle smlouvy po stanovený čas, nebo též dáti je do podnájmu neb podpachtu, může-li se tak státi bez újmy vlastníkovi a ve smlouvě to nebylo výslovně zakázáno.

2. co se týče břemen;

§ 1099

Při pronájmech nese všechna břemena a dávky pronajímatel. Při vlastním pachtu, stal-li se úhrnkem, přejímá pachtýř kromě zapsaných hypotekárních břemen všechna břemena ostatní; byl-li však pacht smluven podle rozpočtu, nese pachtýř ona břemena, která byla od výnosu odečtena, anebo která musí býti zapravována pouze z plodů a nikoliv z půdy samé.

3. co se týče nájemného a pachtovného;

§ 1100

Není-li nic jiného smluveno neb v místě obvyklo, platí se nájemné nebo pachtovné, byla-li věc pronajata neb propachtována na jeden rok nebo několik let, pololetně; při kratší době nájemní neb pachtovní, po uplynutí této doby.

§ 1101

K zajištění nájemného přísluší pronajímateli nemovité věci zástavní právo na zařízení a svršcích do najaté věci vnesených a náležejících nájemci neb členům jeho rodiny, žijícím s ním ve společné domácnosti, pokud nejsou vyloučeny ze zabavení. Zástavní

právo zaniká, byly-li ony předměty odstraněny dříve, než byly zájemně popsány, leda že se to stalo podle soudního opatření a pronajímatel ohlásil své právo u soudu do tří dnů po výkonu. Jestliže se nájemce stěhuje nebo věci jsou zavlékány, aniž by bylo nájemné zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel věci na vlastní nebezpečí zadržeti, musí však do tří dnů žádati za zájemné popsání nebo věci vydati. Propachtovateli pozemku přísluší zástavní právo stejného rozsahu a stejného účinku na dobytek, který jest na propachtovaném statku, a na hospodářském nářadí a plodech, které tam ještě jsou.

§ 1102

Pronajímatel neb propachtovatel může si sice vymíniti, že nájemné nebo pachtovné bude placeno předem. Jestliže však nájemce neb pachtýř zaplatil předem více než jednu lhůtu, může to namítnouti později zapsanému věřiteli nebo novému vlastníku jen tehdy, jestliže to jest vyznačeno ve veřejných knihách.

Nájemné placené plody

§ 1103

Přenechá-li vlastník svůj statek s podmínkou, že přejímatel bude provozovati hospodářství a odevzdateli bude dávatí určitý díl všech užitků, na př. třetinu neb polovinu plodů, nevznikne smlouva pachtovní, nýbrž společenská, která se posuzuje podle pravidel pro tutu smlouvu daných.

V kterých případech a za jakých podmínek se promíjí nájemné

§ 1104

Když najaté neb propachtované věci nelze vůbec upotřebiti nebo používati pro mimořádné náhody jako jsou oheň, válka nebo nákaza, velké povodně, živelní pohromy neb úplná neúroda, není pronajímatel neb propachtovatel povinen je znovu zříditi, nemusí však též býti placeno žádné nájemné neb pachtovné.

§ 1105

Může-li nájemce přes takovou náhodu používati obmezeně najaté věci, sleví se mu též poměrná část nájemného. Pachtýři přísluší sleva pachtovného, jestliže mimořádnými náhodami užitky statku jen na rok propachtovaného klesly o více než jednu polovinu obyčejného výnosu. Propachtovatel jest povinen sleviti tolik, kolik tímto úbytkem se nedostává na pachtovném.

§ 1106

Jestliže nájemce neb pachtýř vzal na sebe všechna nebezpečí bez bližšího určení, rozumějí se tím jen škody vzniklé ohněm, vodou, neb živelními pohromami. Jiné mimořádné nehody nejdu na jeho nebezpečí. Jestliže se však výslovně zaváže, že ponese i všechny jiné mimořádné nehody, neplatí nikterak domněnka, že by chtěl ručiti i za nahodilou zkázu celé pachtované věci.

§ 1107

Nemůže-li se věci pronajaté neb propachtované upotřebiti neb užívati nikoli proto, že by byla poškozena neb jinak stala se neupotřebitelnou, nýbrž pro překážku nebo nehodu, která se přihodí nájemci neb pachtýři, nebo byli-li v době, kdy škoda se stala, plody od půdy již odděleny, stihá nepříznivá událost jen nájemce neb pachtýře. Musí přece zaplatiti nájemné neb pachtovné. Pronajímatel neb propachtovatel musí si však vpočítati uspořené náklady a výhody, jichž získal jiným použitím věci.

§ 1108

Domáhá-li se pachtýř slevy celého pachtovného neb jeho části podle smlouvy nebo ze zákona, musí propachtovateli bez prodlení oznámiti nastalou nehodu a událost dáti vyšetřiti, není-li v zemi známa, buď soudně nebo aspoň dvěma věci znalými muži; nezachová-li této opatrnosti, nebude slyšen.

4. co se týče vrácení;

§ 1109

Po skončení nájemní neb pachtovní smlouvy musí nájemce neb pachtýř vrátiti věc podle inventáře, byl-li zřízen, nebo aspoň v tom stavu, ve kterém ji převzal, pachtované pozemky však obdělané tak, jak obyčejně bývají v oné roční době, kdy pacht se končí. Ani právo zadržovací ani námitka kompenzace, ba ani námitka dřívějšího práva vlastnického nemohou jej chrániti před vrácením.

§ 1110

Nebyl-li při nájemní neb pachtovní smlouvě zřízen inventář, platí stejná domněnka, jako při právu požívacím (§ 518).

§ 1111

Byla-li najatá neb pachtovaná věc poškozena anebo zneužíváním opotřebena, ručí nájemci a pachtýři nejen za svoji vlastní vinu, nýbrž i za vinu podnájemcovu a podpachtýřovu, nikoli však za náhodu. Pronajímatel nebo propachtovatel musí se však náhrady z tohoto ručení domáhati soudně nejdéle do roka po vrácení najaté neb pachtované věci, jinak právo toto zanikne.

5. co se týče zrušení nájemní neb pachtovní smlouvy:

a) zánikem věci;

§ 1112

Nájemní neb pachtovní smlouva zaniká sama sebou, jestliže najatá neb pachtovaná věc jest zničena. Stane-li se tak zaviněním některé strany, přísluší druhé straně náhrada; stane-li se tak nešťastnou náhodou, není za to žádná strana druhé odpovědna.

b) uplynutím doby;

§ 1113

Smlouva nájemní neb pachtovní zaniká též uplynutím doby, která byla smluvena výslovně nebo mlčky a to buď tím, že nájemné bylo vyměřeno na určitou dobu, jako při tak zvaných pokojích na den, týdně, měsíce, nebo tím, že úmysl nájemcův neb pachtýřův výslovně byl projeven nebo se podává z okolností.

nebude-li smlouva obnovena;

§ 1114

Smlouva nájemní neb pachtovní může však býti obnovena nejen výslovně, nýbrž i mlčky. Byla-li ve smlouvě vymíněna předchozí výpověď, obnovuje se smlouva mlčky tím, bylo-li opomenuto dáti řádnou výpověď. Nebyla-li smluvena výpověď, obnovuje se smlouva mlčky, jestliže nájemce neb pachtýř po uplynutí smluvené doby věci dále upotřebuje nebo používá a pronajímatel neb propachtovatel jej při tom nechá.

§ 1115

Nájemní neb pachtovní smlouva obnovuje se mlčky za týchž podmínek, za kterých byla před tím uzavřena. Při pachtech však obnovuje se jen na jeden rok; jestliže však řádné užitky mohou se dostaviti teprve v pozdějším období, na tak dlouhou dobu, které jest třeba, aby užitky jednou mohly býti vybrány. Nájemy, z nichž se platívá nájemné teprve po roce nebo po půl roce, obnovují se za půl roku; všechny kratší nájemy obnovují se však mlčky na onu dobu, která před tím byla určena v nájemní smlouvě. O opětovných obnoveních platí totéž, co zde bylo nařízeno o prvním obnovení.

c) výpovědí;

§ 1116

Pokud trvání nájemní neb pachtovní smlouvy není určeno ani výslovně ani mlčky, ani zvláštními předpisy, musí ten, kdo chce zrušiti smlouvu, dáti druhému výpověď, a to při pachtech na 6 měsíců, při nájmech nemovité věci na čtrnáct dní, a movitých na čtyřiaadvacet hodin před tím, než věc má býti odevzdána.

§ 1116a

Smrtí jedné ze smluvních stran smlouva nájemní neb pachtovní se neruší. Nájemy bytu mohou však, zemře-li nájemce, býti zrušeny bez ohledu na smluvenou dobu, jak od dědicův nájemcových, tak i od pronajímatele, zachová-li se zákonná doba výpovědní.

§ 1117

Nájemce nebo pachtýř jest oprávněn i před uplynutím smluvené doby od smlouvy bez výpovědi odstoupiti, jestliže věc byla odevzdána nebo bez jeho viny se octla v takovém stavu, že se nehodí ke smluvenému užívání, anebo byla-li mu značná část náhodou na delší dobu odňata, neb stala se neupotřebitelnou. Z důvodu, že najaté obytné místnosti jsou zdraví škodlivé, přísluší toto právo nájemci i tehdy, jestliže se ho ve smlouvě vzdal nebo jestliže stav místnosti při uzavření smlouvy znal.

§ 1118

Pronajímatel neb propachtovatel může žádati, aby smlouva byla předčasně zrušena, jestliže nájemce nebo pachtýř užívá věci ke značné škodě, jestliže, ač upomenut, jest s placením nájemného neb pachtovného v prodlení tak, že až do uplynutí termínu nezaplatil úplně nedoplatku nájemného neb pachtovného, nebo jestliže pronajatá budova musí býti znovu postavena. Nájemce není povinen připustiti na svou újmu stavby, sloužící k užítku, musí však připustiti nutné opravy.

§ 1119

Musilo-li býti pronajímateli již při uzavření smlouvy známo, že bude třeba znovu stavěti, nebo staly-li se opravy, vyžadující delší dobu, nutny tím, že byly zanedbány menší opravy, musí býti nájemci poskytnuta přiměřená náhrada za to, že nemohl věci užívati.

d) zcizení věci

§ 1120

Jestliže vlastník pronajatou neb propachtovanou věc jinému zcizil a již odevzdal, musí nájemce po řádné výpovědi ustoupiti novému držiteli, nebylo-li jeho právo zapsáno do veřejných knih (§ 1095). Jest však oprávněn od pronajímatele neb propachtovatele žádati plné dostiučinění a to co do utrpěné škody a ušlého zisku.

§ 1121

Při nuceném soudním zcizení nakládá se nájemním neb pachtovním právem, je-li zapsáno do veřejných knih, jako služebností. Není-li vydražitel povinen nájemní neb pachtovní právo převzít, musí mu nájemce neb pachtýř ustoupiti po řádné výpovědi.