

# AKTUALITY PRO PRÁVNÍ PRAXI

## Smlouva o prodeji podniku

## Smlouva o nájmu podniku

### 2. část – po novelách obchodního zákoníku

Karel Marek\*

#### 2. SMLOUVA O NÁJMU PODNIKU

Tzv. druhá velká novela (harmonizační novela) obchodního zákoníku řadí smlouvu o nájmu podniku mezi tzv. typové (absolutní) obchody (do výčtu § 261 odst. 3 obchodního zákoníku). Přitom vkládá do obchodního zákoníku nová ustanovení § 488b až 488i věnovaná této smlouvě. Ustanovení § 488b (ustanovení § 488b podle § 263 odst. 2 z titulu, že se jedná o základní ustanovení) až 488e jsou přitom kogentní (uvedená v § 263).

Ustanovení § 263 odst. 2 obchodního zákoníku určuje, že ta ustanovení, pro která je předepsaná písemná forma, jsou též kogentní. To platí pro zápis licence do příslušných rejstříků (viz poslední větu § 488g odst. 1) a zápis o převzetí věci (viz poslední větu § 488g odst. 2). Zápisy jsou totiž písemným úkonem. Uvedené platí i o zápisech podle ustanovení § 488g odst. 3, tj. o zápisech zániku licence a zápisech o předání věci při skončení nájmu.

#### 2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Základní ustanovení tohoto smluvního typu tvoří § 488b, který se člení do čtyř odstavců.

Smlouvou o nájmu podniku se:

- pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky.
- nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné (§ 488b odst. 1).

Jde o podstatné části smlouvy.

Ustanovení § 488b odst. 2 určuje, že ve smlouvě musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení.

Vedle dostatečného vymezení podniku je tedy výše nájemného nebo způsob jejího určení rovněž podstatnou částí smlouvy.

**Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu (§ 488b odst. 3).** O otázkách písemné formy této smlouvy platí to, co pro smlouvu o prodeji podniku. Podle našeho názoru je třeba současně respektovat i ustanovení § 67a obchodního zákoníku. I zde tedy platí, co bylo řečeno u smlouvy o prodeji podniku.

Harmonizační novelou bylo stanoveno, že smlouva o nájmu podniku nabývá účinnosti zveřejněním podle § 33 odst. 1 obchodního zákoníku (§ 488b odst. 4).

Po vydání harmonizační novely se uvažovalo o změně tohoto textu § 488b odst. 4. Tento odstavec měl znít: **Smlouva o nájmu podniku nemůže nabýt účinnosti přede dnem zveřejnění podle § 33 odst. 1. Tento text lze považovat za vhodnější, neboť je možno event. dohodnout dobu účinnosti pozdější.** K této změně tzv. technickou novelou došlo.

Z textu ustanovení § 488b odst. 4 obchodního zákoníku plyne, že pronájem podniku se zapisuje (obdobně jako prodej podniku) do obchodního rejstříku. Smlouva o nájmu podniku nebo jeho části se ukládá do sbírky listin (viz ustanovení § 38i odst. 1 písm. i); to platí i pro oznámení o prodloužení doby nájmu podle ustanovení § 488f odst. 1 i pro případné listiny prokazující zánik nájmu.

Citované ustanovení § 33 odst. 1 bylo harmonizační novelou rovněž novelizováno a poté novelizováno opět a dnes má obsah, který řeší jinou problematiku než zveřejňování zápisů.

Dnes otázku zveřejnění upravuje § 27 odst. 4 obchodního zákoníku: Rejstříkový soud zveřejní zápis do obchodního rejstříku, jeho změnu či výmaz, jakož i uložení listiny do sbírky listin bez zbytečného odkladu po zápisu, ledaže právní předpis ukládá tuto povinnost někomu jinému.

\* Doc. JUDr. Karel Marek, CSc., Katedra obchodního práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno

V navazujícím ustanovení § 488c odst. 1 je upraveno, že podnik nelze přenechat do podnájmu.

## 2.2. NÁJEM PODNIKU A NÁJEMCE

Navrhovatelé textu zřejmě nechtěli do obchodního zákoníku přepsat (z racionálních důvodů) shodný text z právní úpravy nájemní smlouvy z občanského zákoníku (z jejích obecných ustanovení). Volili proto jiné řešení, které pro smlouvu o nájmu podniku určuje v ustanovení § 488c odst. 2: Nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro nájem podniku § 663, § 665 odst. 1, § 667 a § 670 občanského zákoníku. Tzv. technickou novelou byl pak § 663 nahrazen § 664.

„Ustanovení odstavce 2 může vyvolávat určité pochybnosti o jeho významu pro vztah úpravy smlouvy o nájmu podniku k ustanovením občanského zákoníku o nájemní smlouvě.“<sup>1</sup> V souladu s citovaným komentářem (Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M.) se přikláníme k názoru, že vyjmenování konkrétních ustanovení občanského zákoníku nevylučuje použití (podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku) i jiných obecných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (pokud obchodní zákoník danou otázku neupravuje).

Ustanovení občanského zákoníku však uvedením v kogentním § 488c zajišťují, že je smluvní strany nemohou dohodou vyloučit.<sup>2</sup>

Nájemcem přitom může být jen podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná (§ 488d). Podmínky stanovené v ustanovení § 488d jsou kumulativní a musí být splněny v okamžiku uzavření smlouvy.

Lze dovodit, že zápis v obchodním rejstříku se bude provádět u nájemce; u pronajímatele se zápis bude provádět jen tehdy, jde-li o osobu do obchodního rejstříku zapsanou.

Pronajímatelem však osoba do obchodního rejstříku zapsaná být nemusí; nemusí to být ani podnikatel (nezáleží na tom, jak podnik nabyt, může ho například zdědit).

## 2.3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

Nájemce je povinen:

- provozovat podnik s odbornou péčí a
- bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku (§ 488e odst. 1).

Nedomníváme se, že by z tohoto ustanovení vyplývala povinnost podnik nepřetržitě provozovat. Po našem soudu spočívá uložená povinnost v tom, že nájemce při provozu podniku je povinen odbornou péčí vyvíjet.

Práva a závazky, které náležejí k pronajatému podniku, přecházejí účinností smlouvy o nájmu podniku na nájemce. Na tom nemohou smluvní strany, podle našeho názoru, nic měnit, a to ani u některých práv a závazků.

To platí i pro práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů. Zákonodárce považuje za důležité výslovně uvést práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů a neuvádí závazky ze smluv o nájmu nebytových prostor, zatímco v § 488e odst. 4 považuje za vhodné řešit režim těchto dvou skupin závazků shodně a závazky ze smluv o nájmu nebytových prostor tedy přímo uvádí (viz níže).

Ustanovení § 477 odst. 2 až 4 (ustanovení o přecházení pohledávek a závazků z úpravy o smlouvě o prodeji podniku) platí obdobně. Pronajímatel ručí za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností smlouvy.

Nájemce provozuje pronajatý podnik pod svou firmou (§ 488e odst. 2). Firmu pronajímatele nelze tedy použít.

Dále je určeno v § 488e odst. 3, že se věřitel může domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění.

Toto ustanovení se jeví z pohledu dlužníka jako velmi přísné (protože bude splatnost takových závazků k účinnosti smlouvy, mohl by se tak zřejmě dlužník dostávat i do prodlení). Není-li toto právo uplatněno do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku, zaniká. Lhůta pro uplatnění práva věřitelem je velmi krátká a prekluzivní.

Navazující ustanovení § 488e odst. 4 řeší práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor a „ostatních závazků“ (jiných závazků než uvedených pracovněprávních a ze smluv o nájmu nebytových prostor).

Práva a závazky z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor přecházejí na pronajímatele.

Ostatní závazky související s pronajatým podnikem se stávají splatnými. Tyto závazky tedy na pronajímatele nepřecházejí a ani zde není stanoven příslušné pronajímatelevo ručení.

Ustanovení (kogentní) o splatnosti ostatních závaz-

<sup>1</sup> ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M.: Obchodní zákoník, Komentář, C. H. Beck, 6. vydání, 2001, s. 1311 a v dalších vydáních tohoto komentáře.

<sup>2</sup> Tamtéž.

ků se zde může nájemci jevit dosti rigorózní. Zatímco po vzniku nájemní smlouvy je možno se splatností závazků domáhat soudně, zde je splatnost stanovena přímo ze zákona.

#### 2.4. DOBA NÁJMU

Ustanovení § 488f je věnováno době nájmu. První odstavec se věnuje smlouvě uzavřené na dobu určitou. Není-li dohodnuto něco jiného, prodlužuje se nájem o dobu, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, a to i opakovaně, jestliže po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, obě strany pokračují v jejím plnění (odst 1 § 488f).

Jestliže byla smlouva o nájmu podniku uzavřena na dobu neurčitou, lze ji vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období, nestanoví-li smlouva jinou výpovědní lhůtu (odst. 2 § 488f).

Možnost výpovědi nelze smluvně vyloučit, lze však dohodnout jinou délku výpovědní lhůty. Lze přitom zřejmě dohodnout jinak i běh (skončení běhu) výpovědní lhůty, než ve vztahu k poslednímu dni účetního období.

Ustanovení o výpovědi nevyklučuje však ukončení smluvního vztahu jinými obecnými způsoby.

#### 2.5. DALŠÍ OPRÁVNĚNÍ SMLUVNÍCH STRAN

Na základě smlouvy o nájmu podniku vzniká nájemci oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem v rozsahu, v jakém je toho třeba pro řádné provozování podniku, a to po dobu trvání nájmu. Úhrada za užívání je součástí nájemného.

Ustanovení zvláštních právních předpisů o licenční smlouvě a zápisu licence do příslušných rejstříků nejsou dotčena (§ 488g odst. 1). Přestože ustanovení § 488g odst. 1 obchodního zákoníku není uvedeno mezi kogentními ustanoveními, ustanovení poslední věty odst. 1 nelze, vzhledem ke zvláštním předpisům, dohodou smluvních stran měnit. Výše uvedené oprávnění „užívat“ má nájemce jen po dobu nájmu.

Lze předpokládat, že začasté budou této otázce věnována konkrétní smluvní ujednání. Přitom tam, kde půjde o předměty průmyslového vlastnictví, bude se uzavírat licenční smlouva, a to buď samostatně (v návaznosti na smlouvu o nájmu podniku) anebo v rámci smluvního řešení nájmu podniku. Úhrada za užívání – vzhledem k dispozitivnosti tohoto ustanovení – však

může být dohodnuta samostatně, nikoli v rámci nájemného.

Účinností smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části přechází vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, na nájemce.

K přechodu vlastnictví však dojde jenom tehdy, dohodnou-li strany přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného nebo mimo ně. Strany jsou povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis (§ 488g odst. 2). Půjde o problematiku věcí podle druhu, jejichž řešení by nemělo být smluvně opomenuto ani podceněno při praktickém provádění inventury, kvalifikované přejímky a sepsování zápisů.

Oprávnění podle § 488g odst. 1 zaniká skončením nájmu, popřípadě zápisem zániku licence do příslušné evidence na základě zániku nájmu. **Vlastnictví k předmětům uvedeným v § 488g odst. 2 přechází okamžikem skončení nájmu na pronajímatele.**

Strany jsou povinny sepsat zápis o předání těchto věcí pronajímateli a pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody (§ 488g odst. 3). U věcí podle druhu se přitom bude začasté jednat o jiné množství těchto věcí. Platí zde tedy to, co jsme připomenuli výše k textu § 488g odst. 2.

Text ustanovení § 488g odst. 3 je tedy jinak formulován, než § 488g odst. 2. Formulace v odst. 3 by nasvědčovala přechodu vlastnictví ze zákona. Z poslední věty tohoto odstavce lze však navodit, že převod vlastnictví je zde zřejmě podmíněn (sepsáním zápisu a uzavřením zvláštní dohody o úhradě).<sup>3</sup>

Předposlední ustanovení – § 488h – tohoto nového smluvního typu upravuje: Pro nájem podniku nebo jeho části platí obdobně ustanovení § 672a (v ustanovení § 672a obchodního zákoníku jsou přitom upraveny tzv. konkurenční doložky pro smlouvu o obchodním zastoupení). Technická novela pak doplnila zákonný text novou větou: **Na dobu trvání nájmu může být konkurenční doložkou omezena činnost pronajímatele; po skončení nájmu může být konkurenční doložkou omezena činnost nájemce.**

Podle úpravy § 672a je možno ve smlouvě o obchodním zastoupení písemně dohodnout, že obchodní zástupce nesmí po stanovenou dobu, nejdéle však 2 roky po ukončení smlouvy, na stanoveném území nebo vůči stanovenému okruhu osob na tomto území vykonávat na vlastní nebo na cizí účet činnost, která byla předmětem obchodního zastoupení, nebo jinou činnost, která by měla soutěžní povahu vůči podnikání zastoupeného. Konkurenční doložka odporující těmto uvedeným podmínkám je neplatná.

<sup>3</sup> ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M.: Obchodní zákoník, Komentář, C. H. Beck, 6. vydání, 2001, s. 1319 a v dalších vydáních tohoto komentáře.

V případě pochybností může soud konkurenční doložku, která by omezovala zástupce více, než kolik vyžaduje potřebná míra ochrany zastoupeného, omezit nebo prohlásit za neplatnou.<sup>4</sup>

## 2.6. ČÁST PODNIKU

Poslední dispozitivní ustanovení, tj. § 488i obchodního zákoníku zní: **Pro smlouvy, jimiž se pronajímá část podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení § 488b až 488g.** Některá citovaná ustanovení jsou ovšem kogentní. Opakuje se zde tedy známý problém vztahu dispozitivních a kogentních ustanovení (obdobná situace je i u ustanovení § 487 z právní úpravy smlouvy o prodeji podniku).

Jeví se, že § 488i a § 487 měly být koncipovány např. ve dvou odstavcích tak, aby se dispozitivním ustanovením odkazovalo na ustanovení dispozitivní a ustanovením kogentním na použití ustanovení kogentních. Kogentnost ustanovení, na které se odkazuje, je třeba podle našeho soudu, i u nájmu části podniku respektovat.

O vymezení části podniku platí to, co je uváděno o části podniku v pojednáních o smlouvě o prodeji podniku. Část podniku je třeba přesně určit.

Zařazení smluvního typu Smlouvy o nájmu podniku do obchodního zákoníku je možno přivítat. Přestože byly tyto smlouvy v praxi realizovány, vznikaly

pochybnosti, jak je provádět<sup>5</sup>, zda to bylo v souladu s právním řádem. Tyto pochybnosti jsou dnes liché.

Podle části sedmé zákona č. 370/2000 (účinného k 1. 1. 2001), a to podle jeho čl. VIII bodu 11 je stanoveno, že byla-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona uzavřena smlouva o nájmu podniku nebo jeho části, jsou účastníci smlouvy povinni přizpůsobit ji požadavkům tohoto zákona, podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Smlouva o nájmu podniku nebo jeho části musí být schválena valnou hromadou podle tohoto zákona do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona, jinak zaniká.

Závěrem je možno jen upozornit, že právní úprava je poměrně stručná a konkrétní smluvní řešení by ani tady nemělo být provedeno jen povrchním způsobem.<sup>6</sup> Lze přitom využít některé náměty uvedené o kontraktaci smlouvy o prodeji podniku i náměty orientované přímo na smlouvu o nájmu podniku.<sup>7</sup>

Je přitom třeba mít na zřeteli, že podnik bude ve stavu kontraktace v jiné detailní konzistenci než při ukončení nájmu (viz např. dynamiku jednotek věcí podle druhu, který podnik mj. tvoří, tj. dynamiku počtu jednotek vstupních surovin, rozpracovaného zboží, nářadí atd.). V průběhu nájmu se může měnit obrát, výše zisku, počet a struktura zaměstnanců, může se modifikovat okruh dodavatelů a odběratelů, může se modifikovat i sortiment modelů výrobků i cílové trhy.

<sup>4</sup> Blíže viz literaturu v pozn. 24.

<sup>5</sup> ŠVEJDA, M.; ŽABENSKÁ, S.: Problematika nájmu podniku, *Bulletin advokacie*, 3/1999.

<sup>6</sup> Viz TOBEŠ, Z.: Smlouva o nájmu podniku, *Právní rádce* č. 10/2001, s. 29–31.

<sup>7</sup> RESCHOVÁ, K.: Smlouva o nájmu podniku, *Právní rádce* č. 7/2005, příloha, s. I–VII.