

Smlouva o prodeji podniku.

Smlouva o nájmu podniku.

1. část

Karel Marek*

Smlouva o nájmu podniku byla do obchodního zákoníku doplněna novelou provedenou zákonem č. 370/2000 Sb. s účinností k 1.1.2001. Touto novelou doznal změny i zákonný text o smlouvě o prodeji podniku. Tato právní úprava byla pak dotčena i následujícími novelami (zejména tzv. technickou novelou provedenou zákonem č. 501/2001 Sb.).

Novelizace se snaží řešit některé problémové otázky, podněty z praxe však signalizují potřebu věnovat se této tematice průběžně¹, neboť si posouzení stále zaslouží řada okruhů této právní úpravy.

1. SMLOUVA O PRODEJI PODNIKU

Jde o závazkový vztah typový (absolutní) podle § 261 odst. 3 obch. zák. Smlouva o prodeji podniku² se dnes stala v českém smluvním obchodním právu standardně realizovaným smluvním typem; při jejím uzavírání je však nutno postupovat velmi kvalifikovaně a nepovrchně.

Právní úprava (ustanovení § 476 až 488a obchodního zákoníku) smlouvy o prodeji podniku má vzhledem k jiným smlouvám uvedeným

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

¹ Existenci problémových otázek mj. dokumentovala otevřená diskuse na stránkách odborných časopisů – viz ELIÁŠ, K.: Prodej podniku a cenné papíry na řad jako jeho součást, Právní rozhledy č. 8/2001, s. 373–376; PELKÁNOVÁ, I.: Převod a přechod práv při prodeji podniku podruhé, Právní rozhledy č. 9/2001, s. 426 – 430 a tam citovaná literatura.

² Navazujeme a vycházíme ze MAREK, K.: Smlouva o prodeji podniku a smlouva o nájmu podniku ve Obchodněprávní smlouvy, 5. vydání, MU Brno 2005, 320 s. a z literatury tam uvedené.

v obchodním zákoníku relativně dosti kogentních ustanovení (viz § 263 obchodního zákoníku), která nelze změnit dohodou smluvních stran (jedná se o § 476, 477, 478, 479 odst. 2, 480, 483 odst. 3, 488, 488a); přitom musí daná smlouva odpovídat základnímu ustanovení (tj. ustanovení § 476 obchodního zákoníku; toto základní ustanovení jsme vzhledem ke kogentnímu ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku považovali za kogentní, resp. zprostředkovaně kogentní již před harmonizační novelou obchodního zákoníku, dnes je kogentnost zřejmá z ustanovení § 263 odst. 2).

Pro tuto smlouvu se vyžaduje písemná forma stanovená v § 476 odst. 2 obchodního zákoníku. Stanovení písemné formy pro uzavření smlouvy je též kogentní (před harmonizační novelou jsme § 476 odst. 2 považovali za zprostředkovaně kogentní, a to vzhledem ke kogentnímu ustanovení § 272 obchodního zákoníku); dnes je kogentnost tohoto ustanovení rovněž určena v § 263 odst. 2. Kogentní jsou přitom všechna ustanovení, která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu (viz § 263 odst. 2). To platí pro sepsání zápisu podle ustanovení § 483 odst. 1 obchodního zákoníku.

1.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Smlouvou o prodeji podniku se podle § 476 obchodního zákoníku prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu podnik a převést na něj vlastnické právo k podniku a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu.

Podstatnými částmi smlouvy – kromě přesného označení smluvních stran jsou:

- závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu podnik,
- závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k podniku,
- přesné určení podniku,
- závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem,
- závazek kupujícího zaplatit kupní cenu.

Na otázku, co je považováno za podnik, odpovídá ustanovení § 5 obchodního zákoníku.

Harmonizační novela se přitom nedotkla ustanovení § 5 odst. 1, které určuje, že podnikem se pro účely obchodního zákoníku rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Naopak ustanovení § 5 odst. 2 bylo harmonizační novelou změněno a nyní stanoví: **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.**

Aby se jednalo o smlouvu o prodeji podniku, musí být podle smlouvy odevzdán celý podnik (event. u smlouvy o prodeji části podniku jeho část podle § 487). V tomto smyslu rozhodl rovněž Nejvyšší soud České republiky rozhodnutím R 30/97. Podle tohoto rozhodnutí je v ustanovení § 476 odst. 1 stanoven typ smlouvy o prodeji podniku a jsou v něm uvedeny podstatné části této smlouvy, které musí smlouva obsahovat, aby šlo o tento smluvní typ a vztahovala se na ni příslušná ustanovení jej upravující³ (z tohoto rozhodnutí lze vycházet, i když Základní ustanovení doznalo změny).

Při uzavírání smlouvy doporučujeme v jejím textu stanovit, že i jakékoli dodatky ke smlouvě, resp. její změny musí mít písemnou formu (aby vzhledem k textu ustanovení § 272 odst. 2 obchodního zákoníku nevznikly žádné pochybnosti).

Stále platí, že de lege ferenda lze ustanovení § 272 obchodního zákoníku ze zákona vypustit, čímž by podle našeho mínění došlo ke zlepšení situace. Použila by se potom totiž podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku úprava občanskoprávní a smlouva v písemné formě by mohla být měněna jen písemně. Příp. by bylo možno dosavadní text § 272 odst. 2 obchodního zákoníku upravit tak, aby se vztahoval jen na situace, kdy si písemnou formu strany zvolily (kdy nebyla zákonem předepsána).

Připomínáme, že budou-li součástí podniku – k němuž se bude Smlouva o prodeji podniku uzavírat – nemovitosti (a to bude začasté) musí být projevy účastníků zřejmě na téže listině (vzhledem ke kogentnímu ustanovení § 46 odst. 2 občanského zákoníku použité-

³ K dřívějším podstatným částem smlouvy (i jiným otázkám smlouvy o prodeji podniku) viz též zejména ELIÁŠ, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, Praha, C.H. Beck 1996, s. 228, ve 2. vydání 1999, s. 234 a násl.; ELIÁŠ, K.: Obchodní zákoník, Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900, Praha, Linde Praha – Právnické a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1998, s. 521 a násl.; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnické a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 291 a násl.; PLÍVA, S.: Smlouva o prodeji podniku, text z tzv. Karlovarských právnických dnů ze dne 22. 11. 1994 v Praze; ŠTENGLOVÁ, I. – PLÍVA, S. – TOMSA, M.: Obchodní zákoník – komentář, 4. vyd., Praha, C. H. Beck 1996, s. 570, 5. vydání 1998, s. 804 a násl., 6. vydání 2001, s. 1291 a násl. a v dalších vydáních tohoto komentáře.

K současným podstatným částem smlouvy o prodeji podniku a dalším otázkám viz mj. ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M.: Obchodní zákoník, Komentář, 10. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck 2005, s. 1187 a násl.; DĚDIČ, J. a kol.: Obchodní zákoník, Komentář, Polygon 2002, s. 3474 a násl.

mu podle § 1 odst. 2 obchodního zákoníku). Nemovitosti budou přesně specifikovány včetně údajů podle katastru nemovitostí.

Kromě přesného označení smluvních stran a přesného určení předmětu plnění – podniku jsou podstatnými částmi smlouvy závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu podnik a převést na něj vlastnické právo k podniku, závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem a závazek kupujícího zaplatit kupní cenu.

Skutečnost, že v obchodním zákoníku existuje smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, však podle současné právní úpravy nemůže smluvním stranám bránit – bude-li taková jejich vůle – aby daný případ řešily i jiným způsobem, např. uzavíráním většího počtu dílčích smluv nebo volbou smlouvy nepojmenované, pokud by nechtěly či nemohly dostát podstatným částem smlouvy.

V konkrétním případě by smlouva či smlouvy nemusela zahrnovat celý podnik. Pak by se převádělo jen to, co bylo sjednáno předmětem plnění smlouvy či smluv. Při respektování zásady smluvní volnosti obchodního zákoníku není podle našeho názoru smluvním stranám předepsáno, že musí v konkrétním případě použít tento smluvní typ. Nesmí však postupovat v rozporu s jinými právními ustanoveními a ani je obcházet či postupovat v rozporu s dobrými mravy.

Pokud je však předmětem plnění podnik, považujeme uzavření smlouvy o prodeji podniku za vhodnější. Při poměrně složité kontraktaci je totiž racionální využít ustanovení obchodního zákoníku uvedená v textu tohoto smluvního typu.

Co tvoří podnik (respektive prodávanou část podniku) a co je předmětem prodeje, mělo by být ze smlouvy zřejmé. Podstatnou částí smlouvy je závazek k zaplacení kupní ceny; základní ustanovení však neurčuje sjednání ceny. Stanovení ceny, respektive způsobu jejího dodatečného určení ve smlouvě, je však po našem soudu potřebné; ustanovení § 482 obchodního zákoníku přitom podle svého znění spíše předpokládá jak je cena stanovena, než aby z textu plynulo, že ji přímo stanoví.

Při specifikování podniku vč. závazků se často bude odkazovat na jiný dokument, eventuálně na přílohu smlouvy. Zde lze doporučit přesné specifikování závazků (kromě bagatelních), včetně ručitelských a doporučit signování dokumentu – přílohy smluvními stranami.

Souhlasíme však s názorem, že smlouva o prodeji podniku bude – při uvedení podstatných částí smlouvy – platně uzavřena i tehdy, pokud bude alespoň přesně

individualizován podnik nebo jeho část, jež je předmětem prodeje, i když specifikování závazků nebude provedeno.

„Závazek převést vlastnické právo k podniku jako celku, jako hromadné věci, nelze ztotožňovat s vlastním převodem vlastnického práva k věcem, které tvoří součást podniku. Toto vlastnické právo podle kogentního ustanovení § 483 odst. 3 obchodního zákoníku přechází na kupujícího dnem účinnosti smlouvy, jde-li o věci movité...“⁴

Půjde-li o převod nemovitostí, a to je častý případ, musí být respektováno určené kogentní pravidlo: „Vlastnické právo k nemovitosti přechází z prodávajícího na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí“ (viz § 483 odst. 3).

Obecně platí, že ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, musí být udělen písemný souhlas společníků nebo valné hromady společnosti a dodržena příslušná zákonná ustanovení jako při fúzi sloučením (§ 67a obchodního zákoníku). Jde o zajištění ochrany společníků i věřitelů při zajištění dostatečných informací k přijetí rozhodnutí společníků.

Zákon o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb. přitom stanoví případy, kdy je k uzavření smlouvy o převodu podniku nebo smlouvy o převodu části podniku třeba souhlasu Komise pro cenné papíry.

Pokud se jedná o prodeje podniku v rámci tzv. velké privatizace, byl pro tuto privatizaci stanoven postup zákonem č. 92/1991 Sb. v novelizovaném znění.

1.2. PRÁVA A ZÁVAZKY

Podle ustanovení § 477 obchodního zákoníku přecházejí na kupujícího všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanovením o postoupení pohledávek.

K přechodu závazku se nevyžaduje souhlas věřitele, prodávající však ručí za splnění převedených závazků kupujícím. Kupující je přitom povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího.⁵ Ustanovení § 477 obchodního zákoníku je ustanovení kogentní.

K tomuto ustanovení obchodního zákoníku se přitom v praxi objevovala velmi často diskuse o právním nástupnictví u práv z nájemní smlouvy týkající se nebytových prostor. Tato otázka byla již posouze-

⁴ ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M.: Obchodní zákoník, Komentář, C. H. Beck, 6. vydání 2001, s. 1292 a v dalších vydáních tohoto komentáře.

⁵ K těmto otázkám viz např. DĚDIČ, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe, 1993, č. 2, s. 105; KOPÁČ, L. – ŠVESTKA, J.: Smlouva o prodeji podniku a právní nástupnictví u smlouvy o nájmu nebytových prostor, Právní rozhledy, 1994, č. 1, s. 8 a násl.; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 291 a násl.

na v odborné literatuře (viz citovanou literaturu Kopač, L. – Švestka, J.), podle našeho mínění se správným závěrem: „Po uzavření smlouvy nastává pouze změna v osobě nájemce, jímž se namísto prodávajícího stává kupující. Obsah smlouvy se však nemění. Na kupujícího přecházejí podle ustanovení § 477 odst. 1 obchodního zákoníku práva nájemce, tj. zejména právo užívat nebytový prostor a závazek platit nájemné.“

Ustanovení o postoupení pohledávek, o kterých mluví § 477 obchodního zákoníku jsou přitom totožná s ustanoveními občanského zákoníku (§ 524 až 530 občanského zákoníku).

K postoupení pohledávky je podle této obecné občanskoprávní úpravy třeba jen souhlasu postupitele a postupníka (dosavadního a nového věřitele, tj. oprávněného), zatímco souhlasu dlužníka, tj. povinného, není třeba. K souhlasu postupitele a postupníka zde dochází uzavřením smlouvy o prodeji podniku. Postoupení pohledávky je však postupitel – u smlouvy o prodeji podniku prodávající – povinen bez zbytečného odkladu oznámit dlužníku. Dohoda (smlouva) o postoupení musí mít písemnou formu, což je u smlouvy o prodeji podniku splněno.

Občanskoprávní ustanovení § 525 odst. 2 občanského zákoníku přitom určuje, že nelze postoupit pohledávku, jestliže by postoupení odporovalo dohodě s dlužníkem. Taková dohoda by např. na dodávku zboží mohla být pro pohledávku za dlužníkem – v konkrétní kupní smlouvě. Podle našeho názoru však i taková pohledávka přejde se vším co slouží provozování podniku na kupujícího, který kupuje podnik, neboť se převádí celý podnik.

Přitom se diskutuje o možnosti dohody určující, že všechny pohledávky se nemusí zahrnout do prodeje a postoupit (neboť se zákonný text týká práv a závazků „na které se prodej vztahuje“). Doporučujeme však při kontraktaci vycházet z toho, že „přecházejí všechna práva a závazky“. Při jiném postupu bychom totiž museli dokázat vyřešit další otázku – na která práva a závazky se prodej vztahovat musí a na která nikoli. Jeví se přitom (viz dřívější i dnešní text Základního ustanovení), že se vztahuje na všechna práva a závazky.

Přestože zákon mluví o tom, že na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje, bylo již judikováno (s odvoláním na daňové předpisy), že však nepřecházejí závazky k zaplacení daní; argumentuje se tím, že daňové povinnosti nejsou přenosné. Tuto otázku by bylo zřejmě třeba de lege ferenda výslovně řešit.

Převzetí dluhu je rovněž obecně upraveno občanským zákoníkem (§ 531 a § 532 občanského zákoníku). I pro převzetí dluhu platí podmínka, která je u smlouvy o prodeji podniku splněna, že je obecně třeba písemné formy. Podle občanského zákoníku obecně platí, že k převzetí musí dát věřitel souhlas.

Pro smlouvu o prodeji podniku však – jak obchodní zákoník uvádí – se k převodu závazku souhlas věřitele nevyžaduje. Pokud by však měl věřitel obavy o plnění závazku novým vlastníkem podniku, snaží se dikce obchodního zákoníku zmírnit tyto obavy a důsledky příp. nesolvence kupujícího ručením prodávajícího. Jak však ukazují poznatky z praxe, existují i prodeje podniků, kdy nastávají situace, za nichž není věřitel dostatečně chráněn.⁶

Text § 477 odst. 4 obchodního zákoníku o kogentní oznamovací povinnosti kupujícího věřitelům a prodávajícího dlužníkům vychází pak z obecných pravidel občanského zákoníku a navazuje na ně.

V praxi (i v teorii) vyvstala potřeba řešit i otázky (viz pozn. č. 1), zda při prodeji podniku, jehož součástí jsou i listinné cenné papíry, u kterých je třeba indosace, je indosament nutný. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR R 62/2003 indosament v takovém případě nutný není.

V praxi bylo třeba řešit i otázku ručení prodávajícího v situaci, kdy kupující podnik dále prodal. Podle našeho názoru nelze z textu § 477 odst. 3 „prodávající však ručí za splnění převedených závazků za kupujícím“ dovodit, že ručení se vztahuje i na dalšího kupujícího. Ručení zůstává za prvního kupujícího. Z textu však nelze ani dovodit, že by toto ručení bylo dalším prodejem omezeno, netrvalo či zaniklo.

K problematice ručení bylo vydáno usnesení Vrchního soudu v Praze ze 17.3.2003 (viz literaturu citovanou v pozn. 3 jako poslední), sp. zn. 1 Ko 77/2003, které uvádí, že z ustanovení § 477 odst. 3 obchodního zákoníku nelze dovodit závěr, že dalším prodejem podniku zaniká ručení původního prodávajícího. Podle tohoto stanoviska tedy ručení trvá. Ručení původního prodávajícího se však nevztahuje na závazky, které vznikly až po prodeji podniku.

1.3. PODÁNÍ ODPORU

Ustanovení § 478 obchodního zákoníku určuje, že zhorší-li se nepochybně prodejem podniku dobytost pohledávky věřitele, může se věřitel domáhat podáním odporu u soudu do 60 dnů ode dne, kdy se dověděl o prodeji podniku, nejpozději však do šesti měsíců ode dne, kdy prodej byl zapsán do obchodního rejstříku (§ 488 odst. 1), aby soud určil, že vůči němu je převod závazku prodávajícího na kupujícího neúčinný.

Odpor je však možno podat jen za stanovených věcných (zhorší-li se nepochybně prodejem podniku dobytost pohledávky) a časových podmínek.

Není-li prodávající zapsán v obchodním rejstříku, může být podán odpor u soudu do 60 dnů ode dne, kdy se věřitel dozví o prodeji podniku, nejpozději

⁶ HELEŠICOVÁ, J.: K postavení věřitele, Právní rádce, 1999, č. 5, s. 34.

však do šesti měsíců ode dne uzavření smlouvy (§ 478 odst. 2).

Jestliže věřitel úspěšně uplatní právo podle odstavce 1 nebo 2 § 478 obchodního zákoníku, je prodávající povinen vůči němu splnit závazek v době splatnosti a je oprávněn požadovat od kupujícího poskytnuté plnění s příslušenstvím.

Ustanovení § 478 obchodního zákoníku je kogentní. Pro podání odporu je třeba dodržet subjektivní lhůtu (60 dnů od vědomosti) i objektivní lhůtu (šest měsíců od stanovené skutečnosti). **Pokud je odpor úspěšně uplatněn, je smlouva o prodeji podniku v rozsahu pohledávky vůči věřiteli neúčinná. To se však nedotýká účinnosti smlouvy obecně. Jde o speciální úpravu odporovatelnosti.**

Odporovatelnost je dnes upravena též v občanském zákoníku v § 42a, zvláštní úprava je rovněž v zákonu o konkursu a vyrovnání. (Přitom zákon o konkursu a vyrovnání chce ochránit věřitele a určuje přímo neúčinnost některých právních úkonů. To však může působit i vznik problémů.)⁷

Ustanovení § 478 pro smlouvu o prodeji podniku lze použít, jestliže ke zhoršení postavení věřitele dojde prodejem podniku. Uplatnění odporovatelnosti podle ustanovení § 478 obchodního zákoníku nevyklučuje přitom uplatnění odporovatelnosti podle občanského zákoníku, které je zaměřeno na poněkud jinak formulované skutkové podstaty.

Převzetí závazků má být věřitelům podle ustanovení § 477 odst. 4 obchodního zákoníku oznámeno. Pokud by tato oznamovací povinnost nebyla splněna a právo odporovat by zaniklo v důsledku tohoto protiprávního jednání, lze případně uplatňovat odpovědnost za škodu z tohoto protiprávního jednání.

1.4. PRŮMYSLOVÁ PRÁVA A PRÁVA DUŠEVNÍHO VLASTNICTVÍ

Další navazující ustanovení, ustanovení § 479 odst. 1 obchodního zákoníku určuje, že na kupujícího přecházejí všechna práva vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, jež se týkají podnikatelské činnosti prodávajícího podniku.

Je-li pro nabytí nebo zachování těchto práv rozhodné uskutečňování určité podnikatelské činnosti, započítává se do této činnosti nabyvatele uskutečněné po prodeji podniku i činnost uskutečněná při provozu podniku před jeho prodejem.

Podle § 479 odst. 2 obchodního zákoníku však k přechodu práva podle § 479 odst. 1 nedochází, jestli-

že by to odporovalo smlouvě o poskytnutí výkonu práv z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví nebo povaze těchto práv.

S tímto ustanovením souvisí zejména i právní úprava podle zákona o ochranných známkách, zákona o označení původu, patentového zákona a zákona o ochraně topografií polovodičových výrobků.⁸

V praxi přitom mj. byly i pochybnosti při přechodu práv označení původu o jeho případném výlučném či nevýlučném užívání. U označení původu je třeba si ovšem uvědomit, že i když práva označení původu přecházejí na kupujícího, může mít tato práva i jiná osoba.

Tomu odpovídá i rozhodnutí Úřadu průmyslového vlastnictví: „Podle ustanovení zákona o ochraně označení původu, je přípustné zapsat do rejstříku označení původu dalšího uživatele, jehož výrobky vyhovují podmínkám stanoveným pro již zapsané označení původu. Funkcí označení původu ... – na rozdíl např. od ochranné známky – není zakotvit ve vědomí spotřebitelské veřejnosti vztah výrobku k určitému podnikatelskému subjektu, ale naopak ke všem podnikatelům z téže zeměpisné oblasti, jejichž výrobky vyhovují podmínkám pro již zapsané označení původu“⁹

* *Rozhodnutí publikované v časopisu Průmyslové vlastnictví č. 4/1994, s. 115, uvedené v ASPI pod evid. č. 4580 (JUD).*

Ustanovení § 479 odst. 1 je dispozitivní, naproti tomu ustanovení § 479 odst. 2 je kogentní.

Dispozitivní ustanovení § 479 odst. 1 obchodního zákoníku upravuje, že na kupujícího přecházejí všechna zde uvedená práva.

Kogentně je v § 479 odst. 2 stanoveno, kdy k přechodu práva vyplývajícího z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví nedochází.

Přechod práva k datu účinnosti smlouvy by např. bylo třeba zvážit a zřejmě by převodu bránilo, pokud by byla dříve prodávajícím uzavřená výhradní „licenční smlouva k předmětům průmyslového vlastnictví“ s právem opce (ve prospěch nabyvatele) na poměrně dlouhou dobu určitou bez ujednání výpovědi. Individuálně by se přitom posuzovaly takové smlouvy, které by mohly být spekulativní.

1.5. PRACOVNĚPRÁVNÍ VZTAHY

Ustanovení § 480 obchodního zákoníku řeší návazně i pracovněprávní otázky. Práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku přecházejí z prodává-

⁷ Viz ELIÁŠ, K.: Neúčinnost dlužníkovy účasti na založení společnosti, Právní rozhledy, 1999, č. 4, s. 176–180.

⁸ Viz např. BRANDÝS, J.: Ještě k převodu či přechodu ochranných známek, Průmyslové vlastnictví, 1993, č. 4, s. 133; KOPÁČ, L.: Obchodní kontrakty, II. díl, Praha, Prospektrum 1994, s. 454.

⁹ V současné době je v platnosti nový zákon o označení původu než platil v době vydání rozhodnutí. To však na podstatě práva na označení původu v tomto směru nic nemění.

jícího na kupujícího.¹⁰ Toto kogentní ustanovení by – zdá se – nemělo být sporné.

V praxi se však mj. vyskytly i případy, kdy podnikatelé provozovali zařízení, jejichž vlastníky (vlastníky funkčně rozhodujícího zařízení) byly jiné osoby. Provozování v takových případech zpravidla zabezpečoval specializovaný útvar (závod) podnikatele. K provozování přitom podnikatele nemusí vázat žádná povinnost stanovená právním předpisem.

Pokud se podnikatel rozhodne – z jakýchkoli, např. ekonomických důvodů – provozování ukončit, nastává otázka, jak danou situaci řešit. Přikláníme se – podle konkrétních podmínek – k použití smlouvy o prodeji podniku (týkající se „části“ podniku), pokud činnost bude provádět jiný subjekt, než k ukončení činnosti bez vztahu k jiným podnikatelům spojenou s ukončením pracovního poměru zaměstnanců tohoto útvaru výpovědí.

Z ustanovení § 480 vyplývá, že subjektem pracovních smluv se stává místo prodávajícího kupující, který je nyní zaměstnavatelem zaměstnanců. Pokud byli zaměstnanci věřiteli prodávajícího, jsou jejich pohledávky po účinnosti prodeje pohledávkami za kupujícím; prodávající však za jejich uspokojení ručí (viz § 477 odst. 3).

1.6. PRÁVA NA OZNAČENÍ

Navazující ustanovení právní úpravy smlouvy o prodeji podniku – ustanovení § 481 obchodního zákoníku¹¹ (řešící problematiku „obchodního jména“) bylo harmonizační novelou z obchodního zákoníku vypuštěno.

Dnes (po harmonizační novele) je otázka „převodu firmy“ řešena zejména v ustanovení § 11 odst. 1 a odst. 4 obchodního zákoníku.¹²

Dřívější právní úprava¹³ určovala v § 481 odst. 1, že pokud nevyplývalo ze smlouvy něco jiného, přecházelo na kupujícího i oprávnění užívat obchodní jméno spojené s prodáváním podnikem, ledaže by to bylo v rozporu se zákonem nebo s právem třetí osoby. Tomuto převodu nebránila změna označení právní formy osoby oprávněné k podnikání. Ustanovení § 481 odst. 2 přitom určovalo: Prodává-li se podnik mezi fyzickými osobami, může kupující používat obchodní jméno prodávajícího, jestliže to smlouva stanoví, a to jen s dodatkem označujícím nástupnictví v podnikání.

Ustanovení upravující otázky oprávnění užívat ob-

chodní jméno bylo zařazeno mezi ustanovení kogentní (viz dřívější znění § 263 obchodního zákoníku).

Prvý odstavec tohoto ustanovení § 481 nepožadoval, aby ve smlouvě byla otázka obchodního jména řešena; pokud řešena nebyla, přecházelo na kupujícího právo obchodní jméno užívat, ledaže by to bylo v rozporu se zákonem nebo právem třetí osoby.

Pokud tedy smlouva nestanovila jinak, pak platil plně text zákona, kupující užívat obchodní jméno nemusel, nepřecházelo na něj totiž automaticky; přecházelo oprávnění (nikoli povinnost) k užívání.

Problém se vyskytoval tehdy, kdy podnik kupovala od právnické osoby osoba fyzická. Praxe směřovala k řešení, že fyzická osoba koupený podnik provozovala pod označením, jehož kmen tvořilo její jméno a příjmení, avšak s dodatkem tvořeným původní firmou dosavadního majitele podniku.

Ve druhém odstavci § 481 odst. 2, pro případ prodeje podniku mezi fyzickými osobami, bylo voleno jiné řešení než v odstavci prvním. Zde naopak bylo možno používat obchodní jméno prodávajícího jen, jestliže to smlouva stanovila.

Obchodní zákoník přitom umožňoval převod obchodního jména pouze s podnikem, což však neznamenalo, že musí jít vždy jen o jeho prodej. Mohlo jít i o vklad podniku do obchodní společnosti, jeho darování nebo zdědění.

Dnešní ustanovení § 11 odst. 1 určuje: Kdo zdědí podnik nebo jej nabude smlouvou, může podnikat pod dosavadní firmou s nástupnickým dodatkem, jen má-li k tomu výslovný souhlas zůstavitele nebo dědiců nebo právního předchůdce.

Půjde-li o smlouvu o prodeji podniku, bylo by zřejmě vhodné vyjádřit tento souhlas přímo ve smlouvě (i když by mohl být vyjádřen i jinak). Bez výslovného souhlasu však podnikání pod dosavadní firmou nebude možné.

Přitom § 11 odst. 4 stanoví, že převod firmy bez současného převodu podniku je nepřipustný. Převod firmy je však možný i při převodu části podniku, bude-li podnikatel zbývající část provozovat pod jinou firmou nebo tato část zanikne likvidací.

Omezení v otázkách označení stanoví i zvláštní zákony. Např. obchodní firma nesmí obsahovat slovo burza, jestliže se nejedná o burzu nebo komoditní burzu podle zákona. Rovněž slovo banka nebo spořitelna nesmí používat libovolná osoba, ale smí je užívat pouze právnická osoba, které bylo uděleno povolení

¹⁰ K tomu viz mj. JOUZA, L.: Chcete koupit podnik?, Moderní řízení, 1993, č. 7, s. 83 a násl.

¹¹ K dřívější právní úpravě této otázky viz ELIÁŠ, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, Praha, C. H. Beck 1996, s. 230; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnické a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 320 a násl.; TOMSA, M. – MACEK, J.: Převod obchodního jména při změně majitele podniku, Hospodářské noviny z 1. prosince 1993, s. 13.

¹² K nové právní úpravě obchodní firmy a souvisejícím otázkám viz PELIKÁNOVÁ, I.: Dodatky k obchodnímu jménu, Právní zpravodaj č. 3/2001, s. 3.

¹³ Dřívější právní úpravu uvádíme pro event. potřebu posouzení dříve uzavřených smluv.

působit jako banka, pokud není zřejmé ze souvislosti, v níž se slovo „banka“ nebo „spořitelna“ používá, že se tato osoba nezabývá činností uvedenou v zákoně o bankách.

1.7. CENA

Ustanovení upravující smluvní typ smlouvy o prodeji podniku se věnují i cenové problematice (v § 482 obchodního zákoníku). Má se za to, že kupní cena je stanovena na základě údajů o souhrnu věcí, práv a závazků uvedených v účetní evidenci prodávajícího podniku ke dni uzavření smlouvy a na základě dalších hodnot uvedených ve smlouvě, pokud nejsou zahrnuty do účetní evidence.

Má-li nabyt smlouva účinnosti k pozdějšímu datu, mění se výše kupní ceny s přihlédnutím ke zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí.¹⁴

Stanovení kupní ceny je při uzavírání smlouvy významnou otázkou. Ustanovení § 482 obchodního zákoníku je přitom dispozitivní. Vzhledem k tomu, že jsou v textu tohoto ustanovení použita slova „má se za to“, jde o vyvratitelnou domněnku zákonem stanovenou. Ustanovení určuje, jak je cena stanovena, nebudou-li ovšem (posléze uvedenému dáváme přednost) způsob určení ceny nebo její výše přímo sjednány ve smlouvě.

Ke stanovení ceny je vhodné dodat to, co již bylo uvedeno pod č. 1097 (z r. 1923) ve sbírce Vážný¹⁵ v odůvodnění rozhodnutí: „Hodnota podniku v jeho celistvosti záleží nejen v materiálním obsahu inventáře obchodu, tedy v zařízeních a ve zboží, nýbrž i v oněch imateriálních momentech, které tvoří jeho hodnotu jako prostředku výdělečného a záleží v tom, že je obchodní místnost v důsledku svého trvání, výhodné polohy a svého dobrého jména vyhledávána zákazníky. Souhrnem těchto výdělkových možností, známostí, zavedení obchodu na určitém místě, určitého kruhu zákaznictva nabývá obchod (závod, podnik) zvýšené hodnoty jako zdroj výdělku. Při smluvním sjednávání ceny je třeba vzít v úvahu i tyto otázky.“

I když je tvorba cen zásadně věcí dohody kontrahujících subjektů, nemůže jít o tzv. divokou cenu a je

třeba vycházet ze zásady poctivého obchodního styku.

Obecně se zdůrazňuje, že stanovení ceny je jednou z nejobtížnějších otázek při prodeji podniku a pozornost je třeba věnovat i okamžiku, ke kterému se cena stanoví. K oceňování je možno volit různé metody empirické i matematické (např. kapitalizace zisku).¹⁶

1.8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

Ke dni účinnosti smlouvy je podle ustanovení § 483 obchodního zákoníku povinen prodávající předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami (odst. 1).

Převzetím věcí přechází nebezpečí škody na těchto věcech z prodávajícího na kupujícího (odst. 2).

Vlastnické právo k věcem, jež jsou zahrnuty do prodeje, přechází z prodávajícího na kupujícího účinností smlouvy. Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí. Ustanovení § 444 až 446 platí obdobně (§ 483 odst. 3 obchodního zákoníku).¹⁷

Přítom návrh vkladu do katastru nemovitostí podle nálezu Ústavního soudu sv. IV č. 96 je možno podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.

Uzavřením smlouvy vznikl kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Zaplatí-li tedy kupující prodávajícímu kupní cenu, splní svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno v jakém stadiu se nachází věcně právní aspekt věci.

K přechodu vlastnického práva – kromě nemovitostí – dochází podle zákona účinností smlouvy a ke dni účinnosti smlouvy je povinen prodávající předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje. Vzhledem k tomu, že mnohdy nebude fakticky možno věci předat a převzít v jeden den a vzhledem k tomu, že okamžik předání a převzetí je možno dohodnout jinak, budou existovat případy, kdy přechod vlastnického práva a převzetí věcí spojené s nebezpečím škody na věcech, nebudou spadat v jedno.

¹⁴ K tomu viz DĚDIČ, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe, 1993, č. 2, s. 104; ELIÁŠ, K.: Obchodní zákoník, Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví B. Hořínkové a J. Tuláčka 1998, s. 526–528; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 481–482.

¹⁵ Citace ze sbírky Vážný uvádíme podle ELIÁŠ, K.: Obchodní zákoník, 2. Přepracované a rozšířené vydání, Linde Praha, 1998, s. 1059.

¹⁶ Viz zákon o cenách, kde bylo oceňování podniku věnováno ustanovení § 24 a z literatury viz např. LOCHMANOVÁ, L.: Smlouva o prodeji podniku, Právní rádce č. 6/2005, příloha, s. IV – V.

¹⁷ K těmto otázkám viz BAUDYŠ, P.: Význam zápisů v katastru nemovitostí, Právní rádce, 1996, č. 3, s. 20; KUBA, B.: Katastr a správní poplatky, Daňová a hospodářská kartotéka, 1995, č. 24, s. 399; OLIVOVÁ, K.: Vklad práva k nemovitostem do katastru nemovitostí, Právo a podnikání, 1996, č. 4, s. 11; PELIKÁNOVÁ, I. a kol.: Obchodní právo, II. díl, Praha, CODEX 1993, s. 264 a násl., ve 2. přepracovaném vydání 1998, s. 350 a násl.; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 326–332.

Odborná literatura (viz citovaná komentářová literatura I. Pelikánové) si všimá, že text prvního odstavce se omezuje pouze na věci zahrnuté do prodeje, nikoli na jiné složky podniku. To znamená, že podle zákona by nebyl podnik předáván jako celek. Vzhledem k dispozitivnosti odstavce 1 a odstavce 2 lze tuto otázku vhodně smluvně upravit. To se týká i ustanovení § 485, podle něhož mají být v zápisu uvedeny chybějící a vadné věci, také i zde je možno smluvně se dohodnout širěji – nikoli jen o uvedení „chybějících a vadných věcí“.

Při uzavírání smlouvy musí strany též zvážit, zda by při uzavření smlouvy o prodeji podniku eventuálně mohlo dojít k dotčení ustanovení o ochraně hospodářské soutěže podle zvláštního zákona a případně postupovat podle tohoto zvláštního zákona.

V kogentním odst. 3 § 483 se první věta týká věcí movitých. Druhá věta (novelizovaná do dnešní podoby zákonem č. 264/1992 Sb.) pojednává o nemovitostech. Třetí věta konstatuje, že ustanovení § 444 až 446 platí obdobně.

Přitom podle současného znění § 133 odst. 3 občanského zákoníku však vlastnické právo k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru, převáděným na základě smlouvy, přechází okamžikem účinnosti této smlouvy. V současné době se v katastru neevidují drobné stavby.

1.9. UPOZORŇOVACÍ POVINNOST

Podle ustanovení § 484 obchodního zákoníku je **prodávající povinen nejpozději v zápisu sepsaném podle § 483 odst. 1 upozornit kupujícího na všechny vady převáděných věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo musí vědět, jinak odpovídá za škody, kterým bylo možno tímto upozorněním zabránit.**

Toto ustanovení je dispozitivní a vztahuje se na všechny vady podniku. Při posuzování vadnosti věci se zřejmě přihlédne k povaze vad, ke „schopnosti sloužit provozu podniku“ a k době jejich používání podle účetních záznamů. Pojem „musí vědět“ je třeba vykládat s přihlédnutím k okolnostem případu podle objektivního kritéria.

Ustanovení § 484 neřeší odpovědnost za vady (tu řeší § 486); jde o zvláštní úpravu odpovědnosti za škodu, pro případ nesplnění stanovené upozorňovací povinnosti. **Upozornění je zde liberačním důvodem.** Pokud by však prodávající o vadách nevěděl, ani o nich vědět nemusel, nevznikla by ani upozorňovací povinnost.

1.10. CHYBĚJÍCÍ VĚCI A VADNÉ VĚCI

V zápisu o převzetí věci sepsaném podle § 483 odst. 1 se uvedou podle § 485 obchodního zákoníku chybějící věci a vadné věci.

Za chybějící se považují věci, které prodávající nepředal kupujícímu, ačkoliv tyto věci podle účetní evidence a smlouvy mají být součástí jmění prodávajícího podniku.

Při posuzování vadnosti věci se přihlédne k jejich schopnosti sloužit provozu podniku a k době jejich používání podle účetních záznamů.

Ustanovení § 485 je dispozitivní. Vymezení „chybějících a vadných věcí“ souvisí s vymezením předmětu plnění, který by měl být podle dispozitivního § 482 vymezen účetní evidencí a smlouvou.

Protože mohou vznikat určité pochybnosti, lze jen podpořit stanovisko I. Pelikánové, která za řešení považuje přesnou dohodu smluvních stran, případně sjezdání rozhodčí doložky, která by umožnila rychlejší řešení případných sporů.¹⁸

1.10.1. ODPOVĚDNOST ZA VADY

Kupující má podle § 486 obchodního zákoníku právo na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající chybějícím nebo vadným věcem. Jestliže chybějící věci nebo zjistitelné vady věci nebyly zachyceny v zápisu podle § 483 odst. 1, nemůže být právo na slevu přiznáno v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci.

U vad zjistitelných nastávají tyto účinky až při provozu podniku, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči mohl zjistit, nejpozději však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy (§ 482). Ustanovení § 428 odst. 2 a § 439 platí obdobně (viz odst. 1 § 486).

Kupující je současně oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dostatečně přiměřené lhůtě, kterou mu kupující stanoví. Ustanovení § 441 platí přiměřeně (viz odst. 2 § 486).

Kupující může i uplatnit nárok na slevu z kupní ceny ohledně závazků, jež na něho přešly a nebyly zachyceny v účetní evidenci v době účinnosti smlouvy (§ 482), ledaže o nich kupující v době uzavření smlouvy věděl (viz odst. 3 § 486).

Pro právní vady prodávajícího podniku platí pak

¹⁸ PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnické a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 333–334.

obdobně § 433 až 435. Nepřejde-li vlastnické právo k nemovitosti tvořící součást podniku na kupujícího a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dostatečné lhůtě, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit (viz odst. 4 § 486).

Ustanovení odst. 5 § 486 současně určuje, že práva podle předchozích odstavců se nedotýkají nároků na náhradu škody. Ustanovení § 440 platí obdobně.

V publikaci Barešová, E. – Baudyš, P.¹⁹ je citováno z KS Plzeň pod sp. zn. 15 Ca 446/94 z 31. 10. 1995 k odstoupení od smlouvy o prodeji podniku: Právním titulem pro vklad vlastnického práva je v řízení o vkladu smlouva. Zápis záznamem pouze eviduje již existující věcná práva, jeho účinky jsou ryze evidenční. Odstoupení od smlouvy je jednostranným právním úkonem. Právní následky odstoupení upravuje § 349 odst. 1 obchodního zákoníku. Stanoví, že odstoupením od smlouvy smlouva zaniká. Právní následky odstoupení od smlouvy nastávají v okamžiku, kdy projev vůle strany oprávněně odstoupit od smlouvy je doručen straně druhé. Podle § 349 odst. 1 obchodního zákoníku nelze po této době účinky odstoupení od smlouvy odvolat nebo měnit bez souhlasu druhé strany. Podle § 351 odst. 1 obchodního zákoníku odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran; z toho plyne, že zánik práv nastává ze zákona. Katastrální úřad má v tomto případě povinnost zánik práv v katastru pouze vyznačit, resp. evidovat záznamem s tím, že jeho úkon bude mít význam pouze pro evidenci vztahů k nemovitostem, nikoliv právoúporný. Pokud by katastrální úřad po odstoupení od smlouvy provedl vklad výmazu vlastnického práva, překročil by rámec pravomoci a takovéto rozhodnutí by bylo nicotným právním aktem.

Celé ustanovení § 486 obchodního zákoníku je přitom dispozitivní. Na přiměřenou slevu z kupní ceny, odpovídající chybějícím nebo vadným věcem, má kupující podle odst. 1 právo.

Jestliže však chybějící věci nebo zjistitelné vady věci nebyly uvedeny v zápisu o převzetí, nemůže být právo na slevu přiznáno v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Kromě vad, o kterých prodávající ví, se může jednat i o vady zjistitelné až při provozu podniku.

U vad zjistitelných až při provozu podniku nastávají stejné účinky, jako u prvé uvedené kategorie vad, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči mohl zjistit, nejpozději však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy.

Jde o odpovědnost za vady obdobnou odpovědnosti za vady při porušení kupní smlouvy. Proávající však neodpovídá jen za vady hmotných věcí, ale

za všechny vady, tj. za vady všech složek podniku i za vady podniku jako celku. Podle zákona se zde postupuje obdobně jako u příslušného ustanovení kupní smlouvy (§ 428 odst. 2 obchodního zákoníku).

Současně je pro případnou slevu z ceny rovněž stanoven obdobný postup jako u kupní smlouvy (s odkazem na § 439 obchodního zákoníku).

Pokud by podle § 486 odst. 2 nastala situace, že podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu stanoví kupující, potom je kupující oprávněn odstoupit od smlouvy (ustanovení § 441 obchodního zákoníku věnované kupní smlouvě zde platí přiměřeně).

Kupující může též od smlouvy odstoupit, nepřejde-li na něho vlastnické právo k nemovitosti tvořící součást podniku a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou mu kupující určí (viz odst. 4 § 486).

V souvislosti s odstoupením od smlouvy o prodeji podniku se v praxi řeší i otázky týkající se převedených pohledávek a závazků. I zde se vyskytují různé názory. Při řešení této problematiky se ztotožňujeme se stanoviskem, které zastává L. Kopáč a J. Švestka²⁰, že při odstoupení od smlouvy o prodeji podniku pozbývá tento převod účinnosti. Věřitelem převedených pohledávek a dlužníkem převedených závazků se stává znovu prodávající podniku. Poněvadž však odstoupení od smlouvy podle obchodního zákoníku nemá zpětné účinky, nejsou ani dotčeny právní následky inkasa převedených pohledávek kupujícím podniku a vyplacení závazků, které bylo uskutečněno před odstoupením od smlouvy. Zpětný převod se týká pouze pohledávek a závazků, které existovaly v době prodeje podniku a existují ještě v době doručení právního úkonu odstoupení od smlouvy.

U smlouvy o prodeji podniku, od které bylo odstoupeno, se provede vypořádání mezi prodávajícím a kupujícím podle příslušné úpravy o odstoupení od smlouvy, tj. podle ustanovení § 351 obchodního zákoníku.

Právo odstoupit od smlouvy podle odstavce 2 § 486 vzniká za splnění podmínek:

- podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě (nejde o nezpůsobilost obecně, ale jen o nezpůsobilost pro provoz stanovený ve smlouvě);
- vady včas oznámené jsou neodstranitelné nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě.

¹⁹ BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, komentář, Praha, C. H. BECK 1996, s. 268.

²⁰ K těmto otázkám viz KOPÁČ, L. – ŠVESTKA, J.: K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku, Právní rozhledy 1997, č. 2, s. 66–67; PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 334–338.

Zatímco text odstavce 1 § 486 vůbec nepřiznává právo na odstranění vad, text odstavce 2 § 486 s případným odstraňováním vad počítá, ale zřejmě jen pro vady, které činí podnik nezpůsobilým provozu stanovenému ve smlouvě. Ustanovení § 441 zde přitom neplatí obdobně, ale jen přiměřeně.

Podle ustanovení § 486 odst. 3 může kupující u smlouvy o prodeji podniku uplatnit nárok na slevu z kupní ceny ohledně závazků, jež na něho přešly a nebyly zachyceny v účetní evidenci v době účinnosti smlouvy, ledaže o nich kupující v době uzavření smlouvy věděl. Pokud totiž na kupujícího přejdou závazky neuvedené v účetní evidenci, má podnik nižší hodnotu než je uvedená ve smlouvě. Velikost slevy by měla odpovídat těmto závazkům.

1.10.2. ČÁST PODNIKU

Ustanovení § 477 až 486 platí i pro smlouvy, jimiž se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku (viz § 487 obchodního zákoníku).

Vzhledem k probíhajícím diskusím v praxi i k těmto otázkám, považujeme za prospěšné stanovisko uveřejněné v časopisu (v souvislosti s privatizací) Právní praxe v podnikání č. 4/1997, s. 21: Při převodu podniku v majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Sb. dochází vždy zároveň s prodejem podniku také k přechodu práv a povinností ze závazkových vztahů na nového nabyvatele, a to v celém rozsahu.

Je-li takto převáděna pouze část podniku, dojde k převodu práv a povinností z těchto závazkových vztahů, které se částí podniku týkaly, které souvisely s hospodářskou činností této části podniku.

Ustanovení § 487 obchodního zákoníku není ve výčtu v ustanovení § 263, jde tedy o ustanovení dispozitivní. Přitom odkazuje i na kogentní ustanovení § 477, 478, 479 odst. 2, 480, 483 odst. 3. Tato kogentní ustanovení je třeba podle našeho názoru respektovat jako kogentní i pro prodej části podniku.

To, co bylo řečeno pro prodej podniku, platí také pro smlouvy, jimiž se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku.²¹

Organizační složkou nemusí být vždy složka zapsaná do obchodního rejstříku, vodítkem určení organizační složky mohou být vnitřní předpisy. Při prodeji části podniku by však takovou organizační složku nemělo případně tvořit účelové různorodé seskupení ne-

souvisejících jednotlivostí vytvořené před uzavřením smlouvy.

Lze doporučit, aby ve smlouvě o prodeji části podniku byl pokud možno co nejpřesněji specifikován majetek a závazky, které se smlouvou převádějí na kupujícího. Je však třeba alespoň přesně individualizovat část podniku.

Domníváme se pak, že se na základě kogentního ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) vztahuje na prodej části podniku i § 476, který je kogentní, a to v rozsahu prodeje části podniku.

Při prodeji části podniku je nutno použít i kogentní ustanovení § 488, které určuje, že prodá-li podnik osoba zapsaná v obchodním rejstříku, navrhne provedení zápisu o prodeji podniku nebo jeho části v tomto rejstříku.

1.10.3. ZÁPIS DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU

Podle § 488 obchodního zákoníku může právnická osoba, jež prodala podnik tvořící její jmění, ukončit svou likvidaci a být vymazána z obchodního rejstříku teprve po uplynutí jednoho roku po tomto prodeji, jestliže v této době nebylo zahájeno soudní řízení podle § 478, nebo později, když byly zajištěny nebo uspokojeny nároky, jež byly v tomto řízení úspěšně uplatněny.²²

Ustanovení § 488 je kogentní. Jak je zřejmé, smlouva o prodeji podniku není zvláštním způsobem zrušení obchodní společnosti nebo družstva.

Smlouva o prodeji podniku, jak v této souvislosti uvádí J. Dědič, v citované literatuře, se nedotýká právní subjektivity podnikatele ani nelikviduje jeho obchodní majetek, pouze se mění předmět tohoto majetku.²³ Ten, kdo včas zápis nenavrhne, porušuje zákonnou povinnost a mohl by (při splnění zákonných předpokladů) odpovídat za škodu.

Bylo-li zahájeno uvedené soudní řízení, neuplatní se roční lhůta, ale ukončení likvidace nesmí nastat dříve, než budou zajištěny nebo uspokojeny úspěšně uplatněné nároky.

Harmonizační novela doplnila do zákonného textu nový § 488a. Ten stanoví, že pro smlouvu o prodeji podniku platí obdobně § 672a. Toto (rovněž harmonizační novelou nově doplněné ustanovení) upravuje tzv. Konkurenční doložky v rámci zákonné úpravy Smlouvy o obchodním zastoupení.²⁴ Šlo o případ z těch, kdy se ve III. části obchodního zákoníku odkazuje dispozi-

²¹ K tomu viz mj. ELIÁŠ, K. a kol.: Kurs obchodního práva, Obchodní závazky, Cenné papíry, Praha, C. H. BECK 1996, s. 228; STUNA, S.: Smlouva o prodeji podniku, Českomoravský Profit, 1994, č. 25, s. 10.

²² K těmto otázkám viz zejména DĚDIČ, J.: K některým problémům ze smluv o prodeji podniku, Právní praxe, 1993, č. 2, s. 105.

²³ Viz též PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 340–342.

²⁴ Blíže viz mj. MAREK, K.: Smlouva o zprostředkování a smlouva o obchodním zastoupení ve Obchodněprávní smlouvy, 5. vydání, MU Brno 2005, 320 s. a z literatury tam uvedené.

tivním ustanovením na platnost ustanovení kogentního. Tzv. technickou novelou (zák. č. 501/2001 Sb.) byl § 488a zařazen mezi kogentní (viz § 263). Přitom byla doplněna věta: Konkureční doložkou může být omezena činnost prodávajícího.

1.10.4. POZNÁMKY KE SMLOUVĚ O PRODEJI PODNIKU

Závěrem je možno uvést některé další dílčí náměty de lege ferenda. Ke zvážení uvádíme možný námět na doplnění znění obchodního zákoníku pro případ prodeje podniku s nemovitostmi o výslovný text, že projevy účastníků musí být na téže listině (i když je obecná úprava v ustanovení § 46 odst. 2 občanského zákoníku).

Také je možnost k jednotlivým ustanovením využít řady námětů našich autorů.²⁵

De lege ferenda je možno i zvážit, zda by mělo být výslovně uvedeno, které závazky (např. závazky k placení daní) nepřecházejí spolu s podnikem na kupujícího.

Smlouvy o prodeji podniku i všech dalších pojme-

novaných smluv obchodním zákoníku, které mají předepsanou písemnou formu, se pak týká námět k vypuštění, příp. ke změně ustanovení § 272 obchodního zákoníku.

Pro praxi pak doporučujeme, aby nemovitosti, které jsou součástí podniku byly uvedeny a specifikovány v samostatném článku smlouvy o prodeji podniku. Je třeba uvedení potřebných (včetně práv, která na nich vážnou) a obvyklých náležitostí, které by se jinak uváděly u kupní smlouvy na nemovitosti. Usnadní to komunikaci s pracovníky katastrálních úřadů a vyplývá to i z § 5 odst. 2 obchodního zákoníku.

Z obdobných důvodů pak ve vztahu k průmyslovému vlastnictví doporučujeme v samostatném článku smlouvy specifikovat i jednotlivá průmyslová práva a potřebné údaje.

Z ryze praktických důvodů je též vhodné, (např. v podobě přílohy ke smlouvě) uvést i přehled vedených soudních sporů (bez sporů o peněžitě bagatelní částky) s uvedením té případné skutečnosti, že je druhá strana sporu příp. v likvidaci či konkursním řízení. De lege ferenda doporučujeme ponechání tohoto smluvního typu v obchodním zákoníku.

²⁵ Viz např. citovaný komentář k obchodnímu zákoníku z pera prof. I. Pelikánové.