

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Akvizice formou Asset Deal - koupě závodu nebo jen jednotlivých částí majetku cílové společnosti?

Rozhodnutí investora o rozšíření jeho podnikání akvizicí jiné společnosti bývá často provázeno rozhodováním, jakým způsobem příslušnou akvizici provést. Investor se často zajímá o koupi výroby, strojů, zákaznického kmene, smluv s dodavateli a odběrateli, ochranných známek, nemovitostí či dalších movitých věcí. Může se jednat o zahraničního investora, který již podobný předmět činnosti provádí ve své domovské zemi či je dokonce významným obchodním partnerem české cílové společnosti.

Poměrně častým způsobem akvizice bývá jistě nákup podílu nebo akcií na cílové společnosti, tzv. share deal. Investor jako kupující nabývá cílovou společnost jako celek zpravidla jedinou, i když často složitou, smlouvou.

V praxi se však občas setkáváme s požadavkem investora v tom smyslu, že si přeje nabýt „podnikatelskou aktivitu“ přímo od cílové společnosti ve formě koupě celého závodu, části závodu anebo má striktně zájem odkoupit pouze jednotlivé majetkové hodnoty cílové společnosti (tzv. asset deal). Ne vždy má totiž investor zájem o koupi cílové společnosti jako celku. Důvodem může být nedůvěra v její historii nebo v její aktuální stav.

Investor mívá často konkrétní představu, o které majetkové hodnoty cílové společnosti má zájem a v tomto ohledu se dotazuje, jakým způsobem tyto majetkové hodnoty nabýt. Investor pak váhá mezi koupí závodu (případně části závodu) cílové společnosti a koupí majetkových hodnot ve vlastnictví cílové společnosti.

Rozhodnutí investora samozřejmě nemůže být myslitelné bez projednání a plánování transakce s ohledem na daňové a účetní souvislosti. Tento článek má ambici stručně srovnat oba způsoby pouze z právního hlediska.



Rödl & Partner

Koupě závodu cílové společnosti

Koupě závodu je upravena v § 2175 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění změn a doplnění (dále jen „občanský zákoník“). Koupě závodu nebo části závodu se využívá poměrně často. Písemnou formu smlouvy zákon sice nevyžaduje, nicméně z hlediska právní jistoty ji lze jen doporučit. Smlouvou o koupi závodu cílová společnost jako prodávající převádí na investora jako kupujícího vlastnické právo k věcem, jiným právům a jiným majetkovým hodnotám, jež slouží k provozování obchodního závodu jako k celku.

Závod je v občanském zákoníku definován jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil

a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Občanský zákoník však umožňuje, aby prodávající, resp. smluvní strany, mohly vyloučit jednotlivé položky z koupě, neztratí-li převáděný předmět vlastnost závodu ve smyslu výše uvedené definice. Jediné, co zákon převádět nepovoluje, jsou práva vyplývající z průmyslového vlastnictví, u kterých to vylučuje smlouva, nebo povaha daného práva.

Pokud jde o dluhy prodávajícího, při prodeji závodu kupující přejímá zásadně jen ty dluhy, o jejichž existenci věděl nebo je musel rozumně předpokládat, nikoliv tedy všechny dluhy související s převáděným závodem. Prodávající však má notifikační povinnost vůči věřitelům a dlužníkům. Prodávající je povinen oznámit bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy kupující koupí závodu nabyt, že závod prodal a komu.

V této souvislosti je však nutné upozornit na možnost věřitele prodávajícího domáhat se rozhodnutí soudu, že je vůči němu prodej závodu či jeho části neúčinný, zhoršila-li se tím dobytost jeho pohledávky v subjektivní lhůtě 1 měsíce a objektivní lhůtě do 3 let ode dne účinnosti smlouvy. Zmíněná možnost náleží ale pouze tomu věřiteli, který s prodejem závodu nesouhlasil.

Důležitou skutečností při koupi závodu je to, že se považuje vždy za převod činnosti zaměstnavatele ve smyslu § 338 zákona č. [262/2006](#) Sb., zákoníku práce, ve znění změn a doplnění (dále jen „zákoník práce“). Zaměstnanci totiž při akvizici cílové společnosti hrají pro investora často velmi důležitou roli. A v případě převodu činnosti zaměstnavatele přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu z cílové společnosti jako dosavadního zaměstnavatele na kupujícího (investora) jako na přejímajícího zaměstnavatele. Pokud má investor zájem o tyto (často velmi kvalifikované) zaměstnance, vyhne se složitému ukončování jednotlivých pracovních smluv a výplatě odstupného a vyjednávání se zaměstnanci o nových pracovních smlouvách, kdy tito zaměstnanci často vyžadují lepší, zejména mzdové, podmínky. Zákoník práce pamatuje i na situace, kdy zaměstnanci pracovní poměr u nového zaměstnavatele i přes zachování stejných podmínek nevyhovuje. V souladu s paragrafem 51a zákoníku práce je možné dát zaměstnavateli výpověď, a to tak, aby pracovní poměr skončil nejpozději dnem, který předchází dni nabytí účinnosti přechodu (bez nároku na odstupné). Obdobně může podat výpověď i zaměstnanec, který k novému zaměstnavateli přejde.

Důležitým okamžikem pro kupujícího, který je zapsán ve veřejném rejstříku, je skutečnost, že kupující nabývá vlastnické právo k závodem jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin obchodního rejstříku. Pokud mají smluvní strany zájem na určitém konkrétním dni, ve kterém má dojít k převodu vlastnictví k závodem, tak se tato zákonná podmínka řeší vyhotovením písemného prohlášení smluvních stran o nabytí vlastnického práva k závodem, které se uloží do sbírky listin u kupujícího ke konkrétnímu dni a zároveň se předem objedná zveřejnění této informace v Obchodním věstníku. Není-li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodem jako celku účinností smlouvy. Zápis práv k věcem do katastru nemovitostí nemá v případě koupě závodu konstitutivní povahu. Jde o výjimku z pravidla, dle kterého lze nemovitost zapsanou do katastru nemovitostí nabyt do vlastnictví pouze až okamžikem zápisu, a to zpětně ke dni podání příslušného návrhu.

Dle § 190 odst. 2 písm. i) u společnosti s ručením omezeným a dle § 421 odst. 2 písm. m) u akciové společnosti, zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění změn a doplnků (dále jen „zákon o obchodních korporacích“) platí, že do působnosti valné hromady patří schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti. Prodej závodu téměř vždy podstatnou změnu dosavadní struktury cílové společnosti znamená, téměř s jistotou lze tedy doporučit, aby příslušné rozhodnutí bylo pořízeno. Zajímavostí je, že zákon nevyžaduje, aby koupi závodu schválila valná hromada kupujícího. Takové ujednání však

mohou obsahovat stanovy nebo společenská smlouva kupujícího.

Koupě jednotlivých částí majetku cílové společnosti

Prodej jednotlivých částí majetku se může realizovat jedinou smlouvou uzavřenou mezi cílovou společností jako prodávajícím a investorem jako kupujícím nebo více samostatnými smlouvami, jejichž předmětem by byly jednotlivé části majetku.

Pro převod závazků je i v tomto případě nutný souhlas věřitelů. Z tohoto důvodu je nutné, aby byl převod závazků na kupujícího s věřiteli předběžně projednán a odsouhlasen.

Převod pohledávek se zpravidla provádí jejich postoupením. Souhlas dlužníka není potřeba, nicméně dokud postupitel (cílová společnost) dlužníka nevyrozumí nebo dokud postupník (investor) postoupení pohledávky dlužníku neprokáže, může se dlužník své povinnosti zprostit tím, že splní postupiteli (cílové společnosti). Postoupení pohledávky nemá účinky vůči osobě, která dluh zajistila zástavním právem, ručením nebo jiným způsobem, dokud ji postupitel o postoupení nevyrozumí nebo jej neprokáže. Z tohoto důvodu se tedy stejně doporučuje, aby byli dlužníci o postoupení informováni. Postoupením pohledávek nabývá postupník také její příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně jejího zajištění.

Movité věci a nemovité věci se převádějí kupní smlouvou. Na rozdíl od koupě závodu jako celku si strany mohou sjednat v kupní smlouvě na prodej movitých věcí okamžik, ke kterému vlastnictví k nemovitým věcem přechází. U nemovitostí dochází ke změně vlastnického práva ve prospěch kupujícího až zápisem do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání příslušného návrhu. Obecně lze konstatovat, že stanovení konkrétního dne, ve kterém má nastat změna vlastnického práva k movitým a nemovitým věcem, je v případě prodeje jednotlivých částí majetku jednodušší.

I tomto případě je nutné zkoumat příslušná ustanovení zákona o obchodních korporacích týkající se případného požadavku na souhlas valné hromady prodávajícího s převodem jednotlivých součástí majetku. V některých případech by se totiž mohlo jednat o tak podstatnou změnu dosavadní struktury závodu prodávajícího nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti prodávajícího, že i v tomto případě by se vyžadoval souhlas.

Pokud by investor měl zájem na převzetí zaměstnanců určitě by toto převzetí spadalo do stejného režimu jako u převodu závodu, to znamená, že by se jednalo o převod činnosti zaměstnavatele podle § 338 zákoníku práce. Převod zaměstnanců by se tak uskutečnil nejlépe písemnou smlouvou mezi cílovou společností jako dosavadním zaměstnavatelem a investorem jako přejímajícím zaměstnavatelem. Notifikační povinnost podle § 339 zákoníku práce musí být samozřejmě dodržena.

Závěrem ještě praktické poznámky. V případě v případě prodeje jednotlivých částí majetku se stává, že je tato transakce posouzena daňovými poradci jako prodej závodu a upozorňují na nebezpečí postihu ze strany finančního úřadu. Zejména pokud vedle převodu jednotlivých částí majetku cílové společnosti dochází také k převodu zaměstnanců formou převodu činnosti zaměstnavatele. V českém právu je ale převod činnosti zaměstnavatele mnohem širší pojem než prodej závodu. Každý prodej závodu je převodem činnosti zaměstnavatele (pokud se převádějí zaměstnanci), ale ne každý převod činnosti zaměstnavatele je převod závodu (nebo části závodu). V každém konkrétním případě je potřeba zkoumat další souvislosti. Pokud by v rámci prodeje jednotlivých částí majetku opravdu došlo jednotlivými samostatnými smlouvami k převodu všech nebo téměř všech majetkových hodnot, který by v souhrnu mohly tvořit závod jako samostatnou jednotku, mohlo by se v takovém případě opravdu jednat o obcházení zákona se zřejmými právními a daňovými konsekvencemi. Je vždy potřeba zkoumat, zda se vedle movitých, nemovitých věcí a zaměstnanců, což představuje nejtýpější případ, kdy dochází k jejich převodu samostatnými smlouvami, převáděly také závazky a

pohledávky a zákaznický kmen; to by spíše nasvědčovalo, že se převádí celý závod. Neméně důležité při následném posuzování transakce je také to, jaká byla vůle smluvních stran, tedy, zda strany zamýšlely převod závodu anebo opravdu převod pouze jednotlivých majetkových hodnot.



Mgr. Regina Huntley,
advokátka, Associate Partner

[Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.](#)

Platněřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111

e-mail: prag@roedl.com



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)