

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

Několik poznámek ke smlouvě o koupi závodu

Smlouva o koupi závodu reglementovaná v ust. § 2175 a násl. NOZ není nově konstruována jako samostatný smluvní typ, nýbrž jde toliko o zvláštní případ kupní smlouvy. Tento příspěvek se pak zabývá některými výkladovými problémy této nové úpravy.

Forma smlouvy

Podle ust. § 559 NOZ platí, že každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. Jde o promítnutí klasické civilistické zásady bezformálnosti právního jednání. Důvodová zpráva pak k tomu na s. 442 uvádí: „NOZ se odchyluje od platného právního stavu v tom, že po vzoru jak převážné většiny zahraničních úprav, tak i zdejší tradice ustupuje na mnoha místech od zákonného požadavku písemné formy. Je všeobecně známo, že každá předepsaná forma projevu vůle ztěžuje právní styk soukromých osob a to zákonodárce vybízí, aby nařízení písemné formy pro právní jednání nenadužíval.“ Písemné formy nebude nově třeba např. u smlouvy o smlouvě budoucí či u smluvní pokuty. Jak je tomu v případě samotné smlouvy o koupi závodu?

Ve zvláštních ustanoveních o koupi závodu v pododdílu 6 koupě není o formě smlouvy žádná zmínka, *mutatis mutandis* platí i o obecných ustanoveních pododdílu 1 koupě. Obdobné ust. § 560[1] NOZ, které by se týkalo závodu, v NOZ nenajdeme, z čehož lze usuzovat, že NOZ se odchyluje od úpravy uvedené v ust. § 476/2 ObchZ a že tedy napříště již nebude třeba, aby koupě závodu byla ujednána v písemné formě[2]. Do jaké míry je to změna pro praxi potřebná, nechť posoudí každý čtenář sám.

Doklad o koupi závodu

S ohledem na to, že smlouva o koupi závodu, jak jsme se výše přesvědčili, nevyžaduje písemnou formu, je otázkou, co zákonodárce mínil ust. § 2180/1 NOZ, kde je stanoveno, že: „*Je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil **doklad o koupi závodu** do sbírky listin podle jiného právního předpisu.*“ [3] Bude rejstříkovým soudům stačit jako doklad o koupi závodu souhlasné prohlášení kupujícího a prodávajícího, zápis o předání závodu či popř. faktura? V případě, že smlouva o koupi závodu bude uzavřena v písemné formě, mohou rejstříkové soudy trvat na jejím uložení ve sbírce listin, i když lze tuto transakci doložit jinak?

Vztah § 2175/1 in fine NOZ a § 2175/2 NOZ

Zákonodárce se v ust. § 2175/1 *in fine* NOZ vymezuje proti dosavadní judikatuře obecných soudů, které v případě, že nebyl převáděn podnik jako celek, nýbrž byla z něj některá položka vyloučena, dospívaly k závěru, že taková smlouva je absolutně neplatná.[4] Nově tedy bude platit, že o koupi závodu se jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu.

V následujícím odstavci téhož ustanovení je pak s ohledem na ust. § 338 ZP stanoveno, že koupě závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele.

Byť NOZ v ust. § 502[5] nepřevzal definici podniku, tak jak ji známe z ust. § 5 ObchZ[6], lze s určitostí říci, že zaměstnanci závodu tvoří jeho osobní složku i nadále.

Lze si pak klást otázku, zda-li shora nastíněnou úpravou došlo taktéž k modifikaci ust. § 480 ObchZ[7] v tom směru, že vyloučením jednotlivé položky závodu může dojít k tomu, že někteří zaměstnanci prodávajícího nepřejdou ke kupujícímu. Domnívám se, že takový postup je možný. Klíčové však je, že onou položkou, jak o ní hovoří NOZ, nemohou být sami zaměstnanci. Určujícím faktorem je totiž činnost, kterou tito zaměstnanci vykonávají. Tak např. pokud se prodávající rozhodne, že na kupujícího nepřevéde současně se závodem svou administrativní budovu, je nabíledni, aby práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů hlídače této budovy na kupujícího nepřešla, neboť není naplněna podmínka převodu činnosti zaměstnavatele v této konkrétní věci.[8] Opačný postup, jak již bylo řečeno, by však možný nebyl, tj. že by k převodu administrativní budovy společně se závodem došlo, aniž by však současně došlo i k přechodu příslušného zaměstnance.[9] Zákon totiž s převodem činnosti zaměstnavatele spojuje následek v podobě přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů bez ohledu na vůli smluvních stran, tj. objektivně.

Nemovitost coby součást závodu

Účelem smlouvy o koupi závodu je nabytí závod jako organizovaný celek v jeden okamžik, aniž by bylo třeba jednotlivé položky závodu převádět samostatnými smlouvami. S tímto pak není zcela v souladu dnešní ust. § 483 odst. 3 ObchZ, které nabytí vlastnického práva k nemovitostem podmiňuje vladem do katastru nemovitostí, přičemž vůči ostatním položkám podniku má smlouva o prodeji podniku translační účinky.

NOZ nepřebírá ust. § 483 odst. 3 ObchZ, když se v ust. § 2180 odst. 1 a 2 přidržuje zásady komplexnosti převodu závodu, k tomu srov. dikci předmětného ustanovení „*kupující nabývá vlastnické právo k závodu jako celku*“. Jde o ustanovení *lex specialis* k ust. § 1105 NOZ, které stanoví, že: „*Převéde-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“[10]

Určujícím okamžikem nabytí vlastnického práva k závodu je pak buď to, že (i.) došlo k zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu ve sbírce listin kupujícím, jenž je zapsán v obchodním rejstříku, anebo že (ii.) smlouva o koupi nabyla účinnosti - to platí, pro kupujícího, který není zapsán v obchodním rejstříku.

I výkladem ust. § 2180 odst. 3 NOZ lze dospět k tomu, že zápis vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí nemá konstitutivní účinky.[11] Pokud totiž zmíněné ustanovení hovoří o tom, že je třeba nechat zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů, rozumí se tím pouze povinnost uvést údaje doposud zapsané ve veřejných rejstřících do souladu s nově vytvořeným právním stavem, neboť pokud kupující nabyl vlastnické právo k závodu jako celku (to platí bez ohledu na to, zda-li *titulus* splývá s *modem* [výše uvedená varianta (ii.)] anebo jde o dva rozličné okamžiky [varianta (i.)]), nabyl tím ipso facto i vlastnické právo k jeho jednotlivým položkám.

Důvodová zpráva k NOZ na s. 488 sice uvádí, že při projednávání návrhu NOZ uplatnil Český zeměměřičský a katastrální zásadní připomínku, ve které trval na zachování dosavadního stavu, a proto se navrhuje převzít právní pravidlo druhé věty ust. § 483 odst. 3 ObchZ, nicméně dle mého soudu, takový závěr neodpovídá nejen jazykovému vyjádření předmětných ustanovení, nýbrž i smyslu smlouvy o koupi závodu jako takové, a proto je třeba jej odmítnout. K obdobnému závěru srov. „*Současně nicméně § 2180 NOZ předpokládá, že je-li vkládán závod (tedy i jeho část), jehož součástí je nemovitost, nabývá se vlastnické právo okamžikem, kdy nabyvatel - korporace - uloží do sbírky listin obchodního rejstříku doklad o koupi vkladu - zápis do veřejných seznamů tím není dotčen, ale je pouze deklaratorní. Jakkoliv je toto řešení možná překvapující, občanský zákoník je v tomto*

výslovný, když § 21 odst. 1 ZOK na přiměřené použití pravidel o koupi odkazuje.“[12] Jiný názor je prezentován např. v Komentáři od Bělohlávka.[13]

Podpůrně lze argumentovat i za pomoci ZOK. Dle ust. § 21 odst. 1 ZOK[14] totiž platí, že smlouva o vkladu závodu již[15] nemusí obsahovat písemné prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem,[16] a proto na ni nelze aplikovat ust. § 25 odst. 2 ZOK: „Vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, která je předmětem vkladu, nabývá obchodní korporace zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu **na základě prohlášení podle § 19.**“, nýbrž toliko ust. § 25 odst. 1 ZOK: „Vlastnické právo k předmětu vkladu vnesenému před vznikem obchodní korporace nabývá obchodní korporace okamžikem svého vzniku.“



Vladimír Janošek,

student 5. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci

[1] „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“

[2] Obdobně srov. požadavek na písemnou formu smlouvy o nájmu podniku v intencích ust. § 488b/3 ObchZ a úpravu pachtu závodu v ust. § 2349 a násl. NOZ, která o písemné formě rovněž mlčí.

[3] O dokladu o koupi závodu hovoří i ust. § 66 písm. s) zákona č. [304/2013](#) Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Obdobně srov. i doklad o pachtu závodu - § 2350/1 NOZ. Namísto toho dnešní ust. § 38i odst. 1 písm. j) ObchZ používá termín „smlouva o převodu podniku.“

[4] Viz Důvodová zpráva k NOZ (s. 485), resp. R 30/97.

[5] „Obchodní závod je 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 jeho provozu.“

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

[7] „Práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům podniku přecházejí z prodávajícího na kupujícího.“

[8] Nelze taktéž připustit, aby došlo k přechodu práv a povinností z pracovněprávního vztahu tohoto zaměstnance bez současného převodu administrativní budovy, k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.1.2010 sp. zn. 21 Cdo 3945/2008.: „Je vyloučeno, aby přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů nastal jen na základě smlouvy (dohody) zaměstnavatele s jiným zaměstnavatelem, aniž by šlo o smlouvu (dohodu), s níž zákoník práce nebo zvláštní právní předpisy přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů spojují“.

[9] K podobným závěrům srov. VACÍK, TOMÁŠ. PALEČEK KAREL. Na základě jakých právních skutečností dochází (ještě) k převodu činnosti nebo úkolů zaměstnavatele dle § 338 a násl. zákoníku práce. Bulletin advokacie. 2013. č. 1-2. s. 42 - 46. „K tomu, aby došlo k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů z původního zaměstnavatele na zaměstnavatele nástupnického, musí na nástupnického zaměstnavatele dle ust. § 7 až § 10 ZP, dojít k převodu činnosti původního zaměstnavatele se současnou ztrátou schopnosti původního zaměstnavatele nadále vykonávat tuto

činnost.“

[10] Analogicky to platí i u zástavního práva, k tomu srov. ust. § 1319 odst. 2 NOZ: „Zástavní právo k nemovité věci nezapisované do veřejného seznamu, k závodu a movité věci hromadné vznikne zápisem do rejstříku zástav.“ ve vztahu k ust. § 1316 NOZ „Zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.“ a s přihlédnutím k ust. § 1347 NOZ: „Při zastavení hromadné věci se zástavní právo vztahuje na zástavcovy jednotlivé věci [pozn. tedy i na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí] náležející k zástavě a jí sloužící, ať jsou kdekoli.“

[11] Na tomto místě je však nutné upozornit na fakt, že i přesto, že zápis má jen deklaratorní účinky, půjde nově o vkladové řízení, k tomu srov. ust. § 6 zákona č. [256/2013 Sb.](#), katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů: „Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.“

[12] Štenglová, Havel, Cileček, Kuhn, Šuk. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 1. vydání: C.H.Beck: Praha. 2013. s. 62. ISBN 978-80-7400-480-3.

[13] Bělohávek a kol. K zákonu o obchodních korporacích. Komentář. 1. vydání: Aleš Čeněk, s.r.o.: Praha. 2013. s. 160. ISBN 978-80-7380-451-0.

[14] „Je-li nepeněžitým vkladem závod nebo jeho část, je předmět vkladu vnesen účinností smlouvy o vkladu. Na smlouvu o vkladu závodu nebo jeho části se použijí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o koupi.“

[15] Ust. § 59 odst. 5 ObchZ: „Jestliže je vkládán podnik či jeho část, použijí se přiměřeně ustanovení o smlouvě o prodeji podniku; jsou-li součástí podniku nemovitosti, musí být ve smlouvě o vkladu podniku obsaženo též prohlášení podle § 60 odst. 1.“

[16] K tomu srov. i Důvodovou zprávu k ZOK (s. 20): „Nemovitá věc, jako předmět nepeněžitého vkladu, se splácí okamžikem předání správci vkladů spolu s písemným prohlášením vkladatele o skutečnosti předání; tím však není dotčena situace, kdy je nemovitá věc součástí závodu, který je předmětem vkladu. V takovém případě se přiměřeně užijí příslušná ustanovení o prodeji závodu.“

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

Další články:

- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)