11. 9. 2014

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

Nová úskalí převodu nájmu při koupi závodu

Smlouva o koupi závodu navazuje koncepčně na smlouvu o prodeji podniku podle obchodního zákoníku. Do tohoto konceptu však zákonodárce nesystémově zasáhl tím, že podmínil převod nájmu prostor sloužících k podnikání souhlasem pronajímatele, aniž by vymezil vztah daného ustanovení ke smlouvě o koupi závodu. Tento článek analyzuje dopad problematického ustanovení na koupi závodu a nabízí případná řešení této právní otázky.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Koupě závodu

S přijetím rekodifikovaných právních předpisů[1] došlo k přesunu smlouvy o prodeji podniku upravené jako samostatný smluvní typ v §§ 476-488a zákona č. 519/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „**Obchodní zákoník**“) do zvláštního podtypu koupě uvozeného v §§ 2175-2183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), pod rubrikou zvláštní ustanovení o koupi závodu.

Nově je koupě závodu vymezena jako jedna z variant koupě, přičemž zůstávají zachovány její specifika, jak je upravoval Obchodní zákoník.[2] Cílem nové právní úpravy zůstává nabytí závodu kupujícím jako celku.

Do této právní konstrukce však neorganicky zasahuje nový § 2307 Občanského zákoníku. Ten podmiňuje převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání[3] (dále jen „**Nájem**“) při převodu podnikatelské činnosti (tedy např. koupě závodu), ke které daný prostor slouží, předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Situace je o to více komplikovaná, že předmětné ustanovení je aplikovatelné i na „staré“ nájemní smlouvy uzavřené do 31. prosince 2013.[4]

§ 2307 Občanského zákoníku není aplikovatelný na koupi závodu

Na aplikovatelnost předmětného ustanovení na koupi závodu není zastáván jednotný názor. Zaznívají argumenty, že se § 2307 Občanského zákoníku na koupi závodu neuplatní.[5] Tato linie argumentace se opírá jednak o textaci ustanovení § 2175 odst. 1 Občanského zákoníku, podle kterého kupující nabývá koupí závodu **vše, co k závodu jako celku náleží**, tedy i Nájem a jednak o vztah speciality, kdy koupě závodu je zvláštním smluvním typem.

Zatímco první argument je v souladu s Důvodovou zprávou k Občanskému zákoníku a konceptem nabytí závodu jako celku jednou smlouvou, pak druhý argument o specialitě ustanovení nemůže obstát. Jak ustanovení § 2175 odst. 1 tak ustanovení i § 2307 odst. 1 Občanského zákoníku jsou speciálními ustanoveními, a to ke kupní smlouvě a k nájemní smlouvě. Není tedy možné uzavřít, že by ustanovení § 2175 odst. 1 Občanského zákoníku bylo ve vztahu speciality k § 2307 odst. 1 Občanského zákoníku.

Přihlédneme-li v této souvislosti i k účelu § 2175 Občanského zákoníku, jehož cílem je nabytí závodu jako celku jednou smlouvou k jednomu okamžiku, kdy i vlastnické právo k nemovitostem převáděným v souvislosti s koupí závodu se nabývá k datu uzavření smlouvy o koupi závodu a ne až zápisem do katastru nemovitostí, pak by případná aplikovatelnost § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu o koupi závodu byla nesystémová.[6]

§ 2307 Občanského zákoníku je aplikovatelný na koupi závodu

Nyní se přesuňme k analýze argumentu, že se § 2307 Občanského zákoníku na koupi závodu uplatní. Tuto linii argumentace především podporuje fakt, že pronajímatel možností udělit či neudělit souhlas k převodu Nájmu vykonává své vlastnické právo k předmětu nájmu v souladu s § 1012 Občanského zákoníku.[7] Odmítne-li pronajímatel udělit takový souhlas (i bez uvedení důvodu), nestanoví Občanský zákoník žádný mechanismus, který by umožnil nahradit neudělený souhlas pronajímatele např. souhlasem soudu.[8] Udělení souhlasu podle § 2307 odst. 1 Občanského zákoníku je tak plně na uvážení pronajímatele.

Odepřením možnosti pronajímatele rozhodovat o osobách nájemců prostor sloužících k podnikání v jeho vlastnictví bychom tedy zasáhli do samé podstaty jeho vlastnického práva.

Aplikaci § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu koupi závodu dále podporuje skutečnost, že Občanský zákoník výslovně neupravuje vztah § 2307 k § 2175. Zamýšlel-li zákonodárce § 2307 Občanského zákoníku vyloučit z aplikovatelnosti na smlouvu o koupi závodu, měl tak učinit výslovně. Žádné takové ustanovení však v Občanském zákoníku nenacházíme.

Na jedné straně tedy zřetelně vystupuje ochrana vlastnického práva pronajímatele a jeho dispozičních oprávnění s předmětem nájmu, zatímco na druhé straně stojí koncept koupě závodu, kdy kupující nabývá závod jako celek jedním právním jednáním. Otázku, kterému z dvou kolidujících právních zájmů dát přednost, tedy bude muset vyřešit s konečnou platností soud v případě sporu nebo zákonodárce novelizací Občanského zákoníku.

Možná řešení

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že otázka aplikovatelnosti § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu o koupi závodu nemá jednoznačné řešení. Jelikož její vyřešení v judikatuře soudů nelze v nejbližší době očekávat, pak je případná náprava možná jen prostřednictvím novelizace Občanského zákoníku. Ta by výslovně vyřešila aplikovatelnost § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu o koupi závodu. Z důvodu této právní nejistoty je proto vhodné danou otázku smluvně upravit mezi nájemcem a pronajímatelem.

V této souvislosti přichází do úvahy následující možná řešení.

Nájemce písemně požádá pronajímatele o udělení souhlasu k převodu Nájmu a pronajímatel mu takový souhlas udělí.

Nájemce dohodne s pronajímatelem jeho předchozí souhlas k případnému budoucímu převodu Nájmu v nájemní smlouvě. Takový postup bude zřejmě připadat do úvahy u nájemních smluv uzavíraných po 1. lednu 2014. U nájemních smluv na nebytové prostory uzavřených do 31. prosince 2013 pak přichází do úvahy udělení souhlasu pronajímatele s převodem Nájmu nájemci ve formě dodatku k dané nájemní smlouvě.

Odmítne-li pronajímatel souhlas k převodu Nájmu udělit, pak by řešením pro nájemce mohlo být sjednání podnájmu prostoru sloužícího k podnikání s kupujícím závodu. K tomu však musí být nájemce oprávněn na základě uzavřené nájemní smlouvy. Je však zřejmé, že toto řešení není

ideálním z hlediska administrace plateb za pronájem, podnájem, služby a nutnosti setrvávat jako prodávající závodu nadále v nájemním vztahu s pronajímatelem.

Závěr

Otázka aplikovatelnosti § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu o koupi závodu je v současnosti právně nejistá. Je možné najít argumenty jak pro aplikovatelnost předmětného ustanovení, tak i pro jeho vyloučení. Z tohoto důvodu by měli prodávající a kupující závodu řádně vyřešit otázku převodu Nájmu ve smluvní dokumentaci v součinnosti s pronajímatelem. Jen tak lze řádně ošetřit případnou aplikovatelnost § 2307 Občanského zákoníku na smlouvu o koupi závodu.

Mgr. Ivo Skolil,
advokátní koncipient

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění
[2] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, str. 485
[3] V dřívější terminologii nájmu nebytových prostor
[4] Viz § 3074 odst. 1 Občanského zákoníku
[5] Dostupné na www, k dispozici >>> zde. (naposledy navštíveno dne 8. září 2014)
[6] Výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9. 4. 2014 - k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace; dostupné na www, k dispozici >>> zde. (naposledy navštíveno dne 8. září 2014)
[7] Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání.

Praha : C. H. Beck, 2013, str. 384
[8] Ibid.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku