

2. 7. 2018

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

Praktické otázky převodu obchodního závodu

Prodej a další způsoby převodu obchodního závodu (či jeho části) jsou relativně oblíbenými možnostmi nakládání s velkými částmi majetku podnikatele, jelikož přinášejí řadu zjednodušení oproti převodu jednotlivých věcí, a z důvodu rychlého a snadného provedení mohou být vhodným řešením i pro obchodní korporace. Tento článek shrnuje hlavní úskalí převodu obchodního závodu a poukazuje na některé nejasnosti v právní úpravě.



Příprava převodu

Zákon č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník (dále jen "OZ") v ustanoveních o koupi závodu přináší řadu pravidel, která usnadňují prodej obchodního závodu oproti situaci, kdy podnikatel prodává jednotlivé věci tvořící obchodní závod. Pravidla o koupi obchodního závodu (tedy organizovaného souboru jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti)[1] se obdobně použijí i na jiné převody vlastnického práva k závodu a na prodej nebo jiný převod části závodu tvořící samostatnou organizační složku.[2] Zde je text zákona nepřesný, ale je zřejmé, že je myšlena pobočka, tedy taková část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou.

Pravidla o koupi závodu se tedy uplatní na případy, kdy je převáděn obchodní závod či pobočka. Na jiné (menší či méně organizované) části obchodního závodu se daná pravidla neuplatní. Z předmětu převodu přitom **lze vyjmout jednotlivou položku**, avšak obchodní závod (či pobočka) musí nadále splňovat výše uvedené definice.

V této souvislosti je třeba upozornit na právní úpravu obchodních korporací (zákon č. [90/2012](#) Sb. zákon o obchodních korporacích a družstvech, dále jen "ZOK"), jelikož **převod pobočky bude ve většině případů** znamenat podstatnou změnu dosavadní struktury závodu a tedy **vyžadovat schválení valné hromady**[3].

Smlouva

Zákon nestanoví pro koupi obchodního závodu zvláštní formu, je tedy ponecháno na stranách smlouvy, jakou formu zvolí. Teoreticky je tak možné **převést obchodní závod ústní smlouvou**. OZ však ukládá kupujícímu, který je zapsán ve veřejném rejstříku, povinnost uložit do sbírky listin doklad o koupi závodu.[4]

V řadě případů je však součástí obchodního závodu či pobočky alespoň jedna nemovitá věc. Zde je

třeba vycházet z právní úpravy katastru nemovitostí (zákon č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí, dále jen "**katastrální zákon**"), která požaduje pro zápis do katastru nemovitostí písemnost. Pravost podpisu je pak třeba buď prokázat, nebo na listině zajistit ověření podpisů.[5] Je tedy na stranách smlouvy, zda vyhotoví smlouvu o převodu závodu v kvalifikované formě či zda pro účely zápisu do katastru nemovitostí učiní například společné prohlášení.

Smlouva o koupi závodu bude nejčastěji uzavírána v písemné formě, nejvhodnější se však jeví uzavřít **smlouvu o koupi závodu písemnou formou s úředně ověřenými podpisy**. Tuto formu lze doporučit s ohledem na případnou potřebu vstupu do exekučního[6] či insolvenčního[7] řízení, kde je tato forma vyžadována zákonem, ale i za účelem zajištění právní jistoty stran a s ohledem na objem převáděného majetku.

(Ne)převádí se vše

Koupí obchodního závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží,[8] pokud strany ujednáním nevyločí jednotlivou věc. Ve smlouvě dokonce nemusí být jednotlivosti, jež tvoří převáděný závod, vypočteny. Ačkoliv zákon předpokládá sepsání zápisu o předání závodu, kde by byly jednotlivé věci uvedeny, je ponecháno na vůli stran, zda jej vyhotoví.[9] Ovšem i jiné věci, než ty, které byly stranami vyloučeny, mohou být z převodu závodu vyňaty či může být jejich přechod podmíněn.

K obchodnímu závodu se kromě věcí hmotných váže často řada věcí nehmotných, tedy pohledávek a dluhů, které s provozem závodu souvisí. Ustanovení o koupi závodu jsou ustanoveními speciálními k ustanovením o postoupení pohledávky a převzetí dluhu, obecná úprava se tak aplikuje subsidiárně. Koupí závodu se kupující stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které k závodu náleží; z dluhů však kupující přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat.[10] **K převzetí dluhu kupujícím není vyžadován souhlas věřitele**, avšak absence souhlasu zakládá ručení prodávajícího. V případě zhoršení dobytnosti pohledávky v důsledku prodeje závodu se může věřitel domáhat neúčinnosti převodu.[11] **Prodávající oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům**, jejichž pohledávky a dluhy kupující koupí závodu nabyt, **že závod prodal a komu**.[12]

Zákon zakazuje převést prodejem závodu na kupujícího **právo vyplývající z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u něhož to vylučuje smlouva**, kterou bylo právo prodávajícímu poskytnuto, nebo vylučuje-li to povaha takového práva.[13] Nabízí se otázka, jak je tomu u jiných smluv, v nichž strany vyloučily postoupení. OZ stanoví, že se ustanovení upravující postoupení pohledávky použijí subsidiárně. Dle ust. § 1881 odst. 1 OZ lze postoupit pohledávku, kterou lze zcizit, pokud to ujednání dlužníka a věřitele nevylučuje. Je otázkou, zda zákonodárce v tomto směru pouze pro určité typy práv zdůrazňuje obecně platící zákaz, nebo zda tento zákaz uvádí s ohledem na speciální povahu převodu obchodního závodu (a automatického přechodu v závodu obsažených věcí). S ohledem na dosud neexistující rozhodovací praxi, není tato otázka stále vyjasněna. Za účelem zajištění jistoty, je tedy třeba postupovat obezřetně a pokud možno po dohodě se stávajícími stranami příslušných smluv.

Obdobná nejasnost ohledně vztahu jednotlivých ustanovení vzniká v případě nájmu prostor sloužících podnikání. Dle ust. § 2307 odst. 1 OZ nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. V tomto případě je třeba se rovněž přiklonit ke speciální povaze ustanovení o koupi závodu a dojít k závěru, že **předchozí souhlas pronajímatele není vyžadován**.

Pro úplnost je třeba doplnit, že koupě závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele.[14] Podnikatel tak musí **informovat dotčené zaměstnance o prodeji závodu** nejpozději 30 dní před jeho uskutečněním, v případě, že u podnikatele působí odborová organizace, je třeba informovat i ji.[15]

Rovněž je třeba upozornit, že v případě, kdy je prodávající obchodního závodu plátcem DPH, stává se kupující automaticky plátcem DPH a přechází na něj povinnost vypořádat nárok na odpočet DPH uplatněný prodávajícím u majetku přecházejícího jako součást obchodního závodu, u kterého při jeho pořízení prodávající uplatnil nárok na odpočet DPH, i když převod obchodního závodu není předmětem DPH. Pokud je částí obchodního závodu nemovitá věc, její přechod je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Z hlediska daně z příjmů právnických osob je převod určitých druhů aktiv jednodušší ve formě převodu části obchodního závodu než ve formě samostatné převodní smlouvy, protože v rámci převodu závodu se neuplatní omezení daňové uznatelnosti pořizovací ceny těchto aktiv výší příjmů z jejich prodeje.

Nad rámec výše uvedeného je třeba doplnit, že dle ustálené judikatury **nepřechází v rámci převodu závodu veřejnoprávní pohledávky či dluhy.**

Účinnost převodu

Ustanovení o koupi závodu stanoví rovněž speciální pravidla ohledně účinnosti převodu. Obecně platí, že kupující nabývá vlastnické právo k závodu okamžikem účinnosti kupní smlouvy, přičemž okamžik účinnosti smlouvy může být stranami stanoven.[16] Toto pravidlo se uplatní i pro věci zapsané ve veřejných seznamech. V případě nemovitých věcí se literatura v zásadě shoduje, že zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí je pouze deklaratorní a vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující účinností smlouvy,[17] v případě cenných papírů není dle judikatury dokonce nutné je rubopisovat.

Jiná situace nastává v případě, že je kupující zapsán ve veřejném rejstříku. V takovém případě nabývá vlastnické právo k závodu jako celku **zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin.**[18] Zveřejněním se pak myslí publikace v obchodním věstníku[19] nebo zveřejnění na www.justice.cz[20]. Tento okamžik však lze jen velmi těžko ovlivnit a například v podnikatelské praxi oblíbené datum 1. ledna je fakticky nemožné využít s ohledem na skutečnost, že jde o státní svátek. (V této souvislosti je třeba upozornit, že kupní cena se mění v závislosti na zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí od uzavření kupní smlouvy do účinnosti převodu, pokud si strany neujednají jinak.[21]) Z těchto důvodů vznikla mezi akademiky polemika o dispozitivnosti příslušného ustanovení, jelikož možnost určit okamžik účinnosti odchýlně by jistě byla praxí přivítána. S ohledem na nevyjasněnost této otázky je třeba se přiklonit ke konzervativnímu přístupu, a dokud neposkytne soudní praxe jasné řešení, lze doporučit vycházet z okamžiku účinnosti převodu ke dni zveřejnění.

Závěr

Lze shrnout, že právní úprava převodu obchodního závodu přináší pro podnikatele řadu zjednodušení usnadňujících převod (části) jejich podnikání. Mezi tyto výhody určitě patří její rychlost a právní a administrativní jednoduchost. Dosud však řada aspektů koupě obchodního závodu skrývá nezodpovězené otázky, mezi nimiž je pravděpodobně nejproblematictější otázka účinnosti převodu závodu. Můžeme jen doufat, že soudní praxe brzy přinese potřebné odpovědi.



Mgr. Patrick Boháček,
advokátní koncipient

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com



[1] Srov. ust. § 502 OZ

[2] Srov. ust. § 2183 OZ

[3] Srov. ust. § 190 odst. 2 písm. i) ZOK a ust. § 421 odst. 2 písm. m) ZOK

[4] Srov. ust. § 2180 OZ

[5] Srov. ust. § 7 katastrálního zákona

[6] Srov. ust. § 36 odst. 4 z. č. [120/2001](#) Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti

[7] Srov. ust. § 18 odst. 1 z. č. [182/2006](#) Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení

[8] Srov. ust. § 2175 OZ

[9] Srov. ust. § 2179 OZ

[10] Srov. ust. § 2177 odst. 1 OZ

[11] Srov. ust. § 2181 OZ

[12] Srov. ust. § 2177 odst. 2 OZ

[13] Srov. ust. § 2178 OZ

[14] Srov. ust. § 2175 odst. 2 OZ

[15] Srov. ust. § 339 z. č. [262/2006](#) Sb. zákoník práce

[16] Srov. ust. § 2180 odst. 2 OZ

[17] Srov. např. Výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9. 4. 2014

[18] Srov. ust. § 2180 odst. 1 OZ

[19] Srov. ust. § 3018 OZ a komentář k danému ustanovení - Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s.

[20] Srov. ust. § 16 nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu

právnícké osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích

[21] Srov. ust. § 2176 OZ

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

Další články:

- [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](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)