

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

Smlouva o koupi závodu - vybrané dopady rekodifikace

Smlouva o koupi závodu je v praxi poměrně hojně využívaným způsobem dispozice se jměním podnikatele nebo jeho částí. Rekodifikace soukromého práva však zasáhla i do této oblasti a její běžné využívání přinejmenším dočasně zkomplikovala, byť o dobrém záměru zákonodárců a tvůrců zákona není důvod pochybovat.



Úprava smlouvy o koupi závodu je tedy s účinností od 1. 1. 2014 obsažena v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), konkrétně v jeho Části čtvrté, Hlavě II., Pododdílu 6 - Zvláštní ustanovení o koupi závodu. NOZ zavádí pro daný institut novou terminologii, avšak obsahově vychází z dosavadní právní úpravy týkající se smlouvy o prodeji podniku upravené v ust. § 476 a násl. zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“), ve znění pozdějších předpisů, účinném do 31. 12. 2013.

Pojem „závod“

Podstatná změna spojená se smlouvou o koupi závodu spočívá ve výkladu samotného pojmu závod, kterým se nerozumí totéž, co bylo v dosavadním ObchZ nazýváno podnikem, neboť z níže uvedených definic vyplývá větší příklon NOZ k vůli podnikatele při vymezení podniku a jeho fungování.

Definice závodu dle ust. § 502 NOZ zní:

„Obchodní závod (dále jen „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 k jeho provozu.“

Podnikem se podle ust. § 5 odst. 1 ObchZ přitom 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 k své povaze mají tomuto účelu sloužit.“

České právo tak nyní nahlíží na závod (dříve podnik) jako na věc hromadnou, tudíž jako na jeden celek. NOZ nově zakotvuje možnost, aby prodávající, resp. smluvní strany, mohly vyloučit jednotlivé položky z koupě, neztratí-li převáděný předmět vlastnost závodu ve smyslu výše uvedené definice. Nastolení možnosti vyloučení jednotlivých položek z koupě opět souvisí s výše zmíněnou koncepcí NOZ, která je založena na smluvní volnosti stran. Jediné, co zákon převádět nepovoluje, jsou práva

vyplývající z průmyslového vlastnictví, u kterých to vylučuje smlouva, nebo povaha daného práva.

NOZ přebírá z obchodního zákoníku úpravu převodu části závodu, který ale musí tvořit samostatnou organizační složku. Pro praxi je v této souvislosti problematická skutečnost, že dosud není nikde definováno, co se výše zmíněnou organizační složkou rozumí a ani zákon její definici neposkytuje. Může tedy docházet k obtížím při určování, co podnikatel jako část svojí „činnosti“ zcizit může a co je součástí většího celku, samostatně nezczitelnou.

Forma smlouvy o převodu závodu

Další významnou odlišností oproti předchozí úpravě je, že NOZ nevyžaduje písemnou formu smlouvy[1]. Řídíme se tedy § 559 NOZ, který říká, že každý má právo si zvolit pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. Ústup od striktně daných forem právních jednání NOZ je jedna z klíčových komplexních změn procházející danou úpravou, kterou je přebírána po kodexech západoevropského vzoru. Pro použití v praxi lze nicméně předpokládat, že písemné smlouvy budou v souvislosti s právní jistotou i nadále převážně využívanou formou. Jediným zákonným požadavkem týkajícím se formy je totiž tzv. doklad o koupi závodu dle § 2180 odst. 1 NOZ, který musí být uložen do sbírky listin, je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku. Pojem „doklad o koupi závodu“ však opět není blíže definován, což s sebou v praxi zajisté přinese výkladové obtíže. V případech, kdy by smlouva písemně uzavřena nebyla, není jednoznačné, zda by bylo dostačující, aby kupující zapsaný ve veřejném rejstříku uložil do sbírky listin například potvrzení o bankovním převodu, nebo jiný obdobný doklad. Co je dokladem dostatečným tedy zřejmě určí až rozhodovací praxe soudů.

Účinky převodu

Zásadní změnou oproti předchozí právní úpravě je též stanovení okamžiku, kterým nastávají účinky převodu vlastnického práva. Před rekodifikací se tak stalo v okamžiku, v němž se smlouva o prodeji podniku stala účinnou, a v případě nemovitých věcí okamžikem vkladu do katastru nemovitostí. NOZ přejímá starou úpravu pouze pro ty případy, kdy kupující není zapsán do veřejného rejstříku. Kupující, kteří do takového rejstříku zapsáni jsou (tj. jsou zapsáni například v obchodním rejstříku), nabývají vlastnické právo zveřejněním údaje, že uložili doklad o koupi závodu do sbírky listin. Dle důvodové zprávy k NOZ je cílem nové úpravy to, aby ke změně vlastnického práva k závodu docházelo v jeden okamžik. Vlastnické právo k nemovitým věcem tak kupující nabývá k okamžiku, kdy nabyl vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku, a tudíž má vklad do katastru nemovitostí pouze deklaratorní povahu[2].

Další změny

Jedním z důležitých aspektů nové právní úpravy je skutečnost, že kupující přejímá zásadně ty dluhy, o jejichž existenci věděl nebo je musel rozumně předpokládat, nikoliv tedy všechny dluhy související s převáděným závodem (či jeho částí), jak tomu bylo dosud.

V zákoně zůstává zakotvena také tzv. notifikační povinnost. V dosavadní úpravě měli tuto povinnost kupující i prodávající. Dnešní znění stanovuje povinnost pouze prodávajícímu oznámit bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy kupující koupí závodu nabyt, že závod prodal a komu. Tato povinnost je zřejmým promítnutím zásady ochrany slabších stran v právních vztazích.

Ustanovení § 2181 NOZ dále upravuje 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.

S rekodifikací samozřejmě dochází k mnoha dalším, dílčím změnám, které vyplývají především z obecné koncepce NOZ, jeho struktury a principů. Jednou z těchto změn - spíše technické povahy - je zařazení smlouvy o koupi závodu pod oddíl „Koupě“, resp. zvláštní ustanovení smlouvy kupní. Nejedná se tedy nadále o samostatný smluvní typ, jako tomu bylo v případě ObchZ.

Závěr

Z výše uvedeného vyplývá, že NOZ zakotvil několik výrazných změn týkajících se koupě závodu (dříve prodeje podniku), kterým je při praktickém využití tohoto zvláštního druhu kupní smlouvy nutno věnovat dostatečnou pozornost.

V důsledku rekodifikace přijaté změny s sebou totiž přináší i různé nejasnosti, k jejichž definitivnímu odstranění pravděpodobně dojde až s bohatší rozhodovací praxí v této oblasti, což však s největší pravděpodobností potrvá mnoho let. Do té doby je tedy zapotřebí důkladně zvážit formulaci rozhodujících smluvních ustanovení a v případě jakékoliv nejistoty raději zvolit úpravu podrobnější, a to i za cenu překročení zákonodárcem zamýšleného minima zákonných náležitostí smluvního vztahu. Pouze tak je v tuto chvíli možné předejít budoucím problémům se smlouvou o koupi závodu spojených.



Mgr. Vít Kučera

[CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s.r.o.](#)
advokátní kancelář

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4 Pankrác

Tel.: +420 224 827 884
Fax: +420 224 827 879
e-mail: ak@akccs.cz



[1] Netýká se to ovšem smluv, jejichž předmětem jsou nemovité věci. Zde je požadavek písemné formy zachován.

[2] Dle Výkladového stanoviska č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9. 4. 2014.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)