

14. 5. 2001

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

## Smlouva o nájmu podniku - nový smluvní typ obchodního práva

Smlouva o nájmu podniku je zcela novým smluvním typem, který zařadila do obchodního zákoníku(dále jen ObchZ) novela č. [370/2000](#) Sb. Zavedení tohoto smluvního typu sebou přináší i takový radikální zásah, jakým je rozšíření pojmu věci bez toho, že by se změnila obecná ustanovení občanského zákoníku(dále jen OZ). Nový smluvní vztah tak přináší celou řadu otazníků. Teprve po určité době praxe uvidíme, jak se k problematickým ustanovením zákona postaví odborná literatura, soudní praxe a jak uvedený smluvní typ přivítá podnikatelská veřejnost.

Smlouva o nájmu podniku je zcela novým smluvním typem, který zařadila do obchodního zákoníku(dále jen ObchZ) novela č. [370/2000](#) Sb. Zavedení tohoto smluvního typu sebou přináší i takový radikální zásah, jakým je rozšíření pojmu věci bez toho, že by se změnila obecná ustanovení občanského zákoníku(dále jen OZ). Nový smluvní vztah tak přináší celou řadu otazníků. Teprve po určité době praxe uvidíme, jak se k problematickým ustanovením zákona postaví odborná literatura, soudní praxe a jak uvedený smluvní typ přivítá podnikatelská veřejnost.

Od 1. 1. 2001 je v ustanoveních § 488b až § 488i ObchZ upraven nový smluvní typ, kterým je smlouva o nájmu podniku. Obecnou úpravu nájmu nalezneme v § 663 a násl. občanského zákoníku, zde je nájem definován jako vztah, ve kterém pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral užitky. Jelikož občanský zákoník jednoznačně vymezuje jako předmět nájmu věc, stála novela ObchZ před problémem, jak s tímto ustanovením vypořádat. Občanský zákoník zná pouze věci movité a nemovité. V ObchZ musela tedy být změněna definice podniku v § 5. Nově je podnik definován v § 5 odst. 2 ObchZ jako věc hromadná. Tím byl zaveden do českého právního řádu nový pojem, který je v ostré kolizi s dosavadním vymezením věci.

I přesto, že je smlouva o nájmu podniku zcela novým smluvním typem, bylo možné se i v minulosti setkat s pokusy o smluvní úpravu nájmu podniku. Ale vzhledem k tomu, že podnik nebylo možné považovat za věc v právním slova smyslu, lze důvodně pochybovat o platnosti takových smluv. I přesto upravuje přechodné ustanovení článku VII. odst.11 v části sedmé zákona 370/2000 Sb. situace, kdy byla takováto smlouva uzavřena před nabytím platnosti tohoto zákona. Tyto smlouvy byly podle dřívější právní úpravy nepochybně neplatné a nabytím účinnosti zákona č. [370/2000](#) Sb. mají za určitých podmínek konvalidovat. Strany takovéto smlouvy jsou povinny od 1. 1. 2001 do jednoho roku přizpůsobit smlouvu požadavkům stávající úpravy, podat návrh na zápis do obchodního rejstříku a uložit smlouvu do sbírky listin. Je to prapodivná úprava a těžko říci, zda je v praxi realizovatelná.

Podle § 488b odst. 1 ObchZ se smlouvou o nájmu podniku pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklady a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje platit nájemci nájemné. Z tohoto vymezení vyplývají podstatné náležitosti této smlouvy, které ji odlišují od obecné úpravy nájmu v občanském zákoníku.

Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu podniku tedy jsou bezpodmínečně nutné k tomu, aby smlouva vznikla. Těmito náležitostmi tedy jsou:

- 1) Dočasnost, tady přenechání podniku pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání( § 488c a odkaz na obecnou úpravu v § 663 občanského zákoníku). Nájem může být uzavřen na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.
- 2) Právo nájemce podniku pobírat z něj užitky. Na rozdíl od obecné úpravy nájmu(§ 665 odst. 2 občanského zákoníku), zde neplatí povinnost užívat podnik.
- 3) Samostatné provozování a řízení podniku.To znamená, že nájemce provozuje pronajatý podnik pod svou firmou(§ 488e odst. 2 ObchZ).
- 4) Řízení a provozování podniku na vlastní nebezpečí. To je zásadní rozdíl oproti obecné úpravě nájmu v občanském zákoníku, kdy v případě vzniku škody na předmětu nájmu se jedná o škodu na straně pronajímatele a nikoliv na straně nájemce.
- 5) Nájemné. Ve smlouvě musí být dohodnuta výše nájemného nebo způsob jejího určení (§ 488b odst. 2 ObchZ).
- 6) Smlouva o nájmu podniku musí mít písemnou formu (§ 488b odst. 3).  
Jsou-li splněny výše uvedené požadavky je smlouva platná, ale účinnosti nabývá podle § 488b odst. 4 ObchZ až zveřejněním podle § 33 odst. 1 ObchZ.

Podle § 27a odst. 2 písm. i) ObchZ se povinně ukládá do sbírky listin také smlouva o nájmu podniku nebo jeho části. Zakládá se také oznámení o prodloužení smlouvy, případně listina prokazující zánik.

Zvláštností tohoto smluvního typu je, že nájemcem může být pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění(§ 488c odst. 2). Toto ustanovení je kogentní a navíc zákon výslovně stanoví, že v opačném případě je smlouva neplatná. Nájemce tedy musí mít takové podnikatelské oprávnění, které odpovídá stejnému nebo obdobnému předmětu podnikání, které existuje u pronajímatele ve vztahu k najatému podniku či jeho části. § 488e odst. 1 dále stanoví, že nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit předmět podnikání provozovaný v pronajatém podniku.

Kogentní ustanovení § 488c odst. 1 ObchZ zakazuje přenechat podnik do podnájmu.

Obchodní zákoník odkazuje na přiměřené použití některých ustanovení občanského zákoníku(§ 488c odst. 2 ObchZ). § 667 občanského zákoníku upravuje situace, kdy nájemce je oprávněn provádět technické zhodnocení podniku pouze se souhlasem pronajímatele. Dále si musí pronajímatel s nájemcem dohodnout, že může žádat úhradu uvedených změn. Tuto úhradu může žádat zásadně až po skončení nájmu, pokud smlouva nestanoví jinak. V případě, kdy pronajímatel se změnou souhlasil, ale nezavázal se k úhradě nákladů, má nájemce právo požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, ale to až po skončení nájmu. Jestliže nájemce provede změnu bez souhlasu pronajímatele, musí po skončení nájmu uvést na své náklady věc do původního stavu. V případě, že v důsledku neoprávněných změn hrozí pronajímateli značná škoda, má pronajímatel od smlouvy odstoupit.

Analogicky lze použít také ustanovení o pojištění věci(§ 670 občanského zákoníku). Nájemce není povinen věc automaticky pojistit, ale vzhledem k tomu, že nájemce provozuje podnik na vlastní náklad a nebezpečí, měl by ve vlastním zájmu dát najatý podnik pojistit.

Účinností smlouvy o nájmu podniku přecházejí práva a závazky související s podnikem na nájemce. U závazků je třeba zdůraznit, že se ve smyslu § 477 odst. 3 ObchZ požaduje souhlas věřitele. Zároveň

pronajímatel ručí za splnění těchto závazků. Dále je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a pronajímatel dlužníkům přechod pohledávek. Speciální ochrana věřitele je upravena v § 488e odst. 3 ObchZ. Věřitel se může ve lhůtě do tří měsíců od účinnosti smlouvy o nájmu podniku domáhat, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele, které náležejí k pronajatému podniku, za splatné k účinnosti smlouvy, jestliže je nájmem podniku ohroženo jejich plnění. Poněkud paradoxní je situace v případě skončení nájmu podniku, kdy na pronajímatele přecházejí zpět pouze práva a závazky z pracovně právních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu a z trvajících smluv o nájmu nebytových prostor. Ostatní závazky související s pronajatým podnikem se stávají splatnými, splatnost pohledávek naopak ukončením nájmu dotčena není. V důsledku akcelerace splatnosti tak mohou nájemci často vzniknout problémy s likviditou, protože pohledávky, které zůstanou pohledávkami nájemce, mohou mít delší splatnost, přestože celkový objem závazků nemusí objem pohledávek převyšovat.

§ 488f ObchZ řeší dispozitivně dobu nájmu. Je-li smlouva o nájmu podniku uzavřena na dobu určitou stanoví § 488f odst. 1 ObchZ, že se nájem prodlužuje o dobu, na kterou byla uzavřena smlouva o nájmu podniku, a to i opakovaně, jestliže po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena, obě strany pokračují v jejím plnění. V § 488f odst. 2 ObchZ se řeší případ ukončení nájmu, když byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Tuto smlouvu lze vypovědět nejpozději šest měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni účetního období. Všechna zákonná ustanovení o době nájmu se použijí pouze tehdy, nestanoví-li smlouva jinak.

Podle § 488g odst. 1 ObchZ vzniká na základě smlouvy o nájmu podniku nájemci oprávnění užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející pronajímateli a související s pronajatým podnikem. Toto ustanovení je možné vyloučit smluvním ujednáním. Nejsou však dotčena ustanovení zvláštních předpisů o licenční smlouvě a zápisu licence do příslušných rejstříků. Zákon prohlašuje úhradu za užívání uvedeného duševního majetku za součást nájmného. To platí pouze tehdy, pokud si strany neujednají něco jiného. Rozsah duševního vlastnictví je stanoven rozsahem, v jakém ho je potřeba pro řádné provozování podniku. Toto právo užívat duševní vlastnictví trvá pouze po dobu trvání nájmu podniku.

Na základě ustanovení § 488g odst. 2 ObchZ přechází účinností smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, na nájemce. Obsahem smlouvy musí být dohoda o výši úplaty za uvedené movité věci a také zda bude tato úplata uhrazena v rámci nájmného nebo mimo ně. Strany jsou povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich seznam. Také toto ustanovení je dispozitivní, dispozitivnost lze vykládat tak, že zákonný přechod vlastnického práva lze smluvně vyloučit. V případě, že je nájem ukončen, přechází vlastnické právo k uvedeným věcem okamžikem skončení nájmu na pronajímatele. Strany musí opět sepsat zápis. Pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody.

Podle § 488h platí pro nájem podniku obdobně ustanovení § 672 ObchZ o možnosti ujednání konkurenčních doložek ve smlouvě o obchodním zastoupení. Nájemce by se tak mohl zavázat, že po určitou dobu, a to ne delší než dvou let od skončení nájmní smlouvy, nebude podnikat ve stejném nebo obdobném předmětu podnikání jako podnikal v době, kdy nájmní vztah trval. V případech, kdy před vznikem nájmní smlouvy i při jejím vzniku byl předmět podnikání nájemce totožný, nepřichází konkurenční doložka prakticky v úvahu, protože by ji patrně žádný nájemce nepodepsal.

Jisté problémy vznikají také v souvislosti s nájmem části podniku. V praxi se v případě nájmu části podniku potýkáme se stejnými interpretačními potížemi jako u smlouvy o koupi části podniku. Problémem je vymezení části podniku. § 488i ObchZ stanoví, že pro smlouvy, jimiž se pronajímá část

podniku tvořící samostatnou organizační složku, platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku o nájmu podniku (§ 488b až 488g). To je možné vykládat tak, že se nemusí jednat o část podniku, která je zapsána v obchodním rejstříku, ale z jakýchkoli organizačních či jiných okolností u podnikatele vyplývá, že uvedená jednotka je určitým způsobem samostatná. Účastníci smlouvy o nájmu podniku, by si měli předem dobře vyjasnit, zda se jedná či nejedná o samostatnou část určitého podniku. Pokud by tomu tak nebylo, mohla by daná smlouva být neplatná.

V tomto článku jsem se zabýval pouze charakteristikou nového smluvního typu - smlouvy o nájmu podniku. Pokusil jsem se nastínit některé problémy, které stávající právní úprava nastolila. Zatím uběhlo příliš málo času od účinnosti této nové úpravy, a proto musíme počkat, jak se smlouva o nájmu podniku ověří v praxi.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Žaloba na fair exit vůči společníkům s. r. o. jednajícím ve shodě](#)
- [Platformová práce: Nenápadná revoluce v českém pracovním právu](#)
- [Srážka za prodej v insolvenční při ocenění majetkové podstaty](#)
- [Přenositelnost důkazů z daňového do trestního řízení](#)
- [10 otázek pro ... Jakuba Jirovského](#)
- [Souhrn významných událostí ze světa práva](#)
- [Praktický návod na úspěch žádosti o podmíněné propuštění od roku 2026](#)
- [Švarcsystém a podnikání v IT - nelegální práce](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenční - judikатурní závěry](#)
- [Aktuální úprava výpovědní doby dle zákoníku práce: komparace napříč Evropou](#)