

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

Vybrané aspekty koupě závodu z majetkové podstaty společnosti v konkursu

Koupě obchodního závodu („závod“) z majetkové podstaty společnosti v konkursu je unikátní příležitostí pro investora k získání aktiv zavedené společnosti s měřitelným potenciálem. Investor nemusí sám vytvářet vlastní aktiva, budovat závod a nemusí ani podstupovat standardní akviziční proces nutný ke koupi podílů nebo akcií cílové společnosti či přímo jejího závodu. Takový proces je často zdlouhavý a nezřídka nevede ke kýženému výsledku. I pokud je akvizice úspěšná, kupující je často odkázán na záruky prodávajícího a na vlastní zjištění o tom, zda společnost či závod je ve stavu deklarovaném prodávajícím. Nabytí závodu společnosti v konkursu je naopak relativně rychlým procesem, který mnohá rizika standardní akvizice minimalizuje, zejména co se týče možných problémů souvisejících s přechodem práv a povinností na kupujícího. Cílem následujícího článku je tato pozitiva, jakož i negativa a vybraná specifika takového procesu přdestřít a vyhodnotit.

Závod

Závod (dříve „podnik“) je kompletně upraven ustanoveními nového občanského zákoníku („NOZ“). NOZ závod nejen definuje a vymezuje jeho rozsah, ale taktéž upravuje dispozice se závodem, resp. s jeho částí. Koupě závodu již není svébytným smluvním typem, jako tomu bylo ve zrušeném obchodním zákoníku, ale nově se jedná o zvláštní typ kupní smlouvy, který je vymezen necelou desítkou paragrafů NOZ (§ 2175 a násl. NOZ). Krom koupě závodu je v NOZ upraven taktéž pacht závodu. Ani u pachtu závodu se přitom nejedná o zvláštní smluvní typ, ale pouze o zvláštní typ pachtu (§ 2349 a násl. NOZ).

Jak již bylo v úvodu částečně nastíněno, jednou z nejdůležitějších otázek při akvizicích společností je záležitost přechodu práv a povinností a s tím souvisejících rizik. Nejinak tomu je u koupě závodu. Otázka přechodu závazkových vztahů, zejména dluhů, je stěžejní jak pro prodávajícího, tak pochopitelně i pro kupujícího.

Obecnou zásadou NOZ je, že ten, kdo nabývá vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená (§ 1106 NOZ). Krom uvedeného rovněž platí, že nabyvatel vlastnického práva přejímá vždy také závady zapsané ve veřejném rejstříku; jiné závady přejímá, pokud je mohl a měl z okolností zjistit, pokud tak bylo smluvně ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Pokud jde při koupi o převzetí veškerého majetku nebo jeho části, kupující se spolu s prodávajícím stává solidárním dlužníkem dluhů s majetkem souvisejících (§ 1893 NOZ).

Uvedená zásada, stanovující, že od majetku nelze oddělovat s ním související dluhy, se obdobně aplikuje také u převodu práv a povinností při koupi závodu. Podle § 2177 NOZ platí, že převodem závodu se převádějí závazky k předmětnému závodu náležící, u dluhu však jen ty, o kterých kupující věděl nebo mohl vědět. NOZ zároveň umožňuje, aby si smluvní strany ujednaly, které závazky budou součástí převodu závodu, a které naopak budou z převodu vyčleněny a na kupujícího nepřejdou.[1] Ačkoliv je nová právní úprava v tomto ohledu zřetelně liberálnější, je otázkou, zdali smluvní strany budou mít vůbec zájem tohoto liberálního pojetí dle NOZ využívat a budou chtít ze závodu vyčlenit některé jeho části. Dá se spíše předpokládat, že při akvizicích závodů bude převáděn závod jako celek, tedy včetně všech s ním souvisejících závazků. Pokud bude mít prodávající záměr závod

převést, jistě pro něj nebude smysluplné, aby po prodeji závodu zůstal stále dlužníkem byt jen některých dluhů spojených se závodem.

Koupě závodu z majetkové podstaty

Kromě standardní koupě závodu dle NOZ existuje také jedna specifická varianta tohoto smluvního typu. Tímto zvláštním způsobem koupě závodu je koupě závodu z majetkové podstaty dlužníka v režimu, který je modifikován ustanoveními insolvenčního zákona („IZ“). IZ stanovuje způsob zpeněžování závodu, schvalovací proces, omezuje okruh možných kupujících závodu dlužníka, ale především definuje věcný rozsah zpeněžovaného (prodáváného) závodu, což je pro kupujícího zásadní parametr.

IZ umožňuje, aby zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v konkursu bylo realizováno jedinou smlouvou. Veškerý majetek dlužníka tak může být zpeněžen v jednom kroku (en bloc). V praxi je však pravděpodobnější, že jedinou smlouvou bude zpeněžen pouze právě závod (nebo jeho část) a ostatní majetek dlužníka se závodem nesouvisející bude zpeněžen zvlášť (po částech).

Zpeněžování samotné je možné uskutečnit třím způsobem (§ 286 IZ). Ve veřejné dražbě, prodejem mimo dražbu (např. ve výběrovém řízení) a taktéž prodejem dlužníkovy majetku podle ustanovení občanského soudního řádu („OSŘ“) o výkonu rozhodnutí. V praxi se lze spíše setkat s prvními dvěma možnostmi. Zpeněžování výkonem rozhodnutí dle OSŘ je z hlediska četnosti marginální a pro rozsáhlé majetkové podstaty spíše nevhodný způsob zpeněžování. O způsobu zpeněžení pak rozhoduje se souhlasem věřitelského výboru insolvenční správce, přičemž s prodejem mimo dražbu musí navíc souhlasit i insolvenční soud.

Věcný rozsah zpeněžovaného závodu

Jak bylo uvedeno výše, za standardních okolností závod přechází na nabyvatele včetně dluhů náležících k závodu, s výjimkou dluhů, o kterých nabyvatel nevěděl a jejichž existenci nemohl rozumně očekávat. Tento obecný režim NOZ se v uvedeném případě uplatní pouze zčásti.

Převod dluhů

V insolvenčním řízení obecně platí odlišná zásada o tom, že na nabyvatele nepřecházejí právní závady, které vážnou na majetku náležejícím do majetkové podstaty dlužníka (viz např. § 283 odst. 5 IZ). Tato zásada je při koupi závodu promítnuta do § 291 IZ, který stanoví, že na nabyvatele koupí závodu přecházejí všechna práva a povinnosti, na které se prodej vztahuje, včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům dlužníkovy podniku, s výjimkou pohledávek proti dlužníku (úpadci) vzniklých do účinnosti smlouvy. To znamená jediné – závod na nabyvatele přechází oprostěn ode všech dluhů vzniklých před datem účinnosti smlouvy o koupi závodu, tj. přede dnem zveřejnění údaje o založení dokladu o koupi závodu do sbírky listin obchodního rejstříku. Oproti obecnému režimu NOZ tedy nedojde ke kumulativní intercesi ex lege a dříve vzniklé dluhy na kupujícího nepřejdou. Závod, potažmo jeho nabyvatel, sice unikne dluhům se závodem spojeným, to však neznamená, že by tyto dluhy přímo zanikly. Dluhy, které byly v insolvenčním řízení přihlášeny, se poměrným způsobem uspokojí v rámci rozvrhového řízení, a dluhy vzniklé v průběhu insolvenčního řízení budou insolvenčním správcem uspokojovány v režimu pohledávek za majetkovou podstatou.

Kromě dluhů na kupujícího nepřejdou ani další právní závady vážnoucí na závodu, kupříkladu věcná břemena (s výjimkou služebností a reálných břemen, které naopak přecházejí spolu se závodem).

Běžící smlouvy

Zatímco dluhy na nabyvatele nepřecházejí, samotné závazky ze smluv, tj. běžící smlouvy, na kupujícího přecházejí a nabyvatel je převezme ke dni účinnosti smlouvy. Pakliže se nabyvatel ujme běžícího závodu, příp. závodu s omezeným provozem, tak rovněž musí počítat s tím, že od prvního dne účinnosti smlouvy mu mohou začít vznikat další povinnosti. Typicky se bude jednat o povinnosti vzniklé z pracovněprávních vztahů či o jiné povinnosti ze smluv zabezpečujících provoz závodu.

Koupe závodu je považována za jeden z případů převodu činnosti zaměstnavatele. Účinností smlouvy o koupi závodu tak na kupujícího přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů a kupující se stává zaměstnavatelem dosavadních zaměstnanců závodu. Dluhy vůči zaměstnancům sice na kupujícího nepřecházejí, nicméně ten může být zatížen i závazky vznikajícími až po převzetí závodu kupujícím. Typicky se může jednat o nadstandardní nárokové odměny zaměstnanců vyplývající z individuálních pracovních nebo kolektivních smluv, které často zaměstnancům garantují vysoká peněžitá plnění zatěžující závod. Jiným příkladem mohou být závazky s odloženou účinností (odstupné pro bývalé zaměstnance apod.) nebo závazky vyplývající z nevýhodných a obtížně ukončitelných smluvních vztahů.

Právě z tohoto důvodu je tak klíčové provést před transakcí (právní) due diligence, na základě kterého kupující získá tolik potřebnou představu o rozsahu přecházejících závazků včetně identifikace možných rizik. Pokud tak kupující neučiní a zevrubnou právní prověrku neprovede, může být po nabytí závodu nepříjemně překvapen poté, co zjistí skutečnosti potencionálně ohrožující provoz závodu.

Živnostenská oprávnění

Další průvodní komplikace při koupi závodu tkví v nemožnosti převést některá povolení veřejnoprávní povahy, která se váží přímo na osobu insolvenčního dlužníka. Nabyvatel při koupi získává pouze závod, nikoliv celou společnost insolvenčního dlužníka, nemůže tedy například převzít živnostenská oprávnění, která insolvenční dlužník k provozu závodu získal. Pokud tedy závod vyvíjel činnost na základě některých speciálních živností, kterými však kupující nedisponuje, bude kupující muset současně s akvizicí závodu řešit i tuto otázku a potřebná živnostenská oprávnění získat.

Práva vyplývající z duševního vlastnictví

Obdobnou komplikací následného provozu závodu kupujícím mohou být komplikace spojené s přechodem některých práv z duševního vlastnictví. Práva z duševního vlastnictví věcněprávního charakteru (např. ochranné známky či patenty) problém nečiní, jelikož na kupujícího přecházejí automaticky a kupující je může dnem účinností převodu začít využívat a okamžitě z nich profitovat při provozu závodu. U práv z duševního vlastnictví obligačního charakteru je situace složitější. Zákon tato práva sice z převodu na kupujícího nevylučuje, nicméně jejich převod je často vyloučen již samotnou smlouvou, na základě které insolvenční dlužník tato práva (např. softwarové licence) využíval. Stejnou konsekvenci bude mít i situace, kdy převod práva bude vylučovat přímo jeho povaha (§ 2178 NOZ).

Shrnutí

Závod zpeněžovaný v rámci konkursu je z hlediska věcného rozsahu užší než závod definovaný NOZ. Kupující závodu není ochuzen o žádnou jeho část, ba naopak. Závod na nového vlastníka přechází bez dluhů vzniklých do okamžiku nabytí závodu novým vlastníkem. Dluhy vzniklé do zahájení insolvenčního řízení se uspokojují z výtěžku zpeněžování majetkové podstaty a dluhy vzniklé v průběhu insolvenčního řízení se hradí přímo z majetkové podstaty.

Koupe závodu insolvenčního dlužníka je tak zajímavou příležitostí pro investora k získání cizích aktiv

při zachování ochrany před dluhy spojenými se závodem či případným ručením za dluhy závodu, které je taktéž vyloučeno. K zajímavosti takové transakce navíc přispívá i stále vzrůstající počet obchodních společností, které se ocitají v insolvenční spirále. Koupě takového závodu tak není ojedinělou příležitostí, ale naopak poměrně častou.

Krom nesporných výhod spojených s nepřejímáním dřívějších závad a dluhů je však nutno pamatovat i na rizika s transakcí spojená. Na kupujícího nepřecházejí živnostenská oprávnění či některá práva vyplývající z duševního vlastnictví a naopak na něj přecházejí služebnosti a reálná břemena související se závodem.

Věcný rozsah převáděného závodu významně ovlivňuje i rozsah due diligence prováděného před koupí závodu. Nelze sice tvrdit, že by právní due diligence nebylo vůbec třeba, ale s ohledem na rozsah převáděného závodu nemusí být ani právní prověrka natolik rozsáhlá. Nejde jen to, že závod je chráněn před dřívějšími dluhy a jinými právními závadami, ale i o to, že prostý počet převáděných závazků bude u závodu nabývaného z majetkové podstaty s velkou pravděpodobností menší než u „zdravé“ společnosti. Pokud se však uvedená rizika podaří identifikovat a eliminovat, kupující může získat profitabilní závod, který může relativně snadno začlenit do vlastních struktur.



Pavel Ondrák,
junior lawyer



Pavlína Vodička Grosová,
attorney at law



HÁJEK ZRZAVECKÝ

[HÁJEK ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Revoluční 3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 227 629 700

Fax: +420 221 803 384

e-mail: info@hajekzrzavecky.cz

[1] V zájmu prodávajícího tak zcela jistě bude, aby zejména všechny dluhy byly v kupní smlouvě specifikovány a přešly spolu se závodem na kupujícího.

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

Další články:

- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti - jaké přinesla změny?](#)