

Smlouva o nájmu podniku

+ Úvod do pachtu závodu

© (2005 –) 2012 Michal Černý Ph.D.
www.michalcerny.net

Typ smluvního vztahu

- Typový (dříve absolutní) obchodní závazkový vztah (§ 261/3/d ObZ)
- Pronajímatel i nájemce musí být podnikatelé, nájemcem může být jen podnikatel zapsaný v **obchodním rejstříku**, který má příslušné **podnikatelské oprávnění**, jinak je smlouva neplatná (§ 488d ObZ)
- Úprava: § 488b an. ObZ + § 67a ObZ

Podstatné náležitosti smlouvy

- Vymezení smluvních stran
- Závazek přenechat svůj (určitý) podnik k samostatnému provozování (na vlastní odpovědnost nájemce a za účelem užívání užitků z podniku)
- Závazek hradit nájemné sjednané ve smlouvě

- Smlouva musí být uzavřena v písemné formě, jinak je neplatná
- Platnost smlouvy – sjednáním smlouvy nebo souhlasem podle § 67a
- Účinnost smlouvy – zveřejněním podle 33/1 v Obchodním věstníku (nebo případně později)

Judikatura – dřívější právní stav (S o NP v OBZ neupravena)

- K nájmu areálu, ke sjednání jedné částky nájemného**
- I. Jestliže smyslem posuzované nájemní smlouvy bylo pronajmout jako celek část podniku zemědělského družstva, která sloužila zemědělské a zahradnické výrobě, pak **závěr** odvolacího soudu, že za stavu, kdy obchodní zákoník neupravoval smlouvu o nájmu podniku, popř. jeho částí, je třeba vztah mezi účastníky smlouvy posoudit jako nájem založený nájemní smlouvou uzavřenou podle § 663 a násl. ObčZ, a to se zřetelem k ustanovení § 1 odst. 1 a odst. 2 a § 261 odst. 6 ObchZ, neshledal Nejvyšší soud v rozporu s hmotným právem. Neplatnost nájemní smlouvy nemohla způsobit ani ta skutečnost, že jejím předmětem nebyly pozemky, na kterých se předmětný areál zahradnictví nacházel, a to s ohledem na to, že strany se dohodly, že pronájem uvedených pozemků si vyřídí nájemce (žalovaný) s vlastníky půdy.
- II. Sjednání ceny nájmu v nájemní smlouvě jednou částkou pro celý pronajatý areál shledává Nejvyšší soud plně v souladu se smyslem a účelem nájemní smlouvy a toto ujednání účastníků je v souladu se všemi požadavky určitosti právního úkonu.
- podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 424/2006, ze dne 28. 8. 2008

Předmět nájmu

- Pouze podnik nebo jeho část
- Část je třeba vymezit – může být jím odštěpný závod, provozovna popř. i jinak vymezená část, ovšem musí být určitá (ve vazbě na účetnictví podnikatele)

Podnik jako universitas rerum

- ❑ Podnik (§ 5) – souhrn hmotných, nehmotných a osobních složek, které náleží podnikateli a slouží jeho podnikání nebo mu mají sloužit vzhledem ke svému účelu,
- ❑ Podnik je věc hromadná, jeden funkční celek sloužící jednomu účelu (podnikatelské činnosti)

Část podniku

- ❑ Část podniku (§ 488i) – musí být určitá a musí být objektivně určitelný její obsah
- ❑ Rovněž část podniku by měla vykazovat znaky věci hromadné
- ❑ Rozhodnutí NS (viz PPT Smlouva o prodeji podniku) je aplikovatelné i u nájmu

Právní postavení stran

- ❑ Pronajímatel – podnikatel (jinak by mu nenáležel podnik)
- ❑ Nájemce – jen podnikatel, který je zapsaný do obchodního rejstříku, který má příslušné podnikatelské oprávnění, jinak je smlouva neplatná (§ 488d)

Práva a povinnosti - pronajímatel

- Předat podnik
- Přebírat nájemné
- Uhradit závazky, jejichž věřitelé uplatnili u soudu splatnost podle § 488e
- Zpětně převzít vybrané závazky po ukončení smlouvy

Práva a povinnosti - nájemce

- Převzít závazky
- Splnit převzaté závazky
- Samostatně provozovat podnik, s odbornou péčí
- Hradit nájemné
- Zákaz měnit předmět podnikání v najatém podniku bez souhlasu pronajímatele (§ 488e/1)

Přechod vlastnictví - zásoby

- Jen tehdy, pokud strany dohodnou přiměřenou úplatu za ně v rámci nájemného nebo mimo něj
- Přechod vlastnictví – ke skladovým zásobám, k materiálu ke zpracování, k náhradním dílům, ostatním věcem určeným ke zpracování a zapracování (§ 488g/2)
- Povinnost vyhotovit písemný zápis o jejich převzetí, musí v něm být jejich soupis

Zpětný přechod vlastnictví - zásoby

- Ke dni zániku přechází vlastnictví k zásobám etc. na pronajímatele
- Strany jsou povinny pořádit písemný zápis o předání
- Pronajímatel je povinen uhradit cenu na základě zvláštní dohody (zákon nestanoví podmínku přiměřenosti!)

Licence – know-how, známky ...

- Právo užívat tyto nehmotné statky vzniká přímo na základě smlouvy o nájmu podniku
- Označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví, které náležejí k pronajatému podniku nebo s ním souvisí, v jakém je toho třeba k řádnému provozování podniku

- Právo užívat je na dobu nájemní smlouvy, pak přechází zpět na pronajímatele (pokud nezanikla)
- Nejsou dotčena ustanovení zvláštních předpisů o licenční smlouvě a o zápisu licence do rejstříku (tzn. licenci je nutno zapsat do rejstříku – pokud takový rejstřík existuje – např. ochranné známky)
- Zanikají zápisem zániku licence do rejstříku (např. známky)

Přechod práv a závazků

- Účinností smlouvy o nájmu podniku přechází na nájemce práva a povinnosti vztahující se k podniku
- Platí obdobně § 477/2-4, tzn. obě strany notifikují třetí osoby (pronajímatel dlužníky, nájemce věřitele),
- Pronajímatel ručí ze zákona za splnění těchto závazků

Ochrana věřitelů

- Věřitel se může u soudu domáhat prohlášení závazků pronajímatele souvisejících s pronajatým podnikem za splatné k účinnosti smlouvy, **pokud je nájmem podniku ohroženo jejich splnění**
- Prekluzivní lhůta – 3 měsíce od účinnosti smlouvy o nájmu podniku

Provozování podniku

- Podnik provozuje nájemce sám, pod svou obchodní firmou (§ 488d), a to s odbornou péčí
- Podnik nelze přenechat do podnájmu (§ 488c)
- Platí obdobně ustanovení OZ: § 664, § 665/1, § 667, § 670

Zpětný přechod závazků - §488e/1

- Závazky trvající ke dni skončení z pracovněprávních vztahů a závazky z nájmu nebytových prostor přecházejí na pronajímatele ke dni skončení nájmu
- Ostatní závazky nepřechází, ale ke dni skončení smlouvy se stávají k tomuto dni splatnými (hradí nájemce)

Nájemné

- Nájemné musí být sjednáno, nebo musí být stanoven způsob jeho určení (§ 488b/2)

Doba nájmu - § 488f

- Nájem na dobu neurčitou
- Nájem na dobu určitou

Smlouva na dobu neurčitou

- ❑ Smlouva na dobu neurčitou – lze vypovědět nejpozději 6 měsíců před uplynutím účetního období k poslednímu dni ú.období, nestanoví-li smlouva jinou výpovědní dobu

Smlouva na dobu určitou

- ❑ Obecně neplatí, že nájem uplynutím doby zaniká
- ❑ Pokud obě strany pokračují v plnění smlouvy uzavřené na dobu určitou i po uplynutí doby, prodlužuje se smlouva o nájmu podniku o dobu, na kterou byla sjednána, a to i opakovaně – není-li dohodnuto něco jiného.
- ❑ *Minimum: Pronajímatel alespoň trpí bez námitek provozování podniku nájemcem*

Ochrana společníků

- ❑ Obdobně jako u smlouvy o prodeji podniku - § 67a ObZ
- ❑ *Ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, **ke smlouvě o nájmu podniku nebo jeho části** a ke smlouvě zřizující zástavní právo k podniku nebo jeho části musí být udělen souhlas společníků nebo valné hromady.*

Konkurenční doložka - § 488h

- Za trvání nájemní smlouvy může omezit pouze činnost pronajímatele (kogentní ustanovení), po skončení nájemní smlouvy nájemce, platí obdobně § 672a
- Doložku je možné dohodnout jen písemně,
- Pro nájemce - na nejvýše na 2 roky po uzavření smlouvy
- Omezení spočívá v závazku zdržet se na stanoveném území nebo vůči určitému okruhu osob na tomto území výkonu konkurenční činnosti - činnosti soutěžní povahy.

- Jiná konkurenční doložka je neplatná
- Soud může prohlásit KD za neplatnou, pokud omezuje více, než kolik je potřebná míra ochrany oprávněné strany

NOZ: Pacht závodu

Právní úprava – Z 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), účinnost od 01.01.2014

- Obchodní závod - § 502 NOZ
- § 502: *Obchodní závod*
- 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.*
- Pacht závodu - §§ 2349-2357 NOZ

Právní povaha pachtu

- § 2332 NOZ: (1) Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.
- Pacht závodu = podtyp pachtovní smlouvy. Speciální ustanovení §§ 2349-2357

Pacht závodu (zvl.podtyp pachtu)

- § 2349
- (1) Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen bylo-li to výslovně ujednáno. – změna režimu změny předmětu činnosti oproti současnému stavu
- (2) Pacht závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele.

Ke smluvním stranám

- § 2350
- (1) Je-li pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. – Upouští se od současného (ObZ) požadavku, aby pachtýř/nájemce byl podnikatelem opr.k podnikání, již zapsaným v obch.rejstříku
- (2) Není-li pachtýř zapsán do veřejného rejstříku, nabývá právo k závodu účinností smlouvy.
- (3) Ustanoveními odstavců 1 a 2 nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů. – upřesňuje se oproti stávajícímu stavu v ObZ

Průmyslové a jiné duševní vlastnictví

☐ Ochrana průmyslového i neprůmyslového duševního vlastnictví

- ☐ § 2351
- ☐ Zakazuje se převést na pachtýře ta práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtováno, nebo vylučuje-li to povaha takového práva.

Vztah smluvních stran (pachtovní smlouvy) ke třetím osobám – věřitelům a dlužníkům

- ☐ § 2352
- ☐ (1) Propachtováním závodu se pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí; z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. (I) Neudělal-li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. (II)
- ☐ (I) změna proti stávajícímu stavu. Podle ObZ přejímá objektivně vše.
- ☐ (II) změna proti stávajícímu (ObZ) stavu. Dnes v zásadě přechází vše, věřitel se může domáhat žalobou individuální předčasné splatnosti dluhu ke dni účinnosti smlouvy o nájmu podniku.
- ☐ (2) Propachtovatel oznámí bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyl, že závod propachtoval. – změna oproti stávající (ObZ) úpravě. Přechod závazků všem oznamuje propachtovatel („pronajímatelem“)

Předávací protokol

- ☐ § 2353
- ☐ (1) Pořídí-li strany o předání závodu zápis, uvedou výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož i toho, co chybí, ač to jinak podle smlouvy nebo podle účetních záznamů závod spoluvytváří. Propachtovatel nejpozději v zápisu pachtýře upozorní na vady předmětu pachtu, o kterých ví, nebo o kterých vědět měl a mohl.
- ☐ (2) Neuvede-li se v zápisu věc náležející k závodu, nabývá k ní pachtýř poživací právo společně s poživacím právem k závodu. Neuvede-li se v zápisu dluh, pachtýř jej nabývá, musel-li jeho existenci alespoň rozumně předpokládat.
- ☐ Oba odstavce změny proti stávajícímu (ObZ) stavu. Dle ObZ zápis povinný. Dle NOZ neuvedení dluhu v zápisu může mít důsledek v tom, že takový dluh nemusí přejít na pachtýře („nájemce“)

Ochrana věřitelů

- § 2354
- Zhorší-li se pachtem dobytnost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Právo dovolat se neúčinnosti zaniká, neuplatní-li je věřitel do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy.
- Pouze ten věřitel, který s pachtem nesouhlasil.
- Oproti stávajícímu stavu (§ 488E/3 OBZ) doplněna subjektivní lhůta (1 měsíc, krátká). Objektivní je stejně dlouhá (3 měsíce),

Dluhy při ukončení pachtu

- § 2355
- (1) Dnem zániku pachtu přechází na propachtovatele pohledávky a dluhy, které k závodu náležejí; z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělal-li věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho splnění. Nabytí pohledávek propachtovatelem se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. - - 2 změny proti stávajícímu stavu. Dle OBZ přechází zpět jen závazky z prac.pr., ostatní se stávají předčasně splatnými ke dni ukončení. Dále ručení pachtýře za splnění závazku propachtovatelem.
- (2) Pachtýř oznámí svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyl, bez zbytečného odkladu, že pacht zanikl. - Změna proti OBZ: Dnes se ukončení nájmu pod. neoznamuje.

Účinky pachtu závodu vůči třetím osobám

- § 2356
- Neprokáží-li strany, že vznik nebo zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno. - Dle současného (OBZ) stavu je nájem podniku účinné vždy od zveřejnění v obchodním věstníku. Dle NOZ bude možné prokázat, že bylo známo dříve.
- Poznámka: Dokud není známa nová právní úprava obchodního rejstříku, nelze bez dalšího dovozovat účinky v obecné rovině.

Pacht organizační složky

- § 2357
- Ustanovení tohoto pododdílu se použijí obdobně i na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.
- NOZ upouští od nájmu části podniku. „Část podniku“ dle OBZ není totéž co „organizační složka“. Organizační složkou dle NOZ je např. pobočka (§ 503).

Z obecných ustanovení o pachtu

- Právní povaha pachtu - § 2332 - přenechání k dočasnému užívání a požívání
- Je-li propachtovaná věc zapsaná do veř.seznamu, zapisuje se do tohoto veř.seznamu i její pacht - § 2333
- Následky umožnění využití propachtované věci jinou osobou - možnost vypovědět bez výpovědní doby - §2334
- Vyrovnání v důsledku oprav věci či zhodnocení - § 2335
- Sleva z pachtovného v důsledku neodstranění vady - 2337
- Povinnost pachtýře pečovat jako řádný hospodář - § 2336
- Předběžné sdělení na výzvu druhé strany ohledně pokračování pachtu uzavřeného na dobu nejméně 3 let v posledních 6 měsících - § 2338
- Pachtovní rok (běžně kalendářní, u zemědělských od 01.10.), výpověď 6 měsíců předem tak, aby skončila koncem pachtovního roku
- Důsledky nevrácení (nesmluveného pokračování) - za celý rok - § 2340
- Použití ustanovení o nájmu - § 2341
- Inventář a povinnost jeho zachování - §§ 2342-2344
