

Podnik je tak věcí hromadnou, obsahující všechny prvky, jež na základě vůle podnikatele přísluší k celkové entitě vytvořené s cílem jeho podnikání.

Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že podle obsahu smlouvy se nejednalo o smlouvu o nájmu podniku, vyvozeným ze samotné skutečnosti, že předmětná smlouva nepočítá s právy a závazky příslušejícími k pronajatému podniku, spolu s právy a povinnostmi vyplývajícími z pracovněprávních vztahů, jež by přešly účinností smlouvy na nájemce.

3.4 ZÁKLADNÍ PRINCIPY PRODEJE PODNIKU⁷³

Poněkud zásadnější formou dynamického stadia podniku je jeho prodej. Prodej podniku je upraven smluvním typem obchodního zákoníku pod názvem smlouva o prodeji podniku. Tato smlouva představuje absolutní obchodní závazkový vztah na základě ustanovení § 261 odst. 3 písm. d) ObchZ. Prodej podniku reprezentuje naplnění rozhodnutí podnikatele svůj podnik prodat, a jako takový zahrnuje poměrně zásadní operace jak z právního, tak z účetního a daňového hlediska.⁷⁴

Právní předpisy stanoví požadavek na písemnou formu smlouvy a na zápis prodeje podniku do obchodního rejstříku. Nepožadují ale, aby kterákoliv ze smluvních stran byla podnikatelem. K převodu vlastnického práva dochází okamžikem, kdy smlouva o prodeji podniku nabude účinnosti, s výjimkou vlastnického práva k nemovitostem, kdy je potřeba provést vklad do katastru nemovitostí. Pokud se jedná o obchodní firmu podnikatele, existuje možnost jejího převedení spolu s podnikem. Veřejnoprávní závazky podnikatele, které jsou představovány daňovou povinností a povinnými odvody na zdravotní a sociální pojištění a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, spolu s podnikem převedeny být nemohou.

Obsahem a podstatou celého procesu prodeje podniku je skutečnost, kdy dochází k převodu aktiv podniku a závazků podniku na stranu kupujícího, kdy strana prodávající tato aktiva a závazky současně ve prospěch strany kupující pozbývá. Za to obdrží jako protisměrné plnění od strany kupující sumu peněz, dohodnutou ve smlouvě.

⁷³ Viz BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 462 an. ISBN 979-80-7357-623-3.

⁷⁴ Srovnej HOLZAPFEL, Hanz-Joachim; PÖLLATH, Reinhard. *Unternehmenskauf in Recht und Praxis, Rechtliche und steuerliche Aspekte*. 14. Köln: RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, 2010, ISBN 978-3-8145-7435-6.

Pokud je část podniku jeho autonomní organizační složkou, je možné prodat i pouze tuto část.⁷⁵ V případě převodu obchodní firmy platí zásada možnosti převést obchodní firmu jen za předpokladu současného převodu podniku jako celku, případně jeho části za podmínky, že podnikatel bude zbývající část podniku provozovat pod jiným názvem. Převáděná část podniku musí tvořit samostatnou organizační jednotku. Podnik je možné převést i bez současného převodu obchodní firmy.⁷⁶

3.4.1 Smlouva o prodeji podniku

Smlouva o prodeji podniku reprezentuje standardně realizovaný pojmenovaný smluvní typ. Pro uzavírání smlouvy o prodeji podniku má značný vliv uvedení podstatných částí smlouvy včetně jejího pojmenování.⁷⁷ Při jejím uzavírání jsou vyžadovány velice kvalifikované právní postupy. Právní úprava smlouvy o prodeji podniku je obsažena v části třetí zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obchodní závazkové vztahy, Hlava II, zvláštní ustanovení o některých obchodních závazkových vztazích, Díl III, § 476–§ 488a ObchZ. Tato smlouva představuje absolutní obchodní závazkový vztah na základě § 261 odst. 3. Má tedy povahu obchodního závazkového vztahu bez ohledu na povahu jeho účastníků.⁷⁸

Vzhledem k jiným smluvním typům uvedeným v obchodním zákoníku obsahuje poměrně značné množství kogentních ustanovení.⁷⁹ Tato ustanovení nelze žádným způsobem měnit. Na základě ustanovení § 263 odst. 1 ObchZ se jedná o § 477, § 478, § 479 odst. 2, § 480, § 483 odst. 3, § 488 a § 488a. Ustanovení § 476 ObchZ je kogentním ustanovením na základě ustanovení § 263 odst. 2 ObchZ, neboť se jedná o základní ustanovení.

Smlouva o prodeji podniku musí mít obligatorně písemnou formu na základě ustanovení § 476 odst. 2 ObchZ. Prodávající se zavazuje odevzdat

⁷⁵ K vymezení části podniku a působnosti valné hromady blíže viz Právní rádce [online]. 2011 [cit. 2011-06-14] Dostupný z [www: <http://pravniradce.ihned.cz/uc1-19808060-vymezeni-casti-podniku-aposobnost-valne-hromady>](http://pravniradce.ihned.cz/uc1-19808060-vymezeni-casti-podniku-aposobnost-valne-hromady).

⁷⁶ Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 30. ISBN 978-80-7400-354-7.

⁷⁷ BEJČEK, Josef; KOTÁSEK, Josef; MAREK, Karel; ONDREJOVÁ, Dana; ŠILHÁN, Josef. *Nástin obchodního práva II. Obchodní závazkové vztahy. Cenné papíry*. Brno: Masarykova univerzita. Právnická fakulta, 2009, s. 33. ISBN 978-80-210-4978-9.

⁷⁸ PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. aktualizované vydání. Praha: ASPI Wolters Kluwer, 2009, s. 191. ISBN 978-80-7357-444-4.

⁷⁹ § 263 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

podnik a převést vlastnické právo k podniku a kupující se zavazuje převzít závazky prodávajícího související s podnikem a zaplatit kupní cenu. Cena nepředstavuje podstatnou část smlouvy. Na základě ustanovení § 482 ObchZ se má za to, že kupní cena je stanovena na základě údajů o souhrnu věcí, práv a závazků uvedených v účetní evidenci prodávajícího podniku ke dni uzavření smlouvy a na základě dalších hodnot uvedených ve smlouvě, pokud nejsou zahrnuty do účetní evidence. Má-li nabýt smlouva účinnosti k pozdějšímu datu, mění se výše kupní ceny s přihlédnutím ke zvýšení nebo snížení jmění, k němuž došlo v mezidobí.

Kogentní výčet ustanovení obchodního zákoníku ve vztahu ke smlouvě o prodeji podniku obsahuje následující ustanovení – § 476 vymezuje smlouvu o prodeji podniku. Ustanovení § 477 ObchZ rozvádí přechod práv a závazků. Přechází z prodávajícího na kupujícího bez ohledu, zda se řídí obchodním nebo občanským zákoníkem. Na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek. K přechodu závazků se nevyžaduje souhlas věřitele, **prodávající však ručí za splnění převedených závazků kupujícím**. Na kupujícího přecházejí i práva a závazky z nájemních smluv a z pojistných smluv. Veřejnoprávní závazky typu daňové povinnosti na kupujícího nepřecházejí.

Ustanovení § 478 ObchZ analyzuje právo věřitele podat odpor u soudu, pokud se zhorší dobytnost pohledávky věřitele. Úspěšné podání odporu neznamená zánik platnosti a závaznosti smlouvy o prodeji podniku. Kupující musí prodávajícímu nahradit plnění, které na základě úspěšně podaného odporu věřiteli poskytl spolu s příslušenstvím. Ustanovení § 479 odst. 2 ObchZ obsahuje kogentní ustanovení, které vylučuje určitá práva vyplývající z průmyslového nebo duševního vlastnictví z převodu na kupujícího.

Ustanovení § 480 ObchZ upravuje přechod pracovněprávních vztahů ze smluvní strany prodávajícího na smluvní stranu kupujícího. Smlouva o prodeji podniku představuje zákonný důvod pro přechod veškerých práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů.

Ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ upravuje přechod vlastnického práva k movitým a nemovitým věcem, které jsou zahrnuty do prodeje. Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí. Pokud je předmětem smlouvy o prodeji podniku nemovitost, pak musí být návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (KN) podán stejným způsobem jako u běžné smlouvy o převodu nemovitostí uzavřené podle

ObčZ.⁸⁰ Ustanovení § 444 až 446 platí obdobně. Ustanovení § 488 stanoví povinnosti osob zapsaných v obchodním rejstříku navrhopat realizaci provedení zápisu o prodeji podniku. Právnícká osoba, která prodala podnik tvořící její jmění, smí ukončit likvidaci a být vymazána z OR až po uplynutí jednoho roku po realizovaném prodeji, pokud v této době nebylo zahájeno soudní řízení podle § 478 ObchZ, případně později, jestliže byly zajištěny, eventuálně uspokojeny nároky, které byly ve zmíněném řízení úspěšně uplatněny⁸¹ (§ 488 odst. 2 ObchZ).

Ustanovení § 488a ObchZ představuje konkurenční doložku, neboť pro smlouvu o prodeji podniku platí obdobně ustanovení § 672a ObchZ. Na základě tohoto ustanovení je možné písemně dohodnout, že prodávající nesmí po stanovenou maximálně dvouletou lhůtu po účinnosti smlouvy o prodeji podniku na stanoveném území nebo vůči určitému okruhu osob na tomto území vykonávat na vlastní nebo na cizí účet činnost, která byla předmětem podnikatelské činnosti prodávajícího.

3.4.2 Podstatné části smlouvy o prodeji podniku

Podstatnou část smlouvy o prodeji podniku v tomto případě představuje závazek k úhradě ceny. Mezi podstatné části smlouvy o prodeji podniku patří⁸²: přesné označení smluvních stran, závazek prodávajícího odevzdat kupujícímu podnik, závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k podniku, přesné určení podniku, závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem a závazek kupujícího zaplatit kupní cenu.

3.4.3 Otázka určení kupní ceny podniku

Zajímavý aspekt představuje otázka určení kupní ceny podniku.⁸³ Protože je podnik věcí hromadnou, tvořenou složkami hmotnými, osobními a nehmotnými, je náročné exaktně určit kupní cenu podniku. Hodnotu podniku totiž nelze určit pouze na základě součtu hodnot jednotlivých složek, ale

⁸⁰ ŠKÁROVÁ, Marta; VANĚK, Josef. *Vzory smluv a podání*. 13. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1. 9. 2011. Praha: Linde, 2012, s. 632. ISBN 978-80-7201-865-9.

⁸¹ Tamtéž, s. 633. ISBN 978-80-7201-865-9.

⁸² SUCHOŽA, Jozef; HUSÁR, Ján; MAREK, Karel; RABAN, Přemysl. *Česko-slovenské kontexty obchodního práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 326. ISBN 978-80-7357-707-0.

⁸³ Analogicky srovnej MALÝ, Josef. *Obchod nehmotnými statky*. Jihlava: C. H. Beck, 2002, s. 123–124. ISBN 80-7179-320-5.

komplexnějším postupem. Pro stanovení kupní ceny podniku je používána celá řada různých pohledů. Jedná se např. o **parametr objektivního zhodnocení nabízeného podniku**, který řeší otázku charakteru podniku a rozsahu jeho aktivit v praxi včetně referencí na trhu týkajících se podniku.

Dalším parametrem může být otázka **stanovení ekonomického přínosu pro nabyvatele podniku**, který se vztahuje na potenciál zvýšit kapacitu výroby a rozšířit sortiment ve prospěch kupujícího podniku, možnost uspořít náklady na vlastní výzkum a vývoj, posílit pozici nabyvatele na trhu a zároveň zvýšit úroveň zisku. Analýza **rozboru významu potenciálního nabyvatele** se vztahuje na velikost obchodní společnosti, technické a finanční zázemí, zkušenosti v oboru, prodejní síť, dosavadní výsledky, dynamičnost růstu prodejů, právní formu obchodní společnosti, její bonitu apod. **Posouzení dalších podstatných podmínek smlouvy a analýza jejich dopadu na celkovou finanční bilanci prodeje podniku** se vztahuje na otázky klíčových strategických rozhodnutí týkajících se prodeje podniku včetně procesu navrhování a vyjednávání o výši kupní ceny podniku.

Zajímavým a v praxi nikoliv neobvyklým postupem pro ocenění podniku může být postup **intuitivního oceňování podniku**.⁸⁴ Tato metoda patří mezi tzv. kvalitativní metody oceňování. Je používána v případech, ve kterých není možné provádět hloubkové analýzy, nejčastěji pokud není dostatečný časový prostor k jejímu provedení. V popředí stojí otázka odhadu výše nákladů, které budou se samotným odhadem kupní ceny podniku spojeny (např. užití znaleckých posudků) a jaké náklady bude potřeba vynaložit k případnému zhodnocení podniku, tedy nákladů na **komeracionalizaci podniku**. Oceňování podnikového portfolia intuitivní metodou vychází z vlastních zkušeností dotčených subjektů, přičemž klíčové je určit pravděpodobnou minimální hodnotu podniku a komparovat ji v souladu s výše zmíněnými aspekty určování ceny podniku.

3.4.4 Povinnosti prodávajícího a povinnosti kupujícího

Mezi povinnosti prodávajícího patří kupujícímu podnik odevzdat. Vzniká povinnost o předání a převzetí věcí zahrnutých do prodeje vytvořit zápis ke dni účinnosti smlouvy. Tento zápis musí být podepsán oběma smluvními stranami. Dále musí prodávající převést na kupujícího vlastnické právo

⁸⁴ Analogicky srovnej MALÝ, Josef. *Obchod nehmotnými statky*. Jihlava: C. H. Beck, 2002, s. 176–179. ISBN 80-7179-320-5.

k podniku a upozornit kupujícího nejpozději v zápise na případné vady převáděných věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo o nich musí vědět. Jinak prodávající odpovídá za škody, kterým bylo možné tímto způsobem zabránit.

Další povinností prodávajícího je oznámit dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího, přičemž prodávající má povinnost strpět úspěšně podaný odpor věřitele. Podmínkou je, že se prodejem nepochybně zhorší dobytost pohledávky věřitele. Odpor musí být podán ve lhůtě do 60 dnů ode dne, kdy se věřitel dozvěděl o prodeji podniku, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy byl prodej zapsán do obchodního rejstříku. Proávající má dále povinnost respektovat eventuální konkurenční doložku podle ustanovení § 672a ObchZ.

Mezi povinnosti kupujícího patří závazek převzít prodáváný podnik od prodávajícího a podepsat zápis o předání a převzetí věcí a převzít závazky soukromoprávního charakteru od prodávajícího související s podnikem. Přechod závazků je realizován přímo ze zákona. Souhlas věřitelů se nevyžaduje. Další povinností je věřitelům bez zbytečného odkladu oznámit převzetí závazků, přičemž na kupujícího přecházejí všechna práva a povinnosti vyplývající z pracovněprávních vztahů.

3.4.5 Odpovědnost za vady prodáváného podniku

Nejpozději při zápisu o předání a převzetí věcí zahrnutých do prodeje musí prodávající upozornit kupujícího na všechny vady převáděných věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, o kterých ví nebo musí vědět. V opačném případě prodávající odpovídá za škody, kterým bylo možné tímto způsobem zabránit.

Odpovědnost za vady je možné segmentovat do několika kategorií⁸⁵:

Chybějící věci – nedošlo k předání věcí kupujícímu, přestože byly součástí smlouvy o prodeji podniku za předpokladu, že byly zachyceny v zápisu o předání, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Kupující má v tomto případě nárok na přiměřenou slevu ve výši hodnoty chybějících věcí.

Vadné věci – věci nezpůsobilé sloužit provozu podniku. Musí být zachyceny v zápisu o předání. V opačném případě soud kupujícímu nepřizná žádnou slevu, ledaže o nich prodávající věděl v době předání věci.

Vady zjistitelné při provozu podniku – obdobné účinky nastávají, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté,

⁸⁵ Viz § 486 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

kdy je zjistil nebo při odborné péči zjistit mohl. Nejpozději však po uplynutí 6 měsíců ode dne účinnosti smlouvy.

Nezpůsobilost podniku pro provoz – kupující je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže podnik není způsobilý pro provoz stanovený ve smlouvě a vady včas oznámené jsou neodstranitelné, nebo je prodávající neodstraní v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu kupující stanoví.

Nepřejde-li vlastnické právo k nemovitosti – pokud nemovitost tvoří součást podniku a nepřejde-li vlastnické právo k ní na kupujícího a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit.

Zajímavostí je, že v tomto smluvním typu má kupující, v případě nezpůsobilosti podniku k provozu a v případě, nepřejde-li vlastnické právo k nemovitosti, právo určit délku přiměřené dodatečné lhůty. Tento aspekt posiluje význam smluvní strany kupujícího v tomto smluvním typu.

3.4.6 Další parametry smlouvy o prodeji podniku

Pro prodej podniku nebo jeho části se uplatňuje ustanovení § 67a ObchZ, který požaduje, aby ke smlouvě, na jejímž základě dochází k převodu podniku nebo jeho části, byl udělen souhlas společníků nebo valné hromady. Řádné uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části je podmíněno akceptací společníků nebo valné hromady prodávající společnosti. Ke schválení převodu podniku nebo jeho části v případě veřejné obchodní společnosti je na základě dispozitivního ustanovení § 79 odst. 2 ObchZ vyžadován souhlas všech jejích společníků. V případě komanditní společnosti je na základě ustanovení § 97 odst. 5 ObchZ vyžadován souhlas většiny komplementářů spolu se souhlasem většiny komanditistů. V režimu společnosti s ručením omezeným se schvalovací proces řídí ustanovením § 127 odst. 4 ObchZ ve spojení s ustanovením § 125 odst. 1 písm. j) ObchZ, přičemž je vyžadováno rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami hlasů všech společníků, nevyžaduje-li zákon nebo společenská smlouva vyšší počet hlasů. V případě akciové společnosti vyžaduje ustanovení § 186 odst. 2 ObchZ ve spojení s ustanovením § 187 odst. 1 písm. k) ObchZ rozhodnutí valné hromady přijaté alespoň dvěma třetinami přítomných akcionářů.

K tématu působnosti valné hromady schválit dispozice s podnikem nebo jeho části se vztahuje usnesení Nejvyššího soudu ČR pocházející ze dne 27. ledna 2009, sp. zn. 29 Odo 1060/2009:⁸⁶

Na základě ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, o které dovolatelka opřela dovolání, je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, kterým bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé. V tomto případě se ale o takový případ nejednalo. Přestože dovolatelka přípustnost dovolání výslovně neopřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ a ani v něm výslovně neargumentovala otázkou zásadního právního významu, přesto je z kontextu dovolání patrné, že se dovolatelka domáhá posouzení, jestli je možné vyslovit neplatnost tzv. nicotných usnesení valné hromady v řízení na základě ustanovení § 183 ObchZ ve spojení s § 131 ObchZ a jestli je možné nájem části podniku ve smyslu § 67a ObchZ posuzovat na základě úkonů podřaditelných pod právní úpravu smlouvy o nájmu části podniku ve smyslu § 488i ObchZ.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jednalo o otázky Nejvyšším soudem ČR dosud neřešené, přičemž tyto otázky měly význam pro rozhodnutí ve věci samé i pro rozhodovací činnost soudů obecně, Nejvyšší soud ČR proto shledal dovolání v této záležitosti přípustným.

Za korektní považuje Nejvyšší soud ČR právní názor odvolacího soudu, podle kterého je možné postupem podle § 183 společně s § 131 ObchZ napadat usnesení valné hromady spadající do její působnosti.

Pokud tedy není soudem vyslovena neplatnost usnesení valné hromady, která nemá z důvodu nedostatku působnosti valné hromady žádné právní účinky, pak je postup ve striktním pohledu v souladu s právem. Nejvyšší soud ČR nicméně nevyklučuje, aby soud v určitých případech v řízení podle ustanovení § 183 společně s § 131 ObchZ přezkoumal i platnost takových usnesení. Přitom v případě zamítnutí návrhu týkajícího se návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady z důvodu, že nemá právní účinky, se může navrhovatel domáhat, aby soud v souladu s ustanovením § 80 písm. c) OSŘ rozhodl, že usnesení nedisponuje žádnými právními účinky.

V dané záležitosti odvolací soud založil svůj závěr o nedostatku působnosti valné hromady na předpokladu, podle kterého valná hromada nerozhodovala o smlouvě, na jejíž bázi dochází k nájmu části podniku podle ustanovení § 67 ObchZ, protože předmět plnění nepředstavoval podnik ani jeho část ve

⁸⁶ DĚDIČ, Jan; LASÁK, Jan. Právo kapitálových obchodních společností. *Přehled judikatury s komentářem. 1. díl.* Praha: Linde, 2010, s. 66–69. ISBN 978-80-7201-781-2.

smyslu ustanovení § 488i ObchZ, přičemž společnost nepředkládala valné hromadě smlouvu podle § 488b a násl. ObchZ. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 30/97 stanovil, že předmětem smlouvy v daném případě nebyl podnik ani jeho část na základě jeho vymezení v usnesení Nejvyššího soudu ČR pocházejícího ze dne 9. května 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005. Z tohoto důvodu byl závěr odvolacího soudu správný.

Zajímavý prvek v tomto judikátu představuje odkaz Nejvyššího soudu ČR na jeho vlastní předchozí rozhodnutí. I tímto způsobem, bez „zásahu“ normativistického práva, tzn. pouze v rovině judikatury, tedy může docházet k obohacování právní teorie.

Aby se jednalo o smlouvu o prodeji podniku, musí být podle smlouvy odevzdán celý podnik, případně samostatná organizační složka, jedná-li se o smlouvu o prodeji části podniku podle ustanovení § 487 ObchZ, na základě kterého se prodává část podniku tvořící samostatnou organizační složku. V tomto smyslu rozhodl též Nejvyšší soud ČR rozhodnutím R 30/97. Na základě tohoto rozhodnutí definuje ustanovení § 476 odst. 1 ObchZ smluvní typ smlouvy o prodeji podniku, přičemž v tomto paragrafu jsou uvedeny podstatné části smlouvy, které smlouva musí obsahovat, aby se jednalo o tento smluvní typ a vztahovala se na ni příslušná ustanovení.⁸⁷

Co konkrétně tvoří podnik, případně jeho prodávanou část, a co je konkrétně předmětem prodeje, musí být ze smlouvy o prodeji podniku zřejmé. Okamžik účinnosti smlouvy o prodeji podniku není v ObchZ výslovně uveden. Za závazné datum účinnosti smlouvy o prodeji podniku je považováno datum ve smlouvě výslovně uvedené, nebo den splnění odkládací podmínky. Jestliže takový den není ve smlouvě uvedený, považuje se za okamžik účinnosti smlouvy o prodeji podniku den uzavření smlouvy.

Podstatnou částí smlouvy je závazek k zaplacení kupní ceny. Stanovení ceny, případně způsobu jejího dodatečného určení ve smlouvě, představuje důležitou součást smlouvy o prodeji podniku.

⁸⁷ K dřívějším podstatným částem smlouvy viz též ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry*. Praha: C. H. Beck, 1996, s. 228. ISBN 3-406-40364-6. Ve druhém vydání ELIÁŠ, Karel et al. *Kurs obchodního práva. Obchodní závazky. Cenné papíry*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1999, s. 224 a násl. ISBN 80-7179-223-3.; ELIÁŠ, Karel. *Obchodní zákoník. Praktické poznámkové vydání s výběrem judikatury od roku 1900*. Praha: Linde, 1998, s. 521. ISBN 80-7201-113-8.

Při specifikaci podniku včetně jeho eventuálních závazků bude často odkazováno na jiný dokument, případně na smluvní přílohy. Při realizaci smlouvy o prodeji podniku lze v praxi doporučit konkrétní určení závazků, včetně ručitelských, a signování dokumentů a příloh oběma smluvními stranami. I za předpokladu, že nedojde ke specifikaci závazků, bude za předpokladu, že ve smlouvě o prodeji podniku budou uvedeny podstatné náležitosti smlouvy, dotčená smlouva uzavřena platně. Platí princip:⁸⁸ „Závazek převést vlastnické právo k podniku jako celku, jako hromadné věci, nelze ztotožňovat s vlastním převodem vlastnického práva k věci, které tvoří součást podniku. Toto vlastnické právo podle kogentního ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ přechází na kupujícího dnem účinnosti smlouvy, jde-li o věci movité...“

Pokud je součástí smlouvy o prodeji podniku převod nemovitostí, musí být respektováno pravidlo obsažené v ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ, podle kterého vlastnické právo k nemovitosti přechází z prodávajícího na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí. Soupis všech prodávaných nemovitostí musí být ve smlouvě o prodeji podniku výslovně uveden podle údajů v katastru nemovitostí. Při převodu nemovitostí platí podmínka obsažená v ustanovení § 46 odst. 2 ObčZ, která vyžaduje podpisy smluvních stran na jedné listině.

3.4.7 Převzetí závazků a přechod pohledávek

Na základě ustanovení § 477 ObchZ na kupujícího přecházejí všechna práva a závazky, na které se prodej vztahuje. Přechod pohledávek se jinak řídí ustanovením o postoupení pohledávek. K přechodu závazků není vyžadován souhlas věřitele, nicméně prodávající ručí za splnění převedených závazků kupujícím.

Kupující je zároveň povinen bez zbytečného odkladu oznámit věřitelům převzetí závazků a prodávající dlužníkům přechod pohledávek na kupujícího. Ustanovení § 477 ObchZ patří mezi ustanovení kogentní. Na základě ustanovení § 483 odst. 1 ObchZ je ke dni účinnosti smlouvy povinen prodávající předat a kupující převzít věci zahrnuté do prodeje. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami. Podle ustanovení § 483 odst. 2 ObchZ převzetím věcí přechází nebezpečí škody na těchto věcech z prodávajícího na kupujícího.

⁸⁸ Viz ŠTENGLOVÁ, Ivana; PLÍVA, Stanislav; TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník; Komentář*. Praha: C. H. Beck, 6. vydání, 2001, s. 1292. ISBN 80-7179-516-X a v dalších vydáních tohoto komentáře.

Ustanovení § 483 odst. 3 ObchZ definuje, že vlastnické právo k věcem, jež jsou zahrnuty do prodeje, přechází z prodávajícího na kupujícího účinností smlouvy. Na základě ustanovení § 486 ObchZ má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající chybějícím nebo vadným věcem. Jestliže chybějící nebo zjištělné vady věci nebyly zachyceny v zápisu podle ustanovení § 483 odst. 1 ObchZ, není možné právo na slevu přiznat v soudním řízení, ledaže prodávající o nich věděl v době předání věci. Pokud se jedná o vady zjištělné až při provozu podniku, nastávají tyto účinky, jestliže tyto vady kupující neoznámí prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo při odborné péči zjistit mohl. Nejpozději však po uplynutí šesti měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Ustanovení § 428 odst. 2 ObchZ a ustanovení § 439 ObchZ platí obdobně.

K tématu prodeje podniku a pohledávek se vztahuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 23 Cdo 3019/2009 ze dne 27. září 2011:

V daném soudním rozhodnutí soud judikoval, že při prodeji podniku,⁸⁹ resp. jeho části, je objektem převodu podnik, jakožto ucelený soubor hmotných i osobních a nehmotných složek podnikání,⁹⁰ ke kterému náleží a jehož součástí jsou také pohledávky, patřící podnikateli a sloužící k provozování podniku, nebo které vzhledem k své povaze tomuto účelu sloužit mají. Prodej⁹¹ se tedy vztahuje také na práva ve smyslu pohledávek, které jsou ke dni účinnosti smlouvy o prodeji podniku součástí podniku. Pohledávky přecházející při prodeji podniku, nebo jeho části na kupujícího ve smlouvě být vymezeny nemusí. Není ale nutné ani přesně konkretizovat přecházející závazky, protože na kupujícího současně s prodáváním podnikem přecházejí⁹² všechny závazky s prodáváním podnikem související, a to ze zákona.⁹³ Totéž se týká také otázky vkladu podniku, nebo jeho části do základního kapitálu obchodní společnosti. Předpokladem platnosti tohoto závěru je nicméně požadavek, aby ne pouze podle názvu smlouvy, ale i podle jejího skutečného obsahu se jednalo o smlouvu o prodeji podniku, nebo jeho části. Ustanovení

⁸⁹ § 476 a násl. ObchZ.

⁹⁰ Věc hromadná – srov. § 5 odst. 2 ObchZ, ve znění účinném od 1. prosince 2001.

⁹¹ § 477 odst. 1 ObchZ.

⁹² § 477 odst. 1 ObchZ.

⁹³ Viz také rozsudek velkého senátu obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. října 2006, sp. zn. 35 Odo 653/2004, uveřejněný pod číslem 84/2006 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek.

obchodního zákoníku upravující jednotlivé typy smluv⁹⁴ jsou použita pouze na smlouvy, u kterých jsou součástí stranami dohodnutého obsahu smlouvy také podstatné části smlouvy určené v základním ustanovení vztahujícím se na každou z těchto smluv.

Ustanovením § 476 odst. 1 ObchZ je vymezen typ smluv o prodeji podniku a určeny podstatné části smlouvy, které musí smlouva obsahovat, aby se o typ smlouvy o prodeji podniku, upravený obchodním zákoníkem, skutečně jednalo.⁹⁵ Obdobně také při prodeji části podniku je dle závěru NS ČR nezbytné, aby *„předmětem smlouvy o prodeji byla taková část podniku, která tvoří samostatnou organizační složku, za níž lze pokládat takovou část podniku, u které je vedeno odděleně účetnictví, z něhož vyplývá, které věci, jiná práva, popřípadě jiné majetkové hodnoty slouží k provozování této části podniku, a vymezuje tím předmět smlouvy o prodeji části podniku.“*^{96, 97}

Objektem smlouvy o prodeji podniku mohou být také jiné organizační složky podniku, které mohou nést různá označení a názvy (závod, provoz), a to pod podmínkou samostatnosti složky. Dle názoru NS ČR se samostatnou organizační složkou rozumí *„ucelená samostatně hospodařící část podniku, vyvíjející v rámci podniku relativně samostatnou činnost, jíž se podílí na činnosti podniku samotného.“* Také část podniku představuje určitý soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání.⁹⁸

Pro smlouvu o prodeji části podniku tak platí totožný právní režim, který se uplatňuje u smlouvy o prodeji podniku. NS ČR judikoval, že *„pokud není předmětem smlouvy podnik jako celek nebo část podniku jako samostatná organizační jednotka, nemá smlouva povahu smlouvy o prodeji podniku, nebo jeho části, která je jako smluvní typ upravena v obchodním zákoníku“*⁹⁹. Důsledkem toho tak je neexistence právních účinků takové smlouvy.“

⁹⁴ § 269 odst. 1 ObchZ.

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. prosince 1994, sp. zn. Odon 34/93, uveřejněný pod číslem 30/1997 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

⁹⁶ Rozsudek ze dne 7. září 1999, sp. zn. 33 Cdo 1199/98, usnesení ze dne 9. května 2006, sp. zn. 29 Odo 870/2005, uveřejněné pod číslem C 4524, sešit CD-4/2007.

⁹⁷ Samostatnou organizační složkou podniku tak představuje především odštěpný závod, či jiná organizační složka, zapsaná do OR.

⁹⁸ Věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

⁹⁹ Rozsudek ze dne 25. května 2001, sp. zn. 21 Cdo 1323/2000.

3.4.8 Daňové aspekty prodeje podniku¹⁰⁰

Prodej podniku je velmi náročnou transakcí především z hlediska majetku, který je ve vlastnictví podniku. Na proces prodeje podniku a jeho důsledku je z daňového pohledu nezbytné nahlížet jednak z perspektivy subjektu prodávajícího a jednak z perspektivy subjektu kupujícího. Dále je nutné odlišovat, zda se jedná o poplatníka vedoucího účetnictví, či zda poplatník účetnictví nevede, což je velmi důležité z hlediska stanovení základu daně z příjmů prodávajícího. Jsou zde stanovena poměrně přísná pravidla týkající se daňové uznatelnosti nákladů a jejího případného vlivu na výši příjmů.

Na straně kupujícího je zapotřebí zdůraznit již výše uvedenou skutečnost, že prodej podniku neznamená právní nástupnictví, ani právní kontinuitu v oblasti veřejnoprávních pohledávek a závazků, do kterých spadají i pohledávky daňové, které nejsou převáděny na kupujícího spolu s podnikem. Není tedy možné uplatit ani případné daňové úlevy ve formě položek odčitatelných od základu daně.¹⁰¹

3.4.9 Interakce mezi zákonnými a smluvními povinnostmi pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části

Požadavky na smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části mohou být nad rámec zákonných povinností v režimu pro tento smluvní typ navýšeny pomocí společenské smlouvy nebo stanov prodávající nebo kupující společnosti.

Podle ustanovení § 13 odst. 5 ObchZ ale tyto povinnosti vzniklé na základě společenské smlouvy nebo stanov, mají pouze vnitřní účinky. Právní účinky pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části nastávají i bez splnění podmínek určených společenskou smlouvou nebo stanovami nad rámec povinností zákonných. Ve společenské smlouvě nebo ve stanovách je možné uložit povinnost statutárnímu orgánu, případně dozorčí radě, vytvořit zprávu v souvislosti se schvalovacím procesem uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, případně povinnost dát vyhotovit znalecký posudek na ocenění převáděné části podniku. Povinnost vyhotovení znaleckého posudku

¹⁰⁰ Viz BRYCHTA, Ivan; MACHÁČEK, Ivan; DĚRGEL, Martin. *Meritum Daně z příjmů 2011*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 465 an. ISBN 979-80-7357-623-3.

¹⁰¹ Zajímavý případ, kdy došlo k bezplatnému převodu podniku z otce na syna a otázku, zda takový převod je příjmem z podnikání a podléhá tedy dani z příjmů, řeší rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.2.2009, č. j. 2 Afs 112/2008-4. Viz Nejvyšší správní soud [online]. 2011 [cit. 2011-06-12]. Dostupný z [www:<http://elaw.cz/cs/judikatura/31-vnitrostatni-/181-bezplatny-prevod-podniku-a-dan-z-prijmu.html>](http://elaw.cz/cs/judikatura/31-vnitrostatni-/181-bezplatny-prevod-podniku-a-dan-z-prijmu.html).

v některých případech vyplývá přímo ze zákona – nikoliv přímo ze smlouvy o prodeji podniku, ale např. z ustanovení § 196a odst. 3.

Použití výše zmíněné právní úpravy ve společenské smlouvě nebo ve stanovách může nastat např. v případech, kdy jsou do společenské smlouvy nebo stanov přebírány pasáže z obchodního zákoníku, aniž by byly specifikovány nebo docházelo k volbě odlišných dispozitivních ustanovení. Vzhledem k faktu, že v období od 1. 1. 2001 do 31. 12. 2004 byl uplatňován na prodej podniku v omezeném rozsahu i režim fúzí, je možné předpokládat, že společenské smlouvy nebo stanovy z tohoto období mohou obsahovat transpozici dotčených ustanovení. I v tomto případě platí od 1. 1. 2005 princip pouze vnitřního účinku případného porušení dotčených povinností. Zároveň platí princip nemožnosti založit pravomoc soudu společenskou smlouvou nebo stanovami bez příslušné zákonné úpravy.¹⁰²

Ve smyslu obsahových náležitostí, které se týkají specifikace závazků představujících předmět smlouvy a v otázce úplatnosti za převod podniku, musí smlouva o prodeji podniku nebo jeho části obsahovat závazek kupujícího převzít závazky prodávajícího související s podnikem nebo s jeho částí. Předmět prodeje nemůže být marginalizován na základě odstranění vybraných závazků souvisejících s provozem podniku nebo jeho části.

Zároveň není reálné bez případného souhlasu věřitele na základě ustanovení § 531 odst. 1 ObčZ převést další závazky související s příslušnou částí podniku na kupujícího, pokud se samostatnou organizační složkou nesusouvisejí. Jedná se zřejmě pouze o částečnou neplatnost smlouvy podle ustanovení § 41 ObčZ. Není možné vyloučit ani eventualitu, že by se mohlo jednat o neplatnost celé smlouvy o prodeji části podniku.

3.4.10 Tzv. podnikové kombinace

Podnikové kombinace jsou uskutečňovány na principu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona

¹⁰² PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 240. ISBN 978-80-85889-86-4.

č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů na základě následujících možností¹⁰³:

Nákup akcií nebo jiného podniku, kdy podnik v situaci nabyvatele kupuje rozhodující podíl na základním kapitálu jiného podniku, definovaného jako nabývaný podnik. Efektem výše popsané transakce je interakce mezi mateřskou a dceřinou společností. Nabyvatel musí posléze sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

Podnik v pozici nabyvatele získá závazky a aktiva nabývaného podniku. Jedná se buď o nákup podniku jako celku, vklad podniku jako celku, případně sloučení nebo splynutí s nespojeným podnikem. Úhrada kupní ceny, případně emise akcií nebo podílů nabyvatele, představuje protihodnotu získávaných čistých aktiv.

K tématu smlouvy o prodeji podniku se vztahuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004:

Na základě rozsudku velkého senátu obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 10. 2005 sp. zn. 35 Odo 653/2004 publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek v části civilní pod č. 84/2006, dochází na základě smlouvy o prodeji podniku k přechodu závazků souvisejících s prodávajícím podnikem ze smluvní strany prodávajícího na smluvní stranu kupujícího ze zákona, přestože dotčené závazky nebyly ve smlouvě konkretizovány.

Dotčené rozhodnutí Nejvyššího soudu se vyjadřovalo jen k otázce převodu celého podniku, proto zůstává otázka, jestli je možné publikované rozhodnutí vztáhnout i na převod části podniku. Pravděpodobně ano, neboť na základě řádně vymezené převáděné samostatné organizační složky je možné dovodit, které závazky s jejím provozem souvisejí a které nesouvisejí.¹⁰⁴

¹⁰³ SKÁLOVÁ, Jana; ČOUKOVÁ, Pěva. *Účetní a daňové dopady transakcí v kapitálové společnosti*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 351. ISBN 978-80-7357-485-7.

¹⁰⁴ PATĚK, Daniel. Převod části podniku (porovnání smlouvy o prodeji části podniku a smlouvy o rozdělení odštěpením sloučením). In: *Vzájemné ovlivňování komunitární úpravy a českého a slovenského obchodního práva na pozadí procesu jejich reformy*. 1. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta (ediční středisko), v nakladatelství Eva Rozkotová - IFEC, 2007, s. 242. ISBN 978-80-85889-86-4.