

Převod nájmu při koupi (prodeji) závodu

Dle § 2175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění nabývá kupující koupí závodu vše, co k závodu jako celku náleží. Dle našeho názoru podpořeného jazykovým výkladem tedy i případný nájemní vztah na straně strany nájemce (typicky nájem prostor určených k podnikání, kde nájemce provozuje svůj předmět podnikání jako například nájem výrobní haly či nájem obchodní provozovny.

Ustanovení § 2307 občanského zákoníku může na první pohled vnášet do aplikace ustanovení o koupi závodu zdánlivou nejistotu, protože hovoří o nutnosti písemného souhlasu pronajímatele při „převodu“ nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, avšak dle našeho názoru pouze do okamžiku, než si vyjasníme, co je obsahem závodu jako věci hromadné.

Názor, že § 2307 OZ má přednost před ustanoveními o koupi závodu, a tedy, že nájemní vztah na straně nájemce spolu s převodem závodu přechází až na základě písemného souhlasu pronajímatele, se opírá především o to, že pronajímatel možností udělit či neudělit souhlas k převodu nájmu vykonává své vlastnické právo k předmětu nájmu v souladu s § 1012 OZ. Odmítne-li pronajímatel udělit takový souhlas (i bez uvedení důvodu), nestanoví prý OZ žádný mechanismus, který by umožnil nahradit neudělený souhlas pronajímatele, například souhlasem soudu. Udělení souhlasu podle § 2307 odst. 1 OZ je tak plně na uvážení pronajímatele. Odepřením možnosti pronajímatele udělovat tento písemný souhlas pro převod nájemního vztahu na straně nájemce a tím rozhodovat o osobách nájemců prostor sloužících k podnikání v jeho vlastnictví, by prý bylo zasaženo do samé podstaty jeho vlastnického práva. Aplikaci § 2307 OZ na smlouvu o koupi závodu prý dále podporuje skutečnost, že OZ výslovně neupravuje vztah obou ustanovení. Z hlediska systematiky zákona údajně nevyplývá specialita ustanovení § 2175 odst. 1 OZ k ustanovení § 2307 OZ. Jedná se naopak o ustanovení zcela stejné obecnosti a právní síly. Zamýšlel-li zákonodárce ustanovení § 2307 OZ vyloučit z aplikovatelnosti na smlouvu o koupi závodu, měl tak učinit výslovně.

Naše argumentace se opírá jednak o textaci ustanovení § 2175 odst. 1 OZ, podle

kterého kupující nabývá koupí závodu vše, co k závodu jako celku náleží, tedy dle našeho názoru například i nájemní vztah na straně nájemce. 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 (srov. § 502 OZ). Zákon předpokládá, že převod závodu kupní smlouvou je převodem celku, tedy jedné věci, proto neřeší, až na výjimky, osud jednotlivých věcí či práv a povinností v něm, které v rámci tohoto přecházejí na nabyvatele závodu. Převodem závodu nabývá nabyvatel vše, co závod tvoří, a zpravidla také případné příslušenství (§ 510 odst. 2, § 2175 OZ). Tento fakt je logickým důsledkem jednotného pojetí závodu coby věci hromadné, byť vždy bude předmětem vymezení vlastníka závodu, co závod tvoří, či zda se neprodává jen jeden z jeho závodů (§ 502 OZ). Věc hromadná je tedy zvláštním předmětem právních vztahů, odlišným od věci v právním smyslu a založeným na fikci, v jejímž důsledku se na určitý kvalifikovaný soubor věcí v právním smyslu nahlíží tak, jako by šlo o jednu věc. Navíc, prodává-li se závod, přecházejí zároveň i závazky a pohledávky, které k závodu náleží, i když tyto nejsou věcmi v právním smyslu. Tato argumentace je také v souladu s důvodovou zprávou k OZ a konceptem nabytí závodu jako celku jednou smlouvou.

Ustanovení § 2175 odst. 1 OZ i ustanovení § 2307 odst. 1 OZ jsou speciálními ustanoveními, a to jednou ke kupní smlouvě a podruhé k nájemní smlouvě. Není tedy dle našeho názoru možné uzavřít, že by ustanovení § 2307 odst. 1 OZ bylo ještě také ve vztahu speciality, respektive „přebilo“ ustanovení § 2175 odst. 1 OZ.

Pokud by měl pronajímatel zájem, aby mohl v konkrétním případě rozhodovat, zda bude či nebude nájemní smlouva na straně nájemce přecházet se závodem na

nabyvatele, měl by si v předmětné nájemní smlouvě v rámci smluvní volnosti ošetřit vůči nájemci výhradu, že je vyloučena koupě závodu nájemce co do předmětné nájemní smlouvy, pokud k tomu pronajímatel (předem) neudělí písemný souhlas. Pokud takové ujednání nemá pronajímatel s nájemcem sjednáno, nemůže dle našeho názoru neudělením svého písemného souhlasu účinně zabránit tomu, aby nepřešla v rámci prodeje závodu nájemcem také nájemní smlouva na straně nájemce spolu s převodem závodu od nájemce na třetí osobu (tj. pokud součástí závodu je i samotný nájemní vztah).

Navzdory tomu, že aplikovatelnost ust. § 2307 OZ dosud nebyla výslovně vyřešena judikaturou, máme za to, že pojem závodu jako rozšířené věci hromadné zahrnuje i nájemní vztahy (včetně strany nájemce), a tedy argumentace, že ust. § 2307 OZ má přednost před koupí (prodejem) závodu či jeho částí. Pokud by si tedy pronajímatel v nájemní smlouvě vůči nájemci písemně nevyhradil, že je třeba (předchozí) písemný souhlas pronajímatele s převodem závodu nájemce, nájemní smlouva se závodem (či jeho částí) s prodejem závodu přejde na nabyvatele. ⁶

JUDr. Petra Budíková, LL.M., advokátka,
associate partner
Rödl & Partner

Rödl & Partner