

**UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO**

bakalárske kombinované štúdium  
2009 – 2012

**BAKALÁRSKÁ PRÁCA**

Miriama Korošová

Zmluva o predaji podniku

**Praha 2012**

**Vedúci bakalárskej práce:  
Mgr. Jakub Drábek**

**Comenius university Prague**

Bachelor Combined Studies

2009 - 2012

**BACHELOR THESIS**

Miriama Korošová

**Contract for the Sale of Enterprise**

**Prague 2010**

**The Bachelor Thesis Work Supervisor:**

**Mgr. Jakub Drábek**

## **Prehlásenie**

Prehlasujem, že predložená bakalárska práca je mojím pôvodným autorským dielom, ktoré som vypracovala samostatne. Všetku literatúru a ďalšie zdroje, z ktorých som pri vypracovaní čerpala, v práci riadne citujem a sú uvedené v zozname použitej literatúry.

Súhlasím s prezenčným sprístupnením svojej práce v univerzitnej knižnici.

V Prahe dňa 23.2.2012

*Meno autorky: Miriama Korošová*

## **Pod'akovanie**

Chcela by som poďakovať Mgr. Jakubovi Drábkovi za rady a pripomienky pri vypracovaní tejto bakalárskej práce. Ďalšie poďakovanie si zaslúžia spolužiaci, z nich hlavne pani Gabriela Pavlová, ktorá mi bola počas celého štúdia veľkou oporou. Bc. Lenke Ostrej ďakujem za pomoc s úpravou práce. Týmto všetkým ďakujem za podporu pri štúdiu na vysokej škole.

## **Anotácia**

Bakalárska práca spracováva problematiku zmluvy o predaji podniku, dôležitosť konkurenčnej doložky, vymedzuje základné pojmy predaja podniku a poukazuje na rozdiely medzi českým a slovenským pojatím zmluvy o predaji podniku.

## **Kľúčové pojmy**

Podnik, časť podniku, zmluva a zmluve budúcej, zmluva o predaji podniku, konkurenčná doložka, pracovnoprávne vzťahy.

## **Annotation**

The main topic of this thesis is Contract for the Sale of Enterprise. The individual chapters explain main character of Contract for the Sale of Enterprise, importance of competition clauses and define the differences between Czech and Slovak Contract for the Sale of Enterprise.

## **Key words**

Enterprise, part of enterprise, contract for the sale of enterprise, agreement on the future contract, competition clauses, labour relations.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	8
<b>1. História zmluvy o predaji podniku v českom práve</b> .....	10
1.1.1 Vývoj obchodného zákonníku .....	10
Predaj podniku – privatizácia podľa zákona č. 92/1991 Zb. ....	11
1.1.2 Predaj podniku – konkurenčné riadenie podľa zákona č. 328/1991 Zb. ....	11
<b>2. Pojem podnik a časť podniku</b> .....	13
2.1 Vymedzenie podniku .....	13
2.1.1 Časť podniku .....	15
<b>3. Zmluva o zmluve budúcej</b> .....	18
3.1 Dokumenty, ktoré treba pripraviť k predaji podniku .....	19
3.2 Dohoda o dôvernosti informácií .....	20
3.3 Trvanie zmluvy .....	21
3.4 Zánik zmluvy o zmluve budúcej .....	22
<b>4. Zmluva o predaji podniku</b> .....	25
4.1 Základné ustanovenie .....	26
4.2 Prechod práv a záväzkov .....	27
4.3 Odporovateľnosť .....	28
4.4 Práva z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva .....	30
4.5 Prechod práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov .....	31
4.5.1 Organizačné zmeny zamestnávateľa .....	32
4.6 Prechod obchodnej firmy .....	35
4.7 Cena .....	35
4.8 Odovzdanie a prevzatie podniku .....	36
4.9 Upozornenie na vady a zodpovednosť za vady .....	37
4.10 Odstúpenie od zmluvy .....	39
4.11 Zápis do obchodného registra .....	40
4.12 Doplnenie českého obchodného zákonníka o § 488a .....	41
4.13 Zánik zmluvy o predaji podniku .....	42
<b>ZÁVER</b> .....	44
<b>Zoznam použitej literatúry</b> .....	46
Knižné publikácie: .....	46
Články: .....	47
Elektronické pramene: .....	47
Súdne rozhodnutia: .....	47
Právne predpisy a skratky: .....	48
<b>Zoznam príloh</b> .....	I

# ÚVOD

Problematika predaja podniku je stále neľahká a zmluva o predaji podniku patrí k tým zložitejším, ak sa má zvládnuť celý jej obsah bez zbytočných pochybení. Kúpna zmluva patrí k najčastejším typom zmluvy v obchodnom práve. Zmluva je dvojstranný alebo viacstranný právny úkon, na ktorého základe plného konsenzu zmluvných strán s jeho obsahom je spôsobený vznik, zmena alebo zánik relevantných právnych vzťahov. Hlavným cieľom tejto práce je rozobrať a vysvetliť jednotlivé ustanovenia zmluvy o predaji podniku a poukázať na možné komplikácie, nájsť „slabé miesta“, ktoré sa v zákone vyskytujú.

Čo sa týka odpredaja firmy, tak hlavné riziko nesie kupujúci, pre predávajúceho je predaj firmy z hľadiska rizík pomerne jednoduchý. Pred predajom je potrebné zaistiť všetky listiny pre prípadného záujemcu. K tým hlavným patria hospodárske výsledky, účtovné knihy a zmluvná dokumentácia. S potencionálnym záujemcom je potrebné spísať kvalitnú, právnikom pripravenú zmluvu o mlčanlivosti, ktorá zabezpečí, že Vaše interné informácie neskončia v nesprávnych rukách bez ohľadu na to, či k predaju dôjde alebo nie. V prípade viacerých záujemcov, je najľahší spôsob ako získať najvýhodnejšiu cenu vždy dražba, ktorá môže byť reálna alebo elektronická. Ak je potrebné odfiltrovať ozajstných záujemcov od tých, ktorí to len „skúšajú“, je vhodné uskutočniť verejnú obchodnú súťaž podľa ustanovenia obchodného zákonníka s tým, že účasť v súťaži bude podmienená zložením dostatočne vysokej záruky.

Predaj podniku je zložitý proces, pri ktorom sú obchodné, právne a daňové skúsenosti najdôležitejšie. Celý prvotný nápad by sa mal dôkladne prediskutovať s ostatnými spoločníkmi alebo akcionármi, mať aspoň „v hlave“ kúpnu cenu a odôvodnenie, z čoho sa cena vydedukovala, musí byť ochota poskytnúť často citlivé a dôverné informácie o podniku.



V prvej časti práce sa budem venovať stručnému náčrtu histórie obchodného zákonníka a s tým spojenú históriu zmluvy o predaji podniku. Definícia pojmu podnik je upravená v § 5 Obch. Z, takže v ďalšej časti práce bude vymedzenie pojmu podnik ako súčasť zmluvy o predaji podniku a problematika definície podniku. V tretej kapitole sa píše o zmluve o zmluve budúcej, ktorá je ako záruka toho, že sa v budúcnosti uzatvorí kúpna zmluva. Do tejto zmluvy, ktorá ma zväčša dispozitívny charakter, je možné zapísať mnoho dôležitých vecí, ktoré si medzi sebou kupujúci a predávajúci zjednávajú. O tom je už spomenuté v podkapitolách, ktoré nie sú priamo zo zákonníkov, ale sú skôr odporúčaním. Kapitola štvrtá – zmluva o predaji podniku, rozoberá jednotlivé odseky obchodného zákonníka českého ako aj slovenského. V závere sa pokúsim zistiť a zhodnotiť zistené rozdiely v českom a slovenskom obchodnom zákonníku čo sa týka zmluvy o predaji podniku, ak sa samozrejme nejaké rozdiely nájdu.

# 1. História zmluvy o predaji podniku v českom práve

## 1.1.1 Vývoj obchodného zákonníku

Všeobecný zákonník občiansky (cisársky patent č. 946/1811 Zbierky zákonov súdnych) začal hovoriť o podniku<sup>1</sup> a ráta s existenciou podniku. V polovici 19. storočia bola vypracovaná osnova všeobecného obchodného zákonníka, ktorý bol pre Rakúsko prijatý zákonom č. 1/1863 ríšskeho zákonníku ako Všeobecný zákonník obchodný, účinný od 1.7.1863. Obidva tieto zákonníky platili v Čechách aj po roku 1918. Až občiansky zákonník z roku 1950 (zákon 141/1950 Zb.) zrušil podstatnú časť všeobecného zákonníku občianskeho z roku 1811 a celý všeobecný zákonník obchodný z roku 1863. Zmena v chápaní obchodného práva nastala prijatím občianskeho zákonníka v roku 1950. Obchodné právo začalo byť nahradzované hospodárskym právom<sup>2</sup>, ktoré výrazne zosilňuje verejnoprávne prvky na úkor prvkov súkromnoprávných. Vo vzťahu k problematike podniku dochádzalo ku splynutiu predmetu so subjektom a k utláčaniu vlastníckeho práva do úzadia. Ďalším výrazným posunom bolo prijatie hospodárskeho zákonníka (zákon č. 109/1964 Zb.), ktorý jasne vymedzil predmet úpravy ako hospodárske vzťahy medzi socialistickými organizáciami. Bol izolovaný od občianskeho zákonníku. S príchodom jesene v roku 1989 a ďalších mesiacoch prichádza namiesto znárodňovania privatizácia a reštitúcia, jednotlivé osoby môžu začať podnikateľskú činnosť a bez obáv zakladať vlastné podniky. Prichádzajú veľké zmeny a početné novelizácie. Začína sa zmluvná sloboda a účastník právnych vzťahov si môže vybrať nie len svojho zmluvného partnera, ale aj prostriedky, akým bude právny vzťah regulovaný. Tieto udalosti vyvolávajú potrebu obnoviť obchodné právo. Vychádza najskôr novela hospodárskeho zákonníka

---

<sup>1</sup>946/1811 Zb. z. s. – všeobecný zákonník občiansky

<sup>2</sup> Pelikánová, I. Obchodné právo. I. Diel, Praha, 1. vydanie, s. 21

(zákon č. 103/1990 Zb.) a niekoľko ďalších predpisov ako je napríklad zákon č. 104/1990 Zb.z., ktorý upravoval akciové spoločnosti. Skutočná obnova obchodného práva začala schválením obchodného zákonníka v roku 1991 (zákon č. 513/1991 Zb.). Týmto zákonníkom nastala realizácia zmluvnej dohody. A jedným z takých inštitútov je aj zmluvy o predaji podniku. Aj napriek všetkým novelizáciám, nahradenie obchodného práva právom hospodárskym, zanechalo v oblasti obchodného práva negatívne stopy.

### **Predaj podniku – privatizácia podľa zákona č. 92/1991 Zb.**

Predaj podniku podľa zákona č. 92/1991ZSb., o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby, v znení neskorších predpisov. Podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje predaj podniku v rámci tzv. veľkej privatizácie. Vo veľkom bola táto forma používaná v období realizácie ekonomickej reformy po roku 1989. Využitie tejto úpravy postupom času stráca na význame, pretože bola pripravená pre špeciálne situácie – privatizácie.

### **1.1.2 Predaj podniku – konkurenčné riadenie podľa zákona č. 328/1991 Zb.**

Možnosť predaja podniku je obsiahnutá v §27a zákona č 328/1991 Zb., zákon o konkurze a vyrovnaní <sup>3</sup>. Tento paragraf bol vložený pri jednej z mnohých novelizácií zákonom č. 122/1993 Zb. a následne bol tento paragraf ešte niekoľko krát novelizovaný. Rovnako aj zákon č. 182/2006 Zb., o úpadku a spôsoboch jeho riešenia ráta s týmto riešením situácie medzi dlžníkom a veriteľom. Tento zákon upravuje riešenie úpadku a spôsob riešenia úpadku tak, aby došlo k vysporiadaniu majetkových vzťahov medzi veriteľom

<sup>3</sup>

§27a

So súhlasom súdu a po vyjadrení veriteľského výboru môže správca speňažiť veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré slúžia k prevádzkovaniu podniku, jednou zmluvou; inak sa pre túto zmluvu primerane použijú ustanovenia obchodného zákonníka.

a dlžníkom čo najefektívnejšie. V zásade má byť dlžník zbavený dlhu a veriteľovi majú byť uspokojené jeho práva. Úpadok dlžníka môže byť vyriešený konkurzom, reštrukturalizáciou, oddĺžením alebo zvláštnym riešením úpadku, ktorý sa podľa zákona uplatní pri určitých zadĺžených subjektoch. V rámci insolventie sa môže podnik speňažiť jedinou zmluvou len so súhlasom konkurzného súdu a veriteľského výboru. Predaj podniku jedinou zmluvou je odôvodneným predpokladom vyššieho výnosu z predaja, než pri predaji podniku po častiach. Predajom podniku jedinou zmluvou v rámci konkurzného riadenia prechádzajú na nadobúdateľa podniku práva a povinnosti týkajúce sa pracovnoprávných vzťahov k zamestnancom dlžníkovho podniku, ale s výnimkou pracovnoprávných pohľadávok dlžníkových zamestnancov vzniknutých do účinnosti zmluvy. Iné záväzky spojené s podnikom na nadobúdateľa neprechádzajú. Tým pádom nadobúdateľ podniku nepreberá záväzky, ktoré vznikli pred účinnosťou zmluvy. Ďalšou odchýlkou do zmluvy o predaji podniku podľa obchodného zákonníka je, že predávajúci neručí za splnenie záväzkov, ktoré prešli na nadobúdateľa.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Konkurz. BusinessInfo [online]. [cit. 2012-03-12]. ISSN 1213-7235. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/konkurs-opu/1000818/49115/>

## 2. Pojem podnik a časť podniku

### 2.1 Vymedzenie podniku

Pojem podnik je veľmi používaný, nie je jednoznačný a v období po druhej svetovej vojne došlo k absolútnej personifikácii podniku, čo bolo vlastne cieľeným dôsledkom cieľavedomého vyvlastneniu jednotlivca v socialistickom politickom režime. Personifikácia podniku bola k tomuto účelu vhodná, pretože potláča do úzadia vlastníka podniku. To úplne vyhovovalo ideológii kolektívneho abstraktného vlastníka<sup>5</sup>. K pojmu podnik existuje viacero pohľadov a tým aj viac definície. Môžeme rozlišovať prinajmenšom podnik z pohľadu ekonomického a z pohľadu právneho. Z ekonomického pohľadu definujeme podnik ako samostatne hospodáriacu jednotku, ako organizovanú hospodársku jednotku orientovanú na proces zhotovovania statkov alebo poskytovania služieb a odbyt statkov a služieb<sup>6</sup>. Je to jednotka ekonomického rozhodovania a základný ekonomický subjekt trhovej ekonomiky. Základom právnej definície podniku sú ustanovenia §5 Obch. Z. odsek 1, ktorý stanovuje, že „podnikom sa pre účely tohto zákona rozumie súbor hmotných, ako aj osobných a nehmotných zložiek podnikania. K podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria podnikateľovi a slúžia k prevádzkovaniu podniku alebo vzhľadom ku svojej povahe majú k tomuto účelu slúžiť.“

Podnik je z hľadiska svojej štruktúry členený na zložky podnikania, pričom rozlišujeme nasledujúce:

- hmotné zložky podnikania – nehnuteľnosti (pozemky, stavby), hnutel'né veci (vozidlá, stroje, tovar na sklade), ale tiež ovládateľné prírodné sily majúce povahu veci v právnom zmysle (energie),

---

<sup>5</sup> PELIKÁNOVÁ, I. Obchodné právo. I. diel, Praha, 2005, s. 73

<sup>6</sup>NOVOTNÝ, J., SUCHÁNEK, P., Náuka o podniku. 1. Vyd. Brno, 2004, s. 18.

- osobné zložky podnikania – napríklad úroveň podnikateľa a riadiacich pracovníkov, štruktúra, kvalifikácia a skúsenosti zamestnancov, ako aj iných osôb podieľajúcich sa na podnikaní<sup>7</sup>,
- nehmotné zložky podnikania – práva (napr. pohľadávky, nájomné práva alebo práva z priemyselného a duševného vlastníctva) a iné majetkové hodnoty (napr. goodwill – dobrá povest’).

„Nemožno však za súčasť podniku tak, ako je definované v ustanovení § 5 ods., považovať záväzky podnikateľa s podnikom súvisiace.“<sup>8</sup>Tento záver je možné vyvodiť z § 5 v spojení s § 476, pretože § 5 vymedzuje podnik cez kladné účtovné hodnoty s tým, že ako súčasť nevyslovuje záväzky. Ustanovenie § 476 regulujúce nadobudnutie podniku kúpou potom výslovne vyžaduje, aby sa kupujúci v zmluve o predaji podniku zaviazal tiež k tomu, že prevezme záväzky predávajúceho súvisiacich s podnikom.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. Obchodný zákonník : komentár. 11. Vyd. Praha : C.H. Beck, 2006. s. 13.

<sup>8</sup>Vyhláška č. 500/2002 Zb. Definuje v § 6 ods. 3 písmeno d) goodwill ako kladný alebo záporný rozdiel medzi ocenením podniku, alebo jeho časti v zmysle obchodného zákonníka

<sup>9</sup>V rámci účtovníctva sú evidované pohľadávky aj záväzky.

## 2.1.1 Časť podniku

Podnik je definovaný v českom práve ako vec hromadná. Definíciu hromadnej veci nenájde. Hromadnou vecou<sup>10</sup> (universitas rerum) môžeme nazvať súbor samostatných vecí spolu s ďalšími (nehmotnými) vecami ucelených do jedného celku s rovnakým účelom. Je to súbor „individuálne určených vecí“. Môžeme poukázať na to, že „prehlásenie podniku za vec v právnom slova zmysle sa mení aj civilistické pojmá veci v občianskom zákonníku ako hmotného predmetu alebo ovládateľnej prírodnej sily slúžiacej k uspokojovaniu potrieb, pretože podnik podľa § 5 ods. 1 zahŕňa aj nehmotné a osobné zložky podnikania.“<sup>11</sup> V rámci podniku existujú rôzne vnútorné organizačné skupiny. § 487 obchodného zákonníka definuje časť podniku ako samostatnú organizačnú zložku.

Európska právna úprava a európsky súdny dvor – ďalej len ESD, narazili na problém časti podniku: smernica Rady 2001/23/ES zo dňa 12.3.2001, o zblížovaní právnych predpisov členských štátov týkajúcich sa zachovania práv zamestnancov v prípade prevodu podnikov, závodov alebo časti podnikov alebo závodov. Táto smernica, aj keď je určená predovšetkým k ochrane práv zamestnancov pri prevode zamestnávateľa alebo jeho časti na iný subjekt, stanovila tiež definíciu podniku a jeho časti ako hospodársku jednotku, ktorá si zachováva svoju identitu, jednotku považovanú za organizované zoskupenie prostriedkov, ktorých cieľom je vykonávať hospodársku činnosť ako činnosť hlavnú alebo doplnkovú. Na túto smernicu nadväzuje niekoľko rozsudkov ESD, ktoré sa neboja vykladať v rámci ochrany práv zamestnancov časť podniku veľmi rozsiahlo. Príkladom môže byť rozsudok ESD vo veci Abler C-340/01 zo dňa 20.11.2003.<sup>12</sup> Prípad sa týka rakúskej spoločnosti Sanrest, ktorá prevádzkovala cateringové služby pre

---

<sup>10</sup> Eliáš, K. Kurs obchodného práva, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2002, s. 125

<sup>11</sup> Návrh zákona č. 370/2000 Sb.

<sup>12</sup> GALOCZOVÁ, Irena. Co vše také může být částí podniku. [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz) [online]. 2007(č. 47802) [cit. 2012-02-12]. DOI: 1213-189X. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-vse-take-muze-byt-casti-podniku-47802.html>

nemocnice v jej priestoroch na základe zmluvy o poskytovaní služieb (outsourcing). Následne nemocnica túto zmluvu vypovedala a jeden poskytovateľ služieb bol nahradený iným – spoločnosťou Sodexho. Tento nástupca odmietol prevziať zamestnancov predchádzajúceho poskytovateľa, ktorý sa následne obrátil so žalobou na súd. V riadení o predbežnej otázke ESD rozhodoval, či je možné skutkový stav kvalifikovať ako prevod podniku. ESD dospel k záveru, že vyššie zmienená smernica zaisťuje kontinuitu pracovnoprávneho vzťahu v predmetnom podniku a to bez ohľadu na zmenu jeho vlastníckej štruktúry. Smernica je preto aplikovateľná tiež v prípade, kedy medzi prevodcom a nadobúdateľom podniku nie je žiadny právny vzťah, takýto prevod sa tiež môže uskutočniť aj prostredníctvom tretej osoby (v tomto prípade nemocnice) a bez ohľadu na to, či došlo k prevodu hmotného majetku, ktorý bol pre predmetnú činnosť používaný.<sup>13</sup>

Prekvapivé je aj rozhodnutie ESD vo veci C-392/92 Christel Schmidt vs. Sparund Leihkasse. Pani Schmidtová bola zamestnaná v banke ako upratovačka. Z dôvodov rekonštrukcie budovy banky, banka prepustila pani Schmidtovú a mala v úmysle zveriť čistiace práce firme Spiegelblank, ktorá už upratovala v ostatných častiach banky. Spiegelblank ponúkol pani Schmidtovej zamestnanie za vyššiu mzdu, avšak pani Schmidtová ponuku odmietla, pretože podľa jej výpočtov by z dôvodu upratovania väčšieho priestoru bola hodinová mzda nižšia. Pani Schmidtová podala žalobu proti svojmu prepusteniu, následne potom Vyšší súd pre pracovne právne spory podal ESD predbežnú otázku ohľadom smernice 77/187/EEC, či je možné prevádzku upratovania pokladať za časť podniku a ak áno, či to platí aj v prípade, kedy je predmetné upratovanie zaisťované jediným zamestnancom a súčasťou prevodu neboli žiadne iné aktíva. ESD v tejto súvislosti rozhodol, že o prevod časti podniku išlo, nie je podstatné, že sa nejedná o zaisťovanie hlavnej hospodárskej činnosti, ale o činnosť podpornú, ďalej nie je podstatné, že danú činnosť zaisťuje len jedna osoba a skutočnosť, že neboli prevedené žiadne hmotné

---

<sup>13</sup>GALOCZOVÁ, Irena. Co vše také může být částí podniku. Wwww.epravo.cz [online]. 2007(č. 47802) [cit. 2012-02-12]. DOI: 1213-189X. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-vse-take-muze-byt-casti-podniku-47802.html>



aktíva, nebráni v kvalifikácii predmetnej operácie ako prevod podniku alebo jeho časti. <sup>14</sup>Očividne pre ochranu zamestnancov je možné flexibilne predefinovať časť podniku. Európska judikatúra je v definícii podniku a jeho časti oveľa benevolentnejšia než judikatúra českých súdov. Ale pri úvahe o možnosti použiteľnosti judikatúry ESD je nutné vziať do úvahy účel, ktorý sleduje § 67a a zmienená smernica, ktorý je pri oboch prípadoch odlišný. Ustanovenie § 67a sleduje, aby o zásadných veciach v živote obchodnej spoločnosti, akým je prevod podniku alebo jeho časti, rozhodovali spoločníci a akcionári, zatiaľ čo smernica 2001/23/ES je ochrana zamestnancov. Netreba pripomínať, že aj české právo sa má riadiť najskôr európskymi smernicami. <sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Rozsudek Soudního dvora (pátého senátu) ze dne 14. dubna 1994. Christel Schmidt proti Spar- und Leihkasse der früheren Ämter Bordesholm, Kiel und Cronshagen. Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce: Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein - Německo. Věc C-392/92.

<sup>15</sup>GALOCZOVÁ, Irena. Co vše také může být částí podniku. Wwww.epravo.cz [online]. 2007(č. 47802) [cit. 2012-02-12]. DOI: 1213-189X. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-vse-take-muze-byt-casti-podniku-47802.html>

### 3. Zmluva o zmluve budúcej

Zmluva o zmluve budúcej sa používa hlavne v situáciách, kedy na určitú vec nemáme v tej dobe dostatočné množstvo financií, alebo sa na nehnuteľnosť viaže záložné právo, alebo len chce kupujúci nadobudnúť istotu, že určitú nehnuteľnosť bude môcť v budúcnosti kúpiť. Zmluva o zmluve budúcej je upravená v obchodnom zákonníku v § 289 a § 292 a v občianskom zákonníku v § 50a a § 50b. Celý § 289 je kogentný, ide o základné ustanovenie a zakotvuje povinnosť uzatvoriť zmluvu písomnou formou. Všetky ďalšie ustanovenia sú dispozitívne, čo v praxi znamená pre zmluvné strany širokú zmluvnú voľnosť. Funkciou zmluvy o zmluve budúcej je zaistenie povinnosti uzatvoriť v budúcnosti určitú zmluvu. Môže byť označená ako zmluva predbežná, kde sa definuje právo a povinnosť uzatvoriť v budúcnosti určitú zmluvu, vo väčšine prípadov ide o zmluvu z predaja. Zákonná úprava zmluvy o zmluve budúcej sa v Českej a Slovenskej republike nelíšia, judikatúra má väčšinou podobné stanoviská, ale občas sa nájdu aj rozdielne názory. Zmluva o zmluve budúcej sa riadi režimom občianskoprávnym a režimom obchodnoprávnym. Zmluva vzniká zhodou vôle strán. K povinným náležitostiam zmluvy o zmluve budúcej patrí určenie lehoty, v ktorej má byť plánovaná realizačná zmluva uzatvorená. Oprávnený má v uvedenej lehote povinnosť vyzvať druhú stranu k uzatvoreniu zmluvy. Návrh zmluvy musí zodpovedať obsahu už dohodnutej zmluvy. Ak tomu tak nie je, nemožno považovať odmietnutie realizačnej zmluvy za porušenie zmluvy o zmluve budúcej. Ak povinná strana odmietne takúto zmluvu uzatvoriť a oprávnená strana nepodá nový, zodpovedajúci návrh, dôjde k preklúzii práva na uzatvorenie realizačnej zmluvy. Obchodný zákonník uvádza k predmetu plnenia nasledovné: „Zmluvou o uzatvorení budúcej zmluvy sa zaväzuje jedna alebo obidve strany uzatvoriť v stanovenej lehote zmluvu s predmetom plnenia, ktorý je určený aspoň všeobecným spôsobom.“<sup>16</sup>Obsah zmluvy musí

---

<sup>16</sup> Zákon č. 513/1991 Zb., obchodní zákonník

zodpovedať požiadavkám a nárokom vyplývajúcich z právnej úpravy zmluvy, ktorá má byť uzatvorená.<sup>17</sup>

### **3.1 Dokumenty, ktoré treba pripraviť k predaji podniku**

K predaju podniku je dôležité sa dostatočne pripraviť. Treba si byť istý, že všetky dokumenty, manuály a postupy sú platné. Je najlepšie hovoriť o všetkých faktoch tak, ako ich predávajúci pozná. Predávajúci má legálnu aj morálnu povinnosť uviesť všetky informácie, ktoré s podnikom súvisia. K potrebným dokumentom patria napríklad:

- manuál o politike spoločnosti v súvislosti so zamestnancami
- manuál pracovného postupu
- zmluvy so zákazníkmi
- platné predpisy a ustanovenia o založení spoločnosti
- protokoly o každom zásadnejšom rozhodnutí spoločnosti
- všetky daňové priznania

Kupujúci by mal poznať dôvody predaja podniku. Dôvera pri vyjednávaní je veľmi dôležitá. Rovnako pri poskytovaní informácií by mal byť predávajúci opatrný. Prvým krokom k tomu, aby sa zabránilo neautorizovanému používaniu obchodných záznamov, ich distribúcií a prístupu k nim, je spísanie zmluvy o dôvernosti informácií.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup>ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. Obchodný zákonník : komentár. 11. Vyd. Praha : C.H. Beck, 2006. s. 971 až 972

<sup>18</sup>SUTTON, Gerrett. Jak koupit a prodat byznys. 1. Pragma, 2009, s. 208. ISBN 978-80-7349-162-8.

### 3.2 Dohoda o dôvernosti informácií

Je dobré vyjasniť si v dohode predstavu o tom, čo sa požaduje za dôvernú informáciu. Nenapraviteľná škoda a nápravy – tu sa potvrdí, že podnik pri porušení ustanovení dôvernosti informácií danej zmluvy utrpí škodu a upozorní možného kupujúceho, že sa podniknú všetky právne kroky k ochrane proti neautorizovanému používaniu informácii spoločnosti spolu s podaním žaloby. V dohode musia byť jasne vymedzené subjekty strán, informácie, čoho sa týkajú dôverné informácie a v akej súvislosti sú tieto informácie poskytnuté nadobúdateľovi. Zmluva by mala uviesť, že tieto informácie nie sú určené tretím osobám, a že sú predmetom obchodného tajomstva. Dôverné informácie môžu byť nadobudnuté ústnym, zrakovým, písomným vnemom a všetky listiny, elektronické médiá a dokumenty musia mať označenie „Dôverné“. Záujemca musí dodržiavať režim dôvernosti a dané informácie môže poskytnúť len tým tretím osobám, ktoré tieto informácie potrebujú poznať, avšak rovnako musia byť oboznámení s tým, o aké informácie ide a čo vyplýva z nedodržania zmluvy. Záujemca zodpovedá za nakladanie s informáciami tretími osobami presne tak, akoby s nimi nakladal on sám. Účastníci dohody sú povinní nahradiť si vzniknutú škodu tak, ako si určia v dohode.

Obchodný zákonník pozná pojem ochrany dôverných informácií v štádiu pred uzatvorením obchodnej zmluvy v § 271 obchodného zákonníku, v ktorom dáva možnosť pred zneužitím informácií, ktoré sú označené za „dôverné“. Medzi tieto informácie patria hlavne informácie technické, know-how, obchodné údaje, počítačové programy, návrhy, plány, projekty, finančné a marketingové plány apod.

### 3.3 Trvanie zmluvy

Tento oddiel stanovuje dĺžku času, počas ktorej je pravdepodobný kupujúci viazaný zmluvou o dôvernosti informácii. Je úplne prijateľné zaviazať kupujúceho povinnosťou dodržiavať dôvernosť aj po zrušení jednania medzi predávajúcim a kupujúcim.<sup>19</sup>Všetky úpravy musia byť písomné – táto doložka vysvetľuje, že slovné dohody alebo predchádzajúce zmluvy, ktoré sa možno uzatvorili, sú písomnou zmluvou nahradené, a že pokiaľ majú byť vykonané nejaké úpravy, musia byť písomné a musia byť podpísané kupujúcim aj predávajúcim.

Deliteľnosť zmluvy – tento oddiel umožňuje, aby nevymáhateľné oddiely boli vypustené bez „negovania“ celej zmluvy. Napr. môžu nastať situácie, pri ktorých by sudy posudzovali zmluvu o dôvernosti informácii ako príliš reštriktívnu. Jedna doložka uznaná súdom ako vymáhateľná by nemala spôsobiť stratu platnosti celej zmluvy. Doložka o deliteľnosti by tomu zabránila. Ako každá zmluvná dohoda aj kúpna zmluva musí spĺňať určité požiadavky, aby sa dokument stal právne záväzným. Nasledujúci text je doporučeným, ale v žiadnom prípade nie je úplným zoznamom informácii potrebných k predpredajnému zoznamu pri predaji podniku:<sup>20</sup>

- obchodné informácie – dôvody, prečo je podnik na predaj, rozsah podniku na predaj, história podniku, popis výrobkov a služieb, adresa podniku, dátum a miesto založenia podniku, v ktorom je podnik zapísaný v obchodnom registri, zmluvy s akcionármi, zoznam spoločníkov
- operácie – história výroby a zmluvy, história distribúcie a zmluvy, história marketingu a zmluvy, reklama podniku

---

<sup>19</sup>SUTTON, Gerrett. Jak koupit a prodat byznys. 1. Pragma, 2009, s. 208. ISBN 978-80-7349-162-8.

<sup>20</sup>SUTTON, Gerrett. Jak koupit a prodat byznys. 1. Pragma, 2009, s. 208. ISBN 978-80-7349-162-8.

- predaj – popis trhu, hlavní konkurenti, počet zákazníkov, hlavní zákazníci
- personál – tabuľka a schéma organizácie, počet zamestnancov a ich pozície, zmluvy s odborními, otázky morálky a ľudských zdrojov, úrazové odškodné
- intelektuálne vlastníctvo – stav patentov, stav obchodných značiek, licenčná zmluva
- podnikové zariadenia – umiestnenie, stav nájmu, prevoditeľnosť nájmu, pozemky
- počítačové systémy
- finančné a príbuzné údaje – daňové priznania, analýza finančnej rovnováhy, úrokové poplatky

### **3.4. Zánik zmluvy o zmluve budúcej**

Najideálnejším spôsobom, aby daná zmluva zanikla, by bolo splnenie podmienok uvedených v zmluve a to obidvoma stranami. V nasledujúcom texte je však uvedený príklad zániku zmluvy zmenou okolností a v dôsledku nemožnosti plnenia. V prípade, že je plnenie nemožné, zmluva o zmluve budúcej zaniká. K tomuto záveru dospeli české súdy aj v prípade, že plnenie sa stalo nemožné v dôsledku porušenia záväzkov z predbežnej zmluvy. Väčšinou v prípade, že strana zaviazaná v realizačnej zmluve predať vec ju v lehote pre uzatvorenie realizačnej zmluvy predá inej osobe: „Zmluva o zmluve budúcej je účinná len medzi účastníkmi. Ak teda účastník tejto zmluvy prevedie vlastnícke právo k veci, ktorej prevod ja obsahom zmluvy o zmluve budúcej, na osobu tretiu, zaniknú práva a povinnosti zo zmluvy o zmluve budúcej pre nemožnosť plnenia.

Nemožno si nevšimnúť, že zmluva o zmluve budúcej pôsobí len medzi účastníkmi zmluvy a jej porušenie jedným z účastníkov nemôže mať samo o sebe vplyv na právne postavenie tretej osoby. Pokiaľ teda účastník zmluvy o budúcej zmluve prevedie vec, ktorej budúci prevod je obsahom zmluvy, platnou kúpnu zmluvou na osobu tretiu, zaniknú práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve pre nemožnosť plnenia a na ich miesto nastupujú zodpovednostné vzťahy medzi účastníkmi zmluvy.<sup>21</sup>

Inak sa k problematike postavil Najvyšší súd SR, ktorý vo svojom rozhodnutí uviedol: „Žalovaný 1 uzavretím zmluvy o budúcej zmluve dobrovoľne obmedzil svoje budúce vlastníctvo tým, že obmedzil svoje dispozičné právo k bytu, pretože sa zaviazal v dohodnutej dobe predať byt žalobcovi. Žalovaný 1 si však svoju zákonnú povinnosť nesplnil a v rozpore s ustanovením § 39 OZ previedol predmetný byt na žalovanú 2. Toto jeho konanie je aj v rozpore s dobrými mravmi. Dovolací súd považuje za nesprávny názor odvolacieho súdu, že žalovaný nemohol obmedziť vlastnícke právo k predmetnému bytu, keďže v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve nebol jeho vlastníkom, ale nájomcom. Žalovaný 1 totiž neobmedzil svoje vlastnícke právo, ale dobrovoľne obmedzil vlastnícke právo, ktoré mal v budúcnosti nadobudnúť. Toto obmedzenie bolo podmienené tým, že dôjde k prevodu vlastníctva bytu na žalobcu, a tak vylúčilo nakladanie žalovaného s bytom tak, aby mohol byt predať inému subjektu než žalobcovi. Ak žalovaný 1 uzavrel 21. augusta 1997 so žalovanou 2 kúpnu zmluvu o prevode predmetného bytu, porušil svoju zmluvnú povinnosť uvedenú v zmluve o budúcej zmluve. Tento jeho právny úkon je preto podľa § 39 OZ neplatný.“<sup>22</sup>

Česká a slovenská judikatúra sa v tomto bode veľmi odlišuje. Aj keď by pojmá zmluvy o zmluve budúcej by malo byť skôr ako relatívny právny vzťah. V prípade zmluvnej voľnosti pristupujú české a slovenské sudy podobne. Každopádne, by táto zmluvná voľnosť nemala odporovať dobrým

---

<sup>21</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 30.5.2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000

<sup>22</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 1.1.1999, sp. zn. 4 Cdo 146/1999

mravom.<sup>23</sup> Príkladom bol síce predaj bytu, ale daná zmluva o zmluve budúcej sa aplikuje aj na zmluvu o predaji podniku, kde by mali byť napríklad lehoty pre plnenie realizačnej zmluvy stanovené presne, rovnako ako stanovenie kúpnej ceny a sankcie z nedodržania zmluvy.

---

<sup>23</sup>HRDLIČKA, Z. Zmluva o zmluve budúcej v judikatúre českých a slovenských súdov. Bakalárska práca. Brno: Masarykova univerzita. Katedra obchodného práva. 2008. str. 10



## 4. Zmluva o predaji podniku

Zmluvu môžeme definovať ako dvojstranný právny úkon medzi kupujúcim a predávajúcim. Predávajúci bude väčšinou podnikateľ, pretože podnik môže byť vlastníctvom len podnikateľa, aj keď nie je vylúčené, že predávajúci bude aj nepodnikateľ. Napr. fyzická osoba, ktorá nie je podnikateľom, môže požiadať o zrušenie oprávnenia na podnikanie a následne táto osoba odpredá svoj podnik. Takáto situácia nastáva aj pri dedení podniku a pod. Rovnako aj kupujúci môže byť nepodnikateľ. Pretože podnik patrí podnikateľovi, existujú názory, podľa ktorých má byť kupujúci v čase uzatvorenia zmluvy o predaji podniku, podnikateľom. Zmluva o predaji podniku je absolútnym obchodom a musí sa vždy riadiť podľa obchodného zákonníku bez ohľadu na povahy účastníkov.<sup>24</sup>

Právna úprava zmluvy o predaji podniku obsahuje viac kogentných ustanovení ako iné zmluvné typy, pretože predaj má právny dopad nielen na samotné zmluvné strany, ale aj na tretie osoby, pretože dochádza k prechodu záväzkov bez súhlasu veriteľov.<sup>25</sup> V právnej úprave však chýbajú ustanovenia na ochranu spoločníkov obchodných spoločností predávajúceho. Dodatočne sa ochrana spoločníkov kapitálových spoločností prejavila v právnej úprave týchto spoločností formou doplnenia obligatórnej právomoci valného zhromaždenia. V spoločnosti s ručením obmedzeným a v akciovej spoločnosti rozhoduje valné zhromaždenie o predaji podniku alebo jeho časti.<sup>26</sup> Ďalej musia byť dodržané príslušné ustanovenia podľa § 67a obchodného

---

<sup>24</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

<sup>25</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

<sup>26</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

zákonníku.<sup>27</sup> Ide o zaistenie ochrany spoločníkov aj veriteľov pri zaistení dostatočných informácií k prijatiu rozhodnutia spoločníkov.<sup>28</sup>

## 4.1 Základné ustanovenie

Podľa § 476 Obch. Z. sa zmluvou o predaji podniku zaväzuje predávajúci previesť na kupujúceho vlastnícke právo k veciam, iné práva a iné majetkové hodnoty súvisiace s podnikom a kupujúci sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu. S predajom podniku prechádzajú na kupujúceho aj všetky záväzky súvisiace s podnikom. Zmluva musí mať písomnú formu a odporúčam všetky dodatky k zmlúv spísať písomne a priložiť k zmluve o predaji podniku, aby sa mohli vylúčiť všetky možné špekulácie a pochybnosti. Presne musia byť označené zmluvné strany, predmet zmluvy a pomenovanie zmluvy. Aj keď existuje zmluva o predaji podniku v obchodnom zákonníku, vzhľadom k zmluvnej voľnosti strán, nie je možné zabrániť účastníkom daného zmluvného vzťahu, aby nezvolili iný typ zmluvy, napr. Zmluvu nepomenovanú. Ale každopádne je vhodnejšie riadiť sa priamo zmluvou o predaji podniku, aby sa predišlo pochybeniu pri uskutočňovaní daného právneho úkonu. Medzi podstatné časti zmluvy o predaji podniku podľa § 476 ods. 1 patrí:

- vymedzenie predávajúceho a kupujúceho
- záväzok predávajúceho odovzdať podnik kupujúcemu
- záväzok predávajúceho previesť na kupujúceho vlastnícke práva
- vymedzenie predmetu plnenia

---

<sup>27</sup>

§ 67a

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.

<sup>28</sup>MAREK, K. Smlouva o prodeji podniku. Právní rádce. 1994, č. 2, s. 6

- záväzok kupujúceho prevziať záväzky predávajúceho, ktoré súvisia len s podnikom
- záväzok kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu

Jednotlivé záväzky budú podrobnejšie vysvetlené v ďalších kapitolách.

## 4.2 Prechod práv a záväzkov

Prechod práv a záväzkov patrí k hlavným problémom teórie aj praxe zmluvy o predaji podniku. Ustanovenie § 477 obchodného zákonníka je kogentné. Na kupujúceho prechádzajú všetky práva a záväzky, na ktoré sa predaj viaže. Táto stručná veta stanovuje, že na kupujúceho prechádzajú všetky práva majetkové, vlastnícke, práva a záväzky z právnych vzťahov, či už v občianskoprávnom režime, napr. Z poisťnej zmluvy, alebo v obchodnoprávnom režime. Ak sú súčasťou podniku cenné papiere, dochádza aj k prevodu cenných papierov na kupujúceho. Na prevod cenných papierov nie je potrebný indosament a ani splnenie iných podmienok, ktoré inak na prevod práv zákon vyžaduje.<sup>29</sup> Z judikatúry: „Podstatnou časťou zmluvy o predaji podniku je okrem iného záväzok kupujúceho prevziať záväzky predávajúceho súvisiace s podnikom. Ak má ísť o tento zmluvný typ, je nevyhnutné, aby kupujúci prevzal všetky záväzky predávajúceho súvisiace s podnikom. Ak neobsahuje zmluva uvedenú podstatnú časť, t.j. z prechodu boli vyňaté niektoré záväzky, ktoré súvisia s podnikom, nebola platne uzavretá zmluva o predaji podniku, ktorá je takto ako zmluvy typ upravená v Obchodnom zákonníku.“<sup>30</sup> K právam a záväzkom pri predaji podniku patria tiež práva a povinnosti procesnej povahy, kedy predávajúci v súvislosti s podnikom, sa môže stať stranou súdneho riadenia. V tomto prípade môže žalujúca strana, ktorej ide o niektoré

---

<sup>29</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

<sup>30</sup>Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 7:10:1992, sp. zn. 1 Cmo 105/1992

práva a záväzky súvisiace s podnikom, navrhnúť, aby budúci nadobúdateľ práva alebo povinností, vstúpil do riadenia na miesto aktuálneho účastníka. Tento postup je upravený v § 107a OSR.<sup>31</sup> Preto odporúčam, aby zmluva vždy stanovila povinnosť predávajúceho zoznámiť kupujúceho s prebiehajúcimi súdnymi spormi súvisiacimi s podnikom. Riadnym informovaním kupujúceho o prebiehajúcich súdnych sporoch predávajúci riskuje zníženie kúpnej ceny, ale dobrou informovanosťou predíde reklamáciám zo strany kupujúceho. Predávajúci ručí za splnenie záväzku nie len prvému kupujúcemu, ale aj prípadným ďalším kupujúcim, ak sa záväzky stále vzťahujú na pôvodného predávajúceho. Samozrejme, ručenia za záväzky, ktoré vznikli až po predaji podniku, sa to netýka.<sup>32</sup>

### 4.3 Odporovateľnosť

Inštitút podania odporu má poskytnúť veriteľovi pohľadávky ochranu hlavne z toho dôvodu, že v rámci zmluvy o predaji podniku, pri ktorej dochádza aj k prechodu pohľadávky, je jeho postavenie oslabené tým, že k prechodu jeho pohľadávky nie je potrebný súhlas veriteľa. K tomu je potrebné preukázať nepochybné zhoršenie vymáhateľnosti pohľadávky. Veriteľ má právo domáhať sa podaním odporu na súde do 60 dní odo dňa keď sa dozvedel o predaji podniku, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa keď bol predaj zapísaný do Obchodného registra, alebo do šiestich mesiacov od uzavretia zmluvy, ak predávajúci nie je zapísaný v Obchodnom registri. Ak veriteľ úspešne uplatní toto právo, predávajúci mu splní svoj záväzok a následne je oprávnený žiadať od kupujúceho poskytnuté plnenie. Kvôli tomu, že k prechodu záväzkov dochádza bez súhlasu veriteľov, zákon poskytuje veriteľom

<sup>31</sup>

§ 107a OSR

Ak má žalobca za to, že po zahájení riadenia nastala právna skutočnosť s ktorou právne predpisy spájajú prevod alebo prechod práva alebo povinnosti účastníka, o ktoré v riadení ide, môže skôr, ako súd o veci rozhodne, navrhnúť, aby nadobúdateľ práva alebo povinnosti vstúpil do riadenia na miesto doterajšieho účastníka.

<sup>32</sup>Rozsudok Vrchného súdu zo dňa 18.6. 2001, sp. zn. 9 Cmo 493/00

osobitnú právnu ochranu za účelom vymoženia ich pohľadávok.<sup>33</sup> Okrem zákonného ručenia predávajúceho môže veriteľ podať odporovaciu žalobu, ak si myslí, že sa predajom podniku zhorší vymožitelnosť jeho pohľadávky. Dôkazné bremeno je len na veriteľovi.

Medzi príslušenstvo k pohľadávke patrí napríklad úrok z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s uplatnením pohľadávky. „Veriteľ, ktorý s úspechom odporoval právnemu úkonu podľa § 42a Obč. Z., má voči tomu, kto mal z toho úkonu prospech, právo na náhradu v peniazoch, ak sa uňho nenachádza vec nadobudnutá týmto úkonom. Veriteľ sa z tohto dôvodu nemôže úspešne domáhať určenia neplatnosti zmluvy, ktorou vlastník previedol vec na tretiu osobu.“ (R 110/1998) Úspešne uplatnený odpor bude znamenať neúčinnosť zmluvy o predaji podniku len v takej miere, v akej je rozsah pohľadávky voči veriteľovi. Nebude mať vplyv na platnosť ani účinnosť zmluvy všeobecne. Problémom môže byť rýchlosť súdu, ktorý rozhoduje o odpore. Doba do rozhodnutia súdu môže byť veľmi dlhá a môže znamenať výraznú zmenu v pozícii veriteľa, pretože môže dôjsť k zmenám v pomeroch u predávajúceho.

Podľa judikátu 1 Odon 70/97<sup>34</sup> súd uznal, že zhoršenie vymáhateľnosti pohľadávky veriteľa môže mať vplyv aj na správanie nového vlastníka podniku, napr. ďalší rýchly predaj podniku tretej osobe.

---

<sup>33</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

<sup>34</sup>Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 25.6.1997, sp. zn. 1 Odon 70/97

#### 4.4 Práva z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva

Práva z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva, hlavne patentové práva, ktoré sa týkajú podnikateľskej činnosti vykonávanej v podniku, prechádzajú rovnako účinnosťou zmluvy o predaji podniku na kupujúceho. Podľa názoru J. Dediča<sup>35</sup> je potrebné chápať pojem duševného vlastníctva v § 479 Obch. Z., rovnako ako v iných ustanoveniach obchodného zákonníka v „širšom“ zmysle. Medzi niektoré duševné vlastníctva patria autorské práva a práva príbuzné autorskému právu, priemyselné vlastníctvo, know-how, vedecké objavy apod. § 479 ods. 1 má dispozitívny charakter a uvádza sa v ňom, že na kupujúceho prechádzajú všetky práva vyplývajúce z priemyselného alebo duševného vlastníctva, ktoré sa týkajú podnikateľskej činnosti. „Ak je pre nadobudnutie alebo zachovanie týchto práv rozhodné uskutočňovanie určitej podnikateľskej činnosti, započítava sa do tejto činnosti nadobúdateľa uskutočnenej po predaji podniku aj činnosť uskutočnená pri prevádzke podniku pred jeho predajom.“ Dané ustanovenie má význam napr. vzhľadom k § 31 ods. 1 písmeno a) zákona č. 441/2003 Zb., o ochranných známkach, ktoré ukladá zrušenie ochrannej známky, ak ochranná známka nebola po nepretržitú dobu päť rokov riadne užívaná pre výrobky alebo služby, pre ktoré je zapísaná a pre nepoužívanie neexistujú riadne dôvody. Dva rôzne výrazy smerujú k tomu istému cieľu, pri čom do širšieho pojmu riadneho používania ochrannej známky pre výrobu alebo služby obsiahnutého v zákone č. 441/2003 Zb., spadá aj uskutočňovanie určitej podnikateľskej činnosti podľa § 479 odst.1. Ods. 2 má kogentný charakter, ktorý hovorí o tom, že k prechodu práva z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva nedochádza, ak by to odporovalo zmluve o poskytnutí týchto práv, alebo povahe týchto práv. § 479 má zaujímavú povahu. Umožňuje poskytovateľovi týchto práv, pokiaľ túto možnosť predvída, v rámci licenčnej zmluvy zabrániť zmene subjektov nadobúdateľa výkonu týchto práv a zároveň samotné zmluvné strany zmluvy o

---

<sup>35</sup>DEDIČ, J. Obchodný zákonník. Komentár. Diel IV. §221-§775, Praha: Polygon, 2002, s. 3483-3485

predaji podniku sa môžu dohodnúť, že niektoré, alebo všetky práva vyplývajúce z priemyselného alebo iného duševného vlastníctva neprechádzajú na kupujúceho podniku.<sup>36</sup>

#### 4.5 Prechod práv a povinností z pracovnoprávnych vzťahov

§ 480 je kogentné ustanovenie, ktoré upravuje pracovnoprávne otázky. V obchodnom zákonníku je jeho vymedzenie veľmi stručné. Jednou vetou je konštatované, že práva a povinnosti z pracovnoprávnych vzťahov k zamestnancov podniku prechádzajú z predávajúceho na kupujúceho. Neprechádzajú len práva z individuálnych pracovnoprávnych vzťahov, ale aj z pracovnoprávnych vzťahov kolektívnych.<sup>37</sup> Nie je ale vylúčené, že sa kupujúci pri nadobudnutí podniku „zbaví“ zamestnancov z organizačných dôvodov. Tomu zodpovedá aj judikatúra: *Ak v texte zmluvy o predaji podniku je uvedené, že práva a povinnosti z pracovnoprávnych vzťahov predávajúceho sú vysporiadané a neprechádzajú teda na kupujúceho, a v skutočnosti k vysporiadaniu pracovnoprávnych vzťahov nedošlo je zmluva o predaji podniku neplatná podľa § 49a Obč. Z., pretože išlo o právny úkon urobený v omyle a omyl bol podstatný.*<sup>38</sup>

Potreba zabezpečenia ochrany práv zamestnancov je dôležitá preto, lebo k realizácii organizačných zmien sa nevyžaduje súhlas zamestnanca a kvôli tomu vzniká povinnosť zamestnávateľa oznámiť zmenu zamestnancovi. Bez ohľadu na to, či sa jedná o organizačné zmeny zamestnávateľa v súlade s Obchodným zákonníkom, alebo ide o vnútorné organizačné zmeny zamestnávateľa, v pracovnoprávnej oblasti je nutné každú organizačnú zmenu

---

<sup>36</sup>SOCHA, R. Zmluva o predaji podniku a zmluva o nájme podniku. Diplomová práca. Brno: Masarykova univerzita. 2011. str. 24.

<sup>37</sup>VYSOKAJOVÁ, M., KAHLE, B., DOLEŽÍLEK, J. Zákonník práce s komentárom. 1. vyd. Praha : ASPI, 2007. s. 422.

<sup>38</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

zamestnávateľa posúdiť z hľadiska jej následkov na pracovnoprávne vzťahy. Na prvom mieste sa jedná o to, či pri organizačnej zmene dochádza ku skončeniu pracovnoprávneho vzťahu, alebo nie. V nasledujúcom texte sa bude pojednávať o následkoch organizačných zmien zamestnávateľa z pohľadu ochrany práv zamestnanca a o povinnostiach, ktoré je zamestnávateľ pri rôznych organizačných zmenách povinný vykonať a splniť voči zamestnancovi, sociálnej poisťovni a príslušnej zdravotnej poisťovni zamestnanca. Problematika je rozdelená do nasledujúcich častí:

- organizačné zmeny zamestnávateľa
- povinnosti zamestnávateľa pri organizačných zmenách

#### **4.5.1 Organizačné zmeny zamestnávateľa**

Ak zamestnávateľ zaniká z organizačných dôvodov, ale práva a povinnosti z pracovnoprávnych vzťahov prechádzajú na právneho nástupcu zamestnávateľa, nedochádza k ukončeniu pracovnoprávneho vzťahu zamestnanca. Zánik zamestnávateľa znamená ukončenie právnej subjektivity zamestnávateľa a zaniká ku dňu výmazu z obchodného registra, ak je zamestnávateľom právnická osoba, alebo ku dňu výmazu zo živnostenského registra, ak je zamestnávateľom fyzická osoba. Zamestnávateľ môže zaniknúť tým, že:

- sa transformuje (zmení sa jeho právna forma)
- dôjde k fúzii (zlúči sa alebo splynie s iným zamestnávateľom)
- rozdelí sa (vzniknú viacerí zamestnávatelia)
- podnik sa predá (zanikne predávajúci zamestnávateľ)



- zamestnávateľ, ktorý je fyzickou osobou, zomrie (novým zamestnávateľom sa stane dedič)<sup>39</sup>

Pri zániku zamestnávateľa, ktorý má právneho nástupcu, ide o zánik zamestnávateľa, pri ktorom dochádza k zmene zamestnávateľa prechodom práv a povinností z pracovnoprávnych vzťahov. Ak zánikom zamestnávateľa existuje právny nástupca, pracovnoprávny vzťah nekončí a práva a povinnosti preberá nový zamestnávateľ, čiže sa jedná o zmenu v subjekte pracovného pomeru na strane zamestnávateľa. Nový zamestnávateľ je viazaný platnými pracovnými zmluvami v rovnakom rozsahu ako doterajší zamestnávateľ. Nový zamestnávateľ sa musí zmeniť v pracovnej zmluve automaticky.

Ak sa prevedie len časť zamestnávateľa<sup>40</sup> alebo jeho úloha, či určitá činnosť, tiež nedochádza k zániku pôvodného zamestnávateľského subjektu, jednoducho všetky pracovnoprávne vzťahy zostávajú, nemenia sa. Čo sa týka toho, že by nový zamestnávateľ nárokoval na zmene pracovnoprávnych vzťahov kvôli tomu, že prevzal podnik, takáto úvaha je rovnako neprípustná. Pracovnoprávny pomer zanikne pri zániku zamestnávateľa, ktorý nemá právneho nástupcu a tento vzťah sa ukončí výpoveďou zamestnávateľa.

Zamestnávateľ je povinný najneskôr jeden mesiac predtým, než príde k prechodu práv a povinností z pracovnoprávneho vzťahu, písomne informovať zástupcov zamestnancov a ak zamestnanci nemajú v podniku svojich zástupcov, sú informovaní priamo o dátume alebo navrhnutom dátume prechodu, dôvodu prechodu, ďalej o dopad na ekonomickú, sociálnu stránku na zamestnancov a ďalších plánoch prechodu. Zástupcovia zamestnancov musia do 10 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti zamestnávateľa prerokovať predložené skutočnosti a ak tak neurobia, považuje sa dané prerokovanie za splnené. O hromadnom prepúšťaní hovorím vtedy, ak sa z organizačných dôvodov prepustí najmenej 20 zamestnancov v priebehu 90 dní. V tomto prípade je zamestnávateľ povinný prerokovať s úradom práce opatrenia

<sup>39</sup> Zákon č. 311/2001 Z. z. In: Zákonník práce. 2001.

<sup>40</sup> Časťou zamestnávateľa sa rozumie každá organizačná zložka so samostatnou ekonomickou, účtovnou prevádzkou, ako aj napríklad doplnková činnosť, ktorou môže byť prevádzka stravovacieho zariadenia.

umožňujúce zabrániť hromadnému prepúšťaniu, podmienky udržania zamestnanosti, možnosť zamestnať zamestnancov u iných zamestnávateľov. Ak uplynie jeden mesiac odo dňa písomnej informácie o výsledku prerokovania hromadného prepúšťania môže zamestnávateľ doručiť zamestnancom výpoveď. Ak však zamestnávateľ svojich zamestnancov neinformuje a ani hromadné prepúšťanie neprerokuje s úradom práce, zamestnancom prináleží nárok na náhradu mzdy v sume dvojnásobku jeho priemerného zárobku ako zadosťučinenie za nesplnenie základných povinností.

Pri transformácii spoločnosti s ručením obmedzeným (ďalej len s.r.o.) na akciovú spoločnosť (ďalej len a.s.) väčšinou nedochádza k zmene pracovného zaradenia zamestnancov, často nedôjde ani k zmenám miesta výkonu práce, pretože sa nemení ani sídlo zamestnávateľa, preto nie je potrebné zmeniť pracovnú zmluvu. S.r.o. musí do 8 dní zaslať do príslušnej Sociálnej poisťovne a príslušným zdravotným poisťovniam tlačivo Registračný list zamestnávateľa – odhlášku, spolu s kópiou výpisu z obchodného registra o zániku spoločnosti a tlačivo *Hromadné oznámenie o poistencoch* obsahujúce rodné číslo, priezvisko, meno, titul, dátum zmeny každého zamestnanca. A.s. do 8 dní pošle Sociálnej poisťovni tlačivo *Oznámenie zamestnávateľa – prihlášku* s kópiou výpisu z obchodného registra o vzniku spoločnosti a rovnako *Hromadné oznámenie o poistencoch*. Súčasne sa prikladá delimitačná zmluva obsahujúca počet, ktorí sa v rámci zlúčenia podniku, prevádzajú (delimitujú) k novému (preberajúcemu) zamestnávateľovi a zahŕňa zoznam všetkých preberajúcich zamestnancov. Zamestnanci musia byť oboznámení najmenej jeden mesiac predtým, než k zmene dôjde. Pracovné zmluvy sa menia, len ak sa zmení druh vykonávanej práce, miesto výkonu práce, deň nástupu do práce a mzdové podmienky.

## 4.6 Prechod obchodnej firmy

Podľa novely obchodného zákonníka, s účinnosťou od 1.1.2001, sa nepoužíva obchodné meno, ale pojem obchodná firma. Danou novelou sa v Českej republike zrušil § 481. Toto ustanovenie, ktoré má svoje miesto v slovenskom obchodnom zákonníku, hovorí o tom že ak zo zmluvy nevyplýva niečo iné, prechádza na kupujúceho aj oprávnenie používať obchodné meno spojené s predávaným podnikom, ibaže by to bolo v rozpore so zákonom, alebo s právom tretej osoby. Prevod mena bez prevodu podniku nie je možný. V ČR je toto ustanovenie riešené § 11 ods. 1 a ods. 4 obchodného zákonníka. Určuje, že kto zdedí podnik alebo ho nadobudne zmluvou, môže podnikat' pod doterajšou firmou s nástupníckym dodatkom, ak má k tomu výslovný súhlas porúčiteľa alebo dedičov alebo právnych predchodcov. V prípade, že ide o zmluvu o predaji podniku je vhodné vyjadriť tento súhlas priamo v zmluve, pretože bez výslovného súhlasu podnikanie pod doterajšou firmou nebude možné.<sup>41</sup> Patria sem ďalšie ustanovenia, ktoré vymedzujú pravidlá, kde názov firmy nesmie obsahovať slovo burza, banka, sporiteľňa, samozrejme, ak sa to netýka právnickej osoby, ktorá má povolenie používať tieto názvy.

## 4.7 Cena

Ocenenie všetkých zložiek podniku ako organického celku určuje jeho skutočnú hodnotu, ktorá sa dá oceniť peniazmi. Podnik môže byť predmetom predaja ako aj nákupu, nájmu, alebo môže byť použitý ako vklad spoločníka do obchodnej spoločnosti. Obchodným majetkom podnikateľa, ktorý je fyzickou osobou, sa rozumie majetok, ktoré patria len podnikateľovi a slúžia k jeho podnikaniu. Ak je podnikateľom právnická osoba, obchodným majetkom je jeho celý majetok. Obchodné imanie podnikateľa, ktorý je fyzickou osobou, je

---

<sup>41</sup>MAREK, K. K obchodným vzťahom. Právo a podnikanie. 2002 č. 9, s. 4.

súbor obchodného majetku a záväzkov tohto podnikateľa v súvislosti s jeho podnikaním a znovu pri právnickej osobe, sa rozumie obchodným imaním, celý jeho majetok. Predpokladá sa, že cena je určená na základe údajov a súhrne vecí, práv a záväzkov uvedených v účtovnej evidencii ku dňu uzavretia zmluvy. Ak má byť zmluvná účinnosť k neskoršiemu dátumu, zmení sa aj cena. § 482 má dispozitívny charakter a zmluvné strany si môžu cenu zjednať ľubovoľným spôsobom. Pri predaji malého podniku je možné určiť cenu pevnou sumou, no pri predaji veľkého podniku sa spravidla vykoná znalecký posudok podľa určitých metód. Pozornosť pri oceňovaní podniku je venovaná hodnote obchodnej firmy, ochranným známkam, dobrej povesti apod. V českom právnom poriadku stanovenie metódy vymedzenia ceny podniku upravuje § 24 zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a na ňu nadväzujúca vyhláška Ministerstva financií č. 456/2008 Zb.<sup>42</sup>

## 4.8 Odovzdanie a prevzatie podniku

Ku dňu účinnosti zmluvy je podľa § 483 obchodného zákonníka povinný predávajúci odovzdať a kupujúci prevziať veci zahrnuté do predaja. O odovzdaní a prevzatí sa spíše zápis podpísaný obidvoma stranami. Vlastnícke právo k veciam, ktoré sú v zmluve, prechádzajú z predávajúceho na kupujúceho účinnosťou zmluvy. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza vkladom do katastru nehnuteľností. Avšak je podľa nálezu Ústavného súdu ČR možné podať návrh na vklad do katastru nehnuteľností v časovo neobmedzenej lehote, pretože ani uplynutie času nemôže nič zmeniť na viazanosť účastníkov zmluvy.<sup>43</sup> Považujem za vhodné podať návrh do katastru nehnuteľností bez zbytočného odkladu.

---

<sup>42</sup>SOCHA, R. Zmluva o predaji podniku a zmluva o nájme podniku. Diplomová práca. Brno: Masarykova univerzita. 2011. str. 27.

<sup>43</sup>Nález Ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 201/96

Ďalší judikát ukazuje na niektoré úskalia obdobia do doby vkladu do katastru nehnuteľností a to judikát 31 Ca 119/97, v ktorom súd okrem iného konštatuje, že predávajúci ako prevádzajúci zostáva vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti až do vkladu a až do tej doby je zodpovedný za jej stav a prevádzku, čo znamená, že bude účastníkom prípadného správneho riadenia a adresátom správnych rozhodnutí.<sup>44</sup> § 483 ods. 1 a 2 nedefinujú veci zahrnuté do predaja. Norma sa vzťahuje len na hmotnú zložku. Nie je tu uvedené nič ohľadom hmotnej a nehmotnej zložka. Konkrétne v ods. 2 je, že „prevzatím veci prechádza nebezpečenstvo škody na týchto veciach z predávajúceho na kupujúceho.“ Ale ku zhoršeniu, či škode môže prísť aj na osobnej zložke, pohľadávkach alebo iných majetkových hodnotách.

#### **4.9 Upozornenie na vady a zodpovednosť za vady**

Podľa § 484 je predávajúci povinný upozorniť na vady vecí, práv a iných majetkových hodnotách, o ktorých vedel, alebo mal vedieť a to najneskôr v deň zápisu o odovzdaní a prevzatí vecí. Ustanovenie je dispozitívne a vzťahuje sa na všetky vady podniku. Medzi vadné veci treba chápať tie, ktorých schopnosť k slúženiu v podniku je obmedzená s prihliadnutím k dĺžke ich používaniu. Ustanovenie § 484 nerieši zodpovednosť za vady, ale ide o zvláštnu úpravu zodpovednosti za škodu pre prípad nesplnenia stanovenej upozorňovacej povinnosti, kedy dané upozornenie je liberačným dôvodom. Ak by ale predávajúci o vadách nevedel a ani o nich vedieť nemusel, nevznikla by upozorňovacia povinnosť. § 485 uvádza, že sa v zápisnici o prevzatí veci podľa § 483 ods. 1 uvedú veci závadné alebo chýbajúce. Chýbajúce veci sú tie, ktoré podľa účtovnej evidencie mali byť súčasťou imania predávajúceho podniku. Keďže môžu vzniknúť určité pochybnosti, za vhodné považujem stanovisko I. Pelikánovej, ktorá navrhuje za

---

<sup>44</sup>Rozsudok Krajského súdu v Hradci Králové zo dňa 4.7.1997, sp. zn. 31 Ca 119/97

riešenie presnú dohodu zmluvných strán, prípadne zjednanie rozhodcovskej doložky, ktorá by umožnila rýchlejšie riešenie prípadných sporov.<sup>45</sup>

Vzhľadom k povahe vady alebo chýbajúcim veciam má kupujúci právo na zľavu z kúpnej ceny. Pri vadách zistených až pri prevádzke podniku nastávajú tieto účinky, ak tieto vady kupujúci neoznámia predávajúcemu bez zbytočného odkladu potom, kedy ich zistil alebo pri odbornej starostlivosti mohol zistiť, najneskôr však po uplynutí šiestich mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy. § 486 Obch. Z je dispozitívny, zmluvné strany sa môžu dohodnúť na rozsahu zodpovednosti, ale nie na možnosti úplnej straty zodpovednosti a to pre rozpor so všeobecným ustanovením Obč. Z v § 574ods. 2.<sup>46</sup> Ustanovenie ods. 2 dáva kupujúcemu právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že podnik nie je spôsobilý k prevádzke podľa zmluvy a vady, ktoré boli včas oznámené, sú neodstrániteľné alebo ich predávajúci neodstránil v primeranej lehote. Kupujúci má tiež nárok na zľavu z kúpnej ceny za záväzky, ktoré na neho prešli, a ktoré neboli uvedené v účtovníctve dobe účinnosti zmluvy. Zľava by mala zodpovedať veľkosti zistených záväzkov. Ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je súčasťou podniku, neprejde na kupujúceho, a predávajúci neodstráni túto vadu, môže kupujúci odstúpiť od zmluvy.

---

<sup>45</sup>PELIKÁNOVÁ, I., Komentár k obchodnému zákonníku 4. diel: §409-565. Praha: Linde, 997. s.334-338

<sup>46</sup>

§ 574 ods. 2.

Dohoda, ktorou sa niekto vzdá práv, ktoré môžu v budúcnosti vzniknúť, je neplatná.

## 4.10 Odstúpenie od zmluvy

Rozhodnutie Krajského súdu v Plzni zo dňa 31.10.1995 uvádza, že „právnym titulom pre vklad vlastníckeho práva je v riadení o vkladu zmluva“. Zápis záznamom len eviduje už existujúce vecné práva, ktorých účinky sú len evidenčné. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Právne následky odstúpenia od zmluvy upravuje § 349 ods. 1 obchodného zákonníka. Stanovuje, že odstúpením od zmluvy zmluva zaniká. Právne následky odstúpenia od zmluvy nastávajú v okamihu, kedy je prejav vôle strany oprávnenej odstúpiť od zmluvy doručený druhej strane. Podľa § 349 ods. 1 obchodného zákonníka nemožno po tejto dobe účinky odstúpenia od zmluvy odvolať alebo meniť bez súhlasu druhej strany. Podľa § 351 ods. 1 obchodného zákonníka odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán a z toho plynie, že zánik práv nastáva zo zákona. Katastrálny úrad má v tomto prípade povinnosť zánik práv v katastri len vyznačiť. Pokiaľ by katastrálny úrad po odstúpení od zmluvy previedol vklad výmazu vlastníckeho práva, prekročil by rámec právomoci a takéto rozhodnutie by bolo ničotným právnym aktom.“ V súvislosti s odstúpením od zmluvy o predaji podniku, vzniká problém týkajúci sa prevedenia záväzkov a pohľadávok. Podľa Ludvíka Kopáča a Stanislava Švestka zaniká zmluva odstúpením od zmluvy, pri čom jej účinky, medzi ktoré patrí prechod práv a povinností, ktoré sa týkajú podniku alebo jeho časti, strácajú svoju účinnosť. Vyvodili, že *„spätný převod sa týka len pohľadávok a záväzkov, ktoré existovali v dobe predaja podniku a existujú ešte v dobe doručenia právneho úkonu odstúpenia od zmluvy“* a že ku zmene a zániku pohľadávok a záväzkov prevedených v rámci predaja podniku sa prihliadne až pri vzájomnom majetkovom vysporiadaní.<sup>47</sup> Pre pohľadávky a záväzky, ktoré súvisia s podnikom a ktoré vznikli kupujúcemu až po účinnosti zmluvy platí, že ich subjektom je aj po spätnom prevode kupujúci. Iné stanovisko má Daniel Křetínský, ktorý vychádza z toho, že predmetom

---

<sup>47</sup>KOPÁČ, L., ŠVESTKA, J. K niektorým následkom odstúpenia od zmluvy o predaji podniku. Právne rozhľady. 1997, č. 2, s. 66-67.

spätného prevodu je primárne podnik a ako jeho súčasť aj jednotlivé pohľadávky a záväzky a podľa jeho názoru „na predávajúceho prejdú také záväzky a pohľadávky, ktoré budú súčasťou podniku ku dňu odstúpenia od zmluvy a to bez ohľadu na to, či boli súčasťou podniku ku dňu jeho prevzatia kupujúcim, alebo boli založené právnymi úkonmi, ktoré učinil kupujúci v dobe, kedy bol vlastníkom podniku.“<sup>48</sup> V nových pohľadávkach a záväzkoch vidí len zmenu štruktúry a hodnoty podniku. Rozhodnutie niektorého zo súdu sa ešte nevyskytlo. Podľa mňa sa javí rozumnejší názor Daniela Křetínského, pretože je fakt, že podnik je fungujúci ekonomický objekt a rozdeľovanie pohľadávok a záväzkov by mohlo mať pre prevádzku podniku negatívne následky.

#### 4. 11 Zápis do obchodného registra

Kogentné ustanovenie § 488 prikazuje predávajúcemu, ktorý je zapísaný v obchodnom registri, povinnosť, aby navrhol vykonanie zápisu o predaji podniku alebo jeho časti do obchodného registra. Cieľom je, aby sa tretie osoby dozvedeli o tejto transakcii, ale chýba tu nadväznosť na obchodný register, ako aj údaje, ktoré majú byť do neho zapísané. Nie je jasné, aké údaje musia byť zaevidované pre prípad predaja podniku alebo len jeho časti. Na ďalší nedostatok poukazuje aj Irena Pelikánová, ktorá uvádza, že zákony nepredvídajú možnosť zápisu o kúpe podniku a dodáva, že „prítom z hľadiska praktického by bol užitočnejší práve zápis o kúpe podniku.“<sup>49</sup> Asi by bolo lepšie prijať lepšiu úpravu a možnosť ako zistiť, že je určitý podnik určený k predaju, hlavne pre ochranu veriteľov a ďalších osôb. V ods. 2 sa upravil postup vymazania právnickej osoby, predávajúceho podniku, z obchodného registra kvôli ochrane tretej osoby: „právnická osoba, ktorá predala podnik tvoriaci jej imanie, môže ukončiť svoju likvidáciu a byť vymazaná z

---

<sup>48</sup>KŘETINSKÝ, D. Ešte k následkom odstúpenia od zmluvy o predaji podniku. Právne rozhľady. 1997, č. 9. s. 476.

<sup>49</sup>PELIKÁNOVÁ, I. Komentár k obchodnému zákonníku. 4. diel. §409-565. Praha. Linde. 1997. s. 342.



obchodného registra až po uplynutí jedného roka po tomto predaji, ak sa v tejto dobe nezačalo súdne konanie podľa § 478, alebo neskôr, keď sa zabezpečili alebo uspokojili nároky, ktoré boli v tomto konaní úspešne uplatnené.“ V tomto ustanovení chýba pripustenie možnosti o predaji len časti podniku, ktorý môže mať v prípade rozpredania zostatku majetku, následné dokončenie likvidácie a vymazanie z obchodného registra rovnako negatívne následky na veriteľa ako aj predaj celého podniku. Za účelom ochrany veriteľa môže byť to, že likvidácia a vymazanie z obchodného registra môžu byť vykonané po jednom roku. Ak nebude vôbec súdne riadenie zahájené, je možné likvidáciu ukončiť už po jednom roku, ale v prípade, že riadenie je zahájené a právoplatne ukončené v rámci jednoročnej lehoty, tak sa táto lehota nepredĺži a ak skončí riadenie po uplynutí ročnej lehoty zamietnutím veriteľovho návrhu, je možné hneď potom ukončiť likvidáciu a vykonať vymazanie z obchodného registra.<sup>50</sup> V opačnom prípade nesmie nastať ukončenie likvidácie skôr ako budú uspokojené a zaistené nároky veriteľov.

#### **4.12 Doplnenie českého obchodného zákonníka o § 488a**

Harmonizačná novela č. 370/2000 Zb. Doplnila v českom obchodnom zákonníku nový § 488a, ktorá stanovila, že pre zmluvu o predaji podniku platí podobne § 672a, čiže doplnenie konkurenčnej doložky. Tento dodatok chýba v slovenskom obchodnom zákonníku, o čom si osobne myslím, že by sa konkurenčná doložka mala doplniť k ustanoveniu o zmluve o predaji podniku. V slovenskej legislatíve je spomenutá len v § 83a Zákonníka práce od 01.09.2011. Ide o kogentné ustanovenie, od ktorého nie je možno sa odchýliť. V praxi to znamená, že predávajúci nemôže počas stanovenej lehoty, najdlhšie dva roky od účinnosti zmluvy, na určitom území alebo voči stanovenému okruhu ľudí na danom území, vykonávať takú činnosť, ktorá bola predmetom podnikania v predávanom podniku, alebo činnosť, ktorá by mala súťažný

---

<sup>50</sup>KOPÁČ, L. Obchodné kontrakty. II. Diel. Praha. Prospektrum. 1994. s. 456.

charakter voči kupujúcemu. Konkurenčná doložka nesmie byť dohodnutá na dlhšiu dobu, alebo nesmie mať väčšiu obmedzovaciu tendenciu, než je stanovené, v opačnom prípade môže súd konkurenčnú doložku upraviť, alebo vyhlásiť za neplatnú.

Každý zamestnávateľ, či už fyzická, alebo právnická osoba, má potrebu chrániť svoje obchodné tajomstvo pred konkurenciou a dosiahnuť v rámci hospodárskej súťaže čo najlepšie majetkové i spoločenské postavenie. Netreba však pripomínať, že prezradenie obchodného tajomstva môže nastať nielen zo strany zamestnanca, ale aj zo strany potencionálneho kupujúceho, ktorý by nadobudnuté informácie mohol využiť vo svoj prospech alebo v prospech tretej osoby.

#### **4.13 Zánik zmluvy o predaji podniku**

Zmluva o predaji podniku zanikne splnením zmluvy, dohodou strán o rozviazaní zmlúv, odstúpením od zmluvy v prípadoch určených zákonom, hlavne pri porušení zmluvy, alebo dodatočnou nemožnosťou plnenia, pokiaľ by bol podnik zničený, napr. Dôsledkom určitej živelnnej pohromy. Ako už bolo uvedené, tak kupujúci môže odstúpiť od zmluvy v niektorých prípadoch:

- ak podnik nie je spôsobilý na prevádzku, ktorá bola stanovená v zmluve a včas oznámené závady neboli odstránené, alebo sú neodstrániteľné
- vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť podniku neprejdú na kupujúceho a predávajúci neodstráni túto závalu v dodatočnej lehote.

Ak smeruje žaloba na určenie neplatnosti zmluvy o predaji podniku, je daná vecná príslušnosť krajskému súdu vo veciach obchodných a to aj vtedy,

ak sa domáha určenia neplatnosti tretia osoba.<sup>51</sup> Žaloba na neplatnosť zmluvy o predaji časti podniku podlieha žalobe o existencii celej zmluvy, ktorá je charakteristická pre podnikateľskú činnosť kedy je daná vecná príslušnosť krajského súdu vo veciach obchodných. Platí to aj pre prípad, kedy sa neplatnosti zmluvy domáha tretia osoba a nie priamy účastník zmluvných strán. Podľa uznesenia Krajského súdu v Českých Budejoviciach zo dňa 18.9.1995 sp. zn. 6 Co 1505/95: „podľa ustanovenia § 74 ods. 2 o.s.r.<sup>52</sup> Príslušný k nariadeniu predbežného opatrenia je súd, ktorý je príslušný k riadeniu o veci. Podľa § 11 ods. 1 o.s.r. Sa riadenie koná na tom súde, ktorý je vecne a miestne príslušný. Podľa ustanovenia § 9 ods. 3 písmeno b) bod cc) o.s.r., v znení platnom do 31.12.2000, krajské sudy rozhodujú ako sudy prvého stupňa vo veciach obchodných sporoch - bez zreteľa na to, či účastníci záväzkových vzťahov sú podnikatelia - zo zmluvy o predaji podniku alebo jeho časti.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup>PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.

<sup>52</sup>Občanský soudní řád

<sup>53</sup>Uznesenie Krajského súdu v Českých Budejoviciach zo dňa 18.9.1995. sp. zn. 6 Co 1505/95.

## ZÁVER

Závažnosť jednaní o uzatvorení zmluvy o predaji podniku je úmerná povahe o zložitosti samotného podniku. Ak bude podnik veľkým investičným celkom, bude tomu odpovedať aj charakter predzmluvného vyjednávania. V tomto prípade môžu zmluvné strany vypracovávať zápisy z jednaní. „Stáva sa, že obsahom zápisov býva náčrt základných bodov, ktoré má uvažovaná zmluva obsahovať: vtedy sa hovorí o punktáciach.<sup>54</sup> I keď české právo de lege lata neustanovuje, že taký podpísaný zápis je pre strany záväzný, môže sa prihodiť, že strany nevedomujúc si uzatvorí platnú zmluvu, pokiaľ zápis splní požiadavky v § 269 ods. 1 alebo 2.<sup>55</sup> Ak sa chcú strany vyhnúť záväznosti zápisu, stačí ak zápis označia za nezáväzný.

Čo sa týka samotnej práce, snažila som sa nájsť medzery, ktoré nie sú v zákonníku dostatočne vysvetlené. Ako bolo spomenuté, za prínosné by som považovala definovanie „vecí, ktoré náležia podniku.“ Stotožňujem sa s názorom Karola Mareka, že či by nemalo byť v obchodnom zákonníku výslovne uvedené, ktoré záväzky neprechádzajú spolu s podnikom na kupujúceho.

Ďalej by mohli byť jednotlivé priemyselné vlastníctva samostatne a presne špecifikované. Rozdiel medzi českou a slovenskou úpravou zmluvy o predaji podniku nevidím takmer žiadny. V slovenskom obchodnom zákonníku chýba konkurenčná doložka. Osobne si myslím, že vzhľadom k tomu, že sa to môže negatívne obrátiť voči kupujúcemu, mal by sa daný zákon začleniť aj do slovenského obchodného zákonníka, kvôli väčšej istote a vierohodnosti pri kúpe podniku od predávajúceho. Konkurenčná doložka je spomenutá len v zákonníku práce SR.

---

<sup>54</sup>BEJČEK, J., ELIÁŠ, K., RABAN, P. Kurz obchodného práva: obchodné záväzky. 4. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007. s. 58.

<sup>55</sup>

§ 269

Použijú sa len tie zmluvy, ktorých obsah dohodnutý stranami zahŕňa podstatné časti zmluvy stanovené v základnom ustanovení pre každú z týchto zmlúv. Účastníci môžu uzatvoriť aj takú zmluvu, ktorá nie je upravená ako typ zmluvy. Ak si však účastníci dostatočne neurčia predmet svojich záväzkov, zmluva uzatvorená nie je.

S ohľadom na jednotlivé ustanovenia o zmluve o predaji podniku, hodnotím ich ako jasné a zrozumiteľné, ktoré boli postupom času a skúsenosťou dostatočne vymedzené. S príchodom nových podnikov, nových objavov a inovácií, je však potrebné sledovať zmeny, ktoré prichádzajú a ktoré bude potrebné začleniť aj do zákona o predaji podniku. Ale to sa samozrejme týka nielen tejto oblasti obchodného práva. Určite by som však ohľadom predaja podniku odporúčala špecializovanú poradenskú firmu, ktorá je na túto problematiku orientovaná, a ktorá okrem asistencie pri spisovaní zmluvy, môže nájsť aj vhodného kupujúceho.

## Zoznam použitej literatúry

### Knižné publikácie:

- BEJČEK, J., ELIÁŠ, K., RABAN, P. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. 4. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-781-4
- DĚDIČ, J. *Obchodný zákonník. Komentár. Díl IV. §221-§775*, Praha: Polygon, 2002. ISBN 80-7273-071-1
- ELIÁŠ, K. *Kurs obchodního práva*, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN 8071793914
- KOPÁČ, L. *Obchodné kontrakty. II. Díl. Praha. Prospektrum. 1994.* ISBN 8085431750
- MAREK, K. *Zmluvné obchodné právo: kontrakty. 2. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2006. 419 s. ISBN 8021040041.*
- NOVOTNÝ, J., SUCHÁNEK, P., *Náuka o podniku. 1. Vyd. Brno, 2004, ISBN 9788073800710*
- PELIKÁNOVÁ, I. *Obchodné právo. I. díl, Praha, 2005, ISBN 978-80-7357-525-0*
- PELIKÁNOVÁ, I. *Komentár k obchodnému zákonníku : 4. díl : § 409-565. Praha : Linde, 1997. 600 s. ISBN 8072010956.*
- PATAKYOVÁ, Mária. A KOLEKTÍV. *Obchodný zákonník - Komentár. 3. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 9788074003141.*
- SUTTON, Gerrett. *Jak koupit a prodat byznys. 1. Pragma, 2009, s. 208. ISBN 978-80-7349-162-8.*
- ŠTENGLOVÁ, I., PLÍVA, S., TOMSA, M. et al. *Obchodný zákonník : komentár. 11. vyd. Praha : C.H. Beck, 2006., 1508 s. ISBN 80-7179-487-2.*
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. et al. *Občiansky zákonník II. § 460–880. Komentár. 1. vyd. Praha : C.H. Beck, 2008., 1085 s. ISBN 978-80-7400-004-1.*
- VYSOKAJOVÁ, M., KAHLE, B., DOLEŽÍLEK, J. *Zákonník práce s komentářem. 1. vyd. Praha : ASPI, 2007. s. 422. ISBN 80-7357-224-9.*

## Články:

MAREK, K. *Smlouva o prodeji podniku*. Právní rádce. 1994, č. 2, s. 6, ISSN 1213 - 7693

MAREK, K. *K obchodním vztahům*. Právo a podnikání. 2002 č. 9, s. 4., ISSN 1211-1120

KOPÁČ, L., ŠVESTKA, J. *K některým následkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku*. Právní rozhledy. 1997, č. 2, s. 66-67., ISSN 1210-6410

KŘETINSKÝ, D. *Ještě k důsledkům odstoupení od smlouvy o prodeji podniku*. Právní rozhledy. 1997, č. 9, s. 476. ISSN 1210-6410

## Elektronické pramene:

ASPI [počítačový program]. Ver. StudentASPI stav k 17.5.2010. Wolters Kluwer ČR, a.s., 2000 – 2010.

GALOCZOVÁ, Irena. Co vše také může být částí podniku. [Www.epravo.cz](http://www.epravo.cz) [online]. 2007(č. 47802) [cit. 2012-02-12]. DOI: 1213-189X.

MAREK, Karel. Smlouva o prodeji a o nájmu podniku. Právní rádce [online]. [cit. 2012-02-23]. DOI: 1213 - 7693. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-36435280-smlouva-o-prodeji-podniku-a-o-najmu-podniku>  
[www.businessinfo.cz](http://www.businessinfo.cz)

## Súdne rozhodnutia:

Rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 7:10:1992, sp. zn. 1 Cmo 105/1992.

Uznesenie Krajského súdu v Českých Budejoviciach zo dňa 18.9.1995. sp. zn. 6 Co 1505/95.

Nález Ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 201/96.

Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 25.6.1997, sp. zn. 1 Odon 70/97.

Rozsudok Krajského súdu v Hradci Králové zo dňa 4.7.1997, sp. zn. 31 Ca 119/97.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 1.1.1999, sp. zn. 4 Cdo 146/1999.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 30.5.2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000.

Rozsudok Vrchného súdu SR zo dňa 18.6. 2001, sp. zn. 9 Cmo 493/00.

Rozsudok Súdneho dvora (piateho senátu) zo dňa 14. apríla 1994. Christel Schmidt proti Spar- und Leihkasse der früheren Ämter Bordesholm, Kiel und Cronshagen. Žiadosť o rozhodnutie o predbežnej otázke: Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein - Nemecko. Vec C-392/92.

### **Právne predpisy a skratky:**

Zákon č. 141/1950 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.....**Obč. Z z roku 1950**

Zákon č. 99/1963 Zb., občiansky súdny poriadok, v znení neskorších predpisov.....**OSR**

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.....**Obč. Z**

Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.....**Obch.Z**



# Príloha č. 1

## VZOR ZMLUVY O PREDAJI PODNIKU

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Predávajúci :  
Sídlo :  
Zástupca :  
IČO :  
Bankové spojenie :

a

2. Kupujúci :  
Sídlo :  
Zástupca :  
IČO :  
Bankové spojenie :

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

Predávajúci sa touto zmluvou zaväzuje previesť na kupujúceho vlastnícke právo k nasledujúcim veciam, iným právam a iným majetkovým hodnotám, ktoré slúžia k prevádzkovaniu podniku :

(príklad)

1. Obchodný dom : ... pozostávajúci :

- a) z budovy v ..., ulica ... č. ...
  - b) zo skladu umiesteného v zásobovacom stredisku v ..., č. p. ... o rozlohe ... m<sup>2</sup>.
2. Pozemky :
- a) parcela č. ... - zastavaná plocha vo výmere ... m<sup>2</sup> v katastrálnom úrade. ...
  - b) parcela č. ... - zastavaná plocha vo výmere ... m<sup>2</sup> v katastrálnom úrade. ...
3. Zariadenie obchodného domu, uvedené v Prílohe č.1 tejto zmluvy.
4. Zásoby, uvedené v Prílohe č.2 tejto zmluvy.
5. Práva a záväzky vrátane priemyselného a duševného vlastníctva, ktorých špecifikácia je uvedená v prílohe č.3 tejto zmluvy.
6. Práva a povinnosti vyplývajúce z pracovnoprávných vzťahov k zamestnancom obchodného domu. Zoznam zamestnancov je uvedený v Prílohe č.4 tejto zmluvy.

Kupujúci sa zaväzuje prevziať všetky vyššie uvedené záväzky predávajúceho, súvisiace s podnikom a zaplatiť kúpnu cenu podľa čl. II tejto zmluvy.

## **Článok II.**

### **Kúpna cena**

1. Kúpna cena predmetu prevodu je ... Euro (slovom ...) a je stanovená na základe údajov o súhrne vecí, práv a záväzkov, uvedených v účtovnej evidencii predávaného obchodného domu ku dňu účinnosti tejto zmluvy a z hodnoty prevádzaných nehnuteľností, určenej v znaleckom posudku znalca ... zo dňa ... č. ... . Znalecký posudok tvorí Prílohu č.5 tejto zmluvy. Účtovná evidencia je uvedená v Prílohe č.6 tejto zmluvy.

2. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu v dvoch splátkach nasledovne :

1. splátka vo výške ... % kúpnej ceny do ... dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy,

2. splátka vo výške ... % kúpnej ceny do ... mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, vždy priamym prevodom na účet predávajúceho.

### **Článok III.**

1. Veci zahrnuté do predaja je predávajúci povinný odovzdať a kupujúci prevziať ku dňu účinnosti zmluvy na základe zápisu o prevzatí súboru vecí podpísanom obidvomi stranami.

2. Vlastnícke právo k veciam, ktoré sú zahrnuté do predaja, prechádza z predávajúceho na kupujúceho účinnosťou tejto zmluvy. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na kupujúceho dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

### **Článok IV.**

#### **Odstúpenie od zmluvy**

1. Každá zo zmluvných strán má právo od zmluvy odstúpiť v prípade, ak druhá strana nesplní podstatné záväzky a povinnosti, vyplývajúce pre ňu z tejto zmluvy. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje porušenie záväzkov a povinností uvedených v Čl.II.ods.2 tejto zmluvy.

2. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany predávajúceho pre porušenie povinností kupujúcim, týkajúcich sa zaplataenia kúpnej ceny vo výške a v termíne, dohodnutých v čl.II.ods.2 tejto zmluvy, zaplatí kupujúci predávajúceму zmluvnú pokutu vo výške ... % z kúpnej ceny.

3. Odstúpenie od zmluvy musí byť vykonané v písomnej forme s uvedením dôvodov odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane do vlastných rúk.

## **Článok V.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

2. Kupujúci zabezpečí nové poistenie predávaného majetku počínajúc účinnosťou tejto zmluvy.

3. Odstúpenie od zmluvy, ani zaplatenie zmluvnej pokuty alebo úrokov z omeškania sa netýkajú nároku na náhradu škody, vznikutej porušením zmluvy.

4. Kupujúci sa oboznámil so stavom predávaného majetku fyzickou ohliadkou a nahliadnutím do účtovných záznamov a prehlasuje, že fyzický stav majetku je v súlade s účtovnou evidenciou.

5. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy musia byť vykonané v písomnej forme a musia byť schválené obidvomi zmluvnými stranami.

6. Prílohy č.1 až ... sú neoddeliteľnými súčasťami tejto zmluvy.

7. Náklady súvisiace s prevodom majetku znáša kupujúci.

8. Táto zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana získa 2 rovnopisy a kataster nehnuteľností 4 rovnopisy.

**V ... dňa ...**

.....

Predávajúci

.....

Kupujúci

## **BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE**

**Meno autora: Miriama Korošová**

**Obor: Právo v podnikaní**

**Forma štúdia: kombinované**

**Názov práce: Zmluva o predaji podniku**

**Rok: 2012**

**Počet strán textu bez príloh: 45**

**Celkový počet strán príloh:4**

**Počet titulov českej literatúry a prameňov: 18**

**Počet titulov zahraničnej literatúry a prameňov: 4**

**Počet internetových zdrojov: 4**

**Vedúci práce: Mgr. Jakub Drábek**