

## 5. Místo závěru

Nová právní úprava veřejného návrhu smlouvy o koupi nebo směně účastnických cenných papírů je zjevně kvalitnější, než tomu bylo do 31. 3. 2008. Je proto třeba tuto legislativní změnu jednoznačně ocenit a přivítat.

Co je však (zejména z praktického hlediska) ne příliš vyhovující, je skutečnost, že je zde nutná poměrně rozsáhlá subsidiární aplikace právní

úpravy nabídek převzetí. Je zjevné, že se zde zákonodárce snažil vyhnout nutnosti začlenit do obchodního zákoníku celou řadu normativních klauzulí, na které bylo možno snadno odkázat (a které by byly víceméně totožné s těmi, které právní úprava nabídek převzetí obsahuje). Přesto, že důvody zákonodárce jsou logické a lze je pochopit, nelze s nimi souhlasit, protože takto opět – zejména z hlediska právní praxe – budou vznikat přinejmenším interpretační pochybnosti.

Doc. JUDr. Karel Marek,  
CSc., katedra  
obchodního práva  
Právnické fakulty  
Masarykovy univerzity  
v Brně

# Smlouva o koupi najaté věci

KAREL MAREK

## Základní ustanovení

Podle základního ustanovení tohoto smluvního typu, tj. podle § 489 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění (dále též jen „obch. zák.“), si smlouvou o koupi najaté věci strany ujednájí v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření, že **nájemce je oprávněn koupit najatou věc nebo najatý soubor věcí během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku.**

Smlouva o koupi najaté věci vyžaduje písemnou formu.<sup>1)</sup>

Základní ustanovení, tj. § 489, je kogentní (kogentní je i ustanovení § 493 odst. 1 věta druhá). Kogentní jsou také (viz § 263 obchodního zákoníku) ustanovení, která předepisují písemnou formu právního úkonu (u právní úpravy tohoto smluvního typu viz text v ustanovení § 490, 491, 492).

Kromě přesného označení smluvních stran a přesného určení předmětu nájmu a budoucí koupě tvoří podstatné části smlouvy:

- ujednání o oprávnění nájemce koupit najatou věc nebo soubor věcí (v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření),
- doba (termín), kdy oprávnění vznikne (stačí, je-li uvedeno, zda během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku).<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Viz např. Marek, K. *Smluvní typy druhé hlavy třetí části obchodního zákoníku*. 2. vydání. 3. dotisk. Brno : MU, 1999, s. 316 – 317.

<sup>2)</sup> K těmto otázkám viz např. Pelikánová, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 4. díl. Praha : Linde Praha – Právnické a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka, 1997, s. 351 – 356.

Sjednání oprávnění koupě a doby, kdy oprávnění vznikne, bude tedy buď obsaženo v nájemní smlouvě, která bude i smlouvou o koupi najaté věci (bude uzavřena jedna smlouva; může být uzavřen zřejmě i dodatek nájemní smlouvy řešící problematiku koupě najaté věci), nebo bude uzavřena nájemní smlouva a návazně smlouva o koupi najaté věci (budou uzavřeny smlouvy dvě).

Vzhledem k tomu, že právní úprava smlouvy o koupi najaté věci v obchodním zákoníku je stručná (§ 489 až 496 obchodního zákoníku), měly by být potřebné podrobnější otázky řešeny v konkrétní smlouvě. Tyto otázky je přitom možno řešit odkazem (obdobně jako např. u leasingové smlouvy uzavírané podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku) na přesně určené obchodní podmínky. Při ujednání ve smlouvě je tedy nutné přesně uvést, jaké podmínky byly použity.

Vznik různých obchodních podmínek podle § 273 obchodního zákoníku pro smlouvu o koupi najaté věci (i pro leasing) můžeme kladně hodnotit. Připomínáme však (což platí i pro jiné obchodní podmínky), že se nejedná o žádný předpis; použití podmínek jako celku, či jednotlivých článků podmínek se sjednává. Toho by si měli být vědomi zejména uživatelé a pokusit se případně (většinou se totiž jedná o obchodní podmínky poskytovatelů) některé otázky dohodnout ve smlouvě jinak, než to obchodní podmínky stanoví. Smluvní ujednání přitom musí být v souladu s kogentními ustanoveními zákona. Z toho pohledu lze např. ve smlouvách posuzovat i konkrétní ujednání o smluvních pokutách a o jejich výši (mj. vzhledem k zásadám poctivého obchodního styku a dobrým mravům).

Dříve se navrhovalo, aby byl výslovně do základního ustanovení smlouvy o koupi najaté věci ke slo-  
vům „koupit najatou věc nebo soubor najatých věcí“  
doplněn i pojem „podnik“<sup>3)</sup>, který byl předmětem  
specifické povahy podle obchodního zákoníku. Praxe  
se sice chovala tak, že předmětem plnění podnik být  
mohl; za vhodnější se však považovalo výslovné uve-  
dení pojmu podnik (vedle věci a souboru věcí) v tex-  
tu zákona. Taková změna základního ustanovení není  
dnes – vzhledem k tomu, že harmonizační novela  
(tj. zákon č. 370/2000 Sb.) změnila § 5 odst. 2 ob-  
chodního zákoníku a podnik je dnes hromadná věc –  
již nutná. Předmětem tedy může být podnik nebo část  
podniku.

Co se týká předepsané písemné formy smlouvy  
(viz ustanovení § 489 obč. zák.), dnes se může jevit,  
že by mohly být dodatky smlouvy provedeny i ústní  
formou (viz ustanovení § 272 odst. 2 obč. zák.), po-  
kud si smluvní strany neujednají, že změny smlouvy  
musí být písemné.

Proto doporučujeme (nejen zde, ale obecně pro  
všechny případy smluv podle třetí části obchodního  
zákoníku, kde se jedná o písemnou formu smlouvy)  
ustanovení § 272 obchodního zákoníku *de lege  
ferenda* zvážit a případně změnit např. tak, jak usta-  
novení o formě smlouvy provádí občanský zákoník  
(stačilo by vypuštění příslušného textu o změnách  
a zrušení písemné smlouvy z obchodního zákoníku  
a potom by v této otázce podle ustanovení § 1 odst. 2  
obchodního zákoníku platil zákoník občanský).

Případně by bylo možno dosavadní text obcho-  
dního zákoníku upravit tak, aby se vztahoval jen na si-  
tuace, kdy si písemnou formu strany zvolily (kdy ne-  
byla stanovena zákonem).

Základní ustanovení smlouvy o koupi najaté věci  
určuje, že smlouvu o koupi najaté věci si strany sje-  
dnají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření. Po-  
kud smlouvu o koupi najaté věci (která je obchodně-  
právní) sjednávají strany v nájemní smlouvě, může se  
jednat o smlouvu o nájmu dopravního prostředku ne-  
bo o smlouvu o nájmu podniku, které jsou obchodně-  
právní, nebo o obecnou smlouvu nájemní, která je ob-  
čanskoprávní povahy.

### Zánik nájemní smlouvy a zánik práva věc koupit

Na základní ustanovení navazuje dispozitivní ustano-  
vení § 490 obchodního zákoníku, které určuje: Je-li  
nájemce oprávněn podle smlouvy ke koupi najaté vě-  
ci během platnosti nájemní smlouvy, doručením pí-  
semného oznámení<sup>4)</sup> o uplatnění tohoto práva v sou-

ladu se smlouvou o koupi najaté věci nájemní smlou-  
va zaniká, i když byla sjednána na určitou dobu.

Doručením písemného oznámení o uplatnění to-  
hoto práva v souladu se smlouvou o koupi najaté vě-  
ci tedy nájemní smlouva zaniká, i když byla sjednána  
na určitou dobu, zaniká však pochopitelně i tehdy, by-  
la-li sjednána na dobu neurčitou.

Je-li pak nájemce oprávněn podle smlouvy ke  
koupi najaté věci po ukončení nájemní smlouvy, za-  
niká toto právo podle dispozitivního ustanovení § 491  
obchodního zákoníku, neoznámí-li oprávněná strana  
druhé straně písemně vůli koupit najatou věc bez zby-  
tečného odkladu po zániku nájemní smlouvy.

Zatímco předchází ustanovení § 490 obchodního  
zákoníku řešilo situace, kdy je nájemce oprávněn ke  
koupi během platnosti nájemní smlouvy, ustanovení  
§ 491 obchodního zákoníku řeší případy, kdy má ná-  
jemce toto oprávnění ke koupi věci po skončení ná-  
jmu. Pokud se smluvní strany dohodou od § 491 ne-  
odchýlí, musí nájemce svoji vůli uplatnit bez  
zbytečného odkladu. Může však být dohodnuta jiná  
vhodná konkrétní lhůta.

Ať půjde v daném případě o lhůtu „bez zbytečného  
odkladu“, nebo o dohodnutou lhůtu, nebude-li vů-  
le v této lhůtě projevena (pokud nebude dohodnuto ji-  
né řešení), oprávnění nájemce zanikne – jde o lhůtu  
prekluzivní. Přitom nezáleží na důvodu, z jakého ná-  
jemní vztah zanikl. Oznámení je nutno činit písemně.

### Vznik smlouvy kupní a přechod vlastnického práva

Oznámí-li podle ustanovení § 492 obchodního záko-  
níku písemně oprávněná strana v souladu se smlou-  
vou o koupi najaté věci druhé straně, že uplatňuje  
právo na koupi věci, jež je nebo byla předmětem ná-  
jemní smlouvy, vzniká ohledně této věci doručením  
tohoto oznámení kupní smlouva.

Oprávněná strana má postavení kupujícího a dru-  
há strana postavení prodávajícího. Není-li dohodnuto  
jiné řešení, oprávněná strana však oznámení provést  
nemusí.

Toto ustanovení navazuje na text § 489. Oprávně-  
ná strana má právo opce; rozhodne-li se, že svoje prá-  
vo uplatní, vznikne kupní smlouva. I zde uvádí § 492  
písemnou formu.

Protože kupní smlouva vzniká podle § 492 doru-  
čením oznámení, měly by podle našeho názoru  
smluvní strany smlouvy o koupi najaté věci uvést po-  
třebný obsah této kupní smlouvy už ve smlouvě  
o koupi najaté věci, a to např. v její samostatné části  
(zejména to doporučujeme u nemovitosti).

Obecně je vždy třeba zvážit, jak postupovat v da-  
ném případě. Zda se bude řešit s použitím smlouvy  
o koupi najaté věci, či zda se obchodní případ bude  
řešit tak, že se uzavře nájemní smlouva a smlouva  
o budoucí smlouvě, či nájemní smlouva a ujednání

<sup>3)</sup> Viz Švejda, M., Žabenská, S. Problematika nájmu podniku.  
*Bulletin advokacie*, 1999, č. 13, s. 11 – 16.

<sup>4)</sup> K tomu viz stanovisko publikované v časopise *Soudní rozhle-  
dy*, 1997, č. 6, s. 145: Jde-li o právní úkon, pro který je pod  
sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost  
projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán.

o předkupním právu nebo jiným způsobem. Jednotlivá řešení se ovšem od sebe významně liší. Např. právo z ujednání o předkupním právu se může realizovat jen tehdy, pokud se kupující rozhodne věc prodat.

Navazující ustanovení § 493 obchodního zákoníku určuje, že vznikem kupní smlouvy (§ 492) přechází na kupujícího vlastnické právo k movité věci. „Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí.“<sup>5)</sup> Nebezpečí škody na věci přitom přechází na kupujícího vznikem kupní smlouvy (§ 493).

Zdůrazněme, že ustanovení § 493 odst. 1 věta druhá obchodního zákoníku je kogentní.

### Kupní cena

Není-li podle dispozitivního ustanovení obchodního zákoníku v ujednání určena kupní cena rozhodná při využití práva najatou věc koupit a ani způsob jejího určení, je kupující povinen zaplatit kupní cenu určenou podle § 448 odst. 2 obch. zák. Na určení kupní ceny nemá vliv poškození nebo větší opotřebení věci, za něž je odpovědný nájemce (§ 494 odst. 1). K tomuto poškození může např. dojít intenzivnějším než předpokládaným užíváním.

Může být tedy sjednána cena, resp. způsob jejího určení. Není to však podle § 489 podstatnou částí smlouvy. Nejsou-li cena ani způsob jejího určení sjednány, odkazuje § 494 na použití § 448 odst. 2, které je zařazeno v obchodním zákoníku v ustanoveních kupní smlouvy.<sup>6)</sup>

Kupní cenu je kupující povinen zaplatit bez zbytečného odkladu po vzniku kupní smlouvy (§ 494 odst. 2 obch. zák.). Tento text druhého odstavce § 494 bude ve smlouvě velmi často doplňován, případně nahrazen jiným textem. Bude sjednávána nejen splatnost, ale i další otázky vyúčtování – fakturování (např. lhůty pro vystavení faktur a obsah faktur) a způsob placení.

### Vady

Další ustanovení obchodního zákoníku je věnováno problematice vad. Pro posuzování vad věci jsou po-

dle zákona rozhodné vlastnosti, které měla mít najatá věc (viz § 495 odst. 1 obch. zák.).

Lhůty pro oznámení vad koupené věci se přitom počítají ode dne, kdy nájemce najatou věc převzal (viz § 495 odst. 2 obch. zák.).

Nepřejde-li přitom na kupujícího vlastnické právo k najaté věci a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečné době, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit (viz § 495 odst. 3 obch. zák.).<sup>7)</sup>

Ustanovení § 495 obchodního zákoníku je celé dispozitivní. Diskutabilní je, zda u textu § 495 odst. 1 jde o odpovědnost za vlastnosti, které měla mít věc již v průběhu nájemního vztahu, nebo až z kupní smlouvy. Přikláníme se k názoru, že jde o odpovědnost již u nájmu. Zákonodárce totiž mluví o najaté věci. Přitom lhůty pro oznámení vad podle § 495 odst. 2 běží ode dne, kdy nájemce převzal najatou věc, tedy před vznikem kupní smlouvy. Kromě textu ustanovení § 495 odst. 2 bude dále aplikovatelné i ustanovení § 425 odst. 2 u věcí movitých.

Z možných právních vad upravuje text § 495 odst. 3 jen tu, kdy na kupujícího nepřejde vlastnické právo. Zdá se, že toto ustanovení by se mělo naplnit zejména u nemovitostí. Pro věci movité platí totiž dispozitivní ustanovení § 446 a kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávajícího zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabyt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.

Může se ovšem objevit i jiná právní vada než to, že nepřejde vlastnické právo, potom by se využilo ustanovení § 436 obchodního zákoníku.

Odstoupení od smlouvy z titulu uvedeného v § 495 odst. 3 je možno realizovat až po poskytnutí přiměřené dodatečné doby (ačkoli obecně je možné odstoupení od smlouvy při jejím podstatném porušení, bez poskytnutí takové doby). Diskuse se přitom vedou o tom, které smlouvy se odstoupení týká. Domníváme se, že jde o odstoupení od smlouvy kupní. Po našem soudu to vyplývá z textu zákona, kde se mluví o kupujícím a prodávajícím.

### Bezplatné nabytí vlastnictví

Podle prvního odstavce posledního ustanovení tohoto smluvního typu, tj. podle § 496 obchodního zákoníku, může smlouva stanovit, že po určité době platností nájemní smlouvy je nájemce oprávněn nabyt bezplatně vlastnické právo k najaté věci, jestliže toto právo uplatní vůči pronajímateli.

<sup>7)</sup> Viz rozhodnutí ze Sbírky soudních rozhodnutí R 22/1976: Odstoupit lze ovšem jen od smlouvy, která byla řádně uzavřena.

<sup>5)</sup> K tomu viz nálezy Ústavního soudu, sv. IV, č. 96 (1996): Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podle názoru Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Uzavřením smlouvy vznikl kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Zaplatil-li tedy kupující prodávajícímu kupní cenu, splnil svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci, neboť v projednávaném případě nejde o závazky ze synallagmatické smlouvy, pro niž je typická vzájemná vázanost plnění.

<sup>6)</sup> K tomu viz též Pelikánová, I., op. cit., s. 361.

Zákon tímto dispozitivním ustanovením umožňuje i takové smluvní řešení, že by nájemce nehradil žádnou kupní cenu a přesto nabyl vlastnictví. Půjde zřejmě o ty situace, kdy úhrada byla provedena v jednotlivých splátkách. Podle zákona jde ovšem o oprávnění nájemce, kterého nemusí využít.

Podle § 496 odst. 2 obchodního zákoníku přítom nabyvatel vlastnického práva podle § 496 odstavce 1 obchodního zákoníku není oprávněn u najaté věci uplatňovat její vady s výjimkou právních vad, ledaže je mu poskytnuta záruka za jakost.

Toto dispozitivní ustanovení redukuje pro nabyvatele vlastnického práva podle § 496 odst. 1 možnost uplatňovat vady věci. Jak vyplývá z textu záko-

na, jde ovšem jen o redukcii zákonných vad faktických, nikoli právních vad, a nedotýká se to vad ze záruční odpovědnosti.

Při sjednávání smlouvy o koupi najaté věci ovšem nevystačíme jen s modifikací zákonného textu.<sup>8)</sup> Dané případy lze ovšem řešit i za použití leasingové smlouvy uzavírané podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku.

<sup>8)</sup> K obchodním zvyklostem viz Suchoža, J. Husár, J. Obchodné zvyklosti a zásady obchodního zákoníka. *Právník*, 2007, č. 11, s. 1189 – 1210.

## Vydržení obchodního podílu

JOSEF HOLEJŠOVSKÝ

Pojem obchodní podíl ve společnosti s ručením omezeným (dále jen „obchodní podíl“) v současné podobě zavedl obchodní zákoník, ve znění ode dne 1. ledna 2001, podle nějž obchodní podíl představuje účast společníka na společnosti s ručením omezeným a z této účasti plynoucí práva a povinnosti (§ 114 odst. 1 obch. zák.). Jeho předchozí definice, platná ode dne účinnosti obchodního zákoníku (1. ledna 1992), se příliš nelišila, když obchodní podíl představoval práva a povinnosti společníka společnosti s ručením omezeným a jim odpovídající účast na společnosti. Tím, že obchodní zákoník speciálně definuje obchodní podíl společníka společnosti s ručením omezeným a neponechává jej jen v rámci obecné definice podílu jako takového podle § 61 odst. 1 obch. zák. (podíl představuje účast společníka ve společnosti a z ní plynoucí práva a povinnosti), byl ust. § 61 obch. zák. se použije i na podíl společníka ve společnosti s ručením omezeným coby obecná úprava, jsou do jisté míry dána specifika obchodního podílu. U obchodního podílu je nutné lišit jeho výši, jež se určuje podle poměru vkladu společníka k základnímu kapitálu, nestanoví-li společenská smlouva jinak, a dále pak hodnotu obchodního podílu. Hodnota obchodního podílu se zjišťuje pro účely obchodního zákoníku mírou účasti společníka na čistém obchodním majetku společnosti, připadající na jeho obchodní podíl. Každý společník může mít jen jeden obchodní podíl.

Obchodní podíl vzniká buďto se vznikem společnosti, nebo se vznikem účasti třetí osoby na společnosti. Kvantitativně se obchodní podíl může, ale rovněž i nemusí měnit v rámci zvyšování či snižování základního kapitálu společnosti, popřípadě i jen

v rámci změny společenské smlouvy. Obchodní podíl může být převáděn (§ 115 obch. zák.), děděn (§ 116 obch. zák.), spojován či rozdělován (§ 117 obch. zák.), obchodní podíl spolu se zánikem právnické osoby – společníka, může přecházet na jejího právního nástupce (§ 116 odst. 1 obch. zák.), může být zastaven (§ 117a obch. zák.) i exekuvován (§ 148 odst. 2 obch. zák.). Přítom však obchodní podíl není věcí, leč ve smyslu § 118 obč. zák. je chápán jako jiná majetková hodnota. To ovšem jen v hodnotovém smyslu, když v chápání obsahovém (a rovněž i chápání daném jeho pozitivním definováním v zákoně) je souborem práv a povinností vyplývajících z účasti společníka společnosti s ručením omezeným na společnosti.

Významnou otázkou proto je, zda je obchodní podíl ve vlastnictví příslušného společníka, tedy zda je, resp. vůbec může být, předmětem vlastnického práva. Vlastnické právo je definováno svým obsahem, jímž je oprávnění vlastníka předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Občanský zákoník přitom nikde výslovně neurčuje, že by předmětem vlastnického práva mohly být toliko věci. Podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod má každý právo vlastnit majetek. Obchodní podíl za takový majetek zřejmě považovat lze, a to kromě jiného i proto, že se oceňuje právě mírou účasti společníka na čistém obchodním majetku společnosti. Obchodním majetkem právnické osoby je veškerý její majetek, čistým obchodním majetkem je obchodní majetek po odečtení všech závazků. Majetkem právnické osoby jsou tak ve smyslu § 6 odst. 1 obch. zák. věci, pohledávky a jiná práva a peníze oce-

JUDr. Josef Holejšovský,  
předseda senátu  
Vrchního soudu v Praze

Usnesení Nejvyššího  
soudu ČR ze dne  
29. srpna 2007, sp. zn.  
29 Odo 1216/2005