

Koupě a pacht závodu, podnikatelský nájem

Teoretická část 1

- 1) Vymezte pojem *závod*. Co vše závod tvoří?
- 2) Co je to odštěpný závod?
- 3) Zápis vedoucího odštěpného závodu do obchodního rejstříku je svojí povahou konstitutivní, či deklaratorní? Je pracovník pověřený zastupováním podnikatele ve všech záležitostech týkajících se odštěpného závodu oprávněn podnikatele zastupovat i bez zápisu do obchodního rejstříku?

Příklad 1

Standa Šlupka a Jarda Mrkvička jsou akcionáři společnosti *Ovoce, a.s.* Standa je většinovým akcionářem společnosti (drží/vlastní 94 % akcií). Jarda je akcionářem menšinovým (drží 6 % akcií). Jarda je s tím, jak je společnost vedena, dlouhodobě nespokojen, a proto jsou téměř na denním pořádku jeho „*kverulantské výpady*“ (u soudu leží dokonce již několik žalob podaných dle § 371 a násl. ZOK). To Standu již velmi unavuje. Pojal proto rozhodnutí „zbavit se“ Jardy.

- 1) Jakých institutů může za daných okolností Standa využít? Pokuste se nabídnout paletu všech možností, analyzujte přitom důkladně klady a zápory jednotlivých řešení. Kterou z možností byste Standovi doporučili (a proč)?
- 2) Standa ztratil trpělivost a rozhodl se podnikání společnosti *Ovoce, a.s.* fakticky ukončit anebo přinejmenším utlumit. Ozval se mu přitom jeho starý známý Kamil Stroužek, který nabídl, že by od něj „*společnost koupil*“. Kamil Stroužek má však zájem jen o „*celou společnost*“ a Jarda Mrkvička by své akcie zcela jistě neprodal. Oba pánové se tedy dohodnout na prodeji závodu. Co (ve) společnosti *Ovoce, a.s.* zbude poté, co společnost prodá svůj závod Kamilu Stroužkovi?
- 3) Ke kterému okamžiku se Kamil stal vlastníkem závodu?
- 4) Součástí závodu byly mimo jiné i velké haly a další budovy na uskladnění ovoce a zemědělské techniky. V jakém okamžiku se Kamil jakožto kupující závodu stává vlastníkem těchto nemovitých věcí? Je okamžik nabytí vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem časově shodný s nabytím vlastnického práva k celému závodu? Jakou povahu má v tomto případě zápis do katastru nemovitostí?
- 5) Po několika měsících od realizace prodeje se Kamilovi ozývá Linda Lilková, která je již delší dobu věřitelkou společnosti *Ovoce, a.s.* Linda se domáhá uhrazení dluhu. Tvrdí, že dluh náležel k závodu. Kamil argumentuje tím, že o žádném dluhu nevěděl. Kdo je dlužníkem Lindy?
- 6) Předěšlou situaci (ad 3) modifikujme v tom směru, že Standa Kamila o dluhu informoval a – jak mu zákon ukládá – oznámil prodej závodu též Lindě. Té se to však nelíbí. Má totiž za to, že její pohledávka je v nebezpečí (pod vedením Kamila hrozí, že nebude nikdy uhrazena). Jak má postupovat?
- 7) Zdeněk Borovička je členem představenstva společnosti *Ovoce, a.s.*, přičemž společnost mu dluží na odměně za výkon funkce 500.000 Kč. Pan Borovička

uplatňuje tento svůj nárok u Kamila jakožto vlastníka závodu, neboť je mu jasné, že na skomírající společnosti Ovoce, a.s. toho moc nevymůže. Kamil se proti jeho nároku brání tím, že koupě závodu neznamena přechod všech pohledávek a závazků společnosti, nýbrž jen pohledávek a závazků náležejících k závodu. Kdo má pravdu?

Teoretická část 2

- 1) Objasněte význam pojmu *pacht*. V čem se pacht odlišuje do nájmu?

Příklad 2

- 1) Modifikujte příklad 1, subotážky 3) – 5), a to tak, že nejde o prodej závodu, nýbrž jeho pacht. Všechny dílčí otázky (ad 3–5) tedy při akceptaci této změny vyřešte znovu.

Příklad 3

Standa Šlupka je vlastníkem nemovitosti v exkluzivní lokalitě uprostřed města. Jarda Mrkvička se se Standou dobře zná a rád by v jeho nemovitosti zřídil svoji kancelář. Oba pánové si plácnou a uzavřou nájemní smlouvu, která je sjednána na 15 let.

- 1) Jardovi se lokalita tak moc líbí, že by v jednom z pokojů kanceláře rád začal bydlet. Je to možné?
- 2) Jarda nemovitost opatřil obrovskými transparenty, které poutají pozornost kolemjdoucích. Standovi se ale transparenty příliš nelíbí. Má pocit, že kazí dojem z celé budovy. Může požadovat odstranění reklam?
- 3) Jarda po 5 letech ztratil plnou svéprávnost a tím tedy i živnostenské oprávnění. Obchod musí zavřít. Není si ale jistý, co s nájmem. Z čeho jej nyní platit, když je nemocný a nemůže dál podnikat? Mohl by nájem nějak zrušit?
- 4) Změnila by se nějak předešlá situace (ad 3), pokud by oba kamarádi měli sjednanou smlouvu na dobu neurčitou?
- 5) Předmětem podnikání Standy je to, že svým zákazníkům (výhradně podnikatelům) pronajímá nejnovější mobilní telefony. V jednom z případů ale telefon po několika dnech přestane fungovat. Standův zákazník po něm požaduje, aby mu dodal jiný telefon. S tím Standa souhlasí, nemá však stejný typ, což zákazníka rozhoří natolik, že Standu žaluje. Má taková žaloba šanci na úspěch?
- 6) Standův zákazník navíc žádá „slevu z nájmu“. Je jeho nárok oprávněný?
- 7) Rozzlobený zákazník smlouvu vypověděl. Jak dlouhá je výpovědní doba a kdy počne běžet?