

Memo

Pro: Nadace sv. Ludmily
Datum: 18.9.2024
Předmět: Stanovisko k právním aspektům prodeje závodu Clara Futura

Vážený,

byli jsme požádáni o stručné stanovisko ohledně vybraných právních aspektů prodeje závodu označovaného jako „hotel Clara Futura“.

Předmětná transakce byla realizována na základě smlouvy o koupi závodu ze dne 30.6.2023 uzavřené mezi **Nadací sv. Ludmily**, IČO 11889225, se sídlem Hradčanské náměstí 56/16, Hradčany, 118 00 Praha 1, sp. zn. N 2018 vedená u Městského soudu v Praze, jako stranou prodávající, a společností **CF Property s.r.o.**, IČO 09727477, se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, sp. zn. C 341303 vedená u Městského soudu v Praze, jako stranou kupující („**Smlouva**“).

1. Právní forma převodu

Předmětem Smlouvy byl převod závodu (souboru jmění) původně evidovaného u strany prodávající jako tzv. „hotel Clara Futura“.

S ohledem na charakter převáděného souboru jmění je zřejmé, že zvolená forma převodu závodu je v souladu s obsahem transakce realizované Smlouvou a v souladu s právními předpisy, neboť ustanovení § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**občanský zákoník**“), definuje závod (či obchodní závod) jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.

Uvedené plyne i z právní literatury, která uvádí, že „závod mohou tvořit hmotné věci (výrobní zařízení, pozemky a budovy, zásoby hotových výrobků) i nehmotné věci (práva a závazky), movité i nemovité, osobní složky podnikání (zaměstnanci, jejich struktura, kvalifikace i úroveň zkušeností) i jiné majetkové hodnoty (databáze zákazníků, strategické plány, know-how). Zásadní je skutečnost, že všechny tyto složky dohromady tvoří jeden funkční celek.“¹

2. Zveřejnění Smlouvy a jiné dokumentace

Dle ustanovení § 2180 občanského zákoníku platí, že, je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. V souladu s uvedeným byl ve Veřejném rejstříku a sbírce listin dne 1.9.2023 zveřejněn doklad o koupi závodu. Doklad o koupi závodu byl zveřejněn ve sbírce listin vedené pro obě smluvní strany a je veřejně dostupný (také online).

Vklad vlastnického práva k nemovitostem, které jsou součástí závodu, ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí byl proveden na základě souhlasného prohlášení smluvních stran, které je dostupné ve sbírce listin katastru nemovitostí (také online).

¹ Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024.

Pro provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující je souhlasné prohlášení plně dostačující; jinak by ani příslušný katastrální úřad vklad neprovedl. Dle našeho názoru se navíc jedná o standardní přístup, kdy v obdobných transakcích není zveřejnění kompletní transakční dokumentace obvyklé, ledaže to vyžadují právní předpisy.

V této souvislosti upozorňujeme, že obsah Smlouvy je dle dohody smluvních stran považován za důvěrný, s výjimkou identifikace smluvních stran a celkové výše kupní ceny, a není tedy možné poskytovat žádné další informace týkající se obsahu Smlouvy, ledaže by to bylo výslovně a písemně ujednáno se stranou kupující.

S pozdravem

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.

Mgr. Ing. Dominika Veselá, partner