

29. 3. 2012

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nájem nebytových prostor mezi podnikateli

K upevnění jistoty podnikatelské veřejnosti v oblasti nájmu nebytových prostor přispěl nedávný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 660/2010 (ze dne 11.1.2012), který potvrdil, že smlouva o nájmu nebytových prostor, která se týká podnikatelské činnosti smluvních stran, podléhá co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a ve všem ostatním platí obchodní zákoník (obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy).



To se zdálo být jasné již od novely obchodního zákoníku (zákon č. [370/2000](#) Sb.), která vyřešila užití občanského zákoníku na vztahy uzavřené mezi podnikateli. Podle této úpravy se smlouvy mezi podnikateli, které nejsou upraveny v obchodním zákoníku, ale pouze v občanském zákoníku, řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a ve zbytku obchodním zákoníkem (tzv. „kombinovaný“ obchod podle § 261 odst. 6 obchodního zákoníku). Nejvyšší soud přitom zastával názor, že tyto závěry jsou využitelné i v poměrech smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi podnikateli a to proto, že i tato smlouva má svůj základ v občanském zákoníku (byť je podrobně upravena zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Smlouvu o nájmu nebytových prostor tak Nejvyšší soud považoval právě za tzv. „kombinovaný“ obchod (tj. takový, na který se použijí příslušná ustanovení upravující daný smluvní typ a v ostatním obchodní zákoník).

Nejvyšší soud se nicméně v jednom ze svých rozsudků (spis. zn. 28 Cdo 2181/2007) odklonil od své dosavadní judikatury popsané výše. S odkazem na jeho závazný právní názor následně nižší soudy v posuzované věci rozhodly, že vztah k nebytovému prostoru je vždy, a to i mezi podnikatelskými subjekty, vztahem občanskoprávním, nikoli obchodněprávním, proto i např. prodlení se splněním závazku vyplývajícího z takového vztahu se musí řídit nikoli obchodním zákoníkem, nýbrž příslušným ustanovením občanského zákoníku, jehož kogentní povaha vylučuje, aby byla výše úroku z prodlení určena jinak.

Rozdílnost názorů Nejvyššího soudu v otázce podnikatelského nájmu nebytových prostor odstranilo rozhodnutí tzv. velkého senátu. Rozhodnutí spis. zn. 31 Cdo 660/2010 potvrdilo, že smlouvy o nájmu nebytových prostor, které se týkají podnikatelské činnosti smluvních stran (to znamená, že nejde pouze o takové závazky, kterými se bezprostředně realizuje předmět podnikání smluvních stran, ale i o závazky, které s jejich podnikáním souvisejí) se řídí obchodním zákoníkem (samozřejmě s výjimkou zvláštní úpravy pro tento smluvní typ obsažené v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

JUDr. Isabela Pátá, Ph.D.,
advokátka

[bnt - pravda & partner, s.r.o.](#)

Advokátní kancelář pro právní a daňové poradenství ve střední a východní Evropě

Palác Langhans
Vodičkova 707/37
110 00 Praha 1

Tel.: + 420 222 929 301

Fax: + 420 222 929 341

e-mail: isabela.pata@bnt.eu

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)