

29. 3. 2012

Vezměte, 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:

- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)