

9. 3. 2016

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

Převzetí zákaznické základny může přijít draho

Již více než dva roky mají nájemci prostorů sloužících k podnikání, jejichž nájem byl ukončen výpovědí pronajímatele, právo na poskytnutí náhrady za výhodu získanou převzetím jejich zákaznické základny. I nadále však toto právo přináší více otázek než odpovědí.



Příslušné ustanovení § 2315 občanského zákoníku upravuje tuto problematiku následovně: *„Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.“* Při bližším zkoumání tohoto ustanovení zjistíme, že skrývá hned několik záležitostí.

Předně je třeba si vyjasnit podmínky, za kterých může právo na náhradu vzniknout. Komentářová literatura[1] uvádí následující podmínky:

- a) vytvoření zákaznické základny nájemcem;
- b) výpověď nájmu ze strany pronajímatele;
- c) výhoda pronajímatele nebo nového nájemce, kterou převzetím zákaznické základny získal.

Z uvedeného je zřejmé, že se musí jednat o zákaznickou základnu, kterou vytvořil přímo nájemce, nikoliv základnu, kterou nájemce sám dříve pouze převzal. Navíc musí dojít k faktickému převzetí zákaznické základny, ať už přímo pronajímatelem, či novým nájemcem pronajímaného prostoru. Zejména v případech, kdy po skončení nájmu původního nájemce dojde k podstatné změně činnosti provozované v prostoru, případně když nebude v prostoru dále docházet ke styku se zákazníky, nedojde k převzetí zákaznické základny, byť samotná zákaznická základna vytvořena být mohla a mohla mít i významnou hodnotu.

Je otázkou, zda jediným možným způsobem ukončení nájemní smlouvy zajišťujícím právo na náhradu za převzetí zákaznické základny je výpověď ze strany pronajímatele (avšak nikoliv pro hrubé porušení povinností nájemce). Gramatický výklad zákona jinou možnost nepřipouští a nebude tak patrně sporu o tom, že v případě ukončení nájmu v důsledku uplynutí dohodnuté doby či dohodou se náhrada bez dalšího neposkytuje. Sporná však může být situace, kdy dojde například k odstoupení pronajímatele od smlouvy s účinky do budoucna. Důvod pro odstoupení přitom může být v nájemní smlouvě dohodnut tak, že nepůjde o odstoupení pro hrubé porušení povinností nájemce. Jednalo by se tedy o velmi podobnou situaci, s jakou zákon spojuje právo na poskytnutí náhrady. Avšak

vzhledem k tomu, že poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny je určitou výjimkou, není pravděpodobně jakýkoliv extenzivní výklad tohoto ustanovení na místě.

Použití u „starých“ nájmu

Často zmiňovanou[2] záludností ustanovení § 2315 občanského zákoníku je jeho použití i na nájemní vztahy vzniklé před účinností v současné době platného občanského zákoníku. Je tomu tak v souladu s přechodným ustanovením § 3074 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého se *nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem*. Přestože smluvní strany při uzavírání smlouvy před rokem 2014 o žádné náhradě za převzetí zákaznické základny neuvažovaly, vznikla účinností občanského zákoníku pro pronajímatele nová (překvapivá) povinnost pro případ ukončení nájmu výpovědí.

Publikován byl i opačný názor[3], dle kterého by se náhrada za převzetí zákaznické základny nevztahovala na ty nájemní vztahy vzniklé před účinností v současné době platného občanského zákoníku, u kterých by z výkladu smlouvy bylo zřejmé, že smluvní strany neuvažovaly při uzavírání smlouvy o jiné právní úpravě a jejich práva a povinnosti měly být upraveny komplexně. K tomu však lze oprávněně namítnout to, že před zavedením § 2315 občanského zákoníku patrně všichni pronajímatelé považovali obsah nájemní smlouvy za komplexní minimálně z hlediska úpravy, resp. absence úpravy, pravidel o poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny. Náhrada by se dle uvedeného výkladu v zásadě uplatnit nemohla. Tím by se ale výklad textu zákona dostal do přímého rozporu s jeho doslovným zněním.

Kdo musí poskytnout náhradu

Ustanovení § 2315 občanského zákoníku mlčí o tom, kdo je povinen k poskytnutí náhrady, když uvádí pouze to, že se má jednat o náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny. Z toho by bylo možné dojít k závěru, že náhradu poskytne ten, kdo převzetím zákaznické základny získal výhodu. Nový nájemce však není vůči původnímu nájemci v žádném smluvním vztahu. O existenci zákaznické základny nemusel konečně nový nájemce vůbec vědět.

Přednost proto bude potřeba dát výkladu, dle kterého je k poskytnutí náhrady povinen v každém případě pouze pronajímatel. Pouze pronajímatel je totiž s původním nájemcem ve smluvním vztahu. Tomuto výkladu nasvědčuje i systematické zařazení ustanovení mezi závazky z právních jednání a nikoliv mezi závazky z jiných právních důvodů.

Výše náhrady

Text zákona mlčí i o tom, v jaké výši má být náhrada poskytnuta. Příliš v tomto ohledu nepomáhá ani důvodová zpráva, která uvádí pouze to, že bude třeba vycházet z obvyklé ceny zákaznické základny a že se počítá s jednorázovou náhradou. Důvodová zpráva se zde pravděpodobně dostává do rozporu s textem zákona, neboť náhrada má být poskytnuta za výhodu získanou převzetím zákaznické základny, nikoliv za samotnou hodnotu zákaznické základny.[4]

Výhoda nového nájemce získaná převzetím zákaznické základny by mohla spočívat například v tom, že uspoří náklady na vybudování zákaznické základny, kterou pouze převzal. Výše náhrady by se v takovém případě stanovila dle výše nákladů na vybudování převzaté základny.[5] To však předpokládá, že nový nájemce by sám byl vůbec schopen vlastními silami odpovídající zákaznickou základnu vybudovat. Jinou možností stanovení výše náhrady by mohlo být porovnání zisku dosahovaného v příslušném prostoru převzatém spolu se zákaznickou základnou se ziskem

dosahováním v obdobném prostoru k podnikání. Pak je však nutné vyřešit otázku, za jak dlouhé období by měl být rozdíl v zisku počítán.

Výhoda pronajímatele by mohla být vyčíslena na základě rozdílu ve výši nájemného dosahovaného za pronájem prostoru spolu s převzatou zákaznickou základnou a bez ní. I zde je otázkou, za jak dlouhé období je nutné rozdíl počítat. Komentářová literatura[6] v této souvislosti navrhuje období jednoho roku.

Konečně není zřejmé, zda se má poskytnout náhrada ve výši součtu výhod získaných pronajímatelem a novým nájemcem, nebo jestli má výše náhrady odpovídat pouze výhodě jednoho z nich. Gramatický výklad ustanovení hovoří spíše ve prospěch náhrady dle výhody pouze jednoho z dvojice pronajímatel a nový nájemce, naopak z logiky věci by měla být náhrada poskytnuta ve výši celé výhody získané převzetím zákaznické základny.

V každém případě bude při stanovení výše náhrady záležet na okolnostech konkrétního případu a lze předpokládat, že výše náhrady bude předmětem znaleckého ocenění, což jen dále zvyšuje transakční náklady spojené s ustanovením § 2315 občanského zákoníku.

Závěr

Zařazení ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny do úpravy nájmu prostoru určeného k podnikání jistě sledovalo ušlechtilý cíl. Nicméně samotné zákonné ustanovení je spíše přítěží. Pro pronajímatele je hrozbou předem jen těžko kvantifikovatelných výdajů v případě ukončení smlouvy a navíc může sloužit jako prostředek, jak hrozit pronajímateli žalobou. Pro nájemce zase neposkytuje dostatečnou oporu pro stanovení výše náhrady, které by se mohl domáhat, a nechává na něm důkazní břemeno ohledně vytvoření, převzetí i hodnoty zákaznické základny. V praxi proto je a pravděpodobně i bude ustanovení § 2315 občanského zákoníku v nájemních smlouvách pravidelně vylučováno.



Mgr. Ing. Lukáš Vrána

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

-
- [1] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 521.
- [2] Například Vlk, V. Tři změny, které nebyly potřeba. Epravo.cz [online]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#) či Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 522.
- [3] Bezouška, P. Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání. Epravo.cz [online]. [cit. 2016-02-26]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).
- [4] Příkladem může být situace, kdy si v prostoru bývalé pivnice otevře sám pronajímatel restauraci zaměřenou na gastronomii. Přestože původní hosté pivnice dochází po určitou dobu ze zvyku nadále na své oblíbené místo, jsou pro nového provozovatele restaurace spíše negativem, když svou přítomností odrazují potenciální novou klientelu, na kterou nová restaurace cílí. K převzetí zákaznické základny tak došlo, výhodu tím však nový provozovatel nezískal.
- [5] Obdobně například Dejlová v Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 415.
- [6] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 522.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)