

Konkurenční či jinak OMEZUJÍCÍ UJEDNÁNÍ

● *Jsem nájemce a provozovatel obchodu s oblečením v nákupním centru a pronajímatel si v nájemní smlouvě vymínil, že nesmím otevřít jiný obchod ve vzdálenosti 50 km od nákupního centra. Je tento postup pronajímatele oprávněný?*

V praxi se konkurenční či jinak omezující ujednání v komerčních nájemních smlouvách o nájmu obchodních prostor v nákupních či outletových centrech běžně objevují, a to jak ve prospěch pronajímatelů, tak ve prospěch (klíčových) nájemců.

Jedním z druhů takovýchto omezujících ustanovení ve prospěch pronajímatele jsou pak právě výše popsaná omezení, tzv. rádiusové klauzule, které zakazují nájemcům provozování obchodní činnosti v určité vzdálenosti dané počtem kilometrů či dojezdovým časem od nákupního centra. Tyto povinnosti nájemců jsou pak často zajištěny vysokými smluvními pokutami nebo možností pronajímatelů nájemní smlouvu předčasně ukončit.

Pronajímatelé si těmito omezujícími smluvními ustanoveními snaží udržet určitou exkluzivitu jejich nákupního centra a zároveň se vyhnout „parazitování“ stejných obchodů v určité vzdálenosti od centra na trzích obchodu v jejich nákupním centru, jelikož ve většině případů mají ve smlouvách sjednáno tzv. obrátové nájemné. Obrátové nájemné je, jak již název napovídá, odvozené od výše obrátu nájemce v příslušném obchodě, přičemž má pronajímatel šanci na vyšší příjem z nájmu, pokud zákazníci budou chodit pouze do obchodu v jeho nákupním centru.

Pokud jde o omezující ujednání ve prospěch nájemců, typicky se vysky-



tují taková, která omezují pronajímatele v možnosti pronajmout prostory ve stejném nákupním centru či areálu. Taková ujednání v nájemních smlouvách si běžně vymíňují většinoví nebo jinak důležití nájemci nákupních center či areálů.

Právě k tzv. rádiusovým klauzulím se nedávno poprvé vyjádřil také český Úřad pro ochranu hospodářské soutěže („ÚOHS“), který uložil svým prvoinstančním nepravomocným rozhodnutím pokutu za uzavírání a plnění zakázaných dohod na trzích pronájmu obchodních prostor v outletových centrech společnosti Via FAOC s.r.o. („Via FAOC“), která provozuje pražské outletové centrum Fashion Arena Prague Outlet.

Nájemci centra nesměli dle těchto klauzulí v nájemních prostorech provozovat svoji činnost, tj. pronajímat si obchodní prostory v jiném outletovém centru v určitém geografickém okruhu od Fashion Areny. Informace o tom byla zveřejněna dne 12. 4. 2018 na webových stránkách ÚOHS. Citované rozhodnutí ÚOHS je prvním českým rozhodnutím v oblasti komerčních nájmu, které se problematiky těchto v praxi běžných konkurenčních ujednání dotýká.

Podle rozhodnutí ÚOHS v případě Via FAOC jde o zakázané dohody, jejichž výsledkem mohlo být narušení hospodářské soutěže na relevantním trhu pronájmu obchodních prostor v outletových centrech za účelem prodeje outletového zboží na území vymezeném 60minutovou dojezdovostí od outletového centra a dále i na lokálně vymezených relevantních trzích pronájmu obchodních prostor v outletových centrech za účelem prodeje outletového zboží na území nacházejícím se mimo území uvedené výše.

Na evropské úrovni se pak rádiusovými klauzulemi ve prospěch pronajímatele zaobíral německý protimonopolní úřad (rozhodnutí bylo potvrzeno také v navazujících soudních řízeních), který považuje za přípustné rádiusové klauzule do vzdušného rádia 50 km od outletového centra s maximální dobou účinnosti 5 let. V projednávaném případě provozovatel outletového obchodního centra (pronajímatel) sjednal ve svých nájemních smlouvách s výrobci/prodejci značkových produktů rádiusové klauzule, které zakazovaly

nájemcům provozovat obchod v jiném outletovém centru nebo samostatný obchod v okruhu 150 km kolem daného outletového centra.

Omezující ustanovení sjednané v nájemních smlouvách ve prospěch klíčového nájemce pak v listopadu 2016 posuzoval v případě Maxima Latvija (významný lotyšský provozovatel obchodů v hypermarketech) Soudní dvůr Evropské unie („SDEU“). SDEU konstatoval, že pouhá okolnost, že smlouva o pronájmu obchodních prostor, která se týká nájmu velké plochy v obchodním centru, obsahuje doložku přiznávající nájemci právo bránit pronajímateli, aby v tomto obchodním centru pronajal obchodní prostory dalším nájemcům, neznamená, že účelem uvedené smlouvy je omezit hospodářskou soutěž. Dále pak konstatoval, že v daném případě bude zapotřebí z právního a hospodářského hlediska podrobně zkoumat, zda doložka v nájemních smlouvách může narušit soutěž na příslušném relevantním trhu.

Než se situace ohledně posuzování konkurenčních ujednání v nájemních smlouvách v českém právním prostředí vyjasní (což lze nejdříve očekávat ve vztahu k rádiusovým klauzulím ve prospěch pronajímatele, které posuzuje ÚOHS v případě Via FAOC), je zapotřebí při sjednávání a posuzování takových ujednání vždy postupovat obezřetně a zohledňovat okolnosti konkrétního případu, zejména tržní podíly na relevantních trzích či tržní sílu, počet konkurentů, potenciální omezení vstupu na trh, dobu trvání či geografickou vzdálenost rádiusových klauzulí. Toto pak platí i pro nájemní smlouvu ve výše uvedeném případě, kdy by bylo pro posouzení zákonnosti rádiusové klauzule s dosahem 50 km od nákupního centra nutné posoudit danou situaci ze všech popsanych hledisek.

Pokud by omezující ujednání v podobě rádiusových klauzulí byla ze strany ÚOHS shledána jako odporující předpisům na ochranu hospodářské soutěže, byla dle mého názoru ze soukromoprávního hlediska absolutně neplatná a nevymahatelná.

Argumentem pro absolutní neplatnost je skutečnost, že taková ustanovení mohou mít vliv na další soutěžitele, a tedy na hospodářskou soutěž jako celek. Pro vás jako nájemce by to pak znamenalo, že se těmito ujednáními nemusíte řídit a za jejich porušení vám nehrozí žádné sankce ze strany pronajímatele. ■

JUDr. Miroslav Dudek,
vedoucí advokát bpv Braun Partners

ANKETA

ČESKÉ A SLOVENSKÉ STAVBY STOLETÍ

1918-2018

Co se stalo za posledních sto let
ve stavitelství a architektuře
v naší republice?

Sto let je v historii stavitelství zlomek,
ani ne jedno procento času, a to pokud
počítáme pouze období staveb, které
byly budovány s jasným záměrem
a podle plánů.

Jak tedy vybrat reprezentanty
stoletého vývoje stavitelství?

Dejte hlas své stavbě, hlasujte v anketě
České a slovenské stavby století!

www.stavbystoleti.cz

U PŘÍLEŽITOSTI
100. VÝROČÍ VZNIKU
ČESKOSLOVENSKA