Nájem prostoru sloužícího k podnikání

Jedním z řady institutů, které do své úpravy inkorporoval zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“, případně „NOZ“), je nájem prostoru sloužícího k podnikání. Zákonná podoba předmětných smluvních vztahů, dříve upravená zejména zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZNPNP“) a v neřešených otázkách pak subsidiárně zákonem 40/1964 Sb., občanský zákoník, a zákonem 513/1991 Sb., obchodní zákoník,[1] však zmíněnou inkorporací nejen, že nepozbyla nežádoucí útržkovité úpravy podobné té dřívější, nýbrž nově získala, jak bude nastíněno níže, pro praxi řadu nežádoucích problémů a nejasností.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KŘÍŽ A PARTNEŘI

Zmíněné neduhy se však neuplatní pouze na smlouvy nově uzavírané, nýbrž na základě ustanovení § 3074 NOZ (který potvrzuje nepsané pravidlo, že zákony je nutné číst vždy odzadu), kromě vzniku smlouvy a dříve vzniklých jednotlivých práv a povinností, i na smlouvy stávající, které se tak s účinností občanského zákoníku bez dalšího podřídily nové úpravě. Samostatnou otázkou pro případnou diskuzi samozřejmě zůstává, zda je vůbec dané ustanovení v souladu se zásadami autonomie vůle a principy retroaktivity, na které se občanský zákoník ve svých úvodních ustanoveních sám odvolává.

Forma a základní náležitosti smlouvy

Jednou z několika pozitivních změn je snížení formálních požadavků na formu a obsah samotné smlouvy. Zatímco původní úprava ZNPNP požadovala pod sankcí absolutní, tedy nezhojitelné, neplatnosti formu písemnou (byť bez nutnosti podpisů na jedné listině) a řadu explicitně stanovených podstatných náležitostí (vedle předmětu nájmu i uvedení jeho účelu, stanovení nájemného a spojených náhrad, za určitých okolností pak i dobu nájmu a předmět podnikání nájemce), občanský zákoník od těchto požadavků ustupuje a co se formy týče, umožňuje uzavření předmětné nájemní smlouvy i v ústní či konkludentní podobě.

Zatímco snížené požadavky na formu smlouvy se v praxi pravděpodobně příliš neuplatní, snížení požadavků na uvedení nezbytných náležitostí ve spojitosti s prioritizací platnosti smlouvy nad její neplatností[2] už uplatnění bezesporu najde.

Podle občanského zákoníku tak není třeba explicitně uvádět účel nájmu,[3] údaj u předmětu podnikání nájemce,[4] výši nájemného[5] a plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětných prostor (natož výši těchto plnění).[6]

Samozřejmě zůstává požadavek uvedení předmětu nájmu, který vyplývá přímo z pojmových znaků samotného nájemního vztahu (tedy dočasnosti, převedení práva užívat danou věc, individuálnosti předmětu nájmu a úplaty za převedení daného práva).[7]

Předmět nájmu

Další ze základních změn se dotýká „důvodu“ pro použití speciální úpravy. Dle ZNPNP byl určující veřejnoprávní charakter daných prostor, tedy existence stavebního rozhodnutí stanovujícího pro dané místnosti nebo jejich soubory jiný účel, než je bydlení. Nově se však speciální úprava použije u prostor nebo místností, u kterých je účelem daného nájmu provozování podnikatelské činnosti a které pak slouží alespoň převážně podnikání (to bez ohledu na to, zda je tento účel vyjádřen či není). Zjednodušeně řečeno jde tedy o účel stanovený pouze na základě smluvního vztahu či plynoucí z povahy věci.

V souvislosti s v úvodu zmíněným podřazením stávajících smluv pod úpravu občanského zákoníku je nyní možno vysledovat 3 základní kombinace použití obecných a zvláštních ustanovení, což je další z řady aspektů prohlubujících právní nejistotu smluvních stran.

V nejčastějším případě bude nastávat faktický překryv předmětů nájmů pro použití speciálních ustanovení u staré i u nové úpravy (tedy např. u pronájmu kanceláří či skladů). Na druhou stranu si je však možné představit situace, kdy se dříve uplatnila úprava zvláštní, nicméně dnes bude použita úprava obecná (např. garáž pronajatá pro soukromé účely) či situace zcela opačné, kdy se dříve použila úprava obecná, nicméně dle občanského zákoníku se jedná o úpravu zvláštní (např. byt využívaný pro podnikatelskou činnost či stavby pronajímané jako věci hromadné[8]); opomenout pak ale ani nelze vztahy dříve upravené speciální úpravu, dnes však zcela odlišně podřízené úpravě pro nájem bytů (např. ateliéry). V rámci praxe tak každé analýze dílčích ustanovení smlouvy a jednotlivých práv a povinností bude muset předcházet zjištění původního a nově platného základního rámce.

Diskutabilním prvkem také zůstává možnost uzavření smlouvy k prostorům, které vzniknou teprve v budoucnu. Byť se obecné ustanovení § 2202 odst. 2 NOZ staví k takovýmto smlouvám spíše pozitivně, důvodová zpráva mluví o tom, že prostorem sloužícím podnikání se zásadně rozumí „vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci“, tedy část již pravděpodobně existující (což svým způsobem odpovídá dřívějším judikatorním závěrům týkajícím se požadavkům existence kolaudačního rozhodnutí pro platnost dané nájemní smlouvy[9]). Osobně sice v dané věci zastávám spíše kladný názor, skutečnou odpověď však přinese opět až rozhodovací praxe soudů.

Nájemné a platby spojené s nájmem

Základní povinností nájemce a jedním z pojmových znaků samotného nájemního vztahu je povinnost hradit smluvně či zákonem určené nájemné.

Jak bylo naznačeno, není samotná explicitní výše nájemného podstatnou náležitostí dané smlouvy a v případě absence relevantního ustanovení se uplatní zákonné pravidlo výše obvyklé,[10] jakož i povinnost hradit nájem měsíčně pozadu.[11] V případě zákonné podoby úhrady nájemného však vyvstává další z řady otázek a to skrze absenci určení jeho konkrétního data splatnosti; na to pak je navázané nejasné určení případného prodlení (a z něj odvozeného např. zákonného práva pronajímatele vypovědět i nájem na dobu určitou[12]), úroků z prodlení či rozličných sankčních ujednání.

Určité změny pak prodělalo i právo nájemce na slevu z nájmu. Na tu mu vzniká nárok v případě

prodlení pronajímatele s odstraněním vytčené vady,[13] při opravě předmětu nájmu po nepřiměřeně dlouhou dobu nebo při ztížení užívání po dobu této opravy[14] (což je oproti předchozí úpravě další z novinek) či v případě uplatnění práva k daným prostorům ze strany třetí osoby.[15] Poměrně specifický je pak první z uvedených nároků, u kterého nájemce musí své právo uplatnit do 6 měsíců ode dne zjištění (případně možnosti zjištění) dané vady. Problematické a nejasné však zůstává, zda je třeba uplatnit dané právo přímo u pronajímatele[16] či rovnou u soudu;[17] názory na danou problematiku jsou rozdílné.

Co se týče služeb spojených s nájmem, nejčastěji se v praxi pravděpodobně uplatní dohoda stran co do jejich rozsahu tak do výše peněžních úhrad. V případě, že tato dohoda schází, je pronajímatel povinen zajistit služby dle občanského zákoníku nezbytné.[18] Má se však za to, že takovými službami jsou všechny explicitně určené v ustanovení § 2247 odst. 2 NOZ[19] a které v řadě případů nemusí být pro nájemce vůbec relevantní (např. čištění komínů v novostavbách, televizní vysílání v průmyslových halách); jsem však toho názoru, že se uvedená vyvratitelná domněnka uplatní i v případě, kdy dané plnění nebude z povahy věci vůbec možné či bude pro výkon nájmu zcela zbytečné.

Další částečně problematické ustanovení je spojené s odkazem, dle kterého se způsob rozúčtování cen a úhrady služeb řídí zvláštním právním předpisem. Tím je pak zákon 67/2013 Sb., který ve svém ustanovení § 1 odst. 4 kogentně stanoví, že veškerá ujednání dle daného zákona musí mít písemnou formu. Byť tedy samotná nájemní smlouva per se může být uzavřena v naprosto libovolné formě, rozúčtování služeb s tímto nájmem spojených musí být vždy písemné.

Užívání předmětu nájmu

Víceméně v souladu s dřívější úpravou je pronajímatel povinen předat nájemci předmět nájmu (nově stanoveno se vším, co je nezbytné k jeho užívání), tento poté udržovat (s výjimkou běžné údržby, která jde k tíži nájemce) a zajistit nájemci nerušené užívání.

Zrcadlově k tomu je nájemce povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému nebo obvyklému účelu. Co se však týče rozsahu či způsobu užívání daných prostor, zůstává otázkou, jak se praxe postaví k případným jednostranným změnám těchto činností ze strany nájemce. Ten má totiž dle ustanovení § 2304 NOZ zakázáno

- provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, a
- pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

A contrario, pokud by některá z těchto podmínek nebyla splněna, případně půjde o změnu nepodstatnou,[20] dá se dovodit, že předmětná změna bude povolená.

V souvislosti s právy a povinnostmi jednotlivých smluvních stran je třeba upozornit i na „staronový“ institut pachtu, který tuzemská právní úprava opustila v roce 1950. Pacht je oproti nájmu, kdy je daný předmět dán nájemci k dispozici pouze pro užívání, specifický zejména dalším pojmovým znakem a to právem pachtýře předmět pachtu požívat, tedy brát z něj plody a užitky.

Zatímco u některých věcí je pacht snadněji představitelný či zákonem přímo upravený (zemědělské pozemky, závod), právě u prostor sloužících k podnikání je situace značně problematická a v praxi i drobná záležitost (např. určitý zisk, který může být v souvislosti s užíváním věci generován; množství

vybavení ve vlastnictví pronajímatele a poskytnuté společně s prostory) může znamenat použití jiného smluvního typu. Bohužel ani judikatura k dřívějším předpisům není v těchhle záležitostech příliš jednotná. Obtížnost celé situace pak završuje fakt, že smlouvy obsahově odpovídající pachtu a uzavřené před účinností občanského zákoníku (tedy většinou stranami označené jako smlouvy nájemní) se řídí dosavadní právní úpravou.

Ukončení nájmu

Nájem prostoru sloužícího k podnikání lze ukončit celou řadou způsobů, které byly poplatné už úpravě dřívější, či které byly zavedeny nebo specifikovány až občanským zákoníkem (dohodou, odstoupením od smlouvy, zánikem předmětu nájmu, ale i kupř. změnou okolností či odstupným); vyloučené nejsou ani důvody zákonem neupravené a stanovené pouze stranami.[21] S ohledem na rozsah celé problematiky se zde však soustředím pouze na úpravu specifickou pro nájem podnikatelských prostor.

Občanský zákoník zde oproti obecnému nájmu částečně nabourává pravidlo o nemožnosti vypovězení smlouvy na dobu určitou a dává nájemci právo tak učinit v případě nemožnosti vykonávat předmětnou podnikatelskou činnost (skrze ztrátu oprávnění či nezpůsobilost daných prostor), případně v případě hrubého porušování povinností ze strany pronajímatele.[22]

Částečně zrcadlově pak může nájem vypovědět i pronajímatel, má-li být dotčená nemovitá věc odstraněna či přestavěna, případně tehdy, kdy nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.[23] Co se druhého případu týče, stanoví zákon příkladmo, co je možno považovat za takové hrubé porušení. Vedle poměrně jasného prodlení s úhradou nájmu či spojených služeb je jako výpovědní důvod zakotveno chování nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ (stanovujícím právo nájemce na štíty a návěstí na nemovitosti). Byť tento odkaz měl mířit pravděpodobně na vedlejší ustanovení § 2304 NOZ (týkající se diskutované jednostranné změny činnosti nájemce), což je podpořeno textací původních návrhu zákona, není dle mého názoru tento chybný odkaz přílišným problémem, jelikož nezákonná změna činnosti nájemcem je jistě dostatečným důvodem pro možnost výpovědi skrze „obecné“ hrubé porušení povinností nájemce.

Další problematické ustanovení spojené s výpověďmi smluv uzavřených na dobu určitou je ustanovení § 2311 NOZ, dle kterého se na tyto situace použijí ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou obdobně. Oproti původním návrhům občanského zákoníku, kde byla uvedena jednotlivá a konkrétní ustanovení, v současné podobě není zcela jasné, která by se měla na dané vztahy použít; zda ta, která jsou relevantní pouze pro nájem bytu na dobu určitou, případně i ty, které jsou relevantní jak pro nájem bytu na dobu určitou, tak zároveň pro nájem na dobu neurčitou.

Bezproblémová pak není ani výpověď pro smlouvy na dobu neurčitou. U těch bude obecná výpovědní doba 6 měsíců, v případě vážných důvodů pro podání výpovědi a za předpokladu, že smlouva netrvá po dobu delší 5 let, pouze 3 měsíce. Byť tato výpověď nemusí být odůvodněná, přiložení důvodů je spíše vhodné, zejména skrze objektivizaci případné zkrácené výpovědní doby.

Další novinkou spojenou s ukončením nájmu je pak institut námitek, které musí vypovídaná a s výpovědí nesouhlasící strana písemně vznést do 1 měsíce vůči straně druhé. Pokud tak neučiní, ztratí právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi u soudu. Jelikož je daný institut spojený s poměrně krátkými lhůtami (tj. 1 měsíc pro podání samotných námitek, 2 měsíce pro podání žaloby), je potřeba věnovat zvýšenou pozornost i ukončování stávajících smluv.

Určitou kuriozitou spojenou s ukončením nájmu (a opět schopnou překvapit práva neznalé smluvní strany) je tzv. náhrada za převzetí zákaznické základny, obecně řečeno náhrada za opuštění místa,

na kterém jsou koncoví zákazníci zvyklí poptávat určitou službu nebo určité zboží. Toto plnění, zejména pak jeho výši či periodicitu, však občanský zákoník nijak dále nerozvádí, jeho specifikace tedy bude určena až následnou praxí. Toto pak platí i o osobě, vůči které bude nájemce oprávněn domáhat se daného plnění, tedy zda půjde o pronajímatele nebo nového nájemce.

Poslední změna, na kterou bychom rádi upozornili, se týká déletrvajících smluv. Již dřívější judikatorní závěry dovodily, že nájem sjednaný na dobu přesahující obvyklou délku lidského života není nutně neplatný, nicméně nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou.[24] Podobně se k problematice staví i občanský zákoník, dle kterého se u nájmů delších 50 let má za to, že jsou sjednány na dobu neurčitou, nicméně v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.[25] Problém je spojený především s použitím vyvratitelné domněnky. Opět až rozhodovací praxe v budoucnu ukáže, zda danou domněnku lze vyvrátit například prostou klauzulí „tato smlouva se uzavírá na dobu určitou na dobu 75 let“ či zda bude nutné dané ustanovení vyloučit explicitně. Podle důvodové zprávy se domněnka neuplatní, pokud tak plyne „z okolností právního případu nebo z výslovně projevené vůle stran“, prvně uvedený způsob by tedy měl stačit. Otázkou pak také zůstává, jak dané vztahy ovlivní obecná možnosti domáhat se zrušení smluv, které zavazují člověka na dobu delší 10 let.[26]

Závěr

Je patrné, že v oblasti nájmu podnikatelských prostor přinesl občanský zákoník řadu změn, bohužel ne vždy výkladově jasných či pro praxi pozitivních. Tento aspekt je pak posílen zmíněným podřazením předmětných smluvních vztahů nové úpravě, tedy zakomponováním institutů, o kterých neměly smluvní strany v době uzavírání smlouvy ani potuchy.

S ohledem na pestrost obchodních vztahů je jasné, že tyto dopady budou v některých případech silnější než v jiných. V každém případě bude zajisté zajímavé sledovat, jak si bude budoucí judikatura radit jak s těmito dílčími případy, tak s vývojem celého institutu nájmu prostoru určeného k podnikání.

Mgr. Ing. Martin Jurník,
advokátní koncipient

Advokátní kancelář Kříž a partneři s.r.o.

Dlouhá 13
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 334
Fax: +420 224 819 343

e-mail: info@ak-kp.cz

---
[1] pro vztah obchodního zákoníku a nájmu nebytových prostor viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010
[2] § 574 NOZ
[3] § 2302 NOZ
[4] účelem nájmu dle § 2302 a násl. je provozování podnikatelské činnosti, nicméně explicitní požadavek uvedení této činnosti není zakotven; neuvedení je podpořeno i možným nespecifikováním samotného účelu. Občanský zákoník však stanoví (§ 2304), že i implicitně vyjádřenou činnost není možné bez dalšího jednostranně měnit.
[5] § 2217 odst. 1vespojitosti s § 2302 odst. 1 NOZ
[6] § 2247 vespojitosti s § 2247 NOZ
[7] § 2201 NOZ
[8] viz např. 32 Oso 1263/2006
[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo1775/2002
[10] § 2217 odst. 1 NOZ
[11] § 2218 NOZ
[12] § 2309 odst. 2 NOZ
[13] § 2208 NOZ
[14] § 2210 NOZ
[15] § 2212 NOZ
[16] § 628 NOZ
[17] § 619 NOZ
[18] § 2303 ve spojitosti s § 2247 odst. 2 NOZ
[19] dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu
[20] § 2304 odst. 2 NOZ
[21] § 1 NOZ
[22] § 2308 NOZ
[23] § 2309 NOZ
[24] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo2747/2004
[25] § 2204 odst. 2 NOZ
[26] § 2000 NOZ

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti
- Státní zaměstnanci a úředníci v byznysu: Flexinovela bourá hranice a otevírá dveře do podnikatelských orgánů

- K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev
- Student je spotřebitel: ÚS redefinoval smluvní vztahy se soukromými VŠ
- Zákaz změny k horšímu (reformace in peius) se neuplatní u nákladových výroků
- Přinese rozsáhlá novela zákona o ochraně přírody a krajiny urychlení povolovacích procesů?
- Nový zákon o kybernetické bezpečnosti: co se mění a jak se připravit?
- Fungování Rady pro rozhodování sporů podle Červené knihy FIDIC
- Úprava styku rodiče s dítětem nízkého věku v tzv. navykacím režimu a poté
- Právní novinky v roce 2025, část čtvrtá – implementace nové definice domácího násilí
- V Mělníce by se chtěl soudit každý aneb úspěšnost návrhů na vydání předběžného opatření u okresních soudů