7. 3. 2013

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

Nový občanský zákoník a nájmy nebytových prostor

Nový občanský zákoník, jehož účinnost má nastat úderem půlnoci dělící rok 2013 od roku 2014, přinese mimo jiné nová pravidla pro nájemní smlouvy. Tato pravidla obsahují řadu více či méně výrazných změn oproti stávající úpravě. Tento článek popisuje hlavní změny v oblasti nájmů nebytových prostor.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Úvodem stojí za to zdůraznit přechodná ustanovení nového občanského zákoníku („NOZ“). Z § 3074 odst. 1 NOZ totiž vyplývá, že nájem se řídí NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Toto ustanovení dále stanoví, že podle dosavadních právních předpisů se posuzují jen vznik nájmu, resp. práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ. To znamená, že nová pravidla nájmu nebudou platit jen pro nájemní smlouvy uzavřené po 1.1.2014, ale i pro nájemní smlouvy uzavřené před tímto datem. Z toho je jednoznačně patrné, jak široký praktický dopad bude mít nová úprava nájemního práva.

Nebytové prostory

Nejnápadnější změnou v oblasti nájmu nebytových prostor je skutečnost, že nová úprava nájemního práva pojem nebytových prostor opouští. Spolu s tímto pojmem mizí i zvláštní zákon upravující nájemní vztahy k nebytovým prostorům - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, patří mezi právní předpisy, které NOZ deroguje.

To však neznamená, že NOZ nerozlišuje mezi jednotlivými druhy nájmů. V souladu s tím §§ 2302 až 2315 NOZ obsahují zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Klíčové pro posouzení, zda tato ustanovení na konkrétní nájemní smlouvu dopadají, je účel, pro který se nájem sjednává. Použijí se, jestliže tímto účelem je provozovat v daném prostoru nebo místnosti podnikatelskou činnost a slouží-li pak tyto alespoň převážně podnikání. Podle § 2302 odst. 1 NOZ tento závěr platí bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen.

Ve vztahu ke stávajícím nájemním smlouvám na nebytové prostory se lze domnívat, že požadavek podnikatelského účelu u nich bude většinou dán. V těchto případech se proto jejich právní režim s účinností NOZ překlopí do zvláštního režimu nájmu prostor sloužících podnikání, přičemž ve zbývajícím rozsahu se použijí obecná ustanovení o nájmu podle §§ 2201 až 2234 NOZ. Pokud tomu tak nebude - typicky tam, kde nájemcem nebytových prostor je osoba z neziskového sektoru – budou se právní vztahy řídit pouze obecnou úpravou nájmu.

Doba trvání nájmu

V současné době je možno nájemní smlouvu k nebytovým prostorům uzavřít na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou, která v takovém případě musí být v nájemní smlouvě uvedena. Od této skutečnosti se mimo jiné odvíjejí možné způsoby, jak nájem ukončit. Jakkoli se rozdíl mezi oběma možnostmi zdá být ostrý, judikatura jej v některých případech stírá. Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 dovodil, že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou. Není-li jiné dohody stran, takový nájem pak podle současné úpravy může každá ze stran vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Ustanovení § 2204 odst. 2 NOZ nově zavádí pravidlo, podle kterého se ohledně nájmu ujednaného na dobu určitou, která však přesahuje 50 let, má za to, že byl dojednán na dobu neurčitou. Toto ustanovení však současně stanoví, že v prvních 50 letech lze takový nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Z důvodové zprávy vyplývá, že toto pravidlo je vedeno snahou předejít podobné judikatuře a ctít smluvní autonomii.

Jisté pochybnosti předně vzbuzuje fakt, že uvedené pravidlo je formulováno jako vyvratitelná domněnka, která připouští důkaz opaku. Znamená to, že ji lze vyvrátit také odchylným smluvním ujednáním? Jde o to, že hypotézou uvedeného pravidla je požadavek, aby smlouva byla uzavřena na dobu určitou přesahující 50 let. Postačuje tedy k vyloučení aplikace uvedeného pravidla ujednání, že nájem se sjednává na dobu určitou přesahující 50 let; tedy postačuje pro vyloučení pravidla naplnění stejné podmínky, jaká platí pro jeho použití? Takový závěr se zdá absurdní, nicméně o tom, že tuto domněnku lze vyloučit smluvně, svědčí i důvodová zpráva. Ta totiž uvádí, že opačný závěr, než který vyplývá z této domněnky, může plynout „z okolností právního případu nebo z výslovně projevené vůle stran.“ Otázkou je, zda k tomu bude postačovat prosté ujednání doby nájmu nad 50 let (což by znamenalo efektivní neutralizaci této domněnky), „kvalifikované“ ustanovení typu „smlouva se uzavírá na dobu určitou 60 let a pro účely § 2204 NOZ to strany myslí vážně“.

Bez ohledu na odpověď na předchozí otázku může mít toto ustanovení dopad i na stávající nájemní smlouvy. Zatímco do konce roku 2013 budou nájemní smlouvy sjednané na dobu delší 50 let s nejvyšší pravděpodobností vypověditelné podle pravidel platných pro smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, od roku 2014 je bude do uplynutí 50 let od jejich uzavření možno vypovědět toliko z ujednaných důvodů (a pokud žádné ujednány nebyly, zřejmě i z obecných zákonných důvodů použitelných na nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou).

Vedle toho není konečně ani vyloučena aplikace obecného § 2000 NOZ. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje kohokoli na dobu delší než 10 let (u člověka případně také na dobu jeho života), lze se po uplynutí 10 let domáhat zrušení závazku. Podle tohoto ustanovení soud závazek zruší i tehdy, pokud dojde k takové změně okolností, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvou byla dále vázána. Vyloučení tohoto ustanovení je podle § 2000 odst. 2 NOZ možné pouze tehdy, pokud je zavázanou stranou právnická osoba.

Změny během doby trvání nájmu

NOZ zachovává pro nájmy nebytových prostor již v současnosti platné pravidlo, podle kterého změna vlastníka předmětu nájmu nemá bez opačného smluvního ujednání vliv na trvání nájemní smlouvy. Toto pravidlo NOZ nově činí součástí obecného nájemního práva (§ 2221 odst. 1, resp. § 2222 odst. 1 NOZ). Výjimku představuje situace, kdy nový vlastník neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata. V takovém případě je podle § 2222 odst. 2 NOZ oprávněn nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je jejím nájemcem. V této souvislosti není nezajímavé, že NOZ připouští zápis nájemního práva do katastru nemovitostí. Z § 2203 NOZ ovšem vyplývá, že se tak nemůže stát bez souhlasu pronajímatele jako vlastníka. Mezi ustanovení o změně vlastnictví k předmětu nájmu patří také § 2223 NOZ, podle kterého strana, která

nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

Další zajímavou modifikací je ustanovení § 2221 odst. 2 NOZ - pokud pronajímatel převedl vlastnické právo k předmětu nájmu, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví. Výjimku představuje situace, kdy nový vlastník o takových ujednáních věděl. Důsledky např. pro smluvenou výší nájemného přitom NOZ neřeší. Toto ustanovení tedy obsahuje určité riziko, že se pronajímatel, který v nájemní smlouvě přijal nadstandardní závazky, pokusí těchto závazků zbavit účelovým převodem předmětu nájmu. Meze daně z převodu nemovitostí ani dobrých mravů v tomto ohledu jistě nejsou nepropustné.

Zajímavé je též ustanovení § 2307 odst. 1 NOZ, podle kterého může nájemce prostoru sloužícího podnikání s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží. Je totiž docela dobře možné, že toto ustanovení říká více, než z něj na první pohled vyplývá. Mezi možné způsoby „převodu podnikatelské činnosti“ zcela určitě patří smlouva o prodeji podniku, resp. terminologií NOZ „koupě závodu“ (§§ 2175 an. NOZ). S ohledem na to, že § 2307 odst. 1 NOZ je formulován velice obecně, se zdá pravděpodobné, že pro přechod nájmu bude dokonce i v rámci prodeje závodu nezbytný souhlas pronajímatele. To by pro dispozici závodem, jehož součástí je nájem prostor sloužících podnikání, znamenalo poměrně výrazné omezení

Ukončení nájmu prostor sloužících podnikání

U nájmu prostor sloužících podnikání NOZ rozlišuje způsob jeho ukončení v závislosti na tom, zda byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou. Nájem na dobu neurčitou lze podle § 2312 NOZ zásadně vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou. NOZ současně zachovává možnost předčasně vypovědět také smlouvu na dobu určitou. Dispozitivní katalog výpovědních důvodů pro nájemce (§ 2308 NOZ), resp. pronajímatele (§ 2309 NOZ) je sice oproti současnému stavu redukován, ale lze konstatovat, že je v podstatných ohledech podobný současnému stavu. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční a výpověď musí pod sankcí neplatnosti obsahovat odůvodnění.

NOZ současně zavádí institut námitek (§ 2314 NOZ), který je motivován snahou omezit možné spory vznikající v souvislosti s ukončením nájmu výpovědí. Do jednoho měsíce od doručení výpovědi má vypovězená strana možnost vznést u protistrany písemné námitky. Pokud pronajatý prostor vyklidí v souladu s výpovědí, platí, že výpověď přijímá bez námitek (§ 2313 NOZ). Jestliže tak neučiní, ztrácí právo později se domáhat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Toto právo jinak má v případě, že strana, která jí dala výpověď, tuto výpověď nevezme zpět do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byly (včas) doručeny písemné námitky; vypovězená strana může toto právo využít do dvou měsíců od uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi. Jakkoli se může zdát, že pokud vypovězená strana uvedené časové limity nedodrží, její práva zanikají, pravděpodobně dochází pouze k jejich promlčení. To vyplývá z ustanovení § 654 odst. 1 NOZ, který zánik práva pro nevykonání připouští jen tam, kde je to zákonem výslovně stanoveno.

Perličkou na závěr je pak institut náhrady za převzetí zákaznické základny upravený v § 2315 NOZ. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud skončí nájem výpovědí ze strany pronajímatele a nejde o výpověď pro hrubé porušení povinností nájemce, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Podle důvodové zprávy NOZ počítá s jednorázovou náhradou, pro jejíž určení bude třeba vycházet z obvyklé ceny zákaznické základny. Vedle pravděpodobných komplikací při určení výše náhrady, může být Achillovou patou tohoto institutu také nejistota, vůči komu má nájemce své právo na tuto náhradu uplatnit. Smluvnímu závazkovému právu by zřejmě více slušelo uplatnění vůči pronajímateli, nicméně NOZ výslovně počítá s možností domáhat se náhrady také od nového nájemce. Odpověď však zřejmě nepřinese nic jiného, než praxe.

Mgr. Jan Veselý,
advokátní koncipient

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026