10. 5. 2017

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

Označení pronajatých obchodních prostor

Pokud jde o označení prostoru sloužícího k podnikání vývěsními štíty či jinými označeními a znameními, zájmy pronajímatele a nájemce se zpravidla liší. Nájemce má obvykle zájem na co nejvyšší míře propagace vlastního podnikání, zatímco pronajímatel má obvykle na zřeteli například zachování estetického rázu budovy a minimalizaci problémů s označením prostor souvisejících.

Předně je třeba uvést, že označit zvenčí viditelně provozovnu obchodní firmou nebo názvem nebo jménem a příjmením podnikatele a jeho identifikačním číslem osoby je povinností podnikatele podle § 17 odst. 7 živnostenského zákona. Pronajímatel by tedy neměl bránit nájemci – podnikateli v označení v tomto rozsahu.

Takový rozsah označení však nebude pro podnikatele často dostatečný, když nebude dostatečně zabezpečovat propagaci jejich podnikatelské činnosti. Podnikatelé proto budou mít zájem na označení svých obchodních prostor vývěsními štíty, světelnými panely, návěstími a podobně. Dříve platný zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor tuto problematiku neřešil, a pokud se tedy nájemce a pronajímatel na označení prostor nedohodli, nebylo umístění označení (nad rámec požadavků živnostenského zákona) obecně možné. Občanský zákoník (89/2012 Sb.) pak od 1. ledna 2014 novou úpravou pozici nájemců do určité míry zlepšil, a to s ohledem na přechodné ustanovení § 3074 občanského zákoníku jak pro nově uzavřené nájmy, tak i pro již existující nájmy.

Bez souhlasu ne?

Podle § 2305 občanského zákoníku může nájemce nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními, avšak pouze se souhlasem pronajímatele. Současně však stejné ustanovení dává pronajímateli možnost souhlas odepřít jen z vážného důvodu. Takovým vážným důvodem bude zejména protiprávnost zamýšleného označení (literatura [1] uvádí jako poněkud extrémní příklad použití hákového kříže nebo obdobného symbolu v označení), případně jeho rozpor s dobrými mravy nebo hrozící poškození nemovitosti v důsledku plánované instalace označení. Méně jednoznačným případem pak bude například narušení estetického rázu nemovitosti či požadavek na jednotný formát označení u všech nájemců apod. Pokud však ohledně vážnosti důvodu pro odepření souhlasu s označením nemovitosti nedojde k dohodě, bude na nájemci, aby se žalobou u soudu domohl konstatování, že pronajímatelem uváděný důvod pro odepření souhlasu není dostatečně vážný, což bude zpravidla zdlouhavý proces.

Naopak k urychlení procesu zajištění souhlasu s opatřením nemovitosti štíty a návěstími slouží zákonná fikce souhlasu v případě nečinnosti pronajímatele. Ke vzniku zákonné fikce se vyžaduje:

- písemná žádost nájemce o udělení souhlasu;
- absence jakéhokoliv vyjádření pronajímatele k takové žádosti ve lhůtě 1 měsíce.

Zatímco pro žádost nájemce je k dosažení zákonné fikce souhlasu obligatorně stanovena písemná forma, vyjádření pronajímatele žádnou předepsanou formu nemá. V případě sporu ohledně existence a včasnosti vyjádření pronajímatele však bude na pronajímateli, aby prokázal existenci svého vyjádření k žádosti nájemce. I zde lze tedy doporučit vyjádření v písemné formě a s potvrzením o jeho doručení nájemci (zákonem stanovená jednoměsíční lhůta je lhůtou hmotněprávní, vyjádření pronajímatele se tedy musí během jednoho měsíce dostat do sféry vlivu nájemce).

Přiměřenost označení

Jakmile nájemce dosáhne souhlasu, popř. fikce souhlasu pronajímatele s umístěním vývěsních štítů či jiných označení, může nemovitou věc, ve které se nachází pronajatý prostor sloužící jeho podnikání, takto označit, avšak pouze v přiměřeném rozsahu. Co je přiměřeným rozsahem, bude nutno posoudit vždy s ohledem na konkrétní okolnosti, zejména ve vztahu k poměrům v příslušné budově, k nájemcům případných dalších prostor v budově (kteří mohou mít také zájem na umístění vlastního označení), k místním poměrům a podobně.

Občanský zákoník dále nijak nespecifikuje obsah štítů a návěstí. Jejich obsahem tak může být název nebo obchodní firma nájemce, ale také jeho logo, značka nabízených produktů (pokud ji může nájemce takto používat), ale například i obecné označení druhu nabízeného zboží nebo služeb („obuv“, „kadeřnictví“ atd.).

Přiměřenost rozsahu opatření nemovité věci štíty a návěstími pak lze patrně vztáhnout i na přiměřenost nutné kooperace vyžadované od pronajímatele. Zákon v tomto směru pronajímateli povinnosti specificky neukládá, jeho součinnost by tedy měla spočívat především v povinnosti organizačně umožnit instalaci štítů či návěstí. Naopak, přiměřeným rozsahem označení by zpravidla nemělo být takové označení, které vyžaduje zahájení stavebního řízení a účast pronajímatele v něm.

Pro vyloučení nejasností ohledně rozsahu označení na nemovité věci je proto vhodné již v žádosti o souhlas s umístěním štítů, návěstí nebo jiných označení jejich rozsah a podobu co nejpřesněji vymezit, například plánem či vizualizací. V případě udělení souhlasu pronajímatelem pak již nebude nutné řešit, co je v daném případě přiměřeným rozsahem označení nemovité věci.

Lze označení prostor zpoplatnit?

Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak, není označení nemovité věci, kde se nalézá prostor sloužící podnikání nájemce, samostatně zpoplatněno, protože ze zákona nárok na poskytnutí dodatečné platby za umístění štítů a návěstí nevyplývá. Poplatek za umístění štítů a návěstí tak je již zahrnut v platbě nájemného. Jak je však uvedeno výše, jedná se pouze o označení nemovité věci v přiměřeném rozsahu. Pokud má nájemce zájem na umístění štítů či návěstí ve větším rozsahu, který bude překračovat běžný resp. přiměřený rozsah označení obchodních prostor (například světelné logo na střeše budovy apod.) bude umístění takového označení záviset na dohodě s pronajímatelem, který bude mít zpravidla zájem na zpoplatnění takové nadstandardní služby. Rozlišení, zda se v konkrétním případě jedná o onačení štítem v přiměřeném rozsahu, nebo zda se jedná již o nadstandardní umístění reklamy na budově, nebude jednoduché a bude opět záležet na okolnostech daného případu.

Vzájemnou dohodou nájemce a pronajímatele se lze od výše uvedeného odchýlit. Bez takové dohody však dle názoru autora nelze udělení souhlasu pronajímatele s umístěním štítů a návěstí podmiňovat

zaplacením dodatečné platby, resp. neposkytnutí pronajímatelem požadované dodatečné platby za možnost umístění štítu nebo návěstí není vážným důvodem pro odmítnutí souhlasu. Naopak případné skutečné náklady pronajímatele spojené se samotným fyzickým umístěním štítů či návěstí bude nájemce povinen nahradit.

Odstranění označení

Po skončení nájmu má nájemce povinnost odstranit jím umístěné štíty, návěstí nebo jiná znamení a uvést nemovitou věc do původního stavu. Pokud však příslušná označení opatří sám pronajímatel (např. za účelem zajištění jednotného charakteru všech označení umístěných na nemovité věci) nemá nájemce bez dalšího povinnost taková označení odstranit. To platí i v případě, že nájemce pronajímateli nahradil jím vynaložené náklady na opatření takového označení. Pokud bude mít tedy pronajímatel zájem na tom, aby označení na budovu umisťoval sám, měl by se s nájemcem výslovně dohodnout i na náhradě nákladů na umístění i odstranění takového označení.

Řešení pro praxi

Přestože občanský zákoník rámcově upravuje práva a povinnosti nájemce a pronajímatele ve vztahu k umístění štítů, návěstí a jiných znamení či označení na nemovité věci, mohou v konkrétních případech vzniknout nesnadno řešitelné situace závisející na výkladu zákonem použitých neurčitých právních pojmů. Lze proto doporučit vyřešit otázku označení pronajatých prostor předem již v nájemní smlouvě, a to včetně specifikace takového označení a ujednání ohledně souvisejících finančních požadavků pronajímatele. Pro případ změny názvu či loga nájemce je současně vhodné ujednat to, že nájemce má právo na změnu původně dohodnutého označení na jím nově aktuálně používané označení či logo.

Mgr. Ing. Lukáš Vrána,
advokát

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] Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 380.

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

Další články:

- Přezkum rozhodnutí CAS vnitrostátními soudy Evropské unie
- Matzner: Řešme také jak dál s AML. A vyvarujme se nadměrné zátěži a zbytečné byrokracie
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny
- Dočasný zákaz výkonu funkce statutára dle zákona o kybernetické bezpečnosti a nové povinnosti pro statutáry
- Soudní ombudsman jako most mezi soudy, advokacií a veřejností
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla
- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24
- Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu