

10. 5. 2007

Vezmite, prosíme, na vedomí, že text článku odpovídá platné právni úpravě ke dni publikace.

Povinnosti prenajímateľa a nájomcu nebytových priestorov vs. legislatívne zmeny podmienok výroby

Bezpečnosť a nezávadnosť výrobkov je oblasťou, ktorá je predmetom obrovského množstva stále prísnejších predpisov, ktoré sú jednak dôsledkom tlaku komunitárneho práva a jednak zdravého rozumu, pretože istota nezávadnosti a bezpečnosti nakupovaných výrobkov je základným predpokladom spokojného života spotrebiteľov.[1]

Veľké percento výroby prebieha v priestoroch, ktoré výrobcom nepatria a ich využívanie je riešené nájomnými vzťahmi. Mojm ciežom je poukázať na nejasnosti v povinnostiach jednotlivých zmluvných strán a možnostiach, ktoré vznikajú práve v prípadoch legislatívnych zmien, upravujúcich podmienky pre výrobu, a týmto nájomcovi dočasne alebo trvalo znemožňujú využívanie prenajatých priestorov.

Zákonnú úpravu nájmu nebytových priestorov nachádzame v občianskom zákonníku a v zákone 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov.[2] Je nutné podotknúť, že najvhodnejším riešením pre strany je, vzhľadom na prevažnú dispozitívnu ustanovení uvedených zákonov, venovať vzájomným právam a povinnostiam zvýšenú pozornosť už na počiatku vzťahu v procese kontraktácie a podrobne ich upraviť v zmluve. Ak k takémuto riešeniu nedôjde, prípadne zvolené riešenie nepokrýva vzniknutú situáciu, vzťahy nájomcu a prenajímateža sa riadia ustanoveniami zákona.

Zákon o nájme upravuje povinnosti zmluvných strán v §5 a otázky, ktoré nerieši podliehajú subsidiárne úprave §663 a nasl. občianskeho zákonníka. Otázkou, ktorá v obdobných vzťahoch vzniká je: aký je rozsah povinností prenajímateža upravovať a meniť vlastnosti prenajímaných priestorov práve tak, aby naplnili meniace sa podmienky, ktoré kladie na výrobu legislatíva?

Podža §5 zákona o nájme je povinnosťou prenajímateža, za predpokladu, že nie je dohodnuté inak, odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom k dohovorému účelu nájmu, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a umožniť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

Povinnosť prenajímateža?

Je nesporné, že mnohé priestory sa v dôsledku zmieňovaných legislatívnych zmien stávajú čiastočne, či úplne nevyužiteľné a teda nemôžu slúžiť k dohovorému účelu. Je však možno povinnosťou vykonávať tieto zmeny a úpravy zaťažovať prenajímateža? Takto extenzívne poňatie povinnosti prenajímateža podža §5 zákona o nájme by pre, už tak pomerne nespravodlivo zaťaženého prenajímateža, predstavovalo neprimerané bremeno a pravdepodobne by viedlo k dvom základným dôsledkom a to buď zvýšeniu nájomného za prenajímaný objekt či prípadne k celkovému poklesu ponuky priestorov, pre takéto využitie v dôsledku prílišného rizika vzniku dodatočných nákladov pre prenajímateža. Preto sa domnievam, že je správne preniesť toto riziko na nájomcu a vnímať ho v rámci komplexu jeho podnikateľského rizika. K takejto úvahe vedie aj jazykový výklad ustanovenia §5 zákona o nájme, kde je povinnosť prenajímateža obmedzená na „udržiavanie“, za čím možno vidieť

zachovávanie istého „statusu quo“[3], ktorý platil v dobe uzatvorenia nájomnej zmluvy a nie povinnosť prispôbovať priestory každej legislatívnej požiadavke. K podpore tohto chápania prenajímatežových povinností smeruje i znenie §13 zákona o nájme, ktorý hovorí o povinnosti nájomcu vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu a teda zákon sám o sebe vôbec nepočíta so zmenami na týchto priestoroch zo strany prenajímateža.

Možnosti nájomcu

Aké možnosti vlastne má nájomca, ktorému bolo legislatívnym zásahom znemožnené užívanie prenajatých priestorov? Najjednoduchšou cestou je vyriešenie tejto otázky zmluvne, čo zákon umožňuje. Takéto riešenie je najvhodnejšie a správna formulácia zodpovedajúcej zmluvnej doložky je predpokladom pre predchádzanie budúcim sporom.[4] Práve uvedená ideálna situácia je však v praxi skôr výnimkou, preto sa pokúsím poukázať na riešenia, ktoré ponúka zákon.

Základným inštitútom, ktorý väčšinu nájomcov v obdobnej situácii napadne ako prvý je výpoveď nájomnej zmluvy. Táto možnosť je samozrejme využiteľná, ale z hľadiska nájomcu má mnohé nevýhody. V konkrétnej situácii bude vždy záležať na samotnej úprave v nájomnej zmluve a na zvolenej dĺžke výpovednej lehoty, avšak ak budeme vychádzať z podpornej úpravy §12 zákona o nájme, táto činí 3 mesiace od začiatku mesiaca nasledujúceho po doručení výpovedi. Zásadnou nevýhodou vypovedania nájomnej zmluvy je z pohľadu nájomcu jeho pretrvávajúca povinnosť platiť nájmné a to v plnej výške, pretože nárok na zžavu z nájomného vzniká podľa §8 len v prípade porušenia povinností prenajímateža, čo v tomto prípade nenastalo.[5] Pri mylnej predstave, že nájomca oprávnené uplatňuje zžavu z nájomného môže nastať nepríjemná situácia, keďže sa dostane do omeškania s platbou nájomného, z čoho môže pre prenajímateža vzniknúť právo požadovať úroky z omeškania, či zmluvnú pokutu, čo môže pri nájme výrobných komplexov v konečnom dôsledku ešte značne zvýšiť náklady nájomcu.

Druhým a pre nájomcu pravdepodobne vhodnejším nástrojom je možnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy. Riešenie tejto situácie je obsiahnuté v §48 vo vzťahu k §679 občianskeho zákonníka. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť kedykoľvek, ak sa ním prenajatá vec (a teda podporne aj nebytový priestor) stane nespôsobilá k obvyklému alebo dohovorenému užívaniu, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť. Legislatívnu zmenu samozrejme nemožno považovať za porušenie povinnosti žiadnej zo strán, a preto vzniknutá situácia dané podmienky napĺňa, a odstúpenie od zmluvy prichádza do úvahy. Keďže zo zákona sa zmluva odstúpením ruší od počiatku, je nutné aby si strany vrátili vzájomné plnenia, čo v tomto prípade prakticky nie je reálne a existujú minimálne dve vhodné riešenia vzniknutej situácie a to buď započítanie takto vzniknutých pohľadávok alebo predvídanie možnosti vzniku obdobnej situácie v zmluve a formulovať odstúpenie ako inštitút s účinkami až od momentu odstúpenia, čo by do značnej miery vzťahy v tejto konkrétnej situácii uľahčovalo.[6]

Na záver možno len ešte raz podčiarknuť význam správne zvolených zmluvných ustanovení, ktoré budú jasne formulovať vôľu strán a neponechajú priestor prípadným sporom.

Autor je študentom právnickej fakulty MU.

[1] Ako konkrétny prípad môžeme zvoliť napríklad potravinársku výrobu, ktorej regulácia sa, najmä v posledných rokoch, významne sprísnila.

[2] Ďalej len zákon o nájme.

[3] §5/3 zákona o nájme jasne hovorí len o potrebe opráv a opravu možno vyložiť ako uvedenie do predchádzajúceho funkčného stavu, nie ako úpravu vyhovujúcu zmenených podmienkam.

[4] Určité, pre nájomcu výhodné riešenie poskytujú napr. doložky typu: V prípade znemožnenia užívania prenajatých priestorov v dôsledku legislatívnej zmeny v podmienkach kladených na výrobu zmluva zaniká dňom účinnosti týchto zmien.

[5] Do istej miery spravodlivé riešenie možno hžadať napr. v doložke typu: Výpovedná lehota z nájmu je 6 mesiacov, v prípade okolností, ktoré znemožňujú užívanie priestorov k dohovorenému účelu bez zavinenia zmluvných strán sa táto skrakuje na polovicu a nájomca má nárok na zžavu ...% z výšky nájomného.

[6] Túto možnosť zákon predvída a vo formulácii účinkov odstúpenia od zmluvy dáva zmluvným stranám v §48 OZ úplnú vožnosť a je možné ju využiť napr. doložkou typu: Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší od momentu doručenia odstúpenia druhej strane.

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)