24. 11. 2003

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

Zajištění povinností nájemce z finančního plnění ze smlouvy o nájmu nebytových prostor z právní pozice pronajímatele

Uzavírá-li pronajímatel nájemní smlouvu, měl by preventivně předpokládat možnost porušování povinností ze smlouvy vyplývajících ze strany smluvního partnera, kterým může být jak právnická či fyzická osoba. Porušení povinnosti nájemce v jejímž důsledku vznikne pohledávka pronajímatele z neuhrazeného nájmu, úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, smluvní pokuty, náhrady škody, úroků ....

Nájem nebytových prostor (dále jen „NP“) a vztahy z něho vyplývající a na základě něho vznikající je upraven zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ ZNNP“), který je v souladu s ust. § 720 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZ“) zvláštním právním předpisem subsidiární povahy. Tj. vše co není upraveno v ZNNP a nad rámec kogentních ustanoveních právních norem smluvně v kontraktu se řídí ustanoveními ZOZ. Z tohoto základního právního rámce je třeba vycházet pro účely dalšího výkladu zajištění finančních plnění ze smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „SNNP“).

Zajišťovací prostředky jsou právními instrumenty posilující právní jistotu smluvních stran v řádné splnění povinností druhé (třetí i další) smluvní strany ze smlouvy vyplývající, tedy v důsledku posilují postavení věřitele vůči dlužníkovi. Není vždy pravidlem, aby zajišťovací instrumenty byly součástí smluvního vztahu hlavního, ale mohou být předmětem akcesorického smluvního vztahu, který je svou povahou na hlavním závazku zcela závislý a jeho vlastnosti, existence i povaha jsou dány právě hlavním závazkovým vztahem, to vše v souladu s platným právem. S ohledem na občanskoprávní povahu nájmu nebytových prostor se i zajištění povinnosti smluvních stran budou řídit výlučně ZOZ, popř. zvláštními předpisy subsidiární povahy. Jak již naznačuje označení tohoto článku, účelem je poradit právě pronajímatelům a zároveň případným věřitelům jak účinně již při uzavírání samotného kontraktu zajistit v budoucnu splanou finanční povinnost nájemce a zároveň případného dlužníka, která má základ v platně uzavřeném kontaktu a bez něhož by pohledávka na jedné straně a závazek na straně druhé ani nevznikly.

Základní výčet a úprava zajišťovacích institutů vhodných k zajištění plnění ze smluv o nájmu nebytového prostoru (ve svém důsledku sankcí za nesplnění povinnosti) můžeme rozdělit do dvou základních skupin a to

A) smluvní zajištění, kterými jsou :
a) smluvní pokuta (§§ 544 – 545)
b) ručení (§§ 546 – 550)
c) zástavní smlouva (§552)
d) zajištění závazku převodem práva (§553)
e) zajištění postoupením pohledávky (§554)
f) jistota (jistina, kauce) (§§ 555-557)
g) uznání dluhu (§ 558)

B) zákonné zajišťovací instituty, kterými jsou :

h) úroky z prodlení (§ 517 odst. 2 ZOZ, nařízení Vlády č. 142/1994 Sb.)
i) náhrada škody při prodlení (§ 519 ZOZ)
j) zadržovací právo, neboli zákonné zástavní právo k movitým věcem nájemce (§§672 ZOZ)

S výše uvedenými zajišťovacími instituty taktéž souvisí jednání pronajímatele jako důsledek porušení povinnosti nájemcem a zároveň jako možnost preventivní předcházení vzniku dalších dlužných částek či růst jejich výše. Tímto se rozumí :
k) výpověď smlouvy
l) odstoupen od smlouvy se zákonnými účinky ex tunc (od počátku) a popř. smluvními ex nunc (ode dne účinků odstoupení)

Uzavírá-li pronajímatel nájemní smlouvu, měl by preventivně předpokládat možnost porušování povinností ze smlouvy vyplývajících ze strany smluvního partnera, kterým může být jak právnická či fyzická osoba. Porušení povinnosti nájemce v jejímž důsledku vznikne pohledávka pronajímatele z neuhrazeného nájmu, úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, smluvní pokuty, náhrady škody, úroků z prodlení může spočívat jak v neuhrazení smluvního nájmu či služeb dodávaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (vodné, stočné, elektrika, plyn, úklid atd.) tak v porušení nefinančních smluvních povinností jako např. nezpřístupnění prostoru, nenahlášení počet osob v prostoru pracovněmístně v prostoru umístěných, nedovolený podnájem, užívání k jinému účelu aj. Ale právě jen nějaká finanční plnění ze smlouvy vyplývající lze zajistit ve smyslu zajišťovacích institutů. Zajistit smluvně jako budoucí finanční plnění (popř. jsou zajištěny ze zákona) lze sjednaný nájem, služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, popř. povinnost k jiným finančním plněním ze smlouvy vyplývajících a při uzavírání smlouvy, popř. ve formě dodatků přesně specifikovaných.

Ze zákona vzniká pronajímateli (věřiteli) právo požadovat společně s dlužnou částkou i její příslušenství ve formě úroků z prodlení, které jsou v tomto případě stanoveny vyhl. Vlády 142/1994 Sb. ve výši dvojnásobku diskontní sazby ČNB. Úroky jsou počítány z dlužné částky od prvního dne prodlení s plněním do doby zaplacení jistiny,přičemž co do vlastností sleduje osud zajišťované pohledávky (promlčení, vznik atd.).

Vedle úroků z prodlení lze v případě vzniku škody v důsledku prodlení požadovat i úhradu škody, ale pouze co do výše, která není kryta zákonnými úroky z prodlení (§ 519 ZOZ).

Zadržovací právo pronajímatele ze zákona vzniká k věcem způsobilým být předmětem exekuce (§ 322 zák. č. 99/1963 S., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ; tedy ne např. snubní prsten fyz. osoby, hotové peníze z pokladny do výše 1000,-- Kč), které jsou ve vlastnictví nájemce a to dnem vzniku nájemního poměru. Zástavní právo dle tohoto zadržovacího institutu zajišťuje pouze pohledávky z nájemného, tedy nikoliv z titulu úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, náhrady škody vzniklé závadným jednáním nájemce či smluvní pokuty z porušení nějaké povinnosti nájemce. Zbavit se zástavního práva k vlastním věcem může nájemce pouze tím, že odstraní předmět zástavy z předmětu nájmu do doby jejich sepsání soudním vykonavatelem, které ze zákona musí být provedeno do 8 pracovních dnů od zadržení předmětných movitých věcí v nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele, popř. marným uplynutím této prekluzivní lhůty. Právo pronajímateli svědčí jak po dobu trvání nájemního vztahu a tudíž faktického užívání předmětu nájmu nájemcem tak případě ukončení kontraktu a fyzického vyklízení předmětu nájmu.

Vedle zákonných zajišťovacích institutů je možné zajistit právo pronajímatele smluvně. Zajistit lze pohledávku v budoucnu vzniklou, popř. pouze pohledávku již existující, tj. po vzniku. Nejčastějším zajištěním práva pronajímatele je kogentně stanovená písemná forma dohody o smluvní pokutě se

stanovením její konkrétní výše popř. způsobu jejího stanovení, dni vzniku, splatnosti. Smluvní pokuta není příslušenstvím pohledávky a např. při soudním uplatnění nároku na plnění se i z celé výše smluvní pokuty vypočítává zákonný soudní poplatek, taktéž ji lze nárokovat samostatně i v případě následného splnění pohledávky ze zajištěného plnění. Z hlediska účetního je vhodné věnovat pozornost formulaci splatnosti smluvní pokuty a ponechat si možnost jejího nárokování např. na základě písemné výzvy k její úhradě, nikoliv tedy stanovit termín splatnosti ke dni porušení povinnosti nájemcem. Ze zákona není povolen souběh smluvní pokuty a náhrady škody z titulu porušení stejné povinnosti, když smluvní pokuta plní paušální náhradu za případně vzniklou škodu. Souběh těchto dvou institutů však zajistit v plné výši výslovným smluvním ustanovením. Souběh smluvní pokuty a zákonných úroků z prodlení vyloučen není. Výše smluvní pokuty nemůže být soudem moderována pro její nepřiměřenost, nicméně uznání smluvní pokuty v plné výši je závislé na uvážení soudu ve vztahu k aplikaci ust. § 3 odst. 1 ZOZ o dobrých mravech.

Písemnou smlouvou mezi pronajímatelem a třetí osobou (jinou než nájemcem) lze zaručit úhradu budoucí i existující pohledávky pronajímatele za nájemcem prostřednictvím institutu ručení, tj. úhradou splatné existující pohledávky na místo nájemce (dlužníka), přičemž po úhradě pohledávky vznikne pohledávka ručitele vůči dlužníkovi ve stejné výši jako původní ručitelský závazek. V praxi si lze představit takovouto smlouvu např. s fyz. osobou, která je společníkem obch. společnosti (nájemce), popř. mateřskou společností.

Zajistit existující i budoucí pohledávku lze písemnou zástavní smlouvu k nemovité, movité věci pohledávce dlužníka. Hlavní teze procesní náležitosti vzniku zástavy (den odevzdání movité zástavy pronajímateli, zápisem do rejstříku movitých zástav, zápisem do katastru nemovitostí) jsou tématem náročnějším, tedy případným předmětem jednoho z dalších článků.

Existující i budoucí pohledávku lze taktéž zajistit postoupením pohledávky nájemce či třetí osoby pronajímatelovi, přičemž postoupená pohledávka je zajišťovacím institutem do doby úhrady pohledávky pronajímatele vůči nájemci a z institutu vyplývá závazek pronajímatele postoupit pohledávku zpět v závislosti na splnění zajištěné pohledávky. Převodem práva z nájemce na pronajímatele lze zajistit splatnou pohledávku nájemce vůči věřiteli. Přičemž právo musí náležet právě a jenom nájemci.

Kauce (jistota) je finanční částka zpravidla složena k rukám pronajímatele ke dni vzniku nájemního poměru ve výši x-násobku sjednaného nájmu (obvykle 2-3 měsíčního násobku). Kauce může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním nebytového prostoru, popř. příp. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení. Způsob užití kauce pronajímatelem bez souhlasu nájemce, její doplňování, zajištění jejího doplnění, vyúčtování aj. je nutné smluvně dohodnout v části nájemní smlouvy upravující kauci, jinak se pronajímatel vystavuje riziku nařčení z bezdůvodného obohacení.

Posledním z běžných zajišťovacích institutů existující pohledávky je písemný projev nájemce, kterým uznává existenci dluhu co do důvodu a výše, přičemž důsledkem je potvrzení existence a titul vzniku pohledávky pronajímatele a nový desetiletý běh promlčecí lhůty pro její uplatnění u příslušného orgánu státní správy.

Zajištění smluvních i zákonných povinností jak je výše uvedeno lze kombinovat a upravovat v závislosti na vůli smluvních stran, tam kde zákon kogentně smluvní vůli neomezuje. Ovšem míra bonity smluvního partnera je dána mnohými ukazateli, kterým je třeba věnovat před, po i během smluvního vztahu náležitou pozornost (historie, osoby statutární ale i ostatní osoby firmy, pověst nájemce, prezentované hospodářské výsledky, platební morálka atd.). V důsledku takovéhoto zvýšeného zájmu lze předejít mnohým budoucím nepříjemnostem, které lze v důsledku eliminovat

taktéž důsledným zajištěním smluvních či zákonných práv a řádným písemným kontraktem.

Irena Lazurová, advokát
lazurova@akmajer.cz

AK Majer a partneři

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

Další články:

- 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
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe