

NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR – VYBRANÉ OTÁZKY

ALICA OBERTO VÁ

Právnická fakulta, Masarykova univerzita, Česká republika

Abstract in original language

Příspěvek je zaměřen na úpravu nájmu nebytových prostor v novém občanském zákoně. Zabývá se vybranými ustanoveními, a to především těmi, které přinášejí změny v porovnání se stávajícím právními předpisy. Příspěvek rozebírá jednotlivé otázky především s ohledem na jejich praktické dopady a poukazuje přitom na zásadní oblasti, kterými by se měli budoucí pronajímatel i nájemce zabývat.

Key words in original language

nájem, nebytový prostor, nový občanský zákoník, délka nájmu, zápis do katastru nemovitostí, převzetí zákaznické základny, výpověď, rebus sic stantibus

Abstract

The contribution is focused on the lease of the non-residential premises, as it will be regulated by the new Civil Code. It deals with the selected provisions, mainly those, which set out the changes to the current legal regulation. The contribution analyzes these issues mainly in regard to their practical consequences and it refers to the essential points, which should be taken into consideration by the lessor or the lessee.

Key words

lease, non-residential premises, new Commercial Code, length of the lease, registration in the Land Register, overtaking the customers' base, termination, rebus sic stantibus

1. ÚVOD

Ve svém příspěvku se zabývám nájmem nebytových prostor, jelikož se této problematice věnuji i v práci a považuji za vhodné upozornit na některé aspekty nové právní úpravy, která má být účinná od 1. 1. 2014. Je zřejmé, že vzhledem k rozsahu příspěvku není možné obsáhnout vymezenou problematiku v celé její šíři. Z toho důvodu jsem se, jak již název naznačuje, zaměřila jen na několik vybraných otázek, které považuji za zajímavé především z praktického hlediska, příp. na ustanovení a instituty, se kterými se dnes u nájmu nepotkáváme. První část příspěvku konstruji jako přehled vybraných novinek zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), včetně jejich srovnání se stávající právní úpravou (a zásadní judikaturou Nejvyššího soudu). V druhé části poukazuji na aspekty úpravy NOZ, které osobně považuji za problematické a které mohou dle mého názoru při interpretaci a aplikaci způsobovat potíže. S ohledem na sekci konference považuji za důležité doplnit, že jsem se

nezabývala evropskou (příp. mezinárodní) právní úpravou, jelikož mi žádný relevantní právní předpis týkající se této oblasti není znám.

2. ÚPRAVA NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR DNES A ZÍTRA

Zatímco nájem bytů je upraven několika právními předpisy na mezinárodní úrovni,¹ nájem nebytových prostor je regulován výlučně vnitrostátním právem, tedy i bez zásahů komunitárního práva. Tomu nelze nic vytknout, jelikož v případě bytů jde o projev jednoho ze základních práv – práva na bydlení, a tomu musí odpovídat i ochrana nájemce, která by měla být zajištěna na mezinárodním (nebo alespoň komunitárním) stupni. Naproti tomu nájem komerčních prostor bývá zpravidla uzavírán mezi podnikateli, kde tato potřeba unifikované úpravy nevzniká.

Dnes je nájem nebytových prostor upraven vnitrostátním právem a rozpadá se do několika předpisů. Primárně je jím zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZNP“), ke kterému se jako subsidiární právní úprava v otázkách, které ZNP neřeší, použije zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**obč. zák.**“).² Odkaz na ZNP je obsažen přímo v § 720 obč. zák., dle kterého „*nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem.*“ ZNP je poměrně stručný³ a proto je nezbytné pracovat s oběma předpisy. Obecná ustanovení obč. zák se použijí např. na automatické prodloužení nájmu na dobu určitou⁴ nebo na změny na pronajaté věci.⁵ Na vztahy mezi podnikateli je navíc nutné aplikovat také zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „**obch. zák.**“), a to na otázky, které neřeší ani ZNP ani úprava nájmu v obč. zák. (viz dále).

Z paralelní úpravy závazků v obč. zák. a obch. zák. vyplývají komplikace pro podnikatele při výkonu jejich podnikatelské činnosti⁶ i v oblasti nájmu nebytových prostor. Stěžejní otázkou je, kterým právním předpisem se tyto vztahy řídí v otázkách neupravených ZNP, které nespádají ani do úpravy nájmu dle obč. zák. Typickým příkladem je běh promlčecích lhůt nebo úrok z prodlení. Protichůdnou

¹ Např. čl. 25 Všeobecné deklarace lidských práv, čl. 16 Evropské sociální charty, čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.

² Obecní úprava nájmu obsažena v § 663 a násl. obč. zák.

³ ZNP obsahuje 17 paragrafů.

⁴ § 676 odst. 2 obč. zák., např. dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002.

⁵ § 667 odst. 1 obč. zák., např. dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001.

⁶ Tzv. relativní závazky ve smyslu § 261 odst. 1 obch. zák; obdobný problém nastává v případech spadajících pod § 261 odst. 2 obch. zák.

judikaturu Nejvyššího soudu⁷ sjednotilo až rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, dle kterého „*týká-li se smlouva o nájmu nebytových prostor podnikatelské činnosti⁸ smluvních stran (§ 261 odst. 1 obch. zák.), podléhá co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu zákona č. 116/1990 Sb. ve všem ostatním, včetně možnosti dohodnout si sazbu úroků z prodlení, platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obchodním zákoníkem (§ 369 odst. 1 obch. zák.).*“⁹

Od 1.1.2014 výše uvedené problémy na první pohled zmizí, jelikož úprava nájmu nebytových prostor bude sloučena do NOZ,¹⁰ který mimo jiné zrušuje a nahrazuje jak obč. zák.¹¹ a obch. zák.,¹² tak ZNP.¹³ Při podrobnější analýze ale dospějeme k závěru, že i když jde o jeden právní přepis, úprava bude roztržena do několika částí, konkrétně:

- zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání¹⁴ (viz § 2302 a násl. NOZ);
- obecná ustanovení o nájmu (viz § 2302 odst. 1 posl. věta NOZ) – dle nájmu obecně;
- poskytování služeb (viz § 2303 NOZ) – dle poskytování služeb

⁷ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2181/2007 (stejně rozsudek ze dne 18.5.2003, sp. zn. 35 Odo 619/2002): „*nájemní vztah k nebytovému prostoru je vždy, a to i mezi podnikatelskými subjekty, vztahem občanskoprávním*“, naproti tomu např. dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 23 Cdo 2914/2007 (nebo také rozsudek ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. 30 Cdo 595/2006): „*použití úpravy občanského zákoníku na vztahy z těchto smluv uzavřených mezi podnikateli, popřípadě mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti jen na zvláštní ustanovení daná občanským zákoníkem pro tento smluvní typ, ale ve všem ostatním, co není dáno úpravou pro daný smluvní typ, platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy.*“

⁸ Pro účely tohoto příspěvku používám pojmy „*nájem prostor sloužícího podnikání*“ (dle NOZ) a „*nájem nebytových prostor*“ (dle ZNP) jako synonyma.

⁹ Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010.

¹⁰ Zejména Pododdíl 3 NOZ - Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

¹¹ § 3080 bod 1 NOZ.

¹² § 3080 bod 72 NOZ.

¹³ § 3080 bod 52 NOZ.

¹⁴ Výraz „*sloužící k podnikání*“ zásadně obsahově odpovídá „*nebytovým prostorám*“, proto v dalším textu tyto termíny používám jako synonyma, problematikou terminologie se zabývám níže.

- souvisejících s nájmem bytu obdobně; a
- skončení nájmu na dobu určitou (viz § 2311 NOZ) – dle nájmu bytu obdobně.

Je tedy zjevné, že i když bude celá úprava nájmu nebytových prostor koncentrována do jednoho právního předpisu, v rámci něho ji nalezneme na několika místech.

3. VYBRANÁ USTANOVENÍ NOZ

3.1. NEBYTOVÝ PROSTOR

Nájmem nebytových prostor se rozumí dočasné přenechání místnosti nebo souborů místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům¹⁵ za úplatu.¹⁶ Příkladem jsou prostory určené k provozování „výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov.“¹⁷ Definice obsahově odpovídá i nové právní úpravě, jelikož NOZ za nebytové prostory označuje „prostory nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen považuje.“¹⁸ I když lze předpokládat, že ve většině případů se vztahy dodnes upravené ZNP budou řídit ustanoveními NOZ týkajícími se „nájmu prostor sloužícího podnikání“, souhlasím s prof. Bejčkem, že nová terminologie (která nebyla nijak odůvodněna) může v některých konkrétních případech vyvolávat pochybnosti. Lze si totiž představit i „nebytový prostor“, který není „prostorem sloužícím podnikání.“ V těchto hraničních případech bude zejména nutné podrobit daný prostor testu § 2302 odst. 1 NOZ.

V praxi se často setkávám s tím, že strany mají zájem uzavřít nájemní smlouvu na prostor, který je teprve ve výstavbě. Takováto včasná dohoda bývá výhodná pro obě strany. Pronajímatel má již jistého nájemce a rovněž pro něj může provést některé stavební úpravy tak, aby mu plně vyhovovaly (problematiku započtení, případně kompenzace přizpůsobení nechávám stranou). Tato představa stran, dle mého názoru plně odůvodnitelná, dnes ale naráží na negativní postoj Nejvyššího soudu. Ten dospěl k závěru, že „stavby, které ke svému zřízení vyžadovaly stavební povolení, lze užívat jen na základě

¹⁵ § 1 písm. a) a b) ZNP.

¹⁶ § 663 obč. zák.

¹⁷ § 1 písm. a), druhá část věty ZNP.

¹⁸ § 2302 odst. 1 NOZ.

kolaudačního rozhodnutí (§ 76 odst. 1 stavebního zákona), kterým se povoluje užívání stavby k určenému účelu. Z toho je zřejmé, že nájemní smlouva (...) se svým obsahem, kdy předmětem nájmu jsou nezkolaudované stavby, dostává do rozporu se zákonným příkazem užívat stavby jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu v něm určenému a je proto neplatná (§ 39 obč. zákoníku).¹⁹ Osobně nevidím důvod, proč by nájem nemohl být uzavřen na prostory, které zkolaudované nejsou, je-li možné je identifikovat, např. umístěním na pozemku vymezeném parcelním číslem, rozlohou, případně náčrtem v geometrickém plánu. V případě, že jde prostory dostatečně určitě identifikovat, není podle mě důvod sankcionovat nájemní smlouvu absolutní neplatností, kterou za těchto okolností považuji za zvlášť nepřiměřenou. Vzhledem k uvedeným překážkám se tato situace prakticky nejčastěji řeší uzavřením smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, a až následně, po kolaudaci, smlouvy nájemní.

Úplně jasno nebude ani po nabytí účinnosti NOZ. Ten sice na jednu stranu umožňuje pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit²⁰, což potvrzuje i důvodová zpráva, která vysvětluje, že „*možnost pronajmout věc budoucí byla dosud předmětem teoretických a zčásti i praktických pochybností, byť ne všeobecných (srov. koupě věci budoucí, koupě naděje apod.). Výslovná úprava (spolu se stanovením adekvátní podmínky) by měla pochyby odstranit. Ochrana nájemce je dána standardními právními prostředky, totiž až po náhradu škody.*“²¹ Z uvedeného by dle mého názoru bylo možné bez dalšího uzavřít, že dle NOZ bude možné uzavřít nájemní smlouvu i na prostor, který vznikne v budoucnu.

Je ale potřeba mít na paměti, že NOZ obsahuje i zvláštní část věnovanou nájmu prostoru sloužícího podnikání, který se vztahuje výslovně na „*prostory nebo místnosti.*“²² K tomuto ustanovení již důvodová zpráva tak vstřícná není a ujasňuje, že „*prostorem sloužícím podnikání rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit.*“²³ Opatrnou interpretaci lze dle mého názoru dospět k závěru, že NOZ již nebude trvat na zkolaudovaném prostoru, nicméně musí být už vybudovaný. Výsledkem je kočkopes, který sice nic neřeší, ale oproti dnešní úpravě ani nikomu neublíží. Zásadní bude, jak se k tomu postaví judikatura, jelikož se objevují i názory, že nájem na nezkolaudovaný prostor dle NOZ bude možné platně uzavřít. Každopádně si myslím, že v rámci velké rekonstrukce soukromého práva by měly být právě takovéto

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1775/2002.

²⁰ § 2202 odst. 2 NOZ.

²¹ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 490.

²² § 2302 odst. 1 NOZ.

²³ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 509.

legislativní nedostatky, které neodpovídají reálným potřebám, odstraněny.

3.2. DÉLKA NÁJMU

Nájem nebytových prostor může být uzavřen jak na dobu určitou, tak neurčitou. Určení doby nájmu má význam zejména při ukončení nájmu. Zatímco nájem na dobu určitou lze ukončit výpovědí jen z důvodů, které jsou uvedeny v zákoně,²⁴ eventuálně důvodů smluvně stanovených, v případě nájmu na dobu neurčitou může pronajímatel i nájemce nájem ukončit kdykoli bez udání důvodu.²⁵ V prvním zmiňovaném případě jde o dispozitivní ustanovení a judikatura již dlouhodobě zastává názor, že „nájem nebytových prostor na dobu určitou může skončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, i jinak, než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.“²⁶ Stejně tak tomu bude i po účinnosti NOZ.²⁷ Je tedy pravdou, že i v případě nájmu na dobu určitou si strany mohou domluvit, že jsou oprávněné kdykoli odstoupit od nájemní smlouvy, čímž se rozdíl částečně stírá. V praxi ale mohou nastat právě ty situace, kdy si strany zvláštní úpravu nesjednají, a pak je pro ukončení nájmu povaha doby nájmu rozhodná.

V tomto ohledu je zajímavý judikát Nejvyššího soudu, který potvrdil rozhodnutí soudů nižších stupňů podle kterých „doba nájmu sjednaná na sto let neodporuje zákonu ani dobrým mravům a ani účelu nájmu. Nemůže vést k závěru o neplatnosti celé nájemní smlouvy. S ohledem na konkrétní okolnosti případu (předmět smluv a sjednanou dobu nájmu přesahující dobu běžného života) lze na takto uzavřené nájemní smlouvy pohlížet jako smlouvy uzavřené na dobu neurčitou (§ 676 o. z.).“²⁸ Zásadním argumentem bylo, že „ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou.“²⁹ Zejména to znamená, že takovouto nájemní smlouvu lze vypovědět kdykoli, aniž by to bylo smluvně ujednáno. Pro úplnost upozorňuji na skutečnost, že v daném případě šlo o smlouvy o nájmu a právu těžby nerostů, kdy žalobci (pronajímatelé) byli v pokročilém věku. I když dle soudů věk žalobců neodůvodňoval jejich závěry, nelze podle mě výrok rozsudku

²⁴ Dnes dle § 9 odst. 2 a 3 ZNP, po rekodifikace dle § 2308 a § 2309 NOZ.

²⁵ Dnes dle § 10 ZNP, po rekodifikace dle § 2312 NOZ.

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001.

²⁷ Viz povaha § 2308 a § 2309 NOZ.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

²⁹ tamtéž

generalizovat a podle stávající úpravy vždy budou při posouzení doby nájmu (jako ostatně při jakémkoli jiném posouzení) v konkrétním případě rozhodné dané okolnosti.

Problematiku doby nájmu řeší NOZ jednoznačně. Zaprvé upřesňuje, že „*neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.*“³⁰ Z tohoto důvodu lze jen doporučit, aby strany ve své nájemní smlouvě na dobu určitou nejen vymezily trvání nájmu, ale i výslovně ujednaly, že jde o nájem na dobu určitou. V opačném případě by mohly vznikat výkladové problémy, a to zejména tehdy, trvá-li nájem delší dobu, nebo když jde o nájem s automatickým prodloužením.³¹

Zadruhé NOZ již přesně vymezí, že „*ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.*“³² Důvodem legislativního zakotvení vymezení délky nájmu je právě problém s nájmy ujednanými na dobu neúměrně dlouhou. Dle důvodové zprávy „*takové nájmy sice nejsou jen z tohoto důvodu neplatně ujednané, v praxi však vyvolávají pochybnosti, nakolik nejde o ujednání in fraudem legis nebo o zastřené projevy vůle sledující ve skutečnosti něco jiného.*“³³ I s odkazem na výše uvedený rozsudek (100 let) poukazuje na to, že „*praxe je tím znejistěna, klade si otázky, zda je např. sedmdesát let trvání nájmu ještě ve shodě s pojetím Nejvyššího soudu.*“³⁴ Osobně s danou formulací nemám problém, navíc úprava jde vstříc autonomii vůle stran tím, že toto pravidlo upravuje jako vyvratitelnou právní domněnku. Ta je uvedena výrazem „*má se za to, že*“³⁵ a připouští důkaz opaku. Jinými slovy, výslovně projevená vůle stran může založit opačný závěr.

3.3. ZÁPIS DO REJSTŘÍKU

³⁰ § 2204 odst. 1 NOZ.

³¹ Jde o často využívanou konstrukci, dle které se nájem uzavře na dobu určitou s tím, že nedomluví-li se strany před jejím uplynutím na ukončení (příp. není-li splněna jiná obdobní podmínka), nájem se automaticky obnoví.

³² § 2204 odst. 2 NOZ.

³³ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 491.

³⁴ tamtéž

³⁵ Jde o obecnou terminologii NOZ, když „*výrazem „má se za to, že“ se označuje vyvratitelná právní domněnka, připouštějící důkaz opaku. Výrazem „platí, že“ se označuje nevyvratitelná právní domněnka. Výrazem „považuje se za“ nebo „hledí se na“ se označuje právní fikce.*“ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 24.

V dnešní době se do katastru nemovitostí k nemovitostem zapisují také omezení vlastnického práva, typicky právo věcného břemena nebo zástavní právo.³⁶ Od účinnosti NOZ bude možné u nájmu věcí zapsaných do veřejného seznamu (aniž by byl blíže specifikován) zapsat také nájemní právo,³⁷ resp. nájem.³⁸ Podmínkou zápisu bude, že ho navrhne vlastník³⁹ věci nebo s jeho souhlasem nájemce.⁴⁰

Na realitním trhu může mít zápis význam a nepochybně má ambici přispět k transparentnosti vztahů souvisejících s nemovitostí. Současně je ale text zákona formulován tak, že zápis je ve výhradní dispozici vlastníka věci, čímž se výhoda plynoucí ze zásady materiální publicity zápisů a jejich známost veřejnosti ztrácí. Kdo nechce, aby o nájemním vztahu k jeho nemovitosti někdo věděl, tak se zápisem jednoduše souhlas nedá. Když ale k zápisu dojde, uplatní se samozřejmě obecná dobrá víra ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu.

S umožněním zápisu nájmu do katastru nemovitostí souvisejí také další otázky. Odpovědi lze zatím najít jen v návrhu zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (dále jen „**Návrh**“).⁴¹ Z Návrhu primárně vyplývá, že se rozšiřuje okruh věcných práv, která se zapisují do katastru, a že „*nájem a pacht bude do katastru nemovitostí zapisován obdobně jako ostatní práva vkladem.*“⁴² Z toho plyne několik negativních praktických důsledků a obávám se, že k^{dyž bude} Návrh přijat ve stávajícím znění, tak k mnoha zápisům docházet nebude.

Zprvée, zápis vkladem (na rozdíl např. od záznamu) je spojen s přezkumem,⁴³ přičemž dle Návrhu bude katastrální úřad ve vkladovém

³⁶ § 2 odst. 4 písm. a) zák. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

³⁷ § 2203 NOZ; i když NOZ mluví výslovně o „veřejném seznamu“ lze předpokládat, i z Návrhu „viz dále), že půjde o katastr nemovitostí.

³⁸ Terminologie se rozchází, jelikož zatímco NOZ používá pojem „nájemní právo“ (§ 2203 NOZ), dle Návrhu se bude zapisovat „nájem“ (§ 11 odst. 1 písm. q) návrhu).

³⁹ Podstatná bude tedy vůle skutečného vlastníka nebytových prostor, bez ohledu kdo je fakticky pronajal. I když ve většině případů půjde o stejnou osobu, nelze vlastníka věci zaměňovat s pronajímatelem (pronajímatel může být například oprávněn předmět nájmu pronajmout z titulu svého nájemního vztahu).

⁴⁰ § 2203 druhá část věty NOZ.

⁴¹ Sněmovní tisk č. 778, dostupný z <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&t=778>; ke dni psaní tohoto příspěvku předložen k projednání výborům.

⁴² Str. 35 Záměru; stejně pak § 11 odst. 1 písm. q Návrhu.

⁴³ § 17 odst. 1 Návrhu.

řízení zkoumat u vkladové listiny, která je soukromou listinou (typicky nájemní smlouvy), zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.⁴⁴ Připomínám ale, že zápis bude dobrovolný, a tak není zjevné, jakým způsobem, a zda vůbec, by měl úředník katastrálního úřadu zkoumat, že pronajímaný nebytový prostor není momentálně pronajat jinému nájemci. Dalším problémem je to, že dle Návrhu se budou vkladem zapisovat jak skutečnosti s konstitutivními, tak s deklarativními účinky. A to aniž by se zabýval jejich rozdělením, anebo alespoň poskytoval vodítko pro určení, jaké účinky mají jednotlivé zapisované skutečnosti.⁴⁵ Návrh předpokládá, že právní účinky zápisu právních vztahů do veřejného seznamu budou stanoveny v konkrétních zákonech. NOZ ale ohledně zápisu nájmu nebytových prostor o povaze zápisu mlčí. I když dle důvodové zprávy bude zápis deklaratorní,⁴⁶ podle mého názoru chybí k tomuto závěru jednoznačné ustanovení v zákoně. Také se bude vkladem zapisovat, na rozdíl od stávající úpravy vkladů, i zánik nájmu.⁴⁷ Jelikož u nájmu nebytových prostor není výjimkou, že se nájemce mění řádově v měsících, lze jen stěží po pronajímateli požadovat, aby s každou změnou nájemce absolvoval celý proces zápisu.

Domnívám se, že především nájemce se bude snažit, aby byl zápis nájmu proveden. Tím, že bude nájem veřejný, mu zápis poskytuje jistou formu ochrany. Na druhou stranu, pronajímatel se bude nejspíš zápisu bránit. Pro něj představuje zdoluhavý proces spojený jak se zápisem vzniku nájmu (který ale může s jeho souhlasem provést i nájemce), tak s následným zápisem jeho zániku. Dle mého názoru k němu přivolí především u dlouhodobějšího nájmu a významného nájemce.

Pro úplnost doplňuji, že vklad bude zpoplatněn,⁴⁸ a to dle návrhu zákona obdobně jako dle stávající úpravy částkou 1.000,- Kč.⁴⁹ Odhaduje se, že přijde k nárůstu počtu zápisů o 100.000 ročně s tím, že jednorázové výdaje na přizpůsobení informačního systému katastru

⁴⁴ § 17 odst. 1 písm. g) Návrhu.

⁴⁵ Dnes dle § 2 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem platí, že zápis vkladem má zásadně konstitutivní účinky: „Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Návrh uvedený zákon zrušuje (§ 67 bod 1 Návrhu), aniž by povahu zápisu výslovně řešil.

⁴⁶ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 491.

⁴⁷ § 11 Návrhu.

⁴⁸ tamtéž

⁴⁹ Položka 120 přílohy k zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

nemovitostí dosáhnou v roce 2013 a 2014 společně částky 100.000,- Kč.⁵⁰

3.4. INSTITUT NÁMITEK U VÝPOVĚDI Z NÁJMU

Výpověď, jakožto jeden ze způsobů ukončení nájmu nebytových prostor, dozná několika změn. Dle NOZ bude výpověď muset být odůvodněná.⁵¹ I když v praxi bývá ve výpovědi důvod zpravidla uveden, od účinnosti NOZ bude nedostatek tohoto požadavku sankcionován neplatností výpovědi.⁵² Pro úplnost dodávám, že výpovědní důvody zůstanou i nadále formulované v zákoně pouze dispozitivně,⁵³ a strany si je mohou upravit (v mezích zákona) dle svých představ.

Dle stávající právní úpravy se lze domáhat přezkumu oprávněnosti výpovědi bez toho, aby vypovězená strana musela učinit jakékoli jiné kroky. NOZ do úpravy nájmu přináší institut námitek, což pro strany prakticky znamená nutnost být více ostražitý a aktivně si hlídat svá práva. Dle NOZ má vypovídající strana „*právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky*“⁵⁴, a to v písemné formě. Jednoměsíční lhůtu považuji za nepřiměřeně krátkou, a to zejména s ohledem na prekluzi, kterou NOZ spojuje s jejím uplynutím a neuplatněním práva. V případě, že na základě včas vnesených námitek nevezme vypovídající strana výpověď ve lhůtě jednoho měsíce od doručení námitek zpět, má vypovídající strana možnost domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi u soudu. Opět ale pouze ve velmi krátké lhůtě, pro tento případ dvou měsíců od uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi.⁵⁵

3.5. KLAUZULE *REBUS SIC STANTIBUS*

Dle § 2287 je nájemce oprávněn, „*vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.*“ Uvedené ustanovení je výslovným zakotvením klauzule *rebus sic stantibus* v prospěch

⁵⁰ Str. 35 Záměru.

⁵¹ § 2310 odst. 1 NOZ.

⁵² § 2310 odst. 1 část věty za středníkem NOZ, tato skutečnost je zajímavá i s ohledem na proklamovanou snahu NOZ preferovat platnost před neplatností; dle koncepce NOZ nejde za všech okolností o neplatnost absolutní – viz Oddíl 6 NOZ.

⁵³ §§ 2308 a 2309 NOZ.

⁵⁴ § 2314 odst. 1 NOZ.

⁵⁵ § 2314 odst. 3 NOZ.

nájemce. Takovéto explicitné zakotvení u konkrétního smluvního typu je pro českou právní úpravu netypické,⁵⁶ a podle mého názoru by se měla klauzule, když už je takto zakotvena, uplatnit zejména u nájmu bytu. Toto ustanovení totiž patří mezi obecnou úpravu nájmu a pro nájem nebytových prostor se uplatní pouze na základě odkazu v § 2311 NOZ. Skutečnost, že jde o ustanovení zaměřené především na ochranu nájemce u nájmu bytu, podporuje také důvodová zpráva, která jako příklad podstatné změny okolností uvádí situaci, „získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět.“⁵⁷ Každopádně by měl nájemce mít právo odstoupit od nájmu pro změnu okolnosti pouze ve výjimečných případech, kdy se změni okolnosti do té míry, že po nájemci „nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“⁵⁸ Obávám se, že toto ustanovení může být, i s ohledem na jeho široký záběr, nájemci zneužíváno.

3.6. PŘEVZETÍ ZÁKAZNICKÉ ZÁKLADNY

NOZ přináší i další novinku, kterou je tzv. převzetí zákaznické základny. NOZ ukládá pronajímateli povinnost nahradit nájemci výhodu, kterou získal on nebo nový nájemce v případě, že po skončení nájmu výpovědí z jeho strany převzal zákaznickou základnu vybudovanou právě vypovězeným nájemcem.⁵⁹ Nájemce právo na náhradu nemá v případě, že byl z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.⁶⁰ Dle důvodové zprávy „bude třeba vycházet z obvyklé ceny zákaznické základny,“⁶¹ a „počítá se s jednorázovou náhradou.“⁶² Na první pohled je záměr zákonodárce logický – ochránit nájemce, který si v rámci svého podnikání vybudoval hodnotnou zákaznickou základnu před pronajímatelem, který toho chce využít ve svůj prospěch. Při důkladnější analýze ale narážíme na několik problémů.

Zprvce není zjevné, ve kterých případech a jakým způsobem bude dané ustanovení aplikované. V praxi se často setkáváme s tím, že v nebytových prostorách (typicky například u skladů nebo kanceláří) podniká nový nájemce v obdobném oboru jako původní nájemce – budou soudy schopny tyto případy rozlišit? Dále bude podle mého názoru také složité stanovit výši náhrady. Osobně se domnívám, že

⁵⁶ V platné právní úpravě ji nalezneme v § 50a odst. 3 obč. zák. a § 292 odst. 5 obch. zák.

⁵⁷ tamtéž

⁵⁸ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 507.

⁵⁹ § 2315 NOZ.

⁶⁰ § 2315 in fine NOZ.

⁶¹ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 510.

⁶² Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 511.

tento, byť dobře myšlený záměr, bude zneužíván vypovězenými nájemci.

Také se domnívám, že kdyby byl skutečně naplněn výpovědní důvod (které bývají zpravidla omezené na závažná porušení povinností), neměl by být pronajímatel omezován v daných prostorech sám podnikat. Schopnost udržet si zákazníky je pak na obchodních schopnostech nájemce. A v případech, kdy pronajímatel prokazatelně šikanózně vypověděl nájemci nájem nebytových prostor z důvodu, aby v nich sám provozoval stejný druh podnikání na újmu nájemce, by šlo dnes pravděpodobně dosáhnout ochrany jinými prostředky.⁶³ Každopádně nelze uvedené ustanovení vykládat v tom smyslu, že nájemce je k náhradě oprávněn vždy. V daném konkrétním případě bude vždy rozhodné, zda pronajímatel skutečně převzetím základny „získal výhodu.“

4. NEJASNOSTI NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

4.1. KOGENTNOST VS. DISPOZITIVNOST

Úprava nájmu nebytových prostor dle NOZ obsahuje převážně dispozitivní ustanovení,⁶⁴ což odpovídá konceptu NOZ favorizujícímu autonomii vůle stran.⁶⁵ Odlišit kogentní a dispozitivní ustanovení ale nebude snadné. NOZ nestojí na uzavřeném výčtu donucujících ustanovení (jak je tomu dnes v § 263 obch. zák. ve vztahu k závazkům), ani jednoznačném zákazu smluvní odchylky u každého kogentního ustanovení. Konstrukce NOZ vychází z možnosti stran ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona s tím, že zakázána budou ujednání „porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“⁶⁶ Z těchto tří obecných kritérií se následně odvozují konkrétnější omezení - „např. dobrým mravům odpovídá, že se nelze odchýlit od zákonných ustanovení chránících slabší stranu.“⁶⁷

⁶³ Např. neplatností výpovědi z důvodu rozporu s dobrými mravy a domáháním se náhrady škody.

⁶⁴ Srov. důvodovou zprávu k návrhu NOZ, str. 492.: „Ustanovení je samozřejmě (stejně jako takřka všechna ostatní ustanovení) dispozitivní.“ (k § 2207).

⁶⁵ Srov. důvodovou zprávu k návrhu NOZ, str. 28. ve spojení se str. 29: „Pro soukromé právo je klíčová zásada autonomie vůle - soukromník si ve své privátní sféře může dělat, co chce, a i když se chová libovolně, nemusí to nikomu zdůvodňovat (...) Se soukromoprávní zásadou autonomie vůle se shoduje preference dispozitivních ustanovení, zatímco zásady ofiiciality a legality vlastní právu veřejnému vyžadují kogentní úpravu.“

⁶⁶ § 1 odst. 2 NOZ.

⁶⁷ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 32.

U některých ustanovení týkajících se nájmu nebytových prostor je možnost stran se od nich odchýlit:

- výslovně uvedena v daném ustanovení (např. § 2206 odst. 1 NOZ „*Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.*“);
- vyplývající z povahy vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, jelikož zde neexistuje potřeba ochraňovat slabší stranu jako např. u nájmu bytu (např. k § 2303 NOZ, dle kterého „*je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně*“ se důvodová zpráva staví tak, že „*strany si mohou i zde ujednat jinak, ledaže je výslovně stanoveno, že to možné není.*“⁶⁸

Již dnes ale některá ustanovení vzbuzují o své povaze pochybnosti. Např. zmiňovaný § 2287 zakotvující klauzuli *rebus sic stantibus*. Domnívám se, že jde o ustanovení, které mohou strany smluvně vyloučit, i když připouštím, že tento závěr není jednoznačný. Zejména nevidím naplnění ani jednoho z kritérií vyjmenovaných v § 1 odst. 2 NOZ, které zakládají kogentnost. O veřejném pořádku a právech týkajících se postavení osob nebude dle mého názoru spor. Tím, že podnikatelský nájem bude uzavírán především mezi podnikateli,⁶⁹ nevzniká potřeba zvláštní ochrany nájemce (ve smyslu ochranu slabší strany), odchylné smluvní ujednání neporušuje ani dobré mravy. Jelikož jde předně o ustanovení týkající se nájmu bytu, lze předpokládat, že cílí zejména na ochranu nájemce v těchto případech. Navíc jde o výjimku z *pacta sunt servanda* a ta by se, i s ohledem na cizí právní řády, měla vykládat restriktivně.

Druhým, dle mého názoru z tohoto pohledu sporným ustanovením, je ustanovení týkající se nároku nájemce za převzetí zákaznické základny. Dle mého názoru jde o kogentní ustanovení, které zjevně slouží k ochraně nájemce, a vyváženost zajišťuje podmínka, že k „prospěchu“ na straně pronajímatele, resp. nového nájemce musí skutečně dojít. Jsem si ale vědoma toho, že existují i protichůdné názory⁷⁰ a výklad povahy jednotlivých ustanovení bude záviset na aplikační praxi soudů.

4.2. POUŽITÍ ODKAZŮ

⁶⁸ Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 509.

⁶⁹ Srov. důvodovou zprávu k návrhu NOZ, str. 510.: „*Předpokládá se, že s prostory sloužícími podnikání disponují právě podnikatelé.*“ (k § 2307).

⁷⁰ Čech, P. Nájem a spol. aneb k čemu výprosa či pacht? Dostupný na <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-57650490-najem-a-spol-aneb-k-cemu-vyprosa-ci-pacht>.

I když od účinnosti NOZ bude nájem nebytových prostor upraven pouze v jednom právním předpisu, nadále bude úprava poměrně roztráštěná. Je logické, že NOZ nebude obecná ustanovení o nájmu opakovat u nájmu nebytových prostor, na druhou stranu ale použitím odkazů vznikají pochybnosti, která ustanovení, a do jaké míry, použít.

Typickým příkladem je kromě již zmiňovaného ustanovení týkajícího se zakotvení zásady *rebus sic stantibus* ve prospěch nájemce také § 2311 NOZ, dle kterého se ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou použijí na nájem bytu nebytových prostor obdobně.⁷¹ Skončení nájmu obecně je upraveno v §§ 2285 – 2296 NOZ. Většina z těchto ustanovení je ale:

- zjevně zaměřena na úpravu nájmu bytu, pro kterou je typická ochrana nájemce (např. § 2289 věta první NOZ dle kterého „*dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod*“); a/ nebo
- obsahuje úpravu, která je pro nájem nebytových prostor upravena zvlášť ve speciální části (např. výpovědní důvody ze strany pronajímatele uvedené v § 2288 NOZ pro nájem obecně a v § 2309 NOZ pro nájem nebytových prostor).

Za problematické pak považuji např. ustanovení § 2285 NOZ, dle kterého „*pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.*“ V tomto případě se i přes užití pojmu „byt“ v daném ustanovení právě na základě „obdobného“ použití domnívám, že automatické prodloužení nájmu se použije také na nájem nebytových prostor. K tomuto závěru navádí také skutečnost, že obdobné ustanovení ve stávajícím obč. zák.⁷² se dnes také použije na nájem nebytových prostor.⁷³

⁷¹ Předpokládám, že rozdíl mezi pojmy „obdobně“ a „přiměřeně“ zůstává zachován i v NOZ, tedy ve smyslu Metodické pomůcky pro přípravu návrhů právních předpisů (III.část) (vypracoval autorský kolektiv odboru vládní legislativy Úřadu vlády pod vedením JUDr. Josefa Vedrala, Ph.D.) dle které „jestliže se mají určité vztahy řídit v plném rozsahu určitou právní úpravou, užívá se při odkazu na tuto úpravu slova „obdobně“; nemají-li se určité vztahy řídit určitou právní úpravou v plném rozsahu nebo mají-li se řídit jen některými částmi určité právní úpravy, užívá se při odkazu na tuto úpravu slova „přiměřeně“.“

⁷² § 676 odst. 2 obč. zák.: „*Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší*

5. ZÁVĚR

Nová právní úprava přináší do nájmu nebytových prostor některé zásadní změny. V příspěvku jsem poukázala na několik vybraných změn, které v oblasti nájmu nebytových prostor NOZ přinese. Pozitivně hodnotím to, že úprava bude sjednocená do jednoho právního předpisu a to, že většina z dotčených ustanovení je dispozitivní povahy. Jsem přesvědčena, že je potřeba mít na paměti, že nájem nebytových prostor se týká především podnikatelů, a tím pádem odpadá potřeba výrazně chránit nájemce jako slabší stranu. Na druhou stranu si nemyslím, že by úprava v NOZ dostatečně reagovala na potřeby praxe, a že by v dostatečné míře odstranila stávající problémy. Zejména lze poukázat na nemožnost uzavřít nájem na stavbu, která vznikne v budoucnu a dle mého názoru nevhodnou úpravu zápisu nájmu v návrhu katastrálního zákona. Za slabá místa právní úpravy NOZ také považuji nejasné odkazy a problémy s určením kogentnosti/dispozitivnost jednotlivých ustanovení.

než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.“

⁷³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002: *Ustanovení občanského zákoníku týkající se obnovení nájmu po uplynutí doby, na kterou byl sjednán (§ 676 odst. 2 obč. zák.), se použije i v případě nájmu nebytových prostor. Pokračujícím užíváním nebytových prostor po skončení sjednané doby nájmu je rovněž i jejich nevyklizení.“*

Literature:

- Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku
- <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-57650490-najem-a-spol-aneb-k-cemu-vyprosa-ci-pacht>
- Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2181/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 23 Cdo 2914/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002
- Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- Zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Contact – email

alica.obertova@centrum.cz