

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A NÁJEMNÍ VZTAHY. STRUČNÉ SHRNUÍ NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY.

19. 9. 2013 / Emil Holub

V roce 2012 Parlament České republiky přijal zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ("NOZ"). Jde o základní kodex soukromého práva, kterým se zcela nahrazuje stávající občanský zákoník z roku 1964, obchodní zákoník a řada dalších zákonů upravujících soukromé právo v České republice. Tomuto významu NOZ odpovídá i četnost ohlasu ze strany veřejnosti, ať už příznivého či negativního. Intenzita a rozporuplnost tohoto ohlasu byla již zaznamenána i řadou zahraničních investorů a může v nich důvodně vyvolat obavu, zda jsou dostatečně informováni o podmínkách podnikání v České republice, a zda z hlediska jejich investice tento zákon nepřináší nová rizika.

Pokud jde o vlastníky nemovitostí, resp. nebytových prostor určených k pronajímání, jejich zájem o NOZ je zvýšen tím, že NOZ obsahuje přechodná ustanovení, která povedou k aplikaci NOZ i na nájemní smlouvy týkající se nebytových prostor uzavřené před 1. lednem 2014, tj. přede dnem, kdy má NOZ nabýt účinnosti.

Význam NOZ pro nájemní vztahy.

NOZ samozřejmě významně ovlivní i nájemní vztahy, a to i ty, které vznikly na základě nájemních smluv uzavřených před 1. lednem 2014, neboť dle přechodných ustanovení NOZ se nájem dle těchto smluv bude, ode dne, kdy NOZ nabude účinnosti, řídit ustanoveními NOZ.

Uvedené retroaktivní, tj. zpětné působení NOZ mohou strany nájemních smluv samozřejmě považovat za nežádoucí jev, neboť v době uzavírání nájemní smlouvy většinou nemohly mít o obsahu NOZ ani tušení a neměly tedy možnost smluvně upravit či vyloučit možná rizika, které různá ustanovení NOZ do jejich vztahu dodatečně vnáší. Názorným příkladem je v této souvislosti případ, kdy strany uzavřely nájemní smlouvu na dobu určitou, která je delší, než padesát let. Taková smlouva bude po 1. lednu 2014 považována za nájemní smlouvu na dobu neurčitou, kterou bude možné po uplynutí padesáti let ukončit výpovědí bez uvedení důvodu. NOZ tak podstatně zasáhne do odlišného ujednání smluvních stran.

Mezi další novinky, které mohou být vnímány spíše negativně, a které mohou vnést do nájemních vztahů nejistotu lze řadit zejména následující:

1. Úplné opuštění ustálené terminologie stávajícího zákona (nebytové prostory) a s tím souvisejících legálních definic.
2. Jakýmsi vedlejším efektem NOZ bude i skutečnost, že dojde ke zrušení jak stávajícího občanského zákoníku, tak i zákona č. 116/1990 Sb., který pronájem nebytových prostor speciálně upravoval. Je poměrně obvyklé, že existující nájemní smlouva výslovně vylučuje možnost jejího ukončení (výpovědi) z důvodů stanovených uvedeným speciálním zákonem a obsahuje vlastní smluvně dohodnutou úpravu jejího ukončení (výpovědi). Může být otázkou, zda takové vyloučení zákonných důvodů pro ukončení bude po 1. lednu 2014 znamenat vyloučení výpovědních důvodů i dle NOZ či nikoli.
3. Možnost ukončení nájmu z důvodu změny okolností. Nájemce bude moci 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. Pojem „změny okolností“ zákon již blíže neupřesňuje.
4. Stanovení pravidel pro výpověď nájemní smlouvy a podání námitek proti takové výpovědi ze strany příjemce způsobem, který může vyvolat nejistotu ohledně lhůty pro napadení platnosti výpovědi u soudu.
5. Možnost úhrady nájemného nikoli pronajímateli, ale do úschovy notáře. Pronajímatel nemůže nájem vypovědět z důvodu prodlení s placením nájemného, pokud nájemce uloží dlužné nájemné či jeho spornou část do úschovy notáře.
6. Možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí. Možnost zápisu může přinést určité výhody nájemcům, jejichž nájemní právo je v katastru nemovitostí zapsáno. Jedná se pouze o možnost, nikoli povinnost zápisu, nicméně není zřejmé, zda např. financující banky nezačnou provádění těchto zápisů prosazovat. Vzhledem k tomu, že neexistuje příslušný prováděcí předpis, není zřejmé, v jakém rozsahu zápisem dojde ke zveřejnění obsahu nájemní smlouvy.
7. Náhrada za převzetí tzv. zákaznické základny. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má odcházející nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím tzv. zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. NOZ blíže nespecifikuje ani pojem „zákaznické základny“, ani pojem „hrubého porušení povinností“. Nejasná také zůstává vazba tohoto nároku na stávající nájemní smlouvu a smluvně dohodnuté postihy náležející pronajímateli při stranami specifikovaném porušení smlouvy.
8. Dojde-li k převodu vlastnického práva k pronajaté věci (asset deal), nebudou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To znamená, že povinnosti, které si strany sjednají nad rámec

zákonu (např. závazek poskytnout nájemci po uplynutí určité doby úlevy z nájmu (tenant's contributions), či provést renovaci (refurbishment) prostor či budovy atd.) nebudou nového vlastníka zavazovat. To nebude platit, pouze pokud nový nájemce prokáže, že vlastník o těchto ujednáních věděl. Nájemci, jako třetí straně v prodeji nemovitosti, která nemá možnost proces prodeje a znalost kupujícího o obsahu nájemní smlouvy jakkoliv ovlivnit, se tak může v důsledku takového prodeje změnit obsah jeho nájemní smlouvy.

9. Možnost určité změny v užívání prostor ze strany nájemce. NOZ poměrně nešťastnou formulací nájemci může umožnit provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran v nájemní smlouvě, pokud změna nezpůsobí zhoršení poměrů v nemovité věci a nebude nad přiměřenou míru poškozovat pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. Jak nakonec bude dotčené ustanovení v praxi aplikováno nelze zatím v tuto chvíli predikovat.
10. Umístění „loga/reklamy“ nájemce. NOZ stanoví, že pokud nájemce písemně požádá pronajímatele o souhlas s umístěním svého loga, případně obdobného nápisu, na pronajaté prostory (patrně i dotčenou budovu) a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Toto pravidlo zvýší nutnost pozornosti na komunikaci ve vztazích s nájemci.

Vedle výše uvedených novinek NOZ obsahuje ještě další ustanovení, která potenciálně mohou vyvolat nejistotu a budou vyžadovat, aby nájemní smlouvy aplikaci těchto pravidel raději výslovně řešily.

Pozitivní přínos NOZ pro nájemní vztahy

Samozřejmě, NOZ do nájemních vztahů přinese i řadu pozitivních novinek, mezi které lze bezpochyby řadit zejména následující:

1. Možnost pronajmout prostory, které v budoucnu teprve vzniknou, je-li možné je již při uzavření nájemní smlouvy dostatečně přesně specifikovat. V důsledku této změny by se měla snížit potřeba uzavírání smluv o budoucích nájemních smlouvách a strany se vyhnou riziku, že nájemní smlouva nakonec nebude uzavřena.
2. NOZ již nedefinuje soubor tzv. podstatných náležitostí nájemní smlouvy tak jak to formalisticky činí zákon č. 116/1990 Sb. Absence jedné z takových „náležitostí“ v nájemní smlouvě nyní vystavuje nájemní smlouvu riziku neplatnosti. Zmírnění formálních požadavků a tím i snížení rizika neplatnosti nájemní smlouvy bude tedy praxí bezpochyby uvítáno.
3. Nájemní smlouva na nebytové prostory již nebude vyžadovat písemnou formu. Toto se může jevit jako relativně bezvýznamná změna, neboť institucionální vlastníci si samozřejmě jinou, než písemnou formu nájemní smlouvy neumí představit. V praxi však tato změna může přinést ulehčení property manažerům, neboť nezřídka se stane, že nájemní vztah již má začít, avšak některá ze stran není schopna před jeho zahájením z různého důvodu podpis nájemní smlouvy zajistit.
4. Zlepšení pozice pronajímatele z hlediska zadržení movitých věcí nájemce, které mohou sloužit na úhradu pohledávek pronajímatele za nájemcem.
5. Možnost „převodu nájemní smlouvy“ podle obecných ustanovení NOZ o obligacích, tzn. mělo by již být možné smluvně dosáhnout změny v osobě nájemce za trvání nájemní smlouvy.

Shrnutí a závěry pro praxi

Strany, které uzavírají dodatek k existující nájemní smlouvě, by měly pečlivě zvážit, jaká ustanovení do smlouvy doplnit tak, aby jejich smluvní vztah po 1. lednu 2014 případně nedoznal žádných zásadních změn v již dohodnuté rovnováze práv a povinností. Obdobně, pokud strany uzavírají novou nájemní smlouvu, měla by být koncipována tak, aby obstála jak v situaci, že bude i nadále platit stávající občanský zákoník, tak v situaci, že 1. ledna 2014 vypukne „**právní revoluce**“.

Tento článek byl s autorovým souhlasem převzat a znovu publikován.

Autor: Emil Holub

Zatím žádné diskuzní příspěvky