

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra obchodního práva



Miroslav Obernauer

Nájem prostoru služebního podnikání

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Petr Liška, LL.M., Ph.D.

Datum odevzdání diplomové práce: 31. března 2016

Praha

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze, dne 31. března 2016

Miroslav Obernauer

V následujícím pořadí děkuji svojí matce, MUDr. Jarmile Obernauerové, za výživné školní svačiny, které v rámci genetických možností umožnily zdravý vývoj mého mozku, doc. JUDr. Petrovi Liškovi, LL.M., Ph.D. za vedení této diplomové práce, jakož i panu Ježíši Kristu, nejsvětějšímu pánu černého srdce mého, za to, že mne provedl temnými dobami studia.

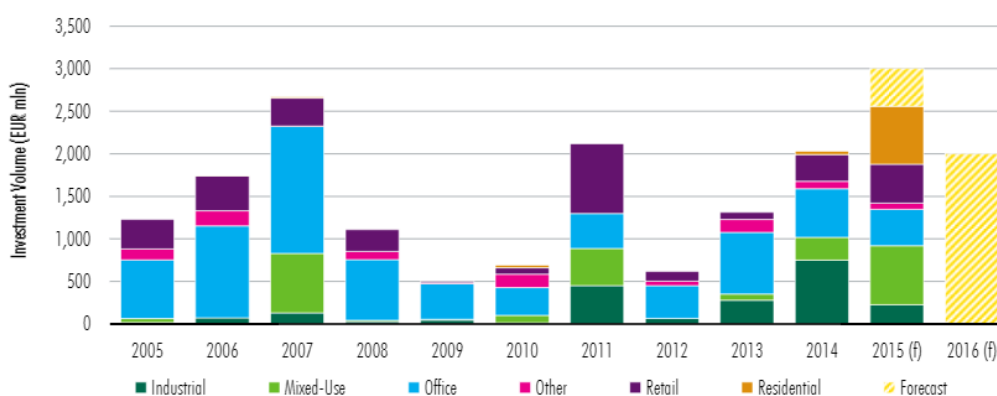
Obsah

Úvod	1
1. Nájem prostoru služícího podnikání	4
1.1 Nájem.....	5
1.2 Pojem prostoru služícího podnikání	6
1.2.1 Nájem movitých věcí jako prostoru služícího podnikání	8
2 Vznik nájmu	10
2.1 Forma nájemní smlouvy	11
2.2 Předmět nájmu	13
2.2.1 Nemovitost jako předmět nájmu prostor služícího podnikání	14
2.3 Doba nájmu.....	16
2.3.1 Nájem na dobu určitou.....	16
2.3.2 Nájem na dobu neurčitou	19
2.4 Úplatnost nájmu, nájemné	19
2.4.1 Základní nájemné.....	21
2.4.2 Progresivní nájemné	21
2.4.3 Procentuální nájemné.....	22
2.4.4 Snížené nájemné	24
2.4.5 Indexace nájemného	25
2.4.6 Poplatky za služby spojené s užíváním prostoru	26
2.4.7 Marketingový poplatek	27
2.4.8 Splatnost nájemného a dalších plateb	28
2.5 Vedlejší ujednání v nájemní smlouvě.....	28
2.5.1 Volba rozhodného práva	29
2.5.2 Rozhodčí doložka	29
2.5.3 Zajištění	30
3 Obsah nájmu	32
3.1 Práva a povinnosti pronajímatele.....	32
3.1.1 Práva pronajímatele	32
3.1.2 Povinnosti pronajímatele	32
3.2 Práva a povinnosti nájemce	35
3.2.1 Práva nájemce	35
3.2.2 Povinnosti nájemce	35
3.2.3 Náhrada za převzetí zákaznické základny	37
4 Změna nájmu	40
4.1 Postoupení nájemní smlouvy	40
4.1.1 Povaha umožňující postoupení	40

4.1.2	Souhlas postoupené strany	40
4.1.3	Souhlas pronajímatele při prodeji závodu	41
4.2	Změna vlastníka nemovité věci	42
4.3	Změna činnosti nájemce	43
4.4	Forma změny v obsahu nájmu	44
4.5	Účinky nájemní smlouvy vůči třetím osobám	44
5	Zánik nájmu	46
5.1	Společná ustanovení týkající se zániku nájmu	46
5.2	Dohoda stran	46
5.3	Uplynutí doby	47
5.4	Výpověď	48
5.4.1	Výpověď nájmu na dobu neurčitou	49
5.4.2	Výpověď nájmu na dobu určitou nájemcem.....	49
5.4.3	Výpověď nájmu na dobu určitou pronajímatelem	53
5.4.4	Přezkum oprávněnosti výpovědi.....	55
5.5	Odstoupení od smlouvy	55
5.5.1	Odstoupení od smlouvy před předáním nájmu	56
5.6	Konstitutivní rozhodnutí soudu	56
5.7	Zákaz výpovědi.....	57
5.8	Zánik předmětu nájmu	57
5.9	Splynutí	58
5.10	Smrt fyzické osoby	58
5.11	Zánik právnické osoby bez právního nástupce	60
6	Podnájem	62
7	Úpravy prostoru sloužícího podnikání a jeho zhodnocení.....	64
7.1	Úpravy provedené pronajímatelem.....	64
7.2	Úpravy provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele.....	64
7.3	Úpravy provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele	65
7.3.1	Rozsah provedených prací	66
7.3.2	Dodavatel prací	66
7.3.3	Náhrada nákladů na základě souhlasu pronajímatele	67
7.4	Zhodnocení předmětu nájmu	68
8	Závěr	68

Úvod

K prvnímu čtvrtletí roku 2015 tvořil objem kancelářských prostor – prostor sloužících podnikání – na českém trhu s nemovitostmi téměř 3,1 milionů čtverečních metrů, objem průmyslových prostor (průmyslových parků, výrobních hal, apod.) sahal k 5,2 milionům čtverečních metrů. Objem retailových (prodejních) prostor dosahoval celkové výměry 2,3 milionů čtverečních metrů. Celkový objem investic v realitním trhu dosáhl bezmála 900 milionů EUR, tedy v přepočtu 24 miliard korun.¹ Jak vyplývá z výzkumu trhu společnosti CBRE, investice do nemovitostí sloužících podnikání dosáhl v celém roce 2015 2,5 miliardy EUR, tedy více než 50 mld. korun.² Z grafu sub Obr. 1 lze dále vyčíst složení celkových investic – více než polovinu výše uvedeného objemu investic tvoří developerské projekty týkající se retailových, kancelářských a smíšených prostor – prostor nepochybně sloužících podnikání.



Source: CBRE Research, November 2015.

Obr 1: Výše a složení investic do komerčních nemovitostí v ČR 2005 – 2016

Nájem nemovitostí za účelem podnikání tedy tvoří významnou součást ekonomiky; jedná se o jeden ze základních předpokladů výkonu podnikatelské činnosti. Z tohoto důvodu je nutné, aby právní úprava postihující jednotlivé aspekty komerčního nájmu -

¹ Czech Republic Real Estate Market Outlook 2016, CBRE, převzato z www.cbre.com

² Czech Republic Real Estate Market Report 2015 Q1 převzato z www.cbre.com

nájmu prostorů sloužících k podnikání - odpovídala potřebám pronajímatelů, často spadajících do množiny investorů, s jejichž investicemi je spojen další růst ekonomiky, a dokázala efektivně ochránit jejich ekonomické zájmy. Na druhé straně je však nezbytné poskytnout potřebnou právní ochranu nájemcům, jejichž právní postavení v nájemních vztazích, jak vyplývá ze samé podstaty předmětu této diplomové práce, rovněž zásadně ovlivňuje jejich podnikatelské výsledky. Není totiž neobvyklé, aby komplikace vyplývající z nájemních vztahů způsobené (neúplnou, neurčitou či jinak nekvalitní) nájemní smlouvou vedly k podstatnému omezení podnikatelských, obchodních a jiných komerčních aktivit nájemce, či k jejich úplnému zániku.

Diplomová práce se zabývá problematikou nájmu prostoru sloužícího podnikání po nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Autor v sedmi kapitolách pojednává o základních institutech komerčního nájmu, rozebírá základní instituty: instituty převzaté z předchozí právní úpravy, jakož i instituty nové, dosavadnímu právu neznámé.

V první kapitole autor vymezuje základní pojmy nájmu jako obecného právního institutu. Na vymezení obecného předmětu práce navazuje pojednáním o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Autor se v kapitole věnuje odklonu od tradičního socialistického názvosloví. Rovněž pojednává o novém pojetí samotného pojmu prostoru sloužícího podnikání, odklon v tomto směru je jedním ze základních aspektů nové právní úpravy. Ve zvláštní kapitole se autor zabývá movitými věcmi jako předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání. Druhá kapitola práce pojednává o vzniku nájmu prostoru sloužícího podnikání, blíže vymezuje předmět nájemní smlouvy, dobu trvání nájmu, nájemné. Nad rámec právní úpravy se autor věnuje speciálním variantám nájemného. Tématem třetí kapitoly práce je pak obsah nájmu prostor sloužícího podnikání, tedy práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Ve třetí kapitole autor dále rozebírá zcela nový institut náhrady za zákaznickou základnu, jehož praktická aplikace bude v praxi působit nemalé potíže. Ve čtvrté kapitole se práce zabývá změnami nájmu prostoru sloužícího podnikání. Autor se zde vypořádává s problematikou postoupení nájemní smlouvy, změn vlastníka nemovitosti a poněkud problematickou otázkou nutnosti souhlasu pronajímatele při prodeji závodu. Pátá kapitola práce se věnuje možným způsobům zániku nájmu prostoru sloužícího podnikání. Šestá kapitola pak pojednává o podnájmu prostoru sloužícího podnikání. V sedmé kapitole autor rozvádí v odborné literatuře často okrajově nahlíženou

problematiku úprav prostor sloužícího podnikání. Konečně, v závěrečné osmé kapitole autor shrnuje poznatky a závěry učiněné v průběhu předchozích sedmi kapitol.

Ke dni odevzdání práce je autor práce prvním řešitelem daného tématu na Právnické fakultě Univerzity Karlovy (myšleno od účinnosti občanského zákoníku z roku 2014). Z tohoto důvodu si autor stanovil za cíl práce kritické zhodnocení platné právní úpravy problematiky pronájmu prostoru sloužícího podnikání, odhalit její zásadní nedostatky, nedodělky, poukázat na aktuální otázky pronájmu prostoru sloužícího podnikání, jakož i představení a rozbor nově zavedených institutů. S ohledem na rozsah materie autor upustil od nástinu historického vývoje institutu, historické souvislosti jsou v této práci podávány výjimečně pouze v kontextu vývoje jednotlivých institutů, kde autor považuje uvedení historických souvislostí za nezbytné pro lepší pochopení tématu.

Jelikož je nájem prostoru sloužícího podnikání speciální úpravou nájmu obecného, používá autor pro oba tyto pojmy souhrnné označení nájem. Tam, kde autor považoval za nutné druh nájmu rozlišit, užívá konkrétní označení (nájem, nájem prostor sloužících podnikání, nájem bytu, atd.) Autor vycházel z právní úpravy účinné ke dni odevzdání diplomové práce.

1. Nájem prostoru sloužícího podnikání

Obecnou právní úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání představuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“). Těžiště relevantních právních norem leží v části čtvrté zákoníku nazvané relativní majetková práva. Jak napovídá systematické značení občanského zákoníku, nájem prostoru sloužícího podnikání je relativním majetkovým právem.³ Podstatou nájmu je závazek vzniklý ze smlouvy, jehož obsahem je pohledávka věřitele, jíž odpovídá dluh - povinnost dlužníka věřitelovo právo splněním uspokojit. Obecnou právní úpravu nájmu nalezneme v Oddílu 3 části čtvrté (Nájem), speciální úpravu nájmu prostor sloužících k podnikání pak obsahuje třetí oddíl v části Pododdíl 3 (Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání).

S ohledem na komplexnost závazkových vztahů, respektive vztahů vznikajících v rámci celého občanského práva, je však na místě uvést, že vztahy vznikající při nájmu obecně dalece přesahují výše uvedené oblasti občanského zákoníku, v praxi se zejména nájemní smlouvy neobejdou bez užití ustanovení dalších částí občanského zákoníku (zejména části první - obecné části, části třetí - absolutní věcná práva).

Dalšími neopomenutelnými prameny práva regulujícími nájem prostor sloužících podnikání jsou zejména zákon č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Nutno dodat, že nájem prostor sloužících podnikání je oblastí lidské činnosti, která je rovněž nezanedbatelně prostoupena předpisy práva veřejného. Tak například technickými požadavky na kvalitu nemovitostí (prostoru sloužícího podnikání obecně) obsaženými v zákoně č. 183/2006 sb., stavebním zákoně v účinném znění (dále jen „**StavZ**“), požadavky na energetickou náročnost upravenými zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (dále jen „**ZHospEn**“), předpisy regulujícími samotné podnikání – např. zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „**ŽivnZ**“) a některými dalšími předpisy veřejného práva, o kterých bude pojednáno dále v této práci.

³ *Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, Praha, 2009*

1.1 Nájem

Základní definici nájemního vztahu obsahuje ustanovení § 2201 OZ. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájmem se tedy rozumí závazek vzniklý mezi jeho stranami na základě smlouvy.

Prvním pojmovým znakem nájmu je jeho předmět. V případě nájmu prostoru sloužícího podnikání, jak vyzní ze samotného označení institutu, je určitý prostor. K definici prostoru viz kapitolu 2.2.⁴

Druhým pojmovým znakem nájmu je přenechání předmětu nájmu k užívání nájemci. Obsahem závazku, jak plyne z dikce § 1721 OZ, je právo věřitele (pronajímatele) na určité plnění a povinnost dlužníka (nájemce) takové právo splněním dluhu uspokojit. Závazek je však tvořen i dalšími právy a povinnostmi s pohledávkou souvisejícími, jedná se zejména o právo stanovit splatnost dluhu, právo plnit dříve, právo uplatnit práva z vad, právo na úroky z prodlení (právo na řádné a včasné plnění), právo prominout dluh.⁵ S ohledem na úplatnou a synallagmatickou povahu (plnění jedné strany je podmíněno plnění strany druhé) nájemního vztahu však nelze práva či povinnosti z něj vyplývající spatřovat pouze na jedné straně závazku. Platí, že práva a povinnosti vůči sobě mají strany nájemní smlouvy navzájem. V praxi povinnosti věřitele přenechat věc k užívání třetí osobě odpovídá právo na zaplacení dohodnutého nájemného. Opačně, povinnosti nájemce platit nájemné a užívat předmět nájmu dohodnutým způsobem, resp. povinnost zdržet se takového jednání, které by bylo v rozporu se smluvními ustanoveními, odpovídá nájemcovo právo na nerušené užívání věci.

Důležitým pojmovým znakem nájmu je s ohledem na výklad v předchozím odstavci jeho úplatnost. Je to právě úplatnost, která odlišuje nájem od ostatních právních institutů upravujících přenechání věci k užívání (výprosa, výpůjčka).⁶ Úplatnost může spočívat

⁴ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 9.

⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 4.

⁶ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 9.

v plnění peněžním i naturálním – např. v provedení rekonstrukce, poskytnutí služeb, či užívací právo k jiné věci.⁷

Posledním pojmovým znakem nájmu je dočasnost.⁸ Dočasnost je v tomto případě vyjádřena jak časem v případě smluv uzavřených na dobu určitou, tak vůlí stran v případě smluv uzavřených na dobu neurčitou. Z nájemní smlouvy musí tedy nutně vyplývat vůle stran přenechat věc k užívání dočasně. Dočasnost nájmu je specificky omezena ustanovením § 2204 odst. 2 OZ, o tomto omezení bude pojednáno níže.

1.2 Pojem prostoru sloužícího podnikání

Soukromoprávní kodex doznal v oblasti definice prostoru sloužícího podnikání zásadní změny, když byla opuštěna definice nebytových prostor obsažená v ustanovení § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění platném k 31. prosinci 2013. Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považovaly místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž byly demonstrativně vyčtené prostory nebo byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Na nevhodnou legislativní úpravu nebytového prostoru poukazyval již Liška ve svém komentáři k zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor: „*O vhodnosti zařazovat do právní úpravy demonstrativní výčet je vždy možné polemizovat, zejména pokud jde o právní předpis zhruba 15 let starý. Zařazením některých prostor do výčtu se může částečně odstranit pochybnost u těchto prostor, avšak u takových prostor, které zde uvedeny nejsou, mohou pochybnosti naopak vzniknout. Ani dikce zákona není prosta určitých nejasností spočívajících v tom, že v první části vymezení se hovoří výlučně o účelovém určení prostor, zatímco druhá část prostory výslovně pojmenovává bez ohledu na jejich určení.*“⁹ Autor této práce s takovým pohledem na věc souhlasí a podotýká, že opuštění definice založené na stavebním určení a příklon k reálnému pojetí pronajímaných prostor sloužících

⁷ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 21.

⁸ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 9.

⁹ Liška, P., Lišková, V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4., doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, str. 6.

podnikání je logickým vyústěním obecných principů a zásad, na kterých je občanský zákoník postaven, do ustanovení regulujících vztahy vznikající při nájmu prostor sloužících podnikání. Jedná se zejména o autonomii vůle a její uplatnění při rozhodování o tom, co bude pronajato za účelem podnikání.¹⁰

Občanský zákoník jako předmět úpravy prostoru sloužícího podnikání vymezuje prostor nebo místnost. Účelem tohoto podvojného vymezení předmětu sleduje lepší pokrytí širšího spektra variant za současné absence nutnosti uchýlit se k demonstrativnímu výčtu takových prostor. Samotné užití pojmu „místnost“ by jen stěží vyhovovalo např. výrobním halám, skladům či pozemkům; a contrario velká část podnikatelské činnosti je realizována v místnostech, jak je tomu např. u nájmu kancelářských prostor, maloobchodních prostor, etc.¹¹ Důležitým znakem prostor je mimo jejich existenci ve třech dimenzích (v případě pronájmu např. samotné reklamní plochy na zdi nemovitosti tak nepůjde o nájem prostoru sloužícího k podnikání) jejich ohraničenost. Za hranici nelze považovat hranici právní, např. vlastnické právo třetího subjektu, nýbrž pouze hranici reálně existující.¹² Ohraničenost absolutní představuje existenci podlahy, stěn, střechy či jiných stavebních prvků, které ohraničují prostor. Ohraničenost relativní pak bude jeden či více těchto ohraničujících prvků postrádat. Tedy např. ve Švýcarsku takto byly posouzeny mycí boxy na auta postrádající jednu či více stěn.¹³

Druhá část složeného pojmu prostor sloužících podnikání pak odkazuje na samotný způsob využití předmětu nájmu. Tím je podnikání, tedy činnost podnikatele tak, jak jej vymezují ustanovení § 420 a násl. OZ, který ostatně vychází z dřívější judikatury Nejvyššího soudu.¹⁴ Autor zastává názor, že s ohledem na samotný úmysl zákonodárce¹⁵

¹⁰ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 56.

¹¹ Konsolidovaná důvodová zpráva k OZ, str. 509.

¹² Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, Praha 2009.

¹³ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 491.

¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 1314/2005 ze dne 27. června 2006: „Podnikatelskou činností se rozumí podnikání, tedy soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.“

¹⁵ Konsolidovaná důvodová zpráva k OZ, str. 107.

opustit dosavadní definici podnikatele jako osobu disponující podnikatelským oprávněním, je však třeba pojem podnikání vykládat ve prospěch činností, které podnikáním stricto sensu nejsou (aplikace § 420 odst. 1 bez dalšího zde nepřichází v úvahu, jelikož se nejedná o vztah, při jehož realizaci je třeba dosáhnout účelu tohoto ustanovení, tzn. ochrany spotřebitele) – lékaře, umělce, advokáty a další obory lidské činnosti označované jako svobodná povolání.

1.2.1 Nájem movitých věcí jako prostoru sloužícího podnikání

Zvláštní kategorii prostorů sloužících podnikání budou tvořit nezuživatelné věci movité. Oproti úpravě v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku ve znění k 31. prosinci 2013 (dále jen „OZ64“), doznala definice věci podstatného rozšíření. Ustanovení § 119 OZ64 rozdělovalo věci na movité a nemovité, přičemž nemovité věci byly definovány jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Platný občanský zákoník definuje nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Jelikož movité věci, které splňují výše uvedené definiční znaky prostoru sloužícího podnikání, tj. prostorovou ohraničenost - např. prodejní pulty, maringotky, stánky, etc.¹⁶ mohou být předmětem nájmu jako prostor sloužící podnikání, je nutné při sjednávání jejich nájmu na takové věci nahlížet jako na prostor sloužící podnikání, nikoliv jako na pouhou věc movitou. Tomuto pojetí koneckonců odpovídá i pojetí výše zmíněné zahraniční judikatury.

Autor však poukazuje na nutnost existence právního titulu k užívání nemovitosti (zpravidla pozemku), na němž se taková věc movitá nachází. Je vyloučeno, aby byl sjednán nájem movité věci spadající do definice prostoru sloužícího podnikání a zároveň neexistovalo právo pronajímatele užívat nemovitost, na jejímž povrchu se taková movitá věc nachází. S ohledem na ustanovení § 580 občanského zákoníku by se v takovém

¹⁶ Konsolidovaná důvodová zpráva k OZ, str. 509.

případě dle názoru autora jednalo o neplatný právní úkon; právním následkem takového jednání by pak byl vznik odpovědnosti pronajímatele za újmu způsobenou nájemci.

S přihlédnutím ke skutečnosti, že dle názoru autora tato kategorie věcí tvoří minoritní část nájemních vztahů vznikajících na základě nájmu prostor sloužících podnikání, autor se ve zbytku práce zaměřuje pouze na nájem nemovitých věcí a jejich součástí či příslušenství.

2 Vznik nájmu

Jak vyplývá z obecného ustanovení § 1723 odst. 1 OZ, závazek vzniká ze smlouvy, z protiprávního činu či z jiné právní skutečnosti, která je k tomu způsobilá podle právního řádu. V praxi nájem nejčastěji vzniká ze smlouvy, méně často z jiné právní skutečnosti (zejména z konstitutivního rozhodnutí soudu). Příklad vzniku nájmu z protiprávního činu je otázka ryze teoretická, v praxi téměř nereálná.

Smlouva vzniká dvoustranným či vícestranným¹⁷ právním jednáním, které musí splňovat náležitosti nutné pro vyslovení jeho platnosti. Platnost právního jednání je v občanském zákoníku vymezena negativně – zákon určí, kdy se jedná o zdánlivé (nicotné) právní jednání (*nullum negotium*)¹⁸, kdy se jedná o relativně či absolutně neplatné právní jednání¹⁹ a v poslední řadě vymezí důvody pro vyslovení relativní neúčinnosti právního jednání.

Smlouva o nájmu prostor služicích podnikání tak nesmí trpět nedostatkem vůle, nedostatkem vážnosti projevené vůle a nesmí být neurčitá, ani nesrozumitelná. Jelikož se autor domnívá, že uzavření nájemní smlouvy týkající se prostoru služicího podnikání v žertu je situace v běžném životě hypotetická, věnuje v této kapitole zvláštní pozornost pouze určitosti a srozumitelnosti právního jednání jakožto dvěma jeho pojmovým znakům.

Požadavek určitosti a srozumitelnosti právního jednání obsahuje ust. § 553 OZ. Jeho nedodržení pak v případě, že nesrozumitelné nebo neurčité právní jednání nelze odstranit ani výkladem, sankcionuje nicotností takového právního jednání. Zároveň však stanoví fikci určitosti a srozumitelnosti, dojde-li k vyjasnění nesrozumitelného či neurčitého právního jednání mezi stranami dodatečně. Jsou-li splněny předpoklady pro vznik fikce, k vadě jednání se nepřihlíží a na jednání se hledí, jako by bylo právním jednáním s účinky

¹⁷ Ačkoliv se jedná o oboustranně krajně ekonomicky nevýhodnou situaci, není vyloučeno, aby na straně nájemce figurovaly dva na sobě jinak nezávislé subjekty, např. při nájmu nerozděleného skladového prostoru, jehož dílčí partie neodpovídají pojetí prostoru služicího podnikání a nemohou tak být pronajaty samostatně.

¹⁸ Ustanovení § 551 – 554 OZ.

¹⁹ Ustanovení § 580 a násl. OZ.

ex tunc. Toto ustanovení je problematické z několika důvodů. Vystává zásadní otázka, jakým způsobem a jakou formou je nutno dodatečné vyjasnění provést. Autor se domnívá, že z hlediska formálního by dodatečné vyjasnění nesrozumitelného či neurčitěho právního jednání mělo sledovat formu vyjasňovaného právního jednání – jelikož dodatečné vyjasnění je z hlediska zmíněné právní fikce součástí samotného jednání, je nepřipustné, aby např. tam, kde zákon vyžaduje písemnou formu právního jednání, byly některé jeho části dodatečně vyjasněny a tedy *ex tunc* upraveny formou odlišnou, zákonu odporující. Z hlediska věcného je dle autorova názoru nutné, aby bylo právní jednání dodatečně vyjasněno tak, aby byly vyloučeny veškeré pochybnosti o jeho obsahu. Problematictější se tak jeví zpětné přiznání účinků odstranění vady. Jak dle autorova názoru velice přesně a správně uvádí Lavický a kol.: „(...) *Pokud není právní jednání srozumitelné či určité, není způsobilé vyvolat právní následky, zpětný účinek odstranění vady proto bude zakládat takové právní následky, které dříve objektivně nemohly nastat; následky, které nebyly obsahem právního jednání, pak nemohly být ani realizovány jeho účastníky. Tak např. pokud je uzavírána nájemní smlouva na byt, ale předmět smlouvy je vymezen neurčitě, protože pronajímatel má bytů několik a nelze určit, o který se jedná, pak dodatečná dohoda o předmětu nájmu založí zpětně povinnost pronajímatele dát vymezený byt do užívání nájemci, přestože pronajímatel tuto povinnost dříve objektivně nemohl splnit (protože žádný konkrétní byt předmětem nájmu nebyl, takže jej pronajímatel ani nemohl nájemci předat s úmyslem zachovat se podle obsahu daného právního jednání), a nájemci založí zpětně povinnost platit nájemné, přestože žádný konkrétní byt podle smlouvy dříve užívat nemohl. Zpětné účinky odstranění vady by pak měly zpětně zakládat nejen následky právního jednání, ale zřejmě také důsledky jejich porušení, i tento závěr působí velmi problematičticky.*“²⁰, dodatečné vyjasněný projev vůle by neměl být způsobilý působit zpětně.

2.1 Forma nájemní smlouvy

Pro vznik nájemní smlouvy je nutná dohoda stran o jejích podstatných náležitostech (k tomu viz kapitolu 1.1). Občanský zákoník nepředepisuje pro nájemní smlouvu

²⁰Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1982.

formu - kodex tak opustil požadavek na písemnou formu obsažený v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Smlouva tedy může být uzavřena ústně, písemně či konkludentně. Není-li smlouva uzavřena slovy, musí být z okolností zřejmá vůle stran ujednat její náležitosti. Při posuzování existence takové vůle (zdali se jedná o konkludentní právní jednání) se přihlédne k jednání stran a vydaným ceníkům, veřejným nabídkám a jiným dokladům.²¹ Nutno podotknout, že judikatura stvrdila možnost uzavřít nájemní smlouvu (k bytu, pozn. aut.) konkludentně; podmínky, za kterých lze konkludentní uzavření nájemní smlouvy považovat za platné jsou však stanoveny spíše přísně.²² Samotné faktické užívání předmětu nájmu, byť spojené s placením nájemného, není konkludentním projevem vůle směřujícím ke vzniku nájemní smlouvy.

Zde je patrný posun směrem ke smluvní volnosti, když předchozí právní úprava problematiky písemnou formu vyžadovala striktně pod sankcí absolutní neplatnosti.²³ V souvislosti s předmětem, jímž je (jak pojednáno výše) v drtivé většině případů nemovitost a účelem nájmu (hospodářský prospěch obou stran) prostor sloužících podnikání, lze uvést, že většina takových nájemních smluv je uzavírána v písemné formě.

Z materiálního hlediska je v praxi komerčního nájmu prostor sloužících podnikání žádoucí, aby strany vzájemná práva a povinnosti upravily co nejpodrobněji - pouze tak lze dosáhnout vysoké úrovně ochrany jejich hospodářských zájmů. V souvislosti s formou právních jednání týkajících se nájmu prostor sloužících podnikání je nutno poukázat na běžná smluvní ujednání stran, která vylučují jinou než písemnou formu pro změny ve smlouvě, a to rovněž ve zdánlivě nepodstatných jednotlivostech či vedlejších ujednáních (změna doručovací adresy, telefonického kontaktu na jednu ze smluvních stran etc.). Vzhledem k poměrně častým a leckdy rozsáhlým vyjednáváním mezi stranami

²¹ Ustanovení § 556 OZ.

²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 975/2007, ze dne 28. ledna 2009: „Závěr o uzavření nájemní smlouvy konkludentním způsobem tedy nutně předpokládá, že zde byl dán konkludentní projev vůle směřující k uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu jak na straně pronajímatele, tak také na straně nájemce. Na takový konkludentní projev vůle na straně pronajímatele i nájemce však nelze usoudit z jejich mlčení či faktického užívání bytu (obzvláště za situace, kdy za jeho užívání nájemce nic neplatil). Skutečnost, že žalovaná začala poskytovat právním předchůdcům žalobkyně platby za užívání bytu je z hlediska projevu vůle směřujícího k uzavření nájemní smlouvy zcela irelevantní.“

²³ Liška, P., Lišková, V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, str. 12.

nájemní smlouvy je žádoucí, aby forma uzavírání dodatků k nájemní smlouvě byla ujednána jako písemná. Takové ujednání omezující jeden ze základních principů soukromého práva – princip bezformálnosti²⁴ - s ohledem na ustanovení § 1758 občanského zákoníku dle autorova názoru vnáší do obchodně-nájemního vztahu více jistoty, kdy se žádná ze stran nemůže dovolávat plnění ze závazků, které se doposud staly toliko předmětem negociace mezi nimi.

2.2 Předmět nájmu

Z dikce § 2201 odst. 1 OZ vyplývá, že předmětem nájmu může být věc nemovitá či věc movitá nezužitelná. Pronajmout lze i část nemovité věci (místnost či jinak ohraničený prostor). Lze rovněž pronajmout i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li možné ji dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy. Tak například lze uzavřít nájemní smlouvu týkající se obchodní jednotky v nákupním centru, má-li taková jednotka být v budoucnosti zbudována a lze-li na základě dříve uvedených kritérií vymezit základní parametry její existence, které v dostatečně určitých obrysech v souhrnu vymezí budoucí předmět nájmu. K otázce určitosti právního jednání srovnej náleží Ústavního soudu ÚS III. ÚS 3900/2012 ze dne 28. února 2013.²⁵

Předmětem nájmu prostor sloužících podnikání, jak uvedeno výše, je prostor nebo místnost, jejichž definice je předmětem kapitoly 1.2. Jak uvedeno výše, s ohledem na závěr učiněný v kapitole 1.2.1 této práce bude autor dále vycházet z pojetí nemovité věci jako zásadního a v praxi převažujícího předmětu nájemních smluv uzavíraných za účelem nájmu prostor sloužících podnikání.

²⁴ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 186.

²⁵ „Co není zakázáno, je dovoleno, proto je nutno v soukromoprávní sféře ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem vykládat restriktivně, nikoli extenzivně. Určitost právního úkonu v soukromoprávní sféře je třeba posuzovat vždy ve vztahu ke konkrétním okolnostem daného případu, přičemž pro interpretaci obsahu závazkového vztahu je rozhodující skutečná vůle smluvních stran v době uzavření smlouvy. Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro neurčitost jeho předmětu, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu. Smlouvy se musejí dodržovat, a to i v případech, kdy je to pro některou ze smluvních stran nevýhodné. Smluvní strana si musí být vědoma své odpovědnosti ve smluvních vztazích a nemůže smlouvy uzavírat a později namítat jejich neplatnost dle své vlastní vůle.“

2.2.1 Nemovitost jako předmět nájmu prostor sloužícího podnikání

Předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání nemůže být libovolná nemovitost bez dalšího. Vyjma omezení uvedených výše je způsobilost nemovitosti stát se předmětem nájmu limitována normami veřejného práva, zejména pak zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Podléhá-li stavba nemovitosti zákonným podmínkám stavebního zákona, je nasnadě, že jejich splnění je ve vztahu ke schopnosti stát se způsobilým předmětem nájemní smlouvy *conditio sine qua non*. Vystává tedy otázka, jakým způsobem zákon reguluje nájem prostoru sloužícího podnikání, který nebyl souhlasným rozhodnutím příslušného (stavebního) orgánu schválen k užívání vůbec nebo nebyl schválen k užívání za určitým účelem (autor podotýká, že je právně irelevantní, bude-li se jednat např. o výrobní halu či rodinný dům, jehož podlaží bude pronajato za účelem užívání jako kanceláře). V tomto případě se uplatní soukromoprávní zásada autonomie vůle promítající se jak v soukromém pozitivním právu, tak v judikatuře Nejvyššího soudu.²⁶ Udělení příslušného souhlasu či schválení může tedy působit jako odkládací či rozvazovací podmínka a dle zkušenosti autora se tomu tak běžně děje.²⁷

Dalším nezbytným atributem předmětu nájmu je jeho právní volnost v okamžiku uzavření nájemní smlouvy, tedy absence práv třetích osob vážnoucí na předmětu nájmu. Judikaturou bylo ve vztahu k předchozí úpravě nájmu dovozeno, že předmět nájmu musí být v době uzavření smlouvy právně volný, jinak nastane absolutní neplatnost nájemní

²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, ze dne 22. května 2007: „*Jestliže účastníci nepostupovali v úmyslu porušit předpisy veřejného práva, nýbrž naopak u vědomí potřeby kolaudačního rozhodnutí účinnost uzavírané smlouvy o nájmu souboru bytových a nebytových prostor dle § 663 ObčZ odložili k datu, k němuž měl být předmět nájmu k danému účelu zkolaudován, pak ačkoliv ke kolaudaci došlo ve skutečnosti až několik dnů po nabytí účinnosti smlouvy, je třeba mít takovou smlouvu za platnou. Příčilo by se důsledkům plynoucím ze zásady smluvní autonomie, aby účastníkům smlouvy bylo odepřeno právo takovýmto zvoleným pružným způsobem učinit zadost souladu stavu skutečného (dosud nezkolaudovaných prostor) se stavem právním (okolností, že kolaudační rozhodnutí dosud nebylo vydáno či nenabýlo právní moci). Postup zvolený účastníky v tomto případě nevedl k vytvoření stavu, kdy by nepřímým předmětem vztahu z nájemní smlouvy byl předmět právně nedovolený s důsledky plynoucími z ustanovení § 39 obč. zák.*“.

²⁷ Schválení prostoru či místnosti k užívání tak může zapříčinit i zánik nájemního vztahu. Jedná se např. o situaci, kdy pronajímatel udělil souhlas k provedení úprav prostoru sloužícího podnikání a existence (trvání) nájemní smlouvy je podmíněna udělením souhlasu příslušného orgánu, nejčastěji stavebního úřadu.

smlouvy.²⁸ Tato koncepce byla s přijetím občanského zákoníku opuštěna. Tento posun se promítl jak v obecné rovině uzavírání závazků²⁹, které určí, že skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává. Takový přístup prolamuje zásadu *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*³⁰, zároveň však zvyšuje míru právní jistoty. Zásadní praktický důsledek na pronájem prostor sloužících podnikání toto ustanovení dle autora přináší. Ačkoliv standardní úroveň obezřetnosti osob - podnikatelů při uzavírání nájemních smluv zpravidla zahrnuje nutnost ověření existence platných právních titulů k věci, respektive neexistenci práv třetích osob a nájemní smlouvy zpravidla obsahují ve svých úvodních částech prohlášení pronajímatele, že je jediným, výlučným vlastníkem předmětu nájmu, že k předmětu nájmu neexistují práva třetích osob, není neobvyklá situace, kdy se v průběhu nájmu vyskytnou potíže spojené s existencí práv třetích osob.

Prostor sloužící podnikání je nutno náležitě vymezit v nájemní smlouvě. K takovému účelu poslouží identifikátory pozemku (číslo parcely, katastrální území), identifikátory budovy (adresa, číslo popisné) či identifikátory samotného prostoru – jednotky (číslo jednotky, podlaží). Užitečným nástrojem pro takovou identifikaci předmětu nájmu je výpis z katastru nemovitostí, který je rovněž s ohledem na princip materiální publicity³¹ způsobilý ověřit výše uvedená omezení vlastnického práva zapsaná do katastru nemovitostí; výpis z katastru nemovitostí tak bude tvořit přílohu nájemní smlouvy. V souvislosti s evidencí nemovitosti ve veřejném seznamu je nutno zmínit zákonnou možnost zápisu nájemního práva do takového seznamu na návrh vlastníka věci či na návrh nájemce učiněný se souhlasem vlastníka věci. Následek takového zápisu je pouze deklaratorní, způsobí však následky předvídané ustanovením § 980 OZ.³² Příslušenství nebo vybavení nebytových prostor (sepsání věcí movitých) může být specifikováno v těle nájemní smlouvy, v praxi však častěji bude inventarizace prostor otázkou vymezení

²⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3720/2011, ze dne 12. června 2012.

²⁹ Ustanovení § 1760 OZ.

³⁰ Ulpianus (D 50, 17, 54)

³¹ Ustanovení § 8 zákona č. 304/2013 Sb.

³² Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 237

v samostatném dokumentu – příloze nájemní smlouvy, tzv. předávacího protokolu, jehož nedílnou součástí takový seznam bývá. Na okraj této kapitoly autor podotýká, že vybavení prostor sloužících podnikání může být předmětem samostatné nájemní smlouvy nebo může být předmětem smlouvy hlavní. V takovém případě rozdílných předmětů jediné nájemní smlouvy připadá v úvahu otázka dělitelnosti předmětu plnění v případě neplatnosti ustanovení týkající se předmětu plnění druhého. K tomu byla judikaturou dovozena nutnost zkoumat úmysl stran vyjádřený v nájemní smlouvě.³³

2.3 Doba nájmu

Dočasnost je pojmovým znakem nájmu. Nájem lze uzavřít na dobu určitou či neurčitou. Autor se v souvislosti s lukrativní povahou smluv o nájmu prostor sloužících podnikání domnívá, že nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou tvoří s ohledem na jistou vyšší míru jejich rigidity menšinový objem komerčních nájemních smluv – omezení doby nájmu je jedním z nástrojů zajišťujících možnost pružnějšího přizpůsobení se tržní situaci, a to jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Praktický obchodní styk pak přináší mnoho metod, jak zajistit určitou míru kontinuity časově omezeného nájmu bez nutnosti uzavírat smlouvu na dobu neurčitou – jedná se o tzv. opce, o nichž bude pojednáno níže.

2.3.1 Nájem na dobu určitou

Nájem na dobu určitou musí být z jedné strany ohraničen dobou počátku nájmu, z druhé strany pak okamžikem jeho konce. Ve vztahu ke konečnému dni se z pohledu existence a určitosti takového dne jedná o *dies certus an, certus quando*³⁴ – tedy o den, o kterém je jasné, že nastane a rovněž víme, kdy nastane. Moment ukončení nájmu může být vázán na uplynutí doby či na konkrétní datum, tedy na dostatečně určitou skutečnost, jejímž právním následkem je ukončení nájemního vztahu.

³³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 299/2002, ze dne 16. dubna 2003: „Při posuzování otázky, zda neplatnou část nájemní smlouvy, jejímž předmětem byla nemovitost, lze oddělit od části, jejímž předmětem byly v ní se nacházející věci movité (§ 41 ObčZ 1964), je třeba respektovat vůli účastníků tohoto právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení sledovali.“

³⁴ Kincl, Jaromír, Michal Skřejpek a Valentin Urfus. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, xxii, str. 104.

Nejvyšší soud ČR se v minulosti zabýval otázkou, bude-li se v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou s vyloučenou možností výpovědi (byť pouze po omezenou část takového nájmu, pozn. autora) jednat o nájem na dobu určitou. Nejvyšší soud ČR v této věci dovodil, že se o nájem na dobu určitou nejedná. Svůj závěr potvrdil argumentací ve prospěch výkladu vůle smluvních stran a zkoumání rozsahu, v jakém mělo být právo výpovědi vyloučeno.³⁵ Autor se s takovou argumentací ztotožňuje, jelikož dle jeho názoru zcela odpovídá moderním principům soukromého práva, zejména pak zásadě *potius valeat actus quam pereat*³⁶ a zásadě autonomie vůle vyjádřené ustanovením § 574 OZ.

K problematice nájmu na dobu určitou autor doplňuje, že obchodní praxe kompenzuje rozdíly (v míře právní jistoty na straně všech subjektů smlouvy o nájmu) mezi nájmem na dobu určitou a neurčitou využíváním smluvních ustanovení opravňující nájemce prodloužit nájem na dobu určitou o stanovenou dobu; běžně bývá extenze o tuto periodu umožněna opakovaně (např. strany nájemní smlouvy sjednají nájem na dobu pěti let a dále sjednají nájemcovo oprávnění jednostranným právním jednáním prodloužit nájem o dobu pěti let ve třech po sobě jdoucích obdobích - reálně je tedy možné dosáhnout nájmu na dobu až 20 let). Takové prodloužení bývá zpravidla vázáno na podmínku doručení notifikace, tedy nájemcův projev vůle nájem takovým způsobem prodloužit adresovaný pronajímateli. Z právního hlediska se jedná o smluvní ujednání (doby trvání nájmu) závislé na podmínce odkládací.³⁷ Splněním podmínky bude, jak uvedeno výše, doručení notifikace pronajímateli, přímým právním následkem doručení takového oznámení pak bude bez dalšího prodloužení nájmu o sjednanou dobu.

Další možností, jak zajistit faktickou kontinuitu přesahující určitou dobu nájmu, je využití (obchodního) institutu, tzv. „soft option“. Jedná se o závazek pronajímatele určitou dobu před uplynutím sjednané doby nájmu zahájit s nájemcem vyjednávání o prodloužení nájemní smlouvy. Autor podotýká, že takový závazek nikterak nevyklučuje smluvní svobodu stran ve smyslu možnosti smlouvu neuzavřít. Na druhou stranu, ustanovení § 1728 a 1729 OZ upravující předšmluvní odpovědnost se v takovém případě

³⁵Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cdo 2900/99, ze dne 31. října 2010.

³⁶ Je namístě hledat spíše důvody pro platnost právního jednání než pro jeho neplatnost.

³⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 1635/2011, ze dne 26. července 2011.

mohou aplikovat, a to výhradně proporcionálně k již zahájeným jednáním o prodloužení doby nájmu. Dle autora nelze v případě nezahájení vyjednávání o prodloužení nájmu namítat porušení předsmělní odpovědnosti, jelikož zahájení takového jednání je samotným předmětem nájmní smlouvy. Nezahájení vyjednávání (a to kteroukoliv stranou nájmní smlouvy) pak lze posoudit jako konkludentní vyjádření nezájmu prodloužit dobu trvání nájmní smlouvy. Na druhou stranu, začnou-li strany o prodloužení vyjednat a dojde k naplnění hypotézy i dispozice ustanovení § 1728 a zejména § 1729 OZ, tedy zahájí-li strana jednání o smlouvě bez úmyslu ji uzavřít – v tomto případě bez úmyslu smlouvu prodloužit (motivací k tomuto nepoctivému jednání může být dle autora celá řada, například obava z komplikací protistrany při odmítnutí vyjednat) – bude tato strana odpovědná za její neuzavření ve smyslu náhrady vzniklé újmy. Dospěje-li vyjednávání o prodloužení smlouvy do fáze, kdy se uzavření jeví jako vysoce pravděpodobné, bude za nepoctivé považováno jednání, kdy druhá strana přes důvodné očekávání vyjednávání o smlouvě ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod, jak stanoví § 1729 odst. 1. Toto ustanovení v praxi (nejen nájmní) působí značné interpretační obtíže. Samotná aplikace institutu předsmělní odpovědnosti závisí na výkladu značně neurčitých a vysoce proměnlivých právních pojmů – vysoká pravděpodobnost uzavření smlouvy, důvodné očekávání a spravedlivý důvod ukončení smlouvy. Dle autora při úvaze o uplatnění nároku na náhradu škody z titulu předsmělní odpovědnosti bude nutné přihlídnout zejména k obchodní praxi v daném odvětví: např. vyjednávání o nájmu / prodloužení doby trvání nájmu rozlehlých skladových prostor za nájmné v řádu statisíců bude obvykle probíhat odlišně od vyjednávání o pronájmu kanceláře o výměře několika desítek metrů čtverečních za nájmné v řádu jednotek tisíců. Autor zdůrazňuje, že samotná výměra či jiné technické parametry nemohou mít na vznik nároku na náhradu škody z titulu předsmělní odpovědnosti žádný vliv, uplatní se pouze

v rozsahu posuzování toho, co je při obdobném vyjednávání běžné.³⁸

2.3.2 Nájem na dobu neurčitou

Není-li sjednána doba trvání nebo den (okamžik) skončení nájmu, jedná se v souladu s ustanovením § 2204 odst. 1 OZ o nájem ujednaný na dobu neurčitou. Občanský zákoník v ustanovení svého § 2204 odst. 2 OZ určí, že nájem sjednaný na dobu delší než padesát let se považuje za nájem na dobu neurčitou. Toto ustanovení do určité míry odpovídá dřívější judikatuře Nejvyššího soudu, který v roce 2007 dovodil, že nájemní smlouva uzavřená na dobu 100 let není uzavřena na dobu určitou, nýbrž na dobu neurčitou.³⁹ Nelze ponechat bez povšimnutí rozpor mezi judikaturou Nejvyššího soudu, který ve výše zmíněném rozsudku argumentuje průměrnou délkou lidského života 74 let a úvahou zákonodárce, který jako hranici pro přípustnou dobu trvání smlouvy stanovil dobu 50 let. Lze se pouze dohadovat, jaká hranice je optimální, snad spravedlivá – autor této práce se domnívá, že hranice 50 let je nastavena příliš nízko, a to zejména s ohledem na možnou vlastnost určitých druhů podnikání, která se stávají rentabilní v průběhu času.

2.4 Úplatnost nájmu, nájemné

Úplatnost je základním pojmovým znakem nájmu, kterým je odlišen od jiných smluvních typů sloužících k přenechání věci k užívání jinému. Jak lze dovodit ze samotného názvu institutu pronájmu prostor sloužících podnikání, účelem takového nájmu bude vždy naplňování podnikatelské (či obdobné) činnosti nájemce, čemuž na druhé straně odpovídá majetkový prospěch pronajímatele jakožto strany oprávněné k zaplacení nájemného.

³⁸ Tak například při sjednávání komerčního nájmu „luxusních“ či vysoce lukrativních prostor sloužících podnikání nacházejících se na renomovaných adresách či v renomovaných objektech – nákupních centrech – mohou být stanoveny poměrně přísné podmínky pro nájemce. Těmi může být např. pojištění škody na značnou částku, či dosažení určitého obratu. Nesplnění některé z podmínek, resp. zánik jejího předmětu pak může mít za následek ukončení vyjednávání o prodloužení doby trvání nájmu. Praktickým příkladem je např. vykazování nepříznivých či záporných ekonomických výsledků v době, kdy se uzavření dodatku, jímž se doba trvání nájmu prodlužuje. Takový požadavek se může jevit spravedlivým ve výše uvedeném typu nájmu, jako nepřiměřený se však bude jevit v případě nájmu malé kanceláře fyzickou osobou – podnikatelem.

³⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, ze dne 28. března 2007.

Ujednání o výši nájemného není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, nájemní smlouva ke své platnosti tedy bude muset obsahovat pouze ujednání o úplatnosti – povinnosti nájemce platit za užívání cizí věci.⁴⁰ Není-li ujednána výše nájemného, platí se nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek, jak vyplývá z dikce ustanovení § 2217 odst. 1 OZ. Autor se domnívá, že ve světle ekonomického charakteru nájmu prostoru za účelem podnikání bude spíše neobvyklé, aby nájemní smlouva neobsahovala ujednání o nájemném. Jelikož však výše nájemného není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy,⁴¹ taková situace může nastat. Z tohoto důvodu je nutné přesněji vymezit, co je myšleno obdobnými věcmi a obdobnými podmínkami ve smyslu ustanovení § 2217 odst. 1 OZ. Rozhodné pro stanovení tržní ceny bude porovnání prostor sloužících podnikání – jejich umístění, výměru, způsobu užití, doby nájmu, možností ukončení nájmu, rozsahu péče pronajímatele o pronajatou věc, způsobu změny nájemného, možností podnájmu, obecně tedy i rozsahu ostatních práv a povinností z nájemní smlouvy, jež se jinak projevují ve výši nájemného.⁴² Autor se domnívá, že při zjišťování obvyklé výše nájemného je nutno jako základní kritérium brát samotný nájemní vztah, tedy možnost nájemce užívat konkrétní prostor. V tomto smyslu se rovněž vyjádřil i Nejvyšší soud.^{43 44}

S ohledem na smluvené nájemné autor považuje za nutné poukázat na fakt, že případný rozdíl mezi smluveným a obvyklým nelze považovat za bezdůvodné obohacení

⁴⁰ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 59.

⁴¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 177/2004, ze dne 28. dubna 2005.

⁴² Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 281, 2072 s.

⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 4022/2011, ze dne 6. června 2012: „Soudy při zjišťování výše obvyklého nájemného musí sledovat ocenění užívacího práva a nikoli užívané věci, byť sama hodnota užívané věci může být relevantním kritériem při hodnocení přiměřenosti zjištěné výše obvyklého nájemného.“.

⁴⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2359/2012, ze dne 15. února 2013: „Musí se jednat o cenu danou nabídkou a poptávkou, která odpovídá výši úhrady za obdobné plnění za běžných okolností. Je nutno respektovat všechny specifické podmínky daného vztahu (způsob, okolnosti, místo, čas, charakter užívání).“.

pronajímatele.⁴⁵ Takový závěr je dle autora zcela v souladu s požadavkem na smluvní volnost stran – je zcela v režii stran, jakou výši nájemného stanoví.

V následujících kapitolách autor blíže pojedná o nejběžnějších variantách nájemného, a to včetně jejich dílčích složek, specifik a praktických otázek. Autor podotýká, že tyto varianty nájemného, jakkoliv označené, stále představují a obsahově naplňují institut nájemného tak, jak je obsažen v OZ.

2.4.1 Základní nájemné

Základním nájemným placeným za užívání prostor sloužících podnikání je v souladu s ustanovením § 2217 odst. 1 OZ myšlena hodnota nájmu vyjádřena v penězích placená nájemcem za určité období. Nájemné však může být placeno i jinak, např. poskytnutím protihodnoty, služby.⁴⁶

Nejčastějším způsobem výpočtu (stanovení) nájemného bude konsensus stran na určité částce v určité měně za definované období (nejčastěji týden, měsíc, rok). Dalším častým způsobem výpočtu nájemného je stanovení ceny nájemného za jednotku plochy, zpravidla 1 m², nelze však vyloučit ani jiné, dostatečně určité vymezení (např. v jiných jednotkách plochy), na kterém se strany shodnou. Základní nájemné je pevně stanoveno pro celou dobu trvání smlouvy a až na výjimky stanovené v kapitole 2.4.5 jej nelze jednostranně měnit.

2.4.2 Progresivní nájemné

V praxi hojně se vyskytující modifikací základního nájemného je tzv. progresivní nájemné (méně častou variantou této modifikace je pak nájemné regresivní). Jedná se o postupné navyšování nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy. Účelem takového nájemného je na straně nájemce pobídka jemu poskytnutá (v začátcích nájemního vztahu

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3345/2008, ze dne 11. srpna 2010: „V případě platně sjednané nájemní smlouvy nemůže rozdíl mezi smluveným a obvyklým nájemným představovat bezdůvodné obohacení nájemce.“.

⁴⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, ze dne 21. prosince 2001.

je ekonomická zátěž nájemce nižší), na straně pronajímatele pak definovaný růst⁴⁷ nájemného na základě dohody stran bez nutnosti aktualizace příslušných ustanovení nájemní smlouvy, tedy s nižšími transakčními náklady. Z hlediska určitosti právního jednání je nutné, aby takové smluvní ustanovení obsahovalo přesné časové ohraničení jednotlivých úseků s rozdílnou výší nájemného.⁴⁸ Od výše popsaného sjednání postupného nárůstu je potřeba odlišit takzvané mimořádné nájemné. Jedná se o jednorázovou platbu učiněnou zpravidla na začátku nájemního vztahu (splatnou spolu s prvním nájemným či kdykoliv v průběhu na základě vyúčtování provedeného pronajímatelem). Účelem takové platby může být např. kompenzace prací provedených pronajímatelem. Autor uvádí, že taková mimořádná platba musí být pevně ukotvena v nájemní smlouvě, a to v souladu s § 1759 OZ – jednostranná změna smlouvy je vyloučena.

V úvahu připadá také kvalifikace takové platby mimořádného nájemného jako (zpravidla z daňových důvodů) simulovaného právního jednání. Pokud bude kauzou takového ujednání náhrada nákladů pronajímatele na přebudování prostoru sloužícího podnikání (zejména podle požadavků, na základě pokynů nájemce), jednalo by se o úplatu za zhotovení předmětu smlouvy o dílo. V takovém případě by se jednalo o právní jednání neplatné.

2.4.3 Procentuální nájemné

Zajímavým (a výslovnou zákonnou úpravou nedotčeným) způsobem stanovení nájemného je procentuální nájemné, tedy nájemné z dosaženého obratu, na které lze nahlížet jako na speciální variantu progresivního nájemného. Nájemné z obratu nalezne své uplatnění především u ekonomicky silných a stabilních nájemců.

Procentuální nájemné se může vyskytovat ve dvou variantách. První variantou je uplatnění jeho sazby bez dalšího, ve druhé alternativně se uplatní při překročení určitého

⁴⁷ V případě degresivního nájemného naopak snížení; taková varianta však s ohledem na ekonomický charakter nájmu prostor sloužících podnikání nenachází v praxi časté uplatnění.

⁴⁸ Tak např. nájemné X Kč za období A-B, nájemné Y Kč za období B+1 – C, nájemné Z Kč za období C+1 – D. S ohledem na úplatnost nájmu je nutné, aby na sebe jednotlivá období bezprostředně navazovala a úplatnost nájmu tak byla zachována po celou dobu trvání nájemního vztahu.

obratu za určitou dobu nájemcem za současného možného zániku pronajímatelova nároku na úhradu základního nájemného, které zpravidla bude sjednáno vždy spolu s procentuálním nájemným. V případě, kdy by konstrukce nájemného v nájemní smlouvě spočívala pouze v placení určité části obratu, jednalo by se o velice obtížnou podmínku na straně nájemce, která by v praktickém důsledku vedla k neuzavření smlouvy, jelikož výše nájemného by byla přímo úměrná obratu nájemce.

Nabízí se otázka, zda určení budoucího obratu, který závisí na značném množství proměnných, k jehož určení jsou nadto nutné rozsáhlé znalosti z oboru ekonomie, lze považovat za dostatečně určité právní jednání ve smyslu OZ, a to právě s přihlédnutím k vysokému počtu proměnných figurujících v ekonomice nájemcovy výdělečné činnosti. Autor v této souvislosti poukazuje na teoretickou jednoznačnost smluvní konstrukce nájemného z dosaženého obratu. Takové smluvní ujednání nemůže být v rozporu s požadavkem na určitost právního úkonu, jelikož je dostatečně určité vymezeno stranami nájemní smlouvy, a to na základě objektivních ekonomických ukazatelů. Pokud smlouva stanoví ekonomická kritéria pro výpočet obratu jak pozitivně (určí, která plnění se použijí při výpočtu obratu pro účel stanovení nájemného), tak negativně (dochází k vyloučení určitých plnění pro účel výpočtu obratu)⁴⁹, požadavek určitosti právního jednání bude naplněn. Zvláštností této metody stanovení nájmu je aplikace odkládací podmínky podle ustanovení § 548 odst. 2 OZ, jelikož povinnost platit obratové nájemné nad rámec základního nájemného vznikne nájemci teprve dosažením určité výše obratu. K zjištění, zdali byla tato podmínka naplněna, předkládá pronajímateli nájemce pravidelné zprávy ekonomického charakteru. Právním následkem jejich nepředložení pak může být v souladu se smluvním ujednáním kvalifikováno jako zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, se všemi jeho důsledky – k zvlášť závažnému porušení povinnosti nájemce viz kapitolu 5.4.3.

⁴⁹Tak např. nájemní smlouva stanoví, že pro účel výpočtu obratu se za příjmy nájemce považují platby uskutečněné v pronajímaném prostoru, platby uskutečněné prostřednictvím e-shopu, výše dodávek zboží od třetích osob, atd. Současně smlouva stanoví, že pro účely výpočtu obratu se za příjem nepovažují platby refundované z titulu vrácení zboží v zákonné lhůtě 14 dnů.

2.4.4 Snížené nájemné

Jako efektivní pobídka je nájemci často poskytována sleva z nájemného po určitou dobu trvání nájmu, nejčastěji pak v úvodních měsících jeho trvání. Výjimečně může být sjednána i sleva ve výši 100% nájemného, v takovém případě je však nutno mít na paměti, že tato dohoda bude pouze komerčního rázu a její realizace v nájemní smlouvě musí proběhnout odlišně od ekonomického záměru. Jelikož podstatným znakem nájemního vztahu je jeho úplatnost a není tedy možné po určitou dobu nájmu stanovit nulové nájemné (tehdy by se jednalo o dočasné bezplatné užívání – výpůjčku upravenou v § 2193 a násl. OZ⁵⁰), praktické uplatnění slevy tak musí nutně probíhat snížením nájemného např. o 50% na dobu dvojnásobně dlouhou oproti sjednanému období sníženého nájemného, případně snížením o jiný podíl nájemného na odpovídající dobu tak, aby bylo dosaženo zamýšleného výsledku. Taková sleva z nájemného musí být pevně ukotvena v čase, nelze tedy např. v nájemní smlouvě stanovit slevu po dobu dvou měsíců bez jejího bližšího ohraničení začátkem i koncem; v takovém případě by se jednalo o neurčité právní jednání, případně by dokonce v závislosti na interpretaci právního jednání mohlo dojít k nenaplnění úplatnosti jako definičního znaku nájmu.

⁵⁰ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 200.

2.4.5 Indexace nájemného

Indexace, tedy jednostranné zvýšení nájemného (valorizace) na základě dohody stran nájemní smlouvy, je prostředkem zohlednění vývoje cenových ukazatelů - indexů ve výši nájemného. Jedná se o problematiku jednostranného právního jednání pronajímatelem za účelem zvýšení ceny nájemného způsobem, který odpovídá smluvnímu ujednání. Autor si na tomto místě dovolí poukázat na mezeru v právní úpravě občanského zákoníku. Ustanovení § 2302 odst. 1 stanoví, že se na nájem prostoru sloužícího podnikání použijí obecná ustanovení nájmu, není-li třetím pododdílem upravujícím nájem prostoru sloužícího podnikání stanoveno jinak. Ustanovení § 2303 pak vztah mezi obecnou a speciální úpravou nájmu specifikuje tak, že v případě, kdy je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o nájmu bytu. Právní úprava nájmu bytu obsahuje v § 2248 – 2250 OZ ustanovení dopadající na případy zvyšování nájemného. Poněkud nelogicky, v rozporu se zásadou legální licence, obsahuje zmíněná partie občanského zákoníku právní normu výslovně dovolující ujednání každoročního zvyšování nájemného. Tato úprava se však dle autora názoru na nájem prostoru sloužícího podnikání v souladu s § 2302 a 2303 OZ nepoužije, neboť nesouvisí s poskytováním služeb a není obecnou úpravou nájmu. Autor si tedy dovoluje položit otázku, je-li možnost (nikoliv samotné zvýšení) ujednat zvýšení nájemného natolik závažným aspektem nájmu bytu, že ji zákonodárce považoval za nutnou explicitně povolit nebo považoval ostatní typy nájmu za způsobilé pro stanovení jiného způsobu ujednání o zvyšování nájmu (např. denního, týdenního, měsíčního...). Právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání by s ohledem na výše uvedené argumenty měla dle autora obsahovat úpravu zvyšování nájemného, a to analogicky k právní úpravě nájmu bytu.

Nejběžnějším a dle autora jediným možným způsobem indexace nájemného, je využití ekonomických indexů zohledňujících vývoj cen v určitém regionu za určité časové období. Takovými ukazateli (indexy) jsou: HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) a MUICP (Monetary Union Index of Consumer Prices), oba vydávané Statistickým úřadem Evropské Unie – Eurostat, CPI (index spotřebitelských cen) vydávaný Českým statistickým úřadem. Použití vhodného indexu je nejčastěji otázkou preferencí pronajímatele – s ohledem na možnou přeshraniční (mezinárodní)

ekonomickou strukturu subjektu pronajímatele lze uzavřít, že vhodnějším nástrojem pro valorizaci nájemného budou indexy vydávané Eurostatem, jelikož zjišťování a ověřování takového indexu je pro subjekt z jiného členského státu EU či subjekt ze třetí země nejsnazší.

Problematika indexace (valorizace) nájemného přináší otázku, je-li možné nájemné valorizovat negativně, tedy jeho výši snížit v případě záporné hodnoty použitého indexu. S ohledem na přípustnost ujednání o jednostranném zvýšení lze za užití argumentu *a maiori ad minus* dojít k závěru, že takové snížení možné je. V tomto kontextu autor uvádí, že by nájemní smlouvy v ustanoveních upravujících valorizaci nájemného pro vyloučení pochybností měly obsahovat rovněž ujednání stran týkající se případného snížení hodnoty příslušného indexu – takovou variantu v případě potřeby omezit, či ji zcela vyloučit.

2.4.6 Poplatky za služby spojené s užíváním prostoru

Užívání prostor sloužících podnikání v drtivé většině případů není možné bez zajištění poskytnutí základních služeb, zejména dodávek médií. Služby poskytované nájemci prostoru sloužícího podnikání zpravidla (ne však výlučně) zahrnují: dodávku vody, dodávku elektřiny, svoz odpadu, úklidové služby, vytápění.; méně často mohou zahrnovat marketingové služby.

Z povahy a hospodářské praxe využití takových služeb je zřejmé, že se jedná o služby zúčtovatelné za předem dané období. Proto příslušná ustanovení nájemních smluv týkající se úhrady takových služeb konstruují platby za služby jako zálohové, s následným doplacením rozdílu mezi zálohou a skutečnou spotřebou nájemce.

S ohledem na výklad v kapitole 3.1.2 a ustanovení § 2247 odst. 3 OZ, pro způsob rozúčtování cen a úhrady je v některých případech nutné aplikovat zákon č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „ZPInByt“). Z díkce §2 ZPInByt vyplývá jeho použitelnost v případech, kdy prostor sloužící podnikání je součástí domu, kde se nachází i bytové jednotky. Totéž ustanovení ve svém odst. 4 určí povinnost stran sjednat způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb neupravených zákonem o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů nebo rozhodnutím cenového orgánu před poskytnutím služby.

V obchodní praxi však často dochází k vyúčtování nadstandardních služeb ve smlouvě neupravených (či upravených pouze rámcově) až po jejich poskytnutí. Takový postup je v souladu s doktrinálním výkladem ustanovení § 2247.⁵¹

Úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s poskytováním služeb lze zahrnout do nájmu, stanovit zúčtovatelnou paušální částkou či prostou paušální částkou nepodléhající vyúčtování skutečné spotřeby.

2.4.7 Marketingový poplatek

Speciální úhradou spojenou s užíváním prostor sloužících podnikání, která se uplatní zejména v objektech s více jednotkami sloužícími jako prodejny – obchodních (nákupních) centrech je tzv. marketingový poplatek. Obsahově lze tuto periodickou úhradu podřadit pod poplatky za služby. Autor však považuje za vhodné vyhradit marketingovému poplatku samostatný oddíl; nejedná se o službu specifickou pro všechny druhy nájmu prostor sloužících podnikání, nýbrž téměř výhradně pro prostory sloužící podnikání nacházející se v obchodních centrech či dalších nemovitostech soustřeďujících více obchodních jednotek.

Marketingový poplatek se totiž nejčastěji uplatní při nájmu prostor, které jsou součástí celku, v rámci kterého je daným prostorám zajišťována propagace za účelem zvýšení její návštěvnosti. V praxi se tak bude jednat nejčastěji o nájemní centra, jejichž management nájemníkům zajistí v souladu s nájemní smlouvou propagaci jejich nájemních jednotek, zajistí prostor pro inzerci, případně poskytne další dílčí plnění, např. propagační a reklamní akce.

Nájemce se tak zavazuje pronajímateli hradit pravidelný poplatek za propagaci centra či jednotky, a to způsobem, který může vyplývat i z dokumentu, který není součástí samotné smlouvy (např. marketingový plán nákupního centra pro daný rok). V takovém případě jedle autora názoru nutné, aby byly zachovány obecné požadavky na kvalitu právního jednání – zejména vymezení konkrétního dokumentu. Autor rovněž zastává názor, že nájemce by měl mít možnost se z daného ustanovení vyvázat za předpokladu,

⁵¹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 491.

že se marketingový plán změní natolik, že nelze spravedlivě požadovat, aby nájemce strpěl propagaci konkrétním způsobem.

2.4.8 Splatnost nájemného a dalších plateb

Nájemné je splatné měsíčně pozadu (k výši nájemného viz kapitolu 2.4). Nájemné tedy musí být zapláceno nejpozději poslední den měsíce, za který je nájemné hrazeno.⁵² S ohledem na dispozitivní charakter ustanovení § 2218 OZ lze však sjednat splatnost nájemného odchylně. Takové ujednání musí odpovídat dobrým mravům, tedy například nelze sjednat splatnost nájemného za několik let dopředu v případě dlouhodobých nájmu. A contrario, splatnost nájemného v jednorázové částce v případě krátkodobého pronájmu se jeví být v pořádku.⁵³

V souvislosti s placením nájemného autor považuje za vhodné zmínit situaci, která se jeví být častou příčinou sporu mezi stranami nájemní smlouvy. Jedná se o otázku řádného plnění v případě využití služeb poskytovatele platebních služeb (tj. nejčastěji banky). Ustanovení § 1957 OZ určí za okamžik splnění dluhu (v tomto případě řádného zaplacení nájemného) okamžik připsání peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele. Tato koncepce zcela odpovídá konceptu individuálně neseného rizika při výběru poskytovatele bankovních služeb.⁵⁴

2.5 Vedlejší ujednání v nájemní smlouvě

V této kapitole autor uvede dalších ustanoveních smluv o nájmu prostor sloužících podnikání. Jelikož se jedná o *accidentalia negotii*, pojednává o nich autor pouze v rozsahu upozornění na jejich možnou přítomnost v nájemních smlouvách a v kontextu jejich často nesprávného použití.

⁵² Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 285.

⁵³ Tamtéž.

⁵⁴ Tamtéž.

2.5.1 Volba rozhodného práva

Žádoucím ustanovením nájemní smlouvy uzavřené mezi subjekty založenými či existujícími podle práva jiného státu je sjednání rozhodného práva.

V případě existence mezinárodního prvku v nájemní smlouvě lze v souladu s ustanovením článku 3 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (Řím I) jako rozhodné sjednat i právo jiné země. Ve čl. 3 jsou omezena omezení pro případ, kdy se významné prvky smluvního vztahu nacházejí v jiné zemi, než je právo rozhodné – v takovém případě ustanovení práva cizího členského státu EU nesmí být v rozporu s kogentními normami dotčeného vnitrostátního právního řádu. Článek 9 nařízení pak toto ustanovení rozšiřuje na případy veřejného zájmu (politického, hospodářského...). Nadto autor poukazuje na možnost prorogace, tedy ujednání o soudu příslušném k rozhodování sporů vzešlých ze smlouvy o nájmu prostoru sloužících podnikání; ta je upravena v nařízení EP a Rady č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (Brusel I), konkrétně ve čl. 25, a to s požadavkem písemné formy.

2.5.2 Rozhodčí doložka

S ohledem na časovou (finanční) náročnost občanského soudního řízení je možné ve smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání sjednat tzv. arbitrážní doložku. Jedná se o smluvní ustanovení určující některý z rozhodčích soudů (s ohledem na kapitolu 2.5.1 může jít o zahraniční rozhodčí orgán) k řešení sporů vzniklých z nájemní smlouvy. Arbitrážní doložka může být věcně neomezená, tedy bude arbitráží řešen jakýkoliv spor z nájemní smlouvy vzniklý, případně může obsahovat omezení finančního charakteru, kdy k arbitrážní soud bude povolán k řešení sporů z nájemní smlouvy pouze do určité výše (hodnoty) sporu.

Náležitosti rozhodčí smlouvy (doložky) jsou upraveny zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů. Z hlediska rozhodčích doložek sjednaných za účelem řešení sporů z nájemních smluv je relevantní zejména ustanovení § 3 odst. 1 zákona o rozhodčím řízení, které stanovuje požadavek písemné formy doložky. Ačkoliv aplikace ustanovení § 3 a 5 zákona o rozhodčím řízení nepřipadá v případě nájmu prostor

sloužících podnikání v úvahu, je vhodné (nikoliv však nutné), aby údaje týkající se rozhodčí smlouvy byly mezi stranami nájemní smlouvy vymezeny co možná nejdetailněji. Předmětem rozhodčí doložky by tak měly být informace o rozhodci (a o způsobu jejich případného jmenování) nebo o tom, že rozhoduje stálý rozhodčí soud, způsobu zahájení a formě vedení rozhodčího řízení, odměně rozhodce a předpokládaných druhích nákladů, které mohou stranám v rozhodčím řízení vzniknout a o pravidlech pro jejich přiznání, místu konání rozhodčího řízení, jazyce řízení. Analogicky lze pak v souladu s § 3 odst. 6 zákona o rozhodčím řízení odkázat v podrobnostech na statut příslušného rozhodčího soudu.

2.5.3 Zajištění

V souvislosti s ekonomickým charakterem nájmu prostoru sloužícího podnikání se nabízí otázka, jakým způsobem lze zajistit splnění dlužnických povinností. V této kapitole autor pojedná o nejčastěji využívaných právních institutech zajištění splnění povinností vzešlých ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

a) Finanční záruka

Finanční záruka je vhodným a častým nástrojem zajištění splnění nájemcových povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Občanský zákoník upravuje institut finanční záruky v ustanoveních § 2029 a násl. občanského zákoníku. S ohledem na rozrůstající se finanční trh opouští občanský zákoník terminologii označující tento nástroj zajištění jako bankovní záruku a přiklání se k pojmu finanční záruka (instituce poskytující finanční záruku nemusí být nutně výhradně banka, může jím být jakákoliv instituce dostatečně důvěryhodná jako poskytovatel záruky). Obsahově se však jedná o úpravu totožnou s úpravou obsaženou v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku.

Finanční zárukou lze zajistit jakýkoliv dluh. Striktně vzato se však existence dluhu nevyžaduje – finanční záruka může vázat povinnost výstavce plnit na jinak definované podmínky.⁵⁵ Poněkud překvapivě zachovává pro účely popisu dluhu zajištěného finanční zárukou slova „určitý dluh“, zatímco v právní úpravě ručení z ustanovení § 2018 OZ

⁵⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1266.

slovo „určitý“ vypustil.

Z hlediska vlastností samotné finanční záruky lze její plné efektivitu dosáhnout vhodnou kombinací jejích obsahových prvků: finanční záruka by tak měla být neodvolatelná, bezpodmínečná, neměla by výstavce opravňovat zkoumat právní vztahy mezi věřitelem a dlužníkem. Naopak by měla výstavce zavazovat k bezodkladnému plnění při porušení jakékoliv dlužníkovy povinnosti na první (zpravidla písemnou) výzvu věřitele. Finanční záruka by z hlediska likvidity nájemního vztahu měla být rovněž neomezitelně převoditelná a zastavitelná. Z hlediska omezení trvání záruky ve smyslu ustanovení § 2038 OZ je pak vhodné v nájemní smlouvě sjednat nájemcovu povinnost udržovat finanční záruku platnou po celou dobu trvání nájemního vztahu.

b) Jistota

Jistota, v obchodní terminologii nepřesně označovaná jako (peněžitá) kauce, je dalším vhodným způsobem zajištění splnění povinností z nájemní smlouvy. Jistotou se pro účely nájmu prostor sloužících podnikání rozumí částka převedená na účet pronajímatele, z hlediska občanského práva se tedy jedná o jistotu podle ustanovení § 2012 a násl. OZ. Autor poukazuje na úpravu odlišnou od nájmu bytu, kdy maximální výše jistoty je z důvodu ochrany nájemce limitována do výše šestinásobku nájemného (srovnej § 2254 odst. 1 OZ). Z absence ustanovení limitujícího výši peněžité jistoty v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání autor usuzuje, že je zcela na vůli stran, jakou výši zajištění zvolí, nebude-li taková jistota odporovat dobrým mravům. Obvyklým způsobem stanovení výše zajištění bude násobek nájemného včetně veškerých poplatků za služby za určité období. Je na místě zdůraznit nájemcovu povinnost jistotu v souladu s ustanovením § 2017 odst. 1 a 2 OZ udržovat ve výši dostačující zajištění dluhu pod sankcí splatnosti té části dluhu, která není neúplnou jistotou zajištěna.

c) Smluvní pokuta

Autor rovněž poukazuje na možnost využití institutu spadajícího pod utvrzení dluhu (nejedná se tedy o zajištění stricto sensu) smluvní pokuty – s ohledem na fakt, že peněžní jistota poskytovaná pronajímateli častokrát násobně převyšuje periodické platby (nájemného, poplatků za služeb a dalších plateb, jak je o nich pojednáno výše), jeví se pevná denní sazba smluvní pokuty (na rozdíl od zesplatnění nezajištěného dluhu) jako nástroj vhodný k utvrzení dluhu.

3 Obsah nájmu

3.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Obsahem nájmu, respektive nájemní smlouvy, jakožto závazkového právního vztahu, je pohledávka a jí odpovídající dluh. Těmto dvěma základním pojmovým znakům závazku pak odpovídají práva a povinnosti jejich stran.

3.1.1 Práva pronajímatele

Základním právem pronajímatele je, s ohledem na pojmové znaky nájmu, přijímat za přenechání vlastní věci do užívání jinému peněžité protiplnění. Toto právo se odráží v povinnosti nájemce platit nájemné v předem ujednané výši a stanoveným způsobem. (srovnej § 2217 odst. 1 OZ). Dalším právem pronajímatele je prohlídka prostoru sloužícího podnikání, a to za předpokladu včasného předchozího oznámení.⁵⁶

3.1.2 Povinnosti pronajímatele

Z ustanovení § 2205 písm. a) a b) OZ vyplývá, že pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc ve stavu způsobilém k smluvenému, jinak obvyklému užívání a v takovém stavu ji udržovat. Předání věci v praxi může být okamžikem odlišným od okamžiku počátku nájmu. S ohledem na úpravu obsaženou v ustanovení § 2206 odst. 1 OZ lze ujednat dobu předání předmětu nájemní smlouvy, v rámci obchodních zvyklostí je tato možnost využívána – strany nájemní smlouvy jsou oprávněny sjednat si datum předání prostor a vyloučit tak pronajímatelovu povinnost předat pronajaté prostory v den následující po dni nájemcovy výzvy. Autor k povinnosti předat předmět nájmu na výzvu nájemce uvádí, že ačkoliv zákon nestanoví formu takové výzvy, lze i s ohledem na obecnou úpravu nájmu usuzovat, že v zásadě není formálně omezena, nebyla-li její forma stanovena ujednáním stran v nájemní smlouvě. Nedodržení povinnosti odevzdat věci vede k prodlení pronajímatele podle ustanovení § 1968 OZ a zakládá nárok nájemce na náhradu újmy s tím spojenou.

Dispozitivní ustanovení § 2206 odst. 2 OZ stanoví pronajímatelovu povinnost

⁵⁶ Ustanovení § 2219 OZ.

odevzdat věc se vším, co je třeba k řádnému užívání. V případě nemovitosti sloužící podnikání to pak budou zejména veškeré klíče, vstupní karty, jakož i hesla k bezpečnostním systémům, vstupní karty, legitimace opravňující ke vstupu do nemovitosti, již je předmět nájmu součástí, apod.⁵⁷

Stavem způsobilým k užívání k ujednanému nebo obvyklému účelu se rozumí stav, který umožňuje využívání předmětného prostoru bez nutnosti provedení dalších závažných, zejména stavebně-technických úprav či oprav. Je zřejmé, že v drtivé většině případů nájmu prostoru sloužícího podnikání bude nutné prostor dovybavit, poupravit. Míra těchto úprav by však neměla překročit běžný rozsah. Při určení toho, co je běžným rozsahem úprav je dle autora nutno vycházet jednak ze smluvních ujednání.⁵⁸ Strany nájemní smlouvy mohou ujednat, že pronajatá věc nemusí být použitelná k ujednanému nebo obvyklému účelu, např. pronájem prostor sloužících k podnikání ve stavu „shell and core“, kdy je to jedna ze stran, která je následně na základě nájemní smlouvy povinna zajistit použitelnost pronajatých prostor na vlastní náklady; tyto náklady mohou a zpravidla bývají započteny proti nájemnému či jinak kompenzovány ze strany pronajímatele či nájemce.

Jestliže je s užíváním pronajaté věci spojeno poskytování dalších služeb, musí pronajímatel poskytnutí takových plnění zajistit.⁵⁹ Na obecnou úpravu týkající se udržování věci ve stavu způsobilém pro smluvený způsob užití navazuje speciální úprava nájmu prostor sloužících podnikání. V souvislosti s podnikáním v nemovitých prostorech vzniká reálná potřeba zajištění určitých služeb. Tuto praktickou potřebu je však nutné oddělit od vlastnosti prostor sloužících podnikání (tak například v případě pronájmu prostoru sloužícího podnikání za účelem provozování řeznictví, jehož pronajatou součástí je stropní elektromechanické zařízení poháněné elektrickou energií, které slouží k přepravě řeznických tovarů v rámci prostor, bude dodávka elektřiny nezbytnou vlastností samotného prostoru – bez zajištění takové služby by prostor nebylo možné

⁵⁷ Konsolidovaná důvodová zpráva k občanskému zákoníku, str. 492.

⁵⁸ Strany nájemní smlouvy mohou ujednat rozsah povolených prací prováděných za účelem dovybavení prostoru (malování zdí, zapouštění polic do nosných zdí prostoru, úprava výlohy, aj.), a contrario mohou vyloučit provádění určitých prací (měnění dispozice prostoru).

⁵⁹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 494.

využívat ke smlouvenému účelu – nemovitost by nemohla naplnit svou základní funkci v rámci smluvního vztahu). Díkce ustanovení § 2303 OZ stanoví, že je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb spojených s nájmem bytu obdobně. Odkazovaným ustanovením, je ustanovení § 2247 odst. 2 OZ, které pro vypočtení služeb nezbytných pro řádný nájem bytu stanoví: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínu, případně provoz výtahu. Tyto základní služby, není-li stranami ujednáno jinak, musí být pronajímatelem zajištěny vždy. V praxi bývá s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování dalších služeb, jejich škála je pak omezena pouze obecnými požadavky na právní jednání.

Autor v souvislosti se zajištěním výše uvedených služeb poukazuje na určitou nesystematičnost právní úpravy, kdy zákonodárce předvídal využití např. televizního signálu, které není možné bez televizního přijímače vyžadujícího zdroj elektrické energie či zajištění osvětlení, které předpokládá zavedení elektrických rozvodů do bytu (prostoru sloužícího podnikání), ale nepovažoval za nutné právní domněnkou upravit dodávku elektrické energie jako nezbytnou službu.

Povinnost zajistit nerušené užívání věci vyplývá z ustanovení § 2205 písm. c) OZ. Zajištěním nerušeného užívání věci se pak rozumí jak pronajímatelovo konání (*facere*), tak nekonání (*omittere*).⁶⁰ Bude se jednat zejména o konání ve smyslu poskytnutí ochrany vůči třetím osobám uplatňujícím vlastnické či jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, jak vyplývá z ustanovení § 2212 OZ.⁶¹ Existence (byť pouze tvrzeného) práva třetí osoby je speciálním výpovědním důvodem (bez výpovědní doby) a zakládá nárok nájemce na přiměřenou slevu z nájemného. Nájemce je povinen pronajímateli takové rušení v užívání včas oznámit, tedy v souladu s § 2214 OZ hned poté, kdy je zjistí, nebo kdy je při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Neoznámí-li nájemce vznik

⁶⁰ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 244.

⁶¹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 269.

protiprávního stavu pronajímateli včas, ztrácí nájemce právo na slevu z nájemného pouze za období předcházející okamžiku oznámení. Pokud došlo k včasnému oznámení, trvá právo na slevu z nájemného po dobu, v níž dochází k rušení v užívání.⁶² V souvislosti s tímto ustanovením vzniká otázka, jak proporcionalně určit výši slevy z nájemného a také jak zabránit spekulativnímu jednání nájemce, který v součinnosti se třetí osobou může sledovat vyvolání výše uvedených následků uplatňování práv třetí osoby k předmětu nájmu. Jelikož samotné tvrzení existence práva či jeho uplatňování nemusí být protiprávním jednáním a nelze ho tedy s odkazem na jeho protiprávnost vyloučit, nelze než poukázat na dispozitivní charakter právní úpravy § 2012 OZ s tím, že případný postup pro takový případ lze ujednat odlišně např. lhůty pro oznámení, výši slevy na nájemném, apod.⁶³

3.2 Práva a povinnosti nájemce

3.2.1 Práva nájemce

Základním právem nájemce je právo na nerušené užívání pronajaté věci. Dalšími, obecnými právy souvisejícími se závazkovým právem jako takovým (právo na náhradu újmy, právo na odstoupení od smlouvy, právo atd.), se autor zabývá na příslušných místech této práce. K právu nájemce provést změnu věci viz kapitolu 7.

3.2.2 Povinnosti nájemce

a) Povinnost užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu

Základní povinností nájemce vyplývající z ustanovení § 2213 OZ je, ve vztahu k prostoru sloužícímu podnikání, užívat ho jako řádný hospodář k ujednanému účelu, případně k účelu obvyklému, není-li účel užívání smluvně ujednan.

Péče řádného hospodáře se tedy stává zákonným kritériem nakládání s cizí věcí, předmětem nájmu. Péče řádného hospodáře klade na uživatele cizí věci, v případě pronájmu prostor sloužících podnikání na nájemce, požadavek nakládat s cizí věcí jako

⁶² Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 269.

⁶³ Tamtéž.

s věci vlastní. Není přitom rozhodné, zdali má uživatel všechny odborné znalosti související s užíváním předmětu nájmu, jak dovodil nejvyšší soud: „*Postup člena představenstva akciové společnosti s péčí řádného hospodáře ovšem nevyžaduje, aby byl vybaven všemi odbornými znalostmi, které souvisejí s uvedenou funkcí ve statutárním orgánu, ale k jeho odpovědnosti postačí základní znalosti umožňující rozeznat hrozící škodu a zabránit jejímu způsobení na spravovaném majetku.*“⁶⁴ Nelze tedy po nájemci požadovat znalost veškerých (zejména) technických a architektonických zákonitostí, postačí jeho obecná představa o skutečnostech způsobilých přivodit prostoru sloužícímu podnikání škodu či zánik. Od požadavku na péči odborného hospodáře je však nutno oddělit požadavky vyplývající z technické dokumentace prostoru, potažmo budovy, ve které se prostor nachází – tak je-li součástí smlouvy provozní řád budovy, jakkoliv podrobný a náročný, a nájemce se zaváže jej dodržovat, nelze jeho porušení jakkoliv přičítat neznalosti okolností stojících v pozadí takového řádu. Tedy pokud by nájemce např. nevyhověl protipožárním požadavkům, protože by se mylně domníval, že jím provedená opatření jsou z odborného hlediska dostačující, nemá taková argumentaci vliv na vznik odpovědnosti nájemce za tím způsobené porušení smluvních povinností či dokonce újmy na majetku pronajímatele.

b) Povinnost provozovat činnost ujednanou v nájemní smlouvě

Ustanovením navazujícím na § 2213 OZ je § 2304 OZ nacházející se v pododdílu upravujícím nájem prostoru sloužícího podnikání. Podle tohoto ustanovení nepřísluší nájemci právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovitě. Ustanovení § 2304 odst. 1 OZ se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Autor se domnívá, že dispozice § 2304 odst. 2 OZ by v praxi měla smluvní strany (z hlediska zájmu pronajímatele) vést k ujednání, že jakákoliv změna zhoršení poměru v nemovitosti způsobí vždy, bez dalšího zkoumání. Tímto způsobem lze pronajímateli zajistit, že v nemovitosti bude vykonávána pouze ta činnost, která je

⁶⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 5 Tdo 1224/2006, ze dne 18. října 2006.

stanovena v nájemní smlouvě, případné spory o závažnost zhoršení podmínek v nemovitosti jsou vyloučeny. O změně předmětu činnosti nájemce viz kapitolu 4.3 níže.

c) Povinnost platit nájemné

Nájemci ve vztahu k pronajímateli, s ohledem na základní pojmové znaky nájmu zcela logicky, vyvstává povinnost platit za užívání nájemné. K nájemnému obecně a jeho jednotlivým variantám výpočtu výše nájemného, jakož i splatnosti, viz kapitolu 2.4.

V souvislosti s povinností platit nájemné autor poukazuje na ustanovení § 1953 OZ upravující tzv. soluční úschovu. V situaci, kdy dluh nelze splnit pro nemožnost identifikace, nepřítomnost nebo bezdůvodnou nesoučinnost věřitele, případně další závažné příčiny dlejší na straně věřitele, je dlužník – nájemce oprávněn složit předmět plnění (nájemné) do soudní úschovy. Takové ustanovení bývá dle autorova názoru naprosto v rozporu s kogentním ustanovením, často v komerčních nájemních smlouvách prostor sloužících podnikání vyloučeno. S ohledem na účel soluční úschovy, kterým je nepochybně ochrana věřitele v případech, kdy nemožnost plnit není zapříčiněna z jeho vůle či okolnostmi ležícími na straně pronajímatele (věřitele), lze dovodit, že smluvní vyloučení možnosti plnit tímto způsobem je ustanovením neplatným, jelikož odporuje účelu zákona, jehož smysl absenci rozporuplnosti vyžaduje ve smyslu ustanovení § 580 odst. 1 OZ.

3.2.3 Náhrada za převzetí zákaznické základny

Novinkou občanského zákoníku je institut náhrady za převzetí zákaznické základny⁶⁵. Zákaznickou základnou se rozumí existující masa zákazníků či klientů spjatá s prostorem sloužícím podnikání. Pro vznik nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny je však nutno kumulativně splnit několik podmínek.

Nejdůležitější z nich je nepochybně faktická existence zákaznické základny – množiny osob vnímajících konkrétní prostor sloužící podnikání jako prostor spojený s výkonem určité činnosti, z kteréhož důvodu takový prostor aktivně vyhledávají. Další podmínkou je skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele. Nelze tedy požadovat náhradu za

⁶⁵ Ustanovení § 2315 OZ.

převzetí zákaznické základny v případě neplatnosti výpovědi či výpovědi následně vzaté zpět pro námitky nájemce v souladu s ustanovením § 2314 odst. 3 OZ.⁶⁶ Třetí podmínkou pro vznik nároku je existence výhody pronajímatele či nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny. Autor podotýká, že nelze logicky uvažovat o získání výhody, jsou-li předměty činnosti dosavadního a nového nájemce (pronajímatele) natolik rozdílné, že nelze rozumně předpokládat, že vybudovaná zákaznická základna poskytne jejímu novému uživateli jakoukoliv výhodu. Z tohoto důvodu je nutno vycházet z předpokladu, že předmět činnosti nového nájemce musí být do určité míry shodný s předmětem činnosti nájemce předchozího. Jak velká míra shody musí panovat pro právoplatný vznik nároku lze pouze usuzovat – autor se domnívá, že shoda předmětů činnosti by měla být posuzována spíše restriktivně, tedy např. nelze podnikání v oblasti kavárenství považovat za shodné s podnikáním v oblasti poskytování rychlého občerstvení, byť druhově oba předměty podnikání spadají do množiny poskytování služeb v oblasti stravování/restaurátérství. Poslední podmínkou pro vznik nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny je absence hrubého porušení povinností, jež je podkladem pro výpověď z nájmu.⁶⁷

Druhým problémem, který ustanovení § 2315 OZ přináší, je stanovení výše náhrady. S ohledem na dispozitivní charakter výše zmíněného ustanovení je nasnadě, aby si strany ujednaly výši takové náhrady za převzetí zákaznické základny, případně co nejkonkrétnější způsob jejího výpočtu. Autor se domnívá, že v případě absence takového ujednání bude nutné výši náhrady vyčíslit znaleckým posudkem z oboru ekonomie.

Poslední neznámou v případě náhrady za zákaznickou základnu zůstává otázka, po kom je nájemce oprávněn ji požadovat. Z díkce zákona vyplývá, že má nájemce nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce. Autor je toho názoru, že v drtivé většině případů bude případná výhoda spočívat na straně nového nájemce; z výše uvedených důvodů pak autor doporučuje nárok na případnou náhradu smluvně vyloučit nebo přinejmenším jasně definovat tak, aby o něm později nemohly vzniknout

⁶⁶ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 414.

⁶⁷ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 414.

pochybnosti. Případné uplatňování nároku bývalého nájemce na nájemci novém by dle autora mohlo být považováno za rušení výkonu užívacího práva ve smyslu § 2212 odst. 1 OZ. K tomu Dejlová a Kabelková navrhuji: „(...) *V tomto smyslu se tedy mohou pronajímatel a nájemce dohodnout, že získá-li v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele potenciální nový nájemce výhodu v důsledku převzetí zákaznické základny vybudované původním nájemcem, nebude sice pronajímatel povinen nájemci tuto výhodu nahradit, bude se však povinen u nového nájemce přimluvit, aby nájemci náhradu poskytl on.*“⁶⁸ Autor k citovanému závěru uvádí, že takový přístup je naprosto neefektivní, jelikož závazek „přimluvit se u třetí osoby“ je dle jeho názoru naprosto nevymahatelný a jeho případné nesplnění de facto neprokazatelné.

⁶⁸ Kabelková, E., Dejlová, H.: *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 417.

4 Změna nájmu

4.1 Postoupení nájemní smlouvy

Jednou z novot zásadního charakteru, kterou přinesl nový občanskoprávní kodex, je nepochybně komplexní úprava postoupení smlouvy třetí osobě.

Nájemní smlouva může být postoupena jak nájemcem, tak pronajímatelem. Zákonnými podmínkami obecného postoupení práv a povinností ze smlouvy zakotvenými v ustanovení § 1895 odst. 1 OZ jsou: povaha smlouvy umožňující postoupení, souhlas postoupené strany podmiňující účinnost takového postoupení a existence možného (budoucího) plnění.

4.1.1 Povaha umožňující postoupení

Povaha umožňující postoupení není ničím jiným než vyjádřením synallagmatické povahy smlouvy, smlouvy jednostranně zavazující jsou tedy z okruhu smluv postupitelných vyloučeny.⁶⁹

4.1.2 Souhlas postoupené strany

Otázku souhlasu postoupené strany bude v případě nájemních smluv týkajících se prostor sloužících podnikání vhodné vyřešit již v samotné nájemní smlouvě. Souhlas lze udělit pro futuro, a contrario lze možnost postoupení kteroukoliv stranou do budoucna vyloučit. V případě souhlasu udělovaného pronajímatelem ad-hoc je § 2307 odst. 1, který je speciální úpravou postoupení práv a povinností nájemcem, vyžadována písemná forma jak pro souhlas s postoupením, tak pro samotnou smlouvu o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy. V souvislosti s principem bezformálnosti právního jednání lze v tomto ustanovení občanského zákoníku spatřovat zvýšenou ochranu pronajímatele.

Souhlas postoupené strany je podmínkou účinnosti postoupení práv a povinností ze smlouvy. V případě souhlasu uděleného a priori nastává účinnost postoupení vůči postoupené straně podle dikce ustanovení § 1897 odst. 1 OZ okamžikem doručení

⁶⁹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 795.

oznámení o postoupení, případně okamžikem, kdy takovou skutečnost postupník prokáže postoupené straně.

S ohledem na častá vedlejší ujednání nájemních smluv je nutné upozornit na ustanovení § 1896 OZ, které zakazuje zkrácení práv postoupené strany z vedlejších doložek v situaci, kdy jsou práva či povinnosti ze smlouvy postoupeny zároveň více stranám. V praxi se takový zákaz promítne např. do nemožnosti vymáhání smluvní pokuty více subjekty (zcela pochopitelně by tím docházelo k násobení sjednané smluvní pokuty, které by nepochybně znamenalo zkrácení práv postoupené strany), nemožnosti požadovat odstupné více postupníky současně, apod.

4.1.3 Souhlas pronajímatele při prodeji závodu

Zajímavým problémem, který vyvstává v případě prodeje závodu, jehož součástí jsou i práva vyplývající z nájemní smlouvy, je otázka nezbytnosti souhlasu pronajímatele s převodem nájmu formou prodeje závodu.

Podle dikce § 2175 odst. 1 OZ koupí závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží. O koupi závodu se jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu. Právní následky prodeje závodu definuje občanský zákoník v § 2177 OZ následovně: *„Koupí závodu se kupující stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které k závodu náleží; z dluhů však kupující přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas s převzetím dluhu kupujícím, ručí prodávající za splnění dluhu. Nabytí pohledávek kupujícím se jinak řídí ustanoveními o postoupení pohledávek.“* Zbývá tedy vyřešit, je-li ustanovení § 2307 OZ způsobilé narušit koncepci právního institutu prodeje závodu jako takového. Autor zastává názor, že takový pohled, který by podmiňoval přechod nájmu souhlasem pronajímatele, je ad absurdum dohnanou ochranou vlastníka a jeho *ius disponendi*, která ve svém důsledku závažně poškozují nabyvatele závodu.

Přechod veškerých práv z prodávajícího na kupujícího v případě prodeje podniku dovedl ve svém nálezu Ústavní soud již v roce 2007.⁷⁰ Autor se dále kloní k argumentu, že ustanovení § 2177 OZ je ustanovením speciálním k § 2307 OZ, tedy se ustanovení

⁷⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 85/06 ze dne 25. září 2007.

zakládající souhlas pronajímatele jako *conditio sine qua non* pro převod závodu s ohledem na základní právní princip *lex specialis derogat generalis* nemůže užít.⁷¹ Autor pak považuje za přesný závěr Gartšíka, Grubera, Svačinové a Olejníka: „*Eventuální ochrana pronajímatele nemůže být bez-břehá a nemůže zasahovat do smluvní svobody majitele závodu nakládat s ním dle potřeby. (...) Jinak řečeno, při nájmu prostor sloužících podnikání je pro pronajímatele (takřka) irrelevantní, jaký subjekt mu platí nájem, když ekonomická aktivita v pronajatých prostorách by měla zůstat při prodeji závodu zachována; možnost výpovědi nájmu pro neplacení a dalších zajišťovacích instrumentů (kauce) svědčí při prodeji závodu pronajímateli identicky dle smlouvy, kterou uzavřel s právním předchůdcem kupujícího závodu, a jejíž obsah nepochybně mohl jako kontrahent ovlivnit.*“⁷² S ohledem na porovnání dvou hodnot chráněných právem je právo vlastníka závodu jej převést i s ohledem na výše uvedenou argumentaci nadřazeno právu vlastníka nemovitosti rozhodnout o tom, kdo bude jeho nájemcem.

4.2 Změna vlastníka nemovité věci

Změnou vlastnictví pronajímané věci se občanský zákoník zabývá v ustanoveních § 2221 – 2224, přičemž paragraf § 2224 OZ dopadá pouze na nájem bytu a tudíž není pro účely této práce relevantní.

Jak bylo vyloženo výše, pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv po celou dobu nájmu. V případě, že je vlastník pronajímaného prostoru sloužícího podnikání zároveň pronajímatelem, pak dochází v případě změny vlastníka rovněž ke změně pronajímatele. Nový vlastník, jakožto nový pronajímatel, jehož vlastnické právo vzniklo převodem (např. vlastník budovy, v níž se nacházejí prodejní jednotky, tuto budovu prodal třetí osobě), tedy vstupuje do práv a povinností předchozího vlastníka: je vázán právním jednáním svého předchůdce (např. souhlasem uděleným k provedení změn na předmětu nájmu) pouze pokud o takovém jednání věděl.⁷³ V případě převodu

⁷¹ Tomáš Gartšík, Michal Gruber, Lucie Svačinová, Martin Olejník: Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele?, in Právní rozhledy 7/2015, str. 250.

⁷² Tomáš Gartšík, Michal Gruber, Lucie Svačinová, Martin Olejník: Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele?, in Právní rozhledy 7/2015, str. 250.

⁷³ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, str. 1972.

vlastnictví však na nabyvatele nepřecházejí veškerá práva a povinnosti vzniklá na základě nájemní smlouvy. Podle ustanovení § 2221 odst. 2 OZ nejsou pro nového vlastníka závazná ta ujednání, která nestanoví zákon. K přechodu dalších práv a povinností se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém dřívějším rozsudku sp. zn. 25 Cdo 2877/2000: „*Na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele, což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího řadu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Na nabyvatele tak nepřecházejí zejména peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod. Z toho je třeba dovodit, že na nového pronajímatele (nabyvatele pronajaté věci) nepřecházejí ani práva a povinnosti pronajímatele vzniklé v souvislosti se změnami pronajaté věci provedenými nájemcem za trvání původního nájemního vztahu bez souhlasu pronajímatele. Proto nájemce, který bez souhlasu původního pronajímatele zhodnotil pronajaté nebytové prostory jejich stavební úpravou či změnou, není oprávněn uplatňovat nárok na vydání bezdůvodného obohacení vůči novému pronajímateli, který později nabyl nemovitost, v níž se nebytové prostory nacházejí.*“ Citované rozhodnutí se bohužel nezabývá situací, ve které bude převod účelovým nástrojem zbavení se závazků sjednaných nad rámec zákona. V úvahu dle autora připadá pouze právní úprava OZ týkající se předstíraného právního jednání, tedy ustanovení § 552 OZ. Naproti tomu, při přechodu vlastnického práva (např. z titulu právního nástupnictví právnické osoby) takové závazky přecházejí bez dalšího.

4.3 Změna činnosti nájemce

O absenci nájemcova práva provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, bylo pojednáno v kapitole 5.4.2.

4.4 Forma změny v obsahu nájmu

S ohledem na ustanovení § 1759 OZ lze změny ve smlouvě provádět pouze za předpokladu oboustranného právního jednání nebo z jiných zákonných důvodů. Výše uvedené ustanovení rovněž stanoví, že smlouva je účinná vůči třetím osobám pouze v případech stanovených zákonem. Tato právní úprava stanovující účinnost smlouvy vůči třetím osobám má dalekosáhlý dopad do nájemních vztahů, o čemž bude pojednáno dále.

Právní jednání sledující změny v nájemní smlouvě bude mít nejčastěji formu písemného dodatku ke smlouvě, s ohledem na fakultativní písemnost (princip bezformálnosti právního jednání) však nelze vyloučit ani dodatek provedený ústně. Autor však takové jednání považuje za nevhodné v případě komplexních a obsáhlých smluv.

Požadavek souhlasu stran se změnou smlouvy nelze zaměňovat s dohodou vedoucí ke změně či zrušení závazku – takový souhlas se změnou může být dán již v nájemní smlouvě, avšak není způsobilý nahradit souhlas s konkrétní změnou závazu z ní vyplývajícího.⁷⁴ Jako praktický příklad může posloužit smluvní ujednání souhlasu nájemce s případnou relokací do jiné prodejní jednotky v obchodním centru za doby trvání nájmu. Jelikož přímým důsledkem takového ujednání bude změna předmětu nájemní smlouvy, bude vždy k právoplatnému přemístění nájemce zapotřebí jeho souhlas udělený *expressis verbis* za účelem takového přemístění. Smlouva může být měněna, či dokonce zrušena se zpětnými účinky, vždy však s výhradou účinku takové změny (zrušení) působícího pouze *inter partes*.⁷⁵

4.5 Účinky nájemní smlouvy vůči třetím osobám

Neméně důležitou problematikou nájemních smluv je jejich působení vůči třetím osobám. Ustanovení výše zmíněného § 1759 OZ určí, že (nájemní) smlouva může působit vůči třetím osobám jen ze zákonných důvodů. Těmito zákonnými důvody jsou: smlouva ve prospěch třetího, závady na věci, zápis do veřejného seznamu či rejstříku zástav, znalost třetí osoby a ostatní účinky vůči třetím osobám. Z hlediska předmětu této práce se autor v tomto oddíle bude zabývat především v oblasti nájmu prostoru sloužícího

⁷⁴ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 191, 1335 s.

⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3033/2005, ze dne 22. srpna 2007.

podnikání nejčastějším zákonným důvodem působení smlouvy vůči třetí osobě, kterým je zápis do veřejného rejstříku nebo rejstříku zástav.

Občanský zákoník ve svém § 1107 stanoví, že nabyvatel vlastnického práva přejímá také závady na věci, které jsou zapsané ve veřejném seznamu, jiné závady přejímá, měli a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, případně stanoví-li tak zákon. Toto ustanovení má ve vztahu k nájmu význam v kontextu ustanovení § 2203 OZ, které umožňuje zápis nájemního práva do veřejného seznamu, v němž je zapsána pronajatá věc. Takový postup, kdy bude nájem zapsán do veřejného seznamu, poskytuje nájemci vyšší úroveň ochrany v případě změny vlastnického práva. V souladu s principem obsaženým v ustanovení § 980 odst. 1 OZ a vyvratitelnou právní domněnkou souladu faktického a v seznamu zapsaného stavu je pak nájemce prostoru sloužícího podnikání chráněn dokonaleji než v případě absence zápisu nájemního práva ve veřejném seznamu a následné aplikace § 2221 – 2223 OZ.

5 Zánik nájmu

5.1 Společná ustanovení týkající se zániku nájmu

Ustanovení § 2225 odst. 1 OZ stanoví, že při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal.

Věc musí být předána zpět v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pokud věc zanikla nebo se znehodnotila, ustanovení výše uvedeného paragrafu se neuplatní. Odevzdáním se podle ustanovení § 2225 OZ rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, kterým pro účely nájmu prostor sloužících podnikání bude nejčastěji předávací protokol, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

Ustanovení § 2225 odst. 2 OZ určí, že při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem. Odebrání části věci je podmíněno možností jeho reálného provedení a předpokladem nezhoršení podstaty věci či zákazem nepřiměřeného ztížení možnosti užívání. Toto dispozitivní ustanovení dává prostor ujednáním stran nájemní smlouvy ohledně odlišné úpravy postupu vypořádání při skončení nájmu. V praxi budou smluvní strany nejčastěji narážet na problematiku oddělení (stavebních) úprav předmětu nájmu. Užitečným, a jistě dovoleným ustanovením nájemních smluv, bývá právo volby pronajímatele ohledně takových úprav. K problematice vypořádání provedených úprav při ukončení nájmu viz kapitolu 7.

5.2 Dohoda stran

Právně nejméně komplikovaným způsobem ukončení nájemní smlouvy je dohoda smluvních stran, neboli dissoluce. Obecný právní základ pro takové právní jednání nalezneme v ustanovení § 1981 OZ. Jedná se o právní jednání, kterým obě strany současně projeví vůli nájemní smlouvu ukončit; jako takové musí splňovat obecné požadavky občanského zákoníku na platnost právního jednání.⁷⁶ S odkazem na ustanovení § 545 OZ by taková dohoda o ukončení nájemní smlouvy měla obsahovat

⁷⁶ Vážně projevovaná vůle jednajících osoby zaměřená na vyvolání právních následků, jejíž obsah je dostatečně srozumitelný, tzn. jeho případnou nesrozumitelnost lze odstranit výkladem.

úplné ujednání ohledně veškerých právních vztahů vyplývajících z nájemní smlouvy. Dvoustranné právní jednání nevyvolává pouze následky v něm obsažené, nýbrž i následky předvídané zákonem.⁷⁷ Budou-li tedy v dohodě o ukončení nájemní smlouvy chybět některá podstatná ujednání (která s ohledem na dispozitivní povahu relevantních ustanovení nejsou zároveň obsažena ve smlouvě) - například ujednání o odstranění označení podle § 2306 OZ, vznikne nájemci povinnost označení odstranit ex lege. V případě uvedeném v předchozí větě by tedy absence smluvního ujednání o osudu označení (existujícího dle §2305 OZ) po skončení nájmu za současné absence stejného ujednání v dohodě o ukončení nájmu vyvolala právní následek ze zákona – nájemci by vznikla povinnost označení odstranit. Stejná pravidla se pak aplikují pro vypořádání vzájemných závazků smluvních stran nájemní smlouvy.

V případě, kdy dohoda o ukončení nájemní smlouvy nepokrývá určité její následky a zároveň jsou tyto následky nezbytné pro samotnou možnost právního jednání, hovoříme o tzv. mezerách v právním jednání. Jedná se o situace výjimečné, přesto je jejich právní regulace nezbytná. Smyslem regulace je pak určení následku, který by strany jednání stanovily, pokud by danou situaci samy řešily. Český občanský zákoník výslovnou úpravu této problematiky neobsahuje, pomocným vodítkem tak zůstává § 545 OZ. Mezera v právním jednání by tedy měla být posuzována na základě dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Takové kritérium je však neúplné, při snaze o zaplnění mezery v právním jednání musí být přihlédnuto rovněž k dalším aspektům, kterými jsou: povaha a účel jednání, okolnosti jeho vzniku, poctivost, rozumnost a přiměřenost a na jejich základě určit takovou úpravu, kterou by zřejmě strany samy zvolily, pokud by danou otázku musely samy řešit.⁷⁸

5.3 Uplynutí doby

Přírozeným způsobem zániku nájemní smlouvy je uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. Takový způsob zániku se bude logicky týkat nájmu na dobu určitou.

⁷⁷ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1948.

⁷⁸ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1952.

Uplynutím doby dochází k faktické konsumpci smlouvy, tedy k jejímu splnění, s výjimkou závazků (práv) vzniklých za jejího trvání, jejichž existence s ohledem na jejich povahu přesahuje okamžik splnění nájemní smlouvy. Tedy například právo na náhradu škody, zaplacení smluvní pokuty či nesplacené nájemné existuje dále, nezávisle na existenci smlouvy, z jejíhož titulu tato práva vznikla. Tato relativní nezávislost některých práv a povinností vzniklých z titulu nájemní smlouvy se uplatní u všech způsobů zániku smlouvy s určitými výjimkami v případě odstoupení od smlouvy, o čemž bude pojednáno níže v této práci.

5.4 Výpověď

Výpověď je jednostranným adresovaným právním jednáním učiněným za účelem ukončení smluvního (nájemního) vztahu. S ohledem na obchodní charakter nájmu prostoru sloužícího podnikání smluvní strany nájemní smlouvy často využívají dispozitivního charakteru zákonných výpovědních důvodů a samy sjednávají výpovědní důvody vlastní. Takovými výpovědními důvody jsou nejčastěji různě závažné případy porušení smlouvy, události nezávislé na vůli stran či ekonomické okolnosti, jako například nedosažení určitého obratu nájemce za vymezené období.

V této kapitole autor rovněž poukazuje na výpovědní důvod spočívající v prohlášení úpadku nájemce, v obchodní praxi běžně užívaný v rozporu se zákonnou úpravou a tedy neplatný.

Právní úprava výpovědních důvodů je dispozitivní⁷⁹, v praxi proto dochází ke sjednávání výpovědních důvodů speciálních. Zde s ohledem na předchozí výklad autor zdůrazňuje požadavek určitosti takového právního jednání, jakož i nutnost jeho souladu s dobrými mravy.

⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 2799/2009, ze dne 31. srpna 2011: „Není-li v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, předpisu z oblasti soukromého práva, výslovně omezena možnost ukončit podnájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, a tuto úpravu neobsahuje ani obecná úprava v občanském zákoníku, je nutné při posuzování možností skončení podnájmu na dobu určitou vycházet ze základní zásady regulace soukromého práva, že co není zakázáno, je dovoleno. Z toho nelze než dovodit, že strany podnájemní smlouvy si mohou sjednat libovolné výpovědní důvody bez ohledu na právní úpravu skončení nájmu nebytových prostor, kterou obsahuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.“

5.4.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou má strana právo vypovědět, a to s šestiměsíční výpovědní dobou. Má-li však vypovídající strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Délka výpovědní doby je dále modifikována tak, že trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Výpověď nájmu na dobu neurčitou tedy přináší několik základních problémů k řešení.

a) Existence vážného důvodu

Vážným důvodem způsobilým způsobit zkrácení výpovědní doby na tři měsíce může být libovolný důvod. Zákon v tomto ohledu nepřináší bližší specifikaci. Důvodová zpráva k ustanovení § 2312 odkazuje na výpovědní důvody uvedené v § 2308 a 2309 OZ.⁸⁰ S ohledem na užití neurčitého právního pojmu zákonodárcem je zřejmé, že vážných důvodů může být nekonečně mnoho. Analogicky k ustanovení § 2309 písm. c) OZ pak autor dovozuje, že kritéria zkoumání stupně závažnosti musí být zkoumány obdobně jako v případě posuzování závažnosti porušení povinnosti strany podle citovaného ustanovení.

b) Okolnosti předcházející vypovězení nájemní smlouvy

Při aplikaci věty třetí § 2312 OZ je nutno posoudit, které okolnosti zakládají při vzniku nájmu nemožnost předpokládat, že nájem bude vypovězen. Ve vztahu k okolnostem, z nichž lze usuzovat na průběh trvání smlouvy v době jejího uzavření, dochází autor k závěru, že se uplatní stejná kritéria posuzování jako v případě § 2000 OZ, tedy zejména byla-li smlouva uzavřena za účelem podnikání, které je nebo stane se rentabilním po uplynutí delší doby; konkrétní případ je však nutno zkoumat ve všech jeho souvislostech a detailech.

5.4.2 Výpověď nájmu na dobu určitou nájemcem

a) Ztráta nájemcovy způsobilosti k činnosti

Prvním výpovědním důvodem obsaženým v § 2308 písm. a) OZ je ztráta nájemcovy

⁸⁰ Konsolidovaná důvodová zpráva k OZ, str. 510.

způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor soužící podnikání určen. Způsobilostí k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat, se rozumí oprávnění k činnosti vykonávané na základě živnostenského oprávnění či za podmínek stanovených jinými právními předpisy.⁸¹

Předchozí judikatura ve vztahu ke ztrátě oprávnění k činnosti, ke které byl nájem sjednán, dospěla k závěru, že jde o ztrátu veřejnoprávního oprávnění k podnikatelské činnosti, nejčastěji živnostenského⁸², jeho pozastavení⁸³ (živnostenské oprávnění může být pozastaveno i na základě podnětu samotného nájemce), a to i na žádost nájemce. Z hlediska dřívější judikatury se však za ztrátu způsobilosti nepovažovala situace, kdy nájemce byl oprávněn podnikat v pronajatém prostoru z titulu jiných oprávnění.⁸⁴ Podnikatelské oprávnění však není předpokladem uzavření nájemní smlouvy.⁸⁵ Vyvstává tedy otázka, kdy dojde k naplnění výpovědního důvodu § 2308 písm. a) OZ. Literatura v této otázce vychází z předpokladu, že ztráta oprávnění je de facto speciální změnou poměrů.⁸⁶ Při posuzování naplnění tohoto výpovědního důvodu lze tedy výkladem zodpovědět otázky určení účelu pronájmu, vymezení způsobilosti nájemce k činnosti v pronajatých prostorech, jakož i otázky výkladu vůle smluvních stran v době uzavření smlouvy. Z tohoto hlediska tedy oprávněním k výkonu činnosti nemusí být pouze oprávnění živnostenské, jak dovozovala předchozí judikatura, nýbrž též např. členství v určitém sdružení, oprávnění k výkonu práv duševního vlastnictví, certifikát kvality práce, případně osobní kvality určité osoby (činnost konkrétního kuchaře apod.).⁸⁷ Autor v tomto ohledu dochází k závěru, že účelem citovaného ustanovení OZ je ochrana nájemce – nelze spravedlivě požadovat po nájemci setrvávat v takovém nájemním vztahu, který z důvodu absence způsobilosti k výkonu činnosti ekonomického charakteru

⁸¹ Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 390.

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, ze dne 21. srpna 2002.

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3454/2007, ze dne 23. ledna 2008.

⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3454/2007, ze dne 23. ledna 2008.

⁸⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 504.

⁸⁶ Tamtéž.

⁸⁷ Tamtéž.

v něm zůstává vztahem ztrátovým. Omezit proto případy ztráty způsobilosti pouze na případy ztráty veřejnoprávního oprávnění je v rozporu s účelem ustanovení § 2308 písm. a).

b) Ztráta způsobilosti prostoru

Druhým výpovědním důvodem obsaženým v § 2308 písm. b) OZ je ztráta objektivní způsobilosti pronajatého prostoru k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a to pouze v případě, kdy pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor.

Taková nezpůsobilost může být spatřována v rozporu faktického stavu nemovitosti s veřejnoprávními předpisy technického charakteru za předpokladu, že jejich dodržení taková činnost vyžadovala – takovým předpokladem může být např. vlastnost objektu sloužícího jako sklad chemických látek, střeliva, atp.⁸⁸ Na rozdíl od předchozí úpravy obdobného výpovědního důvodu bylo z úpravy v platném občanském zákoníku vypuštěno hledisko subjektivní, hledisko zavinění: jediným kritériem nezpůsobilosti jsou objektivní důvody – stav nemovitosti. Těmi může být např. živelná pohroma (požár, zemětřesení), jakož i porušení povinností pronajímatele ve vztahu k údržbě (obecně zajišťování technické způsobilosti nemovitosti) prostoru sloužícího podnikání. S ohledem na ustanovení § 6 odst. 2 OZ však výpovědní důvod zůstane nenaplněn v případě, kdy se nemovitost stane nezpůsobilá ke smlouvenému užívání v důsledku porušení nájemcových povinností, případně v důsledku porušení takových povinností osobami, jimž nájemce přenechal věc k užívání (podnájemní smlouva).⁸⁹

Podmínkou naplnění výpovědního důvodu je nezajištění náhradního prostoru pronajímatelem. Takové zajištění je však zcela ponecháno na vůli stran: zákon neukládá pronajímateli povinnost tak učinit, rovněž nájemce není povinen náhradní prostor přijmout.⁹⁰ Zajištění náhradního prostoru tak bude mít dopad pouze na možnost uplatnění tohoto výpovědního důvodu. Praktickou otázkou k vyřešení se stává vhodnost a

⁸⁸ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 505.

⁸⁹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 505.

⁹⁰ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 505.

adekvátnost náhradního prostoru nabídnutého nájemci pronajímatelem. Autor se domnívá, že specifický charakter nájemního vztahu k prostoru sloužícího podnikání v drtivé většině případů neumožní nabídnout takový prostor, který by bez dalšího nahradil prostor zaniklý ve smyslu citovaného výpovědního důvodu. S výjimkou případů, kdy bude nájemce kompenzován prostorem totožným (např. sousední obchodní jednotka v obchodním centru), tak dle autorova mínění nebude naplněn požadavek zajištění „odpovídajícího“ náhradního prostoru. Faktorů, které mohou vlastnosti náhradního prostoru vychýlit mimo smysl citovaného ustanovení, je celá řada: rozloha, stav nemovitosti, stav prostoru, návštěvnost, občanská vybavenost v okolí, podlaží, aj. Možné řešení dle autorova názoru spočívá v úpravě práva autonomního, tedy v právní úpravě smluvní, kdy strany nájemní smlouvy dostatečně určitě specifikují kritéria, na základě kterých lze zhodnotit náhradní prostor jako odpovídající.

c) Hrubé porušení povinností pronajímatele

Třetím zákonným důvodem pro výpověď nájmu pak zůstává podle § 2308 písm. c) OZ pronajímatelovo hrubé porušení povinností vůči nájemci. Základní povinnosti pronajímatele vůči nájemci jsou definovány § 2205 OZ. S jejich porušením zákon spojuje různé důsledky, a to v závislosti na konkrétní pronajímatelově povinnosti (např. prodlení dlužníka podle § 1968 OZ, práva z vad podle § 2208 OZ nebo právo výpovědi z nájmu podle § 2212 OZ, právo na náhradu škody podle § 2913 OZ).⁹¹

K posouzení intenzity porušení dané povinnosti je nutné individuálně zkoumat konkrétní situaci. K naplnění výpovědního důvodu není nutné, aby došlo k porušení více povinností pronajímatele, opakovanému porušení povinností, pronajímatel rovněž nemusí být nájemcem vyzván k nápravě.⁹² S ohledem na výše uvedenou judikaturu je jako kritérium závažnosti porušení povinností nutno vzít v potaz, lze-li po nájemci spravedlivě požadovat, aby přes porušení pronajímatelovy povinnosti v nájmu nadále setrval.⁹³

S ohledem na dispozitivní charakter výpovědního důvodu mohou strany nájemní

⁹¹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 505.

⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1075/2003, ze dne 26. srpna 2004.

⁹³ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 506.

smlouvy ujednat (definovat), které jednání bude ve vztahu k nájemci považováno za hrubé porušení povinností, jakož i stanovit proces, který uplatnění výpovědního důvodu musí předcházet – např. písemná výzva k nápravě obsahující určitou lhůtu pro sjednání nápravy, atd.

d) Další výpovědní důvody

Dalšími zákonnými výpovědními důvody, které jsou obsaženy v obecné úpravě nájmu, jsou oprávnění vypovědět nájem bez výpovědní doby zejména v důsledku vad pronajaté věci, podle § 2208 odst. 3 OZ, nebo podle § 2212 OZ; výpověď bez výpovědní doby podle § 2210 OZ; právo výpovědi bez výpovědní doby vznikne nájemci rovněž v případě zániku části předmětu nájemní smlouvy, a to za podmínek a v souladu s ustanovením § 2226 odst. 2 OZ.⁹⁴

5.4.3 Výpověď nájmu na dobu určitou pronajímatelem

a) Odstranění nemovité věci

Dle ustanovení § 2309 písm. a) může pronajímátele vypovědět nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímátele to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Podmínkou pro naplnění výpovědního důvodu je nemožnost užívat prostor ke sjednanému účelu.⁹⁵ S ohledem na skutečnost, že prostor sloužící podnikání nespadá v jedno s nemovitostí, v níž nebo na níž se nachází, může dle autorova názoru mezi případy přestavby spadat jak stavební dispozice se stavbou, tak úpravy pozemkové – vždy za předpokladu, že brání řádnému užívání prostoru sloužícího podnikání. Podobně jako v případě ztráty nájemcovy způsobilosti (viz kapitolu 5.4.2) se i v tomto případě jedná o speciální změnu poměrů, zákonodárce tedy tento výpovědní důvod obohatil o podmínku nemožnosti předvídat odstranění / přestavění stavby v době uzavření smlouvy.

⁹⁴ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 506.

⁹⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 508.

b) Hrubé porušení povinností nájemce

Druhý zákonný výpovědní důvod uvedený v § 2309 písm. b) OZ opravňuje pronajímatele vypovědět smlouvu, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání (§ 2309 písm. b)).

Hrubým porušením povinností nájemce bude tedy umístění znamení na nemovitost bez souhlasu pronajímatele, vyzve-li pronajímatel k odstranění takového znamení a znamení nebude nájemcem odstraněno. Dalším případem ex lege bude neplacení nájemného; zákon stanoví nutnost existence nájemcova prodlení s placením nájemného delšího než jeden měsíc.⁹⁶ Není podstatné, v jakém rozsahu nájemce nájemné nezaplatil, obecně však platí, že nezaplacení pouhého příslušenství se nepokládá za prodlení s hrazením nájemného ve smyslu citovaného ustanovení.⁹⁷ Zvláště závažným porušením je zřízení užívacího práva k prostoru třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, občanský zákon z tohoto důvodu za užití právní fikce vymezuje tento případ ve svém § 2215 odst. 1 jako hrubé porušení povinností nájemce. Hrubým porušením povinností pak bude i změna činnosti, podmínek a způsobu jejího výkonu ve smyslu ustanovení § 2304 OZ.

c) Další výpovědní důvody

Dalšími výpovědními důvody svědčícími pronajímateli jsou nepovolená změna předmětu nájemní smlouvy v souladu s ustanovením § 2220 OZ, porušení povinností neužívat věc nad míru přiměřenou okolnostem podle § 2228 OZ (bez výpovědní doby). Speciálním výpovědním důvodem je rovněž změna vlastníka pronajaté věci za podmínek § 2222 odst. 2 OZ. Výpověď nájmu podle § 2232 OZ svědčí pronajímateli i v případě, kdy se nájemce dopustí zvláště závažného porušení povinností, které působí pronajímateli značnou újmu.

⁹⁶ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 509.

⁹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1778/2012, ze dne 27. listopadu 2012.

5.4.4 Přezkum oprávněnosti výpovědi

Zcela Novým institutem nájmu prostoru sloužícího podnikání je možnost vypovídání strany bránit se neoprávněné výpovědi v tzv. námitkovém řízení. Nedojde-li k vyklizení prostoru nájemcem v souladu s výpovědí – neuplatní-li se fikce platné výpovědi podle § 2313 OZ – je vypovídána strana oprávněna ve hmotněprávní lhůtě jednoho měsíce od doručení výpovědi podat vypovídající straně námitky. Následně, nevezme-li vypovídající strana svou výpověď zpět, je vypovídána strana oprávněna požádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

Namítat neoprávněnost výpovědi je logicky možné pouze proti výpovědi, která se zakládá na naplnění výpovědního důvodu, jehož naplnění právo předpokládá jako podmínku platnosti takového důvodu. Bude-li tedy výpověď mít charakter výpovědi bez uvedení důvodu, bez ohledu na její obsah nebude taková výpověď přezkoumatelná.⁹⁸ Jestliže vypovídána strana podá žalobu, ačkoliv nepodala námitky a její právo tak zaniklo, návrh žalobce bude zamítnut.⁹⁹ Právní úprava námitkového řízení je dispozitivní, lze tedy v nájemní smlouvě sjednat odlišně např. lhůty pro podání námitek, případně tuto možnost zcela vyloučit. Autor je zastáncem názoru, že nový institut námitkového řízení by v ideálním případě měl plnit především funkci mediační, síla relevance námitek vznesených vypovídanou stranou by měla být dostatečná k odvrácení jak výpovědi samotné, tak případného soudního sporu. Na druhou stranu se nabízí otázka, nepovede-li zneužívání tohoto institutu v neopodstatněných případech k zatěžování soudů.

5.5 Odstoupení od smlouvy

Odstoupit od smlouvy je možné tehdy, stanoví-li tak zákon, nebo z důvodů pro odstoupení sjednaných stranami ve smlouvě.

Zákonným důvodem pro odstoupení od smlouvy je porušení smlouvy podstatným způsobem. Za podstatný způsob porušení se považuje nesplnění povinnosti, o kterém

⁹⁸ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 518.

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4821/2009, ze dne 17. prosince 2009.

porušující strana již při sjednávání smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana tuto smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Zákon v ustanovení § 2002 odst. 1 OZ dále stanoví domněnku nepodstatného porušení smlouvy nezapřičiňujícího možnost od ní odstoupit ve všech ostatních případech. Vznik oprávnění odstoupit od smlouvy není vázán na samotný akt podstatného porušení, odstavec 2 výše uvedeného paragrafu totiž stanoví oprávnění od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit v okamžiku, kdy z chování protistrany vyplyne, že smlouvu podstatným způsobem poruší.

Následkem odstoupení od smlouvy je zrušení závazku ex tunc. Práva třetích osob nabytá v dobré víře zůstávají takovýmto postupem nedotčena, stejně jako právo na zaplacení smluvní pokuty, dospělého úroku z prodlení či nárok na náhradu škody.¹⁰⁰ Práva, která jsou ze své povahy způsobilá zavazovat strany i po skončení smlouvy zůstávají rovněž nedotčena. K tomu viz kapitolu 2.3.1.

5.5.1 Odstoupení od smlouvy před předáním nájmu

Speciálním případem odstoupení od nájemní smlouvy je odstoupení podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění novel, (dále jen „**InsZ**“) ustanovením svého § 258 opravňuje insolvenčního správce odstoupit od nájemní smlouvy před předáním předmětu nájmu. Nebyl-li v době prohlášení konkursu ještě předán předmět nájmu, podnájmu nebo výpůjčky, může insolvenční správce i druhý účastník smlouvy od smlouvy odstoupit; učiní-li tak insolvenční správce, může se druhý účastník smlouvy domáhat náhrady škody způsobené předčasným ukončením smlouvy přihláškou pohledávky, a to nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od smlouvy. Každá ze smluvních stran je povinna druhému účastníku smlouvy do 10 dnů poté, co k tomu byla vyzvána, sdělit, zda od smlouvy odstupuje; jestliže tak neučiní, právo odstoupit od smlouvy podle tohoto ustanovení jí zaniká

5.6 Konstitutivní rozhodnutí soudu

Nájemní smlouva může být ukončena rozsudkem soudu, a to za podmínek § 2000 OZ. Jedná se o případy tzv. šňěrovacích smluv, tedy smluv zavazující člověka na dobu jeho

¹⁰⁰ Ustanovení § 2005 OZ.

života či kohokoliv na dobu delší deseti let. Ustanovení § 2000 OZ vyžaduje jako podmínku pro zrušení smlouvy neexistenci vážného důvodu, pro který byla smlouva uzavřena nebo změnu okolností.¹⁰¹ Vážnost důvodu bude nutno posuzovat komplexně, zejména bude nutno zodpovědět otázku, je-li dlouhodobý charakter závazku podmínkou k dosažení zisku.¹⁰²

Potíže může přinášet nejasný vztah obou odstavců komentovaného ustanovení. Autor se přiklání k názoru zastávanému literaturou, tedy že soud může zrušit jakékoliv závazky, které splňují podmínku kvalifikované dlouhodobosti.¹⁰³

5.7 Zákaz výpovědi

Zvláštním, v komerčních smlouvách o nájmu prostor sloužících podnikání nezřídka se vyskytujícím důvodem skončení nájmu, o kterém autor pro jeho velmi často chybnou aplikaci považuje za důležité pojednat, je situace, kdy se nájemce ocitne v insolvenčním řízení a následně dojde k prohlášení nájemcova úpadku.

Z dikce ustanovení § 257 InsZ, vyplývá, že nájemní (nebo podnájemní) smlouvu, kterou dlužník uzavřel jako nájemce nebo podnájemce, nemůže druhý účastník smlouvy po rozhodnutí o úpadku vypovědět nebo od ní odstoupit pro prodlení dlužníka s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, anebo pro zhoršení majetkové situace dlužníka. Toto ustanovení míří zcela jednoznačně na ochranu majetkové podstaty dlužníka (nájemce) po rozhodnutí o úpadku. Výpovědní důvod spočívající v prohlášení úpadku nájemce je tedy dle autorova názoru neplatný.

5.8 Zánik předmětu nájmu

Otázka zániku prostoru sloužícího nájmu, jakožto individuálně určené věci, je

¹⁰¹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1183.

¹⁰² Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1184.

¹⁰³ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1185.

speciálním případem následné nemožnosti plnění.¹⁰⁴ Následná nemožnost plnění je dotčena obecnou úpravou ustanovení § 2006 – 2208 OZ. Dopad úpravy nemožnosti plnění je dále redukován speciálním ustanovením § 2226 OZ, jímž je stanoveno, že nájem skončí společně se zánikem věci během doby nájmu. Hledisko tohoto obecného důvodu zániku nájmu je objektivní, právní úprava pak zcela koresponduje s ustanovením § 2308 odst. b) OZ upravující možnost nájemce vypovědět nájem uzavřený na dobu určitou v případě nezpůsobilosti pronajatého prostoru z objektivních důvodů. K tomuto výpovědnímu důvodu se však navíc přidává možnost zamýšlená zákonodárcem – pronajímatel v takovém případě totiž může (nikoliv musí) nabídnout nájemci odpovídající náhradní prostor, učiní-li tak a nájemce náhradní prostor přijme, výpovědní důvod se nenaplní. V souvislosti s náhradními prostory autor odkazuje na kapitolu 5.4.2.

5.9 Splynutí

Splynutím se rozumí podle § 1993 OZ právní sjednocení subjektu pronajímatele se subjektem nájemce, jehož následkem je zánik jednoho ze subjektů nájemní smlouvy. Jelikož při neexistenci protistrany závazku nelze uvažovat o jeho existenci, zaniknou spolu s jeho stranou i práva povinnosti z něj vyplývající. V obchodním životě právnických osob tato situace nastává nejčastěji fúzí (nebo jinými formami sloučení dvou či více právnických osob), kdy subjekt pronajímatele – právnické osoby – splyne se subjektem nájemce, rovněž právnické osoby. Specifickým, v případě nájmu prostor sloužících podnikání poněkud netypickým, případem splynutí pak může být postoupení pohledávek věřitele dlužníkovi.¹⁰⁵

5.10 Smrt fyzické osoby

Možnost fyzické osoby vstupovat do právních vztahů je vázána na jeho právní osobnost. Lidská bytost je nadána právní osobností od svého narození do smrti. Jelikož je nájem právním vztahem vznikajícím inter partes, jeho existence je vázána na existenci právní osobnosti jeho stran. V případě fyzických osob zaniká právní osobnost smrtí osoby

¹⁰⁴ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1224.

¹⁰⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1164.

věřitele či dlužníka, a to v souladu s ustanovením § 23 OZ. Nicméně, samotná smrt fyzické osoby nájemce či pronajímatele per se zánik závazku podle ustanovení § 2009 odst. 1 OZ nezpůsobí – práva a povinnosti z nájemní smlouvy přecházejí na dědice.¹⁰⁶

V případě smrti nájemce (dlužníka) – fyzické osoby – pak vyvstává otázka, zaniká-li okamžikem jeho smrti (případně dnem určeným za den smrti v prohlášení za mrtvého soudem podle ustanovení § 71 OZ) i nájem. Pro zodpovězení této otázky je nutno analyzovat povahu nájmu jako závazku: uzavřením nájemní smlouvy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a pronajímatel se zavazuje platit za to pronajímateli nájem. S ohledem na povahu nájmu je nájemce zároveň dlužníkem i věřitelem. Tak nájemcův dluh po jeho smrti přechází na jeho dědice. Otázkou zůstává, přechází-li na dědice rovněž oprávnění užívat prostor sloužící podnikání – stávají-li se nájemcem podle této smlouvy. Obecná úprava nájmu tuto problematiku neupravuje, rovněž speciální úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání k této věci mlčí. Autor se domnívá, s ohledem na fakt, že nájem prostoru sloužícího podnikání je sjednáván za účelem výkonu určité činnosti, která je závislá na konkrétních vlastnostech, ať už osobních (určité dovednosti a schopnosti) či právních (získání oprávnění k výkonu určité činnosti), nájemce – fyzické osoby, je na oprávnění užívat věc nutno nahlížet jako na plnění omezené pouze na osobu věřitele ve smyslu ustanovení § 2009 odst. 2 OZ. Tuto argumentaci podporuje i komentář: *Ani smrtí věřitele závazek zásadně nezaniká. Právní nástupce může pohledávky ze závazkového vztahu uplatnit jako řádný věřitel. Výjimka se opět váže k plněním, která jsou vázána na osobu věřitele. Pokud by taková plnění měla být plněna jiné osobě, ztrácela by smysl a účelové opodstatnění. S ohledem na výše uvedené dochází autor k závěru, že nájem prostoru sloužícího podnikání zaniká se smrtí fyzické osoby – nájemce.*¹⁰⁷

S přihlédnutím k výše uvedené argumentaci se však nabízí otázka, má-li nájem de lege ferenda zaniknout v případě, kdy bude prostor sloužící podnikání využíván např. k provozování rodinného podniku (lze si pro ilustraci představit situaci, kdy nájemce

¹⁰⁶ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1234.

¹⁰⁷ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1235.

bude vykonávat určitou činnost, na níž se budou podílet členové jeho rodiny či osoby blízké). Autor se domnívá, že současná právní úprava nezohledňuje zájem takových osob na pokračování v nájmu. Analogickou úpravou je přechod nájmu bytu v případě smrti nájemce podle ustanovení § 2279 an. OZ, kdy zákonodárce sledoval ochranu osob žijících v domácnosti nájemce, přesněji řečeno zajištění jejich bydlení v případě, kdy nemají vlastní byt. V případě smrti nájemce bytu přechází podle ustanovení § 2279 OZ nájem na člena domácnosti, který žil v bytě ke dni smrti nájemce. Je-li takovou osobou osoba odlišná od nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachy dítěte či vnuka, přejde na ni nájem, pouze pokud pronajímatel k přechodu udělí souhlas. Nájem přešlý podle § 2279 odst. 1 OZ pak v souladu s odst. 2 téhož paragrafu skončí nejpozději uplynutím dvou let od přechodu nájmu. To však neplatí, dosáhne-li osoba, na kterou nájem přešel, ke dni přechodu věku 70 let nebo nedosáhla-li věku 18 let. Těmto osobám je rovněž ponechána možnost do jednoho měsíce pronajímateli oznámit, že v nájmu nehodlají pokračovat. Obecně lze úpravu přechodu nájmu bytu shrnout do principu ochrany určité skupiny osob (na které automaticky přejde nájem ze zákona), v rámci které lze ještě vydělit speciální podmnožinu zvláště chráněných osob (osoby žijící se zesnulým nájemcem v domácnosti vyjmenované v § 2279 odst. 1 OZ starší 70 či mladší 18 let), jejichž ochrana je posílena odstraněním, resp. prodloužením doby, po kterou přešlý nájem může trvat. Je tedy zřejmé že (zajištění) bydlení považoval zákonodárce za hodnotu vyžadující vyšší stupeň zákonné ochrany. Autor se domnívá, že zajištění obživy v případě uvedeném výše, je hodnotou zasluhující srovnatelný stupeň ochrany; speciální úprava nájmu prostor soužících podnikání by měla obsahovat výslovnou regulaci smrti nájemce pro případ, je-li takový prostor využíván členy jeho rodiny ke společnému podnikání, případně osobami jemu blízkými, jako tomu je v případě přechodu nájmu bytu.

5.11 Zánik právnické osoby bez právního nástupce

Speciálním případem zániku jednoho ze subjektů nájemní smlouvy je zrušení právnické osoby bez právního nástupce. Jelikož při absenci nástupnické osoby, jak tomu je při univerzální sukcesi, dochází k jejímu úplnému zániku (de facto jsou následky srovnatelné se smrtí fyzické osoby), je nutno především vypořádat její dluhy. Při zániku právnické osoby bez právního nástupce je vyžadována její likvidace. Účelem likvidace je

vypořádání majetku právnické osoby, jejích dluhů a závazků.¹⁰⁸ Vstup právnické osoby do likvidace je likvidátorem dvakrát oznámen všem známým věřitelům podle § 198 odst. 1 OZ, věřitelé pak ve lhůtě, která nesmí být kratší tří měsíců od druhého oznámení, přihlásí své pohledávky. Takovou pohledávkou může být jak pohledávka nájemce za pronajímatelem (např. z titulu úhrady účelně vynaložených nákladů na opravu předmětu nájmu), tak pohledávka pronajímatele za nájemcem (např. z titulu nesplaceného nájemného, náhrady škody, atd.). Nájem pak zaniká společně se zrušením právnické osoby, je-li zapsána do veřejného rejstříku, stane se tak podle § 185 OZ dnem jejího výmazu z tohoto rejstříku, není-li ve veřejném rejstříku zapsána, stane se tak dnem skončení likvidace (§ 186 OZ).

¹⁰⁸ *Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 957.*

6 Podnájem

Smlouvou o podnájmu se nájemce zavazuje přenechat věc k užívání podnájemci. Podnájem je vtaž akcesorický, na hlavním nájemním vztahu vždy závislý a od něj neoddělitelný. To se projevuje nemožností sjednat podnájem na dobu přesahující dobu trvání nájemního vztahu.¹⁰⁹ K odchylnému ujednání se nepřihlíží. Podnájem prostoru sloužícího podnikání vzniká uzavřením smlouvy o podnájmu. Jelikož se jedná o vztah derivovaný z hlavního nájemního vztahu, na smlouvu o podnájmu se použijí ustanovení dotýkající se nájmu

Ke sjednání podnájmu je třeba souhlasu pronajímatele, v případě písemné formy nájemní smlouvy musí být i souhlas udělen v písemné formě. Pokud by smlouva o podnájmu byla uzavřena bez souhlasu pronajímatele, jednalo by se o porušení nájemcových povinností. K tomu uvádí Lavický a kol.: *Fikce hrubého porušení povinností a vzniku vážnější újmy založená v komentovaném ustanovení proto neznamená automaticky naplnění předpokladů pro výpověď bez výpovědní doby podle § 2232. V konkrétním případě však podnájem bez souhlasu pronajímatele může dosáhnout takové intenzity, že nájemce porušil zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu pronajímateli. Nelze však vyjít pouze z fikce v komentovaném ustanovení¹¹⁰*, s čímž autor této práce v celém rozsahu souhlasí – s následky uzavření podnájemní smlouvy bude vždy třeba zkoumat individuálně.

Komerční nájemní smlouvy zpravidla již v počátku vymezí vztah pronajímatele k případnému podnájmu, tak může být případný budoucí podnájem s ohledem na dispozitivnost ustanovení § 2215 odst. 1 OZ vyloučen a priori. V případě, že byla nájemní smlouva uzavřena písemnou formou, požaduje zákon pro úpravu (ne)souhlasu s podnájmem rovněž písemnou formu. Nutno podotknout, že požadavek písemné formy souhlasu v případě sjednání písemné nájemní smlouvy je ustanovením kogentním a nelze jej proto vyloučit ujednáním stran.

Obsahem podnájmu je přenechání nájemcova práva užívání prostoru sloužícího

¹⁰⁹ Ustanovení § 2215 odst. 3 OZ.

¹¹⁰ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 277.

podnikání podnájemci. Mezi pronajímatelem a podnájemcem nevzniká přímý vztah¹¹¹, jak vyplývá z dikce ustanovení § 2216 OZ – nájemce je odpovědný za jednání třetí osoby, jíž dal věc do podnájmu stejně, jako by jednal sám. Takové pojetí podnájemního vztahu odpovídá dřívější judikatuře Nejvyššího soudu.¹¹²

Absence zákonných ustanovení blíže regulujících obsah podnájmu autora vede k úvaze o nutnosti využití analogie legis. Za použití právní zásady *nemo ad alium plus iuris transferre potest, quam ipse habet*¹¹³ lze dojít pouze k závěru, že obsah podnájmu se bude ve všech svých náležitostech řídit nájemní smlouvou. Tedy se zejména nelze odchýlit od doby trvání smlouvy ve smyslu excessu doby trvání podnájemní smlouvy v neprospěch smlouvy nájemní, neplatná budou odchylná ustanovení nájemce a podnájemce týkající se sjednaného účelu nájmu (§ 580 odst. 1 OZ spolu s § 2213 OZ) – podnájemce musí v prostorách vykonávat výhradně činnosti uvedené jako účel nájmu v nájemní smlouvě. Opačně lze dovodit, že podnájemce bude zatížen povinnostmi nájemce, tak například oznamovací povinností ve vztahu k vadám ve smyslu ustanovení § 2214 OZ.

S ohledem na akcesoritu podnájemního vztahu, jak popsáno výše, podnájemní vztah skončí: uplynutím sjednané doby podnájmu; zánikem nájemní smlouvy, z níž je podnájemní vztah derivován; odstoupením od podnájemní smlouvy; výpovědí podnájemní smlouvy; z jiných důvodů obdobných jiným důvodům zániku nájemní smlouvy.

¹¹¹ Ustanovení § 2216 OZ.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1364/2007, ze dne 26. 2. 2009.

¹¹³ Nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má.

7 Úpravy prostoru sloužícího podnikání a jeho zhodnocení

7.1 Úpravy provedené pronajímatelem

Během nájmu pronajímatel není oprávněn pronajatou věc o své vůli měnit. Za změnu pronajaté věci lze s ohledem na historickou judikaturu považovat zásah do věci, který nikoliv nepatrně mění věc, není výsledkem opravy nebo údržby.¹¹⁴ Toto ustanovení je vyjádřením obecné povinnosti pronajímatele nerušit nájemce po dobu nájmu ve výkonu jeho práva.¹¹⁵ Porušením této povinnosti vzniká nájemci nárok na náhradu újmy; stane-li se věc v důsledku zásahu nepoužitelnou (použitelnost v kontextu tohoto ustanovení OZ je nutno s ohledem na § 2227 OZ vykládat s ohledem na účel nájmu, tedy situace kdy prostor sloužící podnikání zůstane z hlediska stavebního, technického či architektonického perfektní, ačkoliv je nepoužitelný k naplnění účelu nájmu, opravňuje nájemce vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby) a v závislosti na intenzitě zásahu (resp. jeho vztahu ke smluvnímu ujednání) pak může naplňovat výpovědní důvod podle § 2232 OZ.

7.2 Úpravy provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele

Změna provedená nájemcem bez předchozího souhlasu pronajímatele je bezpochyby závažným zásahem do pronajímatelova vlastnického práva. Občanský zákoník takový zásah, který nebude nájemcem odstraněn (tedy věc nebude uvedena do původního stavu) nejpozději při skončení nájmu věci, ustanovením svého § 2220 odst. 2 OZ kvalifikuje jako důvod pro výpověď danou pronajímatelem, závažnost takového zásahu je zde navíc zdůrazněna nonexistantní výpovědní dobou.

V souvislosti s ustanovením § 2220 odst. 2 OZ vyvstává otázka konkurence časového požadavku na odstranění úpravy (změny) věci. Formulace § 2220 odst. 2 věty první je

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 3/87 ze dne 30. listopadu 1987: „Změnou podstaty věci budou všechny takové změny věci, jež nikoli nepatrně změni věc jako předmět spoluvlastnictví a jež nejsou výsledkem oprav a údržby věci.“

¹¹⁵ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 257.

velice vágní: *Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci.* Z uvedeného nevyplývá, zdali nájemce musí odstranit změnu na věci na vyžádání nebo je oprávněn takovou žádost ignorovat do doby skončení nájmu. Autor se domnívá, že s ohledem na požadavek nerozporuplnosti právní normy je dané ustanovení nutno vykládat ve prospěch nájemce. V opačném případě by část dispozice citovaného ustanovení byla zcela nadbytečná. S ohledem na dispozitivní povahu výše zmíněného ustanovení lze dovést, že souhlas se změnou na předmětu nájmu může být udělen dodatečně.

7.3 Úpravy provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele

Právo nájemce provést změny se souhlasem pronajímatele je ukotveno v ustanovení § 2220 odst. 1 OZ. Zákon zde stanoví požadavek písemné formy v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena písemně. A contrario nelze vyloučit požadavek písemné formy souhlasu s provedením změny při uzavření toliko ústní smlouvy o nájmu.¹¹⁶ Změny provádí nájemce zásadně na svůj vlastní náklad, nelze však vyloučit možnou dohodu týkající se náhrady nákladů mezi nájemcem a pronajímatelem. O takové dohodě je pojednáno blíže v kapitole 7.3.3. Nutno podotknout, že samotný souhlas s provedením úprav, jakožto jednostranné právní jednání, není způsobilý zavazovat nájemce nad rámec toho, k čemu byl udělen. Je tedy žádoucí, aby smluvní strany v případě zájmu na provedení rozsáhlejších změn, zejména takových, které podstatným způsobem zasahují do předmětu nájmu, upravily nejlépe formou dodatku nájemní smlouvy, s jasným a přesným vymezením prováděných změn.¹¹⁷ Pouze tímto způsobem se lze vyhnout případným sporům z takto provedených úprav vzniklých. Práce provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele mohou být omezeny v několika rovinách, o nichž autor pojedná v následujících kapitolách.

Otázkou zůstává, je-li udělený souhlas zavazující pro právního nástupce vlastníka – pronajímatele v případě změny vlastnictví pronajímané věci. Dřívější judikatura

¹¹⁶ Kabelková, E., Dejlová, H.: *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 69.

¹¹⁷ Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář.* 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, str. 291.

dovodila, že taková varianta je nepřijatelná. Nejvyšší soud se k problematice ve svém rozhodnutí vyjádřil následovně: „Právní nástupnictví se týká práv a povinností typických pro nájemní vztah, tedy těch, jež tvoří jeho pojmové znaky. Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že by na něho přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje, např. závazek strpět změnu podstaty věci (její části), která je předmětem nájemního vztahu. Z právní úpravy nájemního vztahu naopak vyplývá, že zásah do pronajaté věci (její změny, opravy) je podmíněn souhlasem pronajímatele - vlastníka. Okolnost, že jeho právní předchůdce dal souhlas se změnou podstaty věci, která je předmětem nájmu (jako tomu bylo v případě předmětných stavebních úprav), nemůže jít jejímu vlastníkovému (nabyvateli) k tíži.“¹¹⁸ Platná právní úprava v § 2221 odst. 2 OZ zakládá závaznost takových ujednání pouze v případě, kdy nový vlastník o takovýchto ujednáních věděl. S ohledem na ochranu dobré víry pronajímatele (nového vlastníka věci) tedy lze pouze doporučit kvalitní smluvní úpravu zajišťující povinnost vlastníka – pronajímatele obeznámit nabyvatele věci důkladně se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z nájemní smlouvy tak, aby tato práva podle práva přešla i na nabyvatele.

7.3.1 Rozsah provedených prací

Základní náležitostí (dodatku) smlouvy, upravující nájemcovu oprávnění změnit předmět nájemní smlouvy, je nepochybně rozsah prováděných změn. Z požadavku na určitost právního jednání vyplývajícího z ustanovení § 553 odst. 1 OZ autor usuzuje, že nejjistějším způsobem určení rozsahu prováděných úprav bude jejich grafická vizualizace, a to za použití obvyklých projekčních metod v případě změn jednoduchých (instalace regálů v prodejně, fixace objektů na stěny, apod.) nebo stavební dokumentace v případě změn složitějších (budování příček, změny dispozice prostoru).

7.3.2 Dodavatel prací

Častou náležitostí souhlasu pronajímatele s provedením změn bude omezení nájemcovy smluvní volnosti při výběru dodavatele prací. Je pochopitelné, že

¹¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 866/2002, ze dne 23. července 2002.

pronajímatelův zájem na dodržení určitých kvalitativních kritérií změn na předmětu nájmu lze nejspíše realizovat právě výběrem dodavatele, který se např. podílel na výstavbě nemovitosti, již je předmětný prostor sloužící podnikání součástí, jehož technologie a postupy jsou pronajímateli známy. S výběrem dodavatele, jak je o něm pojednáno výše, bude souviset i případný výběr samotného materiálu. Jelikož pouze pronajímateli náleží vlastnické právo k věci, osud věci po skončení nájemního vztahu náleží zcela do jeho dispozice. Proto, s ohledem na ustanovení § 220 odst. 1 věty druhé OZ musí mít pronajímatel možnost rozhodnout se, jestli (a případně do jaké míry) bude věc zhodnocena – volba použitého materiálu je vhodným nástrojem k dosažení takového cíle. K problematice zhodnocení předmětu nájmu viz kapitolu 7.3.3.

7.3.3 Náhrada nákladů na základě souhlasu pronajímatele

Od případného zhodnocení předmětu nájmu, o kterém je pojednáno níže v kapitole 7.4, je třeba odlišit náhradu nákladů na provedení takové změny vedoucí ke zhodnocení. Jak autor uvede níže, ne vždy bude hodnota použitého materiálu odpovídat případnému zhodnocení – chtějí-li strany dosáhnout reflexe účelu provedení změny v jejich obchodně-právním vztahu, bude nutné smluvně upravit i otázku náhrady nákladů na provedení změny na předmětu nájmu.

Ujednají-li si strany nájemní smlouvy náhradu nákladů vynaložených na provedení změny na předmětu nájmu, přináší to několik praktických problémů. Jednak je nutné co nejurčitěji vymezit samotné náklady, dále specifikovat případné vícepráce, eventuálně stanovit limit nároku na náhradu nákladů.

Závěrem této kapitoly je nutno upozornit, že právo na náhradu nákladů vzniká vůči pronajímateli, s nímž bylo takto ujednáno. Oproti předchozí právní doktríně povinnost hradit tyto náklady přejde na právního nástupce pronajímatele, s nímž byla náhrada nákladů ujednána, a to pouze za podmínky, že dluh nevznikl dříve a právní nástupce pronajímatele o takovém souhlasu (dohodě) věděl.¹¹⁹ Tento posun znamená zesílení ochrany nájemce oprávněného k náhradě nákladů a zároveň značí odklon od předchozí

¹¹⁹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 291.

judikatury.¹²⁰

7.4 Zhodnocení předmětu nájmu

Problematikou vyvěrající z provedení změn se souhlasem pronajímatele je nepochybně otázka vypořádání stran v případě zhodnocení věci. Ustanovení § 2220 odst. 1 OZ určí povinnost stran nájemní smlouvy vyrovnat se v případě zhodnocení předmětu nájmu dle míry takového zhodnocení. S ohledem na dispozitivní charakter ustanovení § 2220 OZ však nelze vyloučit ani takové ujednání, které právo na vyrovnání zhodnocení vyloučí úplně.

Problematickým se v ustanovení § 220 odst. 1 větě druhé (...) *dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení* jeví výklad použitých spojení "vyrovnat se" a "podle míry zhodnocení".

Konkrétní míru zhodnocení lze určit dohodou stran, dle autorova názoru by však evaluace zhodnocení měla podléhat znaleckému posudku. Je v zájmu stran, aby způsob určení míry zhodnocení byl co nejurčitěji vymezen, stanovení znalce se v tomto případě dle názoru autora jeví jako nejrozumnější možnost.

Z gramatického hlediska pak dle autorova názoru bude „vyrovnáním“ náhrada toho, oč se rozšířil pronajímatelův majetek – pronajímatel „vyrovná“, oč byl jednáním nájemce obohacen. Z hlediska ekonomického je žádoucí, aby takové vyrovnání reflektovalo amortizaci předmětu zhodnocení. Je prakticky možné, aby nájemce zhodnotil předmět nájmu a zároveň takové hodnocení ke dni skončení nájmu zaniklo.

8 Závěr

Cílem této práce bylo pomocí převažující deskriptivní metody popsat a za užití analytické a komparativní metody poukázat na současné otázky a problémy právní úpravy nájmu prostor sloužících podnikání.

Česká právní úprava po rekodifikaci na začátku roku 2014 přinesla mnoho změn, a to nejen v oblasti samotného nájmu, ale i v řadě důležitých a bezprostředně souvisejících

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1427/2002, ze dne 10. září 2002.

oblastech. S ohledem na legislativní techniku zákonodárce, kdy došlo k přejímání zahraničních úprav, inkorporaci dlouhodobé a více či méně ustálené judikatury, avšak i k přijetí úprav zcela nových, je zřejmé, že na ustálený výklad právních institutů spojených s nájmem prostor sloužících podnikání bude nutné ještě několik let počkat. S ohledem na průměrnou dobu trvání soudního řízení v České republice pak nezbude než doufat, že se tak stane co nejdříve.

Autor považuje za vhodné uzavřít tuto práci tvrzením, že rekonstrukce soukromého práva v České republice přinesla uvolnění právních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem prostoru sloužícího podnikání, které nepochybně vede k zefektivnění komerčně-nájemních vztahů, a to jakkoliv rozvolnění právní úpravy klade vyšší důraz na dokonalost právních jednání týkajících se nájmu prostoru sloužícího podnikání (nájemních smluv). Je však potřeba poukázat na určité nedostatky právní úpravy, její mezery a potřebu vzniku ustálené judikatury (která zejména, avšak nikoliv výlučně, z důvodu fragmentárnosti přejímaných zahraničních úprav musí projít národním, vnitrostátním vývojem).

Za nejpálčivější nedostatky autor považuje zejména nejasnou právní úpravu týkající se souhlasu pronajímatele při převodu závodu, nejasnou formulaci institutu náhrady za převzetí členské základny, nejasné důsledky ztráty na ceně jistoty zajišťující splnění povinností nájemce, absence vodítek pro určení, je-li v případě zkázy předmětu nájemní smlouvy náhradní prostor poskytnutý pronajímatelem odpovídající, nejasnost ustanovení § 2000 OZ ve vztahu k nutným předpokladům pro vyslovení zrušení nájemní smlouvy soudem, neurčitost zákonného ustanovení v případě odstranění změn provedených na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, způsob stanovení míry zhodnocení předmětu nájmu; a další dílčí nesrovnalosti vyplývající z textu práce.

Autor práci uzavírá tvrzením, že práce přinesla komplexní pohled na novou právní úpravu prostoru sloužícího podnikání; rovněž vymezila zásadní interpretační problémy a jejich možné řešení či námět k diskusi; tedy že cíle vytyčeného v úvodu práce bylo dosaženo.

Seznam použité literatury:

1. Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.
2. Hrušáková, M., Králíčková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1380 s.
3. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 1276 s.
4. Fiala, R., Drápal, L. a kol.: Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 648 s.
5. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1335 s.
6. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, 2072 s.
7. Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 616 s.
8. Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, 358 s.
9. Kincl, Jaromír, Michal Skřejpek a Valentin Urfus. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, xxii, 386 s.
10. Hendrych, D. a kol. Právní slovník, Praha, C.H.Beck 2009
11. Svejkovský a kol.: Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015

Seznam použitých článků:

1. Tomáš Gartšík, Michal Gruber, Lucie Svačinová, Martin Olejník: Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele?, Právní rozhledy 7/2015, s. 250

Seznam použitých internetových zdrojů:

1. Czech Republic Real Estate Market Outlook 2016, CBRE, dostupné na <https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=c789016a-f625-4e8c-9b33-1a7268d19e18>, převzato dne 20. března 2016

Seznam použité judikatury:

1. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 1314/2005 ze dne 27. června 2006
2. Nález Ústavního soudu ÚS III. ÚS 3900/2012 ze dne 28. února 2013
3. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 975/2007, ze dne 28. ledna 2009
4. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, ze dne 22. 5. 2007
5. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3720/2011, ze dne 12. června 2012
6. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 299/2002, ze dne 16. dubna 2003
7. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cdo 2900/99, ze dne 31. října 2010.
8. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 1635/2011, ze dne 26. července 2011
9. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 177/2004, ze dne 28. dubna 2005
10. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 4022/2011, ze dne 6. června 2012
11. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2359/2012, ze dne 15. února 2013
12. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3345/2008, ze dne 11. srpna 2010
13. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, ze dne 21. prosince 2001
14. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 5 Tdo 1224/2006, ze dne 18. října 2006
15. Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 85/06 ze dne 25. září 2007
16. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3033/2005, ze dne 22. srpna 2007
17. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, ze dne 21. srpna 2002
18. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3454/2007, ze dne 23. ledna 2008
19. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1075/2003, ze dne 26. srpna 2004

20. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1778/2012, ze dne 27. listopadu 2012
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1364/2007, ze dne 26. 2. 2009
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cz 3/87, ze dne 30. listopadu 1987
23. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 866/2002, ze dne 23. července 2002
24. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1427/2002, ze dne 10. září 2002

Seznam právních předpisů:

25. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění novel
26. Zákon č.182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění novel
27. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění novel
28. Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění platném ke 31. prosinci 2013, ve znění novel
29. Zákon č. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke 31. prosinci 2013
30. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění novel
31. Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů
32. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008¹²¹

¹²¹ Použitá judikatura, jakož i aktuální znění právních předpisů byly převzaty z portálu www.beck-online.cz

RESUMÉ

Diplomová práce se zabývá problematikou právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání po nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Autor v osmi kapitolách pojednává o základních institutech komerčního nájmu, rozebírá základní instituty: instituty převzaté z předchozí právní úpravy, jakož i instituty nové, dosavadnímu právu neznámé.

V první kapitole autor vymezuje základní pojmy nájmu jako obecného právního institutu. Na vymezení obecného předmětu práce navazuje nájmem prostoru sloužícího podnikání; autor se věnuje odklonu od tradičního socialistického názvosloví. Rovněž pojednává o novém pojetí samotného pojmu prostoru sloužícího podnikání. Ve zvláštní kapitole se autor zabývá movitými věcmi jako předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Druhá kapitola práce pojednává o vzniku nájmu prostoru sloužícího podnikání, blíže vymezuje předmět nájemní smlouvy, dobu trvání nájmu, nájemné. Nad rámec právní úpravy se autor věnuje speciálním variantám nájemného.

Tématem třetí kapitoly práce je obsah nájmu prostor sloužícího podnikání, tedy práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Ve třetí kapitole autor rozebírá zcela nový institut náhrady za zákaznickou základnu.

Ve čtvrté kapitole se práce zabývá změnami nájmu prostoru sloužícího podnikání. Autor se zde vypořádává s problematikou postoupení nájemní smlouvy, změn vlastníka nemovitosti a poněkud problematickou otázkou nutnosti souhlasu pronajímatele při prodeji závodu.

Pátá kapitola práce se věnuje možným způsobům zániku nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Šestá kapitola pak pojednává o podnájmu prostoru sloužícího podnikání.

V sedmé kapitole autor rozvádí v odborné literatuře často okrajově nahlíženou problematiku úprav prostor sloužícího podnikání.

V závěrečné kapitole pak autor shrnuje poznatky a závěry učiněné v průběhu předchozích sedmi kapitol.

ABSTRACT

The subject of the master thesis is the legal regulation of lease of business premises after the effectivity of Act No. 89/2012 Coll., the civil code. The author disserts on the subject of the thesis in eight chapters, dealing with the basic juridical institutes taken over from the previous legal regulation, as well as the newly introduced juridical institutes.

In the first chapter, the author defines basic institutes of a lease as a basic juridical institute. Following up, the thesis defines the lease of a business premises; the author aims on the terminology averted from the previous socialistic terminology. The author disserts on the new approach to the business premises. A special chapter is dedicated to capability of movable things to be a subject of a lease of business premises.

The second chapter deals with the commencement of a lease of business premises, specifies the subject of a lease agreement, the lease term, rent. Above the scope of a legal regulation, the author contemplates on special variants of a rent payment.

Third chapter of the thesis aims on the content of a lease of business premises, i.e. the rights and obligations of a landlord and a tenant. The author breaks down the new institute of a compensation for the customer base.

The thesis deals with changes in lease of business premises in its fourth chapter. The author elaborates on assignation and cession of a lease agreement, change of the owner of a real estate owner and a problematic matter of a consent of a landlord in respect of a disposal (selling) of an enterprise.

The fifth chapter disserts on possible means of cessation of a lease of business premises.

The sublease of business premises is the subject of seventh chapter.

The author deals with a topic often marginally overlooked by the doctrine, i. e. the matter of alterations of the business premises.

In the final chapter, the author sums up the previous conclusions.

KLÍČOVÁ SLOVA

Prostor sloužící podnikání

Nájem

Občanský zákoník

KEY WORDS

Business premises

Lease

Civil Code

Master's Thesis – Lease of Premises Serving for Business Activities