

HLAVNÍ TÉMA

HEAD OF TERMS V PŘÍPADĚ NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Před uzavřením samotné nájemní smlouvy dochází mezi pronajímatelem a nájemcem často k dohodě o základních podmínkách nájmu v podobě tzv. „head of terms“. Strany si jimi potvrzují zájem nájemní smlouvu v budoucnu uzavřít a předběžnou dohodou o hlavních bodech spolupráce konstruují základní schéma budoucího nájmu prostoru sloužícího podnikání.



Co by proto v head of terms týkajících se komerčního nájmu nemělo chybět a k čemu smluvním stranám jejich uzavření vůbec sluší?

Závaznost head of terms a předmluvní odpovědnost

S ohledem na absenci právní úpravy head of terms (zkráceně též HOTS) jako součásti kontraktačního procesu v českém právním řádu je odpověď na otázku závaznosti a vůbec právního posouzení HOTS nejistá.

Za nejbližší institut head of terms upravený občanským zákoníkem lze považovat smlouvu o smlouvě budoucí, se kterou ust. § 1785 a násl. spojuje závazek uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem. V případě, že head of terms budou v konkrétním případě uzavřeny jako závazné a budou naplňovat požadavek sjednání obsahu smlouvy alespoň obecným způsobem (jakož i další podmínky pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí), mohly by být dle svého obsahu jako smlouva o smlouvě budoucí posouzeny.

Strany si však head of terms často samy sjednávají jako nezávazné, čímž dávají najevo svůj zájem nedovazovat z neuzavření nájemní smlouvy v budoucnu za podmínek odsouhlasených v HOTS právní důsledky. Mohou mít však při ukončení kontraktačního procesu HOTS právní dopad navzdory ujednání stran o jejich nezávaznosti?

Ačkoli se občanský zákoník tímto praktickým nástrojem předmluvního vyjednávání stran nezabývá, v zákonných ustanoveních základní oporu nalezneme, a to zejména v úpravě předmluvní odpovědnosti. Ta vychází z obecné povinnosti jednat v právním styku poctivě a zákazu získat prospěch z vlastního nepoctivého jednání. Občanský zákoník rozlišuje čtyři základní případy předmluvní odpovědnosti, a to: vedení jednání o smlouvě bez úmyslu smlouvu uzavřít, neposkytnutí veškerých potřebných informací k posouzení možnosti uzavření platné smlouvy a doložení zájmu smlouvu uzavřít, ukončení jednání o uzavření smlouvy bez spravedlivého důvodu a zneužití nebo prozrazení důvěrných údajů a sdělení získaných při jednání o smlouvě bez zákonného důvodu.

Nejvyšší soud České republiky se předmluvní odpovědností zabýval např. v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 856/2018, v němž poukázal na skutečnost, že protiprávnost chování potenciálního smluvního partnera je nutné v ukončení kontraktačního procesu bez spravedlivého důvodu sledovat i dle nové právní úpravy, v níž platí zásada smluvní volnosti. Spravedlivý důvod pro ukončení kontraktačního procesu přitom nelze vymezit obecně. Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky vyplývá, že „vznik případné odpovědnosti za újmu vzniklou ukončením kontraktačního jednání bez spravedlivého důvodu má být spíše výjimkou, nikoli pravidlem, a posouzení spravedlivosti důvodu, a tudíž poctivosti či nepoctivosti jednání, nesmí být příliš přísné. Jako spravedlivý důvod by měla být posouzena každá racionální úvaha jednajících stran, vycházející z objektivní skutečnosti, ale i z objektivně subjektivního přesvědčení podloženého konkrétními okolnostmi v daném místě a čase.“

Zajímavé spory ohledně vzniku odpovědnosti v případech, kdy mezi stranami proběhla komunikace pouze na úrovni

prohlášení o záměru (resp. letters of intent), lze sledovat spíše v angloamerické právní kultuře, v níž je oproti českému právu těmto nástrojům věnována mnohem větší pozornost. Jedním z hlavních případů (ač mimo oblast komerčního nájmu řešenou tímto článkem) je následující stručně popsaný případ British Steel Corporation v. Cleveland Bridge and Engineering Co Ltd. Žalovaný zaslal žalobci letter of intent, který potvrdzoval jeho záměr uzavřít smlouvu o dílo, avšak ve standardizované formě smlouvy používané žalovaným, a současně žalovaný požadoval okamžitě zahájení prací. Strany nadále vyjednávaly ohledně uzavření budoucí smlouvy, nemohly se však dohodnout ani na základních podmínkách spolupráce (ani na termínech dodání či ceně). Žalobce přesto dílo (některé ocelové odličky) vyrobil a dodal. Následně vznikl mezi stranami spor, v němž žalobce požadoval zaplacení ceny za dodané dílo, načež se žalovaný domáhal náhrady škody za pozdní dodání. Soud spor rozhodl tak, že žalovaný je povinen zaplatit přiměřenou cenu za práci vykonanou na základě žádosti žalobce, ač faktická smlouva uzavřena nebyla. Nárok žalovaného vůči žalobci byl však zamítnut. Jelikož nedošlo k dohodě o termínech dodání, nemohlo dojít ani k pozdnímu dodání.

Dalším případem, v němž žalobce uspěl proti žalované straně ve sporu ohledně záshodu do údajné smlouvy, byl případ Texaco v. Pennzoil. Tato smlouva však nebyla založena ničím jiným než dokumentem shrnujícím pouze podstatné podmínky smluvního vztahu před samotným uzavřením smlouvy („term sheet“). Toto rozhodnutí ovlivnilo podobu amerických letters of intent, při jejichž sepsu je nutné mít se na pozoru ohledně zvoleného obsahu i samotných slovních spojení. Strany musí dát jazykovým projevem jasné najevo, že se jedná o nezávazný dokument (např. výrazy „will“, „shall“ a „agree“ nahradit „would“ nebo „intend“).

Nezávaznost head of terms nemusí s ohledem na shora uvedené automaticky znamenat neomezenou možnost úniku z kontraktačního procesu v kterémkoli jeho stupni. I porušení ujednání sjednaného zatím pouze v HOTS by v konkrétním případě mohlo být posouzeno jako nepoctivé jednání zakládající předmluvní odpovědnost příslušné strany. Předmluvní odpovědnost by mohla být založena mimo jiné v případě, kdy příslušná smluvní strana vynaloží náklady na základě předběžně přijatých povinností již v okamžiku, kdy je vysoce pravděpodobné, že smlouva za těchto podmínek bude uzavřena (příslušná strana již vyslovila souhlas s tímto ujednáním). Vždy však bude konkrétní závěr záviset na podmínkách daného případu.

Na druhou stranu, pokud předmluvní odpovědnost ještě nebude připadat v úvahu, je možné, že HOTS budou pouze formálnějším zaznamenáním úmyslu stran a průběžných výsledků jednání o uzavření smlouvy bez jakýchkoli možností domáhat se právních následků při nedodržení podmínek v nich uvedených. Mezi znaků právního jednání patří totiž projev vůle jednajících, zaměření vůle na vyvolání právních následků a aprobece projevu vůle právním řádem. V případě, že některý z pojmových znaků právního jednání není naplněn, jedná se o zdánlivé právní jednání, které nevyvolává žádné právní následky. Je-li podle zdánlivého právního jednání poskytnuto jakékoli plnění, bude posouzeno jako plnění bez právního důvodu, čímž příjemce plnění bude bezdůvodně obohacen a povinen ochuzenému vydat, oč se obohatil. Absence právních následků head of terms nicméně vyplývá již z přijetí doložky o jejich nezávaznosti; souvisejícím problémem však je, zdali strany se všemi následky nezávaznosti head of terms skutečně počítají.

Podstatné náležitosti, které by v head of terms neměly chybět
Mezi podstatné body řešené v head of terms týkajících se komerčního nájmu se řadí zejména následující okruhy:

- 1) definice předmětu nájmu včetně jeho výměry a zápisu v katastru nemovitostí pro ověření oprávnění pronajímatele k přenechání prostoru do užívání nájemci, 2) účel nájmu, 3) doba nájmu včetně možnosti její prolongace, 4) výše nájemného a dalších plateb - rozdělení povinností pronajímatele a nájemce před zahájením provozu nájemce v předmětu nájmu, zejména jde-li o stavební přípravu předmětu nájmu, provádění a financování zařizovacích

Připraveno ve spolupráci s



prací nebo obstarání kolaudačního souhlasu či jiného rozhodnutí požadovaného platnými právními předpisy k provozování činnosti v předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu, či jiného rozhodnutí požadovaného platnými právními předpisy k provozování platnými právními předpisy.

- 5) rozdělení povinností pronajímatele a nájemce před zahájením provozu nájemce v předmětu nájmu, zejména jde-li o stavební přípravu předmětu nájmu, provádění a financování zařizovacích prací nebo obstarání kolaudačního souhlasu či jiného rozhodnutí požadovaného platnými právními předpisy k provozování činnosti v předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu,
- 6) výše případného finančního příspěvku na provedení zařizovacích prací,
- 7) termíny předání předmětu nájmu a zahájení provozu nájemce (alespoň v řádech měsíců),
- 8) zajištění plateb nájemného.

Každá smluvní strana si přitom musí sama určit, jaká ujednání jsou pro ni natolik důležitá, že požaduje jejich zařazení do obsahu head of terms. Lze však doporučit, aby vedle výše uvedených obvyklých obchodních podmínek příslušná smluvní strana navrhla zařazení bodů, u nichž předpokládá námitky druhé strany, aby strany měly možnost posoudit náročnost vyjednávání.

Jaký tedy mají nezávazné head of terms význam?

Význam HOTS s ohledem na jejich převažující nezávazný charakter sledujeme především na obchodní úrovni. Strany se prostřednictvím HOTS vzájemně seznámí se svými hlavními požadavky a získají prvotní náhled na způsob vyjednávání s obchodním partnerem. Průběh jednání o obsahu head of terms stranám může pomoci identifikovat zásadní neshody, které by jinak první vyvstaly až při vyjednávání ostré nájemní smlouvy.

Výhodou uzavření head of terms může být také urychlení procesu vedoucího k uzavření nájemní smlouvy, neboť strany již v této předmluvní fázi nalézají řešení rozporů mezi svými nejzásadnějšími požadavky. Podmínky sjednané v head of terms poté tvoří podklad pro následující jednání smluvních stran. Head of terms mohou stranám navíc pomoci ušetřit náklady na právní služby. Je-li právníkovi předložen soubor již dohodnutých obchodních podmínek, v jejichž mezích má vyhotovit či revidovat návrh nájemní smlouvy, může se již zabývat pouze právní rovinnou případu.

Mezi další pozitivita lze zařadit možnost přesvědčit se o spolehlivosti budoucího smluvního partnera v návaznosti na dodržování přijatých podmínek (ač v nezávazném dokumentu). V souvislosti s uzavřením písemných HOTS se poukazuje také na vznik morálního závazku stran uzavřít budoucí smlouvu. Strany jsou motivovány zaměřit se na podstatné záležitosti a uzavřít budoucí smlouvu bez zbytečného odkladu a dodržet též termíny upravené v HOTS.

Závěr

Být jsou head of terms často sjednávány jako nezávazné, smluvní strany musí při jejich vyjednávání postupovat s dostatečnou mírou odpovědnosti minimálně s ohledem na to, že druhé straně poskytují obrázek o své vlastní serióznosti. V horším případě nepoctivým kontrahentům hrozí předmluvní odpovědnost či povinnost vydat bezdůvodně obohacení.

Využijí-li strany v rámci svého vzájemného poctivého styku head of terms jako prostředku k vymezení základních podmínek budoucího nájmu prostoru sloužícího podnikání, mohou jim ušetřit množství času a konfliktů při budoucím vyjednávání.

Závěrem je nutné rovněž podotknout, že s ohledem na absenci právní úpravy, ale i soudních rozhodnutí a komentářů v české odborné literatuře, by si head of terms zasloužily v návaznosti na jejich časté využívání v praxi u komerčních nájemních smluv větší pozornost.

Mgr. Adéla Frenclová | GHS Legal, s.r.o.

UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NA NEZKOLAUDOVANÉ PROSTORY V ČECHÁCH A NA SLOVENSKU

Přemýšlíte o otevření pobočky na Slovensku? Nebo tam snad hodláte pronajímat kanceláře? A už máte prostory zkolaudovány? Pokud ne, měli byste zpozornět. Zatímco v České republice lze uzavřít nájemní smlouvu i na nezkolaudované či dokonce dosud neexistující prostory, na Slovensku je situace komplikovanější. Jak zjistíte v tomto článku, právní úprava našich sousedů dopadající na uzavírání nájemních smluv se od té naší značně liší. Nebylo tomu tak ale vždy.



Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“), který zrušil a nahradil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZonPNP“), vnesl do českého právního řádu nová pravidla i terminologii v oblasti uzavírání nájemních smluv na komerční prostory. Od té doby hovoříme o nájmu prostoru sloužícího podnikání, resp. nájmu prostoru či místnosti, jehož účelem je provozování podnikatelské činnosti, a to bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen. Výklad pojmu „prostor“ a „místnost“ značně

kolísá, proto jsou také v právní úpravě zahrnuty oba tyto pojmy, aby se předešlo případným pochybnostem.

„Nová úprava“ je oprostěna od zbytečného formalismu a zároveň reflektuje autonomii vůle smluvních stran, jelikož při respektování dobrých mravů zákonodárce ponechává na vůli stran, jak si smluvní vztah upraví. Nájemní smlouva už nemusí být písemná, podstatné náležitosti se omezují pouze na vymezení předmětu nájmu a sjednání úplaty, a v neposlední řadě nemusí být ve smlouvě sjednán ani účel nájmu, slouží-li prostor alespoň převážně podnikání. Především již ale není nutné čekat na kolaudaci. Právním předpokladem tohoto mechanismu je zásada, že uplatňování práva soukromého, pod které spadá úprava vzájemných práv a povinností osob (uzavření nájemní smlouvy), je nezávislé na uplatňování práva veřejného, odpovídající vztahu stát – občan (kolaudace). Podle ust. § 2202 odst. 2 OZ lze v České republice dokonce pronajmout věc dosud neexistující, pokud v budoucnu vznikne a je-li možné ji dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Nejprve se podívejme na význam samotné kolaudace, ať již pro jejich vlastníka či potenciálního nájemce. Každá stavba je určena ke konkrétnímu účelu a aby mu mohla sloužit, je nutné ji tzv. zkolaudovat, tedy naplnit zákonné podmínky pro její užívání. Kolaudací se ověřuje, že daná stavba splňuje požadavky pro účel užívání, ke kterému byla povolena. Základním institutem pro povolování užívání nových staveb je kolaudační souhlas, resp. kolaudační rozhodnutí. Zatímco kolaudační souhlas vydává stavební úřad na žádost stavebníka po provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, kolaudační rozhodnutí se vydává v kolaudačním řízení, jež stavební úřad zahajuje automaticky, nelze-li vydat kolaudační souhlas. Kolaudačním rozhodnutím se tedy povoluje užívání stavby k určenému účelu a je-li to nutné, stanoví se jím i podmínky pro užívání stavby.

Číst více na www.pravniprostor.cz

Mgr. Anna Břenková | Mgr. Matuš Malý | GHS Legal, s.r.o.

JUDIKATURA

VÝPOVĚĚ PRO PODSTATNOU ZMĚNU OKOLNOSTÍ

Pronajímatel s nájemcem uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor nacházejících se v průmyslovém areálu, v němž vyvíjelo činnost více podnikatelských subjektů, a to na dobu určitou. V prostorách měla být a byla provozována jídelna přizpůsobená stravování zaměstnanců ostatních nájemců v areálu. Nájemce vycházel z očekávání, že jídelna bude těmito zaměstnanci hojně navštěvována. Oproti tomu však ostatní nájemci smlouvy o závodním stravování ukončili nebo je ani neuzavřeli, resp. nabídli svým zaměstnancům jiné způsoby stravování, zejména formou stravenek, a zaměstnanci tedy přestali službu jídelny využívat. Nájemce proto smlouvu vypověděl pro podstatnou změnu okolností ve smyslu ust. § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“).

Podle ust. § 2287 ObčZ může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Přestože se toto ustanovení vztahuje k nájmu domu nebo bytu, Nejvyšší soud dovodil, že jej lze vzhledem k ust. § 2311 ObčZ aplikovat i na nájem komerčních prostor a vypovědět příslušnou nájemní smlouvu z důvodu podstatné změny okolností.

K ochraně podnikatelského rizika, které soud definuje jako riziko, že se skutečně dosažené výsledky budou lišit od těch, které podnikatel původně předpokládal, však výše uvedené ustanovení směřovat nemá. Jeho účelem je umožnit nájemcům, aby reagovali na výjimečné a nepředvídané situace v případech, kdy by nebylo spravedlivé po nich nadále požadovat, aby plnili své smluvní závazky. Toto je nutno vykládat restriktivně s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o výjimku z obecné zásady, že smlouvy je třeba plnit. Pro právní posouzení věci je proto relevantní především zjištění, zda a do jaké míry se změnilo okolnosti, jež objektivně existovaly ke dni uzavření smlouvy, oproti okolnostem nastalým v době trvání smluvního vztahu. Určující přitom je, jak tyto změněné okolnosti vymezil nájemce ve své výpovědi z nájmu.

POVINNOST PRONAJÍMATELE PŘEDLOŽIT ŘÁDNÉ VYÚČTOVÁNÍ

Nájemce se žalobou domáhal mj. toho, aby mu bylo pronajímatelem předloženo řádné vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor, jelikož vyúčtování, které pronajímatel doložil, mělo být v rozporu s nájemní smlouvou a platnými právními předpisy.

Soud prvního stupně žalobu zamítl mimo jiné z důvodu, že dle jeho mínění není v pravomoci soudů zkoumat, zda vyúčtování služeb, která nájemci předložil pronajímatel před zahájením řízení, jsou v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Soud odvolací soud prvního stupně vytkl, že dospěl-li k závěru o nedostatku pravomoci soudů k projednání požadavku na předložení řádných vyúčtování služeb, měl řízení v této části zastavit a věc postoupit orgánu, jenž je takovou pravomocí nadán; následně však konstatoval, že ohledně uvedeného požadavku byla žaloba v konečném důsledku zamítnuta správně, neboť žalobní návrh (petit) byl v této části (materiálně) nevykonatelný. Odvolací soud uvedl, že námitka nájemce, že vyúčtování služeb, která mu předložil pronajímatel před zahájením řízení, může být důvodně uplatněna pouze v řízení o žalobě na zaplacení přeplatku na službách, v níž nájemce vyčíslil konkrétní částku, kterou na službách přeplatil a jejížhož vrácení se dotčenou žalobou domáhá.

Nejvyšší soud v posuzovaném případě odkázal na ustálenou soudní praxi, podle níž je podmínkou splatnosti nedoplatku za služby skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Vyúčtování musí obsahovat všechny předepsané náležitosti a musí v něm být uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Pronajímatel tak musí předložit nové, správné vyúčtování.

ROZHOVOR

KLÁRA ŠVANDELÍKOVÁ



Nájem patří v praxi k velmi hojně se vyskytujícím závazkům. V souvislosti s rekodifikací civilního práva hmotného došlo v roce 2014 ke zrušení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, přičemž zákonodárce přemístil úpravu do občanského zákoníku, jenž tento druh nájmu nazývá nájmem prostor sloužících podnikání. A právě této modalitě nájmu je zasvěcen dnešní rozhovor.

Na co by měli kontrahenti ve smlouvě o komerčním nájmu pamatovat? Jaká ustanovení ve smlouvách naopak raději vyloučit? Jaký podíl zaujímá komerční nájem v portfoliu advokátní agendy? O rady, zážitky i zkušenosti z praxe se v rozhovoru podělila advokátka Mgr. Bc. Klára Švandelíková z advokátní kanceláře GHS Legal, s.r.o.

Nájemní vztahy jsou v posledních letech v médiích zmiňovány zejména v souvislosti se zdražováním nájemního bydlení. Jsou nějaká jiná témata, která jsou z pohledu advokáta ve vztahu k nájmu aktuální?

Jde-li o nájemní bydlení, v praxi často řešíme otázku ukončení nájemní smlouvy jak ze strany pronajímatele, tak nájemce. Současná právní úprava značně limituje možnosti pronajímatele vypovědět nájemci nájemní smlouvu, proto se drtivá většina těchto nájemních smluv uzavírá na dobu určitou. Zpravidla jde o jeden rok, nicméně setkali jsme se i s případem, kdy byla nájemní smlouva uzavřena na tři měsíce a následně opakovaně o tři měsíce prodloužována s odůvodněním, že tyto tři měsíce je pronajímatel před neplacením nájmu dostatečně chráněn prostřednictvím poskytnuté jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Právní úprava nájemního bydlení je ze své podstaty

celý článek

celý článek

pokračování na straně 3

10.
ročník

ODBOURNÝ KONGRES
PRÁVNÍ
PROSTOR
2020

28. - 29. dubna 2020

Nové vize v právu



PROLONGACE NÁJMU KOMERČNÍCH PROSTOR

Nájemce uzavřel s pronajímatelem smlouvu o nájmu komerčních prostor na dobu určitou, jejíž součástí bylo i přednostní právo nájemce jednat o prodloužení nájmu bez výběrového řízení. Před uplynutím doby nájmu nájemce své právo uplatnil. Pronajímatel však žádost o prodloužení neschválil, uzavřel smlouvu na nebytový prostor se třetí osobou a vyzval nájemce k vyklizení prostor ve lhůtě 1 měsíce po uplynutí doby nájmu. Nájemce namítal, že nebylo dodrženo jeho přednostní právo a odmítl prostory vyklidit. V reakci na to podal pronajímatel žalobu na vyklizení.

Soud prvního stupně a soud odvolací mimo jiné vyšly ze závěru, že nájemce užíval prostor na základě platné nájemní smlouvy do posledního dne doby nájmu, přičemž k prodloužení (obnovení) nájmu nedošlo ani podle ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Nejvyšší soud však ve svém rozsudku upozornil na nutnost rozlišovat, zda se u nájmu prostorů sloužících podnikání uplatní obecná úprava nájmu či úprava skončení nájmu bytu na dobu určitou.

Nájem uzavřený na dobu určitou končí uplynutím sjednané doby nájmu. Za podmínek stanovených v ObčZ však může dojít k obnově nájmu (relocatio tacita, popř. prolongace). V takovém případě se nájemní smlouva obnovuje za týchž podmínek, za jakých původně byla sjednána.

V ObčZ je přitom možnost obnovy nájemní smlouvy upravena jednak v ust. § 2230 odst. 1 ObčZ (obecná ustanovení o nájmu), a dále v ust. § 2285 ObčZ (nájem bytu). Z ustanovení § 2311 ObčZ však podle Nejvyššího soudu vyplývá, že nájem prostor sloužících podnikání uzavřený na dobu určitou se obnovuje za podmínek stanovených v ust. § 2285 ObčZ, tj. za podmínek stanovených pro prolongaci nájmu bytu a nikoliv za podmínek stanovených v § 2230 ObčZ.

Tato skutečnost může být důležitá zejména pro úmysl smluvních stran vyloučit při kontraktačním procesu zákonnou prolongaci komerčního nájmu. U každé z prolongací navíc platí rozdílné podmínky jejich uplatnění.

NEMOŽNOST UŽÍVAT PRONAJATÝ PROSTOR NEVEDE K PRODLOUŽENÍ DOBY NÁJMU

Smluvní strany sjednaly nájem komerčních prostor na dobu určitou v trvání deseti let „ode dne faktického zahájení provozu“, přičemž nájemce se zavázal provoz zahájit do čtrnácti dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí. Během doby nájmu předal nájemce na základě dohody pronajímateli prostory, a to za účelem jejich rekonstrukce.

Po uplynutí doby nájmu sjednané nájemní smlouvou vyzval pronajímatel nájemce k vyklizení nebytového prostoru s odůvodněním, že nájemní poměr skončil uplynutím sjednané doby nájmu. Nájemce vyzvěl nevyhovět mj. s odůvodněním, že nájemní poměr by mohl zaniknout uplynutím sjednané doby nájmu jen pokud by měl možnost prostor užívat (čerpát jeho užitné vlastnosti) po celou dobu trvání nájemního poměru.

Právní úprava nájmu nebytových prostor účinná do 31. prosince 2013 výslovně stanovila, že nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán (srov. ust. § 9 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Právní úprava zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“), která s účinností od 1. ledna 2014 toto ustanovení nahradila, již neobsahuje ustanovení obdobné. Je však nepochybné, že i za současné právní úpravy se uplatní obecná a zcela samozřejmé pravidlo obsažené ve staré právní úpravě.

Vzhledem k výše uvedenému Nejvyšší soud dovodil, že dobu trvání nájemního poměru sjednaného na dobu určitou lze dohodnout nejen uvedením určitého časového období, k němuž nájemní poměr zanikne, ale i tak, že ji lze vázat na konkrétní datum neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečností, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí. V době sjednání takové dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, musí však být jisté, že skutečnost nastane.

URČITOST VÝPOVĚDI PRO NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO

Pronajímatel a nájemce uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve které si sjednali možnost výpovědi nájemního vztahu ze strany pronajímatele mimo jiné i pro případ prodlení nájemce s placením nájemného o více než jeden měsíc, a to v případě, že k provedení úhrady nedejde ani po písemné výzvě pronajímatele.

Nájemce se v době trvání nájemního vztahu dostal do prodlení s úhradou nájemného a pronajímatel poté, co jej neúspěšně vyzval k úhradě, doručil nájemci výpověď z důvodu neplacení nájemného podle předchozí výzvy k jeho úhradě. V této výzvě bylo obsaženo vyčíslení celkových dlužných částek za příslušné kvartály s uvedením počátku prodlení, pronajímatel tedy nespécifikoval konkrétní částky ani měsíce, za které nebylo nájemné uhrazeno, a nájemce se tak domáhal vyslovení neoprávněnosti výpovědi z důvodu její neurčitosti.

Soudní praxe se za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve vztahu k určitosti výpovědi pronajímatele z bytu ustálila v závěru, že je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z výpovědi bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění. K tomu je třeba, aby specifikoval, z čeho se dlužná částka sestává. Tyto závěry se podle Nejvyššího soudu přiměřeně použijí i v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dlužná částka však nemusí být vyjádřena přímo v textu výpovědi z nájmu, když k naplnění požadavku určitosti postačí odkaz na listinu, z níž je předmět výpovědi objektivně seznatelný. Za to lze považovat i zprostředkované určení částky odkazem na předchozí výzvu k úhradě. Byť se uvádí, že nejvhodnějším způsobem specifikace dlužné částky je uvedení konkrétních měsíců a částek, nelze vyloučit s ohledem na formulaci výpovědního důvodu, že pronajímatel vyčísli dlužnou částku za jiné delší období.

Podle Nejvyššího soudu není důvod tento postup nepoužít přiměřeně i pro jednostranné právní jednání, jakým je výpověď z nájmu prostorů sloužících podnikání, a v tomto případě vymezení výpovědního důvodu ve výpovědi shledal jako dostatečně určité.

ROZHOVOR

... směrem k nájemci ochranná, nicméně nájemci se ve výsledku velmi často ocitají v situaci, kdy jsou v permanentní nejistotě, zda jim bude nájemní smlouva prodloužena. To jistě není v kontextu stávajícího nedostatku bytů na reálném trhu nijak příjemná situace.

Byla by podle Vás tedy řešením legislativní úprava pravidel pro ukončování nájemních smluv k bytu nebo domu uzavřených na dobu neurčitou?

Určitě. Variantou by například mohla být výpověď bez udání důvodu s delší výpovědní dobou, a to i pro případy dlouhodobějších nájmu na dobu určitou. Pokud by výpovědní doba činila 6 nebo i 12 měsíců, měl by nájemce dostatek času najít si nové bydlení a zajistit poklidné stěhování. Žádná novela se v této oblasti však, pokud vím, nechystá.

Konec konců, z pohledu legislativy se toho od roku 2014 příliš nezměnilo, pouze jsme se dočkali snížení maximální výše jistoty ze šestinásobku měsíčního nájemného na jeho trojnásobek. Podle mínění zákonodárce se pro některé skupiny obyvatel stala povinnost hradit vysokou jistotu překážkou k získání standardního bydlení. Změn poté doznala právní úprava konce nájmu bytu zvláštního určení v ust. § 2301 OZ.

V advokátní kanceláři se nicméně zabýváte zejména komerčními nájemními vztahy. Ustanovení, která je regulují, od účinnosti občanského zákoníku nebyla novelizována.

To však neznamená, že by se ve vztahu k nájemním smlouvám, jejichž předmětem je prostor sloužící podnikání, nic nedělo. K Nejvyššímu soudu se již dostala celá řada sporů podle nového občanského zákoníku.

[celý rozhovor](#)

Karolina Drachovská | redaktorka

HLÍDAČ OCHRANNÝCH ZNÁMEK OCHRANNÉ ZNÁMKY POD KONTROLOU



WWW.HLIDACOZ.CZ



PRÁVNÍ PROSTOR

Chcete si přečíst i starší čísla časopisu PRÁVNÍ PROSTOR?

Staňte se registrovaným uživatelem portálu a získajte přístup do archivu časopisu

[ZAREGISTROVAT SE](#)