Nájem nebytových prostor má nová pravidla

Podle nového občanského zákoníku nemusí nájemní smlouva výslovně stanovit účel nájmu

Jindra Pozniaková

Pronájem nebytových prostor (nově prostor sloužících k podnikání) má v novém občanském zákoníku, který vstoupí v účinnost od ledna 2014, svoji zvláštní úpravu.

Novým předpisem se však nebudou řídit jen nájemní smlouvy uzavírané po uvedeném datu, ale i smlouvy uzavřené dle současné úpravy (s výjimkou otázky vzniku nájmu a práv a povinností vzniklých za účinnosti staré úpravy).

> Limitem smluvní úpravy jsou pouze ujednání porušující dobré mravy a veřejný pořádek

Naštěstí je tato úprava v souladu s koncepcí celého kodexu dispozitivní, což znamená, že si smluvní strany mohou práva a povinnosti upravit odchylně od zákona. Limitem smluvní úpravy jsou pouze ujednání porušující dobré mravy a veřejný pořádek. Jaké jsou hlavní změny proti současné úpravě?

Podle nové úpravy nájemní smlouva nemusí výslovně stanovit účel nájmu. Nájemce bude mít do jisté míry právo měnit provozovanou činnost nebo způsob či podmínky jejího výkonu bez souhlasu pronajímatele, a to potud, pokud změna nebude poškozovat pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti nad přiměřenou míru.

Nebude-li smlouva obsahovat výši a splatnost nájemného, bude nájemce povinen platit nájemné ve výši obvyklé pro obdobné předměty nájmu v době uzavření nájemní smlouvy, a to měsíčně pozadu.

Povinnosti pronajímatele

Základní povinnosti pronajímatele větších změn nedoznají: pronajímatel bude povinen přenechat prostor nájemci tak, aby

jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, musí udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

Strany by si měly při sjednání nájmu ujednat, která plnění nebo služby související s užíváním nebytového prostoru zajistí pronajímatel. Pokud nebude tato otázka vyřešena dohodou, má pronajímatel zajistit po dobu nájmu služby nezbytné: zejména dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, případně provoz výtahu.

Doba trvání nájmu

Nebude-li výslovně stanovena doba trvání nájmu, má se i podle nové úpravy za to, že jde o nájem na dobu neurčitou. Rovněž pokud sjednaná doba určitá přesáhne dobu padesáti let, bude platit, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou.

Nájem na dobu neurčitou bude možné ukončit výpovědí, a to zásadně v šestiměsíční výpovědní době. Jen pokud bude mít strana k výpovědi vážný důvod, (bohužel úprava neobsahuje ani příklady takových důvodů), bude výpovědní doba tříměsíční.

Důvody, pro které bude moci být nájem na dobu určitou ukončen před uplynutím sjednané doby, se pro nájemce proti současné úpravě výrazně nemění. Naopak u pronajímatele je změna citelná, neboť zatímco současná úprava (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor) obsahuje deset explicitních důvodů, pro které může pronajímatel ukončit nájem před uplynutím sjednané doby, v nové úpravě jsou pro pronajímatele výslovně uvedeny pouze dva výpovědní důvody.

Foto profimedia.cz

Významnou změnou je pronajímatelova povinnost vyplatit v případě výpovědi nájemci náhradu za převzetí zákaznické základny.

Důvody ukončení nájmu

Nájem lze ukončit zaprvé tehdy, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Druhý důvod nastává tehdy, jestliže nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Za hrubé porušení povinností se považuje zejména to, že nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb, anebo to, že nájemce umístil bez souhlasu vlastníka na budově s pronajímaným prostorem štíty, vývěsní tabule apod. Rovněž zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení jeho povinností.

Okamžitá výpověď

Vedle skončení nájmu v zákonné (tříměsíční), nebo sjednané výpovědní době umožňuje nový občanský zákoník pronajímateli také okamžité zrušení nájmu v situaci, kdy nájemce, přes výzvu pronajímatele, užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení.

Dále mají obě strany právo ukončit nájem bez výpovědní doby, porušuje-li jedna strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně.

Nová úprava se snaží bránit sporům ohledně případné neplatnosti výpovědi. Pod sankcí neplatnosti musí být ve výpovědi nájmu na dobu určitou uveden její důvod.

V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nedošlo ohledně ukončení nájmu ke shodě, má strana, jíž byla výpověď určena, právo vznést do jednoho měsíce od doručení výpovědi námitky. Pokud strana, která výpověď dala, odmítne tyto námitky akceptovat, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

Nepodceňovat přípravu smlouvy

Změn, které nový občanský zákoník v oblasti pronájmu nebytových prostor přinese, je ještě daleko víc a nejsou nijak zanedbatelné. Např. povinnost k náhradě za převzetí zákaznické základny by mohla mnohé pronajímatele nepříjemně překvapit.

Nejeden nájemce nebytových prostor by zase mohl být v budoucnu zaskočen tím, že na nového vlastníka nemovitosti nepřešly povinnosti, které nájemce ujednal s původním vlastníkem – pronajímatelem.

Navíc k nové úpravě nebude existovat judikatura. Proto je zřejmé, že omezit potenciální budoucí spory z nájmu lze jen podrobnou smluvní úpravou, která zohlední aspekty, které přinese nový občanský zákoník.

(Autorka působí ve společnosti bpv Braun Partners)

Nově stavěné byty jsou menší

Stavební dispozice nově stavěných bytů se rychle mění. Za posledních 10 let se zmenšila průměrná rozloha jednotlivých pokojů z 18 m² jen na 12 m².

„Zatímco před vypuknutím krize se běžně prodávaly byty o rozloze 65 m² v uspořádání 2+kk, dnes do této výměry požadují klienti umístit jeden pokoj navíc," uvedl marketingový manažer společnosti BEMETT Jan Koubík.

V nových projektech levných „startovacích" bytů se tak stále více objevují jednotky 3+kk s rozlohou pod 70 m².

Také byty 2+kk se dále zmenšují. Nejžádanější jsou nyní ty s rozlohou kolem 40 m² za ceny 1,5 až 1,7 mil. Kč vč. DPH. Zákazníci v segmentu nejlevnějšího bydlení podle Koubíka stále více šetří i na garážích a klientských změnách.

Segment nejlevnějšího bydlení přesto zůstává na dlouhodobém vzestupu. „V posledních třech letech zaznamenáváme každoročně růst počtu prodaných bytů o 10 až 15 %. Za první čtvrtletí roku 2012 nám prodeje vzrostly o 18 %," dodal Jan Koubík.

Situace ve stavebnictví se jen tak nezlepší

Mezi kritiky úsporné vládní politiky v oblasti veřejných financí patří i Svaz podnikatelů ve stavebnictví. Jeho prezident Václav Matyáš si nedávno posteskl, že politika drastických výdajových restrikcí v oblasti veřejných investic zvyšuje nezaměstnanost v oboru a díky vysokému multiplikačnímu efektu stavebnictví působí negativně i v řadě dalších oborů.

Počátek roku 2012 navázal podle jeho slov na klesající trend předchozích období a nenaznačuje žádnou změnu k lepšímu, naopak dává téměř jistou záruku ještě prudšího sestupu stavební výroby a tím předpoklady k eskalaci všech průvodních negativních jevů.

„Veřejná zakázka je na úrovni pouhých 63 % proti počátku roku 2011, inženýrské stavitelství je pod polovinou (46,2 %), z toho dopravní infrastruktura je pouze na čtvrtině (24,3 %). Nebyla zahájena žádná nová dopravní stavba, bytů bylo zahájeno o čtvrtinu méně." uvedl Matyáš.

Neradostný vývoj ve stavebnictví v letošním roce potvrzují i údaje publikované Českým statistickým úřadem. Stavební produkce poklesla ve srovnání s předchozím rokem v únoru na 0,84 %, za prvé dva měsíce na 0,89 % a ve srovnání s rokem 2008 je index pouhých 0,62 %. Stavebnictví tak jistě nečeká radostný rok.

Při absenci státních a veřejných zakázek nemůže stavebnictví spoléhat ani na bytovou výstavbu. Oblast bytové výstavby by měla pro příští období vycházet z Koncepce bydlení do roku 2020, kterou přijala vláda ke konci roku 2011. Jednou z nejvýznamnějších změn je to, že u investičních podpor bydlení poskytovaných státem dochází k přechodu z formy dotační na formu nízkoúročených úvěrů a státních garancí.

Program Nový Panel má od roku 2013 nahradit nový úvěrový program s využitím evropských peněz; na příští rok je však stanoven velmi nízký limit čerpání, pouhých 580 mil. Kč.

Naděje, že podstatná část výnosu z prodeje emisních povolenek půjde na zateplování budov, se podle Matyáše rozplývá se snahou vlády použít všechny získané prostředky ve prospěch státního rozpočtu. „Velkým problémem všech dosavadních dotačních a podpůrných programů byla jejich krátkodobost a častá a rychlá změna pravidel čerpání," připomíná Václav Matyáš.

Stranu připravil Karel Kvapil

NEMOVITOSTI

♠ **Koupím pole** kdekoli v celé ČR za odhadní cenu, 1 ha a více nejlépe 2,- Kč – 5,- Kč za 1 m². T. 604 287 347. RSC12399

Česká republika – Ministerstvo obrany, se sídlem Tychonova 1, Praha 6, zastoupená Ing. Josefem Lachmanem, ředitelem odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem sekce správy majetku, oznamuje, že vyhlašuje ve smyslu § 22 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. a části páté vyhlášky č. 62/2001 Sb.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA ZJIŠTĚNÍ ZÁJEMCŮ O KOUPI A VYBRÁNÍ VHODNÉHO KUPCE NEPOTŘEBNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU STÁTU

Předměty prodeje, minimální kupní cena (MKC), výše požadované kauce (K):

18120401. Praha - Podolí – vila Na Zlatnici č.p. 276 s pozemky, k.ú. Podolí, obec Praha.
MKC 15 900 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120402. Kostelec nad Labem – pozemek p.č. 1536/1, k.ú. a obec Kostelec nad Labem.
MKC 290 000,- Kč, K 10 000,- Kč.

18120403. Prachatice - Volovice – pozemky bývalého cvičiště, k.ú. Volovice, obec Prachatice.
MKC 5 500 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120404. Jindřichův Hradec – Jarošovská kasárna – pozemek, k.ú. a obec Jindřichův Hradec.
MKC 795 905,- Kč, K 10 000,- Kč.

18120405. České Budějovice - Litvínovice – střelnice Šindlovy Dvory, k.ú. a obec Litvínovice.
MKC 9 900 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120406. Týn nad Vltavou – ubytovna, k.ú. a obec Týn nad Vltavou.
MKC 13 900 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120407. Jindřichův Hradec – část cvičiště Otín – 2 pozemky, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec.
MKC 339 985,- Kč, K 10 000,- Kč.

18120408. Benešov u Prahy – pozemek p.č. 3074, k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov.
MKC 2 713 314,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120409. Benešov u Prahy – pozemky p.č. 3009 a p.č. 3010, k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov.
MKC 106 500,- Kč, K 10 000,- Kč.

18120410. Brno - Lesná – byt 2+1, k.ú. Lesná, obec Brno.
MKC 2 600 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120411. Brno - Lesná - byt 3+1, k.ú. Lesná, obec Brno.
MKC 3 400 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120412. Brno - Řečkovice – ubytovací objekt, k.ú. Řečkovice, obec Brno.
MKC 59 931 520,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120413. Sedlec - Vícenice u Náměště nad Oslavou – budova ubytovny s pozemky, k.ú. a obec Vícenice u Náměště nad Oslavou.
MKC 3 586 820,- Kč, K 100 000,- Kč.

18120414. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 781 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 35 000,- Kč, K 4000,- Kč.

18120415. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 785 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 23 000,- Kč, K 3000,- Kč.

18120416. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 786 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 33 000,- Kč, K 4000,- Kč.

18120417. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 789 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 49 000,- Kč, K 5000,- Kč.

18120418. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 791 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 29 000,- Kč, K 3000,- Kč.

18120419. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 796 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 19 000,- Kč, K 2000,- Kč.

18120420. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 798 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 36 000,- Kč, K 4000,- Kč.

18120421. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 801 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 18 000,- Kč, K 2000,- Kč.

18120422. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 805 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 39 000,- Kč, K 4000,- Kč.

18120423. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 805A OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 16 000,- Kč, K 2000,- Kč.

18120424. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 807 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 48 000,- Kč, K 5000,- Kč.

18120425. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 809 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 33 000,- Kč, K 4000,- Kč.

18120426. Břeclav - Lednice – SLO VEČ 810 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 19 000,- Kč, K 2000,- Kč.

18120427. Břeclav - Lednice – SLO VEČ N003 OL (bunkr „řopík"), k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice.
MKC 14 000,- Kč, K 2000,- Kč.

18120428. Olomouc – Sochorovy kasárna, k.ú. Olomouc - město, obec Olomouc.
MKC 170 000 000,- Kč, K 100 000,- Kč.

PR59288

UPOZORNĚNÍ: Úplné znění inzerátu, v němž budou uvedeny další potřebné údaje vážící se k výběrovému řízení, jako jsou popis předmětů prodeje, případná omezení vlastnických a uživatelských práv, termíny a podmínky složení a vrácení požadované kauce, kriteria pro výběr vhodného kupce, termíny, podmínky a místo předložení přihlášek zájemců o koupi, jejich obsah a požadavek na doklady, které musí zájemce předložit, termíny a místa prohlídek, koncept kupní smlouvy, kontaktní osoby a další informace (včetně fotografií), jsou k dispozici na internetových stránkách **www.onnm.army.cz**, v sekci Nepotřebný nemovitý majetek - Aktuální nabídka. Aktuální nabídka bude na uvedených internetových stránkách vyvěšena od 29. května 2012 do 21. června 2012.

Více informací lze získat na www.onnm.army.cz