

# NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK a platnost starších smluv

● **Obchodujeme se stavebním materiálem a za tímto účelem si pronajímáme skladovou halu. Nájemní smlouva jsme uzavřeli v roce 2006, a to na dobu neurčitou. Nyní nám pronajímatel sdělil, že s účinností nového občanského zákoníku nastaly velké změny v nájmu nebytových prostor, a proto je třeba uzavřít novou nájemní smlouvu, nejlépe se zpětnou účinností k 1. 1. 2014. Současně nám tato novou smlouvu předložil; smlouva obsahuje spoustu dosti odlišných podmínek a vedle toho i podstatně vyšší nájemné. Je opravdu nutné uzavřít novou nájemní smlouvu? Je pravda, jak říká náš pronajímatel, že původní nájemní smlouva je neplatná a my tak užíváme prostory bez právního důvodu?**

Podobné dotazy jsou v současné době velmi frekventované, neboť nájemní vztah bývá pro obchodní vztahy obvykle stěžejní. Pronajímatelé často na změnu právní úpravy hřeší a zcela bez jakéhokoliv ostychu frekventované, neboť nájemní vztah bývá pro obchodní vztahy obvykle stěžejní. Pronajímatelé často na změnu právní úpravy hřeší a zcela bez jakéhokoliv ostychu využívají nového civilněprávního kodexu k dodatkování, či ke snaze o úplnou novaci nájemního práva.

Nájem je jeden z mála institutů, který volně přešel do úpravy nové, i když ke vzniku nájmu došlo za účinnosti původní právní úpravy. To znamená, že práva a povinnosti vzniklé z nájemních smluv uzavřených před 1. 1. 2014 se po tomto datu automaticky řídí novým občanským zákoníkem, tedy výjma samotného vzniku nájmu a práv a povinností vzniklých před účinností nového občanského zákoníku, které se řídí úpravou tehdejší. Platí však výjimky – při nájmu movité věci nebo při pachtu, který se nově vylénil z obecné úpravy nájemního práva, se takové smlouvy vzniklé do 31. 12. 2013 včetně řídí i nadále právní úpravou účinnou v době vzniku nájemního vztahu.

A co se tedy tak významně od Nového roku změnilo? Prvně lze nově nahradit nájemní právo jako právo obligacní nájemním právem jako právem věcným – pokud s tím pronajímatel vysloví svůj souhlas, je možné zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí. Zápisem v katastru nemovitostí se nájemcům poskytuje alespoň částečná ochrana před případným zneužitím převodu vlastnictví k pronajaté věci pronajímatele na třetí osoby – nový občanský zákoník totiž zavádí pravidlo, že pokud pronajímatel převede vlastnické právo k předmětu nájmu, nebudou pro nového vlastníka

závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nejsou upraveny zákonem, ale pouze v nájemní smlouvě. Výjimka platí jenom tehdy, pokud nový vlastník o ujednáních o povinnostech pronajímatele nad rámec zákona věděl. Tato novinka je velmi nepřijemná pro nájemce, který tak při změně vlastnictví k nemovitosti může přijít o veškeré výhody, které si s pronajímatelem vyjednal, pokud nový vlastník nebyl s obsahem nájemního práva mezi původním pronajímatelem a nájemcem řádně seznámen. Samotná „nevědomost“ nového vlastníka o existenci nájemního práva ke kupované věci má další pro nájemce nepřijemný aspekt; pokud neměl nový vlastník důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem v tříměsíční lhůtě ode dne, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. V opačném případě, kdy nový vlastník o nájmu věděl nebo vědět mohl a strany si ve smlouvě nesjednaly něco jiného, nemůže být změna vlastnictví důvodem vypovězení nájmu; vklad nájemce nový vlastník o nájmu věděl nebo vědět mohl a strany si ve smlouvě nesjednaly něco jiného, nemůže být změna vlastnictví důvodem vypovězení nájmu; vklad nájemního práva do katastru nemovitostí tak má své významné opodstatnění.

Nový občanský zákoník vedle toho odstraní „dvojkolejnost“ nájemního práva v případě podnikatelského nájmu nemovitých věcí – nájem nebytových prostor se řídí primárně úpravou zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnámě nebytových prostor, pouze v případech, které tento zákon neupravoval, se postupovalo podle úpravy obecné občanskoprávní uvedené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Nyní je úprava komplexně zakotvena v novém občanském zákoníku. Na rozdíl od dřívějších zákonných ustanovení se neurčuje výčet typů nemovitostí, které jsou považovány za nebytové, ale přednostně se prostory sloužící k podnikání posuzují podle účelu užití prostor; speciální ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání tak upravují nájemní vztahy, jestliže je účelem nájmu prostor provozování podnikatelské činnosti a prostor pak slouží alespoň převážně podnikání. Dokonce se nyní nepovažuje za nutné, aby účel nájmu byl v nájemní smlouvě výslovně uveden.

Od čeho však nová úprava zásadně upouští, je přílišný formalismus v textu nájemních smluv. Nájemní smlouva prostor sloužících k podnikání tak již výjma výše zmíněného účelu nájmu nemusí obsahovat ani výši a splatnost nájemného; v takovém případě je však nájemce povinen platit ná-

jemné ve výši obvyklé pro obdobné předměty nájmu v době uzavření nájemní smlouvy se splatností do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž se nájemné platí. Nebude-li stranami dohodnuta doba nájmu, bude se mít za to, že byl sjednán nájem na dobu neurčitou, a to s výpovědní dobou zásadně šestiměsíční, nemá-li však vypovídající strana k výpovědi vážný důvod – pak by výpovědní doba byla pouze tříměsíční. Trvá-li však nájem po dobu delší než pět let, což je i případ tazatelů, a vzhledem k okolnostem strana nájem vypoví, je výpovědní doba opět vždy v délce šesti měsíců. Nájemní smlouva ohledně prostoru sloužícího k podnikání dokonce nevyžaduje písemnou formu, byť ústně uzavřená nájemní smlouva je v dnešních podmínkách mezi podnikateli jen málo představitelná.

V případě tazatelů se zcela zjevně jedná o klasický smluvní vztah o nájmu nebytového prostoru, tedy nově o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Přestože došlo k významným změnám v oblasti úpravy nájemního práva, jak bylo výše stručně nastíněno, na existenci a platnost stávajících nájemních smluv nemají vliv. Stále platí, že strany jsou povinny řídit se úpravou sjednanou ve smlouvě, ať již uzavřenou podle dřívější právní úpravy, či po 31. 12. 2013 podle nového občanského zákoníku – pouze strany jsou povinny řídit se úpravou sjednanou ve smlouvě, ať již uzavřenou podle dřívější právní úpravy, či po 31. 12. 2013 podle nového občanského zákoníku – pouze v případě, kdy by se ustanovení smlouvy dostala do rozporu s kogentní úpravou nového občanského zákoníku, tedy úpravou, od které se nelze smluvně odchýlit, nastupují na jejich místo zákonná ustanovení; je však třeba upozornit na povahu ustanovení týkajících se nájemního práva v novém občanském zákoníku, jež smluvními ujednáními až na výjimky vyloučit lze. Novým občanským zákoníkem se však řídí práva a povinnosti smluvních stran, které byly ve smlouvě opomenuty. Jak vyplývá z výše uvedeného, není uzavírání nových nájemních smluv a tím nahrazování původní úpravy mezi nájemci a pronajímateli ze zákona povinné, ale pouze jednáním, jímž je možné novou úpravu dle dohody stran včlenit přímo do textu smlouvy. Nájemní smlouva tazatelů tak od Nového roku zásadně nepozbyla platnosti, jak se je snaží přesvědčit pronajímatel, ale pouze se ze zákona podřídila režimu nové úpravy. S přechodem na novou právní úpravu se však mohou strany dohodnout na přímém včlenění zákonných ustanovení do textu smlouvy a zajistit si tak větší přehlednost a formálního soulad s aktuální právní úpravou, ovšem žádná ze stran nemůže být nucena přijmout podmínky, které by jí jakýmkoliv způsobem nevyhovovaly. ×

Mgr. Ing. Ivana Dřísálová  
spolupracující advokát  
bvp Braun Partners s.r.o.