

REVOLUCE V CIVILNÍM PRÁVU 2014: ČÁST 2

CO SE ZMĚNÍ V OBLASTI NÁJMU NEMOVITOSTÍ?



Nový občanský zákoník („NOZ“) prolomuje v případě nájmu nemovitostí pravidlo, že závazkové vztahy se řídí podle úpravy účinné v době jejich vzniku. Nájemní vztahy se od 1.1.2014 budou zásadně řídit NOZ. Původní úprava se použije jen v otázkách vzniku nájmu a u práv a povinností vzniklých za trvání původní úpravy. S výjimkou ochrany bydlení bude nová úprava zásadně dispozitivní.

1. Nejdůležitější změny, které NOZ v oblasti obecné úpravy nájmu přinese:

- 1.1 **Úprava nájemního vztahu bude záviset na účelu, k jakému jsou prostory fakticky používány.** Dosud je pro určení, jakou úpravou se nájemní vztah řídí, rozhodující především účel, pro jaký jsou prostory kolaudovány. Nesoulad mezi kolaudačním určením předmětu nájmu a užíváním předmětu nájmu se bude případně řešit ve veřejnoprávní rovině, nebude ale mít vliv na platnost soukromoprávních vztahů.
- 1.2 Z instituce nájmu **se vyčlení pacht jako požívání věci**, kdy předmětem pachtu je věc přinášející výnos přičiněním pachtýře a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Nájem bude znamenat jen přenechání věci k dočasnému užívání, nikoli však již braní užitků věci.
- 1.3 NOZ výslovně stanoví, že **bude možné pronajmout i zatím neexistující věc**, pokud předmět nájmu bude možné jednoznačně určit.
- 1.4 Podle současné obecné úpravy nájmu má nájemce právo při změně vlastnictví k předmětu nájmu nájem ukončit. Nově **nájem zásadně nebude možné ukončit z důvodu, že se změnil vlastník věci**. NOZ však staví **ochranu věcného práva nového vlastníka** nad ochranu práv nájemce a proto zavádí pravidlo, že **neměl-li 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. U nájmu bytu se uvedená možnost skončení nájmu neuplatní.
- 1.5 NOZ zavádí velmi problematické pravidlo, že **pokud pronajímatel převede vlastnické právo k pronajaté věci, nebudou pro nového vlastníka závazná**

ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. Výjimka platí pouze v situaci, kdy nový vlastník o ujednáních stanovících povinnosti pronajímatele nad rámec zákona věděl. Tato novinka je velmi nepříjemná pro **nájemce**, který tak při změně vlastnictví k nemovitosti **může přijít o veškeré výhody, které si s pronajímatelem vyjednal.**

- 1.6 Ochranu nájemcům před možným zneužitím převodu vlastnictví k pronajaté věci ke zrušení smluvních závazků pronajímatele má zřejmě částečně poskytnout to, že pokud bude předmět nájmu zapsaný v katastru nemovitostí, **bude možné se souhlasem vlastníka nechat v katastru nemovitostí vyznačit i existenci nájemního práva.**
- 1.7 **Domněnku**, že pokud není stanovena délka doby nájmu, má se za to, **že jde o nájem na dobu neurčitou**, která je dle stávající úpravy řešena jen u nájmu bytu a u nájmu nebytových prostor, NOZ zakotvuje do obecné úpravy nájemních vztahů. U nemovitosti je pak výpovědní doba tříměsíční.
- 1.8 Zvláštní nové pravidlo se bude týkat **nájmu sjednaného na dobu určitou delší než 50 let.** V takovém případě se bude mít za to, že byl ujednan nájem **na dobu neurčitou**, což odpovídá aktuální judikatuře. V prvních padesáti letech však nájem bude možné vypovědět pouze ze stranami sjednaných důvodů a ve sjednané výpovědní době. V praxi bude třeba řešit dopad změny u mnohých smluv (např. časté dlouhodobé pronájmy menších pozemků nebo pozemků určených pro infrastrukturu u velkých projektů).
- 1.9 V obecné úpravě nájmu **se obrátí konstrukce svolení k podnájmu.** Dle současné úpravy může nájemce dát věc do podnájmu, pokud to nájemní smlouva nevyklučuje. Nově bude platit, že nájemce bude moci dát věc do podnájmu, jen pokud s tím bude pronajímatel souhlasit, forma souhlasu se bude řídit formou nájemní smlouvy. NOZ explicitně stanoví, že za jednání podnájemce odpovídá nájemce pronajímateli stejně, jako kdyby užíval věc sám.
- 1.10 I podle současné úpravy platí, že užívá-li nájemce nemovitost i po skončení nájmu, dochází k obnovení nájmu až na jeden rok. Zabránit obnovení nájmu může nyní pronajímatel žalobou na vyklizení nemovitostí, kterou musí podat do 30ti dnů ode dne, ke kterému nájem původně skončil. Dle NOZ **bude k zabránění obnovy nájmu stačit jen to, že pronajímatel** ve lhůtě jednoho měsíce od skončení nájmu **nájemce vyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.** Odpadne tedy pronajímatelova povinnost obracet se v této věci na soud.
- 1.11 Dle současné obecné úpravy nájmu platí, že pronajímatel je povinen přenechat

pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, resp. obvyklému užívání, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. NOZ rozděluje údržbu pronajaté věci mezi nájemce a pronajímatele: pokud strany nesjednají jinak, bude **běžnou údržbu provádět nájemce, ostatní údržbu nadále pronajímatel**. V zájmu obou smluvních stran je mít smlouvou jednoznačně upraveno, kdo má provádět údržbu a opravy předmětu nájmu.

2. Změny v oblasti nájmu nebytových prostor (novou terminologií „prostoru sloužícího k podnikání“):

- 2.1 Jedním ze 183 předpisů, které **NOZ zrušuje** je i **zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor**, který nyní obsahuje regulaci nájmu prostor, které byly kolaudovány jako nebytové (bez ohledu na účel nájmu). Na rozdíl od současné úpravy NOZ nestanoví výčet typů nemovitostí, které jsou považovány za nebytové, **ale na první místo staví účel užití prostor**. Zvláštní ustanovení NOZ o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se tedy budou vztahovat na nájem prostoru, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v takovém prostoru a slouží-li pak prostor alespoň převážně podnikání. Dokonce **nebude ani nezbytné, aby účel nájmu byl v nájemní smlouvě výslovně uveden**. Pro otázky neupravené speciální úpravou se pak použije úprava obecná nájmu.
- 2.2 Menší formalismus – nájemní smlouvy budou mít **méně povinných náležitostí**. Nájemní smlouva nebude muset stanovit výslovně účel nájmu. Pokud smlouva nebude obsahovat výši a splatnost nájemného, bude nájemce povinen platit nájemné ve výši obvyklé pro obdobné předměty nájmu v době uzavření nájemní smlouvy, a to do konce příslušného kalendářního měsíce. Nebude-li stranami dohodnuta doba nájmu, bude se mít za to, že byl sjednán nájem na dobu neurčitou, s výpovědní dobou dle bodu 2.4, tedy zásadně šestiměsíční. Nájemní smlouva ohledně prostoru sloužícího k podnikání dokonce **nebude vyžadovat písemnou formu**, byť ústně uzavřená nájemní smlouva je v seriózním podnikatelském prostředí těžko představitelná.
- 2.3 Ohledně výpovědních důvodů pro předčasné ukončení nájmu nájemcem NOZ v podstatě kopíruje současnou úpravu. Zato však **u výpovědních důvodů pro předčasné ukončení nájmu pronajímatelem dochází ke značnému zúžení a zobecnění**. Současný katalog deseti explicitních výpovědních důvodů je v NOZ redukován na situaci, kdy „nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli“ (příslušné ustanovení přitom uvádí pouze dva příklady takových porušení) a situaci, kdy je třeba budovu odstranit nebo přestavět a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

- 2.4 U předčasného ukončení nájmu sjednaného na dobu určitou zůstala délka výpovědní doby zachována, tedy tříměsíční. **U nájmu na dobu neurčitou však dochází k prodloužení výpovědní doby na dvojnásobek, tj. šest měsíců.** Současná tříměsíční výpovědní doba bude aplikovatelná jen, bude-li mít vypovídající strana k výpovědi vážný důvod a nájem nebude v době výpovědi trvat déle než pět let.
- 2.5 NOZ zavádí **institut námitek proti výpovědi**. Vypovídající strana (jak nájemce tak pronajímatele) bude mít právo do jednoho měsíce od doručení výpovědi napadnout výpověď u vypovídajícího, což bude předpoklad vzniku práva napadnout výpověď u soudu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 2.6 NOZ zavádí novinku v podobě **náhrady za převzetí zákaznické základny od pronajímatele, resp. nového nájemce**. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele z jiného důvodu než pro hrubé porušení povinností nájemce, bude mít nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, resp. nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou vybudoval původní nájemce. Postup pro případné určení výše takové náhrady však NOZ nestanoví. Úprava náhrady za převzetí zákaznické základny je dispozitivní a u stávajících nájemních smluv by tato otázka jistě měla být ošetřena.
- 3. Změny v oblasti nájemního bydlení:**
- 3.1 Současná úprava chrání pouze nájem bytu, tedy prostoru kolaudovaného jako byt. **NOZ však poskytne ochranu bydlení bez ohledu na to, k jakému účelu bude pronajatý prostor stavebně určen.** Chráněn bude tedy nájem každého prostoru, který bude pronajat za účelem uspokojování bytových potřeb nájemce (byt, dům, ale i jiný než obytný prostor). NOZ výslovně stanoví, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu.
- 3.2 Úprava ochrany bydlení prolamuje obecnou dispozitivnost NOZ, resp. otázek úpravy nájmu. NOZ stanoví, že **se nebude přihlížet k ujednáním zkracujícím nájemcova práva.** Nebude se přihlížet ke zjevně **nepřiměřeným povinnostem nájemce** a k ujednáním o **povinnosti nájemce platit smluvní pokutu.**
- 3.3 Stejně jako u úpravy prostoru sloužícího k podnikání NOZ **omezuje požadavky na obsahové náležitosti nájemní smlouvy na byt.** Nájemní smlouva již nebude muset obligatorně obsahovat náležitosti jako přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah užívání bytu, způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Bude stačit, určí-li strany jednoznačně předmět nájmu a

sjednají, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. I u nájmu bytu bude tedy možné uzavřít nájemní smlouvu **bez stanovení výše nájemného**, pak pronajímateli vznikne právo na nájemné ve výši, jaká je v den uzavření smlouvy v daném místě obvyklá pro nájem obdobného bytu.

- 3.4 NOZ však stanoví **katalog služeb, které má pronajímatel povinnost zajistit**, pokud se s nájemcem nedohodne jinak. Jde o dodávku vody, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a případně provoz výtahu.
- 3.5 NOZ sice vyžaduje u nájmu bytu písemnou formu smlouvy, **pronajímatel však nebude moci namítat vůči nájemci neplatnost smlouvy uzavřené ústně**.
- 3.6 Navíc NOZ zavádí **možnost vydržení nájmu**: pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, bude se nájemní smlouva považovat za řádně uzavřenou.
- 3.7 I dle NOZ platí, že pronajímatel nemůže ukončit nájem bez závažného důvodu. NOZ obsahuje **katalog důvodů, pro které může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu**. Na rozdíl od současné úpravy, kdy výčet takových důvodů je taxativní, výčet uvedený v NOZ je **demonstrativní**. Výpovědním důvodem dle NOZ již není to, že nájemce má dva byty, jak je tomu dle současné úpravy.
- 3.8 Dle NOZ **nebude již u nájmu bytu k žádnému z výpovědních důvodů pronajímatele třeba přivolení soudu**. Nájemce však bude mít právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď byla doručena. Pokud pronajímatel nájemce na toto právo ve výpovědi výslovně neupozorní, bude výpověď neplatná.
- 3.9 Nájemce bytu bude mít i dle NOZ samozřejmě nadále právo ukončit nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou bez uvedení důvodu. **Nájemní smlouvu sjednanou na dobu určitou bude dle NOZ nájemce moci vypovědět, pokud se změní okolnosti**, z nichž strany při uzavření smlouvy vycházely natolik, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 3.10 Výpovědní doba dle NOZ je zásadně tříměsíční. **Pokud však nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem** (např. nezaplatil nájemné a náklady na služby za alespoň 3 měsíce nebo poškozují-li předmět nájmu závažným způsobem), **má pronajímatel právo** (po předchozí výzvě k nápravě) **vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce byt do jednoho měsíce odevzdal.

- 3.11 NOZ již vůbec **nezná bytovou náhradu** (náhradní byt, ubytování, přístřeší), kterou má dle současné úpravy pronajímatel povinnost nájemci poskytnout v určitých případech skončení nájmu bytu.
- 3.12 **NOZ zavádí obnovení nájmu**, které současná úprava u nájmu **bytu** umožňuje jen na základě výslovného ujednání stran. Bude-li nájemce pokračovat v užívání bytu alespoň tři měsíce poté, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, bude dle NOZ platit, že je nájem znovu sjednán a na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, maximálně však na dva roky.
- 3.13 NOZ zachovává přechod nájmu bytu na členy nájemcovy domácnosti (nejde-li o společný nájem bytu) i dvouletou lhůtu, po kterou takový nájem trvá. Nově však bude platit, že **s přechodem nájmu na jinou osobu než osobou blízkou původnímu nájemci musí pronajímatel souhlasit** (dle současné úpravy k přechodu nájmu na takovou osobu stačí, že pronajímatel souhlasil s jejím předchozím bydlením v bytě). Další novinkou bude, že pokud nájem nepřejde na členy domácnosti původního nájemce (tedy zejména pokud žil v domácnosti sám), **přejde nájem na nájemcovy dědice**. Osoby, na které nájem bytu přešel, mohou samozřejmě nájem ukončit, nejpozději však do šesti měsíců od smrti nájemce. Přeje-li nájem na dědice nájemce, právo vypovědět nájemní smlouvu bude mít i pronajímatel (s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce a o tom, že nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti).
- 3.14 NOZ výslovně stanoví, že si strany mohou ujednat indexaci nájemného. Pro případ, že indexace nájemného sice nebude sjednána, ale nebude ani výslovně vyloučena, stanoví NOZ postup, vycházející ze současné úpravy, kterým se může jednou ročně pronajímatel domáhat zvýšení nájemného, resp. nájemce snížení nájemného, až na nájemné obvyklé v daném místě. Novinkou je **limit pro maximální změnu výše nájemného**, a to 20% nájemného za 3 roky. Pokud ale zvýšení, které dovoluje zákon, nájemník odmítne, může se pronajímatel obrátit na soud, který už nebude vázán limitem 20 % a může nájem zvýšit až na místně obvyklou úroveň, a to zpětně ke dni podání návrhu soudu. Nájemce by tak případně musel doplatit rozdíl nájemného za měsíce uplynulé od podání návrhu. **Zvláštní úpravu zvýšení nájemného zavádí NOZ pro situaci, kdy pronajímatel zlepšil kvalitu bydlení nájemce nebo provede úpravy pro trvalou úsporu energií či vody**. Pronajímatel se v takovém případě může s nájemci dohodnout na zvýšení nájemného až o 10% účelně vynaložených nákladů ročně (slouhlasí-li s takovým zvýšením alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, pak platí pro všechny nájemce). Nedojde-li však k dohodě může pronajímatel zvýšit nájemné jen o 3,5% účelně vynaložených nákladů ročně.

- 3.15 **NOZ zvyšuje kauci**, kterou pronajímatel smí po nájemci žádat k zajištění povinností z nájmu bytu, **na šestinásobek nájemného** (ne již poplatků za služby). Dle současné úpravy činí maximální výše kauce trojnásobek nájemného a záloh na služby.
- 3.16 NOZ **změní i pravidla podnájmu bytu**. Podle současné úpravy je možné dát byt nebo jeho část do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nově bude moci nájemce dát třetí osobě do podnájmu část bytu **i bez souhlasu pronajímatele, pokud bude v bytě sám trvale bydlet**, musí to však pronajímateli oznámit, jinak se dopustí závažného porušení povinností vyplývajících z nájmu.

Doufáme, že jste náš stručný přehled shledali přínosným. V případě jakýchkoliv otázek jsme Vám rádi k dispozici na níže uvedené kontaktní adrese.

bpv BRAUN PARTNERS

Palác Myslbek

Ovocný trh 8

CZ-110 00 Praha 1

Tel.: (+420) 224 490 000

Fax: (+420) 224 490 033

www.bpv-bp.cominfo@bpv-bp.com

Tento materiál slouží pouze jako všeobecná informace o aktuálních tématech, nejedná se o poradenství. Nezhledňují se v něm žádné zvláštní okolnosti, finanční situace či zvláštní požadavky adresátů. Jeho adresáti by si proto měli vždy vyžádat příslušné profesionální služby k uvedeným informacím. I přes pečlivé sestavení tohoto materiálu nemůže společnost bpv Braun Partners s.r.o., její partneři, spolupracovníci či spolupracující advokáti a daňoví poradci zaručit přesnost a úplnost informací zde obsažených a nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za konání nebo zdržení se konání na základě informací obsažených v tomto materiálu.