

## NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

● **S manželem vlastníme dvoupatrový bytový dům, jehož celá přizemí od začátku roku 2016 pronajímáme jednomu podnikateli k provozování živnosti (jde o prodejce potravin a dalšího zboží). V nájemní smlouvě jsme si sjednali nájem na dobu sedmi let s tím, že nájem skončí uplynutím doby nájmu či ze zákonných důvodů. Před týdnem nám tento nájemce do schránky vhodil výpověď nájmu, v níž nám stroze oznámil, že ukončuje sjednaný nájem, že se do konce měsíce z pronajatého přizemí vystěhuje a že tudíž nájem na následující měsíce nám již hradit nebude. S manželem však s tímto postupem nesouhlasíme. Můžeme se proti výpovědi našeho nájemce nějak bránit?**

Na úvod zmiňme, že ve vašem případě jde o nájem tzv. prostoru sloužícího podnikání. Takovým nájmem se rozumí nájem prostoru či místnosti za účelem provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru či místnosti, pokud tento prostor či místnost slouží (alespoň převážně) podnikání.

Ve smlouvě o nájmu jste si sjednali nájem na dobu určitou s tím, že jinak než uplynutím sjednané doby nájem lze ukončit pouze ze zákonných důvodů. Zákonné důvody vyjmenovává zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“), který konkrétně v ustanovení § 2308 stanoví, že nájem prostoru sloužícího podnikání sjednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět tehdy, pokud (i) ztratí způsobilost k činnosti, kterou vykonává v pronajatém prostoru, či pokud (ii) pronajatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý pro výkon činnosti, která má být podle nájemní smlouvy v tomto prostoru provozována, či pokud (iii) pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vůči nájemci. Občanský zákoník dále ve svém ustanovení § 2311 přikazuje, aby se na nájem prostoru sloužícího podnikání obdobně aplikovala ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou, a tato ustanovení (konkrétně ustanovení § 2287 OZ) pak nájemcům umožňují vypovědět nájem i tehdy, (iv) změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat další trvání nájmu.

Nastal-li ve vašem případě některý z výše uvedených důvodů, pak je nájemce skutečně oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby nájmu. Nicméně v takovém případě je nájemce povinen ve výpovědi uvést důvod, pro který nájem vypovídá (§ 2310 odst. 1 OZ),

ledaže jste si s nájemcem sjednali možnost podat výpověď i bez uvedení důvodu. Smyslem povinnosti uvést výpovědní důvod je ulehčit přezkum oprávněnosti podané výpovědi, proto nedostatečné by též bylo, pokud by nájemce ve výpovědi pouze odkázal na příslušné ustanovení zákona, na jehož základě podává výpověď. Správně by tedy nájemce měl výpovědní důvod uvést a rovněž i skutkově vymezit, tzn. popsat skutečnost, v níž spatřuje naplnění výpovědního důvodu.

Pokud tedy nájemce výpovědní důvod ve své výpovědi neuvedl, aniž byste měli tuto možnost sjednanou ve smlouvě, je jeho výpověď neplatná. Bude se jednat o neplatnost relativní, tzn., vůči nájemci budete muset vznést námitku neplatnosti dle § 586 OZ, jinak bude jeho výpověď považována za platně učiněnou. Jestliže však navzdory vaší námitce neplatnosti výpovědi bude nájemce nadále trvat na svém, nezbude vám nic jiného než se proti němu bránit soudní cestou, a to podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi. Dle názoru většiny odborníků by tato žaloba měla být podána u soudu, v jehož obvodu se nachází předmětný pronajímáný prostor/místnost, a to z důvodu úzkého sepjetí nájmu dané nemovitosti s výpovědí tohoto nájmu. Budete-li v takto zahájeném soudním řízení úspěšní, soud následně vydá deklaratorní rozhodnutí, které najisto určí, že výpověď je skutečně neplatná, a to od samého počátku.

Jestliže však nájemce nedostatek své výpovědi dodatečně napraví tím, že výpovědní důvod doplní, nemusí ani takto doplněná výpověď splňovat ostatní zákonné předpoklady (kupříkladu nájemcem doplněný výpovědní důvod nebude odpovídat skutečnosti). V takovém případě budete moci proti výpovědi podat námitky dle § 2314 OZ. Námitky je třeba podat v písemné formě, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi, jinak vám právo na přezkum oprávněnosti výpovědi zanikne. Námitky musíte adresovat vypovídajícímu nájemci, a pokud nájemce do jednoho měsíce od doručení námitek nevezme výpověď zpět, můžete se obrátit na soud s žádostí o přezkum oprávněnosti výpovědi. Tuto žádost o přezkum však můžete podat pouze ve lhůtě dvou měsíců ode dne následujícího po dni, do kdy mohl nájemce vzít výpověď zpět.

Rozhodnete-li se nakonec na soud neobrátit (příp. u soudu neuspějete), nájem zanikne uplynutím výpovědní doby. V dotazu neuvádíte, zdali jste si výpovědní dobu v nájemní smlouvě jakkoliv upravili. Pokud tedy nájemní smlouva o výpovědní době mlčí, uplatní se zákonná úprava

obsažená v § 2310 odst. 2 OZ, podle které výpovědní doba činí tři měsíce.

U nájmu prostoru sloužícího podnikání však dosud zůstává nevyjasněno, od kdy výpovědní doba počíná běžet a kdy dobehne. Občanský zákoník tuto otázku totiž výslovně neupravuje, proto nemáte-li počátek běhu výpovědní doby v nájemní smlouvě výslovně upraven, je třeba mít na paměti, že ve Vašem případě přicházejí v úvahu dva výklady, které však zpravidla povedou k odlišnému řešení. Jednak je možné řídit se obecnými pravidly o běhu času, dle kterých konec tříměsíční doby připadne na den, který se svým označením shoduje se dnem, kdy byla platná výpověď doručena adresátovi (§ 605 odst. 2 OZ). Tzn., pokud jste výpověď nájmu obdrželi kupříkladu dne 2. září, výpovědní lhůta by uplynula dne 2. prosince a v tento den by tedy rovněž zanikl závazek z nájemní smlouvy.

Nicméně výkladem občanského zákoníku lze dospět i k jinému řešení. Občanský zákoník totiž v § 2311 OZ přikazuje na nájem prostoru sloužícího podnikání obdobně aplikovat ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou, přičemž řada odborníků zastává názor, že na základě tohoto zákonného ustanovení tak lze na nájem prostoru sloužícího podnikání užít všechna ta ustanovení občanského zákoníku, která upravují i nájem bytu na dobu určitou. Dle tohoto výkladu by tak bylo možné počátek běhu výpovědní lhůty určit podle ustanovení § 2286 odst. 1 OZ, které obecně pro nájem bytu (tudíž i pro nájem bytu na dobu určitou) stanoví, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Na základě tohoto výkladu tak za situace, že jste výpověď nájmu obdrželi například výše uvedeného dne 2. září, by výpovědní lhůta počala běžet od 1. října a uplynula by až 1. ledna.

Ve výše uvedeném příkladu tak rozdíl mezi oběma řešeními činí téměř jeden měsíc a v případě sporu bychom doporučili důkladně zvážit, zdali trvat na druhém výkladu, neboť v současnosti není jisté, k jakému výkladu by se rozhodující soud při určení počátku běhu výpovědní doby skutečně přiklonil.

Máte-li však v nájemní smlouvě výslovně ujednáno, že nájem lze vypovědět bez výpovědní doby, tak závazek z nájemní smlouvy zanikne účinností výpovědi, tj. okamžikem, kdy vám byla doručena platná výpověď (§ 1998 odst. 2 OZ).

Závěrem doplníme, že při skončení nájmu má nájemce povinnost uvést pronajátou nemovitost do původního stavu včetně povinnosti odstranit veškerá znamení, kterými tuto nemovitost opatřil (§ 2305 OZ). ×

Mgr. Nikola Neumanová  
bvp Braun Partners