

Michal Hink, Salans: Pro nájemní právo nový OZ žádnou revoluci nepředstavuje



Author: SF / Petr Bým | Published: 09.05.2012

Přináší nový OZ v oblasti nájemního práva nějaké radikální změny?

Nejde o žádnou revoluci, píše o menší změny ve specifických oblastech, třeba v oblasti nájmu prostor k podnikání.

Právě tady je ovšem změna patrná už na první pohled - zatím máme „nebytové prostory“, napříště to budou prostory pro podnikání. Má tento posun nějaký věcný obsah, nebo jde jen o různé pojmenování téže věci?

Spíše to druhé. Je to změna jen formální, záměrem zákonodárce nejspíš bylo i takto signalizovat, že jde o skutečně novou a kompletní právní úpravu.

Dalšími evidentními novinkami pasáží o nájmu jsou poněkud archaicky znějící instituty výprosy a pachtu. Mají nějakou souvislost s komerční realitní činností?

Jen malou, a to ještě jen v případě pachtu. Výprosa se blíží dnešní výpůjčce - půjde o bezplatné přenechání věci bez sjednané doby užívání a jeho účelu k užívání s tím, že věc bude na požádání majiteli vrácena. Pacht se uplatní hlavně v oblasti pronájmu zemědělských pozemků, tedy nejčastěji orné půdy či lesa. Jde o dočasné užívání věci a také požívání plodů, které pronajatá věc generuje. Plody přitom nelze zaměňovat za zisk, nový OZ ostatně tyto „plody“ přesněji definuje. V oblasti komerčního realitního práva půjde o smluvní typ užívaný jen vzácně.

Základem nájemního práva je nájemní smlouva. Bude mít od ledna 2014 jiný režim?

V některých ohledech nepochybně. Dnes taková smlouva musí být písemná a vedle toho zákon určuje řadu jejích podstatných náležitostí s tím, že nesplnění těchto podmínek zakládá neplatnost smlouvy. Nový OZ písemnou formu nepožaduje. Samozřejmě, že v drtivé většině případů budou nájemní smlouvy uzavírány i po roce 2014 v písemné formě - ale není to nutnost. Nový OZ i tímto způsobem deklaruje svou větší liberálnost, větší volnost smluvních stran, jde prostě více o obsah než o formu. Totéž platí například pro ustanovení o výši nájemného. Dnes jeho neexistence ve smlouvě zakládá její neplatnost, zatímco nový OZ dohodu o výši nájmu nepožaduje a dokonce ve svých obecných ustanoveních nabízí možnost jejího určení

podle úrovně nájmného v místě a době obvyklé. Ale zase - je otázkou zda v komerční, respektive podnikatelské praxi k takové situaci vůbec někdy dojde. Větší uplatnění toto ustanovení možná bude mít v oblasti pronájmu bytů.

Je tady ještě jedna poměrně zásadní změna - totiž možnost uzavřít nájemní smlouvu na věc, respektive prostory, které ještě neexistují. To je typické pro nájmy komerčních prostor v budovách ve výstavbě. V současné době se tato situace řešila většinou smlouvou o smlouvě budoucí?!

Máte pravdu, ale ona to změna vlastně ani není. Právě pro nebytové prostory, v budoucnu tedy prostory k podnikání, jedna z nedávných novel možnost uzavřít nájemní smlouvu do budoucna přinesla. Praxe tuto novinku ale příliš nepřijala a nadále se uzavírají smlouvy o smlouvách budoucích. Nový OZ to snad změní. Co je ovšem podstatné - stejně jako dnes bude nutné předmět pronájmu ve smlouvě dostatečně identifikovat. Nový OZ ale tuto definici už oproti současnému stavu pronájmu nebytových prostor neváže například na stavební povolení či kolaudační souhlas. Jak už jsem říkal, nový OZ neklade důraz tolik na formální ráz pronajatých prostor, ale na věcnou povahu jejich užívání k provozování podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen.

Smlouva je uzavřena, nájemce užívá prostory - a může je podnajímt. Mění nový OZ na tomto poli něco?

V zásadě nikoli. Stejně jako dříve nový OZ trvá na souhlasu pronajímatele. Striktně je také stanoveno, že doba podnájmu nesmí být delší než sjednaný nájem. Dnes se to občas obcházelo s poukazem na opci dalšího pronájmu, stanovenou v nájemní smlouvě. To napříště už nebude možné.

Co změna majitele pronajímaných prostor?

Pro oblast pronájmu prostor k podnikání vše zůstává při starém - tedy taková změna nájemní vztah nijak zásadně nemění a není ani výpovědním důvodem, jak platí už nyní. Ale pozor: pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Většina ustanovení nového OZ ve sféře závazkového práva má dispozitivní charakter, nikoli kogentní, nepředstavují tedy nějaké dogma či povinnost a smluvní strany si mohou dohodnout odlišnou úpravu. Jde zase o posun k větší volnosti smluvních stran.

Podstatné pro obě strany nájemních vztahů jsou výpovědní lhůty - mění je nový OZ?

Principiálně nikoli. Standardní lhůty zůstanou 3měsíční, u nájmu na dobu neurčitou 6měsíční. Ovšem zase - pokud si strany nedohodnou lhůty jiné, to možné je. Určitou novinkou je možnost ukončení smlouvy z toho důvodu, že se okolnosti oproti době uzavření nájemní smlouvy změnil tak zásadním způsobem, že se vzájemná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce dostanou do hrubého nepoměru. Tato ustanovení jsou trochu nejasná a jejich výklad není tak úplně jednoduchý. Je možné, že právě proto se standardní součástí nájemních smluv od roku 2014 stane závazek obou stran nést nebezpečí změny okolností v budoucnu.

Nepochybnou novinkou je možnost zápisu nájemních práv do katastru.

Jistě, to je ustanovení zcela nové. Od roku 2014 bude možné do katastru zapsat jakoukoli nájemní smlouvu, která se bude týkat nemovitostí. Podmínkou je ale souhlas vlastníka. I v tomto smyslu o věci rozhoduje právě on a nikdo jiný.

Myslíte, že to bude novinka frekventovaná?

Odhaduji, že ano. Není vyloučeno, že si takové zápisy vynutí investoři a banky. Takový zápis nájemní smlouvy totiž bude pro každého signálem, že nemovitost na jedné straně generuje nějaké zisky, na druhé, že je jistým způsobem zatížena. To je pro potenciálního kupce, ale i toho, kdo bude transakci financovat,

velmi důležitá informace. Navíc do budoucna nezpochybnitelná - katastr je veřejná instituce a má se za to, že všechny jeho zápisy a záznamy jsou obecně známé.

Jak přesně takový zápis bude vypadat?

To určí až nový katastrální zákon, jehož přesné znění zatím neznáme.

Vlastnictví nemovitosti a věcným právům ve světle nového OZ včetně dopadů na katastr se bude věnovat třetí a závěrečný díl seriálu seminářů na téma Nový občanský zákoník z pohledu trhu nemovitostí, který se koná ve čtvrtek 17.5.2012 od 11:00 do 13:00 hodin v Salonu Moldavite, angelo hotel, Radlická 1g/3216, Praha 5 (registrace účastníků 10:30-11:00 hod.).

Hlavními body programu jsou:

- Nabývání vlastnictví, ochrana dobré víry a princip materiální publicity
- Ochrana před chybným zápisem v katastru nemovitostí
- Vlastnictví bytů a nebytových jednotek
- Nová úprava věcných práv

Na seminář se můžete přihlásit [zde](#)

09.05.2012 09:22, SF / Petr Bým