

Nový občanský zákoník a nájemní vztahy. Stručné shrnutí nové právní úpravy.

V roce 2012 Parlament České republiky přijal zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ("**NOZ**"). Jde o základní kodex soukromého práva, kterým se zcela nahrazuje stávající občanský zákoník z roku 1964, obchodní zákoník a řada dalších zákonů upravujících soukromé právo v České republice. Tomuto významu NOZ odpovídá i četnost ohlasu ze strany veřejnosti, ať už příznivého či negativního. Intenzita a rozporuplnost tohoto ohlasu byla již zaznamenána i řadou zahraničních investorů a může v nich důvodně vyvolat obavu, zda jsou dostatečně informováni o podmínkách podnikání v České republice, a zda z hlediska jejich investice tento zákon nepřináší nová rizika.

Pokud jde o vlastníky nemovitostí, resp. nebytových prostor určených k pronajímání, jejich zájem o NOZ je zvýšen tím, že NOZ obsahuje přechodná ustanovení, která povedou k aplikaci NOZ i na nájemní smlouvy týkající se nebytových prostor uzavřené před 1. lednem 2014, tj. přede dnem, kdy má NOZ nabýt účinnosti.¹

Obecné okolnosti vyvolávající nejistotu ohledně nového zákoníku. Politika až na prvním místě.

NOZ by měl být základním kodexem soukromého práva v České republice, který po další minimálně desítky let zasáhne většinu oblastí soukromého práva. Určitou nejistotu NOZ tedy vyvolává už tímto svým zásadním významem. Určité obavy tento předpis bezpochyby vyvolává také svým rozsahem zahrnujícím více než 3000 nových paragrafů a tím, že zcela ruší 238 jiných právních předpisů. S tím je pochopitelně spojena celkově nízká obeznamenost veřejnosti s obsahem tohoto zákoníku.

Přesto a bohužel, přijetí tohoto kodexu ještě navíc doprovází několik negativních okolností, které nejistotu veřejnosti zvyšují a omezují možnost se na novou právní úpravu odpovědně připravit:

1. NOZ byl v Parlamentu přijat aktuální politickou většinou, bez širší názorové shody napříč politickými stranami. Politická opozice deklaruje k této normě negativní postoj a průběžně usiluje o odložení účinnosti NOZ nejméně o dva roky, v radikálnějších případech o jeho úplné zrušení.
2. Časový úsek mezi přijetím NOZ a okamžikem nabytí jeho účinnosti je pouze přibližně rok a půl, což je vzhledem k rozsahu změn přinášených NOZ doba naprosto nedostačující.
3. Šest měsíců přede dnem, kdy má NOZ nabýt účinnosti neexistuje řada doprovodných zákonů a nezbytných prováděcích předpisů, včetně takových zásadních norem jako je zákon o katastru nemovitostí. Řada těchto norem bude bezpochyby přijata až zcela na poslední chvíli těsně před koncem roku 2013. To prakticky vyloučí možnost se s těmito normami včas dostatečně seznámit a připravit se na jejich dopad.
4. Objevují se názory, a v řadě případů i důvodně, upozorňující na nejasnost a rozporuplnost nové právní úpravy a nutnost provést před nabytím účinnosti NOZ ještě jeho jakousi technickou novelu, která dotčená

ustanovení pozmění, dodá jim chybějící smysl a odstraní rozpory.

Vedle těchto, zbytečně vzniklých, negativ existují ještě dva aspekty NOZ vyvolávající obavy veřejnosti. Prvním je zakotvení zásady *superficies solo cedit*. Tato zásada, která se v současnosti není v českém právním řádu promítnuta, znamená, že stavby budou považovány za součást pozemků a do budoucna již nebude možné převést vlastnické právo ke stavbě, aniž by současně nedošlo k převodu vlastnického práva k pozemku.² Uvedená zásada v předchozích více než padesáti letech v českém právu zakotvena nebyla a v bezpočtu případů tak existuje rozdílný vlastník pozemku a stavby na něm umístěné. NOZ pro takový případ, ve snaze sjednocovat vlastnictví pozemků a na nich umístěných staveb, nově zakotvuje vzájemná předkupní práva jejich vlastníků. Uplatnění této zásady povede také ke změně ve způsobu evidence staveb v katastru nemovitostí.

Druhým důvodem určitých obav je skutečnost, že filozofii zákonodárce bylo ustanovení zákona formulovat, pokud možno obecně, tak aby vytvářela jakási obecná pravidla nevyžadující častou "aktualizaci" formou novelizace NOZ. Zákonodárce tím vytváří větší prostor pro výklad a dotváření pravidel obsažených v NOZ ze strany soudů. Skutečnost, že rozhodovací praxe soudů v České republice je, mírně řečeno, neustálená, tak může vyvolávat určitou obavu ohledně předvídatelnosti práva.

Význam NOZ pro nájemní vztahy.

NOZ samozřejmě významně ovlivní i nájemní vztahy, a to i ty, které vznikly na základě nájemních smluv uzavřených před 1. lednem 2014, neboť dle přechodných ustanovení NOZ se nájem dle těchto smluv bude, ode dne, kdy NOZ nabude účinnosti, řídit ustanoveními NOZ.

Význam NOZ pro nájemní vztahy.

Uvedené retroaktivní, tj. zpětné působení NOZ mohou strany nájemních smluv samozřejmě považovat za nežádoucí jev, neboť v době uzavírání nájemní smlouvy většinou nemohly mít o obsahu NOZ ani tušení a neměly tedy možnost smluvně upravit či vyloučit možná rizika, které různá ustanovení NOZ do jejich vztahu dodatečně vnáší. Názorným příkladem je v této souvislosti případ, kdy strany uzavřely nájemní smlouvu na dobu určitou, která je delší, než padesát let. Taková smlouva bude po 1. lednu 2014 považována za nájemní smlouvu na dobu neurčitou, kterou bude možné po uplynutí padesáti let ukončit výpovědí bez uvedení důvodu. NOZ tak podstatně zasáhne

do odlišného ujednání smluvních stran.

Mezi další novinky, které mohou být vnímány spíše negativně, a které mohou vnést do nájemních vztahů nejistotu lze řadit zejména následující:

1. Úplné opuštění ustálené terminologie stávajícího zákona (*nebytové prostory*) a s tím souvisejících legálních definic.
2. Jakýmsi vedlejším efektem NOZ bude i skutečnost, že dojde ke zrušení jak stávajícího občanského zákoníku, tak i zákona č. 116/1990 Sb., který pronájem nebytových prostor speciálně upravoval. Je poměrně obvyklé, že existující nájemní smlouva výslovně vylučuje možnost jejího ukončení (výpovědi) z důvodů stanovených uvedeným speciálním zákonem a obsahuje vlastní smluvně dohodnutou úpravu jejího ukončení (výpovědi). Může být otázkou, zda takové vyloučení zákonných důvodů pro ukončení bude po 1. lednu 2014 znamenat vyloučení výpovědních důvodů i dle NOZ či nikoli.
3. Možnost ukončení nájmu z důvodu změny okolností. Nájemce bude moci vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Pojem "*změny okolností*" zákon již blíže neupřesňuje.
4. Stanovení pravidel pro výpověď nájemní smlouvy a podání námitek proti takové výpovědi ze strany příjemce způsobem, který může vyvolat nejistotu ohledně lhůty pro napadení platnosti výpovědi u soudu.
5. Možnost úhrady nájemného nikoli pronajímateli, ale do úschovy notáře. Pronajímatel nemůže nájem vypovědět z důvodu prodlení s placením nájemného, pokud nájemce uloží důlné nájemné či jeho spornou část do úschovy notáře.³
6. Možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí. Možnost zápisu může přinést určité výhody nájemcům, jejichž nájemní právo je v katastru nemovitostí zapsáno. Jedná se pouze o možnost, nikoli povinnost zápisu, nicméně není zřejmé, zda např. financující banky nezačnou provádění těchto

zápisů prosazovat. Vzhledem k tomu, že neexistuje příslušný prováděcí předpis, není zřejmé, v jakém rozsahu zápisem dojde ke zveřejnění obsahu nájemní smlouvy.

7. Náhrada za převzetí tzv. zákaznické základny. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má odcházející nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím tzv. zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. NOZ blíže nespecifikuje ani pojem "zákaznické základny", ani pojem "hrubého porušení povinností". Nejasná také zůstává vazba tohoto nároku na stávající nájemní smlouvu a smluvně dohodnuté postihy náležející pronajímateli při stranami specifikovaném porušení smlouvy.
8. Dojde-li k převodu vlastnického práva k pronajaté věci (*asset deal*), nebudou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To znamená, že povinnosti, které si strany sjednají nad rámec zákona (např. závazek poskytnout nájemci po uplynutí určité doby úlevy z nájmu (*tenant's contributions*), či provést renovaci (*refurbishment*) prostor či budovy atd.) nebudou nového vlastníka zavazovat. To nebude platit, pouze pokud nový nájemce prokáže, že vlastník o těchto ujednáních věděl. Nájemci, jako třetí straně v prodeji nemovitosti, která nemá možnost proces prodeje a znalost kupujícího o obsahu nájemní smlouvy jakkoliv ovlivnit, se tak může v důsledku takového prodeje změnit obsah jeho nájemní smlouvy.
9. Možnost určité změny v užívání prostor ze strany nájemce. NOZ poměrně nešťastnou formulací nájemci může umožnit provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran v nájemní smlouvě, pokud změna nezpůsobí zhoršení poměrů v nemovité věci a nebude nad přiměřenou míru poškozovat pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. Jak nakonec bude dotčené ustanovení v praxi aplikováno nelze zatím v tuto chvíli predikovat.

10. Umístění "loga/reklamy" nájemce. NOZ stanoví, že pokud nájemce písemně požádá pronajímatele o souhlas s umístěním svého loga, případně obdobného nápisu, na pronajaté prostory (patrně i dotčenou budovu) a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Toto pravidlo zvýší nutnost pozornosti na komunikaci ve vztazích s nájemci.

Vedle výše uvedených novinek NOZ obsahuje ještě další ustanovení, která potenciálně mohou vyvolat nejistotu a budou vyžadovat, aby nájemní smlouvy aplikaci těchto pravidel raději výslovně řešily.

Pozitivní přínos NOZ pro nájemní vztahy.

Samozřejmě, NOZ do nájemních vztahů přinese i řadu pozitivních novinek, mezi které lze bezpochyby řadit zejména následující:

1. Možnost pronajmout prostory, které v budoucnu teprve vzniknou, je-li možné je již při uzavření nájemní smlouvy dostatečně přesně specifikovat. V důsledku této změny by se měla snížit potřeba uzavírání smluv o budoucích nájemních smlouvách a strany se vyhnou riziku, že nájemní smlouva nakonec nebude uzavřena.
2. NOZ již nedefinuje soubor tzv. podstatných náležitostí nájemní smlouvy tak jak to formalisticky činí zákon č. 116/1990 Sb. Absence jedné z takových "náležitostí" v nájemní smlouvě nyní vystavuje nájemní smlouvu riziku neplatnosti. Zmírnění formálních požadavků a tím i snížení rizika neplatnosti nájemní smlouvy bude tedy praxí bezpochyby uvítáno.
3. Nájemní smlouva na nebytové prostory již nebude vyžadovat písemnou formu. Toto se může jevit jako relativně bezvýznamná změna, neboť institucionální vlastníci si samozřejmě jinou, než písemnou formu nájemní smlouvy neumí představit. V praxi však tato změna může přinést ulehčení property manažerům, neboť nezdědka se stane, že nájemní vztah již má začít, avšak některá ze stran není schopna před jeho zahájením z různého důvodu podpis nájemní smlouvy zajistit.

4. Zlepšení pozice pronajímatele z hlediska zadržení movitých věcí nájemce, které mohou sloužit na úhradu pohledávek pronajímatele za nájemcem.
5. Možnost "převodu nájemní smlouvy" podle obecných ustanovení NOZ o obligacích, tzn. mělo by již být možné smluvně dosáhnout změny v osobě nájemce za trvání nájemní smlouvy.

Shrnutí a závěry pro praxi.

Jak jsme již zmínili v úvodu, okolnosti doprovázející přijetí NOZ a souvisejících právních předpisů, jakož i řada zcela nových právních konceptů, které se v NOZ objevují, aniž by zákonodárce dostatečně osvětlil jejich zamýšlený význam, staví občany a podnikatele v České republice před složitou otázkou, zda a jak se na novou právní úpravu připravovat.

V případě nájemních vztahů, které jsou založeny na dlouhodobějších smlouvách, je tato otázka přípravy ještě složitější, neboť "řízení" obchodního či kancelářského centra není jako řízení auta, kde je většinou možné ještě na poslední chvíli strhnout řízení a překážce v cestě se vyhnout. Až tedy v prosinci 2013 zjistíme, jaké právní předpisy budou v České republice v lednu 2014 skutečně platit, možnost adekvátně rychlé reakce ze strany pronajímatelů i nájemců bude samozřejmě omezená.

Vzhledem k uvedené nejistotě se nám jeví jako momentálně nejpřiměřenější vyhnout se krajním řešením typu "nedělat nic", a na opačném pólu řešením "pojdme přejednat všechny smlouvy", a zvolit určitou střední cestu.⁴

To znamená, že strany, které uzavírají dodatek k existující nájemní smlouvě, by měly pečlivě zvážit, jaká ustanovení do smlouvy doplnit tak, aby jejich smluvní vztah po 1. lednu 2014 případně nedoznal žádných zásadních změn v již dohodnuté rovnováze práv a povinností. Obdobně, pokud strany uzavírají novou nájemní smlouvu, měla by být koncipována tak, aby obstála jak v situaci, že bude i nadále platit stávající občanský zákoník, tak v situaci, že 1. ledna 2014 vypukne "právní revoluce".

Autoři



Emil Holub

Partner

T: +420 222 555 222

E: emil.holub

@cliffordchance.com



Lubomír Bartál

Seniorní advokát

T: +420 222 555 222

E: lubomir.bartal

@cliffordchance.com

¹ Nájemními vztahy, kterými se tento text dále zabývá, jsou míněny nájemní vztahy k nebytovým prostorům.

² To samozřejmě nebude platit v případě, kdy k 1. lednu 2014 bude mít pozemek a na něm umístěná stavba odlišné vlastníky a dle přechodných ustanovení NOZ zůstane vlastnictví pozemků a staveb (přechodně) odděleno

³ V tuto chvíli nelze s jistotou říci, zda se dotčené ustanovení NOZ uplatní i na nájem nebytových prostor či nikoli.

⁴ Samozřejmě způsob přístupu bude ovlivněn tím, k jakému vývoji dojde ohledně data účinnosti NOZ.

Účelem tohoto shrnutí není pokrýt všechny významné otázky ani všechny jednotlivé aspekty oblastí, kterým se věnuje. Rovněž není jeho účelem poskytovat právní ani jiné poradenství.

Clifford Chance, Jungmannova Plaza, Jungmannova 24, 110 00 Praha 1, Česká republika

© Clifford Chance 2013

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance rovněž spolupracuje s právní kanceláří Al-Jadaan & Partners