



Co se stalo se smlouvami o nájmu nebytových prostor s účinností od 1.1.2014?

Vážení čtenáři,

po datu 1.1.2014, tj. s účinností nového občanského zákoníku je třeba se podívat i na déletrvající smlouvy, které byly uzavřeny před tímto datem. Co se s nimi stalo a jakým právem se tyto smlouvy nově řídí? Na jaká ustanovení nového občanského zákoníku je lepší si dát pozor a vyvarovat se jich? V tomto článku bych se zaměřila na smlouvu o nájmu nebytových prostor.

Podle přechodných ustanovení občanského zákoníku se na smlouvy o nájmu nebytových prostor od 1.1.2014 použije nový občanský zákoník, i přestože tyto smlouvy vznikly před tímto datem. Na vznik nájmu, práv a povinností, které vznikly před 1.1.2014, se však použije původní občanský zákoník. Pokud tedy např. nájemce v lednu letošního roku neuhradí sjednané nájemné, použije se na toto již nový občanský zákoník.

Občanský zákoník obsahuje nová ustanovení, která předchází občanský zákoník neznal, a která tedy s největší pravděpodobností nebudou zapracována ve stávajících nájemních smlouvách. Smluvní strany si tak nemohly např. vyloučit platnost některého ustanovení občanského zákoníku, s nímž nesouhlasí, popř. ho nějakým způsobem upravit. Nově se tak i tímto ustanovením musí řídit. Za takové ustanovení lze považovat nově možnost nájemce započíst si některé své náklady na nájemné a tím toto nájemné nebo jeho část uhradit. Pronajímatel s tím nemusí souhlasit.

V nájemní smlouvě bych nově doporučila definovat i pojem „běžná údržba“, aby obě smluvní strany věděly, co která z nich má na starosti a co tedy může jedna po druhé požadovat. Občanský zákoník tento pojem více nespecifikuje.

Občanský zákoník přináší i některá pozitiva, a to že nájemní smlouva nebude hned neplatná, i přestože nebude obsahovat veškerá podstatná ujednání. Je zde kladen větší důraz na vůli stran uzavřít smlouvu, než na splnění formálních předpokladů, např. bude postačovat popis předmětu nájmu a ustanovení, že pronajímateli náleží odměna.

Nájem lze nově zapsat i do katastru nemovitostí k nemovité věci nebo její části, která je pronajímána.

Na základě výše uvedeného doporučuji stávající nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor projít, zjistit v souladu s novým občanským zákoníkem, která ustanovení by bylo prospěšné doplnit a která ustanovení občanského zákoníku naopak vyloučit, a připravit ke stávajícím smlouvám dodatek.

Kontakt pro další informace:

Mgr. Michaela Folberová, advokátka

Tel. +420 776 213 228

E-mail: michaela.folberova@advokati-folberova.cz

Tento Newsletter představuje nezávaznou informaci o právu, nejedná se o individuální poradenství ke konkrétním případům. Doporučujeme, aby si klient svůj právní případ a jeho dopady nejdříve zkontroloval s odborníky. Naše advokátní kancelář je Vám ráda k dispozici.