

Dotaz do právní poradny č. 20.

Postup výboru společenství v případě ukončení nájmu s nájemcem nebytového prostoru, který řádně nepředal vyklizený nebytový prostor zpět pronajímateli.

Podstatou dotazu byly nejasnosti ohledně předání nebytového prostoru užívaného nájemcem po skončení doby nájmu.

Společenství vlastníků jednotek je ve smyslu § 9a zák. č. 72/1994 Sb. oprávněno činit právní úkony v souvislosti s nájmem společných částí domu a jednotek ve spoluvlastnictví jeho členů. Pokud se v domě taková jednotka nachází, může za spoluvlastníky ve věcech nájmu jednat výbor SVJ, pokud nakládání s nebytovým prostorem schválí shromáždění SVJ.

V případě skončení nájmu uplynutím doby nebo výpovědí je důležité, aby nájemce skutečně ke dni skončení nájmu nebytový prostor vyklidil a vyklizený převzal pronajímateli. Ve smyslu ustanovení § 682 občanského zákoníku, skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, nebyl-li způsob užívání věci výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Ve věcech nájmu je mimořádně důležité ustanovení § 676 občanského zákoníku:

(1) Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

(2) Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Z výše uvedeného ustanovení je tedy zřejmé, že pokud nedojde po skončení doby nájmu k vyklizení nebytového prostoru nájemcem – nájem nebytového prostoru pokračuje za výše uvedených podmínek.

Pokud tedy SVJ nechce se stávajícím nájemcem v nájmu pokračovat, musí ve lhůtě 30 dnů ode dne skončení nájmu podat soudu žalobu na vyklizení nebytového prostoru. Místně a věcně příslušný je obvodní soud v místě nemovitosti. Podstatou žaloby je návrh na vydání rozsudku na vyklizení nebytového prostoru užívaného nájemcem po skončení doby nájmu bez právního důvodu. Sazba soudního poplatku činí 1.000,-Kč.

V případech nájmu bytů platí odlišná právní úprava. V odst. 6) ustanovení § 686a občanského zákoníku je totiž výslovně uvedeno, že na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2). Proto při uplynutí doby nájmu bytové jednotky, musí být v případě, že smluvní strany chtějí v nájmu pokračovat, obnovena nájemní smlouva (dodatkem nebo novou smlouvou). Pokud však nájemce užívá byt i po skončení doby nájmu a pronajímatel nemá

zájem na jeho dalším setrvání v bytě, musí řešit věc soudní žalobou na vyklizení, není však vázán lhůtou 30 dnů.

Pro úplnost dodávám, že v případě skončení nájmu bytu užívá nájemce byt bez právního důvodu, rovněž tak nájemce nebytového prostoru v případě podání žaloby na vyklizení soudu. Za toto období, tedy od skončení nájmu, do vyklizení se bývalý nájemce obohacuje o to, co by jinak pronajímateli ušlo, kdyby jednotku pronajal jinému nájemci. Ušlý zisk lze proto po nájemci požadovat ve výši nájemného, které pronajímateli ušlo.

Mgr. Václav Vondrášek