

Dotaz do právní poradny č. 3.

Vyklizení nebytového prostoru ve vlastnictví členů SVJ

Podotázky

Kdo bude podepisovat žalobu na vyklizení nebytového prostoru (majiteli jsou dnešní majitelé bytů dle podílů)? Je nějaký rozdíl, když pronajímám nebytový prostor firmě či fyzické osobě? Je nějaký rozdíl ve výpovědních lhůtách, podmínkách (u smlouvy na dobu určitou?).

Jak se postupuje, když nájemce zemře? Nájemní smlouva končí? Nebo existuje nějaká klička, jak tento nájem může přejít na manželku?

V domě je nebytový prostor ve spoluvlastnictví členů SVJ.

Co se týká právního režimu nebytové jednotky ve spoluvlastnictví, tak obecně platí režim uvedený v § 139 občanského zákoníku. Podle odst. 2 tohoto ustanovení, o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Pokud je nebytová jednotka ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků jednotek, lze použít speciální zákon, kterým je zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Podle § 9a odst. 1 tohoto zákona, je společenství oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, mimo jiné též nájmu, v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Podle tohoto ustanovení bytového zákona lze tedy přijímat rozhodnutí o nájmu, tj. uzavření, změny a ukončení nájemních smluv. Za společenství jedná navenek ve věcech nájmu statutární orgán, který je po předchozím projednání na shromáždění vlastníků jednotek, oprávněn činit ve vztahu k nájemci právní úkony.

Pokud tedy společenství vlastníků jednotek přistoupí k žalobě na vyklizení nebytového prostoru, úkony navenek činí výbor, protože žaloba je písemným úkonem, podepíše jí předseda a další člen výboru, což vyplývá z ustanovení § 9 odst. 13 zák. č. 72/1994 Sb.

Žaloba na vyklizení nebytového prostoru připadá v úvahu tehdy, pokud nájemce po skončení nájmu nebytového prostoru tento nevyklidí a nepředá pronajímateli. Tato povinnost nájemce vyplývá z ustanovení § 680 občanského zákoníku, podle kterého skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pokud tedy nájemce užívá nebytový prostor po skončení nájemního poměru a dobrovolně tak nesplní povinnost vyklidit a vyklizený nebytový prostor předat pronajímateli, je pronajímatel nucen uplatňovat nárok vyplývající z ustanovení § 680 občanského zákoníku soudní cestou. Žaloba na vyklizení se podává místně věcně příslušnému soudu, kterým je obvodní soud a místně příslušnému soudu, kterým je soud, v jehož územním obvodu se nemovitost nachází.

Ohledně lhůty k podání žaloby, tato by měla být podána soudu ve lhůtě do 30 dnů od skončení nájmu. To vyplývá z ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého 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.

Co se týká otázky pronájmu nebytových prostor, není právně rozdíl v tom, uzavřít smlouvu s fyzickou nebo s právnickou osobou. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo služeb souvisejících s nájmem, odpovídá fyzická osoba za takový závazek celým svým majetkem, právnická osoba jen do výše vlastního jmění (pokud se nejedná o osobní společnost v.o.s.).

Co se týká otázky rozdílu výpovědních lhůt a podmínek nájemních smluv k nebytovým prostorům na dobu určitou a na dobu neurčitou, tak zde je významný rozdíl.

U smlouvy uzavřené na dobu určitou skončí nájemní poměr až uplynutím sjednané doby. Před ukončením této doby lze nájem vypovědět pouze za předem dohodnutých podmínek, jinak za podmínek dle § 9 zák. č. 116/1990 Sb. Ze strany pronajímatele dle odst. 2 cit. ustanovení:

(2) Není-li dohodnuto jinak, může pronajímatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd;
- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
- j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele (§ 5 odst. 4).

Ze strany nájemce dle odst. 3 cit. ustanovení:

(3) Není-li dohodnuto jinak, může nájemce písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;

- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.

U nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

Co se týká délky výpovědních lhůt, lze je v obou případech dojednat individuálně, jinak platí ustanovení § 12 zák. č. 116/1990 Sb. podle kterého je výpovědní lhůta tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Další otázka směřuje k postupu, když nájemce nebytového prostoru zemře, tedy zda nájemní smlouva končí, či zda může přejít na manželku.

Ve smyslu ustanovení § 12 zák. č. 116/1990 Sb., nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu.

Z tohoto ustanovení je tedy zřejmé, že nájem může pokračovat s dědicem, nebo dědici, v případě jejich úkonu – oznámení pronajímateli ve lhůtě 30 dnů ode dne smrti nájemce.

V případě, že nájem smrtí nájemce skončí, není posouzení věci jednoduché, neboť není do skončení dědického řízení zřejmé, kdo bude nebytový prostor vyklízet. Pronajímatel se může obrátit na soud se žádostí o sdělení dědice, právní zájem na sdělení tohoto údaje vyplývá z vlastnictví nebytových prostor a ušlého nájmu za období od smrti nájemce do vyklizení nebytových prostor. Soudní poplatek za takové sdělení soudu činí 100,-Kč. V rámci ještě probíhajícího dědického řízení se může pronajímatel obrátit na notáře, který je pověřen úkony v řízení o dědictví po zůstaviteli, za účelem sdělení okruhu dědiců. Na tyto se pak může obrátit se žádostí o vyklizení prostor z důvodu minimalizace nákladů těchto dědiců za ušlý nájem. Nezřídka se může stát, že dědic po zůstaviteli dědictví odmítne (zvláště když je dědictví předloženo). V takovém případě se o vyklizení nebytových prostor postará stát (odúmrť).

Mgr. Václav Vondrášek