

Pronajímáte byt nebo restauraci? Tohle vás bude zajímat

Od 1. ledna 2014 se nemění jen pravidla podnikání obchodních společností. Změny se týkají všech oblastí podnikatelské činnosti, takže výrazně zasáhnou i pronajímatele bytů a nebytových prostor. Nová pravidla související se skončením komerčního nájmu přitom mohou pronajímatelům výrazně ztížit život. Na co si je potřeba dát zejména pozor?

Nemovitosti Komerční reality Právo

Skončení nájmu vždy znamená přetržení určité vazby a je lepší, pokud k tomuto kroku dojde po dohodě obou stran. Ne vždy je to ale možné. **Někdy nájemce nájem vypoví, ale vy se domníváte, že na to neměl právo. Nová pravidla vám pro tento případ umožňují bránit se proti výpovědi námitkami.** Ty ale musíte doručit nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy jste obdrželi výpověď. Zmeškání lhůty má jeden důsledek – právo bez náhrady zaniká a nájemce se může jen zpozdívat usmívat.

Pokud námitky stihnete včas uplatnit, je řada na nájemci. Ten má jeden měsíc od doručení námitek na to, aby vzal výpověď zpět. I tuto lhůtu si pečlivě hlídejte, **nájemce totiž výpověď častěji zpět nevezme a od marného uplynutí jeho lhůty máte dva měsíce na podání žaloby o přezkum výpovědi k soudu.** Následky zmeškání lhůty jsou stejné – nepodáte žalobu, vaše právo zaniká.

Důvod pro takto striktní úpravu? Řešit právní vztahy jednoznačně a pokud možno rychle, protože nejistota nikomu nepomáhá.

Nájemce v průběhu nájmu často vytváří v místě nájmu zákaznickou základnu, typicky v případě maloobchodní prodejny či restaurace. Pokud nájem skončí a na jeho místo nastoupí nový nájemce (nebo zde podniká pronajímatel sám), může se stát, že bez vlastního přičinění převezme zákaznickou základnu bývalého nájemce. Nová úprava pro tyto případy říká, že **pokud nájem jako pronajímatel vypovíte jinak než pro porušení smlouvy nájemcem a vy nebo nový nájemce máte prospěch z vytvořené zákaznické základny, musíte bývalého nájemce (finančně) odškodnit.** Než přistoupíte k výpovědi nájemní smlouvy, je potřeba zvážit i tento aspekt. Pozitivní ale je, že tuto úpravu by mělo jít smluvně vyloučit, což je také mé doporučení (jste-li pronajímatelé).

Autor: **Stanislav Servus**

18. 7. 2013

Zdroj: <http://www.investicniweb.cz/2013-7-18-pronajimate-byt-nebo-restauraci-tohle-vas-bude-zajimat/>