

Změny v nájemních smlouvách – nájem bytů a nebytových prostor

Zpracovatel: Marcela Heroutová, 15.10.2018

Důvodová zpráva

Česká spořitelna, a.s., nájemce nebytových prostor v čp. 420 nám. E. Beneše od roku 1993, vypovídá nájemní smlouvu o nájmu předmětných prostor, kde měla umístěný bankomat. Tento přemístí do pronajatých prostor v čp. 6 nám. E. Beneše, kde buduje samoobslužnou zónu. Výpovědní doba dle smlouvy je tříměsíční a běží od 01.11.2018 do 31.01.2019.

Marek Schlixbier, IČ: 86863657, s místem podnikání v Milevsku, má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou na předmět nájmu: prostory sloužící podnikání č. 103 s podlahovou plochou 69,53 m² v čp. 146 Riegrova Milevsko za účelem skladu a příležitostného fotoateliéru. Jaroslav Kolář, IČ: 12829595, s místem podnikání v Milevsku, má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou na předmět nájmu: prostory sloužící podnikání č. 101 s podlahovou plochou 77,08 m² v čp. 213 Riegrova Milevsko za účelem provozu prodejny květin. Na základě žádostí OISM doporučuje zveřejnit adresný záměr změnit nájemní smlouvy z doby určité na dobu neurčitou s výpovědní dobou šestiměsíční s tím, že ostatní ujednání předmětných smluv by zůstaly beze změn. Zákon o obcích ukládá obci povinnost, aby v případě úmyslu pronajmout nemovitý obecní majetek tento svůj záměr předem zveřejnila na úřední desce svého obecního úřadu po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce o dané majetkové dispozici tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své případné nabídky nebo připomínky. Povinnost zveřejnit záměr se vztahuje též na veškeré změny, které se týkají podstatných náležitostí existujícího právního vztahu.

Nájemce bytu žádá o změnu ve smluvní straně nájemce z důvodu trvalého opuštění rodinné domácnosti druhého z manželů. Pro existenci rodinné domácnosti je nutné, aby se jednalo o skutečné soužití manželů v jednom bytě, a to soužití trvalého charakteru. Za stěžejní a obvyklý důvod zániku rodinné domácnosti lze označit trvalé opuštění domácnosti jedním z manželů. Pokud jde o formu dohody, tuto zákon nijak nevymezuje, v praxi je nejčastější forma dohody ústní. Zatímco k dohodě o odděleném bydlení je třeba souhlasu a shody obou manželů, opuštění trvalé domácnosti tento znak nevykazuje. Jedná se tedy o jednostranný akt jednoho z manželů, který opustí rodinnou domácnost. Dle důvodové zprávy občanského zákoníku z února 2012, uveřejněné na portálu Justice.cz, má trvalé opuštění domácnosti jedním z manželů důsledky stanovené v ustanovení § 766 odst. 1 (*Zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel. Svědčilo-li manželům k domu nebo bytu společně jiné závazkové právo, zůstane oprávněným pozůstalý manžel*) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy obdobné následky jako zánik manželství smrtí jednoho manželů. OISM doporučuje provést změnu dle žádosti.

Nájemci dvou bytů s nájmem na dobu určitou, žádají o prodloužení nájemní smlouvy. S přihlédnutím k dodržování povinností a závazků OISM doporučuje prodloužit nájemní smlouvy opět na dobu určitou (dodatek dle vzoru č. 3 – usnesení č. 104/11 – RMM dne 07.03.2011) s možností dalšího prodloužení s posouzením aktuálního stavu pohledávek.