

**Klíčová slova:** podnikatelská činnost, nájemní smlouva, neplatnost smlouvy, hrazení nákladů  
**Dotčená ustanovení:** zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

#### **P r á v n í v ě t a:**

**„Jsou-li strany podnikatelé, kteří v rámci své podnikatelské činnosti uzavřely nájemní smlouvu, předpokládá se, že každá ze stran měla dostatek informací ke zvážení smluvního ujednání týkajícího se hrazení nákladů, měla možnost takový závazek zhodnotit a jestliže vyšší nákladů výslovně akceptovala, stejně jako s formou jejich hrazení projevila svůj souhlas, nelze takové ujednání pokládat za neplatné a jeho důsledky přičítat k tíži druhé strany. Strany si kromě nájemného za užívání pronajatých prostor mohou smluvně dohodnout hrazení dalších nákladů, souvisejících s pronajímanými prostorami.“**

#### **Z o d ů v o d n ě n í :**

##### **I.**

1.

Žalobou ze dne 17.3.2014 doručenou Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR (dále jen „RS“) dne 2.4.2014, žádala strana žalující přísouzení částky Kč 2.299.528,56 s příslušenstvím spolu s náhradou nákladů rozhodčího řízení, a to z titulu nezaplacení nákladů za vícepráce vynaložené žalující stranou na úpravu nebytových prostor užívaných stranou žalovanou.

V souladu s čl. III odst. 3.1. nájemní smlouvy byla žalovaná strana povinna uhradit ke dni uplynutí doby trvání nájmu (tj.k 1.8.2013) částku odpovídající 55% celkových nákladů na vícepráce.

2.

Žalovaná strana se vyjádřila k žalobě v odpovědi ze dne 6.5.2014, doručené RS dne 9.5.2014, ve které žalobou uplatněné nároky odmítla a neuznala.

V úvodu žalobní odpovědi podala výklad smluvních ujednání a popsala jednání mezi stranami, která se uskutečnila před vlastním podáním žaloby. Uvedla, že žalovaná strana měla zájem na pokračování nájemního vztahu a žalující strana ji ujišťovala, že o podmínkách nájmu na další období je připravena jednat, proto bylo pro žalovanou překvapením, když necelých 5 měsíců před koncem doby nájmu obdržela od žalující strany nabídku na prostory ve zcela jiné budově, než byly prostory dosud užívané, což z hlediska podnikání žalované strany byl značný problém. Prostory užívané žalovanou stranou byly slíbeny jinému zájemci a pro žalovanou stranu představovala vzniklá situace časovou a finanční zátěž, zvýšila se nervozita obchodních zástupců žalované strany a ta měla velmi krátkou dobu na obstarání jiných prostor. Žalující nabízela vždy náhradní prostory, které by v případě stěhování představovaly pro žalovanou náklady, jednala s žalovanou povýšeně a hrozila uplatňováním sankcí pro případ stěhování žalované mimo areál žalující strany. I po přestěhování žalované do nových prostor ji žalující strana kontaktovala a snažila se získat zpět.

V dalším podala právní hodnocení žalobou uplatněných nároků, které pokládala za pokus žalující strany realizovat bezdůvodné obohacení, ke kterému je sice dán formálně smluvený důvod, avšak takový důvod je v rozporu s právními předpisy a jako takový je neplatný.

Zdůraznila, že neukončila nájem předčasně a že jí žalující neumožnila pokračovat v nájemním vztahu, že platila vždy stanovené nájemné a není dán důvod platit něco, co není nájemným ani jakoukoliv škodou vzniklou žalující straně v příčinné souvislosti mezi jednáním nebo opomenutím žalované a je pouze vytvořeným nárokem žalující strany na úhradu hodnoty věci, kterou má žalující ve svém majetku a která byla uhrazena formou vratky DPH, odpisů, management fee a uhrazeným nájemným.

Podala svůj výklad pojmu „rentalizované vícepráce“ použitého žalující stranou v e-mailu z 19.7.2013 a uvedla, že náklady na úpravu měla žalující strana zohlednit při stanovení výše nájmu s ohledem na délku trvání nájemního vztahu. To by podle žalované strany byl legitimní způsob ochrany takové „investice“ pronajímatele, přičemž bez této investice by byly prostory nepronajitelné. Pronajímatel učinil investice dobrovolně, jsou jeho majetkem, který pronajímá a bylo by v rozporu s dobrými mravy a zákonem, pokud by je za situace, kdy je odepisoval a zhodnotil jimi celou pronajímanou nemovitost, současně do výše 100% jejich hodnoty nárokoval k úhradě po nájemci.

V dané souvislosti namítla, že nebyla řádně sjednána výše nájemného, jako podstatná náležitost nájemní smlouvy, jelikož i nájemné složené z více složek musí být stanoveno určitým způsobem jako celkové nájemné, takže sjednané nájemné v nájemní smlouvě by mohlo být pro neurčitost neplatné stejně jako celá nájemní smlouva.

### III.

#### 1.

Podáním ze dne 10.7.2014 doručeným RS téhož dne se vyjádřila žalující strana k žalobní odpovědi žalované strany. Uvedla, že při jednáních o možném prodloužení nájemního vztahu trvala žalovaná strana na prodloužení nájmu na dobu neurčitou s 6měsíční výpovědní lhůtou při snížení nájemného i výměry pronajatých prostor, což bylo pro žalující stranu neakceptovatelné. Měla však zájem si stranu žalovanou udržet a hledala alternativní řešení, které by fungovalo v rámci konceptu kancelářského parku, ale žalovaná strana si nakonec pronajala prostory od jiného developera.

Žalující strana neměla povinnost dle nájemní smlouvy nájem s žalovanou stranou prodloužit, její podmínky na prodloužení nájmu nebyly nevýhodné či nestandardní a prodloužení nájmu nebylo podmiňováno uhrazením dlužných žalobou požadovaných částek. Žalovaná strana měla povinnost dostát svým závazkům z nájemní smlouvy ve znění Dodatků.

Obě smluvní strany jsou podnikatelé, kteří v rámci své podnikatelské činnosti uzavřeli předmětnou nájemní smlouvu včetně veškerých dodatků, a to za dohodnutých podmínek. Odmítla, že by byly prostory ve stavu nabízeném k pronájmu „nepronajmutelné“, každý klient má své požadavky a každému klientovi jsou prostory upravovány podle dohody s tím, že je dohodnut i způsob financování takových úprav. Podala výklad účtování nákladů na úpravu prostor z hlediska daňových předpisů a uvedla, že si mohla takové investice ochránit tím, že se domluvila s žalovanou stranou na způsobu výpočtu dlužné částky, s čímž žalovaná strana souhlasila a písemně se k tomu zavázala.

Pokud žalovaná strana uzavřela smluvní vztah s vědomím, že po uplynutí sjednané doby nájmu bude dohodu zpochybňovat a nebude chtít dlužnou částku uhradit, jednala bez zásad poctivého obchodního styku, morálních hodnot a v rozporu se zásadou „pacta sunt servanda“.

Výklad ustanovení týkajících se dlužné částky je třeba podříditi zásadám autonomie vůle, smluvní volnosti i svobodě určení obsahu právního úkonu. Omezení této svobody by přicházelo v úvahu jen tehdy, kdy by její důsledné uplatňování vedlo k ohrožení právem uznaného veřejného zájmu, tj. tehdy, kdy by její aplikace mohla směřovat k založení nerovnosti mezi subjekty právních vztahů. V daném případě jsou obě sporné strany podnikateli, kteří mají dostatek zkušeností pro zhodnocení svého jednání a s tím spojených následků.

Zpochybnění nároku žalující strany na dlužnou částku by založilo nerovnost mezi spornými stranami tím, že by žalující straně byla odepřena možnost ochrany investice formou transparentní dohody s žalovanou stranou.

2.

Ústního jednání nařízeného na 16.7.2014 se účastnily obě sporné strany. Rozhodčí senát shledal všechny okolnosti spojené se sporem za dostatečně vyjasněné, proto usnesením vydaným na závěr ústního jednání projednávání sporu skončil s tím, že stranám bude doručen rozhodčí nález v písemné formě bez ústního vyhlášení.

#### IV.

1.

Mezi stranami bylo nesporné uzavření nájemní smlouvy dne 21.4.2007 na dobu určitou v délce pěti let počínaje 21.4.2007 ( ve znění Dodatku č. 1 ze dne 9.5.2008 k nájemní smlouvě počínaje 1.8.2008), kterou žalující strana jako pronajímatel přenechala žalované straně jako nájemci prostory s příslušenstvím, zařízením a vybavením specifikovanými v čl. I nájemní smlouvy, přičemž se smluvní strany dohodly v čl. 1.7 nájemní smlouvy na provedení dokončovacích prací nad standard prostor uvedený v Příloze B nájemní smlouvy - tzv. vícepráce. Náklady za tyto vícepráce měly být zahrnuty do nájemného v průběhu doby nájmu tak, že roční nájemné bude navýšeno o 11% z celkové sumy nákladů za vícepráce včetně koordinačního poplatku, jak bylo uvedeno v čl. 5.1 nájemní smlouvy.

2.

Námítka žalované strany o neurčitosti žalobního nároku nepovažoval proto rozhodčí senát za důvodnou a žalovaná strana věděla, jakého nároku se žalující strana domáhá. Žalovaná strana kromě toho samotnou výši nároku nezpochybnila a nepředložila žádné důkazy, kterými by tvrzení žalující strany o výši nároku vyvrátila.

Rozhodčí senát se neztotožnil s právním názorem žalované strany, že ujednání stran o hrazení vícenákladů bylo v rozporu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Samotný zákon nevyklučuje možnost, aby si strany kromě nájemného za užívání pronajatých prostor smluvně dohodly hrazení dalších nákladů souvisejících s pronájemnými prostory a žalovaná strana jako podnikatel měla dostatek informací ke zvážení smluvního ujednání týkajícího se hrazení vícenákladů i vícenákladů II, měla možnost takový závazek zhodnotit a jestliže výši vícenákladů a vícenákladů II výslovně akceptovala, stejně jako s formou jejich hrazení projevila svůj souhlas, nelze takové ujednání pokládat za neplatné a jeho důsledky přičítat k tíži žalující strany.

Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a pro žalující stranu nevyplývala z nájemní smlouvy žádná povinnost dobu nájmu prodloužit, proto jestliže nedošlo k prodloužení doby nájmu, nelze hovořit o porušení smluvní povinnosti žalující stranou. Bylo pouze na sporných stranách, zda se na dalším trvání nájemního vztahu dohodnou, přičemž to mohlo být za modifikovaných podmínek. Ze všech těchto důvodů nelze proto pohlížet na nárok žalující strany jako na nárok z titulu bezdůvodného obohacení.

V Praze dne 18.8.2014