

## **Souhlas majitele netřeba**

Zdeněk Bauer 13.10.2008

### **Podnikání v pronajatém bytě**

**Pronajatý byt si může živnostník zaregistrovat jako místo podnikání, přestože k tomu nemá výslovný souhlas majitele. Vyplývá to z důležitého rozhodnutí Nejvyššího soudu.**

Letošní rozhodnutí Nejvyššího soudu potěší živnostníky, kteří jako své místo podnikání uvádějí pronajatý byt. Typicky jde o profese pracující z domova, tedy například účetní či překladatel, ale také jiné živnostníky nosící si občas „práci domů“. Rozhodnutí naopak zarmoutí některé majitele bytů, podle nichž by se při podnikatelské činnosti měl platit vyšší nájem.

### **Majitel: Je to zneužití**

Vlastník domu žaloval živnostníka, protože údajně zneužívá postavení nájemce s regulovaným nájemným. Byt v žalobcově domě totiž užívá nejen k bydlení, ale – bez souhlasu vlastníka – i k výdělečné činnosti. „Podle smlouvy je mu byt poskytnut jen k bydlení, a ne již k užívání za výdělečným účelem,“ argumentoval vlastník. Domáhal se také kompenzace za výhody, které živnostníkovi údajně plynuly zejména z úspory nájemného, které by musel platit, pokud by podnikání umístil jinde.

„Žádný právní předpis neopravňuje nájemníka umístit místo podnikání do svého bydliště. Navíc živnostenský zákon předpokládá, že vlastník vyslovil s takovým umístěním souhlas,“ uvedl mimo jiné majitel bytu.

### **Soud: Podnikání v přiměřené míře nevádí**

Nejvyšší soud se však zastal nájemce-živnostníka. Vycházel z názoru, že právo nájemců na užívání bytu nelze redukovat jen na „holé“ bydlení, představující pouze stravování, sledování televize, sprchování se či spaní. „Nevyžaduje se pronajímatelův souhlas, pokud nájemce například namaluje obraz, vymyslí vynález, vytvoří program, napíše knihu nebo vypěstuje bonsaj. Totéž platí, jestliže osoba vykonává zaměstnání z domova, typicky překládá-li texty nebo vede-li účetnictví. Typovým znakem těchto aktivit zůstává, že neobtěžují vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou mírou a že byt stále slouží převážně k bydlení,“ zdůraznila předsedkyně senátu Iva Brožová.

Opačný závěr by podle soudu vedl ke snaze pronajímatelů podmínit svůj souhlas co nejvyšším podílem na zisku z nájemcových aktivit, byť provozovaných v soukromí a nijak neobtěžujících jiné. Takový přístup by narušoval i ústavou dané právo na soukromí. „Nelze po nájemci požadovat, aby za situace, kdy se k tomu výslovně nezavázal, informoval pronajímatele o svých soukromých aktivitách,“ rozhodl soud.

Brožová připomněla, že existují živnosti, které vůbec není nutno provozovat v provozovně. Bylo by nepřipustným omezením práv nájemce, pokud by v bytě nesměl vykonávat žádnou administrativní činnost související s jeho podnikáním.

Nejde tedy o bezdůvodné obohacení, pokud živnostník v bytě překládá text nebo zkontroluje účetní položky.

### **Souhlas je nutný, ale jen u provozovny**

Živnostenský zákon rozlišuje mezi „místem podnikání“ a „provozovnou“. První pojem označuje jakési centrum, z něž živnostník řídí své podnikání. Může přitom jít o adresu shodnou s bydlištěm. Oproti tomu provozovnou se rozumí místo, kde je soustavně provozována živnost – typicky jde o prodejnu, dílnu či jiný výrobní prostor, může jít také o kancelář. Zatímco místo podnikání je vždy jen jedno, provozoven může být několik. A jak jsme uvedli, u prací jako účetní či překladatel není provozovna vůbec nutná, jelikož jsou se zákazníky převážně v telefonním či mailovém kontaktu nebo se často scházejí u klientů – obecně vzato, počet pracovních návštěv v bytě nepřekračuje přiměřenou míru. „Neexistuje rozumný důvod nutit takového živnostníka, aby si pronajímal jiný byt, stěhoval se nebo aby registroval jen fiktivní sídlo,“ zdůraznil Nejvyšší soud. Při nahlášení místa podnikání postačí, aby živnostník prokázal vlastnické nebo užívací právo k prostorám, liší-li se od (trvalého) bydliště. Postačí tedy samotná existence nájemní smlouvy, není nutný výslovný souhlas majitele s podnikatelskou činností.

Na provozovnu klade zákon vyšší nároky. „Je-li umístěna v bytě a není-li podnikatel jeho majitelem, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka,“ stanoví. Kromě toho musí být řádně označena a splňovat i další předpisy plynoucí z toho, že do ní mají přístup zákazníci nebo že v ní pracují zaměstnanci.

Definice a rozdíly mezi oběma pojmy však dosud nebyly úplně jasné – právě proto je rozhodnutí Nejvyššího soudu významné. Ten také připustil, že pronajatý byt mohou jako místo podnikání (bez souhlasu vlastníka) nahlásit i profese jako instalatér či tapetář. V bytě totiž vykonávají převážně administrativní činnost neobtěžující vlastníka domu ani ostatní nájemce, zatímco samotné „řemeslo“ uskutečňují u klienta nebo v provozovně.

### **Regulovaný, ne poloprávní**

Majitel domu u soudu připomněl, že nájemci na dobu neurčitou, platící pouze regulované ceny, mu byli vlastně „vnuceni“. Nemůže u nich standardně ukončit dlouhodobě trvající nájem, ani se s nimi nemůže skutečně svobodně dohodnout na podmínkách nájemní smlouvy.

Soud s tímto argumentem v zásadě souhlasil. „Přesto však z něj neplyne horší postavení „regulovaných“ nájemců či až jakýsi poloprávní status oproti neregulovaným,“ zdůraznila Brožová.