

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. et Mgr. Magdalena Danielová

**NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: prof. JUDr. Josef Salač Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 21.03.2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 201517 znaků včetně mezer.

Mgr. et Mgr. Magdalena Danielová

V Praze dne 21.03.2023

Na tomto místě bych ráda poděkovala prof. JUDr. Josefu Salačovi Ph.D., pověřenému akademickému pracovníkovi, za jeho podporu, cenné rady a připomínky, kterými přispěl k vypracování této práce.

OBSAH

Úvod	7
1 Shrnutí právní úpravy nájmu prostor nesloužících bydlení v období od konce druhé světové války do 31.12.2013	11
1.1 Právní úprava nájmu prostor nesloužících bydlení v období od konce druhé světové války do roku 1990	11
1.2 Právní úprava nájmu nebytových prostor v období od roku 1990 do 31.12.2013	13
1.3 Aplikace přechodných ustanovení občanského zákoníku na nájemní vztahy k nebytovým prostorům vzniklé před 1.1.2014	19
2 Předmět nájmu – pojem prostor sloužící podnikání a jeho obsahové odlišnosti od pojmu nebytový prostor	22
2.1 Pojem prostor sloužící podnikání	22
2.2 Obsahové odlišnosti pojmů prostor sloužící k podnikání a nebytový prostor	25
3 Nájem prostoru sloužícího podnikání a jeho klíčové aspekty	29
3.1 Vznik nájmu	29
3.2 Forma a náležitosti nájemní smlouvy	30
3.3 Vymezení předmětu nájmu	31
3.4 Účel nájmu	31
3.5 Subjekty nájmu na straně nájemce	33
3.6 Nájemné a související úhrady spojené s nájmem	34
3.7 Doba nájmu	36
3.8 Předmět podnikání nájemce	38
3.9 Převod vlastnického práva k pronajatému prostoru a dopad na nájem	38
3.10 Podnájem pronajatého prostoru	40
3.11 Převod nájmu pronajatého prostoru	42
4 Vybraná práva a povinnosti smluvních stran u nájmu prostoru sloužícího podnikání	43
4.1 Práva a povinnosti pronajímatele	43
4.2 Práva pronajímatele	43
4.2.1 Právo prohlídky pronajatého prostoru	43
4.2.2 Zadržovací právo pronajímatele k zajištění svých pohledávek	45
4.3 Povinnosti pronajímatele	47
4.3.1 Povinnost přenechat prostor do užívání nájemci a zajistit nerušené užívání a ochranu nájemci	47

4.3.2	Povinnost udržovat stav prostoru, aby ho nájemce mohl užívat	48
4.3.3	Povinnost běžné údržby pronajatého prostoru a jeho nezbytných oprav	48
4.4	Práva a povinnosti nájemce	49
4.4.1	Povinnost užívání pronajatého prostoru jako řádný hospodář	49
4.4.2	Právo učinit změnu činnosti v pronajatém prostoru	51
4.4.3	Právo učinit změnu na pronajatém prostoru za doby trvání nájmu	53
5	Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání.....	56
5.1	Skončení nájmu na dobu určitou	56
5.1.1	Výpověď z nájmu pronajímatelem pro plánované odstranění stavby, v níž je umístěn pronajatý prostor	56
5.1.2	Výpověď z nájmu pronajímatelem z důvodu hrubého porušení povinností nájemcem	58
5.1.3	Výpověď z nájmu pronajímatelem při změně vlastnického práva k pronajatému prostoru	59
5.1.4	Výpověď z nájmu pronajímatelem při neoprávněně sjednaném podnájmu nájemcem	60
5.1.5	Výpověď z nájmu pronajímatelem při nedovolené změně pronajatého prostoru nebo změně předmětu podnikání v něm provozovaném	61
5.1.6	Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu ztráty způsobilosti k činnosti, pro kterou je pronajatý prostor určen	61
5.1.7	Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu objektivní nezpůsobilosti pronajatého prostoru k výkonu podnikatelské činnosti a nezajištění náhradního prostoru pronajímatelem	62
5.1.8	Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu hrubého porušování povinností pronajímatelem	62
5.1.9	Výpověď z nájmu při změně okolností	63
5.2	Skončení nájmu na dobu neurčitou	63
5.3	Další způsoby skončení nájmu	64
5.4	Vyklizení a opuštění pronajatého prostoru	65
5.5	Automatické prodlužování nájmu	66
6	Nové a specifické instituty v nájmu prostoru sloužícího podnikání.....	69
6.1	Náhrada za převzetí zákaznické základny	69
6.2	Možnost zápisu nájmu do katastru nemovitostí	73
6.3	Námítky proti výpovědi z nájmu	76
6.4	Možnost umístění štítu či návěstí na nemovitou věc, ve které se nachází pronajatý prostor	80
6.5	Podstatná změna okolností u nájmu prostoru sloužícího podnikání	82

Závěr	84
Seznam používaných zkratek	89
Seznam použitých zdrojů	90
Abstrakt	97
Klíčová slova.....	98
Abstract.....	99
Keywords	100

Úvod

V letech před propuknutím epidemie koronaviru na jaře 2020 se na území České republiky nadprůměrně dařilo domácím i zahraničním subjektům rozvíjet svoji podnikatelskou činnost v různorodých odvětvích, pro které k rozšíření jejich byznysu mohla vyvstat potřeba nájmu nových (nebo dalších) prostor. Po téměř dva roky trvající koronavirové epidemii, která způsobila v některých podnikatelských oblastech významný útlum, nastalo od jara 2022 oživení, které provází rostoucí poptávka po volných podnikatelských prostorech. Těmto trendům jdou naproti vlastníci komerčních nemovitostí i developeři, kteří zaměřují svoji činnost na budování obchodních center, průmyslových parků či administrativních budov, a snaží se na tuto poptávku reagovat zvýšenou výstavbou.¹ V centrech měst, kde výstavba nových kancelářských budov již není možná, vlastníci mění své jednotky užívané dosud k bydlení na kanceláře nebo provozovny. Vyhledání a následný pronájem vhodných prostor, do kterých chtějí podnikatelé umístit svoji rozvíjející se výrobu či kanceláře sehrává klíčovou roli pro jejich podnikání. Vzhledem k rostoucí inflaci či energetické krizi v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině však rostou i ceny nájemného,² které nutí některé podnikatele vyhledat jiné prostory, které jim umožní optimalizování provozních nákladů. Všechny tyto trendy způsobují rozruch na nájemním trhu a subjekty nájemních vztahů nutí klást než dříve větší pozornost na vyjednávání o nájemní smlouvě.

Při volbě pronájmu prostor musí podnikatelé vzít v potaz nejenom jejich velikost, dispozici či cenu za m², ale též podmínky dohodnuté v nájemní smlouvě, aby se po jejím uzavření tyto neukázaly jako nevýhodné pro jejich podnikatelskou činnost, či dokonce zcela vylučující možnost předčasného ukončení nájmu, pokud se podnikání nedaří podle plánu (např. právě v době nečekaných událostí jakou byla koronavirová epidemie). V takových okamžicích získávají nebývale na významu dříve opomíjené, případně záměrně smluvními stranami vylučované, instituty nájemního práva, jako např. podstatná změna okolností nebo inflační doložky. Smluvní strany si pročítají nájemní smlouvu a nezřídka s překvapením zjišťují, jaké práva či povinnosti mají, případně jak nájem

¹ HOLAJOVÁ, D. *V Praze přibývá volných kanceláří. Pronajímatelé se přesto chystají zdražovat.* In: *e15.cz* [online] 4.6.2022 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/v-praze-pribyva-volnych-kancelari-pronajimatele-se-presto-chystaji-zdrazovat-1390647>

² STAŇKOVÁ, L. *Růst nájmu kvůli inflaci nemá obdoby. Firmy si za kanceláře, obchody a haly připlatí i pětinu.* In: *e15.cz* [online] 18.12.2022 [cit. 05.01.2023]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/rust-najmu-kvuli-inflaci-nema-obdoby-firmy-si-za-kancelare-obchody-a-haly-priplati-i-petinu-1395589>

nadále udržet nebo jak se z něj co nejdříve vyvázat, v závislosti na úmyslech příslušné smluvní strany. V době koronavirové epidemie pronajímatelé i nájemci více než jindy hledali způsoby pro to, aby si otevřeli dveře pro renegociaci komerčních podmínek nájemního vztahu. Obecně platí, že sjednané podmínky nájmu, ať už ústně či písemně, mohou stranám přidělat nadbytečné starosti, pokud jim na počátku nevěnovaly dostatek pozornosti, či pokud se spoléhali na to, že žádný problém v průběhu nájmu nenastane.

Rekodifikace občanského práva hmotného obsažená v novém občanském zákoníku účinném od 1.1.2014 přinesla pro podnikatelský nájem zcela nový právní rámec, který se aplikuje nejen na vznikající nájemní vztahy po uvedeném datu, ale také na již existující nájmy, které se do té doby řídily předchozí právní úpravou, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ZoNebytech). Ačkoli již uplynulo od účinnosti občanského zákoníku více než devět let, přechodná ustanovení týkající se nájmu nepozbývají na významu a stále se mohou objevit neřešené otázky týkající se aplikace ustanovení občanského zákoníku na nájemní smlouvy uzavřené v době účinnosti ZoNebytech. Z tohoto důvodu je v textu práce zmiňována právní úprava nájmu k nebytovým prostorům podle ZoNebytech (včetně relevantní judikatury) a její komparací s ustanoveními občanského zákoníku pak zdůrazněny změny, které rekodifikace do nájemních vztahů přinesla.

První kapitola práce obsahuje historický exkurz do období od konce druhé světové války do konce roku 2013 a zaměřuje se na právní úpravy relevantní pro nájmy nebytových prostor, zejména pak zmíněný ZoNebytech, který tvořil klíčovou právní úpravu v oblasti podnikatelského nájmu. V poslední podkapitole je věnována pozornost přechodným ustanovením obsaženým v občanském zákoníku (§ 3028 a dále), která stanovují pravidla pro aplikaci relevantních předpisů na konkrétní nájemní vztahy.

Druhá kapitola je věnována samotnému pojmu nájmu prostoru sloužícímu podnikání (PSP). Přejít ze „staré“ na „novou“ úpravu v nájemních vztazích znamenal elementární zásah do samotné terminologie. Pojem nebytový prostor byl nahrazen pojmem prostor sloužící podnikání. Přesto se lze i v současnosti setkat v běžném životě s původním označením nebytový prostor, který je stále zakořeněn v obecném povědomí a pravděpodobně jednoznačněji chápán jako odlišující od „bytových“ prostor než nový termín. Důraz na smluvní svobodu podpořený principem bezformálnosti vedl k rozšíření

obsahu pojmu prostor sloužící podnikání. Dřívější podmínka veřejnoprávního schválení užívání nebytového prostoru ze strany stavebního úřadu odpadla a zjednodušeně lze říci, že prostorem sloužícím podnikání může být v podstatě jakýkoliv prostor, je-li na základě dohody stran účelem jeho užívání právě podnikatelská činnost a k takové činnosti pak převážně opravdu slouží. Další vítanou změnou uskutečněnou v rámci rekonstrukce bylo sjednocení právní úpravy, resp. její koncentrace do jediného právního předpisu, které ukončilo dosavadní roztržičnost v několika různých právních předpisech a také dvoukolejnost závazkového práva. To bylo dosud obsaženo v občanském a obchodním zákoníku, které vycházely z tradice předlistopadového právního myšlení spočívajícího v udržování úprav některých občanskoprávních vztahů ve speciálních zákonech – jako například právě nájem nebytových prostor. Častým důsledkem byla nežádoucí duplicita způsobující nejasnosti v aplikaci příslušného předpisu na konkrétní právní vztah.

Ve třetí kapitole práce jsou popsány základní aspekty nájemního vztahu, tedy forma nájemní smlouvy, doba, na kterou je nájem sjednán, nájemné a jiné platby spojené s nájmem, předmět podnikání nájemce nebo dopad převodu vlastnického práva k pronajatému prostoru na nájemní vztah. Opět tam, kde je to vhodné a žádoucí, je zmíněna právní úprava ZoNebytech, včetně srovnání s aktuální úpravou občanského zákoníku a zdůraznění rozdílů mezi těmito úpravami s akcentem na aspekty ještě nevyjasněné nebo výkladem judikatury dosud neřešené.

Další kapitola pak popisuje vybraná práva a povinnosti smluvních stran nájemních vztahů k prostoru sloužícímu podnikání. Část ustanovení byla sice převzata z předchozí úpravy, v některých ohledech ale rozšířena či zúžena, případně formulačně precizována či upravena s ohledem na principy zavedené s účinností občanského zákoníku (například princip péče řádného hospodáře při užívání prostoru sloužícího podnikání). Na nájem prostoru sloužícího podnikání se aplikují jednak speciální ustanovení (Pododdíl 3 – *Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání*, Oddíl 3 – *Nájem*, Díl 2 – *Přenechání věci k užití jinému*, Hlava II – *Závazky z právních jednání*, Část čtvrtá – *Relativní majetková práva*), v některých otázkách (např. skončení nájmu) se obdobně použijí ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou a v otázkách speciálně neupravených obecná ustanovení o nájmu. Otázka aplikace příslušných ustanovení neměla hned po účinnosti vždy jasnou odpověď, a teprve časem došlo k vyjasnění buď soudním výkladem, případně v odborných komentářích.

V páté kapitole jsou popsány vybrané způsoby skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání a s tím spojené otázky, včetně srovnání s předchozí právní úpravou. Hlavní pozornost je směřována na důvody skončení nájmu uvedené ve speciálních ustanoveních k nájmu PSP a na změnu v této oblasti opět srovnáním s právní úpravou platnou před 1.1.2014.

Následuje poslední kapitola, ve které jsou popsány specifické instituty zavedené občanským zákoníkem do oblasti podnikatelského nájmu, např. možnost zápisu nájmu do katastru nemovitostí či institut převzetí zákaznické základny. Některé z nich byly od počátku vnímány pozitivně, u některých se teprve v delším časovém horizontu dle využití v praxi ukáže legitimita jejich zařazení do občanského zákoníku. Jejich praktickému využití mohou bránit nejasnosti ohledně jejich obsahu, zejm. podmínek pro jejich aplikaci či výkladu příslušné terminologie (např. zákaznická základna).

Závěr práce obsahuje shrnutí a subjektivní zhodnocení současné právní úpravy nájemních vztahů k prostorům sloužícím podnikání, včetně dle názoru autorky aktuálních nedostatků či slabých míst, a případných návrhů pro vyjasnění a sjednocení právního výkladu, nebo pro snadnější aplikaci zákonných ustanovení v praxi v budoucnu.

Cílem této rigorózní práce je poskytnout přehled problematiky nájmu prostoru sloužícího podnikání, krátký exkurz do novodobé historie právní úpravy až po současnost, dále analýza pojmu prostor sloužící podnikání a vybraných aspektů nájmu, popis obsahu nájemního vztahu k prostoru sloužícímu podnikání a specifických institutů, které do oblasti podnikatelského nájmu vnesl občanský zákoník, a v neposlední řadě také dostupná relevantní judikatura (ať už historická, nicméně stále aplikovatelná, tak nová, vytvořená českými soudy již po datu účinnosti občanského zákoníku). A nakonec v závěru práce také zhodnocení současné právní úpravy a upozornění na možné nedostatky stávající úpravy, a také případná doporučení k jejich eliminaci v praxi.

1 Shrnutí právní úpravy nájmu prostor nesloužících bydlení v období od konce druhé světové války do 31.12.2013

V této kapitole je popsána právní úprava nájmu prostorů nesloužících k bydlení v období od konce druhé světové války do 31.12.2013. Větší část kapitoly je věnována právní úpravě obsažené v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ZoNebytech), který představoval klíčový právní předpis v období předcházejícímu dni účinnosti občanského zákoníku. Poslední podkapitola je věnována přechodným ustanovením občanského zákoníku a jejich aplikaci na nájemní vztahy v oblasti podnikatelského nájmu.

1.1 Právní úprava nájmu prostor nesloužících bydlení v období od konce druhé světové války do roku 1990

V období po druhé světové válce do konce dubna roku 1990 (tj. účinnosti ZoNebytech) byla právní úprava nájmu prostor nesloužících bydlení obsažena v několika právních předpisech. Právní regulace odpovídala soudobému společensko-politickému nastavení právních vztahů a zahrnovala nájem nebytových místností či budov ve vlastnictví orgánů nebo organizací pro jiné orgány či organizace pro zajištění fungování socialistického zřízení s centrálně-plánovaným hospodářstvím, založených důsledně na principu administrativního rozdělování.³

Stěžejní právní úprava byla zahrnuta v zákoně č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi, který byl účinností ZoNebytech zrušen, včetně jeho prováděcího předpisu, kterým bylo vládní nařízení č. 172/1950 Sb. Uvedený zákon nabyl účinnosti k 1.1.1951 a obsahoval pouze osm ustanovení. Byl nápadným projevem potlačování smluvní svobody v zájmu dosahování hospodářských a společenských cílů. Upravoval „hospodaření“ s místnostmi (či celými budovami), které byly určeny k jiným účelům než obytným a zemědělským, jako příklad zákon uváděl kanceláře, skladiště, obchodní místnosti nebo ateliéry, to vše podle hospodářského plánu. Plánovité hospodaření se odvíjelo od potřeb veřejné správy a hospodářského života, a dále zajištění hospodárného využití místností a účelného soustředění orgánů. Na základě tohoto zákona byl místní národní výbor oprávněn uložit vlastníkům budov všechny (např. uvolněné)

³ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Část 1), 12.3.1990, tisk 315 [online], Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna [cit. 15.6.2022]. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR: http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0315_00.htm.

místnosti vyklidit, zrušit existující nájemní smlouvy či užívací práva k místnostem a přidělit je v souladu s jednotným hospodářským plánem. Za tímto účelem byl místní národní výbor oprávněn konat prohlídku prostor a požadovat vysvětlení. Prováděcí nařízení pak stanovovalo základní organizační principy hospodaření s místnostmi; v případě nepotřebnosti či nedostatečného využití místností se počítalo s jejich přeměnou na byty (bylo-li to reálně proveditelné).

Dalším relevantním právním předpisem bylo vládní nařízení č. 52/1955 Sb., o přesunu působnosti ve věcech hospodaření s některými místnostmi, které upravovalo rozhodování o přidělení místností pro uspokojení potřeb orgánů a organizací místního, okresního, krajského a celostátního významu. S uvedenými předpisy dále souvisela vládní směrnice č. 412/1959 pro činnost výkonných orgánů národních výborů při plánovitém hospodaření s nebytovými místnostmi, která upravovala rozdělení pravomocí a příslušnost při rozhodování o přidělení nebytových místností, principy řízení o přidělování a evidence přidělovaných místností. Konkrétní návrhy projednávaly pracovní komise, jejichž stanovisko pak bylo podkladem pro konečné rozhodnutí výkonných orgánů národních výborů. Směrnice obsahovala oznamovací povinnost orgánů a organizací v případě uvolnění místností nebo objektů, pro které samy neměly využití. Všechny výše popsané předpisy byly zrušeny účinností ZoNebytech.

Obecná právní úprava v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (ObčZ 1964), od počátku své účinnosti od 1. dubna 1964 umožňovala vlastníkovi věc přenechat k užívání jinému a obsahovala úpravu osobního užívání místností nesloužících k bydlení, které bylo dovoleno pouze na základě rozhodnutí národního výboru o přidělení místnosti (garáže, ateliéry, skladiště apod.) a dohody o odevzdání a převzetí místnosti do užívání (§196 a 197 ObčZ 1964). Uvedený postup se přiměřeně uplatnil též na místnost nesloužící k bydlení v rodinném domku, kterou vlastník nemohl sám užívat. Na právní vztahy vzniklé na základě rozhodnutí národního výboru a dohody se s výjimkami aplikovala ustanovení o užívání bytů.

Tato úprava přetrvala s drobnými změnami až do přijetí ZoNebytech a zákona č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů, který umožnil individuálně provozovat podnikatelskou činnost. Tou se mj. rozumělo „*poskytování služeb a prací nebo jiných činností*“ (§1 uvedeného zákona), tedy občan byl výslovně oprávněn provozovat i činnost vyhrazenou zvláštními předpisy organizacím. Počátky svobodného podnikání se nezřídka

odehrávaly ve sklepních místnostech nebo garážích rodinných domů. Místnosti nesloužící k bydlení v rodinném domě nesměly výměrou přesáhnout jednu třetinu podlahové plochy.⁴ Posledně zmíněný zákon dále zrušil §397 odst. 4 ObčZ 1964, dle kterého mohla vláda nařízením stanovit případy a podmínky, za kterých bylo možno přenechat nemovitost (nebo její část) k dočasnému užívání jen s předchozím souhlasem národního výboru.

Osobní vlastnictví bytů bylo výslovně dovoleno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který zahrnoval jednak možnost osobního vlastnictví i místností nesloužících k bydlení, a dále také možnost přenechání užívání takového prostoru jinému, přičemž na tento právní vztah se přiměřeně uplatnila ustanovení občanského zákoníku (ObčZ 1964); odkaz na přiměřené užití ustanovení ObčZ 1964 byl vypuštěn s účinností ZoNebytech. Právo užívání místností nesloužících k bydlení se změnilo ke dni 1. ledna 1992 na nájem za předpokladu, že dohoda o užívání byla platně a účinně uzavřena a k tomuto dni stále trvala.⁵

Významný dopad na vlastnické vztahy nemovitých věcí a jejich nájmu mělo přijetí novely Ústavy Československé federativní republiky a souvisejícího ústavního zákona č. 143/1968 Sb., o československé federaci z roku 1960, na základě kterých byly odstraněny druhy vlastnictví a bylo rozlišováno pouze jedno vlastnické právo pro všechny se stejným obsahem a jeho ochranou. Na tuto změnu pak navázala Listina základních práv a svobod,⁶ která stanovuje právo každého vlastnit majetek, dále že vlastnické právo všech vlastníků má stejný obsah a je mu poskytována stejná ochrana.

1.2 Právní úprava nájmu nebytových prostor v období od roku 1990 do 31.12.2013

Přijetí zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor s účinností od 1.5.1990 bylo zákonodárci zpočátku považováno za dočasné řešení, které mělo posloužit na dobu, dokud nebude dokončena rekodifikace občanského práva hmotného. Mělo jít o právní předpis, který napomůže k rozvoji soukromého podnikání a zároveň k zachování kontinuity právních vztahů.⁷ Pravděpodobně nikdo v době jeho přijetí nepředpokládal,

⁴ §7 zákona č. 52/1966, o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Na základě zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.).

⁶ Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. května 2009, sp. zn. 28 Cdo 2292/2006.

že práce na novém občanském zákoníku se protáhne natolik, že ZoNebytech bude v účinnosti přes dvacet let.

Dle Důvodové zprávy k návrhu ZoNebytech byla dosavadní právní úprava postavena na nerovnoprávnosti všech subjektů práva s častým osobním vlivem zástupců podniků a řídicích osob při přerozdělování nebytových prostor, a minimálním zohledněním majetkových vztahů k nemovitostem a odpovídající výše úhrady za užívání.⁸ Účelem zrušení stávajících předpisů týkajících se hospodaření s nebytovými prostory bylo poskytnutí možnosti občanům i dalším subjektům hospodařit „s nebytovými prostory tak, aby je účelně a hospodárně využívaly; pokud je nepotřebují pro sebe, mohou je přenechat jiným subjektům do nájmu, aniž by k tomu bylo zapotřebí souhlasu národního výboru, či jiného státního orgánu.“⁹ Nová úprava přinesla zrušení principu administrativních zásahů národních výborů do užívání nebytových prostor bez ohledu na skutečnost, zda byl jejich vlastníkem stát nebo soukromá osoba. Práva z užívání vzniklá podle dosavadních předpisů se řídila po dni účinnosti ZoNebytech a související nájemní vztahy se považovaly za vztahy vzniklé na základě smlouvy uzavřené dle tohoto zákona, a to na dobu neurčitou. Až do 30. září 1995 bylo nájemné za nájem nebytových prostor stanoveno právním předpisem se sazbou za 1 m²/rok,¹⁰ po tomto datu bylo nájemné stanovováno pouze na smluvním základě dohodou stran.¹¹

Pro místnosti určené k provozování obchodu a služeb zůstalo částečné omezení ve smyslu nutného předchozího souhlasu ze strany národního výboru, resp. orgánu obce, až do prosince 1999, nicméně v tomto případě bylo cílem zajištění zájmů obcí a jejich obyvatel.¹² Jak potvrdila soudobá judikatura¹³ a v souladu s tehdejšími důrazem na přetrvávající formalismus, žádost o takový souhlas musela být podána písemně, telefonické podání bylo nedostačující. I přes vyžadovaný souhlas obecního úřadu s nájmem těchto prostor Nejvyšší soud ČR tento požadavek ve své pozdější rozhodovací činnosti prolomil i pro nájmy uzavřené před novelou, když např. v rozsudku 28 Cdo 718/2003 ze dne 25. června 2003 judikoval, že nelze tolerovat právní stav, který

⁸ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Část 1), 12.3.1990, tisk *Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna* [online] [cit. 15.6.2022]. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR: http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0315_00.htm.

⁹ Tamtéž.

¹⁰ Vyhláška č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky č. 168/1994 Sb., která byla vydána na základě zmocnění v zák. č. 526/1990 Sb., o cenách.

¹¹ FRUMAR, A. Nájem a podnájem nebytových prostor. *Právní rádce*, Praha: 1998, č. 10, s. 36.

¹² §3 odst. 2 věta druhá a třetí ZoNebytech ve znění do 2. prosince 1999.

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. února 1999, sp. zn. (Rc) 20 Cdo 1582/98.

umožňoval omezovat vlastníkovu vůli při rozhodování o užívání jeho předmětu vlastnictví. A o to spíše, když toto legislativní omezení se stalo brzy po účinnosti živnostenského zákona nadbytečným, jelikož „došlo v oblasti podnikání ke kompetenčnímu přesunu na živnostenské úřady a sdělení právního titulu, umožňujícího podnikat v provozovně (...), nebylo vyžadováno.“ V zájmu zachování rovnosti účastníků by pak bylo protiústavní, pokud by pouze pro absenci úředního souhlasu posoudil soud jako neplatné právní jednání, o jehož platnosti byli účastníci přesvědčeni a na jehož základě jednali.¹⁴

Dále ZoNebytech umožňoval přikázání nájemce ve speciálních případech, mezi které Důvodová zpráva výslovně uváděla umístění státních orgánů; pronajímatel byl povinen vypovědět existující nájemní smlouvu, jestliže mu uzavření takové smlouvy bylo přikázáno. Přikázat uzavření nájemní smlouvy však bylo možno pouze tomu, kdo vykonával hospodaření s národním majetkem, nikoli soukromým osobám či družstvům.¹⁵ Uvedená omezení pronajímatele byla zcela zrušena novelou ZoNebytech č. 522/2002 Sb. s účinností od 31.12.2002.

Nejzásadnější a zároveň v pořadí poslední novela ZoNebytech byla provedena zákonem č. 360/2005 Sb. účinném od 19.10.2005. Při jejím projednávání v Parlamentu byl vznesen návrh na úplné zrušení ZoNebytech, který ale nebyl přijat.¹⁶ Jak uvádí Důvodová zpráva k vládnímu návrhu této novely, soudobé znění ZoNebytech neodpovídá reálným potřebám na trhu realit a je třeba reagovat posílením smluvní volnosti stran, odstraněním zvýhodnění některých subjektů v určitých situacích (např. při změně pronajímatele, kdy nájemce byl oprávněn vypovědět nájemní smlouvu). Dalším důvodem pro novelizaci bylo také nepřesné vymezení některých pojmů.¹⁷ Tím stěžejním byl pojem nebytový prostor, který byl nově vymezen v ustanovení §1 ZoNebytech a který obsahově nahradil dosavadní vymezení věcné působnosti tohoto zákona.

¹⁴ Opačný přístup v rozhodování ohledně absence souhlasu a dopadu na platnost smlouvy o nájmu nebytového prostoru Nejvyšší soud ČR projevil např. v pozdějším rozhodnutí, kdy shledal, že byla-li nájemní smlouva uzavřena bez souhlasu obecního úřadu a byla tak od počátku neplatná, tak okolnost, že požadavek souhlasu byl po uzavření nájemní smlouvy zrušen, nemůže vést k tomu, že na smlouvu bude nahlíženo jako na platné smluvní ujednání (Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1079/2005).

¹⁵ Srov. § 1 zákona č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a článek POLÁK, L. Nebytové prostory - problém nebo hit? *ASPI, Správní právo*, 1990.

¹⁶ KOUKAL, P. K právní úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor. *Právní zpravodaj*, 15. 10. 2005, s. 12.

¹⁷ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění ZoNebytech, sněmovní tisk 875/0, *Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna* [online] [cit. 26.6.2022], s. 5. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=4&ct=875&ct1=0>.

Poslední novela ZoNebytech zrušila ustanovení §2, které výslovně dovolovalo, že pronajímatelem může být kromě vlastníka nemovitosti také ten, který vykonával právo hospodaření. Dle Důvodové zprávy toto ustanovení nebylo v zákoně nutné.

Další pojmové zpřesnění spočívalo v reformulaci ustanovení o smlouvě o nájmu a vzniku nájmu. Nové znění jasně stanovovalo, že nájem vzniká na základě uzavření nájemní smlouvy. Byla přidána možnost sjednat pouze způsob určení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním nebytového prostoru, což byla jistě vítaná změna, která eliminovala případy neplatnosti smluv, pokud neobsahovaly konkrétní částky. Zásadní změnou bylo vypuštění povinnosti používat prostor k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, jelikož „*důvod užívání je z hlediska stavebního upraven stavebním zákonem*“¹⁸, a případné porušení jeho ustanovení by bylo posuzováno jako správní delikt ve veřejnoprávní rovině.

Ačkoli tedy i nadále platilo, že nebytové prostory bylo možné užívat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí dle tehdejšího stavebního zákona, tak po novele 360/2005 Sb. neměla tato úprava bezprostřední dopad do soukromoprávních vztahů a s jejím porušením nebylo možné spojovat soukromoprávní sankce (tj. absolutní neplatnost nájemní smlouvy), ale pouze sankce veřejnoprávní.¹⁹ Odpadla tak hrozící komplikace v případě nejasného vymezení účelu nájmu či jeho absence v nájemní smlouvě, která měla za následek neplatnost smlouvy. Přesto i v dřívější judikatuře lze najít snahu soudů obrousit přísnost tohoto ustanovení s ohledem na účel užívání a jeho soulad se stavebním určením prostoru. Např. v rozhodnutí Vrchního soudu v Praze již ze dne 12. února 1993 soud konstatoval, že zákon nevylučuje, aby „*byl nebytový prostor platně pronajat k účelu, který je sice v souladu s jeho stavebním určením, ale současně vykazuje určité znaky, které se z rámce stavebního určení vymykají.*“²⁰ Nově však přibyla povinnost smluvních stran v případech, kdy byl nebytový prostor pronajat za účelem podnikání, pak v nájemní smlouvě musel být uveden údaj o předmětu podnikání. Na základě poslední novely vypadlo ze ZoNebytech ustanovení o neplatnosti pro případ absence některé z podstatných náležitostí nájemní smlouvy a neplatnost se tak napříště posuzovala podle obecných ustanovení ObčZ 1964.

¹⁸ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění ZoNebytech, sněmovní tisk 875/0, *Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna* [online] [cit. 26.6.2022], s. 5. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=4&ct=875&ct1=0>, s. 6.

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 2978/2012.

²⁰ Rozhodnutí (Re) Vrchního soudu v Praze ze dne 12. února 1993, sp. zn. 2 Cdo 34/92.

Určité uvolnění postupně přinášela také judikatura, která se při zvážení konkrétních okolností daného případu nejednou přiklonila k zachování platnosti nájemní smlouvy na úkor právního formalismu, např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2085/2005 ze dne 28. března 2006 bylo judikováno, že nájemní smlouva je dostatečně určitá, ačkoli faktický rozsah užívání pronajatých prostor neodpovídá jejich určení ve smlouvě, když po dobu osmi let mezi smluvními stranami nevznikl rozpor o rozsahu takového užívání.

Poslední novela ZoNebytech dále přinesla změnu v úpravě podnájmu nebytového prostoru. Dosud mohl nájemce dát prostor (či jeho část) do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, nově tento souhlas musel být dán předem, resp. nejpozději při uzavření podnájemní smlouvy, jež také nově musela mít písemnou formu. Absence souhlasu by však nečinila podnájemní smlouvu neplatnou, následkem by bylo právo pronajímatele dát výpověď z nájmu nájemci, v jejímž důsledku by pak došlo též k zániku podnájmu.²¹ Stejně tak by byl pronajímatel oprávněn dát výpověď v případě, že sice souhlas udělil, ale navázal jej na splnění určitých podmínek a tyto nebyly splněny.²²

S ohledem na obecně uznávanou skutečnost, že podnájem je právním vztahem pouze mezi nájemcem a podnájemcem, bez přímé vazby podnájemce k pronajímateli, v případě výkonu rozhodnutí o vyklizení nebytového prostoru byly jeho věci vyklizeny bez zvláštního titulu vůči němu.²³ Neexistence přímého právního vztahu mezi pronajímatelem a podnájemcem však nebyla absolutní, a to platilo také dle právní úpravy účinné po poslední novele ZoNebytech. Např. v případě, že na náklady podnájemce došlo ke zhodnocení podnajatých prostor, ačkoli k takovým změnám pronajímatel nedal, a to ani nájemci, souhlas. V takovém případě šlo o plnění bez právního důvodu, jelikož neexistoval žádný přímý právní vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem, a tak na straně pronajímatele vzniklo bezdůvodné obohacení, které byl pronajímatel podnájemci povinen vrátit.²⁴ Neuplatnilo se tak ustanovení § 667 ObčZ 1964, dle kterého nájemce byl oprávněn žádat úhradu nákladů vynaložených na změnu prostor při skončení nájmu, dal-li k takové změně pronajímatel souhlas; nebyl-li závazek k úhradě dán, pak se nájemce mohl domáhat pouze protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věcí. Toto ustanovení se uplatnilo pouze ve vztahu pronajímatel-nájemce. Neexistovala-li

²¹ KORECKÁ, V. K některým otázkám nájmu nebytových prostor. *ASPI, Správní právo*, 1991, č. 3, s. 149.

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 2010, sp. zn. 32 Cdo 29/2009.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. července 2000, sp. zn. 20 Cdo 1713/98.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. února 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007.

přímá právní vazba podnájemce a pronajímatele, pak pokud podnájemce neužíval prostory řádně, nesl následky takového jednání nájemce.

Nově také splatnost nájemného a dalších úhrad nebyla podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, tedy v případě absence takového ujednání nebyla nájemní smlouva neplatná a aplikovala se zákonná úprava, která stanovovala splatnost takových plateb v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni měsíce, za které byly tyto platby hrazeny. Projevem posílení smluvní volnosti bylo dále zrušení ustanovení, které nájemci stanovovalo povinnost hradit náklady spojené s obvyklou údržbou prostor a bylo ponecháno na smluvní volnosti stran, aby si samy vymezily rozsah vzájemných povinností ve vztahu k opravám a údržbě.²⁵

Změny doznala i zákonná úprava možností ukončení nájemní smlouvy. V případech nájmu na dobu určitou, na rozdíl od nájmu sjednaného na dobu neurčitou, si nově mohly smluvní strany dohodnout i jiné výpovědní důvody než ty stanovené v zákoně,²⁶ dokonce některé z těchto důvodů šlo vyloučit či zúžit. Nadále beze změny platilo, že nájemní smlouvu na dobu neurčitou bylo možno vypovědět bez udání důvodu, kdežto v případě nájmu na dobu určitou musela vypovídající strana vždy uvést důvod. O nájem sjednaný na dobu neurčitou šlo i v případě, že si strany dohodly, že v prvních pěti letech doby nájmu nelze ukončit nájemní vztah výpovědí.²⁷

Za účelem vyrovnání postavení smluvních stran bylo dále doplněno ustanovení, dle kterého nájemce nebyl oprávněn vypovědět nájem v případě změny vlastníka nebytového prostoru. Oproti obecné úpravě obsažené v §680 odst. 3 ObčZ1964 bylo toto právo nájemci odepřeno, nedohodly-li se smluvní strany výslovně jinak.

Dále bylo nově vypuštěno ustanovení, dle kterého nájem zaniká, dojde-li k zániku předmětu nájmu, nedohodly-li se smluvní strany jinak. Fakticky by ani nebylo možné pokračovat v nájmu a naplnit jeho účel, přestal-li by existovat předmět nájmu, nicméně bylo ponecháno na smluvních stranách, jak si v takové situaci upraví své vzájemné vztahy (např. pokračování nájmu po znovupostavení zbourané budovy nebo zajištění náhradních prostor pronajímatelem).

Při přípravě poslední novely byla brána v potaz již připravovaná rekodifikace občanského práva hmotného a v rámci ní též komplexní nová úprava pronájmu

²⁵ KOUKAL, P. K právní úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor. *Právní zpravodaj*, 15. 10. 2005, s. 12.

²⁶ Dosud přiznáno pouze judikatorně, např. rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001. Potvrzeno např. rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. května 2006, sp. zn. 28 Cdo 2485/2005.

²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. října 2001 sp. zn. 20 Cdo 2900/99.

nebytových prostor. Proto byla zvolena cesta novelizace a zrušení zákona bylo odloženo. Ve znění upraveném popsanou novelou č. 360/2005 Sb. zůstal ZoNebytech platný a účinný do jeho zrušení k 31.12.2013.

1.3 Aplikace přechodných ustanovení občanského zákoníku na nájemní vztahy k nebytovým prostorům vzniklé před 1.1.2014

Práce na občanském zákoníku byly zahájeny již v roce 2000 a tento kodex nabyl platnosti uveřejněním ve Sbírce zákonů v březnu 2012, v účinnost pak vstoupil k 1.1. 2014. K zajištění kontinuity právní regulace nájemních vztahů, které vznikly před posledně uvedeným datem, slouží přechodná ustanovení obsažená v ustanoveních §3028 a násl. občanského zákoníku.

Klíčovým je ustanovení §3074 týkající se konkrétně nájmu. Nejprve je však třeba zmínit obecné přechodné ustanovení, které má zásadní význam pro úpravu nejenom nájemních vztahů k nebytovým prostorům po 31.12.2013. Jedná se o obecné ustanovení §3028, v jehož prvním odstavci se stanovuje, že podle občanského zákoníku se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy těch, které vzniknou na základě právních vztahů založených a řídicích se právními předpisy, které (nový) občanský zákoník derogoval. Kromě toho je v uvedeném ustanovení zakotveno, že dovolávají-li se právní předpisy ustanovení zrušeného na základě občanského zákoníku, vstupuje na jeho místo ustanovení právě občanského zákoníku.

Přechodným ustanovením týkajícím se specificky nájmu nebytových prostor je §3074, dle kterého se nájem řídí občanským zákoníkem „*ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona [pozn.: nového občanského zákoníku] se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.*“ Dle Důvodové zprávy k občanskému zákoníku toto přechodné ustanovení představuje standardní úpravu vzhledem ke skutečnosti, že nájmy (zejména ty ve vztahu k bytům a nebytovým prostorům) se vyznačují dlouhodobostí svého trvání.²⁸

Na základě tzv. nepravé retroaktivity byly nájemní vztahy k podnikatelským prostorům dotčeny na dvou úrovních. První z nich je, že nájem se řídí novým občanským

²⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 3074 až 3076. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 596.

zákoníkem, jakožto právní předpis, který nabyl platnosti a účinnosti až poté, co nájemní vztah vznikl. Druhá pak stanovuje výjimku ve vztahu ke vzniku takového nájmu a práv a povinností, které vznikly před účinností, jež se i po datu účinnosti nového občanského zákoníku posuzují podle předchozí právní úpravy. Nutno dodat, že elementárním předpokladem aplikace nového občanského zákoníku na nájemní vztah k nebytovému prostoru však bylo a je, aby uvedený právní vztah vznikl a existoval (tj. nabyl platnosti a účinnosti, a tyto vlastnosti byly také dány) ke dni účinnosti nového občanského zákoníku, tj. k 1.1.2014. Nicméně tento předpoklad by bylo možné překonat argumentací nálezem Ústavního soudu²⁹, podle kterého i přes nedodržení náležitostí požadovaných předchozí úpravou může být jednání shledáno jako platné, pokud by opak způsoboval nadměrný formalismus.

Pro aplikaci speciálních ustanovení nájmu prostoru sloužícího podnikání v novém občanském zákoníku pak je zásadní, co bylo na základě nájemní smlouvy pronajato a jaký byl sjednán účel nájmu.³⁰ Lze-li dojít k závěru, že se dle nové právní úpravy jedná o nájem prostoru sloužícího podnikání, je třeba jako další krok vyjasnit, která ustanovení nového občanského zákoníku jsou kogentní a pro strany platí automaticky bez ohledu na to, zda si to ujednaly ve smlouvě. Odchylná ujednání v nájemní smlouvě mají přednost před zákonnými ustanoveními, jejichž aplikaci je možno vyloučit. Odchylná ujednání v nájemní smlouvě mohla zcela vyloučit aplikaci nové právní úpravy, samozřejmě s výjimkou kogentních pravidel (princip dobrých mravů apod.), jejichž aplikaci vyloučit nelze.³¹

Nezřídka v praxi po účinnosti nového občanského zákoníku však smluvní strany neměly zcela jasno, která ustanovení se na jejich nájemní vztah aplikují, ať už to bylo způsobeno nejasností plynoucí z nové právní úpravy nebo jejich zvláštním ujednáním v nájemní smlouvě. Klíčové bylo zejména nalezení odpovědi v otázce skončení nájemních smluv. Odkaz na ZoNebytech v nájemní smlouvě vždy neznamenal, že se opravdu jeho úprava bezvýhradně uplatní. Praktický příklad popisuje Milan Hulmák, který dochází výkladem dvou na první pohled podobných ustanovení

²⁹ Nález (ÚS) Ústavní soud - senát ze dne 07.04.2011, sp. zn. I. ÚS 2541/09 - 1 In: [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-10-4]. Dostupné z: www.aspi.cz.

³⁰ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2013.

³¹ Tamtéž.

k rozdílným závěrům, a to u vyjádření práva pronajímatele dát výpověď „z důvodů uvedených v §9 ZoNebytech“ a dále u dohody smluvních stran o tom, že otázky výslovně neupravené v nájemní smlouvě se řídí ZoNebytech. V prvním případě dochází k závěru, že ZoNebytech, resp. důvody pro výpověď ze strany pronajímatele uvedené v §9 ZoNebytech se aplikují přednostně před zákonnou úpravou, jelikož smluvní strany dostatečně určitě specifikovaly výpovědní důvody pro pronajímatele. V druhém případě se však dle jeho názoru nejedná o speciální dohodu smluvních stran, a proto se uplatní subsidiární použití ustanovení o skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání v novém občanském zákoníku.³² Smluvní strany při uzavření nájemní smlouvy v domnění naprosto jasněho ujednání tak po účinnosti nového občanského zákoníku mohly zjistit, že jednostranné ukončení nájemní smlouvy nemusí být snadno proveditelné, pokud ho nebyly schopny opřít o příslušné ustanovení právního předpisu, které by se pro takovou situaci mělo aplikovat.

Aplikace přechodných ustanovení nového občanského zákoníku má stále, a jistě v dalších letech nadále bude mít, význam nejenom v oblasti nájemních vztahů. Často jsou podnikatelské nájmy uzavírány s dobou trvání v řádech vyšších jednotek let, spíše výjimečně i desítek let. Stejně jako je na vůli smluvních stran si přejednat podmínky nájemního vztahu, mohou se smluvní strany dohodnout na narovnání a nahradit dosavadní nájemní vztah zcela novým, plně podřízeným právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku.

³² HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2013.

2 Předmět nájmu – pojem prostor sloužící podnikání a jeho obsahové odlišnosti od pojmu nebytový prostor

V této kapitole je podrobně popsán klíčový pojem prostor sloužící podnikání, včetně rozboru jeho jednotlivých definičních znaků. Jelikož jde o klíčový pojem pro oblast podnikatelského nájmu, je pozornost věnována i komparaci s pojmem nebytový prostor ve smyslu ZoNebytech.

2.1 Pojem prostor sloužící podnikání

Rekodifikace občanského práva hmotného sebou přinesla mj. změnu terminologie v oblasti nájmu prostor nesloužících bydlení, ačkoli definice samotného pojmu prostor sloužící podnikání v občanském zákoníku není obsažena.

Občanský zákoník popisuje předpoklady, které musí být splněny, aby se ustanovení Pododdílu 3 (*Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání*) v Oddílu 3 (*Nájem*), Dílu 3 (*Přenechání věci k užití jinému*), Hlavě II (*Závazky z právních jednání*), Části čtvrté (*Relativní majetková práva*) aplikovala na příslušný nájemní vztah. V ostatních aspektech výslovně neupravených v příslušném pododdíle 3 občanského zákoníku se aplikují obecná ustanovení o nájmu (§2201–2234), a pro skončení nájmu se obdobně užití ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou.³³

Těmito předpoklady jsou dle §2302 odst. 1 občanského zákoníku, že (i) musí jít o prostor nebo místnost, (ii) účelem pronájmu je provozování podnikatelské činnosti v těchto prostorech, a (iii) prostor nebo místnost pak slouží alespoň převážně k podnikání.

Definici pojmu „prostor sloužící podnikání“ lze nalézt v Důvodové zprávě k občanskému zákoníku, dle které se prostorem sloužícím podnikání rozumí „vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské (včetně tzv. rychlého občerstvení, kaváren, čajoven), nebo roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování

³³ Na nájem PSP se aplikují pouze ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou, nikoli ta ustanovení, která se aplikují na nájem bytu bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou – srov. BAJURA, J., BANYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BANYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMAŘÍK, R., KRĚSTANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-1-12]. Dostupné z: www.aspi.cz.

*služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoli.*³⁴ Níže následuje rozbor definice společně s analýzou jednotlivých předpokladů.

První část definice vymezuje, že se jedná o vystavěnou nebo jinak vybudovanou část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání. Přímou v občanském zákoníku se hovoří o místnosti nebo prostoru. Z jazykového vyjádření definice je patrné, že se zpravidla bude jednat o část nemovité věci, nikoli nemovitou věc jako celek, přesto je však možné (a v praxi ne zcela výjimečné), že se smluvní strany dohodnou na pronájmu celé nemovité věci, např. vily, ve které nájemce bude mít umístěny své kanceláře a konferenční místnosti pro účely provozování svého podnikání. Dle zákonné úpravy ZoNebytech nebylo možné pronajmout celou nemovitost jako nebytový prostor, a proto se na takový nájem ZoNebytech neaplikoval. Dle §2302 odst. 1 občanského zákoníku naopak výslovně nájem celé nemovitosti možný je a za splnění ostatních předpokladů se pak na takový nájemní vztah aplikují ustanovení Pododdílu 3 se speciálními ustanoveními o nájmu PSP.

Kromě pronájmu celé nemovité věci však pod definici také spadá nájem části nemovitosti stavebně-technicky oddělené (zdí či sádkartonovou příčkou) od zbývající části nemovitosti (místnost), ale též části nemovitosti stavebně neoddělené (prostor); takovým prostorem může být např. prodejní „ostrůvek“ umístěný v průchozích pasážích v obchodních centrech.

V posledních letech jsou stále více populárnější tzv. co-workingová centra,³⁵ kdy zájemci si za poplatek kupují členství, jehož součástí je možnost využívat pracovních stolů, konferenčních místností a dalšího vybavení v těchto prostorech. Tato členství jsou zpravidla využívána začínajícími podnikateli, kterým tento koncept pomáhá ušetřit náklady na pronájem kanceláří. Právním podkladem pro vztah mezi vlastníkem coworkingového centra (resp. prostoru, ve kterém je centrum umístěno) a členy ale není smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Zpravidla je tento vztah brán jako placené členství, jehož součástí je pro člena-nájemce zajištění vstupu do těchto prostor, vyhrazeného pracovního místa či sdíleného pracovního prostoru, případně také technické vybavení. Odlišnou povahu ale má další moderní koncept pronájmu podnikatelského zázemí ve formě dočasného pronájmu kanceláře (místnosti/místností) s technickým

³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 3074 až 3076. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

³⁵ Např. WeWork, Hub Hub či Impact Hub.

vybavením a sdíleným zázemím (kuchyňky, toalety) s ostatními nájemci v rámci administrativních budov.³⁶ Na takové smluvní vztahy se ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání aplikují.

Dalším atributem definice PSP i zákonným předpokladem je, že smluvní strany musí být zajedno, že účelem pronájmu prostor je provozování podnikání. Taková vůle by měla být jasně vyjádřena nejpozději při uzavření nájemní smlouvy. Ačkoli obligatorně nemusí mít nájemní smlouva písemnou formu, jako prevence nedorozumění v budoucnu poskytuje písemné zachycení dohody pro obě strany jasný důkaz, že prostor má sloužit pro podnikání.

Užívání PSP pro podnikatelský účel jakožto poslední z předpokladů lze naplnit až po započítání samotného nájmu, jak naznačuje použité příslovce „pak“ a k jeho naplnění je třeba, aby takové užívání převažovalo. Občanský zákoník tak umožňuje, aby prostor byl užíván i k jiným činnostem než podnikání (lze uvažovat např. o dočasném bydlení, resp. přespávání, je-li k tomu prostor vybaven), nicméně převažující činností vykonávanou v prostoru vždy musí být ta podnikatelská. Zhodnocení, zda v konkrétním případě podnikatelská činnost v pronajatém prostoru převažuje, bude nutno provést vždy vzhledem ke konkrétním okolnostem daného případu posouzením poměru množství času, kdy byl prostor podnikatelsky užíván, vůči času, po který byl užíván k jinému účelu.

Definice PSP v Důvodové zprávě³⁷ dále uvádí výčet činností, pro které lze prostor pronajmout za účelem provozování podnikání. Uvedený výčet je pouze demonstrativní a možných činností existuje nespočet. Podstatnou informaci poskytuje poslední část definice, která stanovuje, že prostor při splnění předchozích předpokladů bude považován za prostor sloužící podnikání ať v případě, že v něm bude docházet ke styku s veřejností (např. již zmíněné konferenční místnosti) nebo nikoli. Půjde tedy o kanceláře, ale také obchody v obchodních centrech, restaurační zařízení, kavárny, salony krásy, kina apod.

Zásadní je povaha činnosti, která je v prostoru vykonávána, ne tak už subjekt nájemce. Nájemcem prostoru sloužícího může být i osoba, která není podnikatelem

³⁶ Např. Regus.

³⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K §2303. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

ve smyslem živnostenského zákona.³⁸ Příkladem mohou být nadace nebo spolky, které nevykonávají podnikatelskou činnost.

Závěrem této podkapitoly přidám upozornění na drobnou nepřesnost, se kterou se lze setkat i v odborných právních textech. Správným termínem užívaným v občanském zákoníku je prostor sloužící podnikání, nikoli tedy prostor sloužící k podnikání. Ačkoli se jedná o drobnost, je nepochybně žádoucí, aby minimálně odborná veřejnost používala správnou terminologii. Naopak nejednotnost používání pojmu prostor (rod mužský) či prostora (rod ženský) sloužící podnikání lze pominout.

2.2 Obsahové odlišnosti pojmů prostor sloužící k podnikání a nebytový prostor

Tato podkapitola se zaměřuje na vzájemné odlišnosti pojmů prostor sloužící podnikání a nebytový prostor, a z toho vyplývajících důsledků do nájemních vztahů.

Základním rozdílem je pojetí nebytového prostoru a prostoru sloužícího podnikání v samotné právní úpravě. Dle ZoNebytech byly nebytovými prostory všechny místnosti a prostory, které byly na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení, zatímco občanský zákoník stanovuje, že prostorem sloužícím podnikání je prostor nebo místnost, ve kterém je provozována podnikatelská činnost a za tímto účelem byl i pronajat. Hlavním rozdílem je nutnost rozhodnutí veřejného orgánu pro nájem nebytového prostoru, oproti faktické povaze vykonávané činnosti v prostoru sloužícím podnikání. Pro označení za nebytový prostor byl tak rozhodný stav právní, nikoli faktický. A zatímco pojem nebytový prostor měl spíše veřejnoprávní charakter, jelikož jeho klíčovým znakem bylo správní rozhodnutí dle stavebního zákona, naopak prostor sloužící podnikání je termínem čistě soukromoprávním a takovéto označení prostoru vychází pouze ze smluvní dohody stran a konkrétních okolností smluvního vztahu.

Pojem nebytový prostor indikoval, že se jedná o prostor, který neslouží k bydlení, zatímco prostorem sloužícím podnikání může být i byt (či jeho část), pokud účelem dohodnutým v nájemní smlouvě bude provozování podnikatelské činnosti a taková činnost tam převážně opravdu bude provozována. V ustanovení §1 ZoNebytech se však pro účely tohoto zákona považovaly za nebytové prostory také „*byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.*“ Takovým účelem mohl být například sklad

³⁸ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 3-4.

materiálu pro výrobu; pronájem bytu jako skladu se však po účinnosti občanského zákoníku bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu, nikoli speciálními ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání, jelikož v něm převážně podnikatelská činnost neprobíhá a jeho účelem není ani bydlení, a tak nelze aplikovat ani speciální ustanovení o nájmu bytu (§2302 odst. 2 občanského zákoníku). K opačnému závěru by bylo možné dojít, pokud by předmětem podnikatelské činnosti bylo např. úschova věcí, a tedy využití bytu jako skladu uschovaných věcí, které v něm jsou i předávány/vydávány zákazníkům, by mohlo mít za důsledek, že nájemní vztah bude mít povahu nájmu PSP.

Právní úprava nájmu nebytového prostoru a prostoru sloužícího podnikání se dále odlišuje zakotvením v právních předpisech. Pronájem nebytového prostoru byl upraven v ZoNebytech, který byl *lex specialis* k OčZ 1964, platnému a účinnému do 31.12.2013; právní úprava obsažená v ZoNebytech se tak aplikovala výlučně na pronájem všech nebytových prostorů a otázky neupravené v tomto zákoně se pak řídily právní úpravou obsaženou v ObčZ 1964. S ohledem na odstranění roztržičnosti občanskoprávní úpravy v různých předpisech a její sjednocení v jeden kodex, je právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání koncentrována pouze do občanského zákoníku. Uvedená odlišnost odráží dobové struktury právního řádu, který byl postaven na generální právní úpravě obsažené v ObčZ 1964 a speciálních úprav (obchodní vztahy, rodinné právo) ve zvláštních zákonech. Nový občanský zákoník sloučil tyto speciální předpisy se základním zákoníkem do jednoho právního předpisu.

Další odlišnost lze spatřovat v právní povaze ustanovení, které ZoNebytech a občanský zákoník obsahuje. Zatímco ZoNebytech obsahoval převážně kogentní ustanovení, od kterých nebylo možno se smluvně odchýlit, tak v novém občanském zákoníku v příslušném pododdíle naopak převažují dispozitivní ustanovení, která ponechávají na smluvních stranách dohodnout si pro jejich smluvní vztah vlastní pravidla v nájemní smlouvě.

Odlišnost v charakteru právní úpravy doplňuje také skutečnost, že dle ZoNebytech musela být nájemní smlouva uzavřena obligatorně písemně, zatímco podle nového občanského zákoníku smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání nemusí mít písemnou formu.

Další odlišností je způsob užívání nebytového prostoru/prostoru sloužícího podnikání. Dle ZoNebytech byl nájemce oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě³⁹ a pro změnu předmětu podnikání v pronajatém nebytovém prostoru, která by podstatně ovlivnila využití nebytových prostor, bylo potřeba si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.⁴⁰ Dle ustanovení §2304 občanského zákoníku nemá nájemce právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu (anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy), pokud by tato změna „*působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.*“ Z popsaného příkazu v ZoNebytech a občanského zákoníku vyplývá, že ZoNebytech nedával nájemci žádný prostor pro odchýlení se od dohodnutého rozsahu užívání nebytového prostoru, kdežto nájemce PSP má možnost rozsah užívání upravit při dodržení korektivu spočívajícího v důvodných očekáváních při uzavření smlouvy nebo zachování přiměřené míry možného poškození pronajímatele nebo ostatních uživatelů nemovité věci. Z ustanovení v občanském zákoníku lze vyvodit, že pro porušení této povinnosti nestačí způsobení jednorázové změny očekávání nebo poměrů v nemovité věci, ale je třeba působení opakované; konkrétní počet opakování pak bude zřejmě záviset na konkrétním případě. Navíc druhý odstavec zmíněného ustanovení vylučuje uplatnění výše popsaného, pokud se činnost nájemce změnila pouze nepatrně v důsledku změny poměrů na jeho straně. Jako nepatrnou změnu si lze představit, pokud v prostoru užívaném jako kadeřnický salon nájemce nově poskytuje také kosmetické služby, jejichž povaha i rozsah zřejmě nebudou negativně ovlivňovat poměry v domě.

Zajímavé je i odůvodnění nemožnosti změny činnosti, případně jejího rozsahu či podmínek. ZoNebytech tento zákaz odůvodňoval samotným způsobem využití prostor, kdežto občanský zákoník cílí na změnu poměrů v nemovité věci, poškození pronajímatele nebo ostatních uživatelů nemovité věci, tedy důvody vně samotného předmětu nájmu. Příčinu této odlišnosti lze spatřovat v prvořadě ochraně majetku a materiálních statků (ZoNebytech) oproti ochraně dobrých vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem, stejně jako mezi všemi uživateli nemovité věci (občanský zákoník).

Na závěr této kapitoly ještě jedna odlišnost mezi starou a novou úpravou podnikatelských prostor, související s povahou NP/PSP. Za účinnosti ZoNebytech

³⁹ Ustanovení §5 odst. 2 z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v posledním účinném znění před 31.12.2013.

⁴⁰ Tamtéž.

s ohledem na požadavek veřejnoprávního povolení pro užívání nebytových prostor nebylo pojmově ani fakticky možné, aby byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor v době, kdy prostory či místnost ještě nebyly zbudovány, resp. zkolaudovány. Pronajímaná věc musela existovat v době uzavření nájemní smlouvy. Občanský zákoník nově umožnil pronajmout věc, která teprve vznikne, je-li ji možné při uzavření nájemní smlouvy dostatečně určit (§2202 odst. 2).

V praxi stále převládá postup, při kterém smluvní strany uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí nájemní, a poté, co je prostor či místnost zbudována, strany podepíší samotnou nájemní smlouvu (nicméně možnost jednoduššího postupu daná novou právní úpravou se prosazuje čím dál více). Zejména u komerčních nájmu je tento postup obvyklý i vzhledem ke skutečnosti, že nájemce často požaduje úpravu prostor podle svých představ, aby vyhovovala provozu jeho podnikatelské činnosti (tzv. *fit-outs*). Pro nájemce je také výhodnější, pokud má prostory připraveny k nastěhování k okamžiku uzavření nájemní smlouvy a vzniku nájmu, od kdy musí platit nájemné. Z tohoto důvodu před uzavřením realizační nájemní smlouvy pronajímatel vybuduje prostor a uzpůsobí jej podle požadavků nájemce (příčky, podlahy apod.). Zpravidla výměnou za sjednání delší doby nájmu se pronajímatel zaváže část nákladů za tyto úpravy vyžádané nájemcem uhradit nebo nájemci poskytne tzv. nájemní prázdniny, tedy dobu v rozsahu obvykle několika měsíců, po kterou nájemce není povinen platit nájemné. Toto se samozřejmě uplatní u nájmu rozsáhlých prostor, např. celých pater administrativních budov.

3 Nájem prostoru sloužícího podnikání a jeho klíčové aspekty

V této kapitole jsou popsány klíčové aspekty nájmu a nájemního vztahu u prostoru sloužícího podnikání. Důraz je kladen na popis specifických aspektů pro podnikatelský nájem, případné srovnání s předchozí právní úpravou v ZoNebytech, a uvedení relevantních rozdílů, včetně jejich dopadu na nájem PSP a jeho smluvní strany.

3.1 Vznik nájmu

ZoNebytech rozlišoval jasně nájem a nájemní smlouvu – nájem vznikl na základě právního úkonu, kterým bylo uzavření nájemní smlouvy. Občanský zákoník pojem nájem nijak nevymezuje, nicméně oddíl, ve kterém je nájem a nájemní smlouva upravena, je nazván právě Nájem. V ustanovení §2201 občanský zákoník stanovuje, že nájemní smlouvou „*se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“. Občanský zákoník tak odlišně od ZoNebytech výslovně neuvádí, kdy nájem vzniká, nicméně nezbytným předpokladem je projev souhlasné vůle stran, aby se tak stalo.

Se vznikem nájmu a podpisem nájemní smlouvy souvisí občasná praxe v komerčních pronájmech, kdy se smluvní strany dohodnou na tom, že účinnost nájemní smlouvy předchází datu uzavření smlouvy (tzv. *back-date*). Například strany uzavřou nájemní smlouvu uprostřed měsíce s tím, že tato nabývá účinnosti od počátku takového měsíce. Jedná se o nepravou retroaktivitu, která obecně není v právním řádu zakázána. Po dobu účinnosti předchozí úpravy ZoNebytech však taková praxe nebyla přípustná. Prof. Dědič⁴¹ poukázal na nejednotné rozhodování Nejvyššího soudu ČR v otázce zpětné účinnosti právního úkonu právě na příkladu uzavírání nájemních smluv k nebytovým prostorům. Lze souhlasit s jeho názorem, že připuštěním zpětné účinnosti takového právního úkonu by nebylo možno domyslet veškeré negativní následky, které se s takovým jednáním pojí. Výslovně pak uvádí negativní dopad do oblasti účetnictví a daní. V praxi však k takovým situacím docházelo a dochází i za účinnosti nového občanského zákoníku, často bez vědomí smluvních stran o možných negativních dopadech takového jednání.

⁴¹ DĚDIČ, J. ČECH, P. Bis de Eadem re aneb dvakrát o tomtéž (a pokaždé jinak). *Právní rádce*, 2008, č. 11, s. 5.

3.2 Forma a náležitosti nájemní smlouvy

Občanský zákoník nepožaduje písemnou formu nájemní smlouvy s výjimkou smlouvy o nájmu bytu. Nájemní smlouvu týkající se prostoru sloužícího podnikání strany mohou uzavřít ústně bez zachycení v písemné podobě.

Občanský zákoník předpokládá aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu PSP, pokud je účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti a v prostoru pak převážně podnikání je provozováno. Bez písemného zachycení účelu nájmu v nájemní smlouvě může mezi smluvními stranami vzniknout spor např. v okamžiku, kdy nájemce bude chtít nájem na dobu určitou vypovědět ze specifického důvodu, který byl dle jeho tvrzení sjednán na počátku, nicméně pronajímatel takový výpovědní důvod jako sjednaný, a též jako oprávněný, popře. Praktickým příkladem může být výpověď z důvodu, že z malého nákupního centra umístěného v centru města odejde tzv. kotevní nájemce (tj. nájemce zabírající významnou část plochy, který má přilákat širokou škálu zákazníků, např. potravinářský řetězec), v důsledku čehož dojde k propadu návštěvnosti. V takový moment pronajímatel přišel nejen o kotevního nájemce, ale i část zákazníků, kteří sem mířili zejména za návštěvou klíčového nájemce. Pronajímatel tak nebude chtít přijít o další nájemce, kterým v důsledku razantního poklesu návštěvnosti poklesly tržby. Bude klíčové, zda a jak drobný nájemce bude schopen prokázat, že takový výpovědní důvod byl sjednán. Pronajímatel se bude moci bránit námitkou proti výpovědi, poté případně žalobou na soud.

Pro ochranu smluvních stran i prevenci potenciálních konfliktů by písemné zachycení projevu vůle smluvních stran, stejně jako u jiných právních jednání, mělo mít vždy přednost, ačkoli není zákonem vyžadováno.

Princip bezformálnosti zavedený občanským zákoníkem významně rozvolnil pravidla pro náležitosti nájemní smlouvy, které by podmiňovaly její platnost. Pro vznik nájmu je třeba, aby si smluvní strany alespoň ústně dohodly na následujícím: předmět nájmu, výši nájemného a účel nájmu. Na nájemní vztah se aplikují obecná ustanovení o nájmu, neobsahují-li zvláštní úpravu speciální ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Chtějí-li si strany dohodnout odlišně práva a povinnosti oproti zákonné úpravě, opět je potřeba si je výslovně (a nejlépe písemně) dohodnout.

3.3 Vymezení předmětu nájmu

Předmět nájmu musí být dostatečně jasný oběma stranám, a to obzvláště v případě, kdy není uzavřena nájemní smlouva písemně.

U předmětu nájmu občanský zákoník zavedl výslovně možnost uzavření nájemní smlouvy na věc, potažmo prostor, který má teprve vzniknout. Občanský zákoník umožňuje pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne za podmínky, že je možné takovou věc dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy (§2202 odst. 2 občanského zákoníku). Důvodová zpráva uvádí, že možnost pronájmu budoucí věci byla dosud řešena pouze v teoretické rovině protknuté pochybnostmi, přičemž výslovná úprava by měla tyto pochybnosti odstranit. Při pronájmu budoucí věci nájemci ochrana „*standardními právními prostředky, totiž až po náhradu škody*“.⁴²

Tento institut se v praxi prosazuje postupně, smluvní strany pokračovaly v prvních letech účinnosti občanského zákoníku v zasetém postupu, kdy nejprve uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí nájemní, na základě které teprve uzavřely nájemní smlouvu, ve které předmět nájmu přesně vymezily. Tento postup byl využíván též za účinnosti ZoNebytech, kdy jiná možnost ani nepřicházela v úvahu, s výjimkou pronájmu nebytového prostoru jako věci hromadné, tedy souboru věcí, který měl být užíván jako celek.⁴³

3.4 Účel nájmu

V ZoNebytech byl účel nájmu jednou z podstatných náležitostí nájemní smlouvy a v případě absence tohoto údaje byla nájemní smlouva absolutně neplatná. Účel nájmu musel být zachycen zcela konkrétně v nájemní smlouvě, nestačilo, pokud smluvním stranám bylo jasné, co bylo jejím předmětem, aniž by to bylo poznatelné z textu.⁴⁴

Zároveň účel nájmu musel být v souladu s účelovým určením prostor dle kolaudačního rozhodnutí, resp. rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání prostor. Ve své judikatuře Nejvyšší soud ČR konstatoval,⁴⁵ že samotné vydání správního rozhodnutí o změně účelu užívání nebytových prostor neznamenalo automaticky změnu nájemní smlouvy, ačkoli obě smluvní strany o tomto rozhodnutí věděly. Právní skutečností, v jejímž důsledku došlo ke změně obsahu nájemní smlouvy v části týkající

⁴² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K ustanovení § 2202 [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 490.

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 1193/2010.

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 1656/99.

se účelu nájmu, byla až samotná dohoda smluvních stran o změně účelu nájmu, která byla v souladu s vydaným správním rozhodnutím. Nutno dodat, že taková dohoda, příp. souhlas pronajímatele se změnou užívání nebytového prostoru, musel mít písemnou formu, pouhý ústní souhlas neobstál.⁴⁶

Kromě toho Nejvyšší soud ČR ve své rozhodovací praxi⁴⁷ ve vztahu k sjednanému účelu nájmu konstatoval, že pro to, aby byla vůle projevena dostatečně určitě a srozumitelně, je třeba pro pochopení obsahu vůle nejenom přihlídnout k jejímu slovnímu vyjádření ve smlouvě, ale též analyzovat širší kontext jednání účastníků, včetně např. kroků předcházejících podepsání samotné nájemní smlouvy a obsahu celé nájemní smlouvy. Toto rozhodnutí lze ve své podstatě aplikovat i na právní úpravu účinnou po 1.1.2014, jak bude popsáno dále.

U občanského zákoníku je vymezení účelu nájmu klíčové pro určení, která jeho ustanovení se na nájemní vztah aplikují. V případě, že účelem je provozování podnikatelské činnosti a zároveň k podnikání prostor nebo místnost převážně opravdu slouží, pak se na takovou nájemní smlouvu aplikují zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, tj. ustanovení §2302-2315 občanského zákoníku.

Oproti předchozí právní úpravě lze klíčový rozdíl spatřit v povaze stanovení účelu, kdy se účel nájmu odvíjel od rozhodnutí veřejnoprávního rozhodnutí a účel vyjádřený ve smlouvě musel být v souladu s takovým rozhodnutím. Pro platnost smlouvy nebylo rozhodné to, k jakému účelu nájemce prostor opravdu užívá, byl-li zachován soulad mezi stavebním určením prostoru a dohodnutým účelem nájmu. Užívání prostoru v rozporu s účelem nemělo za následek neplatnost, nicméně pronajímatel byl oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.⁴⁸ Podle úpravy občanského zákoníku je účel určen rozhodnutím pronajímatele a dohodou smluvních stran o nájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemní smlouva nemusí mít obligatorně písemnou formu, účel může být zřejmý již z faktického užívání prostoru.

V ZoNebytech patřil účel mezi jednu z podstatných náležitostí nájemní smlouvy, zatímco občanský zákoník zavedl, že je-li účelem, pro který je prostor či místnost pronajat, provozování podnikatelské činnosti, pak se automaticky aplikují ustanovení

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 1656/99.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. května 2003, sp. zn. 28 Cdo 1726/2002.

⁴⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. března 1996, sp. zn. (Rc) 11 Cmo 13/96.

o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Rozdílnost pojetí staré a nové právní úpravy lze dále ilustrovat na jednom případě, o kterém rozhodoval Nejvyšší soud ČR.⁴⁹ Smluvní strany měly záměr uzavřít nájemní smlouvu ohledně prostor za účelem provozování lékárny. Uvedený prostor byl však zkolaudován jako technická místnost. Smluvní strany si v nájemní smlouvě dohodly, že prostor bude teprve stavebně upraven a následně zkolaudován pro užívání jako provozovna lékárny. Nejvyšší soud ČR shledal nájemní smlouvu absolutně neplatnou pro rozpor se zákonem, konkrétně ustanovením §3 odst. 2 ZoNebytech, jelikož byl prostor pronajat k účelu, ke kterému nebyl ke dni jejího uzavření zkolaudován. Pokud by smluvní strany uzavíraly nájemní smlouvu po 1.1.2014, lze se domnívat, že za daných okolností by tato byla platná.

3.5 Subjekty nájmu na straně nájemce

Na straně nájemce může vystupovat jedna nebo více fyzických osob, nebo jedna či více právnických osob. Podle toho, zda je nájemce jeden nebo více, se posuzuje odpovědnost ve vztahu k povinnostem v nájemním vztahu. Pronajme-li si více osob (fyzických či právnických) jeden prostor sloužící podnikání, může být jejich povinnost platit nájemné stanovena jako dělitelné plnění, kdy každý nájemce hradí nájemné za vymezenou část prostoru, kterou užívá, nebo všichni nájemci platí nájem za celý prostor. V prvním případě každý nájemce odpovídá a ručí za platbu pouze své části, ve druhém případě jsou nájemci odpovědni solidárně a zodpovídají a ručí za platbu nájemného za celý prostor.

Občanský zákoník stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že je-li na straně nájemce více než jeden podnikatel, pak tyto osoby jsou povinny k plnění společně a nerozdílně (§1874). Pronajímateli domněnka poskytuje širší možnost vymáhat neuhrazené nájemné. Pronajme-li si prostor např. více advokátů a každý samostatně v ní vykonává svoji praxi, ale zároveň využívají společné zázemí (kuchyňka, sociální zařízení, zasedací místnost), pak nedohodnou-li se jinak, bude každý z nich povinen hradit celý nájem, nikoli pouze svoji poměrnou část. Smluvním stranám je však ponecháno na vůli, aby se dohodly jinak.

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. prosince 2011, sp. zn. 26 Cdo 974/2010.

3.6 Nájemné a související úhrady spojené s nájmem

Dle předchozí právní úpravy platilo, že nebylo-li nájemné stanoveno obecně závazným právním předpisem, stanovilo se dohodou. Smluvní strany se měly také dohodnout na splatnosti nájemného a plnění (služeb) poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru v nájemní smlouvě, jinak platilo, že splatnost byla měsíčně předem vždy k prvnímu dni měsíce, za které bylo nájemné a plnění hrazeno. V souladu s právním řádem i dobrými mravy však bylo, jak judikoval Nejvyšší soud ČR,⁵⁰ pokud smluvní strany dlouhodobě akceptovaly způsob placení, který se odlišoval od smluvně ujednaného způsobu.

Klíčové však pro platnost nájemní smlouvy bylo, zda byly platba nájemného a platba za služby s nájmem spojené jasně odděleny, resp. v nájemní smlouvě uvedeny jako dvě samostatné částky. Judikatura⁵¹ v nejednom případě konstatovala, že pokud byla do nájemného bez bližšího vysvětlení zahrnuta cena služeb spojených s užíváním nebytového prostoru, byla taková smlouva absolutně neplatná. Tuto skutečnost nebylo možno zhojit ani uzavřením dodatku k nájemní smlouvě, ve kterém by strany částku za nájemné a částku za služby s nájmem spojené uvedly samostatně.⁵² K tomuto tématu dále přispěl Nejvyšší soud ČR⁵³ rozhodnutím, ve kterém konstatoval, že smluvní strany nejsou povinny v nájemní smlouvě taxativně vyjmenovat veškeré služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytového prostoru. Oddělení plateb nájemného a služeb bylo odůvodněné tak, že některé poskytované služby (např. elektrická energie, vodné) byly zúčtovatelny a v případně nejasností ohledně výše zaplacených záloh nebylo možné ani provést jejich vyúčtování. Nejvyšší soud ČR⁵⁴ také zdůraznil, že faktické neužívání pronajatých prostor nájemcem ho nezavazuje povinnosti hradit sjednané nájemné.

Občanský zákoník stanovuje v §2217, že nájemné se platí v ujednané výši, a v případě, že si ji smluvní strany neujednají, tak je placeno „*ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*“ Jde o možnost zcela nepřipustnou podle předchozí právní úpravy, kdy by takové ujednání bylo považováno za neurčité a v důsledku toho zřejmě celá nájemní smlouva neplatná. Kromě toho občanský zákoník počítá s možností,

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. května 2004, sp. zn. 28 Cdo 971/2004.

⁵¹ Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. září 2007, sp. zn. 28 Cdo 3487/2006 nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2359/2008.

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. 32 Cdo 4051/2008.

⁵³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 23 Cdo 3855/2011.

⁵⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2010, sp. zn. 29 Cdo 2647/2007.

že nájemné může být hrazeno jinak než v penězích (Důvodová zpráva⁵⁵ uvádí jako příklad závazek úhrady nákladů rekonstrukce věci), a pro takový případ je rozhodná majetková hodnota plnění vyjádřená v penězích.

Splatnost nájemného občanský zákoník stanovuje měsíčně pozadu. Pro splatnost plateb za služby poskytované společně s nájmem se použijí obdobně ustanovení upravující nájem bytu, dle kterých se tyto platby hradí společně s nájmem, pro které je dispozitivně stanoveno, že se hradí měsíčně předem, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období. Úprava v občanském zákoníku zcela opustila nutnost jasného rozlišení platby nájemného a služeb. I přesto z důvodu jistoty nadále v praxi převažuje oddělení těchto plateb.

Pro obě právní úpravy je aplikovatelný judikát Nejvyššího soudu ČR,⁵⁶ ve kterém zdůraznil, že pokud pronajímatel vypověděl nájem na dobu určitou z důvodu prodlení nájemce s platbou nájemného, pak pronajímatel není oprávněn si nárokovat škodu spočívající v ušlém nájemném za dobu, po kterou měl původně nájem trvat, jelikož není dána příčinná souvislost s porušením povinnosti platit nájemné v dohodnuté výši a termínu splatnosti. K tíži původního nájemce však jde škoda spočívající v rozdílu výše nájemného, pokud pronajímatel po předčasném ukončení nájemního vztahu zapříčiněným nájemcem pronajme prostor nově za nižší nájemné z důvodu objektivně nastalé ekonomické krize.

Do nájemních smluv bývá nezřídka začleněna inflační doložka, která s ohledem na aktuální ekonomicko-politickou situaci a růst inflace může mít významný dopad na výši nájemného. V zákonné úpravě její znění není výslovně uvedeno, ale jako smluvní institut je podřazena pod obecné ustanovení § 2248 občanského zákoníku, podle kterého si smluvní strany mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Pro úspěšnou aplikaci inflační doložky je zásadní, aby si ji smluvní strany dostatečně určitě dohodly, pouhý odkaz na zvýšenou inflaci by neobstál. Dále je třeba dohodnout frekvenci možnosti navyšování nájemného, obvykle strany volí roční bázi, kdy k určitému datu dojde k navýšení podle výše inflace za předcházející rok. Jako parametr pro určení míry inflace mohou strany zvolit například přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen). V takovém případě je ale nutné myslet

⁵⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K ustanovení § 2202 [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 494.

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 407/2007.

na to, že tento údaj nebude veřejný ihned z počátku roku, ve kterém má k navýšení nájemného dojít. Podle toho by strany měly zvolit datum, od kterého bude případně navýšení nájemného účinné nebo si dohodnout zpětné doplacení zvýšeného nájemného od 1. ledna příslušného roku. Prakticky je také vhodné, aby si strany dohodly, zda je k navýšení třeba notifikace ze strany pronajímatele nebo dojde k automatickému navýšení (za předpokladu, že aktuální inflace není rovna nule či záporná). V notifikaci by pronajímatel také měl uvést novou výši nájemného, takže nájemce bude vědět přesnou částku, kterou má nově hradit. Jako ochrana pro nájemce je vhodné uvést, do kdy nejpozději je pronajímatel povinen notifikaci nájemci doručit a v případě, že tak neučiní, jeho právo požadovat navýšení zanikne. Případně lze dohodnout, že k navýšení dojde automaticky k určitému datu a pronajímatel je nejpozději k tomuto datu povinen novou částku nájemného nájemci oznámit.

3.7 Doba nájmu

V ZoNebytech byla mezi náležitostmi, které nájemní smlouva musela obsahovat, také doba, na kterou byl nájem uzavírán, nejednalo-li se o nájem na dobu neurčitou. Občanský zákoník převzal do obecných ustanovení o nájmu pravidlo odlišně formulačně vyjádřené, nicméně se stejným důsledkem – neujednají-li si smluvní strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, pak platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Rozdíl v právních úpravách spočívá v tom, že ZoNebytech stanovoval dobu nájmu jako jednu z podstatných náležitostí nájemní smlouvy a její absence měla za následek neplatnost smlouvy. Dohoda o době nájmu tak v písemné smlouvě musela být obsažena, a to bez ohledu na to, zda se jednalo o nájem na dobu určitou nebo neurčitou. Naproti tomu občanský zákoník připouští, že doba nájmu sjednána nebude a v takovém případě bude platit domněnka, že nájem byl ujednáán na dobu neurčitou (§2204). Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva na PSP nemusí mít písemnou formu, může být obtížné prokázat, na jakou dobu byl nájem vlastně sjednán.

Převážně u nájmu rozsáhlých prostor (např. výrobních prostor či skladů) bývá obvyklé sjednat si nájem na dobu určitou s opcí na prodloužení nájmu. Jde o podobný princip jako u automatického prodlužování nájmu, který bude popsán v podkapitole 5.5 – *Automatické prodlužování nájmu*, nicméně pro aplikaci opce je třeba zpravidla aktivního jednání jedné nebo obou smluvních stran. Ve stanoveném období či k určitému

datu před předpokládaným datem skončení nájmu je nájemce povinen notifikovat pronajímatele, že má zájem o prodloužení doby nájmu o dohodnutou dobu (stejnou jako původní či jinou dohodnutou dobu). Ze strany pronajímatele bývá většinou vyhovění právu opce podmíněno bezproblémovým průběhem dosavadního nájmu či právem požadovat navýšení nájemného, obvykle o konkrétní maximálně možnou požadovanou výši (např. o inflaci viz předchozí podkapitola 3.6 – *Nájemné a související úhrady spojené s nájmem*). Standardně pak v nájemních smlouvách bývá u práva opce též uvedeno, kolikrát lze právo opce využít – zda jednorázově či opakovaně (v takovém případě i kolikrát tak lze učinit).

Obecně tedy platí, že neujednají-li si strany dobu trvání nájmu nebo den, kterým má nájem skončit, pak se jedná o nájem na dobu neurčitou. Pokud si strany ujednájí nájem na dobu určitou na více než 50 let, pak se uplatní vyvratitelná právní domněnka, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou, přičemž v prvních padesáti letech trvání nájmu jej strany mohou vypovědět pouze z ujednaných důvodů a v ujednané výpovědní době. Sjednávání nájmu komerčních prostor na takto dlouhou dobu je spíše výjimečné.

Občanský zákoník v obecných ustanoveních upravujících smlouvu stanovuje, že byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života nebo dobu delší než 10 let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení (§2000). Dopředu se nelze vzdát práva domáhat se zrušení závazku, nejde-li o právnickou osobu. V případě, že se jedna ze stran bude domáhat zrušení, může být obranou vyjádření vážného důvodu v nájemní smlouvě, který vedl k jejímu uzavření na dobu delší než deset let. Aplikace tohoto ustanovení na nájemní smlouvy uzavřené před účinností občanského zákoníku a počítání doby nájmu se řídí přechodnými ustanoveními. S ohledem na zákaz retroaktivity by se měla doba 10 let začít počítat nejdříve od 1.1.2014, tedy ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku.⁵⁷ Nejvyšší soud ČR⁵⁸ se již v roce 2007 vyjádřil k nájmu sjednanému na dobu přesahující obvyklou délku lidského života tak, že takové ujednání nezpůsobuje neplatnost celé nájemní smlouvy, ale odůvodňuje pouze závěr, že jde o smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou (nejsou-li dány jiné důvody způsobující absolutní neplatnost celé smlouvy). Domáhat se tak výpovědi nájmu z důvodů daných pro nájem na dobu neurčitou u nájmu

⁵⁷ VESELÁ, D. Patero podnikatelského nájmu and Jak si nezkomplikovat podnikání. *Právní rádce*, 26.9.2013 [cit. 14.6.2022]. Dostupné z: <https://pravni.radce.ekonom.cz/c1-60872410-patero-podnikatelskeho-najmu-aneb-jak-si-nezkomplikovat-podnikani>.

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

existujících před 1.1.2014 lze s využitím zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR i dříve.

3.8 Předmět podnikání nájemce

ZoNebytech předpokládal uvedení předmětu podnikání nájemce v nájemní smlouvě v případě, že nájem byl sjednaný k účelu podnikání; uvedený účel měl být v souladu s oprávněním dle živnostenského zákona, případně jiného právního předpisu (v případě svobodných podnikání). Ustanovení tohoto zákona se tak aplikovala na pronájem nebytového prostoru pro jiné účely než bydlení.

Naproti tomu občanský zákoník stanovuje provozování podnikání v prostoru sloužícím podnikání jako předpoklad pro použití speciálních ustanovení o nájmu takového prostoru. Z porovnání těchto úprav vyplývá, že ZoNebytech měl širší působnost než speciální ustanovení občanského zákoníku. V důsledku tak platí, že některé nájmy, které by se před 31.12.2013 řídily podle ZoNebytech, se po 1.1.2014 řídí (řídily) obecnými ustanoveními o nájmu. Pouze pokud je v nich provozována podnikatelská činnost, pak se uplatní speciální ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Na příkladu garáže lze demonstrovat tento rozdíl – pokud slouží pouze jako místo pro parkování vozu využívaného pro soukromý účel, uplatní se na její nájem pouze obecná ustanovení; pokud by ale v prostoru garáže byla provozována podnikatelská činnost, např. autoopravna, aplikují se speciální ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

3.9 Převod vlastnického práva k pronajatému prostoru a dopad na nájem

Předchozí právní úprava neumožňovala automaticky smluvním stranám vypovědět nájemní smlouvu z důvodu, že došlo ke změně vlastníka nemovité věci, ve které se nacházel pronajatý nebytový prostor. Toto právo jim náleželo, pouze pokud si strany tuto okolnost výslovně dohodly jako výpovědní důvod v nájemní smlouvě.

Občanský zákoník obsahuje ustanovení upravující jak změnu vlastnictví nemovité věci, tak možnost výpovědi při změně vlastnictví (§2221 a §2222). Při změně vlastnictví v důsledku tzv. přechodu vlastnického práva bez projevu vůle přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka bez výjimky; jedná se o situace jako např. úmrtí vlastníka

a přechod práv a povinností na dědice, jakožto nabyvatele vlastnického práva k nemovité věci.

Při převodu vlastnického práva pak pro nového vlastníka nejsou závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví, pokud o nich nový vlastník nevěděl. Občanský zákoník tak chrání nového vlastníka před neobvyklými ujednáními nájemní smlouvy, které by mohly ztížit nakládání s pronajatou nemovitou věcí, resp. prostorem sloužícím podnikání. Ochrana se ale neposkytuje novému vlastníkovi, věděli-li o takových ujednáních, např. pokud mu původní vlastník předal uzavřenou nájemní smlouvu před uzavřením kupní smlouvy, nebo byl-li nájem zapsán do katastru nemovitostí a nový vlastník tak měl možnost se o existenci nájmu dozvědět, stejně tak si pořídit kopii nájemní smlouvy ze sbírky listin katastru nemovitostí a seznámit se detailněji s ustanoveními nájemní smlouvy. Pro ochranu svých práv a jako záruka nerušeného užívání pronajatého prostoru by měl nájemce trvat na vložení ustanovení do nájemní smlouvy obsahující povinnost pronajímatele seznámit nového vlastníka s ustanoveními nájemní smlouvy.

Rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR⁵⁹ bylo potvrzeno, že nájemce je chráněn v případě, pokud mu změna vlastnictví nebyla oznámena a on v důsledku této neznalosti plnil své závazky vůči původnímu vlastníkovi. Bylo by v rozporu se spravedlivým uspořádáním práv a povinností mezi účastníky nájemních vztahů, pokud by se nový pronajímatel po nájemci domáhal plateb nájemného, které by tak nájemce hradil vlastně duplicitně, stejně tak i sankčních plateb za případné prodlení.

Totožně jako podle předchozí právní úpravy platí nadále podle občanského zákoníku, že smluvní strana je oprávněna vypovědět nájemní smlouvu z důvodu, že došlo ke změně vlastníka, pouze pokud si to strany dohodnou. Pokud strany s touto variantou počítají a nedohodnou si podle vlastní vůle odlišně, pak je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem do tří měsíců od dne, kdy se o nájmu dozvěděl nebo dozvědět mohl, a nájemce do 3 měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Pro vznik práva nového vlastníka vypovědět nájem je nutná další okolnost, kterou je absence pochybnosti, že kupuje věc, která není pronajata. Právo vypovědět opět nebude náležet novému vlastníkovi, pokud byl nájem zapsán do katastru nemovitostí a nový vlastník měl možnost si tuto skutečnost zjistit.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. dubna 2019, sp. zn. 28 Cdo 270/2019.

V souvislosti s výpovědí nájmu v důsledku změny vlastnictví pronajatého prostoru dává občanský zákoník právo na přiměřené odstupné (§2223) a povinnou osobou je v takovém případě ta ze smluvních stran, která nájem vypoví. Smyslem odstupného není sankcionovat vypovídající stranu, ale kompenzovat druhé straně náklady vzniklé bez jejího přičinění a bez očekávání, že by k takovému předčasnému skončení nájmu mohlo dojít.⁶⁰ Výše odstupného se bude odvíjet od konkrétních okolností, zejména s přihlédnutím k „nevyčerpané“ době nájmu a vzniklým nákladům nutně vynaloženým pro vyřešení nastalé situace.

3.10 Podnájem pronajatého prostoru

Na podnájem PSP se aplikují obecná ustanovení o nájmu (§2215 a §2216). Nájemce může dát PSP do podnájmu, resp. zřídit třetí osobě užívací právo k pronajatému prostoru nebo jeho části, pouze se souhlasem pronajímatele. Obě jednání – podnájemní smlouva, tak souhlas pronajímatele, musí mít písemnou formu. Zřízení podnájmu nájemcem bez souhlasu je pak stíženo právem pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu. ZoNebytech výslovně uváděl možnost podnájmu na dobu určitou, zatímco občanský zákoník uvádí, že užívací právo lze zřídit pouze na dobu nájmu věci. Obě úpravy sledují stejný účel, nicméně předchozí právní úprava výslovně uvádí dobu určitou bez výslovné provazby na nadřizený nájemní vztah. Občanský zákoník uvádí přímo maximální dobu podnájmu a možnost zřídit jej na (kratší) dobu určitou se rozumí *per se*.

Nová právní úprava vyžaduje také souhlas pronajímatele a není vyloučena možnost, aby souhlas pronajímatele byl udělen *ex post*. Častěji v praxi však převažuje, že souhlas je dán nejpozději při zřízení podnájmu, což přináší právní jistotu všem dotčeným stranám. Obě právní úpravy vychází z principu, že mezi pronajímatelem a podnájemcem není přímý právní vztah. Ten existuje pouze v rovině pronajímatel-nájemce a nájemce-podnájemce.

I přesto však mohou nastat situace, kdy se tyto oddělené vztahy protnou. Jak judikoval Nejvyšší soud ČR⁶¹ ve svém rozhodnutí, poškozený se může dovolávat porušení smluvní povinnosti nejen v případě, kdy je škůdcovým spolukontrahentem, ale také v případě, kdy sice škůdce porušil povinnost ze smlouvy uzavřené s jinou osobou

⁶⁰ PETROV, J. VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 2402.

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. března 2012, sp. zn. 32 Cdo 1558/2010.

než poškozeným, nicméně porušení povinnosti mělo dopad do právní sféry poškozeného. V uvedeném rozhodnutí podnájemce žaloval nájemce pro ušlý zisk za dobu, o kterou byl podnájemní vztah zkrácen s ohledem na předčasné skončení nájmu, jehož důvodem bylo neplacení nájemného nájemcem. Soud shledal, že je dána příčinná souvislost mezi porušením povinnosti nájemce platit nájemné, jež vyvolalo výpověď ze strany pronajímatele, a škodou na straně podnájemce (provoz prodejny potravin) představující ušlý zisk z předčasné skončení podnájmu. Nejvyšší soud ČR⁶² v jiném svém rozhodnutí judikoval, že obecně se podnájem řídí „*subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší.*“ Ustanovení nájmu prostoru sloužícího podnikání se tak aplikují na podnájemní vztah k PSP (resp. jeho části) přiměřeně s přihlédnutím ke zvláštnostem tohoto vztahu a jen v rozsahu, v jakém vzájemná práva a povinnosti nebyly upraveny v podnájemní smlouvě. Toto subsidiární užití však dle názoru Nejvyššího soudu ČR nezahrnuje možnost přezkumu výpovědi z podnájmu, jelikož podnájemní vztah má „slabší“ povahu k hlavnímu nájemnímu vztahu a je nutné také přihlédnout k závislosti z toho vztahu vyplývající (co do svého vzniku, obsahu i trvání).⁶³ Podnájemci tak nenáleží právní ochrana ve stejném rozsahu jako nájemci. Tento názor Nejvyššího soudu vyjádřený v posledně uvedeném rozhodnutí byl zpochybněn Filipem Melzerem a Petrem Téglem,⁶⁴ kteří se staví odmítavě k posouzení podnájmu jako slabšího a akcesorického vztahu k hlavnímu nájemnímu vztahu a připouštějí aplikaci námitek proti výpovědi i v podnájemního vztahu k PSP.

Podnájem může skončit předčasně nejen z důvodu skončení nájemního vztahu, ale též z vůle stran. Za předchozí právní úpravy bylo judikováno,⁶⁵ že podnájem na dobu určitou lze vypovědět před uplynutím sjednané doby. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon neobsahoval speciální úpravu skončení podnájmu na dobu určitou a ustanovení s výčtem výpovědních důvodů pro nájem na dobu určitou se na podnájemní vztah neuplatnila, tak možnost sjednat předčasné skončení podnájmu uzavřeného na dobu určitou smluvními stranám byla ponechána. V posledně zmíněném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR smluvní strany v podnájemní smlouvě omezení výpovědních důvodů nesjednaly, pouze

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019.

⁶³ Tamtéž.

⁶⁴ TÉGL, P., MELZER, F. Podnájem v novém občanském právu. In: *Advokátní deník*, 29.5.2022 [cit. 14.1.2023]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2022/05/29/podnajem-v-novem-obcanskem-pravu/>.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. března 2013, sp. zn. 26 Cdo 4319/2013.

délku výpovědní doby, proto soud shledal, že podnájem bylo možno skončit výpovědí bez uvedení důvodu, nicméně s výpovědní dobou, jak byla smluvně dohodnuta.

3.11 Převod nájmu pronajatého prostoru

Občanský zákoník nově upravuje speciálním ustanovením (§2307) možnost převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání, přičemž uvedené je podmíněno předchozím souhlasem pronajímatele a existencí souvislosti s převodem podnikatelské činnosti (oboje musí být zachyceno písemně). Ustanovení míří na situace, kdy nájemce převádí část svého jmění sloužící k výkonu jeho podnikatelské činnosti (tzv. obchodní závod) na třetí osobu, prakticky může jít například o provoz kadeřnictví nebo lékařskou ordinaci.⁶⁶ Smyslem uvedeného ustanovení bylo usnadnit proces nahrazení nájemce prostor, kdy ukončení původního nájmu a uzavření nové nájemní smlouvy je zredukováno na písemný souhlas pronajímatele. Stěžejní roli pak hraje smlouva o převodu podnikatelské činnosti, jehož součástí tvoří i dohoda o převzetí práv a povinností z nájemní smlouvy.

Není zřejmý úmysl zákonodárce, že by toto ustanovení mělo speciální povahu k §1895 občanského zákoníku, na základě kterého je nově možno postoupit smlouvu a to za podmínky, že s tím souhlasí postoupená strana a pokud dosud nebylo splněno (v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání má plnění trvalou povahu, tedy smlouva by byla postoupena s účinky k tomu, co ještě nebylo plněno, tj. k dosud nevyčerpané době nájmu). Pokud by tedy třetí strana měla zájem o prostory, ale nikoli o podnikatelskou činnost původního nájemce, měly by strany pro úpravu svých práv zvolit institut postoupení smlouvy.

⁶⁶ ŠVESTKA, J., DVORŽÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1329.

4 Vybraná práva a povinnosti smluvních stran u nájmu prostoru sloužícího podnikání

V této kapitole jsou popsány vybraná práva a povinnosti pronajímatele v nájemním vztahu k prostoru sloužícímu podnikání, s důrazem na úpravu nově zavedenou či modifikovanou občanským zákoníkem. Kde je to relevantní, je uvedeno srovnání s předchozí právní úpravou v ZoNebytech a jsou uvedeny rozdíly, včetně jejich dopadu na nájemní vztahy k prostoru sloužícímu podnikání.

4.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Práva a povinnosti pronajímatele jsou v občanském zákoníku stanoveny širěji než u předchozí právní úpravy. ZoNebytech pro pronajímatele stanovoval dva druhy povinností – ve vztahu k předmětu nájmu a ve vztahu k nájemci. Pronajímatel měl povinnost odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu,⁶⁷ na své náklady prostor v takovém stavu udržovat a zabezpečit plnění služeb, které byly s pronájmem spojeny; při posouzení nezpůsobilosti prostor ke smluvenému účelu se vycházelo z faktického stavu prostor.⁶⁸ Vůči nájemci měl pronajímatel povinnost umožnit plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem nebytového prostoru. Stejně povinnosti pronajímatele byly ponechány i v občanském zákoníku, až na drobné nuance, např. je pronajímatel povinen přenechat věc tak, aby ji nájemce mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, fakticky tedy pro pronajímatele užší povinnost, resp. širší možnost výkladu účelu nájmu. Dále jsou výslovně v občanském zákoníku uvedeny některá práva a povinnosti pronajímatele bez ohledu na to, co je předmětem nájmu.

4.2 Práva pronajímatele

4.2.1 Právo prohlídky pronajatého prostoru

Pronajímatel je oprávněn k prohlídce prostoru pro provedení potřebné opravy nebo údržby. Takové prohlídce musí vždy předcházet oznámení nájemci v přiměřené době, s výjimkou naléhavé situace (tj. když je třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení), kdy není pronajímatel povinen zaslat předchozí oznámení.

⁶⁷ Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 26 Cdo 507/2011 v případě, že nájemce převzal nebytové prostory poté, co se seznámil s jejich skutečným stavem, který ale neodpovídal smlouvě, mu bylo zachováno právo na poskytnutí slevy z nájemného/prominutí nájemného, případně od smlouvy odstoupit či ji vypovědět.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. dubna 2012, sp. zn. 25 Cdo 805/2010.

Nájemce je tuto prohlídku povinen umožnit a strpět a pro případ, že by mu vznikly z důvodu prohlídky prostoru obtíže, které nejsou jen nepodstatné, je oprávněn požadovat slevu z nájemného. Forma ani způsob oznámení nejsou předepsané, stejně tak prostor pro výklad poskytuje přiměřená doba, ve které předchozí oznámení musí být učiněno. Kromě toho se nevyžaduje žádná reakce ze strany nájemce, natožpak souhlas.⁶⁹

Pro obě strany by mělo být cílem, aby užívání prostor fungovalo bezproblémově, a proto by komunikace a spolupráce při prohlídce prostoru měla proběhnout bez komplikací. Pokud je třeba neodkladného zásahu, pronajímatel nemusí vstup do prostor dopředu oznamovat nájemci. Nájemce je sice chráněn pro případ, že taková prohlídka mu způsobí nikoli nepodstatné obtíže, nicméně toto ustanovení je dispozitivní. Smluvní strany tak mohou aplikaci vyloučit, případně si dohodnout, co lze považovat za takové obtíže. Nutno dodat, že pod ně nelze zahrnout případnou škodu, kterou by nájemce uplatňoval podle obecných ustanovení o náhradě škody. Je nesporné, že taková obtíž musí mít původ v tom, že nájemce nemůže v důsledku tohoto narušení používat PSP tak, jak by chtěl (potřeboval) a narušení dosahuje nad míru intenzity obvyklou.⁷⁰

V nájemních smlouvách k prostoru sloužícímu podnikání se lze nezdědkat setkat s dohodou o vstupu a prohlídce prostoru pronajímatelem, která má za cíl pronajímatele ujistit, že nájemce užívá prostor tak, jak se dohodli. Opět se jedná o právo, nikoli povinnost pronajímatele, je tedy na něm, zda jej bude chtít pravidelně využívat, nicméně zahrnout toto právo do nájemní smlouvy lze jen doporučit.

Pronajímatel je dále oprávněn ke vstupu do pronajatého prostoru v době tří měsíců, než má nájem skončit, a to za účelem prohlídky prostor potenciálním novým nájemcem v nezbytném rozsahu (§2233 občanského zákoníku). Pro takový případ je povinná přítomnost stávajícího nájemce, na rozdíl od výše popsaného práva pronajímatele na prohlídku prostoru a provedení drobné opravy. V tomto případě se také uplatní právo nájemce na slevu na nájemném dle §2219 odst. 2. (způsobení nepodstatných obtíží).

⁶⁹ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 285-288.

⁷⁰ BAJURA, J., BÁNYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMÁŘIK, R., KŘESTANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-1-11]. Dostupné z: www.aspi.cz.

4.2.2 Zadržovací právo pronajímatele k zajištění svých pohledávek

Občanský zákoník umožňuje pronajímateli použití zadržovacího práva jako zajišťovací institut finančních plnění nájemce. Dle §2234 občanského zákoníku, tedy obecných ustanovení, které se aplikuje subsidiárně na nájem PSP, je pronajímatel oprávněn zadržet movité věci (ty, které se nacházejí na věci nebo v ní) k úhradě své splatné pohledávky. Musí jít o pohledávku, která souvisí nebo vzniká s nájmem pronajatého prostoru, nikoli jiných závazků, které mají mezi sebou pronajímatel a nájemce.⁷¹ Kromě zmíněného obecného ustanovení o nájmu se subsidiárně použijí obecná ustanovení o zadržovacím právu v §1395 – §1398 občanského zákoníku.

Oproti předchozí právní úpravě spočívají změny v zásadě ve dvou aspektech – samotná povaha způsobu zajištění a rozsah pohledávek, pro které je zadržení možno vykonat. ObčZ 1964, který se subsidiárně aplikoval na nájem nebytových prostor, ve vztahu k nájmu upravoval zákonné zástavní, resp. zadržovací, právo v případě, kdy nájemce odnáší věci z pronajatého prostoru, zatímco občanský zákoník uvádí výslovně pouze zadržovací právo a podmínkou pro jeho vykonání není, aby věci byly z prostoru odnášeny nájemcem.

V případě nájemních smluv na nebytový prostor, které účinně vznikly před 1.1.2014, svědčí s ohledem na přechodná ustanovení pronajímateli zákonné zástavní právo nadále i po tomto datu. Pro určení, které právo k zajištění svých pohledávek pronajímatel smí uplatnit, je zásadní, kdy byly movité věci vneseny do nebytového prostoru, resp. prostoru sloužícího podnikání. Byly-li věci vneseny po účinnosti občanského zákoníku, pronajímatel k nim neměl zákonné zástavní právo, ale byl oprávněn je zadržet. Nasnadě je otázka, jak je pronajímatel schopen prokázat, ke kterým věcem má zákonné zástavní právo řídicí se úpravou ObčZ 1964 a ke kterým zadržovací ve smyslu občanského zákoníku. Pro pronajímatele bude zřejmě jednodušší varianta uplatnění zadržovacího práva ke všem věcem, které hodlá zadržet, ačkoli v takovém případě se vystavuje riziku neoprávněného ujmoutí se věci, ke které mu svědčí pouze zástavní právo a kteréžto věci je oprávněn se ujmout až při výkonu zadržovacího práva.

Občanský zákoník nespécifikuje, zda je pronajímatel oprávněn zadržet pouze věci nájemce, zákon hovoří o věcech, které má nájemce na věci nebo v ní. Pokud tak nájemce v prostoru provozuje například autoopravnu, a část prostoru podnajíjí pro účely myčky,

⁷¹ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 335-337.

těžko pronajímatel bude schopen odlišit věci, které patří nájemci a které patří podnájemci. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku tuto nejasnost nekomentuje. Lze se tak domnívat, že pokud by zákonodárce měl záměr specifikovat, že pronajímatel je oprávněn zadržet pouze věci ve vlastnictví nájemce, zákonná formulace by takové upřesnění obsahovala. Zřejmě i s ohledem na podstatné ztížení výkonu zadržovací práva, které by takovým omezením mohlo být v zásadě nevykonatelné, úmysl zákonodárce byl tak, jak uvedeno shora. Občanský zákoník také výslovně neuvádí, že pronajímatel je oprávněn vykonat zadržovací právo pouze za doby trvání nájemního vztahu.⁷²

Oproti předchozí právní úpravě již není specifikováno, že musí jít pouze o pohledávku na nájemném. Musí jít o pohledávku, která souvisí nebo vzniká s nájmem prostoru sloužícího podnikání, nikoli jiných závazků, které mají mezi sebou pronajímatel a nájemce.⁷³ Kromě nájemného typicky půjde o platby za ostatní služby spojené s užíváním prostoru (dodávky energií, úklidové služby, služby recepce apod.).

Po vykonání zadržovacího práva pronajímatel musí vyzoomět nájemce o zadržení s uvedením, které věci byly zadrženy a z jakého důvodu (tj. popis pohledávky, k jejímuž zajištění zadržení vykonal). Po dobu, kdy pronajímatel zadržuje věci nájemce, je povinen s nimi nakládat s péčí řádného hospodáře. Náklady, které pronajímateli jako řádnému držiteli vzniknou při péči o zadržené věci, je oprávněn požadovat po nájemci k úhradě.

Uhradí-li nájemce dluh zajištěný zadržovacím právem, zadržovací právo zanikne. Kromě tohoto způsobu zániku připadá v úvahu poskytnutí jistoty namísto zadržených věcí nebo vzdání se svého zadržovacího práva pronajímatelem. Zánik zadržovacího práva mimo vůli smluvních stran nastane v případě zániku zadržených věcí nebo dostanou-li se věci trvale z moci pronajímatele. Nicméně tím není dotčena odpovědnost pronajímatele, dojde-li k zániku nebo odnětí věcí z jeho moci v důsledku zanedbání povinnosti řádné péče o ně.

Nedojde-li k úhradě zajištěných pohledávek nájemcem, je pronajímatel oprávněn zadržené věci zpeněžit, a to v podstatě třemi způsoby: zpeněžením ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (ZVD), prodejem zástavy podle jiného

⁷² BAJURA, J., BÁNYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMAŘÍK, R., KŘEŠŤANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-1-11]. Dostupné z: www.aspi.cz

⁷³ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 335-337.

zákona (§ 353a a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních – ZŘS), anebo jiným způsobem, pokud byl takový způsob dohodnut písemně s nájemcem. Ani jeden z možných způsobů však neposkytuje pronajímateli snadnou cestu k ochraně svých práv a majetku. Zákon o veřejných dražbách počítá pro nedobrovolnou dražbu s nutností existence vykonatelného rozhodnutí (soudního, notářského nebo rozhodčího nálezu), kromě toho dle definice v §36 odst. 2 ZVD mezi dražební věřitele nezahrnuje oprávněného ze zadržovacího práva. Podobně je to v případě ZŘS, kdy řízení lze zahájit jen na návrh zástavního věřitele, který se domáhá soudního prodeje zástavy, neumožňují jiné právní předpisy soudní prodej zástavy.⁷⁴ Nadto písemná dohoda s nájemcem o výkonu zadržovacího práva bývá v praxi spíše ojedinělá.

4.3 Povinnosti pronajímatele

4.3.1 Povinnost přenechat prostor do užívání nájemci a zajistit nerušené užívání a ochranu nájemci

Povinnost přenechat prostor nájemci je jednou ze základních povinností pronajímatele, bez které by nebylo možné, aby nájem vznikl.

Prostor sloužící podnikání nemusí být nutně ve stavu, aby mohl být užíván k obvyklému nebo sjednanému účelu. U komerčních nájmu se strany mohou dohodnout na předání tzv. *shell&core*, tedy jen ve stavu jakési prázdné skořápky, kterou si nájemce dostaví podle sebe, aby prostory sloužily zamýšlenému účelu. V případě, že prostor má vady, není nájemce povinen jej převzít (§1910 občanského zákoníku).

Po celou dobu nájmu je dále pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání prostoru, přičemž taková povinnost má formu jak konání, tak nekonání, a to v podobě faktické či právní. Tedy zajistit nerušení v důsledku zřízení práv třetích osob, kterými je nájemce rušen v užívání, nebo např. nedostatečné údržby nemovitosti, ve které je prostor umístěn. Tato povinnost se uplatní vůči zásahům způsobeným pronajímatelem, ale i třetím osobám, vůči nimž je pronajímatel povinen nájemce chránit – jednak vůči hrozícím zásahům do nájemního práva nájemce, tak při způsobené újmě nájemci. Tímto ale není vyloučeno právo nájemce zajistit si nerušené užívání či ochranu proti zásahům sám, samozřejmě v rámci zákonných mezí s využitím zákonem

⁷⁴ KARCHŇÁKOVA, J. Výkon zadržovacího práva. [online] In: *Bulletin advokacie* [online] 15.10.2015 [cit. 28.06.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vykon-zadrzovaciho-prava>

poskytnutých prostředků. Je na uvážení nájemce, zda se bude bránit svépomocí nebo se obrátí s žádostí o ochranu na pronajímatele.

Při odevzdání prostoru je pronajímatel povinen nájemci předat vše, co je třeba k jeho řádnému užívání. Typicky půjde o klíče, návody k použití spotřebičů či jiných zařízení umístěných v prostoru či požární a evakuační plány budovy, domovní řád, aj.

4.3.2 Povinnost udržovat stav prostoru, aby ho nájemce mohl užívat

Na výše popsanou povinnost bezprostředně navazuje povinnost pronajímatele udržovat stav pronajatého prostoru tak, aby jej nájemce mohl užívat. Tato povinnost v sobě zahrnuje aktivní jednání pronajímatele, nekonání by mělo zřejmě opačný efekt i vzhledem k tomu, že každý prostor se užíváním opotřebovává a údržba je nezbytná. Rozdělení povinností mezi smluvní strany ve vztahu k údržbě prostoru si lze dispozitivně dohodnout jinak, přičemž k předcházení nedorozumění je dobré mít takové ujednání odchylné od obecné úpravy zachyceno písemně v nájemní smlouvě.

4.3.3 Povinnost běžné údržby pronajatého prostoru a jeho nezbytných oprav

Nedohodnou-li si smluvní strany jinak, běžnou údržbu zajišťuje nájemce, ostatní včetně nezbytných oprav zajišťuje pronajímatel. Dle Důvodové zprávy⁷⁵ k občanskému zákoníku se za běžnou údržbu považuje údržba „*spočívající v zachování funkčního, resp. řádného stavu věci, jako např. výměna žárovky*“.

Strany si mohou dohodnout rozdělení péče o prostor nikoli z hlediska „běžnosti“, ale například stanovením maximální částky, kterou je nájemce povinen za údržbu vynaložit (pro jednotlivý případ, nebo stanovením celkové maximální částky vynaložené v určitém časovém období).

U rozsáhlých komerčních pronájmů je zavedenou praxí, že pronajímatel má zajištěnou specializovanou firmu na správu budov, která pokrývá nejen běžnou údržbu ale i drobné opravy, které zajišťuje jinak nájemce. Ten má tak pouze povinnost nahlásit pronajímateli či správci nutnost provedení běžné údržby nebo drobné opravy. V případě, že nájemce běžnou údržbu, ke které je povinen, nezajistí, bude odpovědný za škodu, která pronajímateli v důsledku jejího nezajištění vznikne. Povinnost oprav může být

⁷⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 2207. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s.492.

pronajímatelem vynucena až při skončení nájmu, nikoli již v jeho průběhu (nicméně nájemce je bez dalšího oprávněn zajistit opravu již v průběhu nájmu).⁷⁶

Poruší-li pronajímátel svoji povinnost zajistit ostatní údržbu a nezbytnou opravu, bude nájemci odpovídat za škodu v důsledku takového opomenutí způsobenou. Pronajímátel ale není odpovědný za vadu, o které smluvní strany věděly v době uzavření nájemní smlouvy a která nebrání užívání věci. Pro vyloučení odpovědnosti je třeba, aby byly splněny oba předpoklady kumulativně a zda vada brání užívání věci je potřeba posuzovat objektivně.⁷⁷ Lze doporučit popis takové zjevné vady v nájemní smlouvě (resp. předávacím protokolu, který bude její součástí), případně doplnění obrazovou dokumentací, která ulehčí důkaznímu břemenu, bude-li mezi stranami v budoucnu spor o typ či rozsah takové vady.

Jako důsledek nesplnění povinnosti k údržbě/opravě ze strany pronajímátele pak může vzniknout vada, která, nebude-li ze strany pronajímátele odstraněna, může vyústit v nepoužitelnost prostoru a naplnění výpovědního důvodu pro skončení nájmu nájemcem bez výpovědní doby dle §2227 občanského zákoníku.

4.4 Práva a povinnosti nájemce

Podle předchozí právní úpravy byl nájemce povinen pronajímáтели oznamovat potřebu oprav a umožnit jejich provedení, dále vyžádat si souhlas pronajímátele v případě, že chtěl změnit předmět podnikání provozovaného v nebytovém prostoru a zároveň taková změna podstatným způsobem ovlivnila využití nebytového prostoru. Občanský zákoník povinnost oprav výslovně rozdělil mezi smluvní strany, jak už bylo zmíněno výše – běžné opravy jdou na vrub nájemce, ostatní pak za pronajímátele, nezavázal-li se tento k zajištění i běžných oprav.

Dále v této kapitole jsou popsány ty práva a povinnosti nájemce, které nezrcadlí práva a povinnosti pronajímátele popsané v předchozí podkapitole.

4.4.1 Povinnost užívání pronajatého prostoru jako řádný hospodář

Je-li určitá věc pronajata, předpokládá se, že bude opravdu užívána. Rozdíl však může činit to, zda užívání má povahu povinnosti nájemce či je jeho výlučným právem,

⁷⁶ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 248.

⁷⁷ PETROV, J. VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 2389.

resp. právem jejího neužívání. Pro rozsah a způsob užívání může být stanoven i určitý standard, který je třeba po celou dobu pronájmu dodržovat.

ZoNebytech ve svém ustanovení §5 odst. 2 stanovoval, že nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v nájemní smlouvě. Nedohodnuly-li si strany ve smlouvě odlišnou úpravu, nebyl nájemce povinen nebytový prostor užívat. ObčZ 1964 ve svém ustanovení §665 odst. 2 stanovoval, že nájemce byl povinen užívat věc pouze v případě, že tak bylo dohodnuto, nebo v případě, že by neužíváním byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Povinnost nájemce platit nájemné, jakožto jedna z povinných náležitostí nájemní smlouvy, však i v takovém případě zůstala nedotčena, ačkoli výslovné vyjádření v zákoně chybělo.

V občanském zákoníku je povinnost užívání zahrnuta přímo v obecném ustanovení §2213, které obsahuje i povinnost platit nájemné. Nájemce je povinen užívat pronajatou věc i bez zvláštního ujednání jako řádný hospodář k ujednanému účelu; není-li účel ujednán, pak k účelu obvyklému. Jazykové vyjádření ustanovení udává, že i kdyby si to strany výslovně neujednaly (ústně nebo písemně), je nájemce povinen pronajatý prostor sloužící podnikání užívat jako řádný hospodář.⁷⁸ Z Důvodové zprávy⁷⁹ však vyplývá, že vzhledem k dovětku „jako řádný hospodář“ fakticky nájemce není povinen věc užívat, je-li takové „neužívání“ v souladu s péčí řádného hospodáře, zejména tedy nehrozí-li škoda nebo znehodnocení prostoru, nebo nesjednaly-li si smluvní strany výslovně užívání a jeho formu.

Občanský zákoník užívá kritérium jednat jako řádný hospodář v několika ustanoveních pro různé situace, ale tento pojem není přímo definován.⁸⁰ S jeho vymezením pomáhá odborná literatura a judikatura, která stanovuje několik předpokladů, které musí být naplněny při péči jako řádný hospodář. Vždy je však takovou péčí nutno posuzovat vzhledem ke konkrétním okolnostem daného případu. Standard péče řádného hospodáře o cizí majetek se bude posuzovat podobně jako při výkonu funkce člena voleného orgánu. V ustanovení §159 odst. 1 občanský zákoník stanovuje, že volení členové orgánů se zavazují funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Podobně lze tyto složky péče aplikovat i na povinnost péče

⁷⁸ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 48.

⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 2207. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s.493.

⁸⁰ Užívání věci jako řádný hospodář upravoval i ObčZ 1964, např. v ustanovení §162 týkajícím se nakládání se zástavou, kdy řádná péče představovala zejména opatřovat věc a chránit ji před poškozením, ztrátou a zničením.

nájemce, zejména ve vztahu k znalostem a pečlivosti. Ne však zcela absolutně, poněvadž nájemce nespravuje cizí věc, ale je oprávněn ji pouze užívat. I přesto je však nájemce obecně povinen užívat věc se stejnou péčí, jakou by vynakládal její vlastník.⁸¹ Ponechává se však na vůli stran, zda si rozsah péče nedohodnou odlišně v nájemní smlouvě. U komerčních nájmu není neobvyklé například ujednání povinnosti nájemce nechat věc pojistit proti škodě. Tím se však nájemce nezbavuje povinnosti užívání pronajatého prostoru s péčí řádného hospodáře.

Odpovídající péče je posuzována vždy také s ohledem na účel nájmu. Vyjádření účelu je jedním z předpokladů pro to, aby se aplikovala speciální ustanovení pro nájem prostoru sloužícího podnikání. Účel může být vyjádřen obecně (pro podnikání) nebo více specifikován (např. pro provoz ordinace dětského lékaře).

Není-li účel vyjádřen, pak se jako standard uplatní účel obvyklý. Jelikož nová právní úprava již nepracuje s rozlišením účelu dle veřejnoprávního schválení užívání prostoru, stanovení obvyklého účelu může být nesnadným úkolem, zejména pak pokud se strany ocitnou ve sporu o obsahu jejich vzájemných práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Lze si představit situace, kdy strany pronajmou prostor, ve kterém nájemce provozuje svoji podnikatelskou činnost, ačkoli dosud byl prostor užíván pro účely bydlení. Obvyklý účel tak je odlišný od skutečného, pro který nájemce prostor opravdu užívá. Zásadní roli pak budou hrát důkazy jako předmluvní komunikace či nájemní smlouva samotná, byla-li uzavřena písemně.

Poruší-li nájemce povinnost užívat věc s péčí řádného hospodáře, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu újmy, která mu porušením vznikla. K náhradě bude nájemce povinen též v případě podnájmu, jelikož odpovídá stejně, jako by věc užíval sám, ačkoli umožnil nakládat s ní třetí osobě (§2216 občanského zákoníku). Jak bylo uvedeno v podkapitole 3.10 – *Podnájem pronajatého prostoru* výše, klíčovou ochranu pro nájemce představují ujednání mezi nájemcem a podnájemcem, které by měla reflektovat co nejpodobněji nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem.

4.4.2 Právo učinit změnu činnosti v pronajatém prostoru

Dle ZoNebytech byl nájemce povinen oznámit pronajímateli a požádat ho o předchozí písemný souhlas, hodlal-li změnit předmět podnikání v provozovně

⁸¹ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 268.

umístěné v nebytovém prostoru, ovlivnila-li by zároveň taková změna podstatným způsobem využití takového prostoru.

Občanský zákoník v ustanovení §2304 zakazuje nájemci provozovat jinou činnost (nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu) než jak vyplývá z dohody o účelu nájmu nebo důvodného očekávání stran při uzavření nájemní smlouvy, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele či ostatní uživatele nemovité věci. Uvedený zákaz však neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

Občanský zákoník podmiňuje možnost nájemce provést změny v pronajatém prostoru posouzením dopadu plánovaných změn. Nájemce musí vzít v potaz kromě možného podstatného dopadu změny na prostor také zhoršení poměrů v nemovité věci a zájmy pronajímatele a ostatních uživatelů nemovité věci. Předchozí právní úprava změnu podmiňovala souhlasem pronajímatele a takové posouzení bylo tak subjektivně na něm.

Klíčový význam sehrává měřítko podstatného rozsahu a přiměřenosti změny, kterou by změna činnosti nebo způsobu či podmínky jejího výkonu přinesly. ZoNebytech soustředil dopad změny pouze na využití prostoru samotného, zatímco občanský zákoník bere ohled též na pronajímatele a ostatní uživatele nemovité věci. Kromě toho občanský zákoník vztahuje změnu jednak k předmětu samotné činnosti vykonávané v prostoru sloužícím podnikání, tak způsobu či podmínkám, za nichž je činnost vykonávána. Důvodová zpráva⁸² uvádí např. změnu v čase činnosti z denní na noční, přičemž důsledkem takového hrubého porušení povinnosti je právo pronajímatele nájem vypovědět, pokud nájemce nejprve nezareaguje přiměřeně na výzvu pronajímatele k nápravě; pro uvedený případ např. dodržování nočního klidu v době mezi 22:00 a ranní 6:00, po kterou nájemce činnost vždy přeruší.

Možnosti úpravy prostoru v průběhu nájmu bývá věnován v komerčních nájemních smlouvách zvláštní důraz, protože nájemci zaručuje flexibilitu, zejména jednání se o dlouhodobé nájmy. Zároveň způsob užívání prostoru má dopad na jeho stav při předání na konci nájmu a pronajímatel by neměl na počátku při vyjednávání o nájemní

⁸² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 2304. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

smlouvě opomenout ujednání o povinnosti nájemce při skončení nájmu, jako např. povinnost nové výmalby prostor, odstranění vybudovaných přiček či podlahových krytin.

4.4.3 Právo učinit změnu na pronajatém prostoru za doby trvání nájmu

Za účinnosti předchozí právní úpravy se na změny na pronajatém nebytovém prostoru aplikovalo ustanovení §667 odst. 1 ObčZ1964.⁸³ Toto ustanovení upravovalo právo nájemce provést změny pouze se souhlasem pronajímatele, který byl povinen uhradit náklady jen pokud se k tomu zavázal. Nedohodnuly-li se smluvní strany jinak, pak nájemce byl oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu; pokud pronajímatel souhlas neudělil, pak se nájemce mohl po skončení nájmu domáhat pouze protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci. Neudělil-li pronajímatel souhlas, pak byl nájemce povinen uvést prostor po skončení nájmu do původního stavu. V praxi se pak nezdá smluvní strany zejména u dlouhodobějších nájmu dohodly na postupu, dle kterého náklady vynaložené nájemcem na úpravu prostoru byly započteny proti pohledávce pronajímatele na nájemném. Pro takovou dohodu bylo stěžejní, aby si strany ujednaly jasné podmínky, zejména splatnost a maximální výši částky vynaložené na úpravu prostoru a také, v jakém stavu bude prostor navrácen pronajímateli po ukončení nájmu. Pokud si strany nedohodly maximální výši „příspěvku“, i přesto takové ujednání nebylo nutně neplatné. Nevyšší soud ČR⁸⁴ ve svém rozhodnutí judikoval, že se smluvní strany mohou dohodnout na započtení nákladů rekonstrukce na nájemné, ačkoli v době dohody není známá výše nákladů, pokud však je taková pohledávka dodatečně objektivně určitelná. Na započtení pohledávek se uplatnila obecná ustanovení ObčZ 1964.

Závěrem k výše popsané předchozí právní úpravě je vhodné doplnit pravidlo, které platilo pro případ, kdy nájem skončil a nájemce byl připraven vrátit prostor pronajímateli, ale pronajímatel bezdůvodně odmítl prostor převzít. Nájemce se tak neocítl v prodlení s předáním a nevzniklo na jeho straně ani bezdůvodné obohacení.⁸⁵

Právní úprava v občanském zákoníku je v hlavních principech stejná jako předchozí, lze však najít několik rozdílů. Nájemce je oprávněn provést změnu věci pouze se souhlasem pronajímatele (dle občanského zákoníku platí, že pokud byla nájemní

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. května 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001.

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. června 2002, sp. zn. 28 Cdo 1028/2002.

⁸⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005.

smlouva uzavřena písemně, ve stejné formě musí být udělen i tento souhlas). Znění předchozí právní úpravy obsahovalo formulaci „změny na věci“, kdežto občanský zákoník pracuje se slovním spojením „změny věci“. I přes formulační změnu lze mít za to, že fakticky k úpravě v tomto ohledu nedošlo. Změna prostoru či změna na prostoru v důsledku vede k tomu samému – změnám jeho velikosti, vnitřní dispozice či vybavení, nikoli přeměny prostoru samotného (fakticky nelze uvažovat o změně na něco jiného než prostor).

Občanský zákoník, na rozdíl od předchozí právní úpravy, vyžaduje předchozí souhlas pronajímatele se změnou prostoru; je tak zřejmý záměr zákonodárce, aby pronajímatel souhlasil před započítím změny prostoru sloužícího podnikání. Tato změna by měla eliminovat situace, kdy nájemce započne se změnou a teprve poté požádá pronajímatele o souhlas. Rozdílné představy obou stran pak mohou iniciovat ve vzájemné osočování z porušení nájemní smlouvy či zákona a eskalaci až do předčasného skončení nájmu či žaloby na náhradu škody. Pokud však pronajímatel neudělí souhlas dodatečně a tím nastalý stav zhojí.

Podle předchozí právní úpravy platilo, že nedal-li pronajímatel souhlas, pak nájemce při skončení nájmu byl povinen na své náklady uvést nebytový prostor do původního stavu. Pokud však prováděnými změnami hrozila pronajímateli značná škoda, byl oprávněn odstoupit od smlouvy. Občanský zákoník posílal postavení pronajímatele tím, že je dle §2220 odst. 2 oprávněn požadovat uvedení prostoru do původního stavu kdykoli, nikoli až při skončení nájmu; v případě, že nájemce tuto výzvu nevyslyší, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nově také pronajímateli nemusí být způsobena značná škoda, postačí, že nájemce provedl/provádí (jakoukoli) změnu bez jeho předchozího souhlasu.

Jak naznačeno v předchozím odstavci, právní úpravy se dále liší možným postupem pro pronajímatele po provedení změny prostoru bez souhlasu. ObčZ 1964 dával možnost pronajímateli odstoupit od smlouvy, kdežto občanský zákoník umožňuje dát výpověď bez výpovědní doby. Oba způsoby mají za následek okamžité skončení nájmu, nicméně s rozdílným dopadem na vzájemný vztah pronajímatele a nájemce. Odstoupením se nájemní smlouva ruší od počátku, zatímco výpověď se ruší ke dni výpovědi. Vždy bude na smluvních stranách, aby si mezi sebou vyrovnaly vzájemné závazky, ať už bezdůvodné obohacení (v případě odstoupení) nebo splatné závazky (v případě

výpovědi), nebo pro oba případy také náhradu škody v důsledku provedené změny prostoru.

Neméně důležitou otázkou při změně prostoru je úhrada nákladů s takovou změnou spojených. Opět zde sehrává klíčovou roli dohoda smluvních stran. Platilo a platí nadále, že náklady spojené se změnou prostoru nese primárně nájemce, smluvní strany si však mohou dohodnout náhradu nákladů pronajímatelem nebo rozdělení nákladů mezi obě strany. Předchozí právní úprava opravňovala nájemce, za předpokladu, že se pronajímatel zavázal k úhradě nákladů, žádat úhradu nákladů po skončení nájmu, a to ve výši po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo. Pokud pronajímatel se změnou souhlasil bez závazku uhradit náklady, byl nájemce oprávněn požadovat pouze protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota prostoru provedenou změnou. Občanský zákoník dává nájemci právo na vypořádání za odsouhlasené změny při skončení nájmu, pokud v důsledku změn došlo k zhodnocení prostoru. Měřítkem pro obě právní úpravy byla míra zhodnocení prostoru. Nutno rozlišovat náklady na změnu prostoru a investice, tedy nikoli nutné náklady, ale finanční náklady vedoucí ke zhodnocení prostoru. Tento rozdíl je třeba vzít v potaz při vypořádání vzájemných závazků při (zpravidla předčasném) skončení nájmu.⁸⁶

⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 28 Cdo 329/2010-359.

5 Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání

V této kapitole je věnována pozornost možnostem skončení nájmu ze strany pronajímatele i nájemce, s ohledem na rozsáhlost této matérie není cílem rozbor všech možností, jak a kdy lze nájem skončit.

5.1 Skončení nájmu na dobu určitou

Občanský zákoník upravuje v pododdíle věnujícímu se nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědní důvody pro pronajímatele i nájemce v případě nájmu na dobu určitou i neurčitou. Kromě toho však v §2311 stanovuje, že obdobně se použijí ustanovení nájmu bytu na dobu určitou na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou. Díky tomu se zákonné možnosti pro výpověď nájmu pro pronajímatele i nájemce rozšiřují o několik dalších důvodů.

Nájem nejčastěji skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Den skončení nájmu je obvykle sjednán lhůtou určenou podle měsíců či let. Nezřídka však nejednoznačné vymezení doby nájmu způsobí nejasnosti, který den je tím posledním. Zřejmě v zájmu eliminace takových nedorozumění a jak uvádí Důvodová zpráva⁸⁷ k ustanovením §600-608 uvádí výslovně, pro případ počítání doby nájmu se neuplatní ustanovení §607 o počítání času, a tedy pokud poslední den nájmu připadne na neděli či státní svátek, pak nájem končí takovým dnem a neposouvá se (na rozdíl od lhůt), na nejbližší následující pracovní den. Obecným doporučením je, aby strany v písemně podepsané nájemní smlouvě uvedly kromě sjednané doby také konečné datum, resp. konkrétní den, ke kterému nájem skončí.

5.1.1 Výpověď z nájmu pronajímatelem pro plánované odstranění stavby, v níž je umístěn pronajatý prostor

Občanský zákoník dává právo výpovědi pronajímateli, „*má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat*“ (§ 2309 písm. a)).

⁸⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 2304. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 143.

Výpovědní důvod je založen na objektivním základě. Občanský zákoník jako předpoklad tohoto výpovědního důvodu na rozdíl od předchozí právní úpravy v ZoNebytech nepožaduje veřejnoprávní rozhodnutí. Výpověď nájmu s odůvodněním plánovaného odstranění stavby nebo její přestavby je tak ponechána zcela na vůli pronajímatele. Ačkoli Důvodová zpráva k občanskému zákoníku u ustanovení o výpovědních důvodech pro skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání neuvádí žádné odůvodnění, lze mít za to, že zákonodárcovým záměrem bylo vyloučit možné zneužití tohoto práva připojením předpokladu, že pronajímatel nutně odstranění nebo přestavbu budovy nemusel ani nemohl předvídat. Vzhledem k tomuto omezení půjde o případy náhlého poškození budovy, v jejímž důsledku bude nutně její odstranění nebo rekonstrukce, jako např. poškození povodní nebo výbuchem plynu, které způsobí narušení statiky domu.

Nastíněné situace opravňují k výpovědi nejenom pronajímatele, ale též nájemce, který je dle §2308 písm. b) občanského zákoníku oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou, pokud pronajatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel mu nezajistí odpovídající náhradní prostor. Pro tento případ však nejde o nezpůsobilost prostoru obecně, ale ve vztahu k provozované podnikatelské činnosti. Může se jednat o situaci, kdy prostor byl pronajat pro provoz kosmetického salonu, ale z důvodu poškození a vlhkosti zdí následkem povodní není možné z hygienických důvodů tuto činnost v prostoru nadále provozovat. Nájemce je oprávněn po pronajímateli požadovat náhradní prostor. Nemá-li však pronajímatel k dispozici jiný vhodný prostor, pak nezbývá nájemci než se z nájemního vztahu vyvázat výpovědí.

K uvedenému výpovědnímu důvodu v občanském zákoníku týkajícímu se odstranění stavby je nutno ještě doplnit obdobný výpovědní důvod pro nájem bytu, který se na podnikatelský nájem také aplikuje. Pronajímatel je oprávněn dát výpověď v případě, že má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Pro tento případ je použitelné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR,⁸⁸ ze kterého plyne, že jedná-li se o výpovědní důvod spočívající v rozhodnutí o odstranění stavby, které je později zrušeno, nemá zrušení takového rozhodnutí vliv na stav v době, kdy byla výpověď

⁸⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. listopadu 2005, sp. zn. 28 Cdo 1260/2005. Srov. ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1342.

dána a kdy pronajímatel vycházel z vykonatelného rozhodnutí. Analogicky lze tento závěr uplatnit i pro výpověď dle §2309 písm. a) občanského zákoníku, pokud by stav vyžadující odstranění či přestavbu budovy byl později překonán. Jinými smlouvy učiněnou výpověď nelze z tohoto důvodu zrušit.

5.1.2 Výpověď z nájmu pronajímatelem z důvodu hrubého porušení povinností nájemcem

Občanský zákoník výslovně zmiňuje hrubé porušení povinností v §2309 písm. b): *„porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením §2305 [pozn.: toto ustanovení upravuje právo nájemce opatřit nemovitou věc, ve které se prostor sloužící podnikání nachází, štíty, návěstími nebo jinými znameními], nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání“.*

V občanském zákoníku se na nájemní vztah prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou, uplatní též ustanovení o skončení nájmu bytu, které v §2288 poskytuje výpovědní důvod pro pronajímatele, pokud nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Zatímco ve speciálních ustanoveních o nájmu prostoru sloužícího podnikání se hovoří o porušení povinností vůči pronajímateli, v ZoNebytech se jednalo o obecné povinnosti nájemce vyplývající ze zákona. V §2288 občanského zákoníku se pak hovoří o porušení povinností vyplývajících z nájmu. Nájemce má povinnosti nejen vůči pronajímateli, ale také i obecné povinnosti, které tvoří sjednané povinnosti ve smlouvě a povinnosti vyplývající ze zákona.

Klíčové je tak určit, co se rozumí hrubým porušením povinností, které může dát vzniknout právu pronajímatele na výpověď z nájmu. Speciální úprava občanského zákoníku o nájmu PSP obsahuje nedokonavou formu slovesa porušovat, která tak předpokládá určité trvání nebo opakování porušení povinností nájemce. Lze souhlasit s JUDr. Bajurou,⁸⁹ že je možno využít dřívější judikaturu k nájmu bytu, dle které i jednorázové porušení povinností může mít intenzitu hrubého porušení, stejně jako méně závažné porušení, které však trvá po určitou dobu a v souhrnu ho lze považovat za hrubé porušení povinnosti. Vždy bude třeba posuzovat konkrétní okolnosti, za kterých

⁸⁹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1342.

k porušení/porušování povinnosti došlo a zda byla naplněna požadovaná intenzita hrubého porušení.

Občanský zákoník dále v pododdílu obecných ustanovení o nájmu poskytuje právo pro obě smluvní strany vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud druhá strana porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem a tím jí působí značnou újmu. Stejně jako u hrubého porušení povinnosti, i v tomto případě je klíčové posouzení intenzity pro naplnění porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Bude také třeba přihlídnout k době, po kterou již nájem trvá, k zavinění (nedbalostní či úmyslné), následkům porušení nebo zda porušující strana neustane v porušování ani přes výzvu.⁹⁰ Při posouzení je možné přihlídnout k příkladům zvlášť závažného porušení povinností nájemcem v §2291 občanského zákoníku, mezi kterými jsou uvedeny např. neplacení nájemného po dobu alespoň tří měsíců či poškozování bytu/domu nenapravitelným způsobem.

Charakter a intenzita porušování je tak zásadní pro určení o jaký způsob porušení povinností se jedná – zda hrubé či zvlášť závažné porušení. Smluvní strany si v nájemní smlouvě mohou určit konkrétní (či vícero takových) porušení, které budou mít za následek vznik práva na výpověď.

5.1.3 Výpověď z nájmu pronajímatelem při změně vlastnického práva k pronajatému prostoru

U nájmu prostoru sloužícího podnikání platí pravidlo, že ani pronajímatel ani nájemce nejsou oprávněni dát výpověď, pokud dojde ke změně vlastnictví budovy, v níž se PSP nachází (nedohodnou-li se v nájemní smlouvě jinak). Takovou výpověď lze podle §2222 odst. 1 občanského zákoníku učinit pouze v omezené době (pro pronajímatele tři měsíce poté, co se dozvěděl o nájmu, pro nájemce tři měsíce poté, co se dozvěděl o změně vlastní. Dále občanský zákoník posílil postavení kupujícího, pokud tento při koupi neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata; v takové situaci je nový vlastník-pronajímatel oprávněn nájem vypovědět, přičemž nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, zůstávají nedotčena.

U kupujícího se předpokládá a v praxi u komerčních nemovitostí tomu tak většinou bývá, že před uskutečněním koupě si k věci zjistí veškeré dostupné informace v rámci právní prověrky (tzv. *due-diligence*), včetně toho, zda věc (či její část)

⁹⁰ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 331.

není pronajata. I bez provedení takové prověrky pro nového vlastníka nejsou závazná ujednání o povinnostech pronajímatele, které zákon nestanoví, pokud nový vlastník o těchto ujednáních nevěděl (§2221(2) občanského zákoníku). S ohledem na dříve uvedené však kupující v rámci vyjednávacího procesu zpravidla provádí i prověrku nájemních smluv (u rozsáhlých komerčních nájmu), a proto na toto ustanovení nemůže spoléhat. Pro každého rozumně uvažujícího investora je otázka (ne)existence nájmu klíčovou záležitostí, protože může ovlivnit možnost dalšího nakládání s nemovitostí i na dlouhá léta. V souvislosti se změnou vlastnictví a skončení nájmu výpovědi pak občanský zákoník poskytuje straně, která nájem nevypověděla, právo na odstupné, které má kompenzovat újmu v souvislosti s předčasně skončeným nájmem (§2223 občanského zákoníku). U nájmu rozsáhlých ploch v komerčních budovách je uvedené ustanovení jedno z těch, jejichž aplikace bývá často smluvně vyloučena.

5.1.4 Výpověď z nájmu pronajímatelem při neoprávněně sjednaném podnájmu nájemcem

S ohledem na subsidiární použití obecných ustanovení o nájmu bytu na nájem prostoru sloužícího podnikání lze dojít k závěru, že občanský zákoník počítá s možností podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nicméně pouze za předpokladu, že sám v prostorech podniká (analogie s vyjádřením „*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí.*“ v ustanovení §2274 občanského zákoníku).

Ačkoli není nájemce povinen si vyžádat souhlas k podnájmu, je povinen oznámit vznik podnájmu pronajímateli bez zbytečného odkladu (§2272 občanského zákoníku). Pokud by tak neučinil do dvou měsíců, má se za to, že závažně porušil svou povinnost, které ve spojení v §2309 písm. b) by mohlo vést k výpovědi nájmu pronajímatelem.

V praxi je však běžnější úprava nutnosti předchozího souhlasu pronajímatele s podnájmem PSP nebo jeho části, která tak poskytuje pronajímateli přehled o tom, kdo PSP skutečně užívá. U velkých komerčních budov pak takové ujednání představuje praktickou nutnost, aby i podnájemce měl zajištěný přístup do budovy přes recepci, často vybavenou turnikety na vstupní karty, které jsou vydávány na základě informací poskytovaných ze strany nájemců pronajímateli.

5.1.5 Výpověď z nájmu pronajímatelem při nedovolené změně pronajatého prostoru nebo změně předmětu podnikání v něm provozovaném

Občanský zákoník dále poskytl pronajímátele právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce provedl změnu na věci bez jeho souhlasu a nájemce na žádost pronajímatele neuvedl věc do původního stavu, jakmile byl o to požádán (§2220 občanského zákoníku). Změnu pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen odstranit nejpozději při skončení nájmu.

Dle občanského zákoníku je nájemce oprávněn změnit výkon své činnosti nebo provozovat jinou činnost v PSP, než jak vyplývá z účelu nájmu nebo dohody stran, pokud taková změna nezpůsobí podstatné zhoršení poměrů v nemovité věci či nad přiměřenou míru nepoškozuje pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

S ohledem na subsidiární použití ustanovení o nájmu bytu na nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou, musí být z důvodu obligatorní písemné formy stanovené v §2286 případná výpověď zachycena písemně.

Speciální ustanovení §2308 občanského zákoníku týkající se nájmu PSP dává právo nájemci skončit nájem na dobu určitou výpovědí ve třech případech: (i) ztráta způsobilosti nájemce k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, (ii) přestane-li být prostor objektivně způsobilý k výkonu činnosti a ze strany pronajímatele není zajištěn náhradní prostor, a (iii) porušuje-li pronajímátele hrubě své povinnosti vůči nájemci.

5.1.6 Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu ztráty způsobilosti k činnosti, pro kterou je pronajatý prostor určen

Občanský zákoník nestanovuje konkrétní oprávnění, které má nájemce ztratit, a tedy posouzení se bude v jednotlivých případech odvíjet od vůle stran v době uzavření nájemní smlouvy a také od skutečnosti, že nájemce ztrátu způsobilosti nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit a nastala až po uzavření smlouvy.⁹¹

⁹¹ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 503.

5.1.7 Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu objektivní nezpůsobilosti pronajatého prostoru k výkonu podnikatelské činnosti a nezajištění náhradního prostoru pronajímatelem

Mezi povinnosti pronajímatele popsané výše patří také povinnost pronajímatele udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke smluvenému užívání (§2205 písm. b) občanského zákoníku). Pokud tuto povinnost pronajímatel nedodrží, je nájemce oprávněn k výpovědi nájmu. Nezpůsobilost prostor ve smyslu ustanovení §2308 odst. 1 písm. b) je chápána jako objektivně nastalá nezpůsobilost, tedy zahrnuje absenci zavinění nájemcem, např. v důsledku živelních pohrom nebo změny právních předpisů.⁹² Občanský zákoník požaduje po pronajímatelem, aby v případě nezpůsobilosti prostoru zajistil nájemci náhradní prostor. Teprve pokud takový prostor nezajistí, je výpovědní důvod naplněn. Pronajímatel povinnost zajistit náhradní prostor nemá, pro urychlení řešení situace tak může avizovat nájemci, že náhradní prostor nezajistí. I pokud by ho zajistil, nájemce nemá povinnost ho přijmout, není-li takový prostor „odpovídající“. Opět tak bude nutné přihlídnout ke stavu a povaze původního prostoru, stejně jako k povaze provozované činnosti nájemcem v něm a také hledisku, že by se neměl měnit obsah nájemní smlouvy – co do výše nájemného, výměry prostoru apod.).⁹³

5.1.8 Výpověď z nájmu nájemcem z důvodu hrubého porušování povinností pronajímatelem

Ne s každým porušením a s každou povinností pronajímatele je spojeno právo nájemce nájem vypovědět. Je nutné posoudit jak samotnou povinnost, tak intenzitu či periodicitu porušení (jedné či více povinností najednou), a to vždy z konkrétního nájemního vztahu, konkrétních okolností a situace. Klíčová však bude intenzita porušení/porušování povinností, která musí dosáhnout úrovně hrubého porušení. A v návaznosti na ni pak zkoumat obtíže, které nájemci přináší a také, zda lze po nájemci spravedlivě žádat, aby i přes ně v nájemním vztahu setrval.⁹⁴ Obdobně jak bylo popsáno v podkapitole 5.1.2 - *Výpověď nájmu pronajímatelem z důvodu hrubého porušení povinností nájemce*, bude charakter a intenzita porušení/porušování zásadní pro určení, zda jde o hrubé porušení povinností pronajímatelem.

⁹² Usnesení (ÚS) Ústavní soud - senát ze dne 22. března 2016 sp. zn. I. ÚS 679/16 – 1.

⁹³ Tamtéž.

⁹⁴ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 505.

5.1.9 Výpověď z nájmu při změně okolností

S ohledem na aplikaci ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou na nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou patří mezi další výpovědní důvody změna „*okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval*“ (§2287 občanského zákoníku). Takovou okolností může být např. ekonomická krize. Z dosavadní judikatury lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ČR⁹⁵ ve věci skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání užívaného jako závodní jídelna, kdy za oprávněný důvod k výpovědi nájemcem nebylo shledáno zavedení stravenek jako zaměstnaneckého benefitu. Pro aplikaci uvedeného ustanovení na nájem je klíčové, zda a nakolik se změnily okolnosti, které tu byly v době uzavření nájemní smlouvy a dále pak vymezení takové změny okolností ve výpovědi. V uvedeném případě došlo k poklesu návštěvnosti jídelny poté, co několik zaměstnavatelů z blízkého okolí zavedlo stravenky, které ale nájemce jako způsob platby neakceptoval, ačkoli mu v tomto nic objektivně nebránilo. Navíc tento způsob plateb užívali stravníci již v době provozování jídelny předchozím nájemcem, takže okolnosti existující v době uzavření nájemní smlouvy tak zásadní změny nedoznaly. Uvedenou situaci bylo možné subsumovat pod podnikatelské riziko, k jehož ochraně však ustanovení §2287 občanského zákoníku směřovat nemá.

5.2 Skončení nájmu na dobu neurčitou

Nájem na dobu neurčitou je pronajímatel i nájemce oprávněn skončit výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou. Šestiměsíční výpovědní doba se aplikuje také v případě, že nájem trval déle než pět let a vypovídající strana vzhledem k okolnostem nemohla předpokládat, že nájem bude druhou stranou vypovězen. Toto ustanovení má dispozitivní charakter a stranám je ponecháno na jejich vůli dohodnout se jinak (se zákonnými výjimkami v občanském zákoníku stanovujícími pro určité případy kogentně délku výpovědní doby, podrobněji dále).

Pokud má strana k výpovědi vážný důvod, pak je výpovědní doba tříměsíční. Co se rozumí takovým vážným důvodem bylo vyloženo v Důvodové zprávě,⁹⁶ dle které

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

⁹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 3074 až 3076. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 510.

jde o důvody, které jsou svou intenzitou srovnatelné s důvody uvedené v §2308-2309⁹⁷ či §2287 a dále také jiný důvod, který lze mít s ohledem na konkrétní situaci za vážný.

Ve výpovědi nemusí být uveden důvod, ledaže má strana k výpovědi vážný důvod či jde o výpověď bez výpovědní doby – v takových případech, je třeba, aby byl takový důvod popsán. Jinými slovy pro nájem na dobu neurčitou, který lze vypovědět bez uvedení důvodu, nestanovuje zákon žádné náležitosti.⁹⁸ Je-li z výpovědi zřejmé, který nájemní vztah je vypovídán a kdy má nájem skončit (výpovědní doba), je výpověď platná bez dalšího.⁹⁹ V ostatních případech uvedení důvodu umožňuje vypovídané straně posoudit, zda jde opravdu o takový případ, který odůvodňuje zkrácení výpovědní doby na tři měsíce či nikoli. Pokud výpověď nepovažuje za oprávněnou, je vypovídána strana oprávněna se obrátit na soud s žádostí o přezkum. Soud by se však měl zabývat pouze oprávněností výpovědi, nikoli závažností důvodů, které k ní vedly, jelikož tyto mají dopad pouze na délku trvání výpovědní doby, nikoli na platnosti výpovědi samotné.¹⁰⁰ Pokud smluvní strany nevyloučily možnost výpovědi bez výpovědní doby, pak by se měl soud také zabývat posouzením oprávněnosti výpovědi bez uvedení důvodu, který, pokud bude uznán, bude mít dopad do délky trvání výpovědní doby a v konečném důsledku na okamžik skončení nájmu.

5.3 Další způsoby skončení nájmu

V praxi převažuje skončení nájmu uplynutím nájemní doby, i přesto mohou nastat okolnosti, zpravidla nečekaně, které způsobí zánik nájmu. Skončení nájmu vyžaduje aktivní jednání jedné nebo obou smluvních stran, zatímco objektivně nastalé okolnosti mohou způsobit zánik nájmu nezávisle na vůli smluvních stran.

Občanský zákoník v pododdíle upravujícím nájem prostoru sloužícího podnikání zánik nájmu či důvody pro něj neuvádí. Žádné takové ustanovení není obsaženo v obecných ustanoveních k nájmu ani ustanoveních upravujících nájem bytu. Lze mít za to, že obecně v případě smrti nájemce-fyzické osoby, přejdou závazky na dědice a je na něm, zda bude v nájmu pokračovat či zda bude chtít nájem ukončit postupem v souladu s nájemní smlouvou. V případě nájemce-právnícké osoby pak, stejně jako dle výslovné úpravy ZoNebytech, dojde k přechodu na právního nástupce; pokud žádný

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019.

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019.

⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 3609/2019.

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019.

takový není, nájem zanikne. Nadále pak přichází v úvahu, stejně jako u předchozí právní úpravy, zánik nájmu z obecných důvodů zániku závazkového vztahu (např. splynutím pronajímatele a nájemce).

5.4 Vyklizení a opuštění pronajatého prostoru

Se skončením nájmu je spojena povinnost vyklizení a opuštění prostoru, který tvoří předmět nájmu. Podle ZoNebytech platilo, že nedohodly-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Kromě vyklizení (opuštění) prostoru byl nájemce povinen také prostor odevzdat,¹⁰¹ bez čehož by akt vrácení nebytového prostoru nebyl kompletní. Pro náležité odevzdání nebytového prostoru bylo kromě vyklizení nutno také odevzdat klíče. V opačném případě by odevzdání nebylo úplné a nájemce by se tak dostal do prodlení s odevzdáním.¹⁰² Neopustil-li nájemce prostor, byl pronajímatel oprávněn se obrátit na soud se žalobou na vyklizení. Podobná úprava tohoto aspektu skončení nájemního vztahu platí i po účinnosti občanského zákoníku.

Speciální úprava nájmu PSP obsahuje k vyklizení prostoru jediné ustanovení (§2313), které zakládá fikci, že pokud nájemce prostor vyklidí v souladu s výpovědí, považuje výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Co se však skrývá pod samotným vyklizením, stanoveno není a subsidiárně se tak použijí obecná ustanovení o nájmu, konkrétně ustanovení §2225 občanského zákoníku, dle kterého platí, že nájemce odevzdá věc pronajímateli v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a s výjimkou, pokud došlo k zániku nebo znehodnocení věci. Pokud strany o odevzdání věci do nájmu sepsaly předávací protokol, přihlédne se při vrácení zpět pronajímateli také k němu. Nájemce si oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání (*ius tollendi*).

Pro obě úpravy platilo a platí, že prostor má být vrácen ve stavu zohledňujícím běžné opotřebení. Občanský zákoník však přidal dovětek „při řádném užívání“. Nájemce je tak povinen znehodnocení prostoru nahradit, pokud byl opotřeben nad rámec

¹⁰¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. 26 Cdo 229/2010.

¹⁰² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1138.

obvyklosti při řádném užívání.¹⁰³ Jako příklad lze uvést pronájem prostoru pro účel kanceláří, u kterých jako běžné opotřebení lze považovat zašlost či drobné znečištění výmalby prostoru. Nad rámec obvyklosti řádného užívání by však zřejmě již šlo, pokud by stěny měly poničenou omítku (hluboké škrábance, významně oprýskané hrany apod.).

Nájemci svědčí tzv. *ius tollendi* (viz výše), ledaže změna nebyla provedena se souhlasem pronajímatele. V takovém případě by se měly smluvní strany domluvit na kompenzaci se zohledněním vynaložené investice nájemce a užitku či zhodnocení prostoru sloužícího podnikání na straně pronajímatele. Uvedené však mohou smluvní strany mít vyřešeno již při vzniku nájemního vztahu, kdy pronajímatel upraví prostor na své náklady podle domluvy s nájemcem tak, aby vyhovovaly jeho podnikatelské činnosti. Uvedení do původního stavu bude obtížněji řešitelné a pro nájemce i nákladné, pokud po převzetí předmětu nájmu došlo ke stavebním úpravám. Detailní dohoda ohledně této záležitosti by tak měla být samozřejmou součástí nájemní smlouvy, ideálně pak podrobný popis stávajícího stavu prostoru při převzetí nájemcem a též očekávaného stavu prostoru při předání zpět pronajímateli (např. odstranění přiček, odstranění podlahových krytin, výmalba apod.)

Zásadní význam má vyklizení a opuštění prostoru u nájmu kanceláří v administrativních budovách, skladovacích/výrobních prostor v průmyslových halách nebo obchodů v nákupních center. Nezřídka bývá prostor pronajímán ve stavu „shell&core“, tedy ve stavu hrubé stavby, kdy nájemce si prostor dokončí a uzpůsobí svému konceptu podnikání. Zpravidla půjde o vybudování vhodných podlahových krytin, rozdělení prostoru příčkami či vybudování sociálního zázemí pro zaměstnance (kuchyňka, toalety apod.). Cena nájemného pak zohledňuje, že nájemce musel do prostoru investovat své prostředky, a to obvykle cestou slevy z nájemného po určitý časový úsek nebo nájemních prázdnin, kdy nájemce nehradí po určitý čas žádné nájemné. Při skončení nájmu je pak na nájemci uvést prostor do zcela původního stavu nebo po dohodě s pronajímatelem ponechat některé úpravy (např. právě podlahové krytiny).

5.5 Automatické prodlužování nájmu

Na nájem prostoru sloužícího podnikání se s ohledem na §2311 občanského zákoníku uplatní ustanovení §2285 zařazená v pododdíle zvláštních ustanovení o nájmu

¹⁰³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1138.

bytu a nájmu domu. K obnově nájmu na dobu určitou dojde (nevyvratitelná domněnka), pokud nájemce pokračuje v užívání prostoru po dobu alespoň tří měsíců poté, co měl nájem skončit a pronajímatel ho v této době nevyzve, aby prostor opustil. V případě absence písemné výzvy dochází k automatickému prodloužení nájmu o dobu, na kterou byl původně sjednán, nejdéle však na dobu dvou let. Úprava tak poskytuje pronajímateli tři měsíce, aby nájemce vyzval k opuštění a vyklizení prostoru, oproti 30 dnům, které měl pronajímatel podle staré úpravy na podání žaloby. Případná pasivita ze strany pronajímatele je postižena automatickou obnovou nájmu a pronajímatel je oprávněn ho skončit pouze v souladu se smlouvou, případně zákonnou úpravou. Maximální doba, na kterou nájem lze takto prodloužit, jsou dva roky, nedohodnou-li si strany něco jiného. Nejvyšší soud ČR¹⁰⁴ ve svém rozhodnutí potvrdil aplikaci občanského zákoníku na nájemní vztahy vzniklé před jeho účinností dle příslušných přechodných ustanovení a v tomto případě, kdy nájemce pokračoval v užívání prostoru alespoň po dobu 3 měsíců a pronajímatel ho písemně nevyzval k opuštění prostor, potvrdil, že nájem je znovu ujednán na stejnou dobu, nejvýše však na dobu dvou let.

Zatímco podstatou úpravy v ObčZ 1964 bylo prodloužení doby nájmu (původní právní vztah nezanikl), občanský zákoník staví na koncepci zániku původního a založení nového nájemního vztahu se stejnými podmínkami jako v původní nájemní smlouvě s případnou limitací doby nájmu.¹⁰⁵ Uvedené je patrné přímo z jazykového vyjádření, kdy ObčZ 1964 používá spojení „obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek“, kdežto občanský zákoník konstatuje nevyvratitelnou domněnku, že „je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve“.

Často se pronajímatelé musí potýkat nejen s nevyklizením prostoru, ale také s dluhem na nájemném. Výše poskytnuté jistoty zpravidla postačuje pouze k běžným opravám a uvedení prostoru do původního stavu. Není-li s nájemcem možné dohodnout vyrovnání závazků, a to i po marných výzvách popsaných výše, nezbyvá pronajímateli než obrátit se s žalobou na soud. Té by měla pro zajištění výhodnější pozice pronajímatele předcházet předžalobní výzva sloužící jako poslední nabídka možnosti se mimosoudně dohodnout.

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. března 2018, sp. zn. 26 Cdo 3821/2017.

¹⁰⁵ Tamtéž.

Závěrem této subkapitoly ještě poznámka z praxe, kde u komerčních nájemních smluv patří ustanovení o automatické obnově nájmu mezi ty, jejichž aplikace bývá často vyloučena. Nutno upozornit na možnost záměny správného ustanovení, které by zhatily vyloučení jeho aplikaci – s ohledem na §2311 občanského zákoníku je třeba vyloučit ustanovení o automatické obnově nájmu týkající se nájmu bytu a domu (§2285), nikoli ustanovení §2230, které se týká nájmu obecně.

6 Nové a specifické instituty v nájmu prostoru sloužícího podnikání

V této kapitole jsou popsány instituty zavedené novým občanským zákoníkem specifické pro nájem prostoru sloužícího podnikání. U jednotlivých institutů jsou detailně analyzovány podmínky pro jejich aplikaci a též případné nejasnosti s jejich uplatněním v praxi. Tam, kde je již dostupná, je také zmíněna relevantní judikatura.

6.1 Náhrada za převzetí zákaznické základny

V §2315 občanský zákoník přinesl nové právo pro nájemce v případě skončení nájemního vztahu výpovědí ze strany pronajímatele. Tím je právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou tito získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, nejde-li o případ, kdy nájemce obdržel výpověď pro hrubé porušení svých povinností.

Na první pohled ustanovení vypadá jako jasná výhoda pro nájemce, po účinnosti občanského zákoníku toto ustanovení však přinášelo více otázek než odpovědí, zejména ve vztahu k předpokladům a podmínkám pro naplnění tohoto práva nájemcem. Jak kvantifikovat cenu zákaznické základny? Jak početná musí být tato základna, aby se o ní jako o základně dalo hovořit? Jaké byly preference zákazníků, proč se k nájemci a jím poskytovaným službám vraceli? Lze dopředu odhadnout, zda zákazníci budou prostory s novým nájemcem a provozem navštěvovat dále, když nový nájemce pozmění jídelní lístek/sortiment, vymění personál či změní celý koncept restaurace/obchodu? Je zřejmé, že předpokladem pro aplikaci tohoto ustanovení je, že nájemce musel vybudovat zákaznickou základnu vlastními silami, marketingem, úrovní a kvalitou poskytovaných služeb (např. provoz restaurace) a tato základna je objektivně seznatelná (např. z údajů klubových karet, ze kterých obchody získávají cenné informace o nákupních preferencích svých zákazníků).

Podmínky pro vznik práva nájemce jsou v zásadě tři. Jednak muselo dojít k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele nikoli z důvodu hrubého porušení povinností nájemce. Druhou podmínkou je, že pronajímatel nebo nový nájemce převezme zákaznickou základnu a třetí, že pronajímatel nebo nový nájemce takovým převzetím získá výhodu.

První podmínka je jednoznačná. Musí být dána výpověď za strany pronajímatele, a to z jiných důvodů než hrubé porušení nájemcových povinností.¹⁰⁶ Tato podmínka by tak neměla být naplněna v případě, že nájem skončil uplynutím sjednané doby nájmu, ani v případě vzájemné dohody o ukončení nájmu. Je však otázkou, zda-li i v takovém případě by neměl nájemce mít nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny. Pokud pronajímatel po uplynutí doby nájmu nebo jeho ukončení vzájemnou dohodou s původním nájemcem znovuzavede sám (nebo nový nájemce) provoz v pronajatém prostoru a bude profitovat z původním nájemcem vytvořené zákaznické základny, která nadále navštěvuje tento prostor. Původní nájemce sám neměl zájem obchod dále budovat, kdežto pronajímatel/nový nájemce využívají základů, na kterém mohou snadněji rozvíjet svůj byznys. Příkladem z praxe je provoz kavárny, kdy uplynula doba nájmu (z důvodu, že jednání o podmínkách nového nájmu nevedla k uzavření nové nájemní smlouvy), nicméně po vystěhování pronajímatel (či nový nájemce) v prostoru začal provozovat kavárnu a profitoval ze zákaznické náklady vytvořené původním nájemcem. Je zřejmé, že v takovém případě má silnější postavení pronajímatel – bez jeho souhlasu nelze nájem prodloužit a také on rozhoduje o novém nájemci. Jsou-li splněny také výše uvedené dvě podmínky pro nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny, měl by původní nájemce právo se domáhat takového nároku i v případě skončení dohodou (možné je nárok a jeho výši dohodnout již při takovém skončení). O podobný princip by se zřejmě jednalo také v případě odstoupení od nájemní smlouvy. Teprve delší praxe a nejpravděpodobněji soudní výklad přinese do této oblasti odpověď, zda je možný extenzivní výklad pro uplatnění uvedeného ustanovení na popsané další případy skončení nájemní smlouvy.

U druhé podmínky se objevuje další úskalí tohoto ustanovení, které počítá s možností, že zákaznickou základnu převezme nový nájemce, nikoli pronajímatel. Původní nájemce své právo náhrady bude uplatňovat vůči pronajímateli, se kterým měl uzavřen smluvní vztah o nájmu, od kterého je jeho právo na náhradu odvozeno.¹⁰⁷ Tento záměr zákonodárce lze odůvodnit začleněním tohoto ustanovení mezi závazky z právních jednání a nikoli závazky z jiných právních důvodů, čímž by zákonodárce dal najevo,

¹⁰⁶ Předmětné ustanovení používá dokonavou formu slovesa „porušit“. Otázkou je, zda by právo na náhradu zaniklo již na základě jediného porušení nájemcových povinností. S ohledem na to, že v §2308 je výpovědním důvodem „hrubé porušování“, jeví se jako více pravděpodobně, že jde o nezáměrnou chybu zákonodárce, a právo na náhradu tak zanikne v důsledku vícetřetího porušování nájemcových povinností. Srov: VEČEŘA, M. Výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem. *Rekodifikace & praxe* (Wolters Kluwer), r. 2014, č. 3, s. 29.

¹⁰⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1355.

že nárok má původní nájemce uplatňovat po novém nájemci předmětného prostoru. Proč by však pronajímatel měl hradit náhradu bývalému nájemci, když prospěch z převzetí zákaznické základny bude mít nový nájemce? Pronajímatel tak zřejmě bude muset zohlednit případnou náhradu v podmínkách nájemní smlouvy s novým nájemcem, konkrétně ve výši nájemného. Jinou možností je využití slibu plnění třetí osoby (tj. budoucího nájemce), ke kterému se pronajímatel zaváže v nájemní smlouvě s původním nájemcem. Uvedené by však nebylo pro pronajímatele výhodné, poněvadž v případě, že nový nájemce náhradu původnímu nájemci neposkytne, pak bude pronajímatel povinen nahradit škodu původnímu nájemci jako věřiteli. Výše takové škody by se měla rovnat výši požadované náhrady.¹⁰⁸ Lze také uvažovat, že potenciální povinnost ke kompenzaci může odrazovat potenciální zájemce o pronájem prostoru.

Klíčové je určení, jak zákaznická základna „vypadá“, aby bylo možno jasně stanovit, že ji pronajímatel/nový nájemce převzal, resp. převzetím získal výhodu, která tvoří třetí podmínku pro aplikaci tohoto ustanovení. Kromě základního předpokladu, že bude muset jít o podobnou podnikatelskou činnost, jakou vedl původní nájemce, je třeba zákaznickou základnu definovat. Bude se jednat o skupinu zákazníků, kteří pravidelně poptávají určité zboží nebo služby v pronajatém prostoru.¹⁰⁹ Taková skupina může být velmi proměnlivá a obtížně zachytitelná k určitému datu. Kromě toho vytvoření takové základny vyžaduje určitý čas, a proto lze zřejmě vyloučit uplatnění tohoto ustanovení u krátkodobých nájmu. Vyloučeno je převzetí základny, je-li navázána na osobu nájemce a v případě ukončení činnosti v pronajatém prostoru se zákazníci přesunou společně s původním nájemcem do jeho nové provozovny.¹¹⁰ Jako příklad lze uvést krejčovský salon navázaný na osobu krejčího, jehož zákazníci jsou ochotni za ním dojet do nového salonu. K uvedenému lze doplnit další aspekt, kterým je, že zákaznická základna musí být vytvořena nájemcem. Záměrem zákonodárce tak zřejmě nebylo, aby nájemce získal kompenzaci za převzetí zákaznické základny, kterou již před ním někdo vytvořil a on sám ji jen převzal. U tohoto však opět hrají roli nejasné definiční znaky, jak vlastně zákaznická základna vypadá. Kromě toho, pokud pronajímatel/nový nájemce zákaznickou základnu převezme, pak on sám by při skončení nájmu nebyl oprávněn

¹⁰⁸ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 416.

¹⁰⁹ HULMÁK M., a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 520.

¹¹⁰ Tamtéž.

k náhradě za její převzetí, jelikož ji sám nevytvořil. Zákaznická základna jakožto proměnlivý organismus, se může v budoucnu zvětšovat i zmenšovat. Pokud by došlo k jejímu významnému rozšíření (např. v násobcích původní klientely), pak se jeví jako spravedlivé, aby i pronajímatel/nový nájemce byl případně oprávněn k náhradě za převzetí zákaznické základny.

Další otázkou, na kterou úprava v občanském zákoníku nedává jasnou odpověď, je, do kdy nejpozději je původní nájemce oprávněn uplatnit svůj nárok na náhradu. Zásadní je tato otázka z pohledu promlčení, ale také by jejím určením v zákoně měl původní nájemce jasno, zda by mohl náhradu požadovat i vůči pozdějšímu nájemci než pouze po takovém, který bezprostředně po něm prostor získá do nájmu (i na krátkou dobu).¹¹¹

V případě, že se původní nájemce a pronajímatel nedohodnou na náhradě, a jejich spor dojde k soudu, bude na původním nájemci, aby prokázal převzetí zákaznické základny. Takové prokázání bude obtížné vzhledem k problematické uchopitelnosti zákaznické základny, a tak se bude nutno opřít o znalecký posudek a také svědecké výpovědi. Stejněho důkazního prostředku by měl nájemce použít při prokázání splnění třetí podmínky, tedy získání výhody převzetím zákaznické základny. Jako svědci by mohli vypovídat zaměstnanci původního nájemce nebo samotní zákazníci, kteří pravidelně navštěvují pronajatý prostor.

Je zřejmé, že úmyslem zákonodárce byla jednorázová náhrada za převzetí odpovídající ceně obvyklé, jak uvádí Důvodová zpráva¹¹² v komentáři k příslušnému ustanovení. Zde je ovšem další úskalí, a to určení ceny za převzetí. Dojde-li spor k soudu, bude na příslušném soudci, aby určil cenu obvyklou v konkrétním případě. Jako vodítko mohou posloužit účetní záznamy původního a nového nájemce (případně pronajímatele). Milan Hulmák¹¹³ vztahuje náhradu k rozdílu mezi nájemným za prostor s provozem, k němuž se zákaznická základna váže a obvyklým nájemným za stejný prostor bez provázanosti na zákaznickou základnu. Dejlová¹¹⁴ upřednostňuje určení obvyklé ceny na základě několika kritérií a předpokládá, že určení by mělo být přenecháno znalci, který zohlední reálnou využitelnost zákaznické základny, podobnost i rozdílnost činnosti

¹¹¹ VEČEŘA, M. Výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem. *Rekodifikace & praxe* (Wolters Kluwer), r. 2014, č. 3, s. 29.

¹¹² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 3074 až 3076. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 510.

¹¹³ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 520.

¹¹⁴ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 414.

nájemců, prodlevu mezi skončením původního nájmu a započítáním nájmu nového. Bez povšimnutí při určení ceny zákaznické základny by také neměly zůstat náklady na její vytvoření vynaložené původním nájemcem, včetně zhodnocení schopnosti nového nájemce takovou základnu vytvořit vlastními silami, pokud by „nenavazoval“ na předchozího nájemce.

Závěrem k této subkapitole pak ještě poznámka k přechodným ustanovením občanského zákoníku, které počítají s aplikací §2315 na základě nepravé retroaktivity také na nájemní vztahy vzniklé před 1.1.2014. Aplikací zmíněného ustanovení vznikají nová práva a povinnosti u právních vztahů, u jejichž počátku s největší pravděpodobností smluvní strany nevěděly, že takové právo/povinnost by mohly v budoucnu nabýt. Mezi odbornou veřejností neexistuje k této otázce jednoznačně zastávané stanovisko. Např. Petr Bezouška¹¹⁵ zastává názor, že se §2315 občanského zákoníku neaplikuje, pokud smluvní strany při uzavírání smluv neuvažovaly o změně právní úpravy a nájemní smlouvu považovaly za komplexní úpravu jejich právního vztahu. Uvedenému názoru lze oponovat tím, že je založen na výkladu zákona, který je však v přímém rozporu s jeho doslovným zněním.¹¹⁶ Čistě z hlediska právní jistoty by bylo namísto podpořit vyloučení aplikace předmětného ustanovení. Tím by však došlo k znevýhodnění nájemce, který by tak přišel o možnou kompenzaci, na kterou by dosáhl jiný nájemce, jen proto, že uzavřel nájemní smlouvu po účinnosti občanského zákoníku. Dále by pronajímatel/nový nájemce byl zbaven povinnosti kompenzace, a tedy na jeho straně vzniklo možné bezdůvodné obohacení. Uvedené úvahy mohou být rozřešeny pouze soudním výkladem prostřednictvím judikatury.

Skutečností však zůstává, že ustanovení §2315 občanského zákoníku je jedním z ustanovení, jejichž aplikaci smluvní strany v nájemní smlouvě často vylučují.

6.2 Možnost zápisu nájmu do katastru nemovitosti

Další novotou, kterou do českého právního řádu přinesl občanský zákoník, je možnost zápisu nájemní smlouvy do katastru nemovitostí. Tento postup je možný u všech druhů nájmu nemovitých věcí, které jsou zapsány do katastru nemovitostí, a není omezen pouze na prostor sloužící podnikání. Zápis je možný na základě iniciativy vlastníka nebo

¹¹⁵ BEZOUŠKA, P. Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání. [online] In: *Epravo.cz*, 3.7.2015 [cit. 2022-05-02]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jednotlivosti-k-najmu-nebytovych-prostor-za-ucelem-podnikani-98089.html>.

¹¹⁶ VRANA, L. Převzetí zákaznické základny může přijít draho. [online] In: *Epravo.cz*, 9.3.2016 [cit. 2022-05-02]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prevzeti-zakaznicke-zakladny-muze-prijit-draho-100654.html>.

na základě návrhu nájemce se souhlasem vlastníka. Lze jej tak využít u nájmu nemovitých věcí pro jiné účely, a proto je příslušné ustanovení upravující tuto možnost zakotveno v obecných ustanoveních týkající se předmětu nájmu, konkrétně v §2203 občanského zákoníku.

Nejprve nutno zmínit, že tento institut v českém právním řádu není upraven poprvé. V období let od počátku roku 1993 do poloviny roku 1996 byl zápis také možný za podmínky, že sjednaná doba nájmu činila alespoň pět let.¹¹⁷

Smyslem ustanovení je vzhledem k dostupnosti katastru nemovitostí veřejnosti chránit dobrou víru nájemce i třetích osob – potencionálních kupujících, každého z těchto subjektů z jiného důvodu. Zápis je proveden na základě návrhu na vklad po splnění zákonných náležitostí. Dle katastrální vyhlášky zápis obsahuje údaj o nemovitosti zatížené nájmem, o nájemci a o posledním dni doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud byl sjednán na dobu určitou (§18 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění). Ačkoli nájemní smlouva k prostoru sloužícímu podnikání nemá obligatorně písemnou formu, v tomto případě se bez písemného zachycení smluvní strany neobejdou. Smluvní strany mohou buď uzavřít nájemní smlouvu písemně, nebo v souladu s §66 katastrální vyhlášky podepsat souhlasné prohlášení.

Navíc je potřeba podpisy na nájemní smlouvě, příp. souhlasném prohlášení, úředně ověřit, aby ji bylo možné využít jako vkladovou listinu přiloženou k návrhu na zápis, případně prokázat pravost těchto podpisů např. návštěvou příslušného katastrálního úřadu a prohlásit podpis na nájemní smlouvě za vlastní (§7 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)). Kromě toho smluvní strany musí dbát o to, aby pronajatá nemovitá věc byla ve vkladové listině označena údaji požadovanými podle katastrální vyhlášky. V případě, že předmětem nájmu je pouze část nemovité věci (např. pozemku), měl by být v souladu s §7 odst. 3 katastrálního zákona součástí vkladové listiny geometrický plán, ve kterém bude vyznačena relevantní část pozemku. Dle informací zveřejněných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním¹¹⁸ však v tomto případě geometrický plán není nutný, jelikož vyznačena část pronajaté nemovité věci nebude promítnuta do katastrální mapy a slouží pouze k vymezení předmětu nájmu, který

¹¹⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1070.

¹¹⁸ Zápisy do KN – informace. Webové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online] [cit. 25.06.2022]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

je zapisován do katastru nemovitostí. Nabízí se tak otázka, jaký by měl takový zápis význam, pokud z něj nebude zřejmé, zda je předmětem nájmu pozemek celý nebo pouze jeho část, resp. na listu vlastnictví bude uvedeno, že je pronajata pouze část pozemku, ale z katastrální mapy nebude zřejmé, o kterou dotčenou část se jedná. Zásadní tak je nájemní smlouva, v níž bude obsažen rozsah předmětu nájmu buď slovně nebo graficky, např. náčrtem nebo zakreslením do katastrální mapy. Takové vymezení předmětu nájmu u věci nemovité zapsané v katastru nemovitostí nemusí postačovat, když je tím popírán základní účel katastru nemovitostí, tedy že popis evidovaných informací musí mít návaznost na soubor geodetických informací, kterým je tak zaručena přesnost podávané informace.¹¹⁹ Například i v případě pachtu, který může být do katastru nemovitostí také zapsán, by jeho grafické zachycení v katastrální mapě na základě geometrického plánu bylo pro praxi žádoucí.

V návaznosti na zápis nájmu k nemovitým věcem zapsaným do katastru nemovitostí vzniká smluvním stranám povinnost vyplývající z §37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, tedy že vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni „*ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá*“. Bylo však záměrem zákonodárce takovou povinnost vztáhnout na smluvní strany nájemní smlouvy a budou tak muset ohlašovat změny v podmínkách nájmu, které jsou poměrně běžné (úprava výše nájemného, výměry pronajatého prostoru apod.)?¹²⁰ Lze souhlasit, že by taková ohlašovací povinnost šla proti účelu ustanovení občanského zákoníku o možnosti zápisu nájmu do katastru nemovitostí a představovala by nadbytečnou administrativní zátěž na straně smluvních stran, stejně jako na straně katastrálního úřadu. Také z důvodu častého uzavírání dodatků k nájemním smlouvám by uplatnění takových povinností vůči smluvním stranám znamenalo nadbytečný formalismus. Zápis nájmu do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu a vznik samotného nájmu na něj není vázán. Smluvní strany se mohou dohodnout na zápisu nájmu během účinnosti nájemní smlouvy, stejně tak mohou aplikaci tohoto ustanovení vyloučit dohodou již při uzavření nájemní smlouvy.

¹¹⁹ FOJTÍK, L. Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě. [online] In: *Epravo.cz*, 2.5.2014 [cit. 25.06.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>

¹²⁰ DIŠMAN, M., MĚŠTÁNEK, P. Změny smluv, na základě kterých byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*, r. 2013, č. 15–16

Zápis nájmu do katastru nemovitostí chrání nájemce v případech změny vlastnictví nemovité věci a pronájmu stejné věci pronajímatelem více nájemcům. Třetí osoby jsou chráněny pro případ zájmu o nabytí nemovité věci a ověření, že tato není zatížena nájemním právem. Nový vlastník jako pronajímatel totiž není oprávněn ukončit nájemní smlouvu, práva a povinnosti z ní vyplývající přechází na nového vlastníka s výjimkou ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví a zároveň nový vlastník o nich nevěděl. Zápis o nájmu v katastru nemovitostí vylučuje, aby se nový vlastník domáhal zrušení nájemního vztahu po nabytí vlastnického práva k pronajaté nemovité věci. Dle §2222 odst. 2 občanského zákoníku platí, že pokud nabyvatel nemovité věci neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje nepronajatou nemovitou věc, je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu do tří měsíců poté, co se o nájmu dozvěděl nebo musel dozvědět. Díky principu materiální publicity bude takové právo v případě provedení zápisu v katastru nemovitostí vyloučeno. V podstatě tak zápis chrání i původního vlastníka proti tvrzení nového vlastníka, že o takových ustanoveních nevěděl. S ohledem na formální i materiální publicitu katastru nemovitostí nemůže nový vlastník uspět, jelikož údaj o zápisu nájmu, stejně jako nájemní smlouva samotná založená ve sbírce listin katastru, jsou dostupné komukoliv.

Bude-li nájem zapsán k nemovité věci v katastru nemovitostí, je třeba pamatovat na výmaz zápisu při jeho skončení. Tento akt má význam nejenom z důvodu principu správnosti a úplnosti záznamů uvedených v katastru nemovitostí, ale také s ohledem na zájem vlastníka jakožto pronajímatele, aby zápis k jeho nemovitostem odpovídal skutečnosti a byl věcně správný a aktuální. Jelikož i návrh na vklad výmazu je zpoplatněn, měly by smluvní strany v nájemní smlouvě ujednat, kdo nahradí náklady s výmazem spojené. Zpravidla by to měla být ta strana, která zápis nájmu do katastru nemovitostí iniciovala. Pro provedení výmazu katastrální úřad bude vyžadovat prokázání skončení nájmu. Smluvní strany by si tak v nájemní smlouvě měly upravit oboustrannou povinnost podepsat potvrzení o zániku nájemního práva, aby výmaz zápisu nájmu z katastru nemovitostí mohl být proveden.

6.3 Námitky proti výpovědi z nájmu

Občanský zákoník poskytl nové právo pro obě smluvní strany pro případy skončení nájmu výpovědí. Účelem zakotvení tohoto práva je mj. omezení možnosti přezkumu

výpovědi soudem po uběhnutí určité doby.¹²¹ Eliminují se také případy soudních sporů s šikanózním podtextem, kdy výpověď nájmu byla nesporná. M. Hulmák¹²² k tomuto ustanovení uvádí, že Důvodová zpráva odkazuje na podobnost užití námitkového řízení o nájmu bytu, ačkoli „*tato úprava námitkového řízení nezná*“, lze se domnívat, že zákonodárce měl na mysli podobnost s ustanovením §2286 občanského zákoníku.¹²³

Vypovídající strana má právo vznést proti výpovědi námitky v prekluzivní lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď druhé strany doručena. Námitky musí mít písemnou formu a být druhé straně doručeny. Stojí-li na straně pronajímatele více osob, je nutno doručit námitky každé z nich.¹²⁴ Nejsou-li námitky vzneseny v uvedené lhůtě, právo žádat přezkum dané výpovědi zanikne. Pokud jsou námitky vzneseny včas a vypovídající strana je vezme jako oprávněné, může pak do jednoho měsíce ode dne jejich doručení vzít výpověď zpět. Jestliže výpověď není vzata zpět, pak vypovídající strana má právo podat žádost k soudu o přezkum oprávněnosti výpovědi. Musí tak učinit do dvou měsíců ode dne, kdy uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Nejvyšší soud ČR¹²⁵ judikoval, že podat žalobu lze také před uplynutím této lhůty, stejně tak o ni soud může rozhodnout před uplynutím této lhůty, pokud v době jeho rozhodování „*je zřejmé, že lhůta pro zpětvzetí výpovědi již vypovídající straně uplynula a výpověď nebyla vzata zpět.*“

Nutno podotknout, že se ustanovení §2314 občanského zákoníku neaplikuje v případě skončení nájmu výpovědí bez uvedení důvodů (samozřejmě za předpokladu, že je taková výpověď možná),¹²⁶ i přestože ve výpovědi byly uvedeny důvody pro skončení nájmu, jelikož přezkum takové výpovědi by postrádal smysl. Opačný názor však zaujmul Okresní soud v Pardubicích,¹²⁷ který ve svém rozhodnutí připustil možnost podání námitek v případě výpovědi bez uvedeného důvodu s jednoměsíční výpovědní dobou, s odkazem na dispozitivnost právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, a tedy možnost smluvních stran si dohodnout výpovědní důvody i lhůty odlišně od zákona. Přezkum je dále vyloučen v případě, že nájemce vyklidí prostor sloužící podnikání

¹²¹ ADAMOVÁ, M., KRÍŽKOVÁ, M. Na co myslet při uzavírání komerčních nájemních smluv. In: [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-10-4]. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹²² HULMÁK M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 518.

¹²³ „§ 2286 (1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. (2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.“

¹²⁴ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 411.

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. prosince 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019.

¹²⁶ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 517.

¹²⁷ Rozsudek Okresního soudu Pardubice ze dne 4. prosince 2014, sp. zn. 18 C 108/2014.

v souladu s výpovědí (§2313 občanského zákoníku), a uplatní se tak fikce, že výpověď byla přijata nájemcem bez námitek a považuje se za platnou.

Lhůty v ustanovení upravujícím námitky proti výpovědi jsou jeden a dva měsíce. Dle některých právních názorů jsou poměrně krátké¹²⁸ a takové nastavení bude pro mnoho pronajímatelů představovat možnost, jak se zbavit nepohodlných nájemců, kteří nebudou schopni reagovat v uvedených (krátkých) lhůtách. Vzhledem k zásadě *vigilantibus iura* je však na každém, aby nejenom v oblasti nájmu dbal svých práv. Délka lhůt se zdá být adekvátní a poskytuje vypovídající straně dostatečný časový prostor pro shromáždění a doručení námitek, stejně tak pro vypovídající stranu, aby případně své rozhodnutí přehodnotila a výpověď vzala zpět. Dvuměsíční lhůta pro podání žádosti o přezkum k soudu se zdá být také přiměřená.

Vznesení námitek je tedy předpokladem pro podání žaloby o přezkum oprávněnosti výpovědi.¹²⁹ V případě, že vypovídající strana vznese námitky v stanovené lhůtě, ale lhůtu pro podání žaloby nestihne, soud posoudí výpověď jako oprávněnou a žalobu zamítne. I tak je však soud povinen zhodnotit, zda nejsou dány podmínky pro jiné soudní řízení, např. určovací, zda tu nájemní poměr je či není při prokázání naléhavého právního zájmu (§80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád). Ukáže-li se výpověď učiněná pronajímatelem oprávněná, v době vynesení rozsudku velmi pravděpodobně již dávno uplyne výpovědní doba a nájemce tak bude muset kromě nákladů řízení nahradit pronajímateli i vzniklou újmu, která bude spočívat nejenom v úhradě bezdůvodného obohacení spočívajícího v odměně za užívání prostoru, ale též např. náhradu škody, vznikla-li na straně pronajímatele.¹³⁰

Pokud žaloba o přezkum výpovědi není podána a vypovězená strana prostory nevyklidí, je vypovídající strana oprávněna podat žalobu na vyklizení věci; v řízení pak soud musí výpověď z nájmu považovat za oprávněnou. Soud je však oprávněn zabývat se tím, zda „výpověď není nicotná (zdánlivá), případně absolutně neplatná, neboť k takovým vadám by byl povinen přihlédnout z úřední povinnosti“.¹³¹ Stejný názor vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněném pod číslem 21/2017 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, když potvrdil, že pro úplné

¹²⁸ VÍGHOVÁ, V. Nájem prostoru sloužícího podnikání po 1.1.2014. *OaO – Otázky a odpovědi v praxi* (Wolters Kluwer), r. 2014, č. 3, str. 2.

¹²⁹ Rozsudek Okresního soudu Pardubice ze dne 4. prosince 2014, sp. zn. 18 C 108/2014.

¹³⁰ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 412.

¹³¹ Např. rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 17. června 2015, sp. zn. 20 C 50/2014 – 56.

právní posouzení v řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi je soud povinen zabývat se také otázkou zdánlivosti a absolutní neplatnosti výpovědi.¹³²

Smluvní strany jsou oprávněny s ohledem na dispozitivnost §2314 občanského zákoníku vyloučit aplikaci tohoto ustanovení (případně si dohodnout jiná pravidla přezkumu výpovědi – odlišné lhůty či jinou formu námitek). Vyloučí-li strany aplikaci předmětného ustanovení, nelze bez dalšího dovozovat, že tím automaticky předpokládají oprávněnost jakékoli výpovědi. Vypovězená strana tak sice není oprávněna vznést námitky, nicméně náleží jí právo zpochybnit výpověď a podat žalobu na přezkum její oprávněnosti, a to bez žádné lhůty. Soud bude v takovém případě oprávněnost posuzovat jako předběžnou otázku.¹³³

S institutem námitek však souvisí několik otázek, které zákonodárce do úpravy nezahmul a zůstává tak na judikatuře, jak se s nimi vypořádá. Jako první lze zmínit otázku, kterou si zřejmě položí vypovídající strana při přípravě výpovědi, a to, zda je povinna upozornit vypovídanou stranu na její právo vznést námitky proti výpovědi. U skončení nájmu bytu na dobu určitou, jehož příslušná ustanovení se použijí obdobně na nájem PSP, je uloženo pronajímateli, aby poučil nájemce o jeho právu vznést námitky; pokud takové poučení chybí, je výpověď neplatná. Nejvyšší soud ČR¹³⁴ již ve své rozhodovací praxi upřesnil, že pro případ výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání není dána povinnost vypovídající strany poučit nájemce o právu vznést námitky proti výpovědi. U nájmu PSP se totiž předpokládá, že s tímto prostorem nakládají profesionálně, tedy subjekty, kterým zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů. Účelem povinnosti poučit o právu vznést námitky je ochránit slabší stranu nájemce, a proto se tato povinnost uplatní pouze v případě nájmu bytu.

Další otázkou je, zda je nutno uvést k námitkám jejich odůvodnění, tedy vysvětlení, proč má vypovídající strana výpověď za neoprávněnou. Tato úvaha je opřena opět o §2311 občanského zákoníku, podle kterého se ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou použijí obdobně na nájemní vztah k prostoru sloužícímu podnikání. Z jazykového

¹³² Pro úplnost Nejvyšší soud ve svém dalším rozsudku ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněném pod číslem 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, judikoval, že „s ohledem na účel a smysl ustanovení § 2290 o. z. a následky, které výpověď z nájmu bytu pro nájemce má, je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná výpověď proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď (bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu). Zjistí-li proto soud v řízení, že je výpověď z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, rovněž žalobě nájemce vyhovějí, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, tedy v souladu se zákonem.“ V rozsudku ze dne 30. srpna 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017, Nejvyšší soud dále judikoval, že se tento výklad k výpovědi z nájmu bytu aplikuje též na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání.

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2585/2019.

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021.

výkladu §2314 občanského zákoníku nutnost odůvodnění nevyplývá a vypovídající strana má „pouze“ vznést námitky. Není tak jasné, zda postačí uvést nájemcem do dopisu „vznáším námitky vůči výpovědi z nájmu“ bez uvedení konkrétních důvodů, proč výpověď neakceptuje. Dle M. Hulmáka¹³⁵ je právo na přezkum zachováno i při vyjádření nesouhlasu s výpovědí bez sdělení důvodů. S uvedením názorem se ztotožňují. Námitky mají posloužit jako vyjádření neakceptace výpovědi, které dostane na vědomí vypovídající strana. Ta by měla, při vědomí hrozby soudního přezkumu, ještě jednou zhodnotit výpověď, zejména její oprávněnost, a případně zvážit zpětvzetí výpovědi. Požadavek na odůvodnění námitek vypovězenou stranou by představoval přílišný formalismus popírající smysl tohoto práva. Důsledkem by mohlo být znemožnění soudního přezkumu zapříčiněné skutečností, že by námitky nebyly náležitě odůvodněny. Ustanovení by se minulo účinkem, resp. jeho účel by byl těžce naplnitelný. Toto stanovisko již bylo potvrzeno soudně, když Okresní soud v Jihlavě vydal rozhodnutí, dle kterého odůvodnění námitek proti výpovědi z nájmu není zákonným požadavkem.¹³⁶

6.4 Možnost umístění štítu či návěstí na nemovitou věc, ve které se nachází pronajatý prostor

Právní úpravu práva nájemce umístit štít či návěstí na nemovitou věc, ve které se nachází pronajatý prostor sloužící podnikání, nalezneme v §2305 občanského zákoníku. Nejedná se o novinku v českém právním řádu, i předchozí právní úprava umožňovala (resp. výslovně nezakazovala), aby se smluvní strany dohodly na umístění štítu či návěstí, nicméně nově není pronajímatel oprávněn odmítnout souhlas udělit, nemá-li pro to vážný důvod. Jedná se o právo nájemce, které má podpořit jeho podnikatelskou činnost, ne však na úkor ochrany a prevence škody na majetku pronajímatele. Uvedené ustanovení doplňuje obecnou úpravu práva nájemce činit změny na pronajaté věci, kterou nalezneme v §2220 občanského zákoníku.

Povinnost označit svoji provozovnu zvenčí a viditelně má podnikatel dle živnostenského zákona.¹³⁷ S uvedenou povinností jdou ruku v ruce často protichůdné představy o způsobu a rozsahu takového označení. Nadto pak je třeba vzít v potaz veřejnoprávní omezení zejména pro oblast historických center měst, která limitují

¹³⁵ HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, s. 518.

¹³⁶ Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 17. června 2015, sp. zn. 20 C 50/2014 – 56.

¹³⁷ §17 odst. 7 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění.

velikost, tvar, barevnost a celkové designové provedení takových označení a reklam. Platí tak, že základními měřítky, kromě dříve zmíněných, bude charakter budovy, v níž je prostor sloužící podnikání umístěn, a přiměřenost takových úprav.

Zákonné podmínky pro opatření nemovité věci, ve které se nalézá nájemcem pronajatý prostor sloužící podnikání, jsou v zásadě dvě: (a) souhlas pronajímatele (který však neplatí absolutně, viz dále) a (b) přiměřený rozsah takového jednání. Co se týče souhlasu pronajímatele, připadají v úvahu tři možnosti: pronajímatel souhlas udělí, souhlas odmítne udělit a třetí varianta, že se nijak nevyjádří.

Žádost nájemce o souhlas musí být předložena písemně, ale pro samotný souhlas pronajímatele tato forma stanovena není. Pro zachycení rozsahu štítů či návěstí a též obsahu a podmínek souhlasu lze však písemnou formu jednoznačně doporučit. Je-li pronajímatel o souhlas nájemcem požádán, není pronajímatel oprávněn souhlas odepřít, pokud k tomu nemá vážný důvod. Co lze podřadit pod vážný důvod samotný zákon ani příkladmo neurčuje. Důvodová zpráva uvádí,¹³⁸ že by se mohlo jednat jen o nepřiměřenou škodu, která by umístěním štítu či návěstí mohla pronajímateli vzniknout. Hrozící škodu je nutno posuzovat objektivně (ohrožení dobrých mravů, bezpečnosti obyvatel a kolemjdoucích, památková ochrana budovy¹³⁹ apod.) s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem (technické provedení, stáří a stav nemovité věci, zájmy ostatních nájemců apod.). Odepřel-li by pronajímatel souhlas, aniž by pro takové jednání měl vážný důvod, může se nájemce domáhat, aby soud určil, že souhlas byl odepřen neoprávněně a dále určil, jakými štíty či návěstími může nemovitou věc opatřit.¹⁴⁰

Pro případ, kdy se pronajímatel na žádost nájemce nevyjádří do 30 dnů, považuje se souhlas za udělený, pokud nájemce dodržel povinnou písemnou formu žádosti a takto ji zaslal pronajímateli. Lhůta se počítá ode dne, kdy pronajímateli byla žádost doručena. Fikce souhlasu napomáhá nájemci v situacích nesnadné komunikace s pronajímatelem, která by v důsledku mohla uškodit jeho podnikání. I v takovém případě však nájemce musí dbát přiměřenosti a držet se v jejích mezích.

Smluvní strany by i pro tento případ měly při sepisování nájemní smlouvy myslet na okamžik, kdy nájem bude končit, a dohodnout si, aby nájemce návěstí či štíty nejen

¹³⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, K § 2305 a 2306. [online] 3.2.2012 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

¹³⁹ VESELÁ, D. Patero podnikatelského nájmu and Jak si nekomplifikovat podnikání. [online] In: *Právní rádce*, 26.9.2013 [cit. 14.6.2022]. Dostupné z: <https://pravniRadce.ekonom.cz/c1-60872410-patero-podnikatelskeho-najmu-aneb-jak-si-nekomplifikovat-podnikani>.

¹⁴⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1326.

odstraní, ale též uvedl prostor do stavu, v jakém byl, když jej přebíral do nájmu. Vzhledem k nutnosti uchycení těchto reklam do fasády domu, zbydou vždy po jejich odstranění minimálně otvory po vyvrtaných šroubech nebo rozdílná barevnost svrchního nátěru omítky. Jelikož zákon pro takové opatření nestanovuje obligatorně protiplnění, smluvní strany by si měly ujednat, zda je pronajímateli poskytnuta určitá náhrada nebo to je již zohledněno ve výši nájemného. Je bez dalšího, že náklady na umístění štítu či návěstí jdou na vrub nájemce.

6.5 Podstatná změna okolností u nájmu prostoru sloužícího podnikání

Novým institutem, který občanský zákoník zavedl, ač ne výslovně pouze pro část týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání, je tzv. podstatná změna okolností, která stranám otevírá možnost renegociace podmínek smluvního vztahu, pokud okolnosti, ze kterých smluvní strany vycházely, když smluvní vztah uzavřely, se změnila v takovém rozsahu, že změna přinese hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran, a tento nepoměr vede k znevýhodnění jedné z nich. Poslední podmínkou aplikace tohoto ustanovení je, že znevýhodněná strana nemohla takovou změnu rozumně předpokládat ani ovlivnit, ledaže na sebe převzala nebezpečí změny okolností (§1765 odst. 2 občanského zákoníku). Praktická podstata tohoto ustanovení se projevila v nedávné pandemii koronaviru, která významně zasáhla do komerčních, nejen nájemních, vztahů. V době, kdy byly na základě vládních opatření uzavřeny obchody i provozovny, se smluvní strany v zájmu ochrany svých práv začaly zajímat o ustanovení svých nájemních smluv a hledaly možné cesty k obnově jednání o obsahu nájemního vztahu či v krajním případě, k jeho co nejrychlejšímu skončení.

K tomu, zda-li smluvní strany mohly toto ustanovení využít, je nejprve nutno vyhodnotit, zda opravdu došlo k podstatné změně okolností. Změnou okolností může být zhoršená ekonomická situace na domácím trhu nebo právě vypuknutí koronavirové epidemie, pokud nájemní smlouva byla uzavřena dříve než na jaře roku 2020, kdy zřejmě nikdo ve sféře nájemních vztahů takovou okolnost nepředvídal, stejně jako opatření přijatá pro zamezení šíření koronaviru a též jejich reálný dopad na nájemní vztahy. Změna okolností oproti době uzavření smlouvy a v době trvání koronavirové epidemie bezesporu nastala, ale zda ji lze označit jako podstatnou je nutné hodnotit vždy v souvislosti s konkrétní oblastí podnikání, pro který nájem prostoru sloužícího podnikání sloužil. Zda

se jednalo o provozovnu, která musela být zcela uzavřena, nebo její provoz byl omezen pouze z části, či zda provoz nebyl omezen, nicméně související okolnosti (pokles návštěvnosti a tržeb) negativně dopadly na ekonomickou situaci nájemce. Klíčovou roli při hodnocení intenzity změny okolností by hrála konkrétní vládní opatření, umístění prostor (samostatné kamenné prodejny vs. obchodní jednotky v rámci obchodních center) či okolí provozoven (centra měst s vysokou koncentrací pohybu osob/turistů vs. malá města).

Další podmínkou pro aplikaci ustanovení §1765 občanského zákoníku je, že změna okolností musí založit v právech a povinnostech zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné ze smluvních stran, a to buď neúměrným zvýšením nákladů plnění nebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění. Opět na příkladu koronavirové epidemie lze uvést, že neúměrné zvýšení nákladů plnění pocíťovali nájemci, kterým klesly příjmy, ačkoli náklady (nájemné, mzdy, výroba) zůstaly nezměněny. Stejně tak pronajímatelé mohli pocíťit neúměrné zvýšení nákladů plnění, když jim poklesl příjem z tzv. obrátového nájemného, byl-li ujednáán. Neúměrné snížení hodnoty předmětu plnění přichází do úvahy např. právě pro obchodní jednotky (až na některé výjimky – např. prodejny potravin, lékárny, drogerie) v obchodních centrech, které musely být kompletně uzavřeny. Zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech však nenastal, pokud nájemce musel uzavřít svoji provozovnu, ačkoli nadále musel hradit fixní náklady, a pokud zároveň pronajímatel např. přišel o příjmy z obrátového nájemného a nadále musel hradit provozní náklady (např. údržbu či ostrahu budovy, ve které byl prostor sloužící podnikání umístěn). Nepříznivý ekonomický vliv pandemie ve většině případů měl dopad na obě strany nájemních vztahů.

Úmysl zákonodárce limitovat situace na zvlášť hrubý nepoměr indikuje, že nestačí pouze hrubý nepoměr, ale musí jít o okolnosti ještě závažnější, a to i z důvodu kolize s obecným právním principem *pacta sunt servanda*. O to více je obtížné podmínky naplnit, úspěšně v nájemním vztahu aplikovat a dosáhnout renegociace podmínek nájemního vztahu. K podobnému závěru lze dojít při posouzení možnosti výpovědi při změně podmínek, ze kterých strany vycházely při sjednání nájmu (k tomuto více podkapitola 5.1.9 – *Výpověď nájmu při změně okolností*).

Závěr

Ve své rigorózní práci jsem se zabývala právní úpravou nájmu prostoru sloužícího podnikání obsaženou v občanském zákoníku. Cílem práce bylo shrnout platnou právní úpravu od konce druhé světové války do účinnosti občanského zákoníku, tj. do 31.12.2013, analyzovat pojem prostor sloužící podnikání, popsat klíčové aspekty nájmu a nájemního vztahu týkajícího se prostoru sloužícího podnikání, práva a povinnosti smluvních stran, nové a specifické instituty a také možnosti skončení nájmu PSP. S ohledem na přechodná ustanovení občanského zákoníku, dle kterých vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 31.12.2013 se posuzují dle dosavadních právních předpisů, jsem pak v jednotlivých kapitolách zahrnula srovnání právní úpravy ZoNebytech a ObčZ1964 s novou právní úpravou v občanském zákoníku s důrazem na odlišnosti této „staré“ a „nové“ právní úpravy. V textu práce jsem kladla důraz na vysvětlení změn, které do praxe nová úprava v občanském zákoníku přinesla, a jejich dopad do nájemních vztahů a nájemních smluv.

Základní princip dispozitivnosti většiny příslušných ustanovení nájmu prostoru sloužícího podnikání poskytl volnost pro smluvní strany, aby si svůj nájemní vztah nastavily podle svých vzájemně souladných preferencí. Tato vysoká míra svobody je v jasném protikladu oproti předchozí právní úpravě ZoNebytech, kdy smluvní strany při přílišné svobodné vůli při založení nájemního vztahu riskovaly (relativní i absolutní) neplatnost z důvodu nedodržení zákonných požadavků na obsah nájemní smlouvy. Na smluvní volnost navazuje další pravidlo, dle kterého smlouva o nájmu PSP nemusí mít obligatorně písemnou formu. Samozřejmě pro některé nájemní vztahy k PSP je písemná forma nájemní smlouvy nadbytečná a po celou dobu existence se smluvní strany bez písemného zachycení obejdou, ale v případě rozsáhlých nájmu (např. v nákupních centrech nebo administrativních budovách) je spíše *conditio sine qua non* pro maximalizaci bezproblémového trvání i skončení nájemního vztahu.

S odstupem několika let od nabytí účinnosti občanského zákoníku se lze již, alespoň částečně, retrospektivně podívat na tuto právní úpravu a pokusit se o její zhodnocení z hlediska aplikace v praxi a fungování právních vztahů pod její taktovkou.

Pojem prostor sloužící podnikání nahradil ve společnosti zažitý pojem nebytový prostor. I téměř deset let po účinnosti občanského zákoníku se však v novinových

článcích nebo inzerátech lze setkat s užíváním pojmu nebytový prostor. Pokud odhlédneme od záměn těchto odborných termínů vedených zřejmou snahou o zjednodušení či snadnější porozumění, jsou jejich obsahové odlišnosti nepopíratelné. Prostorem sloužícím podnikání může být jakýkoliv prostor, pokud v něm bude převážně probíhat podnikatelská činnost. Absence výčtové definice, co se prostorem sloužícím podnikání rozumí, poskytla téměř neomezenou možnost pro využití rozličných prostor pro podnikatelský nájem.

Jak jsem již uvedla, zásadní změnou bylo upuštění od obligatorní písemné formy nájemní smlouvy. Dohoda o konkrétních právech a povinnostech stran nájmu nezachycená písemně předpokládá poctivost jednání na obou stranách. V průběhu doby trvání nájmu se může povědomí o nich oslabovat a nastane-li nějaká nečekaná událost (např. jako koronavirová pandemie nebo energetická krize), pak se smluvní strany v zájmu zachování a prosazení svých práv sami mohou ocitnout v slepé uličce, když nebudou schopni dokázat, co bylo ujednáno. I přesto si dovoluji tvrdit, že většina nájemních smluv k PSP je i po 1.1.2014 uzavírána písemně. Ústně uzavřená smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem, i za možné přítomnosti svědka, dle mého názoru zcela jistě neposkytuje takovou právní jistotu smluvním stranám, než jakou by měly, pokud uzavřou smlouvu písemně; stejně tak jako případné v budoucnu uzavřené dodatky. Záměr zákonodárce dát stranám větší volnost je jistě vítaný, nicméně v tomto ohledu jednoznačně doporučuji volit písemnou formu nájemní smlouvy.

Stejně jako nájemní smlouva, tak i případná podnájemní smlouva nemusí být uzavřena písemně. Pro podnájemní smlouvu zastávám stejný názor vyjádřený výše a ten jest že, s ohledem na závislost podnájemního vztahu na hlavním nájemním vztahu, doporučuji uzavření písemné podnájemní smlouvy. Trochu protisystematicky působí ustanovení §2215 občanského zákoníku, dle kterého souhlas pronajímatele se zřízením podnájmu musí být udělen písemně pouze, pokud byla nájemní smlouva uzavřena písemně. Pro zajištění jistoty a vědomosti o dohodnutých ujednání pro všechny zúčastněné strany je stejná písemná forma všech jednání žádoucí.

Občanský zákoník, narozdíl od předchozí právní úpravy, nestanovuje povinné náležitosti nájemní smlouvy k prostoru sloužícímu podnikání, při jejichž absenci by smlouva byla stižena neplatností (absolutní či relativní). Klíčové pro aplikaci speciálních

ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, jak bylo popsáno v druhé kapitole této práce, je, aby bylo mezi stranami dohodnuto, že prostor bude používán pro účely podnikání. Tato změna, společně s odstraněním roztržitosti právní úpravy nájmu v několika právních předpisech a její koncentrace do jediného předpisu, přinesla jednoznačné zjednodušení pro subjekty nájemního vztahu.

Absence povinných náležitostí nájemní smlouvy k prostoru sloužícímu podnikání vychází ze základního principu, na kterém je postaven celý občanský zákoník, a to důraz na autonomii vůle stran. Smluvním stranám je s výjimkou dohody o účelu užívání PSP ponecháno na jejich svobodné vůli, co zahrnou do své dohody o nájmu. Zejména pokud jsou součástí jejich dohody neobvyklá, resp. složitá, ujednání (např. o vymezení pronajatého prostoru v členité budově, výpočet nájemného s ohledem na určité okolnosti – např. obrat nájemce, speciální služby poskytované v souvislosti s užíváním prostoru, speciální podmínky či okolnosti pro povinnost otevření prostoru – např. obchodní jednotka v nákupním centru při speciálních akcích konaných pronajímatelem), lze opět důrazně doporučit, aby nájemní smlouva měla písemné zachycení.

Písemná forma nájemní smlouvy se také vyplatí pro ochranu nového vlastníka prostoru, který vstoupí do postavení pronajímatele. Stejně jako za předchozí právní úpravy i podle občanského zákoníku platí, že nájem lze vypovědět při změně vlastnictví, pouze pokud si to strany výslovně dohodly. Nemožnost prokázání tohoto výslovného ujednání zavírá smluvním stranám dveře před skončením nájmu. Občanský zákoník poskytl novému pronajímateli i nájemci ochranu tím, že pro něj nebudou závazná neobvyklá ujednání nájemní smlouvy, o kterých nemohl vědět, např. právě pokud nájemní smlouva nebyla uzavřena písemně a původní vlastník jej o obsahu nájmu nedostatečně neinformoval. Ochrany se ale ani jedna smluvní strana nemůže domáhat, pokud je nájemní smlouva vložena do katastru nemovitostí, stejně tak pokud měl zájemce o koupi možnost se s obsahem nájemní smlouvy seznámit před realizací koupě nemovitosti (to musí případně dokázat původní vlastník). Vítanou úpravou je právo na odstupné v případě výpovědi z důvodu změny vlastnictví, jejíž smyslem ale není sankcionovat vypovídající stranu, ale kompenzovat vypovězené straně náklady spojené s předčasně skončeným nájmem.

Jednoznačné usnadnění pro praxi představuje aplikace §2202 odst. 2 občanského zákoníku na nájem prostoru sloužícího podnikání. Dosavadní praxe byla postavena

na dvou krocích – uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a uzavření následné (realizační) nájemní smlouvy. Za dob účinnosti ZoNebytech ani jiná možnost nepřicházela v úvahu. Po účinnosti občanského zákoníku však subjekty pozvolna „objevily“ kouzlo tohoto ustanovení a začaly využívat postupu uzavření jediné nájemní smlouvy, které jim v důsledku šetří čas i peníze. Nutno však dodat, že aby strany mohly využít výhody tohoto ustanovení, musí dostatečně přesně určit prostor, který má být předmětem nájmu.

Občanský zákoník nově poskytl zejména nájemci právo zápisu nájmu do katastru nemovitostí. Cílem ustanovení je posílení právní jistoty a ochrana nájemce pro případ, kdy by pronajímatel převedl vlastnické právo k prostoru a nový vlastník by o nájmu nevěděl, ani nemohl vědět, a pak by mohl nájem vypovědět. Důsledek, který bez zavinění nájemce jde k jeho tíži. Bohužel nejsou veřejně dostupné údaje kvantifikující počet takových vkladů do katastru nemovitostí, aby bylo možno posoudit, nakolik je tento institut v praxi užíván. Spíše se kloním k tomu, že v praxi příliš využíván není. Důvody, který mohou způsobovat nevyužívání práva zápisu nájmu do katastru nemovitostí v praxi, je nutnost oboustranného souhlasu k zápisu, náklady na zápis vkladu a také na výmaz této informace. Kdo má povinnost zajistit výmaz by smluvní strany měly mezi sebou dohodnout již při dohodě o zápisu do KN, aby předešly nejasnostem při (zejména předčasném) skončení nájmu. Doporučuji také uvést do nájemní smlouvy povinnost podepsat prohlášení o zániku nájmu pro případ, že by takové potvrzení bylo požadováno ze strany katastrálního úřadu pro provedení výmazu.

Další novinkou, kterou občanský zákoník přinesl specificky do oblasti nájmu prostoru sloužícího podnikání, je institut náhrady za převzetí zákaznické základny. Ač smyslem je poskytnout původnímu nájemci kompenzaci za jím vybudovanou zákaznickou základnu, kterou převezme a těží z ní pronajímatel či nový nájemce, praktické využití může být limitováno už samotným výkladem, jak taková zákaznická základna má vypadat. Dále je také spojena nejedna otázka s tím, zda nárok na kompenzaci vznikl. A v neposlední řadě také, zda je nájemce oprávněn náhradu požadovat pouze po pronajímateli, ačkoli výhody z převzetí užívá nový nájemce a mezi ním a původním nájemcem neexistuje žádný přímý vztah. Samozřejmě se bude vždy přihlížet ke konkrétním okolnostem nájemního vztahu a zda původní nájemce prokáže

skutečnosti, které ho ke kompenzaci opravňují. V praxi se lze spíše setkat s tím, že aplikace tohoto ustanovení je v nájemní smlouvě vyloučena.

Ve vztahu ke skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání zavedl občanský zákoník institut námitek proti výpovědi z nájmu. Jedná se o právo vyhrazené pronajímateli i nájemci, pokud nesouhlasí s výpovědí učiněnou druhou stranou nájemního vztahu. Smyslem tohoto ustanovení bylo snížit počet soudních sporů týkajících se oprávněnosti výpovědi nájmu tím, že vypovězená smluvní strana projeví nesouhlas s výpovědí zasláním námitek k výpovědi, ve kterých odůvodní, proč je výpověď dle jejího názoru neoprávněná a tudíž neplatná. Předpokládá se reakce vypovídající strany, ať už potvrzující argumenty proti výpovědi, nebo naopak setrvání na původní výpovědi. Nicméně i bez další reakce vypovídající strany je vypovězená strana oprávněna podat žalobu k soudu na určení oprávněnosti výpovědi v zákonem stanovené lhůtě. Přínos tohoto institutu, jehož uplatnění má jasně daný postup, hodnotím jednoznačně jako pozitivní a v praxi snadno aplikovatelný.

Pro smluvní vztahy v oblasti nájemního práva může sehrát v situacích, jako je nedávná koronavirová epidemie nebo energetická krize, klíčovou roli tzv. podstatná změna okolností, která stranám otevře možnost pro renegociaci smluvních podmínek nájmu, nebo pro jeho skončení. V prvních letech po účinnosti bylo ustanovení §1765 občanského zákoníku jedno z těch, jehož aplikace byla v nájemní smlouvě vylučována, případně nebezpečí změny okolností na sebe převzal nájemce. Pro aplikaci tohoto ustanovení je třeba splnit několik podmínek a je tak nutno důsledně zhodnotit, zda k jejich naplnění došlo, nicméně právě na příkladu koronavirové krize se ukázala smysluplnost zařazení tohoto ustanovení v občanském zákoníku pro závazkové vztahy obecně.

V závěru této rigorózní práce jsem upozornila na vybrané nejdůležitější aspekty nájmu prostoru sloužícího podnikání, které byly v této práci popsány. Stanoveným cílem této práce byl komplexní popis podnikatelského nájmu, s ohledem na historickou úpravu, klíčovou terminologii, obsah nájemního vztahu k prostoru sloužícímu podnikání, včetně možností skončení nájmu, a nové instituty specifické pro nájem PSP, případně svou povahou potenciálně důležité pro nájem prostoru sloužícího podnikání.

Věřím, že stanovený cíl práce jsem naplnila a tato práce poslouží jako zdroj informací pro laickou a případně též odbornou veřejnost.

Seznam používaných zkratek

občanský zákoník / obč. zák. / nový občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v posledním platném znění
ZoNebytech	zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v posledním platném znění
nová právní úprava	občanský zákoník / obč. zák., dle kontextu
předchozí právní úprava	ZoNebytech / ObčZ 1964, dle kontextu
NP / nebytový prostor	nebytový prostor ve smyslu ZoNebytech
PSP / prostor sloužící podnikání	prostor sloužící podnikání ve smyslu občanského zákoníku
obchodní zákoník	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v posledním platném znění
živnostenský zákon	zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
Nejvyšší soud ČR	Nejvyšší soud České republiky

Pojem „podnikatelský nájem“ je používán jako terminologická zkratka pro nájem prostoru sloužícího podnikání nebo nájem nebytového prostoru, dle kontextu.

Pojem „nájem“ je používán pro nájem prostoru sloužícího podnikání, nikoli ve smyslu nájmu bytu, není-li výslovně v textu uvedeno jinak.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité monografické literatury:

BAJURA, J., BÁNYAIOVÁ, A., BĚLINA, M., ČERNÁ, S., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., ELISCHER, D., FIALA, J., HOLCOVÁ, I., HORÁČEK, T., HUMLÍČKOVÁ, P., JENDŽELOVSKÝ, M., KRAMAŘÍK, R., KŘEŠŤANOVÁ, V. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-1-12]. Dostupné z: www.aspi.cz ISSN 2336-517X

HULMÁK M., a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář, 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2014, 2080 s. ISBN 978-80-7400-287-8

KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN: 978-80-7400-524-4

LIŠKA, P., LIŠKOVÁ, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4., doplněné vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, s. 338. ISBN 978-80-7400-370-7

PETROV, J. VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 3352. ISBN 978-80-7400-747-7

ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1700 s. ISBN 978-80-7478-638-9

2. Seznam použité časopisecké literatury:

DĚDIČ, J. ČECH, P. Bis de Eadem re aneb dvakrát o tomtéž (a pokaždé jinak). *Právní rádce*, 2008, č. 11.

DISMAN, M., MĚŠŤÁNEK, P. Změny smluv, na základě kterých byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*, r. 2013, č. 15–16.

FRUMAR, A. Nájem a podnájem nebytových prostor. *Právní rádce*, Praha: 1998, č. 10.

KORECKÁ, V. K některým otázkám nájmu nebytových prostor. *ASPI, Správní právo*, 1991.

KOUKAL, P. K právní úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor. *Právní zpravodaj*, 15. 10. 2005.

POLÁK, L. Nebytové prostory - problém nebo hit? *ASPI, Správní právo*, 1990.

VEČEŘA, M. Výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem. *Rekodifikace & praxe* (Wolters Kluwer), r. 2014, č. 3, str. 29.

VÍGHOVÁ, V. Nájem prostoru sloužícího podnikání po 1.1.2014. *OaO – Otázky a odpovědi v praxi* (Wolters Kluwer), r. 2014, č. 3, str. 2.

3. Seznam použitých internetových zdrojů:

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Část 1), 12.3.1990, tisk 315 [online], Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna [cit. 15.6.2022]. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR:

http://www.psp.cz/eknih/1986fs/tisky/t0315_00.htm

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, sněmovní tisk 875/0, *Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna* [online], [cit. 26.6.2022]. Dostupné z Digitálního repozitáře Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR:

<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=4&ct=875&ct1=0>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online] [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Zápisy do KN – informace. Webové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online] [cit. 25.06.2022]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

ADAMOVÁ, M., KŘÍŽKOVÁ, M. Na co myslet při uzavírání komerčních nájemních smluv. In: *[Systém ASPI]*. Wolters Kluwer [cit. 2022-10-4]. Dostupné z: www.aspi.cz.

BEZOUŠKA, P. Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání. [online] *Epravo.cz*, 3.7.2015 [cit. 2022-05-02]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/jednotlivosti-k-najmu-nebytovych-prostor-za-ucelem-podnikani-98089.html>

DOBEŠ, P. Předmět nájmu bytů a nebytových prostor. [online] *Právní rádce*, 19.12.2008, [cit. 4.10.2022]. Dostupné z: <https://pravniciradce.ihned.cz/c1-31790240-predmet-najmu-bytu-a-nebytovych-prostor>

FOJTÍK, L. Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě. [online] *Epravo.cz*, 2.5.2014 [cit. 25.06.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>

HOLAJOVÁ, D. *V Praze přibývá volných kanceláří. Pronajímatelé se přesto chystají zdrazovat.* In: *e15.cz* [online] 4.6.2022 [cit. 26.6.2022]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/v-praze-pribyva-volnych-kancelari-pronajimatele-se-presto-chystaji-zdrzovat-1390647>

KARCHŇÁKOVÁ, J. Výkon zadržovacího práva. [online] 15.10.2015 [cit. 28.06.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vykon-zadrzovaciho-prava>

LAZUROVÁ, I. Zajištění povinností nájemce z finančního plnění ze smlouvy o nájmu nebytových prostor z právní pozice pronajímatele. [online] 24.11.2003 [cit. 28.06.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zajisteni-povinnosti-najemce-z-financniho-plneni-ze-smlouvy-o-najmu-nebytovych-prostor-z-pravni-pozice-pronajimatele-22074.html>

STAŇKOVÁ, L. *Růst nájmu kvůli inflaci nemá obdoby. Firmy si za kanceláře, obchody a haly připlatí i pětinu.* In: *e15.cz* [online] 18.12.2022. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/rust-najmu-kvuli-inflaci-nema-obdoby-firmy-si-za-kancelare-obchody-a-haly-priplati-i-petinu-1395589>

TÉGL, P., MELZER, F. Podnájem v novém občanském právu. In: *Advokátní deník*, [online] 29.5.2022. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2022/05/29/podnajem-v-novem-obcanskem-pravu/>

VESELÁ, D. *Patero podnikatelského nájmu and Jak si nezkomplikovat podnikání.* *Právní rádce*, 26.9.2013 [cit. 14.6.2022]. Dostupné z: <https://pravniciradce.ekonom.cz/c1-60872410-patero-podnikatelskeho-najmu-aneb-jak-si-nezkomplikovat-podnikani>

VRÁNA, L. Převzetí zákaznické základny může přijít draho. [online] *Epravo.cz*, 9.3.2016 [cit. 2022-05-02]. Dostupné z:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/prevzeti-zakaznicke-zakladny-muze-prijit-draho-100654.html>

4. Seznam použitých právních předpisů

Ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci

Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů

Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád)

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů

Zákon č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.)

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Zákon č. 522/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se zrušuje zákon č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 360/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vládní nařízení č. 172/1950 Sb., kterým se provádí zákon o hospodaření s některými místnostmi (zákon č. 111/1950 Sb.)

Vládní nařízení č. 52/1955 Sb., o přesunu působnosti ve věcech hospodaření s některými místnostmi (zákon č. 111/1950 Sb.)

Vládní směrnice č. 412/1959 pro činnost výkonných orgánů národních výborů při plánovitém hospodaření s nebytovými místnostmi

Vyhláška č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky č. 168/1994 Sb., která byla vydána na základě zmocnění v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

5. Seznam použité judikatury

Nález (ÚS) Ústavní soud - senát ze dne 07.04.2011, sp. zn. I. ÚS 2541/09 - 1

Usnesení (ÚS) Ústavní soud - senát ze dne 22. března 2016 sp. zn. I. ÚS 679/16 – 1

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. února 1999, sp. zn. (Rc) 20 Cdo 1582/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. června 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. října 1999, sp. zn. (Rc) 2 Cdon 1548/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. července 2000, sp. zn. 20 Cdo 1713/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 1656/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. října 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. května 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. června 2002, sp. zn. 28 Cdo 1028/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. srpna 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. října 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. května 2003, sp. zn. 28 Cdo 1726/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. června 2003, sp. zn. 28 Cdo 718/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. května 2004, sp. zn. 28 Cdo 971/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 2005, sp. zn. 28 Cdo 224/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. května 2006, sp. zn. 28 Cdo 2485/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2006, sp. zn. 2085/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. července 2007, sp. zn. 32 Odo 1263/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. listopadu 2007, sp. zn. 28 Cdo 1796/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. února 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 407/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. května 2009, sp. zn. 28 Cdo 2292/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 2010, sp. zn. 32 Cdo 29/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. dubna 2010, sp. zn. 32 Cdo 4051/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 28 Cdo 329/2010-359
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 1193/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. prosince 2011, sp. zn. 26 Cdo 974/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. února 2012, sp. zn. 28 Cdo 4236/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. března 2012, sp. zn. 32 Cdo 1558/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. dubna 2012, sp. zn. 25 Cdo 805/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 26 Cdo 507/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 2978/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. března 2013, sp. zn. 26 Cdo 4319/2013
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. března 2018, sp. zn. 26 Cdo 3821/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. dubna 2019, sp. zn. 28 Cdo 270/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. prosince 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2585/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. listopadu 2005, sp. zn. 28 Cdo 1260/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1079/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. června 2007, sp. zn. 28 Cdo 1515/2006
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. září 2007, sp. zn. 28 Cdo 3487/2006
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. května 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2849/2008
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2359/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2010, sp. zn. 29 Cdo 2647/2007
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 23 Cdo 3855/2011
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. 26 Cdo 229/2010
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 3609/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1079/2005
Rozhodnutí (Rc) Vrchního soudu v Praze ze dne 12. února 1993, sp. zn. 2 Cdo 34/92
Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20. března 1996, sp. zn. (Rc) 11 Cmo
13/96
Rozsudek Okresního soudu Pardubice ze dne 4. prosince 2014, sp. zn. 18C 108/2014
Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 17. června 2015, sp. zn. 20C 50/2014 – 56

Abstrakt

Nájem prostoru sloužícího podnikání

Cílem této rigorózní práce je analýza právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, jak je tato nyní obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Občanský zákoník). S účinností občanského zákoníku od 1.1.2014 došlo k významným změnám v oblasti podnikatelského nájmu. Předchozí právní úprava byla obsažena zejména v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ZoNebytech), jakožto speciálním právním předpisem k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. S ohledem na přechodná ustanovení Občanského zákoníku, která upravují aplikaci nové právní úpravy na nájmy nebytových prostor vzniklé před jeho účinností, je v rigorózní práci obsažena i komparace právní úpravy Občanského zákoníku s právní úpravou v ZoNebytech.

Práce je členěna celkem do šesti kapitol. První kapitola obsahuje historický exkurz do období od konce druhé světové války do konce roku 2013 a zaměřuje se na právní úpravy relevantní pro nájmy nebytových prostor, zejména pak zmíněný ZoNebytech.

Ve druhé kapitole je analyzován pojem prostor sloužícího podnikání, jeho aspekty, včetně porovnání s dřívějším termínem nebytový prostor a zdůrazněním vzájemných obsahových odlišností.

Ve třetí kapitole jsou popsány základní aspekty nájemního vztahu, zejména forma nájemní smlouvy, doba, na kterou je nájem sjednán, nájemné a jiné platby spojené s nájmem, předmět podnikání nájemce, podnájem nebo dopad převodu vlastnického práva k pronajatému prostoru na nájemní vztah.

Další kapitola pak popisuje vybraná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nájemních vztahů k prostoru sloužícímu podnikání.

V páté kapitole jsou analyzovány vybrané způsoby skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání.

V šesté kapitole jsou popsány nové a specifické instituty zavedené Občanským zákoníkem do oblasti podnikatelského nájmu, např. možnost zápisu nájmu do katastru nemovitostí, námitky proti výpovědi či institut převzetí zákaznické základny, a dále také institut tzv. podstatné změny okolností.

Závěr práce je věnován shrnutí a subjektivní zhodnocení současné právní úpravy nájemních vztahů k prostorům sloužícím podnikání, včetně zhodnocení naplnění stanoveného cíle práce.

Klíčová slova: nájem, prostor sloužící podnikání, pronajímatel, nájemce

Abstract

Lease of the Business Premises

The aim of the thesis is to analyse the legal regulation of a lease of the business premises, as it is currently contained in the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (Civil Code). With the date of effectiveness of the Civil Code on 1 January 2014 numerous amendments were introduced in the area of a business lease. The previous legal regulation was contained in particular in the Act No.116/1990 Coll., on the lease and sublease of non-residential premises, as a special legal regulation to the Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code. With regard to the transitional provisions of the Civil Code which regulate the application of its provisions on a lease of non-residential premises established before the effectiveness of the Civil Code, the thesis also includes the comparison of the both mentioned regulations.

The thesis is divided into six chapters. The first chapter contains a historical excursion into the period from the end of the WWII to the end of 2013, and it focuses on the legal regulations relevant for the non-residential premises, especially the above-mentioned the Act No. 116/1990 Coll.

In the second chapter the term of a business lease is analysed, its aspects, including the comparison with the preceding term “non-residential premises” and emphasizing the contents differences.

The third chapter describes the aspects of the business lease relations, in particular a form of the lease agreement, a period for which a lease is concluded, a rent and the other related payments, the subject-matter of a lessee’s business, a sub-lease or the impact of a transfer of the ownership right over the leased premises on a lease relationship.

The next chapter describes the selected rights and obligations of a lessor and a lessee in the lease relations to the business premises.

In the fifth chapter there is an analysis of the selected means how a business lease may be terminated.

The last sixth chapter analyses the new and specific institutes introduced by the Civil Code into a lease of the business premises, such as the possibility of registration of a lease in the real estate register, the objections against the lease termination notice, or an institute of the take-over of a customer base, as well as the institute of so-called substantial change of circumstances.

The conclusion of the thesis is devoted to a summary and subjective evaluation of the current legal regulation of lease relationships to business premises, including an evaluation of the fulfilment of the aim of the thesis.

Keywords: lease, business lease, lessor, lessee