

Specifika nájmu prostoru sloužícího podnikání

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá použitím speciální klauzule *rebus sic stantibus* upravené v ustanovení § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na nájem prostoru sloužícího podnikání. Speciální klauzule umožňuje nájemci vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání z důvodu změny okolností. Ačkoliv je speciální klauzule upravena primárně pro nájem bytu, Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 ze dne 15. ledna 2019 dospěl k závěru, že se na základě odkazovacího ustanovení § 2311 občanského zákoníku použije tato speciální klauzule *rebus sic stantibus* i na nájem prostoru sloužícího podnikání.

V první kapitole se práce věnuje teoretickému základu změny okolností, principu *pacta sunt servanda* a doktríně *rebus sic stantibus*, různým zahraničním přístupům ke změně okolností a následně úpravě změny okolností v občanském zákoníku obecně.

Druhá kapitola se věnuje obecné klauzuli *rebus sic stantibus* upravené v § 1765 až 1766 občanského zákoníku, která je obecnou úpravou změny okolností, a jako taková je tedy výchozím bodem pro jakékoliv zkoumání změny okolností na našem území.

Třetí kapitola se zabývá různými teoretickými pohledy na možnost aplikace speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání. Dále práce analyzuje některé názory, které se v době před výše uvedeným soudním rozhodnutím objevovaly v odborné literatuře. Práce dospívá k závěru, že by se speciální klauzule neměla použít na nájem prostoru sloužícího podnikání, pokud odhlédneme od existující judikatury. Následující část práce však rozebírá dosavadní dvě rozhodnutí Nejvyššího soudu jako základní důvod, proč se speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání v českém právním řádu použije.

Ve čtvrté a finální kapitole se již práce plně věnuje tomu, jakým způsobem (dle jakých kritérií) se má speciální klauzule aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání. Mimo jiné, které předpoklady aplikace obecné klauzule je potřeba si vypůjčit pro speciální klauzuli a které nikoliv. Práce zkoumá, zda je nezbytné limitovat speciální klauzuli na změnu vnějších okolností, či zda je možné přiznat relevanci i jiným kategoriím změn okolností. Práce uzavírá, že by se mělo přihlížet i ke změnám okolností přičitatelným pronajímateli.