# ZÁVĚR

V úvodu práce byl vymezen pojem nebytového prostoru. Bylo vysvětleno rozlišení dvojího chápání pojmu nebytového prostoru, za prvé jako předmětu vlastnického práva, za druhé jako předmětu nájmu. V této souvislosti bylo pojednáno i o fikci věci, kterou zavádí zákon o vlastnictví bytů. A nakonec byl věnován prostor i legální definici nebytových prostor v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor, kterou tento zákon zavádí pro své potřeby.

Obecně i v podrobnostech byly vysvětleny vztahy k souvisejícím úpravám se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Zvláště pak vztahu k občanskému a obchodnímu zákoníku i k stavebnímu zákonu. Zákon o nájmu a podnájmu je svou povahou speciální úpravou. Občanskoprávní úprava je použitelná subsidiárně, zejména v částech ustanovení o nájmu, obecných ustanovení o závazcích, kontraktačním procesu a právních úkonech.

Práce se zaměřila i na právní vztahy, do nichž vstupují podnikatelské subjekty. Cílem bylo zdůraznit nutnost správného podřazení právního vztahu pod občanskoprávní nebo obchodněprávní regulaci. Stavební zákon, a jeho nově provedené rozdělení staveb, je třeba zohlednit zvláště při určování předmětu nájmu nebytových prostor, při využití některých výpovědních důvodů a u úprav nebytového prostoru.

Hlavním předmětem výkladu se staly jednotlivé aspekty nájmu jako právního vztahu. Smyslem bylo podat v rámci možností ucelený komentář k institutu nájmu a podnájmu nebytových prostor, včetně výkladu související právní regulace. Z tohoto důvodu byly zohledněny podstatné náležitosti nájemní smlouvy, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, podnájem nebytových prostor a nejčastější způsoby zániku právního vztahu.

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor je schopen pružně reagovat na individuální poměry účastníků právního vztahu. Tato přizpůsobivost bývá hlavním východiskem pro názory požadující úplné zrušení regulace nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento požadavek nejčastěji vychází z tvrzení, že předpis s takovou mírou dispozitivních ustanovení ztrácí své opodstatnění, a proto je vhodnější použít obecných ustanovení upravujících nájem.

Z rekodifikačních prací v rámci občanského práva vyplývá nové zařazení podstatné části současného okruhu vztahů nájmu a podnájmu nebytových prostor, v případě nájmu nevýdělečného, pod obecnou úpravu nájmu. V případě nájmu výdělečného je pak s důrazem na potřeby podnikatelských subjektů založen nový právní režim dle ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání. Zvolené řešení se jeví jako odpovídající a logický způsob realizace dotčeného okruhu právem regulovaných společenských vztahů.

V závěru byl pro úplnost práce podán i stručný výklad o ostatních způsobech nakládání s nebytovými prostory. Možnosti vlastníka nebytového prostoru fakticky či právně disponovat se svým majetkem byly rozděleny do několika skupin a popsány ve svých základních rysech.

Možný přínos diplomové práce spatřuji v širokém zohlednění aktuální judikatury objasňující některá obtížněji použitelná ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a související právní úpravy. S aplikací práva v podobě soudních rozhodnutí jsme se proto postupně setkávali v průběhu celé práci.

Soudní rozhodnutí, přestože náš právní řád patří do kontinentálního typu právní kultury, slouží jako významné vodítko pro správnou interpretaci dotčených ustanovení. Je proto vhodné závěry, učiněné zejména v rozhodnutích Ústavního a Nejvyššího soudu, generalizovat a nalézat možná východiska využitelná pro teorii i další praxi.