

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Katedra občanského práva

**Nebytové prostory a nakládání s nimi**

Diplomová práce

**Mário Legnavský**

Vedoucí diplomové práce:

doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, srpen 2009

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze 26. srpna 2009

Mário Legnavský

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

V Praze 26. srpna 2009

Mário Legnavský

## OBSAH

Úvod .....	5
I. Nebytový prostor a jeho vymezení .....	6
1. Obecný rozbor pojmu nebytový prostor .....	6
1.1 Nebytový prostor jako předmět vlastnického práva .....	7
1.2 Nebytový prostor jako předmět nájmu .....	8
2. Vymezení nebytových prostor v zákoně č. 116/1990 Sb. ....	9
2.1 Legální definice nebytových prostor .....	9
2.2 Rozhodnutí stavebního úřadu o účelu užívání .....	11
II. Nájem a podnájem nebytových prostor .....	13
1. Právní režim nájmu nebytových prostor .....	13
1.1 Úprava v občanském zákoníku .....	13
1.2 Vztah občanského zákoníku k zákonu č. 116/1990 Sb. ....	14
1.3 Úprava v obchodním zákoníku .....	14
1.4 Aplikace obecné části obchodněprávních závazkových vztahů .....	15
2. Vznik právního vztahu .....	17
2.1 Nájemní smlouva a její podstatné náležitosti .....	17
2.2 Předmět a účel nájmu .....	18
2.3 Předmět podnikání .....	19
2.4 Nájemné .....	20
2.5 Doba nájmu .....	21
3. Obsah právního vztahu .....	22
3.1 Práva a povinnosti pronajímatele .....	23
3.2 Práva a povinnosti nájemce .....	24
3.3 Podnájem nebytových prostor .....	27
4. Zánik právního vztahu .....	29
4.1 Zánik nájmu nebytových prostor a jeho následky .....	29
4.2 Výpověď obecně a výpověď z nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou .....	31
4.3 Výpověď z nájmu nebytových prostor na dobu určitou daná pronajímatelem .....	33
4.4 Výpověď z nájmu nebytových prostor na dobu určitou daná nájemcem .....	39
4.5 Odstoupení od smlouvy .....	42
4.6 Ostatní způsoby zániku .....	45
5. Právní úprava v Novém občanském zákoníku .....	46
III. Jiné způsoby nakládání s nebytovými prostory .....	48
1. Dispoziční oprávnění vlastníka nebytového prostoru a jeho omezení .....	48
2. Faktické nakládání s nebytovými prostory .....	49
2.1 Úpravy, jimiž by se ohrožoval výkon vlastnického práva jiných vlastníků .....	50
2.2 Úpravy, jimiž se mění vzhled domu .....	50
2.3 Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu .....	51
2.4 Úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu .....	51
3. Právní nakládání s nebytovými prostory .....	52
3.1 Právo převést vlastnictví k nebytovému prostoru na jinou osobu .....	53
3.2 Právo přenechat užívání nebytového prostoru jinému .....	54
3.3 Právo zatížit nebytový prostor .....	54
3.3 Právo nebytový prostor opustit .....	55
Závěr .....	56
Seznam zkratk .....	58
Seznam použité literatury a pramenů .....	58
Non-residential premises and disposition thereof .....	62

## ÚVOD

Jako téma diplomové práce jsem si zvolil problematiku nakládání s nebytovými prostory. Prostřednictvím dispozičního oprávnění může každý vlastník nebytového prostoru realizovat jeho samotnou podstatu či směnou hodnotu. Uvedená oblast dopadá svým významem na každodenní realitu soukromoprávních závazkových vztahů.

Jak již název této práce napovídá, jedná se o velice široké téma. Z důvodu předepsaného rozsahu jej bohužel není možné celé podrobně obsáhnout. K podrobnému rozboru v práci je tak vybrán institut nájmu nebytových prostor jako jeden z nejdůležitějších způsobů realizace dispozičního oprávnění vlastníka nebytového prostoru. Prostřednictvím institutu nájmu nebytových prostor dochází k realizaci vlastnického práva vlastníka nebytových prostor a zároveň i k uplatnění podnikatelských a jiných záměrů jejich nájemců.

V úvodu práce bude podán výklad pojmu nebytových prostor, jež jsou samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Bude upozorněno na odlišnost jejich chápání jako předmětu nájmu a jako předmětu vlastnictví. S ohledem na výše uvedené je v této části práce rozebrána i legální definice nebytových prostor obsažená v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Těžiště diplomové práce, tak tvoří rozbor platného a účinného znění zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Předmětem rozboru jsou jak základní prvky právního vztahu, tak i rozhodovací praxe soudů. Jelikož řada otázek spojených s praktickou aplikací právních předpisů je dotvářena právě rozhodovací praxí soudů, je jedním ze záměrů práce podat k tomuto tématu přehled relevantní judikatury.

Právní úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor je obsažena v řadě právních předpisů. Práce si klade rovněž za cíl objasnit též vztahy, jež jsou mezi nimi. Jejich správné pochopení je předpokladem pro náležitou interpretaci a aplikaci často rozdílných právních režimů. I z toho důvodu budou předmětem práce zvláštnosti nájemních vztahů, do nichž vstupují podnikatelské subjekty v rámci podnikatelské činnosti.

V závěru práce bude zmíněna i nová úprava občanského zákoníku s cílem stručně nastínit změny spojené s právní úpravou nebytových prostor. Zároveň budou stručně popsány i ostatní způsoby nakládání s nebytovými prostory.

# I. NEBYTOVÝ PROSTOR A JEHO VYMEZENÍ

## 1. Obecný rozbor pojmu nebytový prostor

Ve smyslu ustanovení § 118 odst. 1 občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“), předmětem občanskoprávních vztahů mohou být věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Dále ustanovení § 118 odst. 2 OZ za specifický předmět občanskoprávních vztahů považuje též byty a nebytové prostory.

Za pomoci systematického výkladu,<sup>1</sup> či argumentu a contrario, lze dospět k závěru, že občanský zákoník nepovažuje byty a nebytové prostory za věci v právním smyslu.<sup>2</sup> Ke stejnému výsledku nás přivádí i úsudek uvedený v komentáři k zákonu o nájmu nebytových prostor:<sup>3</sup> „Podle § 118 odst. 2 OZ mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též nebytové prostory. Z dikce zákona lze dovodit, že nebytové prostory nepovažuje za věc, neboť ty mohou být předmětem občanskoprávních vztahů již podle ustanovení prvního odstavce. Vzhledem k tomu, že nebytový prostor představuje určitý prostor ve stavbě, který od něj nelze oddělit, není možné jej považovat za věc ve smyslu právní úpravy.“

Věc v právním smyslu občanský zákoník nedefinuje. Podpůrně lze použít ustanovení § 13 zrušeného zákoníku mezinárodního obchodu, zákon č. 101/1963 Sb., který považoval za věci v právním smyslu hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí. Praxe se s tímto nedostatkem vypořádává tak, že považuje byty a nebytové prostory za samostatné předměty občanskoprávních vztahů, které nejsou věcmi. Problém tak může nastat v oblasti úpravy vlastnického práva, kde občanský zákoník jako s předmětem vlastnického práva pracuje právě a jenom s pojmem věci. Vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům občanský zákoník neupravuje, odkazuje pouze v ustanovení § 125 OZ na zvláštní úpravu.

---

<sup>1</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 1995, sp. zn. 3 Cdo 317/93: „Jestliže by i byty a nebytové prostory byly věcmi, nebylo by třeba je zvlášť vyčlenit jako specifický předmět občanskoprávních vztahů. Ze současné úpravy předmětu občanskoprávních vztahů po novelizaci občanského zákoníku provedené zák. č. 509/1991 tak jasně vyplývá, že nebytový prostor není věcí.“

<sup>2</sup> Např. Waltr, R. Jedna právníká příručka očima soudce odvolacího soudu, Právní rozhledy, 2002, č. 12, s. 611 – 614.

<sup>3</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 2.

### ***1.1 Nebytový prostor jako předmět vlastnického práva***

Důsledně je třeba rozlišovat mezi nebytovým prostorem jako předmětem vlastnického práva a nebytovým prostorem jako předmětem nájmu nebytových prostor. Vlastnické vztahy jsou předmětem úpravy zvláštního zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOVB“ nebo „zákon o vlastnictví bytů“).

Pro účely tohoto zákona byl v ustanovení § 2 písm. h) ZOVB pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezenou část domu definován pojem jednotka. Jedině jednotka může být předmětem vlastnického práva podle tohoto zákona. Podstatou zákona o vlastnictví bytů je spoluvlastnictví budovy a současné vlastnictví jednotky jako její neoddělitelné součásti. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky tvoří jeden celek a každý vlastník bytu nebo nebytového prostoru musí být tedy současně spoluvlastníkem společných částí domu. V tomto pojetí nejsou byt ani nebytový prostor věcmi tak, jak je specifikuje občanský zákoník v § 119 OZ, avšak v režimu zákona o vlastnictví bytů mohou být předmětem občanskoprávních vztahů a lze je nabývat do vlastnictví a nakládat s nimi, jako se samostatnými věcmi. Pro účely nakládání podle zákona o vlastnictví bytů se na byty a nebytové prostory (jednotky) pohlíží jako na nemovitosti. Právní dispozice s jednotkami se řídí především ustanoveními zákona o vlastnictví bytů. V otázkách, které nejsou tímto zákonem upraveny, se použijí ustanovení občanského zákoníku týkající se nemovitostí.

V souvislosti s vlastnictvím bytů a nebytových prostor je tak vytvořen pojem tzv. fikce věci,<sup>4</sup> spojovaný s vlastnictvím bytu či nebytového prostoru jako vyčleněné jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů.<sup>5</sup> Pojem fikce věci se v tomto pojetí vztahuje výlučně k vlastnickému právu k bytu či nebytovému prostoru. Jak již bylo uvedeno výše, občanský zákoník podle většinového názoru teorie i praxe nepovažuje nebytový prostor za věc v právním smyslu.

K povaze nebytových prostor, jako předmětu občanskoprávních vztahů, judikoval i Vrchní soud v Praze:<sup>6</sup> „*Na závěru, že nebytový prostor není věcí, nemůže nic*

<sup>4</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 84 a 86.

<sup>5</sup> Nutno podotknout, že závěr o pojmání nebytového prostoru jako fikce věci není jednoznačně přijímán teorií ani praxí. Většina autorů si vystačí s jednoduchým tvrzením o samostatnosti nebytových prostor jako specifického předmětu občanskoprávních vztahů, nemajícího povahu věci.

<sup>6</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 1995, sp. zn. 3 Cdo 317/93.

*změnit ani skutečnost, že může být předmětem vlastnictví (§ 125 odst. 1 OZ) a že s ním jako takovým může být nakládáno ve smyslu § 123 OZ, protože předmětem vlastnictví nemusí být vždy věc - zvláštní zákon může upravit vlastnické právo nejen k věcem.“* Vrchní soud v Praze se tedy neztotožňuje s výše uvedeným řešením, kdy za určitých podmínek je nebytový prostor považován za věc v právním smyslu.

## **1.2 Nebytový prostor jako předmět nájmu**

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NPNP“ nebo „zákon o nájmu nebytových prostor“), pro své účely fikci věci nezavádí. V praxi se tak předmětem nájmu může stát nebytový prostor, vymezený například na základě kolaudačního oprávnění, aniž by byl zároveň předmětem vlastnického práva jako jednotka. Určitou budovu lze pronajmout vcelku jako věc nemovitou (§ 119 odst. 2 OZ), nebo lze pronajmout její část jako nebytový prostor, anebo je možné pronajmout jako celek všechny nebytové prostory v budově.<sup>7</sup> V případě pronájmu nemovitosti jako celku, i když jsou její součástí pouze nebytové prostory, se podle judikatury<sup>8</sup> právní režim nájemního vztahu neřídí zákonem o nájmu nebytových prostor, ale občanským zákoníkem (§ 663 a násl. OZ). Vychází se z úvahy, že se zákon o nájmu nebytových prostor nevztahuje na věci (§ 118 odst. 1 OZ), a proto se považuje za nutné použít obecná ustanovení o nájmu obsažená v občanském zákoníku.

Nejvyšší soud je zároveň názoru, že předmětem nájmu může být i soubor věcí v právním smyslu (např. byt, nebytový prostor či pozemek), který se pronajímá k určitému účelu jako ucelený soubor. Takovýto nájem lze následně posuzovat jako nájem věci hromadné a nikoliv jako paralelní nájem více předmětů nájmu. Zda se jedná o nájem věci hromadné, nebo ne, je dle Nejvyššího soudu ČR nutné posuzovat podle vůle smluvních stran. V daném případě tato vůle vyplývala z definice předmětu nájmu, který byl popsán jako "komplex bytových a nebytových prostor".<sup>9</sup> Nájemní vztah se i v tomto případě potom řídí ustanoveními § 663 a násl. OZ.

---

<sup>7</sup> Shodně např. Hedrlín, A., Smlouva o nájmu nebytových prostor v právní teorii a praxi, Právní rozhledy č. 6/1997, str. 294 a násl.

<sup>8</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 949/2002; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2007, sp. zn. 28 Cdo 556/2006 a další.

<sup>9</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 32 Odo 1236/2006.



Pokud při posuzování konkrétní smlouvy dospějeme k názoru, že předmětem nájmu nejsou jednotlivé prvky, ale věc hromadná, přestávají platit zvláštní ustanovení týkající se toho kterého předmětu nájmu a aplikují se obecná ustanovení občanského zákoníku. Tím dochází k odstranění specifik jinak aplikovatelného smluvního typu.

Jak je vidět, jedná se o značně zamotanou a komplikovanou situaci, kterou lze připsat na vrub nejasné koncepci věci v právním smyslu. Možným řešením celého problému by se mohlo stát přistoupení k širokému pojetí věci v právním smyslu, zahrnujícímu za určitých podmínek též byty a nebytové prostory, které by odpovídalo současným potřebám realizovaných soukromoprávních vztahů, a které by kvalitativně překonávalo dnešní nejasný a roztržitý právní stav.

## **2. Vymezení nebytových prostor v zákoně č. 116/1990 Sb.**

### ***2.1 Legální definice nebytových prostor***

Úvodem nutno říci, že v právním řádu nenalezneme žádnou obecnou a jednotnou definici nebytového prostoru. Existují pouze definice pro potřeby jednotlivých zvláštních právních předpisů. V souladu s uvedeným přístupem jsou nebytové prostory definovány v ustanovení § 1 NPNP. Zákon o nájmu nebytových prostor obsahuje jak jejich pozitivní, tak negativní vymezení.

Pro účely zákona o nájmu nebytových prostor ve smyslu ustanovení § 1 NPNP se za nebytové prostory považují místnosti nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení. Dále byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory naopak nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy.

Pozitivní vymezení je v ustanovení § 1 písm. a) NPNP doplněno demonstrativním výčtem nebytových prostor. Jsou jimi například výrobní prostory, obchodní a skladové prostory, kanceláře, garáže, ale i prostory užívané ke kulturním, vzdělávacím, zdravotnickým a jiným účelům. Cílem tohoto příkladného výčtu je posílení právní jistoty účastníků závazkových vztahů v předmětu úpravy zákona o nájmu nebytových prostor.<sup>10</sup> Prostory, které nejsou výslovně ve výčtu uvedeny, se

---

<sup>10</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 360/2005 Sb., který novelizoval zákon č. 116/1992 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

posuzují podle účelu užívání (určení k jinému účelu než k bydlení).<sup>11</sup> Nebytovými prostory mohou být tak i jiné místnosti či soubory místností, které splňují tuto obecnou definici.

Na rozdíl od pozitivního vymezení je v případě negativní definice využito výčtu taxativního. Nebytovými prostory tak nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny ani půdy. Negativní vymezení bylo inspirováno úvahou, že by pronajímání daných prostor mohlo vést k jejich zneužití, z tohoto důvodu byly vyňaty z dosahu právní úpravy.

Příslušenstvím bytu podle ustanovení § 121 odst. 2 OZ jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem. Nejedná se o samostatný předmět právního vztahu. Užívání příslušenství bytu má akcesorickou povahu a je součástí příslušného právního vztahu, například nájmu bytu nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné, nebo společné více bytům. Příslušenství bytu nezahrnuje společné prostory domu.

Vedlejší místnosti jsou součástí bytu, jedná se například o kuchyně, spíže, koupelny či různé neobytné haly. Vedlejší prostory jsou naopak umístěny mimo vlastní byt, ale stejně jako vedlejší místnosti mají sloužit k tomu, aby byly užívány společně s bytem. Typickými vedlejšími prostory jsou sklepy či kůlny.

Od příslušenství bytu, je třeba odlišovat příslušenství věci<sup>12</sup> (§ 121 odst. 1 OZ). Za příslušenství věci považuje občanský zákoník takové věci v právním smyslu, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány. Dočasné oddělení příslušenství věcí od věci hlavní nemění zásadně jeho charakter. Pro povahu věci jako příslušenství jiné věci není podstatné jejich technické spojení. Musí se jednat nejméně o dvě samostatné věci (§ 119 OZ), které mají stejného vlastníka.

Prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy jsou tzv. společné prostory, které jsou určeny k užívání všem nájemcům předmětného domu. Při takovémto užívání musí každý nájemce respektovat i stejná práva ostatních nájemců. Mimo výše uvedené jsou společnými prostory například také vchody, chodby, schodiště či společné balkóny a

<sup>11</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 3.

<sup>12</sup> K rozlišení příslušenství bytu a věci srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003: „Zatímco pojmovým znakem příslušenství věci je, že jde o věc v právním slova smyslu (o samostatný předmět občanskoprávního vztahu), která má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší, je u příslušenství bytu situace odlišná, neboť příslušenství bytu není samostatným předmětem právního vztahu.“

terasy. Výčet uvedený v ustanovení § 1 písm. a) NPNP tyto ostatní společné prostory ale neobsahuje. Lze se tedy domnívat, že pro účely nájmu mohou být považovány za nebytové prostory.<sup>13</sup>

Právní úprava umožňující užívání bytů k nebytovým účelům, ve smyslu ustanovení § 57 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, byla zrušena s účinností ke dni 1. 1. 1992. Tím se stalo bezpředmětným rozhodování obecných úřadů o souhlasu s užíváním bytu k jiným účelům než k bydlení. V současné době neexistuje právní předpis, podle kterého by bylo možné takový souhlas udělit. Skončením nájmu souhlas k užívání bytu k nebytovým účelům zaniká. Ve smyslu definice nebytových prostor, má tak ustanovení § 1 písm. b) NPNP význam pouze do doby, než zanikne poslední nájem takovýchto bytů.

## ***2.2 Rozhodnutí stavebního úřadu o účelu užívání***

Rozhodnutí stavebního úřadu o účelu užívání je podstatnou právní skutečností, která slouží k určení předmětných prostor jako prostor nebytových. Situace související s právní úpravou nájmu nebytových prostor se i zde měnila, byť nepřímo. Za platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, roli rozhodnutí stavebního úřadu o účelu užívání hrálo pouze kolaudační rozhodnutí o užívání stavby, případně její části.

Dne 1. 1. 2007 nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StZ“ nebo „stavební zákon“). Po dlouhé době tak došlo k podstatné koncepční změně v oblasti veřejného stavebního práva, která se dotýká i na nájmu nebytových prostor. Okruh právních skutečností, s nimiž je spojováno stanovení účelu užívání, byl podstatně rozšířen o další instituty. Jejich demonstrativní výčet lze nalézt v ustanovení § 126 odst. 1 StZ.

Ve světle této změny je třeba kolaudačním rozhodnutím ve smyslu ustanovení § 1 NPNP rozumět také ohlášení stavby, veřejnoprávní smlouvu, certifikát autorizovaného inspektora, stavební povolení, oznámení o užívání stavby, kolaudační souhlas a jiné právně relevantní skutečnosti.

Vzhledem ke znění ustanovení § 1 NPNP je pro určení nebytových prostor jako předmětu právního vztahu rozhodující stav právní, nikoliv stav faktický. Toto tvrzení

---

<sup>13</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 3 a 4.

podkládá i rozsudek Nejvyššího soudu:<sup>14</sup> „*Pro posouzení, zda určitý soubor místností je bytem či nebytovými prostory není rozhodující faktický způsob užívání, ale právní stav založený zpravidla pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu.*“

Stavební zákon v části čtvrté rozděluje stavby do několika kategorií. Jde o stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení, dále o stavby, u kterých postačí ohlášení, a nakonec o stavby, u nichž je nutné stavební povolení. V ustanovení § 105 StZ jsou upraveny náležitosti ohlášení a seznam připojených dokladů, které jsou nutné k jeho provedení. Ohlášenou stavbu může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, popřípadě na základě fikce jeho udělení (§ 106 StZ).

Ve stavebním povolení (§ 115 StZ) stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, případně i pro její užívání. Se souhlasem dotčených orgánů může také stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nahrazující stavební povolení. Přípuštěno je nově i tzv. zkrácené stavební řízení. Uzavře-li stavebník smlouvu s autorizovaným inspektorem o provedení kontroly projektové dokumentace, může pak svou stavbu za podmínek stanovených v ustanovení § 117 StZ pouze oznámit stavebnímu úřadu. Stavba může být též změněna stavebním úřadem na odůvodněnou žádost stavebníka před jejím dokončením (§ 118 StZ).

Dokončenou stavbu, respektive část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato, pokud stavební úřad do 30 dnů od oznámení rozhodnutím užívání stavby nezakáže. Vydání kolaudačního souhlasu, který není správním rozhodnutím, se týká staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (nemocnice, škola, nájemní bytový dům atp.) Takovéto stavby mohou být užívány výlučně na základě kolaudačního souhlasu. Stavební úřad může povolit i časově omezené předčasné užívání stavby (§ 123 StZ).

Může se stát, že důkazem o účelu užívání stavby se stane pouze ohlášení ze strany uživatele, resp. stavebníka. Na rozdíl od stavu před 1. 1. 2007 se v tomto směru tato situace poměrně zkomplikovala. Podle staré úpravy se rozhodnutí uživatele o způsobu užívání, které nebylo schváleno stavebním úřadem, považovalo za

---

<sup>14</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1848/97; obdobně rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 7. 1998, sp. zn. 21 Co 32/98.

nepodstatné.<sup>15</sup> S ohledem na současnou úpravu ve stavebním zákoně se lze domnívat, že rozhodnutí uživatele o způsobu užívání má dnes mnohem větší váhu, zejména v případech staveb, u nichž postačuje pouhé ohlášení stavebnímu úřadu.

## **II. NÁJEM A PODNÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR**

### **1. Právní režim nájmu nebytových prostor**

#### ***1.1 Úprava v občanském zákoníku***

Nájem patří mezi klasické instituty soukromého práva.<sup>16</sup> Jakožto jeden z občanskoprávních vztahů se vyznačuje tradiční trojicí prvků subjektem, objektem a obsahem. Obecně vzniká právní vztah mezi fyzickými a právnickými osobami způsobilými k právům a povinnostem a právním úkonům, váže se ke stanovenému předmětu a vymezuje vzájemná práva a povinnosti. Svou povahou se nájem řadí mezi závazkové právní vztahy.

Ústavní základ nájmu lze nalézt v návaznosti na úpravu vlastnického práva v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.<sup>17</sup> Obecná úprava nájmu je provedena v občanském zákoníku. V ustanovení § 123 OZ je dále rozvedena úprava vlastnického práva jako možnost vlastníka v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat a nakládat s ním. Nájem prostřednictvím oprávnění nakládat s předmětem vlastnictví tak umožňuje samotnou realizaci vlastnického práva.

Nájem, jako právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, vzniká nejčastěji na základě nájemní smlouvy, jenž je právním úkonem řídicím se obecnými ustanoveními o nájmu (část osmá, hlava sedmá OZ), obecnými ustanoveními závazkových vztahů (část osmá, hlava první OZ) a stejně tak obecnými ustanoveními upravujícími právní úkony a kontraktační proces (část první, hlava čtvrtá OZ).

Podle ustanovení § 663 OZ jsou podstatnými náležitostmi nájmu dočasnost, újplatnost a přenechání předmětu nájmu k užívání či braní užitku. Pomocí těchto znaků

---

<sup>15</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 2.

<sup>16</sup> Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanského právo hmotné 2. Díl třetí: Závazkové právo. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 239.

<sup>17</sup> Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

lze nájem odlišit od půjčky a výpůjčky, tedy od podobných nominálních závazkových vztahů upravených v občanském zákoníku.

Nájem, půjčka i výpůjčka jsou právními vztahy dočasnými. U nájmu je předmětem právního vztahu věc individuálně určená. Naproti tomu u půjčky se vždy jedná o věc genericky určenou. V případě půjčky přechází na dlužníka vlastnické právo k věci. U nájmu a výpůjčky věc přechází pouze do detence dlužníka. Výpůjčka se ale od nájmu odlišuje svou bezúplatností.

### ***1.2 Vztah občanského zákoníku k zákonu č.116/1990 Sb.***

Úpravu nájmu a podnájmu nebytových prostor bychom jistě nejprve hledali v rámci komplexní úpravy nájmu v občanském zákoníku. Občanský zákoník ovšem obsahuje pouze blanketovou normu (§ 720 OZ), která odkazuje na zvláštní zákon. Tím je zákon o nájmu nebytových prostor. Právní vztahy upravené tímto zákonem nepochybně patří do předmětu úpravy občanského zákoníku. Určitou nápravu by měl přinést nový občanský zákoník,<sup>18</sup> v jehož návrhu se nájem nebytových prostor již objevuje vedle ostatních závazkových vztahů.

Vztah obecných ustanovení občanského zákoníku k zákonu o nájmu nebytových prostor lze označit jako obecný k zvláštnímu. Je-li právní vztah regulován současně úpravou obecnou i speciální, potom na základě interpretačního pravidla *lex specialis derogat generali* má pro aplikaci přednost úprava speciální.<sup>19</sup> Pokud zákon o nájmu nebytových prostor určitou otázku neupravuje, použije se subsidiárně úprava obsažená v občanském zákoníku. Půjde především o použití obecné úpravy nájmu, obecnou úpravu závazkových právních vztahů a ustanovení týkající se uzavírání smluv. Na úpravu v zákoně o nájmu nebytových prostor se rovněž vztahuje ustanovení § 853 OZ upravující použití analogie legis.<sup>20</sup>

### ***1.3 Úprava v obchodním zákoníku***

Ještě o něco méně přehledná situace nastává, pokud je nájem nebo podnájem nebytových prostor sjednán mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti. Takto

---

<sup>18</sup> Eliáš, K. Zuklínová, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001, s. 229: „Druhý podstatný rozdíl oproti stávající úpravě bude v tom, že se úprava různých forem nájmu soustředí do občanského zákoníku a odstraní se stav, kdy kromě občanského zákoníku upravoval některé nájmy zvláštní zákon (zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor) a některé obchodní zákoník (nájem dopravního prostředku).“

<sup>19</sup> Srov. Boguzsak, J. Čapek, J. Gerloch, A. Teorie práva. Praha: ASPI, 2003, s. 66 - 67

<sup>20</sup> K vymezení pojmu aplikace analogie srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2001, sp. zn. 33 Odo 372/2001

vzniklé právní vztahy se totiž řadí mezi obchodní závazkové vztahy a jsou upraveny v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“ nebo „obchodní zákoník“).

Obecnou právní úpravu závazkových vztahů nám poskytuje občanský zákoník (§ 488 až § 587). Vztah obou kodexů je dán ustanoveními § 1 odst. 2 OZ a § 1, § 261 a § 262 ObchZ. Z těchto konkrétních ustanovení lze dovodit zvláštní postavení obchodního zákoníku vůči zákoníku občanskému. Vzhledem k dichotomii dvou základních kodexů českého soukromého práva představuje právní úprava obchodních závazkových vztahů rozsáhlou a složitou problematiku.

Obchodní závazkové vztahy jsou rozděleny do několika skupin. Jedná se o relativní, absolutní a fakultativní obchodní závazkové vztahy.<sup>21</sup> Nájem a podnájem nebytových prostor patří do zvláštní skupiny relativních obchodních závazků vztahů upravených v ustanovení § 261 odst. 6 ObchZ. Jejichž specifikum tkví v tom, že se řídí příslušným ustanovením o smluvním typu v občanském zákoníku a zároveň obchodním zákoníkem. Jinými slovy platí úprava občanského zákoníku stanovená pro daný typ smlouvy a ve všem ostatním se uplatní obecná ustanovení obchodního zákoníku pro obchodní závazkové vztahy. Pro případ, že by nebylo možné některé otázky řešit podle obchodního zákoníku, se použije ustanovení § 1 odst. 2 ObchZ, které odkazuje k subsidiární aplikaci předpisů práva občanského.

Obchodní zákoník neobsahuje obecně nájem jako smluvní typ. Upravuje pouze nájem podniku a dopravního prostředku. K použití zákona o nájmu nebytových prostor se dostaneme skrze výše zmíněné ustanovení § 261 odst. 6 ObchZ a § 720 OZ. Právní režim nájmu se řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu a v něm obsaženém podtypu nájmu nebytových prostor. Následně v souladu s ustanovením § 261 odst. 6 ObchZ se použije z obchodního zákoníku obecná ustanovení upravující obchodní závazkové vztahy. Tímto způsobem bude posuzováno splnění, prodlení, odpovědnost za škodu, náhrada škody, promlčení a další.<sup>22</sup>

#### ***1.4 Aplikace obecné části obchodněprávních závazkových vztahů***

V souvislosti s aplikací obecné části obchodních závazkových vztahů (§ 261 až § 408 ObchZ) lze rozlišit právní úpravu trojího druhu. V první řadě jde o relativně

---

<sup>21</sup> Srov. Plíva, S. Obchodní závazkové vztahy. Praha: ASPI, 2006, s. 21.

<sup>22</sup> Tamtéž, s. 24.

autonomní úpravu stanovenou obchodním zákoníkem, dále o úpravu speciální ve vztahu k občanskému zákoníku a nakonec o úpravu obsaženou výhradně v občanském zákoníku. Z relativně autonomní obchodněprávní úpravy je nutné vyzdvihnout odstoupení od smlouvy, zmaření účelu smlouvy, promlčení a odpovědnost za škodu. V rámci vztahu speciality pak úpravu právních úkonů, kontraktačního procesu a dodatečné nemožnosti plnění. Ke vztahům neupraveným obchodním zákoníkem patří například bezdůvodné obohacení.

Promlčení je upraveno v ustanovení § 387 a násl. ObchZ. Upraven je předmět promlčení, dále účinky promlčení, počátek a trvání promlčecí doby, její stavení a přetržení, a obecné omezení promlčecí doby. Úprava má být vůči občanskému zákoníku autonomní, přesto se však i pro obchodněprávní závazkové vztahy uplatní úprava počítání času ve smyslu ustanovení § 122 OZ. Délka promlčecí lhůty je v obchodním zákoníku stanovena na čtyři roky a zároveň je obecně omezena na deset let ve smyslu ustanovení § 408 ObchZ.

Odpovědnost za škodu upravuje ustanovení § 373 a násl. ObchZ. V porovnání s občanským zákoníkem jde o odpovědnost objektivní. Shodně s občanskoprávní úpravou je odpovědnost za škodu pojímána ve smyslu odpovědnosti sankční, která vzniká jako sekundární právní vztah následkem porušení primární právní povinnosti. Předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu jsou v zásadě shodné s předpoklady občanskoprávními. Rozdíl lze spatřovat pouze v požadavku zavinění, to ale souvisí s objektivním charakterem obchodněprávní odpovědnosti.

Úprava kontraktačního procesu je k občanskému zákoníku ve vztahu speciality. Zmínit lze především ustanovení § 266 ObchZ obsahující interpretační pravidla nebo ustanovení § 267 odst. 2 ObchZ, které vylučuje použití ustanovení § 49 OZ. Důsledkem je nemožnost odstoupení v případě smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což odráží menší míru ochrany subjektů obchodněprávních vztahů.

Bezodůvodné obohacení není upraveno obchodním zákoníkem. Teorie a konstantní judikatura<sup>23</sup> dovozuje použití obecných ustanovení obchodního zákoníku o promlčení.

---

<sup>23</sup> Aktuálně například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1437/2008.



## 2. Vznik právního vztahu

Nájem nebytových prostor jako právní vztah vzniká na základě právní normy a dané právní skutečnosti. Protože drtivá většina nájmu nebytových prostor vzniká na základě nájemní smlouvy, je v této kapitole největší pozornost věnována právě jejímu rozboru. Vedle nájemní smlouvy může být důvodem vzniku právního vztahu nájmu nebytových prostor i jiná právní skutečnost stanovená zákonem. Lze sem zařadit zejména případy transformace určitých užívacích vztahů na právní vztah nájmu nebytového prostoru v důsledku účinnosti zejména zákona o nájmu nebytových prostor (srov. § 15 NPNP). Právní skutečností působící vznik nájmu může být též smrt stávajícího nájemce ve spojení s projevem vůle jeho dědice o pokračování v nájmu (§ 14 NPNP).

### 2.1 Nájemní smlouva a její podstatné náležitosti

Nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem se pronajímatel zavazuje přenechat do užívání nebytový prostor nájemci a nájemce se zavazuje hradit nájemné. Nájemní smlouva musí především vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů (část první, hlava čtvrtá OZ). Pod sankcí absolutní neplatnosti musí mít obligatorní písemnou formu (§ 40 odst. 1 OZ),<sup>24</sup> nelze ji uzavřít konkludentně.<sup>25</sup> Aby nájemní smlouva platně vznikla, je dále třeba dosažení shody smluvních stran na podstatných náležitostech smlouvy, které jsou vymezeny v kogentním ustanovení § 3 NPNP.

Podstatnými náležitostmi právního úkonu ve smyslu ustanovení § 3 NPNP jsou předmět a účel nájmu, výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, tak rovněž i doba, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání, který bude nájemcem provozován v pronajatém nebytovém prostoru.

Nedostatek, byť jen v jediné podstatné náležitosti způsobuje absolutní neplatnosti právního úkonu, ke které soud přihlíží z úřední povinnosti. Absolutní neplatnosti se může dovolávat i ten, kdo ji sám způsobil.<sup>26</sup> Nastává od počátku (ex tunc)

<sup>24</sup> Dále k písemné formě právního úkonu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/1998.

<sup>25</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2001, sp. zn. 33 Odo 372/2001.

<sup>26</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1668/2000.

a veškerá plnění poskytnutá na základě neplatné nájemní smlouvy je třeba považovat za bezdůvodné obohacení ve smyslu ustanovení § 451 OZ.<sup>27</sup>

## **2.2 Předmět a účel nájmu**

Předmět nájmu musí být vymezen ve smlouvě dostatečně určitě a to pod sankcí absolutní neplatnosti způsobené neurčitostí právního úkonu, ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 OZ. Nemovitost lze dostatečně určit její adresou, katastrálním územím, parcelním číslem, případně geometrickým nebo jiným plánem či jiným vhodným způsobem tak, aby nevznikla pochybnost, o jaké nebytové prostory jde.<sup>28</sup>

Další z podstatných náležitostí nájemní smlouvy je účel nájmu. Účel nájmu vyplývá především z kolaudačního rozhodnutí a nemůže být v rozporu se stavebně technickým určením užívání nebytových prostor.<sup>29</sup> K vymezení účelu nájmu judikoval Nejvyšší soud, který dospěl k stejnému závěru:<sup>30</sup> „*Smlouvy o nájmu nebytových prostor nelze sjednávat k jinému účelu, než ke kterému jsou tyto prostory stavebně určeny rozhodnutím stavebního úřadu.*“

Pro stanovení souladu určeného účelu nájmu a skutečného užívání nám mohou pomoci měřítká uplatněná v judikatuře. Vycházejí ze situace, kdy je nebytový prostor pronajat k účelu, který je sice v souladu s jeho stavebním určením, ale zároveň vykazuje určité znaky, které se z rámce stavebního určení vymykají.<sup>31</sup> Požadovaný soulad činnosti se stavebním určením pronajatých prostor je tak dán v případě, že činnost vykonávaná v souladu se stavebním určením převažuje nad dalšími činnostmi, jež jsou v pronajatých prostorách prováděny.

V případě, že předmět nájmu není užíván v souladu se sjednaným účelem ve smlouvě, neznamená to její neplatnost. Pronajímatel má však vůči nájemci výpovědní důvod daný ustanovením § 9 odst. 1 písm. a) NPNP.<sup>32</sup> Pokud by došlo během trvání nájemního vztahu ke změně účelu užívání určeného ve smlouvě, bude nutné tuto změnu zahrnout do nájemní smlouvy formou písemného dodatku.

---

<sup>27</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1934/2001; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 33 Odo 726/2004.

<sup>28</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 11.

<sup>29</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 96.

<sup>30</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1306/2001.

<sup>31</sup> Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 2. 1993, sp. zn. 2 Cdo 34/92.

<sup>32</sup> Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. 11 Cmo 13/96.

### **2.3 Předmět podnikání**

Za zvláštní případ stanovení účelu nájmu lze považovat určení předmětu podnikání v provozovně, která je umístěna v pronajatém nebytovém prostoru. Předmět podnikání jako jeden z podstatných znaků nájemní smlouvy se dostal do ustanovení § 3 NPNP novelou provedenou zákonem č. 360/2005 Sb. Příčinou tohoto rozšíření byly zejména problémy vznikající v praxi ohledně nejasnosti provozované činnosti podnikatelem v pronajatém nebytovém prostoru. Podnikatelé mívají často široký předmět podnikání, kdežto provozovna může zajišťovat jen omezený okruh činností. Obligatorním ujednáním o předmětu podnikání v provozovně se tak zabrání nedorozumění mezi účastníky nájemního vztahu.<sup>33</sup> Nutno zdůraznit, že údaj o předmětu podnikání, se stává podstatnou náležitostí nájemní smlouvy pouze v případě, že se jedná o nájem sjednaný k účelu podnikání. V tomto případě může být nájemcem pouze podnikatel.

Podnikáním je ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 ObchZ soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem, jeho vlastním jménem a na jeho vlastní odpovědnost. Cílem podnikání je dosažení zisku. Podnikatelem je podle ustanovení § 2 odst. 2 ObchZ osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Dále osoba, která podniká na základě živnostenského nebo jiného než živnostenského oprávnění. A také osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu. Ve smyslu ustanovení § 23 ObchZ jsou podnikateli rovněž zahraniční osoby, které mají právo podnikat v zahraničí.

Jde-li o podnikatele podnikajícího na základě živnostenského oprávnění, je předmět podnikání vymezen v jeho živnostenském listu. Ve smyslu ustanovení § 7 odst. 3 ObchZ se provozovnou rozumí prostor, v němž je uskutečňována podnikatelská činnost. Obdobná definice provozovny je obsažena také v ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“ nebo „ŽivZ“). Podnikatel může mít více provozoven, ve kterých provozuje svou podnikatelskou činnost, má-li k nim užívací nebo vlastnické právo.

---

<sup>33</sup> Liška, P. Novela zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 2005, č. 18, s. II.

## 2.4 Nájemné

Při nájemní smlouvě se úplata označuje jako nájemné. Jedná se o ekonomickou protihodnotu, kterou poskytuje nájemce pronajímateli za užívání nebytových prostor. S nájemným úzce souvisí úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Pod tímto označením si lze představit různá plnění jako dodávky elektrické energie, tepla, vody a plynu, popřípadě odvoz odpadů a další. Rozsah a obsah takovýchto plnění závisí především na dohodě smluvních stran. V nájemní smlouvě musí být určena výše jak nájemného, tak úhrad za plnění poskytovanými v souvislosti s užíváním nebytových prostor, nebo alespoň vymezen způsob jejich určení.

Situace, kdy výše nájemného byla určována obecně závaznou vyhláškou, se změnila kde dni 1. 10. 1995 zrušením vyhlášky Ministerstva financí č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor. Nebytové prostory byly do té doby rozděleny do několika skupin a pro každou z nich byla stanovena maximální sazba nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Nedodržení regulované ceny, která byla stanovena v rozporu s obecně závazným předpisem, mělo za následek relativní neplatnost právního úkonu.<sup>34</sup> Se zrušením regulace nájemného souvisí i následné sjednávání nájemného na základě smluvního principu. Nedošlo-li mezi smluvními stranami k nové dohodě o výši nájemného, nemohl pronajímatel požadovat nájemné, které by bylo vyšší než to původní regulované.

Výše nájemného je dnes na základě ustanovení § 7 odst. 1 NPNP určována zásadně dohodou smluvních stran. Do úpravy je tak promítnut princip volné soutěže a tržního hospodářství. Zákon rozšířil smluvní volnost účastníků právního vztahu v oblasti určování výše nájemného v ustanovení § 3NPNP, když připustil možnost stanovení způsobu určení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Výše nájemného u nebytových prostor se zpravidla odvíjí od jejich lokality, rozlohy, vybavení i rozsahu poskytovaných služeb souvisejících s nájmem.<sup>35</sup>

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není možné směšovat či spojovat v jednu nerozlišitelnou částku. Ujednání ohledně jejich výše musí být dostatečně určité a srozumitelné, v opačném případě by se ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 OZ ve spojení s ustanovením § 40a OZ a contrario,

<sup>34</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2007, sp. zn. 33 Odo 707/2005.

<sup>35</sup> Hedrlín, A. Smlouva o nájmu nebytových prostor v právní teorii a praxi. Právní rozhledy, 1997, č. 6, s. 296.

jednalo o absolutně neplatný právní úkon. Vrchní soud ve svém rozsudku dospěl k podobnému závěru:<sup>36</sup> „*Jestliže byla ve smlouvě o nájmu nebytových prostor do nájemného bez bližší specifikace zahrnuta i cena služeb spojených s užíváním nebytových prostor, je nájemní smlouva neplatná (§ 3 odst. 4 zák. č. 116/1990 Sb.), a to absolutně.*“ Přestože se jedná již o starší judikát, ve kterém soud argumentuje tehdy platným zněním zákona, jeho aktuálnost zůstává zachována. Po vypuštění ustanovení § 3 odst. 4 zákonem č. 360/2005 Sb., lze dojít ke stejnému závěru i za použití výše zmíněných ustanovení občanského zákoníku. Jako absolutně neplatný právní úkon lze považovat také ujednání o minimální výši (např. 1 Kč) nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Ve smyslu ustanovení § 39 OZ by se takový právní úkon považoval za obcházení zákona.

Pro případ, že se smluvní strany nedohodnou na splatnosti nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, použije se úprava obsažená v ustanovení § 7 odst. 2 NPNP. Není-li tedy stanoveno jinak, nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Pokud nájemní smlouva neobsahuje místo plnění, plní se v místě bydliště nebo sídla dlužníka v souladu s ustanovením § 567 OZ.

## **2.5 Doba nájmu**

Poslední podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je určení délky trvání nájmu. Nájem může být uzavřen na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. V případě nájmu sjednaného na dobu určitou musí být tato doba dostatečně určitě stanovena. Délku trvání nájmu lze vymezit několika způsoby. Nejčastěji používanými jsou stanovení doby nájmu počtem dnů, měsíců nebo let trvání od určitého data, nebo vymezením přesného data ukončení nájmu. Mezi méně časté způsoby určení trvání doby nájmu patří například použití různě formulovaných rozvazovacích podmínek ve smyslu ustanovení § 36 OZ. Není-li výslovně stanovena doba nájmu, na kterou se nájem uzavírá, potom v souladu se zněním ustanovení § 3 NPNP lze mít za to, že se jedná o nájem uzavřený na dobu neurčitou.

---

<sup>36</sup> Rozsudek Vrchního soudu ze dne 29. 5. 1996, sp. zn. 11 Cmo 29/96. K neurčitosti výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru srov. také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2093/2000.

Tématu trvání nájmu na dobu určitou se ve svém článku věnuje i V. Knapp.<sup>37</sup> Zaměřuje se na praxi uzavírání smluv na velmi dlouhou dobu určitou. Takovýto právní úkon pokládá za obcházení zákona s následky absolutní neplatnosti ve smyslu ustanovení § 39 OZ. Ve skutečnosti v tomto zastřeném právním úkonu spatřuje zřízení věcného břemene. Zároveň poukazuje na to, že v našem právním řádu neexistuje ustanovení omezující délku nájmu sjednaného na dobu určitou.

K otázce platnosti disimulovaného právního úkonu se takto vyjádřil i Nejvyšší soud:<sup>38</sup> „V takovém případě totiž platí, že disimulovaný právní úkon je pro nedostatek vážnosti vůle účastníků právního úkonu neplatný. Protože však disimulace sama o sobě není protiprávní, je třeba platnost zastřeného úkonu posoudit samostatně, a má-li disimulovaný právní úkon všechny potřebné náležitosti, je třeba uznat jej za platný (platí zastřený – disimulovaný právní úkon).“ Nejvyšší soud tady spatřuje důvod neplatnosti právního úkonu v intencích ustanovení § 37 OZ.

Lze mít tedy za to, že v jednotlivých případech popsaného způsobu obcházení zákona je zapotřebí vyhnout se jakékoliv generalizaci, a přistupovat jednotlivě ke všem relevantním souvislostem dané věci se zřetelem na jejich správné posouzení.

### 3. Obsah právního vztahu

Obecně obsahem právního vztahu jsou práva a povinnosti stran. U závazkových právních vztahů mluvíme o právech a povinnostech synallagmatického charakteru. Což jinými slovy znamená, že se jedná o práva a povinnosti, která jsou vzájemná a vzájemně podmíněná pro obě smluvní strany. Právu jednoho právního subjektu odpovídá povinnost druhého a naopak. Konkrétním obsahem jsou práva a povinnosti smluvních stran, která jsou stanovena kogentními a dispozitivními ustanoveními zákona o nájmu nebytových prostor, nebo dohodou pronajímatele a nájemce. Vedle zákona o nájmu nebytových prostor se při stanovení práv a povinností uplatní také ustanovení občanského i obchodního zákoníku a dalších právních předpisů.

Ustanovení zákona o nájmu nebytových prostor jsou většinou velmi liberální. Jedná se o úpravu připouštějící značnou volnost v určení práv a povinností, proto je zapotřebí se na níže provedený rozbor dívat s vědomím, že v řadě případů se smluvní strany mohou od znění zákona odchýlit a práva a povinnosti si smluvně modifikovat.

<sup>37</sup> Knapp, V. Devadesát devět. Právní praxe, 1994, č. 10, s. 570.

<sup>38</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1006/2005.

Z tohoto důvodu při stanovení práv a povinností nabývá zásadního významu nájemní smlouva.

Svoboda při určování práv a povinností v obecné rovině se stala předmětem nálezu Ústavního soudu,<sup>39</sup> který zrušil obecně závaznou vyhlášku, kterou se obec pokusila normativně stanovit práva a povinnosti pro účastníky soukromoprávních vztahů. Rozhodl o protiústavnosti takovéto snahy a způsobu zasahování do smluvní svobody.

### **3.1 Práva a povinnosti pronajímatele**

Jednou ze základních povinností pronajímatele je odevzdání způsobilého předmětu nájmu, který je bez právních i faktických vad. Jinými slovy tedy povinnost pronajímatele předat nájemci do detence nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zároveň povinnost jej v tomto stavu na vlastní náklady udržovat. Je vhodné, aby stav předmětu nájmu byl zachycen v předávacím protokolu nebo obdobném dokumentu. Tím je možné do jisté míry předejít následným sporům. Zachycení stavu předmětu nájmu má význam také vzhledem ke skutečnosti, že po skončení nájmu je nájemce povinen vydat předmět nájmu v obdobném stavu, v jakém ho převzal.

Obecně upravuje způsobilost předmětu nájmu i občanský zákoník v ustanovení § 664 OZ. Na rozdíl od ustanovení § 5 odst. 1 NPNP však stanoví, že nebyl-li způsob užívání ujednáno, musí být způsobilý k užívání obvyklému. Vzhledem k subsidiaritě tohoto ustanovení můžeme toto kritérium použít i na nájem nebytových prostor a překlenout tak nedostatečnou úpravu zákona o nájmu nebytových prostor.

Je-li předmět nájmu zčásti nebo zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání, může nájemce odmítnout předmět nájmu od pronajímatele v tomto stavu převzít. Sama tato okolnost nezpůsobuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy.<sup>40</sup> Nájemci, který na základě smlouvy převzal nebytové prostory za účelem jejich užívání poté, co se seznámil s jejich skutečným stavem, který neodpovídá smlouvě, zůstává i přesto zachováno právo na poskytnutí poměrné slevy z nájemného (§ 8 NPNP) nebo na prominutí nájemného (§ 673 OZ), možnost od smlouvy odstoupit (§ 679 OZ) nebo ji písemně vypovědět podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) NPNP. Nutno ještě dodat, že

<sup>39</sup> Nález pléna Ústavního soudu ze dne 12. 4. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 14/93.

<sup>40</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1569/2001.

splnění povinnosti pronajímatele předat předmět nájmu ve stavu způsobilému ke smluvenému účelu užívání lze na pronajímateli vymáhat soudně.

Podle literatury zahrnuje udržovací povinnost zejména opravy okenních křidel, vodovodních baterií, podlah a dlažeb, obkladů stěn, těles ústředního topení, větracího a klimatizačního zařízení a tak podobně.<sup>41</sup> Nesplní-li pronajímatel tuto povinnost, může nájemce postupovat dle ustanovení § 669 OZ a žádat náhradu nákladů na opravu věci. Vzhledem k dispozitivnosti úpravy je možné dohodou přenést celou tuto povinnost pronajímatele nebo jenom její část na nájemce vtělením příslušné úpravy do nájemní smlouvy. Zpravidla se tak děje za současného snížení nájemného. Pro určení rozsahu přenesených povinností lze analogicky použít nařízení vlády č. 258/1995 Sb. upravující rozsah drobných oprav a údržby bytu nájemcem. Oproti stavu před účinností zákona č. 360/2005 Sb. nevyplývá již přímo ze zákona povinnost nájemce hradit náklady spojené s běžnou údržbou. Tuto povinnost lze sjednat smluvně obdobně jako povinnost údržby.

Pronajímateli náleží povinnost zabezpečit řádné plnění služeb, které se vztahuje zejména na dodávky elektrické energie, tepla, vody a plynu, odvozu odpadů a dalších obdobných plnění. Není-li plnění zajištěno vůbec, nebo není-li poskytováno řádně, lze takovéto chování považovat za důvod k výpovědi ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) NPNP.

K povinnostem pronajímatele patří také zajištění nerušeného výkonu práv spojených s nájmem. Pronajímatel má právním řádem zaručenu širokou možnost ochrany svých práv. V rámci užívacích právních vztahů je tak schopen zajistit ochranu ničím nerušené držby oprávněného nájemce. Povinnost stanovenou v ustanovení § 5 odst. 1 NPNP doplňuje ustanovení § 684 OZ o možnost odstoupení od smlouvy.

### **3.2 Práva a povinnosti nájemce**

Základní povinností nájemce je řádná a včasná úhrada nájemného vyplývající z podstaty samotného nájmu. Podle subsidiárního ustanovení § 672 OZ má pronajímatel na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci. Další povinnosti nájemce jsou upraveny zejména v ustanovení § 5 odst. 3 a 4 NPNP. Z práv náležejících nájemci lze zmínit především právo užívat nebytový

---

<sup>41</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 110.; Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 22.



prostor a nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Za zvláštní oprávnění lze považovat možnost nájemce přenechat předmět nájmu do podnájmu podle ustanovení § 6 NPNP.

Znění ustanovení § 5 odst. 3 NPNP obsahuje dvě podoby povinnosti spolupráce nájemce s pronajímatelem. První je informační povinnost nájemce, která spočívá ve včasném oznámení potřeby oprav pronajímateli. Oznámení potřeby oprav nebytových prostor má subsidiární charakter ve vztahu k povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.<sup>42</sup> Druhou podobou spolupráce je povinnost nájemce poskytnout součinnost, která se zejména projevuje v umožnění pronajímateli provést a strpět potřebné opravy.

Oznámení a poskytnutí součinnosti musí být provedeno bez zbytečného odkladu, jinak se nájemce dle povahy právního vztahu vystavuje riziku odpovědnosti za škodu ve smyslu ustanovení § 420 OZ, nebo § 373 ObchZ. Zákon o nájmu nebytových prostor ponechává na dohodě smluvních stran, aby si v nájemní smlouvě vymezily rozsah oprav, které bude provádět nájemce, čímž mohou předejít případným neshodám.<sup>43</sup> Neupraví-li si smluvní strany tuto povinnost, ponese ji potom výlučně pronajímatel.

Zákon o nájmu nebytových prostor v ustanovení § 5 odst. 4 NPNP nově stanovuje nájemci povinnost, která se týká změny předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Nejde o jakoukoliv změnu předmětu podnikání, ale pouze o změnu, která podstatně ovlivní využití nebytového prostoru. Zákon o nájmu nebytových prostor kvalitu změny přímo a výslovně nedefinuje. Bohužel ani současná judikatura danou otázku prozatím nevyřešila. Bude tedy nutné posuzovat každou změnu předmětu podnikání individuálně s přihlédnutím ke všem okolnostem. Nájemce má i zde oznamovací povinnost, avšak v tomto případě není uvedena lhůta pro její splnění. Dále je nájemce povinen si od pronajímatele vyžádat v písemné formě předběžný souhlas s takovouto změnou. Z tohoto pohledu by nedostatek ohledně určení kvality změny neměl být pro praktické použití právní úpravy nikterak problematický.

Písemná forma předchozího souhlasu je stanovena zákonem o nájmu nebytových prostor vlastně jakoby duplicitně vzhledem ke znění ustanovení § 3 NPNP ve spojení s ustanovením § 40 odst. 2 OZ. Jednalo by se o změnu písemně uzavřené smlouvy, jež může být učiněna opět jen v písemné formě. Má tak význam spíše jako důkazní

<sup>42</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005.

<sup>43</sup> Srov. Koukal, P. K právní úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní zpravodaj, 2005, říjen, s. 12.

prostředek existence předchozího souhlasu. Bez ohledu na dispozitivní formulaci ustanovení § 5 odst. 4 NPNP zůstane písemná forma vždy zachována. Rozhodnou-li se strany využít volnosti dané zákonem, pak nutnost předchozího písemného souhlasu mohou vyloučit jedině začleněním odlišné formulace práv a povinností do nájemní smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v nájemní smlouvě. Jedná se o ustanovení kogentního charakteru, jehož bezproblémová aplikace je závislá na preciznosti nájemní smlouvy. Je velice důležité mít v nájemní smlouvě detailní vymezení rozsahu užívání, aby se předešlo případným sporům o obsah práv a povinností z ní vyplývajících. Důležitou součástí tohoto oprávnění je právo pronajímatele vymezené v ustanovení § 665 OZ, které spočívá v umožnění přístupu k předmětu nájmu nájemcem za účelem kontroly způsobu užívání.

Nájemcem má právo užívat předmětný nebytových prostor. Podle zákona o nájmu nebytových prostor to však není jeho povinností. Pokud nájemce nevyužívá svého oprávnění bez zavinění na straně pronajímatele, nemá právo na poměrnou slevu z nájemného dle ustanovení § 8 NPNP. Povinnost užívat nebytový prostor lze ovšem dovodit z ustanovení § 665 OZ. Nájemce by byl povinen nemovitost užívat v případě, že by tak bylo smluveno, nebo v případě, kdyby nebytový prostor byl neužíváním znehodnocen více než užíváním. Lze zde spatřovat i spojitost s obecnou prevenční povinností, která vyplývá z ustanovení § 415 OZ, popřípadě ze subsidiárně použitelného ustanovení § 670 OZ.

I v případě nájmu nebytových prostor je možné využít úpravu ustanovení § 667 odst. 1 OZ, což bylo potvrzeno i judikaturou Nejvyššího soudu.<sup>44</sup> Jedná se o problematiku změn na věci, které je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele, který by měl předcházet jakémukoliv provádění změn na nebytovém prostoru. Pokud by nájemce realizoval změny na nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel udělit takovýto souhlas i dodatečně. Pokud by však pronajímatel s provedenými změnami nesouhlasil, je nájemce povinen na vlastní náklady uvést nebytový prostor do původního stavu.

---

<sup>44</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006 a další.

Je-li souhlas udělen, pronajímatel se buď může zavázat k úhradě nákladů, anebo může dát souhlas se změnou, aniž by se k úhradě nákladů zavázal. Úhrada nákladů je v prvním případě obecně vázána na skončení nájmu a půjde o úhradu nákladů nájemcem skutečně vynaložených. Od nákladů v prokázané výši se odečte znehodnocení změn, ke kterým došlo užíváním nebytového prostoru. Ve druhém případě je úhrada nákladů vázána vždy na skončení nájmu. Nájemce může požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota nebytového prostoru. Jedná se fakticky o bezdůvodné obohacení pronajímatele.

Významným právem nájemce je právo na poskytnutí poměrné slevy z nájmného dané kogentním ustanovením § 8 NPNP. Má vůči pronajímateli „sankční“ charakter, který pronajímatele motivuje k nápravě závadného stavu. Lhůta k uplatnění tohoto práva je stanovena subsidiárně v ustanovení § 675 OZ.

Z výše uvedeného je patrná jistá převaha povinností pronajímatele nad povinnostmi nájemce tak, jak jsou dané zákonem o nájmu nebytových prostor. Přesto lze říci, že v konečné podobě právního vztahu došlo v úpravě ke změně ve prospěch pronajímatele, a to z pohledu dispozitivnosti většiny ustanovení.

### ***3.3 Podnájem nebytových prostor***

Podle ustanovení § 6 NPNP má nájemce možnost přenechat do podnájmu nebytový prostor, nebo jeho část. Nájemce přenechává podnájemci část nebo celé své užívací právo k nebytovému prostoru, které mu vzniklo z titulu nájmní smlouvy. Nájemci je tak umožněno, aby si v případě, kdy sám nemůže nebo nechce realizovat nájmní vztah, zachoval ekonomické výhody, které pro něj z nájmu nebytových prostor plynou. Specifikem podnájmu je, že zde neexistuje žádný přímý vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem,<sup>45</sup> ale výlučně jen mezi nájemcem a podnájemcem. To se projevuje například při placení nájmného, kdy nájmné je pronajímateli povinen hradit nájemce, nikoliv podnájemce. Pokud by nájmné plnil přímo podnájemce, jednalo by se ve smyslu ustanovení § 451 OZ o bezdůvodné obohacení pronajímatele.

Dle úpravy účinné před novelou zákonem č. 360/2005 Sb. bylo možné podnájmní smlouvu uzavřít platně i ústně či konkludentně. Nebyl vyžadován ani souhlas pronajímatele. V současné době může podnájem vzniknout pouze na základě písemné smlouvy o podnájmu, která se uzavírá mezi nájemcem a podnájemcem s

<sup>45</sup> Shodně v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 26 Odo 374/2006.

předchozím písemným souhlasem pronajímatele. O písemné formě souhlasu i smlouvy platí obdobně to, co bylo již řečeno u nájmu. Předmětem podnájmu může být jak celý nebytový prostor, tak i jeho část. Znění ustanovení § 6 NPNP má přednost před obecnou úpravou podnájmu stanovenou ustanovením § 666 OZ. Podnájemní smlouvu je možné uzavřít pouze na dobu určitou, vzhledem k akcesoritě podnájmu nejdéle pak na dobu stanovenou v nájemní smlouvě.

V literatuře lze nalézt dva rozdílné názory týkající se neudělení souhlasu pronajímatele s podnájemem. Dle prvního z nich se jedná o absolutní neplatnost<sup>46</sup> podnájemní smlouvy pro rozpor se zákonem ve smyslu ustanovení § 39 OZ. Druhý názor je poněkud benevolentnější a spatřuje v nedostatku souhlasu s podnájemem pouze založení výpovědního důvodu pronajímateli dle ustanovení § 9 odst. 2. písm. g) NPNP.<sup>47</sup> Vychází se zde z přednosti aplikace speciální úpravy v podobě zákonem stanoveného výpovědního důvodu. Při použití první varianty by se vzhledem k absolutní neplatnosti právního úkonu stal uvedený výpovědní důvod zcela přebytným.

Právní úprava podnájmu nebytových prostor není nikterak komplexní. Lze mít za to, že úprava vztahující se k podnájem je speciální úpravou v rámci úpravy nájmu nebytových prostor. Oporu pro toto tvrzení lze spatřit například v tom, že při uzavírání podnájemní smlouvy je třeba subsidiárně aplikovat ustanovení § 3 NPNP. I zde lze uplatnit ustanovení § 853 OZ o použití analogie legis. Obsahem a účelem nejbližším právním předpisem je v první řadě zákon o nájmu nebytových prostor.

Práva a povinnosti, která jsou upravena v ustanovení § 5 NPNP, se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu. Důležitost dostatečně určitého vymezení práv a povinností v nájemní smlouvě tak proniká skrze ustanovení § 6 odst. 2 NPNP i do podnájmu nebytových prostor. Práva a povinnosti, která jsou aplikovatelná na podnájem, obsahuje také ustanovení § 8 NPNP. Ve všech těchto případech je povinným nájemce a oprávněným podnájemce.

Podnájem je akcesorickým neboli odvozeným právním vztahem, jehož obsah i samotná existence plně závisí na právním vztahu hlavním, tedy na nájmu. Práva a povinnosti podnájemce jsou tímto způsobem odvozena od práv a povinností nájemce.

---

<sup>46</sup> Např. Sekaninová, E. K problematice nájmu a podnájmu nebytových prostor. *Právní rozhledy*, 1994, č. 11, s. 385 – 390.

<sup>47</sup> Korecká, V. K některým otázkám nájmu nebytových prostor. *Správní právo*, 1991, č. 3, s. 153.

Jsou výlučně jejich podmnožinou, proto jejich rozsah bude vždy stejný nebo užší než rozsah práv a povinností nájemce. Vycházíme tak z římskoprávní zásady, podle které nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Co se týče výkladu práv a povinností, lze odkázat na již podaný rozbor v souvislosti s nájmem.

V literatuře se objevil poněkud odvážný názor, který připouští tzv. „podnájem 2. stupně“, kdy podnájemce je opětovně oprávněn nebytový prostor podnajímt.<sup>48</sup> Z ustanovení § 6 NPNP ovšem není možné takové právo podnájemce vůbec dovodit. S tímto názorem se neztotožňuji, poněvadž zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor výslovně a výlučně označuje pouze nájemce jako oprávněného k přenechání nebytových prostor do podnájmu.

Podnájem jako akcesorický právní vztah zaniká nejpozději společně se zánikem nájmu. Možné jsou však i jiné způsoby ukončení podnájmu, které jsou obdobné jako u ukončení nájmu. Jedná se například o výpověď, odstoupení od smlouvy, uplynutí doby a další. S ohledem na subsidiární použití ustanovení vztahujících se k zániku nájmu na podnájem lze odkázat na následující část práce, která se věnuje problematice zániku právního vztahu nájmu.

## **4. Zánik právního vztahu**

### ***4.1 Zánik nájmu nebytových prostor a jeho následky***

Zánik závazkového právního vztahu lze obdobně jako u zániku práva vlastnického chápat ve dvou rovinách. Jako zánik absolutní, kdy nájem nebytového prostoru nepřechází na nikoho dalšího, a jako zánik relativní, při němž naopak na základě právně relevantních skutečností přechází na jinou osobu.<sup>49</sup> Nájem může zaniknout i jinak, než je výslovně stanoveno zákonem o nájmu nebytových prostor.<sup>50</sup> Obecné způsoby zániku závazkových právních vztahů jsou upraveny především občanským zákoníkem, popřípadě obchodním zákoníkem.

K zániku právního vztahu je zapotřebí právní normy a k ní přístupující právní skutečnosti. Zánik závazkového právního vztahu lze třídit se zřetelem k různorodým

---

<sup>48</sup> Dvořák, B. K problematice podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 2004, č. 20, s. 735 – 742.

<sup>49</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 121.

<sup>50</sup> Srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003 sp. zn. 26 Cdo 1167/2001.

kritériím v závislosti na právních skutečnostech, které zánik způsobily.<sup>51</sup> Závazek může zaniknout na základě jednostranného právního úkonu, v našem případě výpovědi či odstoupením od smlouvy. Dále na základě právního úkonu dvoustranného, u nájmu nebytových prostor připadá do úvahy privativní novace. Nebo na základě právní události, tedy uplynutím doby, smrtí nebo zánikem nájemce. A dále i z ostatních důvodů zániku závazku.

Následky zániku nájmu jsou upraveny v ustanovení § 13 NPNP, ve své podstatě jsou obdobné jako v ustanovení § 682 OZ. Zákon o nájmu nebytových prostor upravuje povinnost vrátit nebytový prostor pronajímateli a zároveň určuje kvalitu této povinnosti. Vzhledem k dispozitivnosti ustanovení je však vhodné podrobněji upravit podmínky vrácení v nájemní smlouvě. Obecně je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Není-li dohodnuto jinak, je tento požadavek považován literaturou za bezvýjimečný.<sup>52</sup> V aktuální judikatuře se však vyskytl v souvislosti se stavebními úpravami zajímavý názor, který tuto bezvýjimečnost relativizuje:<sup>53</sup> „*Ustanovení § 13 citovaného zákonného předpisu se tedy zřejmě nevztahuje na ty úpravy provedené na předmětu nájmu, které se staly jeho trvalou součástí a jejichž odstranění by nutně vedlo k nezanedbatelnému poškození předmětu nájmu, a to za neúměrně zvýšených výdajů nájemce.*“

Z pohledu zákonné úpravy je nezbytné definovat především obvyklé opotřebení. Vzhledem k absenci definice jak v zákoně o nájmu nebytových prostor, tak v občanském zákoníku, je tento pojem značně nejasný. Ani judikatura se obsahem tohoto pojmu příliš nezabývá. Obvyklé opotřebení bude tedy zřejmě posuzováno s ohledem na stav nebytových prostor v okamžiku předání při vzniku nájmu, v porovnání se stavem konečným, kdy jedním z kritérií obvyklosti opotřebení bude sjednaný účel užívání.

Povinností nájemce je nebytový prostor vyklidit a předat pronajímateli. Nevyklizením nebytových prostor v přiměřené lhůtě, je založena aktivní legitimace pronajímatele k podání žaloby na vyklizení.<sup>54</sup> S odevzdáním předmětu nájmu je spojena povinnost pronajímatele poskytnout dostatečnou součinnost.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> Obecně k pojmu zániku závazku a k možnému členění srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanského právo hmotné 2. Díl třetí: Závazkové právo. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 146.

<sup>52</sup> Sekaninová, E. K problematice nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 1994, č. 11, s. 385.

<sup>53</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007.

<sup>54</sup> Frumar, A. Nájem a podnájem nebytových prostor. Právní praxe v podnikání. 1998, č. 10, s. 34.

<sup>55</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 420/2001.

Se skončením nájmu je spjata i problematika změn na věci a majetkového vypořádání pronajímatele s nájemcem. Ve smyslu judikatury<sup>56</sup> se nárok nájemce, aby mu pronajímatel po skončení nájmu vrátil protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, promlčuje v obecné promlčecí lhůtě počítané podle § 101 OZ.

Subsidiárně je dále použitelné ustanovení § 681 OZ, § 683 OZ a § 676 odst. 2 OZ. Především při aplikaci ustanovení § 676 odst. 2 OZ, které se týká obnovení nájmu, se opět setkáváme s problémem výkladu, který je typický pro úpravu nájmu nebytových prostor. Jedná se o konkludentní obnovení nájmu v případě, že nájemce užívá nebytový prostor i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení u soudu do 30 dnů. První z názorových proudů spatřuje v ustanovení § 676 OZ nedělitelný celek, který musí být jako takový i aplikován vzhledem ke specialitě zákona (§ 9 odst. 1 NPNP). Odmítá proto možnost obnovení nájmu.<sup>57</sup> Druhý názor, ke kterému se přiklání i judikaturá<sup>58</sup> podotýká, že diskutované ustanovení v rámci speciality není zákonem o nájmu nebytových prostor výslovně odlišně upraveno ani vyloučeno, a aplikace ustanovení § 676 odst. 2 OZ je tedy možná.

#### **4.2 Výpověď' obecně a výpověď' z nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou**

Výpověď' je jednostranný právní úkon, který je obecně upraven v ustanovení § 582 OZ a § 677 OZ. Uplatněním výpovědi zaniká právní vztah bez ohledu na vůli druhé strany. Speciální úprava výpovědi nájmu nebytových prostor je v ustanovení § 9 a § 10 NPNP. Jedná se o dispozitivní úpravu, která byla zavedena novelou zákonem č. 360/2005 Sb. Tím byly ukončeny dlouhodobé spory vedené o kogentnosti či dispozitivnosti výpovědních důvodů a možnosti jejich smluvní modifikace.<sup>59</sup> Stranám je tím dána možnost upravit si výpovědní důvody s ohledem na vlastní potřeby, případně i výpovědní důvody zcela vyloučit. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, užijí se výpovědní důvody uvedené v zákoně o nájmu nebytových prostor.

K ustanovením, která se obecně vztahují k výpovědi, patří rovněž úprava obsažená v ustanovení § 11 NPNP. Pokud dojde ke změně vlastnictví pronajatého nebytového prostoru, není nájemce ani pronajímatel oprávněn nájem vypovědět. Zde je

<sup>56</sup> Srov. blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004.

<sup>57</sup> Sekaninová, E. K problematice nájmu a podnájmu nebytových prostor, Právní rozhledy, 1994, č. 11, s. 385 – 390; Frumar, A. Nájem a podnájem nebytových prostor. Právní praxe v podnikání. 1998, č. 10, s. 34.

<sup>58</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002; rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2000, sp. zn. 20 Cdo 835/1998.

<sup>59</sup> Srov. Korecká, V. K některým otázkám nájmu nebytových prostor. Správní právo, 1991, č. 3, s. 156. a opačný názor Hedrlín, A. Smlouva o nájmu nebytových prostor v právní teorii a praxi. Právní rozhledy, 1997, č. 6, s. 296.

patrný odklon od obecné úpravy nájmu v ustanovení § 680 odst. 3 OZ, kdy oprávnění podat výpověď je zachováno a stanoveno ve prospěch nájemce.

Zákon o nájmu nebytových prostor rozděluje možnosti výpovědi podle doby, na kterou byl nájem sjednán, na výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou a na výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou. Kdežto obecná úprava výpovědi v ustanovení § 582 OZ či § 677 odst. 1 OZ považuje výpověď za způsob ukončení závazku pouze v případě smlouvy sjednané na dobu neurčitou.

Ve všech případech výpovědi je nutno dodržet písemnou formu právního úkonu. Výpověď daná ústně je absolutně neplatná (§ 40 OZ). V ustanovení § 12 NPNP je stanovena délka výpovědní lhůty dispozitivně na tři měsíce, která začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Subsidiárně lze použít úpravu týkající se počítání času ve smyslu ustanovení § 122 OZ. V případě, že by byla ve výpovědi uvedena lhůta kratší než tři měsíce, nebo než bylo ve smlouvě ujednáno, považuje se takováto výpověď za neplatnou. Totéž platí, pokud by výpověď neobsahovala výpovědní lhůtu vůbec.

Výpověď musí být dostatečně určitá. Musí z ní být patrné, že se jedná o výpověď z celého předmětu nájmu a zároveň tento předmět nájmu musí být jasně individuálně určen. Pokud by se tak nestalo a z výpovědi by nebylo jasné, o který konkrétní nebytový prostor se jedná, bylo by možné použít ustanovení § 35 odst. 2 OZ. Pokud by se však ani za pomoci výkladu nepodařilo dovodit konkrétní předmět nájmu, byla by takováto výpověď absolutně neplatná (§ 37 odst. 2 OZ).

Nesplňuje-li výpověď některý ze zákonných předpokladů pro svůj platný vznik, nemůže soud takovýto jednostranný právní úkon nahrazovat. Soud nemůže sám o sobě svým rozhodnutím dát někomu výpověď. Aktivně legitimován je k takovému právnímu úkonu pouze smluvní strana nájemní smlouvy.<sup>60</sup>

Mají-li nastat účinky výpovědi, je nutné, aby výpověď došla druhé straně právního vztahu. Není potřeba, aby druhá strana se s obsahem výpovědi podrobně seznámila, stačí, že se dostane do její „sféry vlivu“. Pokud tedy druhá strana osobně odmítne si výpověď převzít, nastanou i přesto následky výpovědi, jelikož se výpověď dostala do dispozice druhé strany. Pokud by se vůbec nedařilo dostat písemnou výpověď k pronajímateli nebo nájemci, například z důvodu neznámého pobytu, lze

<sup>60</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 127.



požádat soud, aby ustanovil takovéto osobě opatrovníka, který jí bude zastupovat ve smyslu ustanovení § 29 OZ.<sup>61</sup>

U nájmu uzavřeného na dobu neurčitou jsou se zřetelem k ustanovení § 10 NPNP pronajímatel i nájemce oprávněni písemně vypovědět nájemní smlouvu, a to i bez udání důvodu, není-li ovšem dohodnuto jinak. Uvedené ustanovení nepřináší v praxi žádné větší obtíže a není ani interpretačně nejasné, proto se z tohoto pohledu není třeba podrobně věnovat tomuto tématu.

#### ***4.3 Výpověď z nájmu nebytových prostor na dobu určitou daná pronajímatelem***

V případě výpovědi z nájmu nebytových prostor, který byl uzavřen na dobu určitou, již nemůžeme vystačit se strohým výkladem jako u nájmu uzavřeného na dobu neurčitou. Podle ustanovení § 9 odst. 1 NPNP nájem uzavřený na dobu určitou obecně skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím sjednané doby jsou oprávněni pronajímatel i nájemce ukončit nájem písemnou výpovědí. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, lze k tomu využít některého z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 nebo 3 NPNP. Zákon o nájmu nebytových prostor, konkrétně v případě nájmu na dobu určitou, výslovně rozlišuje mezi výpovědí danou pronajímatelem a výpovědí danou nájemcem.

Ustanovení § 9 odst. 2 NPNP obsahuje poměrně široké spektrum výpovědních důvodů, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu. Můžeme je rozdělit podle jejich společných znaků do dvou skupin. První skupinu tvoří výpovědní důvody týkající se porušení povinností nájemcem, které jsou uvedené v ustanovení § 9 odst. 2 písm. a), b), c), d), g), j) NPNP. Do druhé skupiny zařadíme všechny zbylé výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 9 odst. 2 písm. e), f), h), i) NPNP.

První skupina zahrnuje řadu dílčích porušení povinností nájemcem. V ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) NPNP výpovědní důvod navazuje na úpravu práv a povinností sjednaných v nájemní smlouvě. Vzhledem k dispozitivnosti úpravy je zřejmé, že uplatnění tohoto výpovědního důvodu bude přímo závislé na kvalitě zpracování nájemní smlouvy. K porušení smlouvy musí dojít v důsledku užívání předmětu nájmu a musí trvat v době, kdy dal pronajímatel výpověď. Nelze dát nájemci výpověď poté, co po upozornění pronajímatele zanechal užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou.

---

<sup>61</sup> Tamtéž, s. 131.

V ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) NPNP výpovědní důvod zohledňuje jednu z podstatných povinností nájemce, kterou je řádné a včasné placení nájemného a dalších úhrad za plnění poskytovanými v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Pokud nájemce nehradí řádně a včas nájemné či neposkytuje úhrady za plnění poskytovanými v souvislosti s užíváním nebytových prostor, respektive je s takovýmto plněním více než o jeden měsíc v prodlení, může pronajímatel vypovědět nájem nebytového prostoru.

Výše nájemného, popřípadě způsob jeho určení, a úhrad spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena nájemní smlouvou, stejně jako jejich splatnost. Subsidiárně se při absenci výslovné úpravy splatnosti ve smlouvě uplatní ustanovení § 7 odst. 2 NPNP. To stanoví, že nájemné spolu s úhradami za služby se hradí v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni daného kalendářního měsíce. Prodlení nájemce se počítá v souladu s ustanovením § 122 OZ, které upravuje počítání času. Prodlení tak začne běžet den následující po splatnosti nájemného či úhrad za služby. Posledním dnem bude den, příštího kalendářního měsíce, který se shoduje se dnem splatnosti.

Výpověď musí být pronajímatelem dána v době, kdy je nájemce opravdu v prodlení. Pokud by nájemce po tom, co dostal od pronajímatele výpověď, svůj dluh dodatečně uhradil, nemá to již vliv na platnost výpovědi danou pronajímatelem nájemci v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. b) NPNP.

Výpovědní důvod, který je uveden v ustanovení § 9 odst. 2 písm. c) NPNP, se týká neposkytování služeb pronajímateli, které má nájemce povinnost poskytovat na základě nájemní smlouvy. Takovýmito službami lze rozumět různé druhy plnění. Na jedné straně se může jednat o plnění související s nemovitostí, ve které se nachází předmět nájmu, v podobě úklidu společných prostor, ostražky nemovitosti, úpravy nebo opravy stavby a podobně. Na straně druhé se takováto plnění vůbec nemusí týkat předmětu nájmu, sem lze zařadit například denní stacionář pro nemocné osoby, donášková služba či třídění a odvoz odpadu a podobně.

Povinností nájemce je poskytovat tyto služby řádně a včas. K naplnění skutkové podstaty tohoto výpovědního důvodu je nutné, aby obě podmínky byly splněny kumulativně, pokud v nájemní smlouvě není stanoveno jinak. Vedle toho je zapotřebí, aby k takovému porušení došlo opakovaně.

V ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) NPNP se jedná o výpovědní důvod týkající se porušení povinnosti nájemce zachovávat klid a pořádek. Tato povinnost se vztahuje i na

osoby, které s nájemcem nebytový prostor užívají, za jejichž chování nese nájemce vůči pronajímateli odpovědnost. Spoluuživateli nejsou zákazníci ani jiní krátkodobí návštěvníci. Podmínkou k podání výpovědi je předchozí výslovné a písemné upozornění pronajímatele, které je označované jako výstraha.

Výstraha musí být nájemci doručena. Ohledně doručení platí totéž, co u doručování výpovědi. K doručení postačí tedy, když se výstraha dostane alespoň do sféry vlivu nájemce. Není tedy nutné, aby ji nájemce skutečně četl. Výstraha musí obsahovat stručný popis chování, kterým nájemce nebo spoluuživatelé porušují klid či pořádek. Dále výzvu, aby tohoto chování zanechal, a nakonec i upozornění, že v případě neuposlechnutí mu pronajímatel dá výpověď z nájmu v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. d) NPNP. Pronajímatel může vypovědět nájem až tehdy, jestliže nájemce přes tuto písemnou výstrahu ve svém závadném chování pokračuje.

Specifikem tohoto výpovědního důvodu je jeho kvalifikovanost, tedy okolnost, že se musí jednat o hrubé a opakované porušení. Přičemž by obě podmínky měly být splněny současně. Literatura se všeobecně shoduje na tom, že kvalifikované porušení musí být opakováno i po písemném upozornění.<sup>62</sup> Za hrubé porušení dobrých mravů zakládající výpovědní důvod z nájmu nebytových prostor lze považovat závadné chování nájemce související s nájemním vztahem. Může se jednat např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Na hrubé porušení klidu nebo pořádku lze tak usuzovat z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětvání. Intenzitu porušení je ovšem třeba posuzovat objektivně vzhledem ke všem okolnostem konkrétního případu. Především je třeba vycházet z účelu nájmu, pro který je nebytový prostor užíván.

V ustanovení § 9 odst. 2 písm. g) NPNP je upraven postih v podobě výpovědního důvodu za přenechání nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu nájemcem bez předchozího souhlasu pronajímatele. Sjedná-li tedy nájemce podnájem nebytového prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou.

---

<sup>62</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 39. a Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 140.

Připustíme-li, že absence tohoto souhlasu způsobuje bez dalšího absolutní neplatnost takto vzniklé podnájemní smlouvy (§ 39 OZ), tak dodatečně udělený souhlas pronajímatele již nic nemění na této neplatnosti, protože absolutně neplatný právní úkon nemůže konvalidovat.

V ustanovení § 9 odst. 2 písm. j) NPNP je upraven zatím poslední z výpovědních důvodů, který se stal součástí zákona o nájmu nebytových prostor novelou zákonem č. 360/2005 Sb. Je také spjat s novou úpravou práv a povinností v ustanovení § 5 odst. 4 NPNP. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, musí nájemce mít písemný souhlas pronajímatele se změnou účelu svého podnikání. Pokud by nájemce takovouto změnu učinil bez souhlasu pronajímatele, a tato změna by podstatně ovlivnila způsob využití nebytového prostoru, může pronajímatel dát výpověď v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. j) NPNP.

Ne každá změna je tedy způsobitelná naplnit skutkovou podstatu tohoto výpovědního důvodu. Musí se jednat o změnu, která by mohla podstatným způsobem ovlivnit způsob využití předmětu nájmu. Pro posouzení její kvality je nutné vycházet z objektivního srovnání stavu před změnou a stavu po změně účelu podnikání, zda rozdíl skutečně dosahuje požadované intenzity.

Druhá skupina výpovědních důvodů, na jejichž základě může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou, je tvořena důvody upravenými v ustanovení § 9 odst. 2 písm. e), f), h) a i) NPNP.

Výpovědní důvod v ustanovení § 9 odst. 2 písm. e) NPNP se týká případu, kdy je užívání nebytového prostoru vázáno na užívání bytu. Pokud byla nájemci uložena povinnost byt vyklidit a zároveň je užívání nebytového prostoru vázáno na užívání bytu, může dát pronajímatel nebytového prostoru nájemci výpověď. Teorie dovozuje, že pronajímatel bytu a pronajímatel nebytového prostoru nemusí být tatáž osoba.<sup>63</sup>

K tomu, aby mohl pronajímatel nebytového prostoru dát nájemci výpověď na základě tohoto výpovědního důvodu, musí být jednoznačně prokázáno, že užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu. Samotná skutečnost, že nájemce užívá vedle bytu i nebytový prostor, ještě nezakládá výše zmíněnou vázanost. K naplnění skutkové podstaty bude třeba dokázat, že objektivně existuje spojení mezi těmito užívacími právy. Toto spojení lze dovodit z nájemní smlouvy, nebo například ze

---

<sup>63</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 142.

stavebně-technického uspořádání bytu a nebytového prostoru. Další podmínkou je, že nájemci byla pravomocně uložena povinnost vyklidit byt.

Zanikne-li nájemci právo nájmu bytu, dochází ke ztrátě právního důvodu k bydlení a vzniká zde pro nájemce povinnost k vyklizení bytu. Vznik uvedené povinnosti je rozdílný v závislosti na tom, zda má nájemce právo na zajištění bytové náhrady či nikoliv. Je-li totiž povinnost nájemce k vyklizení bytu vázána na bytovou náhradu, dochází zde k odsunutí uvedené povinnosti vlastně až za okamžik vlastního zániku nájmu bytu a její realizace je podmíněna zajištěním patřičné bytové náhrady. Po dobu, než je bytová náhrada zajištěna, je právní postavení toho, kdo má po zániku nájmu byt vyklidit, obdobné postavení nájemce bytu.

Důvody zániku nájmu bytu jsou uvedeny obecně v ustanovení § 710 OZ. Zřejmě nejfrekventovanějším z nich je výpověď z nájmu bytu. Nájem bytu je na rozdíl od nájmu nebytového prostoru nájmem chráněným. V souladu s touto skutečností je možné nájem bytu vypovědět výlučně ze zákonem taxativně stanovených důvodů a to buď bez přivolení soudu dle ustanovení § 711 OZ, nebo s jeho přivolením dle ustanovení § 711a OZ.

Pokud soud uloží nájemci povinnost byt vyklidit v rámci řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) až d) OZ a je zároveň splněna podmínka vázanosti nájmu nebytového prostoru, je poté pronajímatel nebytového prostoru oprávněn dát nájemci výpověď z výše uvedeného důvodu.

Poměrně odlišná situace nastává v případě výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, kdy nájemce ve lhůtě 60 dnů od doručení výpovědi podá v souladu s ustanovením § 711 odst. 3 a 5 OZ určovací žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Zde nemá nájemce povinnost byt vyklidit do doby, než soud rozhodne ve věci, respektive než toto rozhodnutí nabude právní moci. Do této doby nelze vypovědět nájem nebytového prostoru.

Rozhodnutí soudu ve věci, zda výpověď z nájmu bytu byla dána oprávněně, samo o sobě neukládá nájemci povinnost byt vyklidit. Totéž platí i v případě, pokud by se nájemce rozhodl nevyužít svého práva domáhat se neplatnosti výpovědi a lhůta by marně uplynula. Pokud chce pronajímatel nebytového prostoru dát nájemci výpověď, musí si tak počkat na pravomocné rozhodnutí soudu, který v řízení o vyklizení bytu uloží nájemci povinnost předmětný byt vyklidit.

V zákoně o nájmu nebytových prostor nebyla bohužel zohledněna změna konstrukce výpovědi nájmu bytu učiněná zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Tato novela občanského zákoníku rozdělila výpovědní důvody nájmu bytu na výpovědi s přivolením a bez přivolení soudu. Proto může dojít k poměrně kuriózní situaci. Nájemce po uplynutí výpovědní doby byt řádně vyklidí. Nelze tedy žalovat na vyklizení bytu. Tím pádem soud neuloží nájemci povinnost byt vyklidit a pronajímatel nebytového prostoru následně nemůže uplatnit tento výpovědní důvod, i když je užívání nebytového prostoru vázáno na užívání bytu.<sup>64</sup>

Pronajímatel může vypovědět nájem nebytového prostoru sjednaný na dobu určitou též na základě výpovědního důvodu, který je uveden v ustanovení § 9 odst. 2 písm. f) NPNP. Toho lze využít v případě, že bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby, nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru. Nařízení odstranění stavby může vydat příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 129 odst. 1 a 5 StZ. Obdobně pak v rámci stavebního dozoru, který soustavně vykonávají stavební úřady, je podle ustanovení § 132 odst. 2 StZ stavební úřad v případě veřejného zájmu oprávněn nařídit neodkladné odstranění stavby. Postup je podrobně upraven v ustanovení § 135 a násl. StZ. Jedná se o případy, kdy stavba hrozí zřícením, nebo jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat. Odstranění je možné nařídit z úřední povinnosti, nebo na žádost vlastníka stavby. Výpovědní důvod vzniká pronajímateli až právní mocí takového rozhodnutí a trvá do skutečného odstranění stavby.

Naplnit skutkovou podstatu výpovědního důvodu lze i alternativně stanoveným pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o změně stavby, která objektivně brání v užívání nebytového prostoru. Situaci značně komplikuje členění staveb a různorodý režim jejich povolování ve stavebním zákoně.

U staveb, kde je vyžadováno stavební povolení, může pronajímatel dát výpověď, jakmile nabude stavební povolení právní moci. V případě stavebních úprav, které vyžadují ohlášení, vznikne výpovědní důvod doručením písemného souhlasu stavebního úřadu (§ 106 StZ), nebo marným uplynutím lhůty 40 dnů od doručení ohlášení stavebnímu úřadu. I přesto, že souhlas není správním rozhodnutím ve věci samé, je pro ohlašovatele právně závazný. U staveb, kde se neuplatní povolovací ani ohlašovací režim, není možné uplatnit výše uvedený výpovědní důvod, protože zde chybí

---

<sup>64</sup> Tamtéž, s. 147 - 148.

předpoklad rozhodnutí o změně stavby. Navíc by pronajímatel mohl tak tohoto výpovědního důvodu svévolně zneužívat.<sup>65</sup>

Jako důsledek restitučních předpisů majících za cíl nápravu v minulosti způsobených majetkových křivd se součástí zákona staly i dva výpovědní důvody upravené v ustanovení § 9 odst. 2 písm. h) a i) NPNP. Ustanovení obou relevantních předpisů jsou v podstatě obdobná. Na základě ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, vstupuje oprávněná osoba do práv a závazků předchozího pronajímatele. Stejně tak se děje i případě vlastníka podle ustanovení § 25 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. K usnadnění realizace vlastnického práva a uplatnění autonomie vůle oprávněné osoby či vlastníka byly stanoveny výše uvedené výpovědní důvody.

#### ***4.4 Výpověď z nájmu nebytových prostor na dobu určitou daná nájemcem***

Nájemce je rovněž jako pronajímatel v určitých situacích aktivně legitimován dát výpověď z nájmu nebytového prostoru smlouveného na dobu určitou. Nutno připomenout, že se smluvní strany mohou v nájemní smlouvě dohodnout na svých vlastních výpovědních důvodech, popřípadě mohou různě modifikovat či úplně vyloučit důvody uvedené v zákoně o nájmu nebytových prostor.

V ustanovení § 9 odst. 3 NPNP jsou upraveny tři výpovědní důvody, pro které může nájemce vypovědět nájem nebytového prostoru na dobu určitou. První se týká způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal. Druhý pak nezpůsobilosti nebytového prostoru ke smlouvenému užívání. A třetí hrubého porušování povinností pronajímatele, které vyplývají z nájemní smlouvy.

Pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal, může vypovědět nájem nebytového prostoru na dobu určitou. Bohužel ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) NPNP nestanovuje, o jakou způsobilost se přesně jedná. V případě nájmu sjednaného za účelem podnikání se lze domnívat, že půjde o ztrátu živnostenského oprávnění, které souvisí s činností provozovanou v pronajatém nebytovém prostoru.<sup>66</sup> Podle živnostenského zákona může živnostenské oprávnění zaniknout dvěma způsoby. Prvním je zánik z důvodů uvedených v ustanovení § 57

---

<sup>65</sup> Tamtéž, s. 156 - 157.

<sup>66</sup> Tamtéž, s. 165.

ŽivZ. Druhým způsobem je podle ustanovení § 58 ŽivZ zrušení živnostenského oprávnění živnostenským úřadem z úřední povinnosti, či na žádost podnikatele.

Pokus o extenzivní výklad ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) NPNP ve vztahu k živnostenskému podnikání, za současného použití zásady přiměřenosti, byl odmítnut v judikatuře Nejvyššího soudu.<sup>67</sup> Dojde-li k zániku jednoho z vícera živnostenských oprávnění nájemce, může být dle názoru Nejvyššího soudu v nebytových prostorech provozována podnikatelská činnost i nadále na základě zbývajících živnostenských oprávnění. Výpovědní důvod není dán, nebyl-li nájem sjednán výlučně ve vztahu ke konkrétnímu zanikajícímu živnostenskému oprávnění.

Judikatura dovozuje možnost uplatnění tohoto výpovědního důvodu i v případě, že by došlo jen k pozastavení provozování živnosti nájemcem nebytových prostor, byť i na vlastní žádost pronajímatele.<sup>68</sup> Pozastavení provozování živnosti je v tomto případě kladeno na roveň zániku živnostenského oprávnění.

Ztrátou způsobilosti je dále možné rozumět zákaz činnosti uložený státním orgánem.<sup>69</sup> Může se jednat o zákaz činnosti uložený jako trest podle ustanovení § 49 odst. 1 trestního zákona, zákona č. 140/1961 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nebo může jít o sankci uloženou na základě ustanovení § 14 odst. 1 zákona o přestupcích, zákona č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V obou případech dojde k naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu až pravomocným rozhodnutím, kterým se zákaz činnosti ukládá. V dalších případech přichází v úvahu snad již jen ztráta obecné způsobilosti k právům a povinnostem či ztráta způsobilosti k právním úkonům podle občanského zákoníku.

Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. b) NPNP je nájemce oprávněn vypovědět nájem nebytového prostoru na dobu určitou v případě, že nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání. Zaviněním se chápe jak jednání, tak i opomenutí. Nezpůsobilost k užívání musí být výslovně konstatována příslušným státním orgánem, který je v dané oprávněn rozhodnout.<sup>70</sup> V praxi se tak jedná především o orgány stavebního dozoru, ochrany veřejného zdraví a státního zdravotního dozoru, inspekce práce či orgány vykonávající státní požární dozor.

<sup>67</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007.

<sup>68</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000.

<sup>69</sup> Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 49.

<sup>70</sup> Tamtéž, s. 51.



Jiného názoru je ovšem Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí ze dne 27. 4. 2007 vykládá nezpůsobilost nebytového prostoru k smluvenému užívání takto:<sup>71</sup> „Nájemce může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže se nebytový prostor stane nezpůsobilým ke smluvenému užívání. Nezpůsobilost nebytového prostoru znamená, že v pronajatých prostorech nemůže nájemce vykonávat činnost, za jejímž účelem mu byly pronajaty (§ 3 odst. 2 zákona o nájmu nebytových prostor). Závěr o nezpůsobilosti nebytových prostor vychází přitom z faktického stavu a není podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, neboť žádné ustanovení zákona o nájmu nebytových prostor k platnosti výpovědi z důvodu jejich nezpůsobilosti správní rozhodnutí nevyžaduje.“

Dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) NPNP může nájemce vypovědět nájem nebytového prostoru na dobu určitou, pokud pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z ustanovení § 5 odst. 1 NPNP. Nejde tedy, stejně jako v případě ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) NPNP, o jakékoliv porušení povinností, ale o porušení kvalifikované. Rovněž je třeba, aby porušení hrubým způsobem bylo opakované nebo soustavné.

Ohledně výkladu obsahu ustanovení § 5 odst. 1 NPNP v kontextu tohoto výpovědní důvodu existují dva odlišné názory. Podle prvního z nich je důvodem pro podání výpovědi ze strany nájemce neplnění povinností pronajímatele stanovených zákonem o nájmu nebytových prostor. Z toho je dovozováno, že nesplnění povinností ve smlouvě sjednaných odchylně nemůže být výpovědním důvodem ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) NPNP. Aby bylo možné sankcionovat porušení smluvených povinností ze strany pronajímatele, je potřeba si sjednat v nájemní smlouvě tomu odpovídající výpovědní důvod.<sup>72</sup> Druhý názor vychází z extenzivního výkladu povinností pronajímatele umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, která je zakotvena v ustanovení § 5 odst. 1 NPNP. Pronajímatel je povinen umožnit výkon práv nájemce vyplývajících jak přímo ze zákona, tak i z nájemní smlouvy. Jinými slovy je pronajímatel povinen plnit jak zákonné, tak i smluvní povinnosti.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005.

<sup>72</sup> Tamtéž, s. 52.

<sup>73</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 171.

#### 4.5 Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je stejně jako výpověď jednostranným adresovaným právním úkonem vedoucím k zániku účinků právních úkonů. Je tak dalším způsobem, jak může zaniknout právní vztah. Od platné smlouvy je možné odstoupit, je-li to stanoveno zákonem nebo dohodnuto účastníky. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Odstoupením od smlouvy vzniká povinnost účastníků vzájemně se majetkově vypořádat. Jde o povinnost k vydání poskytnutého plnění na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení. Vzhledem k písemné formě nájemní smlouvy je třeba, aby i odstoupení od smlouvy mělo písemnou formu ve smyslu ustanovení § 40 odst. 2 OZ. Odstoupením od smlouvy není dotčen případný nárok na náhradu škody. Ten bude nutno posoudit na základě ustanovení § 420 OZ, tj. na základě režimu obecné odpovědnosti za škodu.

Zákonem o nájmu nebytových prostor není odstoupení od smlouvy výslovně upraveno. Lze tedy subsidiárně využít úpravy v občanském zákoníku<sup>74</sup> (§ 48 a § 49 OZ) a obchodním zákoníku (§ 344 a násl. ObchZ). Odstoupení od smlouvy si může také vymínit každý z účastníků právního vztahu v souladu s podmínkami v ustanovení § 497 OZ. V případě občanskoprávních vztahů se právo odstoupit od smlouvy promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě.<sup>75</sup> Pro obchodněprávní vztahy je promlčecí doba čtyřletá.

Podle ustanovení § 49 OZ má účastník, který uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, právo od smlouvy odstoupit. Problematické je ovšem vymezení pojmů tísně a nápadně nevýhodných podmínek. Jedná se vlastně o dva odděleně posuzované předpoklady, které nejsou nikde definovány. Z tohoto důvodu je zapotřebí využít relevantní literaturu a judikaturu.<sup>76</sup>

Tíseň je okolnost, která vylučuje svobodu vůle jako jednu z náležitostí právního úkonu. Zpravidla se jí rozumí stav jednajícího, který není závislý na tom, jak stav tísně vznikl a kdo jej vyvolal. Tíseň je jakýmkoliv stavem, který svojí existencí

---

<sup>74</sup> K subsidiárnímu použití občanského zákoníku ohledně zániku nájemního vztahu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001: „Z povahy zákona č. 116/1990 Sb. jako normy *lex specialis* ve vztahu k občanskému zákoníku jako normy *lex generalis* pak dále vyplývá, že nelze vyloučit důvody zániku daného nájemního vztahu, upravené v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě, resp. obecné důvody zániku závazků, jako je např. odstoupení od smlouvy nebo splynutí.“

<sup>75</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006.

<sup>76</sup> Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Velké komentáře: Občanský zákoník I. Část I. Hlava IV. Právní úkony. Přijetí návrhu. § 49. Praha: C. H. Beck, 2008; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 21 Cdo 214/2007; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1658/2006.

deformuje vůli jednajícího tak, že učiní takový právní úkon, který by za normálních okolností neučinil. Právně významná je pouze taková tíseň, která vede k uzavření smlouvy za nápadně nevýhodných podmínek, které se posuzují individuálně. U smluv se vzájemným plněním může být určujícím hlediskem ekvivalence poskytnutých plnění.

Nápadně nevýhodné podmínky mohou spočívat i v jiných aspektech, mohou se objevit také u bezúplatných smluv. Skutečnosti naplňující předpoklad tísně zpravidla současně nenaplňují předpoklad nápadně nevýhodných podmínek. Stav tísně má za následek vadu právního úkonu a vznik možnosti postiženého účastníka od smlouvy odstoupit. V obchodněprávních vztazích se na tíseň při uzavírání smluv nebere zřetel.

Podle ustanovení § 666 odst. 2 OZ může pronajímatel odstoupit od smlouvy, dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou. Pro případ podnájmu nebytových prostor se v první řadě uplatní ustanovení § 6 NPNP. Zákon o nájmu nebytových prostor však možnost odstoupení ve smyslu ustanovení § 666 odst. 2 OZ výslovně nevylučuje. Jelikož neobsahuje ani odchylnou úpravu, je tedy možné subsidiárně aplikovat možnost odstoupení i na podnájem nebytových prostor.

Dalším případem, kdy je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy je naplnění ustanovení § 667 odst. 2 OZ. Podmínkou je hrozba značné škody v důsledku změn prováděných nájemcem na věci. Pojem značné škody občanský zákoník nedefinuje a výklad nelze dohledat ani v nynější judikatuře. Nezbyvá tedy nic jiného, než prováděné změny a případnou majetkovou újmu posuzovat ve světle všech okolností daného případu.

Podle ustanovení § 679 odst. 3 OZ může pronajímatel také odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc, nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli buď vzniká škoda, nebo mu značná škoda hrozí. Důležitou skutečností je, že k takovému chování dochází v příčinné souvislosti s užíváním nebytového prostoru nájemcem nebo třetí osobou, jíž je takovéto chování nájemcem trpěno.

Nájemce může odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 679 odst. 1 OZ, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou, anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy. V případě nájmu nebytových prostor se především uplatní speciální ustanovení § 5 odst. 1 NPNP. Základními pojmy jsou tedy

nezpůsobilost a neupotřebitelnost. Nezpůsobilost ke smluvenému nebo obvyklému užívání se váže k ustanovení § 664 OZ. Neupotřebitelnost je posuzována obdobně jako nezpůsobilost.

Ustanovení § 679 odst. 2 OZ tento důvod konkretizuje a dává možnost nájemci odstoupit od smlouvy v případě, že místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, jsou zdraví závadné. Klíčový je zde pojem zdravotní závadnosti předmětných prostor, který je nejčastěji chápán jako hygienická závadnost. Tvrzení uvedené v judikatuře:<sup>77</sup> „*O zdravotní závadnosti může rozhodnout pouze stavební úřad a to na základě stanovisek dotčených orgánů.*“ lze dnes považovat za částečně překonané, z důvodu jeho omezené použitelnosti pouze u staveb, které vyžadují stavební povolení.

Uplatňuje-li třetí osoba práva k věci, jež jsou v rozporu s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně nájemce. Pokud tak neučiní v přiměřené lhůtě, nebo nevedou-li jeho opatření k úspěchu, může nájemce odstoupit od smlouvy dle ustanovení § 684 OZ. Odstoupení je podmíněno neposkytnutím odpovídající právní ochrany pronajímatelem. Tato konstrukce vychází ze skutečnosti, že pronajímatel nemovitosti má právním řádem dány nejširší a neúčinnější možnosti ochrany práv. Lhůta k poskytnutí ochrany je stanovena jako přiměřená a bude tak v zásadě vycházet z konkrétních okolností případu.

Obchodní zákoník samostatně upravuje možnost odstoupení od smlouvy pro případy, kdy tak stanoví nájemní smlouva nebo sám obchodní zákoník. Jedná se tedy o obdobnou úpravu jako v občanském zákoníku. Rozdíl obou úprav lze spatřovat v tom, že důsledkem odstoupení v obchodněprávních vztazích není zánik právního vztahu ex tunc, ale ex nunc. Specifické případy odstoupení jsou uvedeny u jednotlivých smluvních typů.

Odstoupením dochází ve smyslu ustanovení § 351 ObchZ k zániku práv a povinností smluvních stran, které vyplývají ze smlouvy. Strana, která přijala před odstoupením od smlouvy plnění od protistrany je povinna toto plnění vrátit, neboť jinak by se jednalo o bezdůvodné obohacení. U peněžitých závazků se vrací přijaté plnění spolu s úroky ve výši sjednané ve smlouvě, nebo ve výši úroků obvyklých. Odstoupením od smlouvy nezaniká nárok na náhradu škody.

---

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2040/2003.

Odstoupení od smlouvy je nejčastěji spojeno s porušením povinností. Obchodní zákoník rozlišuje mezi porušením podstatným a nepodstatným. Při porušení podstatném lze od smlouvy odstoupit okamžitě, kdežto při porušení nepodstatném je odstoupení podmíněno poskytnutím dodatečně přiměřené lhůty.

V obchodních závazkových vztazích je porušení smlouvy podstatné, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo možné předvídat, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovémto porušení smlouvy. Tuto případnou ztrátu zájmu na opožděném plnění však musí projevit již v době uzavření smlouvy. Skutečnost, že se jedná o podstatné porušení smluvní povinnosti, musí v případě nejistoty prokazovat oprávněná strana. Obchodní zákoník výslovně stanoví vyvratitelnou domněnku, že v pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy podstatné není. Další možnost odstoupení je stanovena pro zmaření základního účelu smlouvy ve smyslu ustanovení § 356 a § 357 ObchZ.

#### **4.6 Ostatní způsoby zániku**

Zánik právního vztahu dohodou, privativní novací, spadá do kategorie právních úkonů dvoustranných. Na jejím základě dosavadní závazek zaniká a zároveň vzniká nový závazek směřující k nově dohodnutému plnění (§ 570 OZ). Problematické se může zdát odlišení od novace kumulativní (§ 516 OZ), jež je změnou závazku, nikoliv jeho zánikem. V případě nájmu nebytových prostor je pojem kumulativní novace vymezen judikaturou jako obsahová a faktická kontinuita nájemního vztahu,<sup>78</sup> případně kontinuita vůle stran.<sup>79</sup> O privativní novaci se tedy nejedná v případě postupných smluvních změn v rozsahu předmětu nájmu, služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem nebytových prostor, doby nájmu, výši nájemného či způsobu úhrady nájemného a služeb.

Dohoda o skončení nájmu nebytových prostor musí být učiněna v písemné formě, musí obsahovat konkrétní dobu, kdy má nájem skončit a také vůli zúčastněných stran takovýto nájemní vztah ukončit.

Uplynutí doby je objektivní právní skutečnost nezávislá na vůli stran a řadí se mezi nejčastější způsoby zániku závazku. V případě, že v průběhu nájmu uzavřeného na dobu určitou nedojde k žádné poruše a není uplatněn výpovědní důvod, nedojde k

<sup>78</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 26 Odo 419/2006.

<sup>79</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2717/2006.

odstoupení od smlouvy, ani nájem nezanikne jiným způsobem, uplatní se ustanovení § 9 odst. 1 NPNP. Toto ustanovení je speciální k obecné úpravě zániku nájmu uplynutím doby dle ustanovení § 676 odst. 1 OZ.

Pokud nájemce nevyklidil nebytový prostor ke dni skončení nájemního vztahu uplynutím doby, užívá jej i nadále a pronajímatel nebytového prostoru nepodá žalobu na vyklizení či žalobu na vydání věci do 30 dnů od skončení nájmu a připustíme-li možnost obnovy nájmu nebytových prostor, má se za to, že se pokračuje v původním nájemním vztahu. Podle ustanovení § 676 odst. 2 OZ se takto obnovuje nájemní vztah nejvýše na dobu jednoho roku. Tento zákonný účinek lze vyloučit dohodou v nájemní smlouvě.

V případě smrti nájemce, který byl fyzickou osobou, mohou jeho dědici ve smyslu ustanovení § 14 NPNP, na základě právního úkonu, jímž je oznámení bez předepsané formy, do 30 dnů od úmrtí sdělit, že pokračují v nájmu. V případě smrti fyzické osoby jde tedy o kombinaci objektivní právní skutečnosti a jednostranného právního úkonu. Zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li nájemcem, nájem zaniká.<sup>80</sup>

Pro úplnost stojí za zmínku ještě ustanovení § 9 odst. 4 NPNP, kde je stanoven zánik ze zákona zde vyjmenovaných nájmu, bez ohledu na to, zda byly uzavřeny na dobu určitou, nebo neurčitou. Tyto nájemní vztahy zanikly ke dni 31. ledna 1992. Toto ustanovení má tedy v současnosti pouze obsoletního povahu.

Zbývá již jen telegraficky uvést ostatní možné způsoby zániku nájmu nebytových prostor. Jedná se o splynutí ve smyslu ustanovení § 584 OZ,<sup>81</sup> zničení pronajaté věci (§ 680 odst. 1 OZ), nemožnost plnění (§ 575 OZ, § 352 a násl. ObchZ) a splnění rozvazovací podmínky (§ 36 odst. 2 OZ).

## **5. Právní úprava v Novém občanském zákoníku**

Počátkem ledna 2009 Ministerstvo spravedlnosti předložilo vládě návrh nového občanského zákoníku (dále jen „NOZ“, „nový občanský zákoník“ nebo „návrh“). Nový občanský zákoník tvoří spolu s novým zákonem o obchodních společnostech

---

<sup>80</sup> Korecká, V. K některým otázkám nájmu nebytových prostor. Správní právo, 1991, č. 3, s. 157.

<sup>81</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2521/2003: „Těž právní věda je sjednocena v názoru, že ke splynutí může dojít tím, že nájemce bytu, příp. nebytového prostoru, se stane vlastníkem (spoluvlastníkem) domu, kde se byt či nebytový prostor nachází.“

a družstvech a zákonem o mezinárodním právu soukromém tzv. rekodifikaci soukromého práva v České republice.

Přestože byl návrh koncem dubna 2009 vládou schválen, nedostane se již letos do Poslanecké sněmovny, ta by totiž kvůli pádu vlády a předčasným volbám tuto normu nestihla schválit. Platnost nového občanského zákoníku lze i přesto očekávat někdy v roce 2010 a jeho účinnost od 1. 1. 2012.

Jelikož není jisté, v jaké podobě bude návrh přijat v rámci legislativního procesu, omezíme se proto stručně jenom na základní tendence, které se v něm projevují. V návrhu lze v první řadě pozitivně hodnotit změnu v pojetí věci v právním smyslu. Pojem je zde definován a nadále se již nevydělují byty a nebytové prostory, ale naopak jsou zahrnuty mezi věci v právním smyslu (jako nemovité věci dle ustanovení § 470 odst. 2 NOZ). Tím je odstraněn dosavadní stav, kdy byty a nebytové prostory nejsou za věci v právním smyslu považovány.

Existují v zásadě tři základní podoby regulace nájmu nebytových prostor. Variantou první je úprava v podobě speciálního zákona. Variantou druhou je zahrnutí úpravy do občanského zákoníku. A konečně variantou třetí je ponechat tyto vztahy zcela bez specifické úpravy a aplikovat pouze obecná ustanovení o nájmu. Návrh se v zásadě přiklonil ke kombinaci druhé a třetí ze zmiňovaných variant a vytváří tak relativně nové pojetí nájmu nebytových prostor.

Co se týče místností nesloužících k bydlení, rozděluje je návrh podle kritéria majetkového prospěchu na dvě skupiny. První skupina zahrnuje nájem, který je svou povahou nevýdělečný a slouží k užitku člověka a jeho rodiny. Jedná se například o garáže, studovny, prádelny, žehlírny či prostory sloužící k obecně prospěšné činnosti. V tomto případě je navrhováno, aby se právní režim takového nájmu řídil obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě (§ 2044 a násl. NOZ) a dohodou stran. Takovéto pojetí nemá v dosavadní úpravě nájmu nebytových prostor obdobu a znamená vydělení uvedeného okruhu společenských vztahů ze zvláštní regulace.

Druhou skupinou jsou nájmy místností nesloužících k bydlení, ale především k dosahování zisku, nájmy výdělečné. Jedná se především o nájem kanceláří, studií, ateliérů, místností k vedení obchodů, skladovacích a výrobních prostor a dalších míst sloužících k podnikání. Právní režim výdělečného nájmu je speciálně upraven jako nájem prostoru sloužícího podnikání v ustanovení § 2141 a násl. NOZ. Zároveň je

umožněno subsidiární použití obecných ustanovení o nájmu. Pro určení o jaký druh nájmu se jedná je rozhodující účel nájmu sjednaný stranami. Účelem výdělečného nájmu je provozování podnikatelské činnosti.

Zvláštnosti nájmu se v současné úpravě objevují nejčastěji ve vztahu k podnikání, kde je zapotřebí vyšší míry právní jistoty a zohlednění odlišných potřeb podnikatelů. To vše splňuje i návrh. Rozdělení nájmu místností nesloužících k bydlení za pomoci kritéria zisku lze tedy považovat za logické a s ohledem na současné potřeby velice vhodné.

### III. JINÉ ZPŮSOBY NAKLÁDÁNÍ S NEBYTOVÝMI PROSTORY

#### 1. Dispoziční oprávnění vlastníka nebytového prostoru a jeho omezení

Právo vlastníka nakládat s nebytovým prostorem vychází z obecného vymezení jednotlivých vlastnických oprávnění. Vedle tohoto oprávnění má vlastník nebytového prostoru také právo držby, právo užívání a právo a povinnost účasti na správě.<sup>82</sup>

Obsah vlastnického práva k nebytovému prostoru navazuje na obecné vymezení základních oprávnění upínajících se k vlastnickému právu v ustanovení § 123 OZ. Vlastnické právo k nebytovému prostoru je právem věčným, absolutním a nepromlčitelným. Je chráněno vůči všem třetím osobám. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje (§ 126 odst. 1 OZ).<sup>83</sup>

Rozsah oprávnění plynoucích z vlastnického práva k nebytovému prostoru je do jisté míry limitován. Listina základních práv a svobod ve svém článku 11 odst. 3 konstatuje, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Listina základních práv a svobod dále v článku 11. odst. 4 umožňuje vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu,<sup>84</sup> na základě zákona a za náhradu. Vyvlastnění

---

<sup>82</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 46.

<sup>83</sup> K ochraně vlastnického práva k nemovitosti srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1992/2003: „U nemovitostí se používá žaloba na vyklizení, ale není vyloučena ani vindikační žaloba, při níž kromě vyklizení jde i o odevzdání věci vlastníku. Vlastnická žaloba na vydání věci (vyklizení nemovitosti) může mít úspěch jen tehdy, prokáže-li žalobce své vlastnické právo a neoprávněný zásah do tohoto vlastnického práva druhou osobou.“

<sup>84</sup> K pojmu „veřejný zájem“ v souvislosti s vlastnickým právem srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, čj. 10 Ca 65/98-27; příp. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. 10. 2000, čj. 31 Ca 82/2000-51.



je krajním zásahem do vlastnických práv, jehož aplikace je možná, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a proto musí být provedeno jen v nezbytném rozsahu. Institut vyvlastnění je zmíněn i v občanském zákoníku (§ 128 odst. 2).

Zákaz zneužití vlastnického práva lze nalézt obecně například v ustanovení § 3 odst. 1 OZ, kdy výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných vlastníků a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.<sup>85</sup> Vlastník nebytového prostoru se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného vlastníka nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv (§ 127 OZ). Důležité je říci, že se nejedná o úplný zákaz takového jednání, ale pouze o jeho regulaci a snahu o udržení takového jednání v rozumných mezích.

Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu je vlastník nebytového prostoru povinen strpět, aby byla na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použita jeho věc (§ 128 OZ). Takto lze postupovat jen tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Za toto omezení vlastnického práva náleží vlastníku náhrada.

## **2. Faktické nakládání s nebytovými prostory**

Vlastník nebytového prostoru má prostřednictvím dispozičního oprávnění možnost s nebytovým prostorem fakticky a právně nakládat. Faktickým nakládáním se rozumí takové jednání, kterým dochází ke změně podstaty nebytového prostoru. Toho lze docílit několika způsoby, ať již změnou jeho vlastností či jeho rozsahu, nebo přetvořením na jinou věc. Vlastník nebytového prostoru není oprávněn nebytový prostor zdevastovat ani jej úplně zničit.

Je naprosto legitimní očekávat, že není možné vykonávat všechny uvedené způsoby v neomezeném rozsahu. Vlastník nemůže s nebytovým prostorem fakticky nakládat libovolně. Z této premisy vychází i speciální omezení upravené v ustanovení § 13 odst. 3 ZOVB, ze kterého vyplývá zejména zákaz provádění všech úprav, které by ohrožovaly výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek. Na základě tohoto ustanovení lze rozlišit několik základních skupin úprav, které podléhají zvláštnímu režimu. Jedná se o úpravy, jimiž by se ohrožoval výkon vlastnického práva jiných vlastníků, dále o úpravy, jimiž se mění vzhled domu, o úpravy, jimiž se mění vnitřní

---

<sup>85</sup> K pojmu "dobré mravy" podle občanského zákoníku srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 5. 2006, sp. zn. III. ÚS 649/05.

uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a o úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu.<sup>86</sup>

### **2.1 Úpravy, jimiž by se ohrožoval výkon vlastnického práva jiných vlastníků**

Vlastník nebytového prostoru je povinen se zdržet úprav, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva jiných vlastníků. Jedná se o rigidní povinnost, která obsahuje jak samotné znemožnění výkonu vlastnických práv ostatních vlastníků, tak i jeho pouhé ohrožení. Ochrana je dotčenému vlastníkovvi poskytována za předpokladu, že zásah do jeho vlastnického práva dosahuje určitého stupně, který je v ustanovení § 127 OZ vyjádřen "obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům" a "vážným ohrožením práv", nikoliv tedy v případě jakéhokoliv ohrožení vlastnického práva.<sup>87</sup>

Vážným ohrožením výkonu práv podle ustanovení § 127 odst. 1 OZ se rozumí jednání vlastníka, které sice zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného vlastníka, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva jiného vlastníka vážně omezen nebo znemožněn, přičemž není jisté, zda bude možno vážné škodlivé následky odstranit v době, kdy nastanou. V takovém případě nelze po ohroženém požadovat, aby vyčkal doby, kdy jeho právo bude vážně narušeno, a teprve pak se domáhal soudní ochrany.<sup>88</sup>

### **2.2 Úpravy, jimiž se mění vzhled domu**

Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, vyžadují jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek. Požadavek souhlasu ostatních vlastníků je dále upraven v ustanovení § 11 odst. 5 ZOVB. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby či o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. V případě modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků. Toto ustanovení se stalo součástí zákona o vlastnictví bytů na základě novely zákonem č. 171/2005 Sb.

Cílem této novely bylo vytvoření prostoru pro praktickou a běžnou činnost společenství vlastníků jednotek. Smyslem bylo zamezit možnosti zablokování nebo

---

<sup>86</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 49.

<sup>87</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2617/99.

<sup>88</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004.

nežádoucím oddálení potřebných oprav a dočasného užívání společných částí domu pro nečinnost některých vlastníků.<sup>89</sup>

### ***2.3 Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu***

Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17 a násl. ZOVB) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Vnitřní uspořádáním domu lze rozumět zejména změnu půdorysu jednotek.

Podle ustanovení § 17 odst. 3 ZOVB se smlouva o výstavbě použije i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.

Z dikce ustanovení § 13 odst. 3 ZOVB lze dovodit, že smlouvu o výstavbě bude nutné uzavřít i v případě, kdy dochází ke změně podlahové plochy již stávajících jednotek, aniž by současně docházelo ke změně velikosti společných částí domu. Typicky se jedná o různé výměny, spojování či rozdělování jednotek.

### ***2.4 Úpravy vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu***

Pokud konkrétní úpravu není možné podřadit do žádné z výše uvedených skupin, nepodléhá tedy zvláštnímu režimu. Vlastník nebytového prostoru může takovouto změnu provést bez omezení. Ovšem i v takovém případě, jakož i u ostatních skupin úprav nebytových prostor, je nutné respektovat stavebně-právní požadavky ve smyslu stavebního zákona.

Ve smyslu ustanovení § 103 odst. 1 písm. h) StZ je možno realizovat stavební úpravy nebytových prostor bez stavebního povolení i bez ohlášení, za předpokladu, že se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, neovlivní nepříznivě požární bezpečnost a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Nejčastěji se bude jednat o udržovací práce, kam lze zařadit různé nátěry, opravy omítek, výměny podlah, výměny střešní krytiny a

---

<sup>89</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 171/2005 Sb., který novelizoval zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

podobně. Jde o jistou liberalizaci oproti starému stavebnímu zákonu, který k obdobným úpravám požadoval ohlášení. Na druhou stranu má stavební úřad dnes možnost přesunout předmětné stavební úpravy do povolovacího režimu.

K realizaci stavebních úprav, které jsou samostatně upraveny v ustanovení § 104 odst. 2 písm. n) StZ, je nutné ohlášení stavebnímu úřadu. Jedná se o situace, kdy jsou stavební úpravy spojeny se změnou užívání části stavby a zároveň nezasahují do nosných konstrukcí stavby, nemění její vzhled a nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí.

Pokud by vlastník nebytových prostor zamýšlel realizovat stavební úpravy, které zasahují do nosných konstrukcí či například mění vzhled stavby, tedy provést stavební úpravy, které nesplňují některou z podmínek ustanovení § 103 odst. 1 písm. h) StZ, mohl by tak učinit na základě souhlasu stavebního úřadu vydaného k ohlášení nebo na základě stavebního povolení.

Ohlášení stavebnímu úřadu pro takovéto stavební úpravy postačí u nebytových prostor umístěných v jednoduchých stavbách. Jednoduché stavby jsou upraveny v ustanovení § 104 odst. 2 StZ. V souvislosti se stavebními úpravami nebytových prostor bude praktické zmínit pouze jednoduchou stavbu uvedenou pod písm. a) citovaného ustanovení. Jde o stavbu pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Poslední možný případ stavebních úprav se týká staveb větších než jednoduchých, které nelze podřadit pod ustanovení § 103 odst. 1 písm. h) StZ. Takové stavební úpravy vyžadují ke své realizaci stavební povolení. To může být vydáno v běžném stavebním řízení nebo ve stavebním řízení zkráceném.

### **3. Právní nakládání s nebytovými prostory**

Právním nakládáním s nebytovými prostory lze rozumět právo převést vlastnictví k nebytovému prostoru na jinou osobu, popřípadě právo nakládat s nebytovým prostorem pro případ smrti, dále právo přenechat užívání nebytového prostoru jinému, právo zatížit nebytový prostor či právo nebytový prostor opustit.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Fiala, J., Selucká, M. Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007, s. 51.

### ***3.1 Právo převést vlastnictví k nebytovému prostoru na jinou osobu***

Právo převést vlastnické právo k nebytovému prostoru na jiného, eventuálně právo nakládat s nebytovým prostorem pro případ smrti se řadí společně s právem přenechat užívání nebytového prostoru jinému k nejdůležitějším dispozičním oprávněním. Při převodu vlastnického práva k nebytovému prostoru dochází k jeho nabytí na základě projevu vůle. V případě přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností.

Primárně se na tuto oblast budou aplikovat obecná ustanovení o převodu a přechodu vlastnického práva obsažené v občanském zákoníku, doplněné některými zvláštními ustanovením s ohledem na zvláštní povahu vlastnictví nebytového prostoru a práv s ním spojených. Ustanovení zákona o vlastnictví bytů ohledně převodu a přechodu vlastnického práva tak mají pouze doplňující charakter.

Při převodu vlastnického práva k nebytovému prostoru se vychází ze zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. To ve svém důsledku znamená, že vlastnické právo k nebytovému prostoru lze nabýt jen od jeho vlastníka a v rozsahu jemu příslušejícím. Současně s převodem tak přecházejí na nabyvatele i všechna věcná práva spojená s nebytovým prostorem, tj. věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva a podobně.

Převody vlastnického práva k nebytovému prostoru nastávají na základě projevů vůle. Nejčastěji půjde o kupní, darovací či směnnou smlouvu, popřípadě o dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, dohodu o vypořádání společného jmění manželů či smlouvu o převodu vlastnictví jednotky. Je nutné mít stále na paměti zvláštní postavení nebytového prostoru jako jednotky. Podle ustanovení § 3 odst. 2 ZOVB se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Totéž platí i v případě přechodů vlastnického práva k nebytovému prostoru.

Právními důvody, jež podmiňují přechod vlastnického práva k nebytovému prostoru, jsou zejména dědění, rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo rozhodnutí o vyvlastnění na základě nařízení prodeje nebytového prostoru soudem.

Nejčastějším přechodem vlastnického práva k nebytovému prostoru je dědění, a to jak dědění ze zákona, tak dědění ze závěti. Vlastnické právo přechází na dědice okamžikem smrti zůstavitele (§ 460 OZ). Pro případ smrti může vlastník nebytového prostoru pořídit závěť. Při nakládání s nebytovými prostory v závěti se postupuje shodně jako u jiných věcí.

Zvláštní pozornost je nutné věnovat právům souvisejícím s právem vlastnickým k nebytovému prostoru podle ustanovení § 20 odst. 1 a 3 ZOVB. S převodem nebo přechodem vlastnictví k nebytovému prostoru přechází i spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím nebytového prostoru a se spoluvlastnictvím společných částí domu. Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

Důsledkem převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce může být za určitých okolností vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby (§ 9 ZOVB).

### ***3.2 Právo přenechat užívání nebytového prostoru jinému***

O právu přenechat užívání nebytového prostoru jinému je podrobně pojednáno ve II. kapitole této práce.

### ***3.3 Právo zatížit nebytový prostor***

Oprávnění zatížit nebytový prostor spočívá ve zřízení věcného břemene k němu nebo v použití nebytového prostoru jako zástavy. Opět lze využít obecné úpravy obou institutů v občanském zákoníku. Věcným břemenem se rozumí věcné právo, které omezuje vlastníka nebytového prostoru ve prospěch jiného tak, že je povinen něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet (§ 151n a násl OZ).

Zástavní právo je upraveno v ustanoveních § 152 a násl. OZ a slouží k zajištění pohledávky pro případ, že by vlastník nebytového prostoru nesplnil zajištěný závazek řádně a včas. V takovém případě lze dosáhnout uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžené zástavy. V ustanovení § 30 odst. 2 ZOVB je uvedeno, že pokud vznikne jakékoliv věcné právo k jednotce, vztahuje se zároveň i na spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na spoluvlastnický podíl na pozemku. Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku

zastaveného nebytového prostoru s ním nadále nakládat, může jej zcizit, znovu jej zastavit, zřídit k němu věcné břemeno, dát jej do nájmu a podobně.<sup>91</sup>

### ***3.3 Právo nebytový prostor opustit***

V současnosti není jednoznačně vyřešena otázka, zda lze opustit nemovitost, nebo jinými slovy, zda lze k nemovitosti jednostranně pozbýt vlastnické právo. Lze se domnívat, že se jedná o obsah vlastnického práva a není tedy důvod opuštění nemovitosti bránit.<sup>92</sup> Pripustíme-li tedy toto právo vlastníka nebytového prostoru, stává se předmětný nebytový prostor majetkem obce okamžikem opuštění. Před 1. 10. 2005 takto nabýval vlastnické právo stát.

Opuštění nebytového prostoru je jednostranným právním úkonem (byť i konkludentním), který musí vyjadřovat svobodnou<sup>93</sup> vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále jeho vlastníkem. Obce by v takovýchto případech měly zjišťovat, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k opuštění jeho majetku. V praxi však obce k této problematice přistupují velice laxně a svérázně. Následky opuštění nebytového prostoru jsou upraveny v ustanovení § 135 odst. 4 OZ.

---

<sup>91</sup>Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2005, sp. zn. 22 Cdo 586/2004; shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003.

<sup>92</sup>Za součástí obsahu vlastnického práva uznal i Ústavního soudu ve svém nálezu ze dne 26. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 696/02.

<sup>93</sup>Ke svobodě vůle jednajícího v případě opuštění věci srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2163/2000.

## 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 pořádku 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.

## SEZNAM ZKRATEK

- NOZ - vládní návrh nového občanského zákoníku
- NPNP - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- OZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- StZ - zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- ZOVB - zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
- ŽivZ - zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

### MONOGRAFIE

- *Boguzsak, J. Čapek, J. Gerloch, A.* Teorie práva. Praha: ASPI, 2003.
- *Eliáš, K. Zuklínová, M.* Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001.
- *Fiala, J., Selucká, M.* Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem. Brno: Computer Press, 2007.
- *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.* Občanského právo hmotné 2. Díl třetí: Závazkové právo. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005.
- *Liška, P., Lišková, V.* Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005.
- *Plíva, S.* Obchodní závazkové vztahy. Praha: ASPI, 2006.
- *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.* Velké komentáře: Občanský zákoník I. Praha: C. H. Beck, 2008.

## ČASOPISECKÉ ČLÁNKY

- *Dvořák, B.* K problematice podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 2004, č. 20
- *Frumar, A.* Nájem a podnájem nebytových prostor. Právní praxe v podnikání. 1998, č. 10
- *Hedrlín, A.* Smlouva o nájmu nebytových prostor v právní teorii a praxi. Právní rozhledy, 1997, č. 6
- *Knapp, V.* Devadesát devět. Právní praxe, 1994
- *Korecká, V.* K některým otázkám nájmu nebytových prostor. Správní právo, 1991, č. 3
- *Koukal, P.* K právní úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní zpravodaj, říjen, 2005
- *Liška, P.* Novela zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 2005, č. 18
- *Sekaninová, E.* K problematice nájmu a podnájmu nebytových prostor. Právní rozhledy, 1994, č. 11
- *Waltr, R.* Jedna právnická příručka očima soudce odvolacího soudu. Právní rozhledy, 2002, č. 12

## OSTATNÍ ZDROJE

- Důvodová zpráva k zákonu č. 360/2005 Sb. Dostupná z:  
<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=875&CT1=0>.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 171/2005 Sb. Dostupná z:  
<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=664&CT1=0>.
- *Eliáš, K. Zuklínová M.* Návrh občanského zákoníku. Vládní návrh zákona odeslaný do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR. Dostupný z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>.

## JUDIKATURA

Rozhodnutí soudů uvedená v diplomové práci jsou dostupná z <http://www.nsoud.cz>, případně z právních informačních systémů ASPI, CODEXIS a LexDATA.

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 2. 1993, sp. zn. 2 Cdo 34/92.
- Nález pléna Ústavního soudu ze dne 12. 4. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 14/93.
- Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 18. 10. 1995, sp. zn. 3 Cdo 317/93.
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. 11 Cmo 13/96.
- Rozsudek Vrchního soudu ze dne 29. 5. 1996, sp. zn. 11 Cmo 29/96.
- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, čj. 10 Ca 65/98-27.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 7. 1998, sp. zn. 21 Co 32/98.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1848/97.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2000, sp. zn. 20 Cdo 835/1998.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. 10. 2000, čj. 31 Ca 82/2000-51.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/1998.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2001, sp. zn. 33 Odo 372/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 420/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1668/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1306/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2093/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1167/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1992/2003.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1569/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1934/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 949/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2521/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2040/2003.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2005, sp. zn. 22 Cdo 586/2004.
- Nález Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 696/02.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 5. 2006, sp. zn. III. ÚS 649/05.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1006/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 33 Odo 726/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1658/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2007, sp. zn. 28 Cdo 556/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2717/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 32 Odo 1236/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2007, sp. zn. 33 Odo 707/2005.
- Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 26 Odo 374/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 26 Odo 419/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. 21 Cdo 214/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3497/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1437/2008.

## **NON-RESIDENTIAL PREMISES AND DISPOSITION THEREOF**

The purpose of my thesis is to generally analyse disposition of non-residential premises, which is in the long term a vital and relevant topic. The thesis is focused on the lease and sublease of non-residential premises. Of the whole scope of rights of disposition I have focused on the right to grant leases, because its legal relations are very common in our daily life. Main goal of the thesis is to analyse the application of relevant Czech legislation and current Czech case law in case of the lease of non-residential premises.

The thesis is divided into three chapters, each of them dealing with different aspects of disposition of non-residential premises. Chapter One is introductory and defines the term non-residential premises and the basic terminology. The first chapter consists of two parts. Part One describes non-residential premises in general and explains difference between non-residential premises as a subject of lease and non-residential premises as a subject of ownership. Part Two deals with legal definition of non-residential premises given in the Act 116/1990 Sb. on the lease and sublease of non-residential premises.

Chapter Two is divided into five parts and provides close analysis of lease and sublease of non-residential premises. Part One studies the relationship of the Act 116/1990 Sb. to the Civil Code. Part Two provides at a comprehensive analysis of the essentials of legal relations. The object, purpose, rent and the terms of the lease are parts of the analysis of the lease creation. Duties of a landlord and tenant are described. The sublease of non-residential premises is explained in part Three. Part Four deals with different ways of termination of the discussed legal relations. Practice of the courts is very often used as an example in the text to demonstrate application of the relevant provisions of Czech legislation.

Current legal regulation concerning the lease of non-residential premises is not trouble free. Most of difficulties are caused by combination of three different acts: the Act 116/1990 Sb., the Civil Code and the Commercial Code. Some of these troubles are solved by practice of courts, but some of them still remain. Part Five consists of proposals de lege ferenda with respect to the new Civil Code proposition, which should

become effective probably on 1 January 2012. New Civil Code should replace the Act 116/1990 Sb. and should regulate lease of non-residential premises by itself. New Civil Code should incorporate most of provisions from the Commercial Code as well. So, most of these topical problems caused by concurrent application of these three acts should disappear.

Chapter Three concentrates on the other rights of disposition of non-residential premises. Property of non-residential premises signifies dominion or right of use, control, and disposition which one may lawfully exercise. Right of disposition means one or more of the rights described in this chapter such as: the right to make alterations and renewals of non-residential premises, the right to any benefit from non-residential premises, the right to transfer or sell non-residential premises, the right to encumber non-residential premises with a real burden or the right to abandon non-residential premises. An evaluation of achieved findings is given in the final part of the thesis.

Nebytové prostory, nájem a podnájem nebytových prostor.

*Non-residential premises, lease and sublease of non-residential premises.*