

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Ivana Řeháčková

Nájem prostoru sloužícího podnikání

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.
Katedra občanského práva
Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 8. 4. 2016

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně, a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Ivana Řeháčková

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a odborné vedení diplomové práce. Velmi si vážím toho, že jsem měla možnost psát svou diplomovou práci právě pod jeho vedením.

Obsah

| | |
|--|----|
| 1. ÚVOD | 1 |
| 2. NÁJEM JAKO PRÁVNÍ INSTITUT | 2 |
| 2.1. Nájem jako užívací právo k věci cizí | 2 |
| 2.2. Nájem v podnikání | 4 |
| 2.3. Systematika zařazení úpravy nájmu prostor sloužících podnikání v občanském zákoníku | 5 |
| 3. NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ | 6 |
| 3.1. Nájemní smlouva | 6 |
| 3.1.1. Předmět | 6 |
| 3.1.2. Podnikatelská činnost | 7 |
| 3.1.3. Zápis nájmu do veřejného seznamu | 8 |
| 3.1.4. Doba trvání nájmu | 9 |
| 3.1.5. Účel nájmu | 12 |
| 3.2. Práva a povinnosti | 13 |
| 3.2.1. Základní povinnosti pronajímatele | 13 |
| 3.2.2. Základní povinnosti nájemce | 15 |
| 3.2.3. Údržba pronajaté věci a její opravy | 17 |
| 3.2.4. Změny na pronajaté věci | 20 |
| 3.2.5. Zásahy třetích osob | 24 |
| 3.2.6. Podnájem | 26 |
| 3.2.7. Změna v osobě vlastníka pronajaté věci | 27 |
| 3.2.8. Poskytování služeb spojených s nájmem a jejich úhrada | 30 |
| 3.2.9. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání | 34 |
| 3.3. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání | 39 |
| 3.3.1. Skončení nájmu | 39 |
| 3.3.2. Ukončení nájmu výpovědí – výpovědní důvody | 42 |
| 3.3.3. Výpověď | 52 |
| 3.3.4. Obrana proti podané výpovědi | 55 |
| 3.3.5. Převzetí zákaznické základny | 58 |
| 4. ZÁVĚR | 59 |
| Seznam použité literatury | 62 |
| Abstrakt | 65 |

| | |
|-----------------------|----|
| Abstract | 66 |
| Resume | 67 |

1. ÚVOD

Nájem prostoru sloužícího podnikání je velmi živým právním institutem, který je od účinnosti zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, komplexně upraven právě v tomto jediném předpisu. Jako téma své diplomové práce jsem si uvedený zvláštní typ nájemní smlouvy zvolila zejména s ohledem na jeho praktické využití. Je běžné, že subjekty, ať už místní či zahraniční, mající zájem vykonávat v České republice podnikatelskou činnost, nevlastní prostory, jež by výkon takové činnosti umožňoval. V takovém případě mají podnikatelské subjekty možnost uzavřít nájemní smlouvu s vlastníkem vhodného prostoru, jež jim na omezenou dobu zaručuje užívací právo k předmětnému prostoru spočívající zejména v možnosti užívat jej ke své podnikatelské činnosti.

Cílem mé práce je především snaha o určitý srozumitelný přehled účinné právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání. Platná a účinná právní úprava tohoto smluvního typu je v současné době rozprostřena mezi zvláštní ustanovení vztahující se jen a pouze na nájem prostoru sloužícího k výkonu podnikatelské činnosti a mezi obecná ustanovení, popřípadě některá ustanovení upravující nájem domu a bytu. Z tohoto důvodu může být na první pohled matoucí určit, která všechna ustanovení občanského zákoníku jsou pro subjekty, najímající si ke své podnikatelské činnosti prostory, relevantní. V mé práci se tak pokusím přehledně a srozumitelně shrnout a popsat účinnou právní úpravu, jíž se uvedený zvláštní typ nájmu řídí.

Právě z důvodu snahy o přehlednost není má práce systematicky řazena ve stejné posloupnosti právních ustanovení tak, jak je za sebou řadí nový občanský zákoník, ale spíše dle věcné souvislosti problematiky, jež jednotlivá ustanovení upravují. To znamená, že po krátkém představení institutu nájmu jako takového a jeho užití v podnikatelské sféře v kapitole 2., se budu nadále v kapitole 3. zabývat jednotlivými otázkami, které jsou předmětem úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, především v novém občanském zákoníku. Z těchto otázek se pokusím nejdříve osvětlit základní náležitosti nájemní smlouvy, dále pak zákonem předvídaná vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, a konečně skutečnosti související se zánikem resp. ukončením nájemního vztahu. V této souvislosti považuji za nezbytné uvést, že obsah mé práce není v žádném případě, co se týče institutu nájmu prostoru sloužícího

podnikání, pojednáním vyčerpávajícím, naopak se jedná o základní přehled tematiky. Z toho plyne i struktura této práce a skutečnost, že některým konkrétním ustanovením, či uceleným věcným otázkám, je věnováno více pozornosti než jiným.

Přehled zdrojů, z nichž jsem při psaní vycházela, je uveden v seznamu na konci této práce. Jedná se zejména, kromě zákonné úpravy, o komentářovou literaturu a dle mého názoru relevantní a aplikovatelnou judikaturu, především Nejvyššího soudu České republiky.

2. NÁJEM JAKO PRÁVNÍ INSTITUT

2.1. Nájem jako užívací právo k věci cizí

Právo k věci nabývá v rámci právního řádu různé podoby. Rozlišujeme tak „*právo věc držet (ius possidendi), právo věc užívat (ius utendi) pro své potřeby či z jiného účelu, právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci (ius fruendi), právo s věcí nakládat (ius disponendi), tedy se jí svým jednáním zcela nebo částečně vzdát, právo věc zničit (ius abutendi), samozřejmě s omezeními plynoucími z veřejného práva, podobně jako u práva věc opustit (ius dereliquendi).*“¹ Přičemž výše uvedená oprávnění ve svém souhrnu vymezují vlastnické právo k věci. Vlastníku věci tak náleží věc držet, užívat, požívat, nakládat s ní, či ji dokonce zničit. Vlastník věci je rovněž oprávněn s těmito jednotlivými právy nakládat dle své vůle, může tak některé popř. všechny z uvedených práv ke konkrétní věci převést na třetí osobu. Na základě právní praxe se tak vyvinuly určité ustálené instituty a smluvní typy, jež takový převod práv umožňují. Smluvním stranám se tak nabízí například uzavřít kupní či darovací smlouvu, mají-li zájem uskutečnit převod veškerých oprávnění vlastníka k jeho věci, nebo třeba smlouvu o výpůjčce či výprose jedná-li se o dispozici vlastníka s jeho užívacím právem. Jak již bylo řečeno jednotlivé právní instituty, jejich vývoj a úprava v platném a účinném právním řádu, jsou neoddělitelně spojeny s každodenní praxí a jako takové mají svá specifika dle odlišných životních situací, k jejichž řešení se jejich využití hodí.

Pokud se zaměříme na vlastníkovo právo věc užívat, právní řád České republiky nabízí několik možností, rozhodne-li se vlastník toto užívací právo převést na třetí osobu.

¹ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné.: Relativní majetková práva*. 1. vydání. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5; s. 171

Vlastník tak může se třetí osobou uzavřít smlouvu o výpůjčce, kterou se zavazuje přenechat svou individuálně určenou věc třetí osobě k užívání, a to na omezenou, předem určenou dobu. Smluvní strany mohou obdobně uzavřít smlouvu o výprose, jež se od výpůjčky liší právě způsobem vyjádření omezeného trvání takového užívání věci třetí osobou. V případě výpůjčky není totiž dopředu sjednaná doba trvání, vlastník věci je oprávněn požadovat její vrácení kdykoliv. Oba dva uvedené smluvní typy jsou pojmově bezúplatné. Právě tímto uvedeným znakem, tedy bezplatností se liší od smlouvy o nájmu věci, kdy v případě nájmu je nájemce vždy povinen uhradit za užívání věci pronajímateli sjednanou úplatu. V tomto smyslu se k dané otázce vyjádřil i Nejvyšší soud, kdy ve svém rozhodnutí uvádí: *„Výpůjčka i nájem mají společné to, že na základě nich dochází k dočasnému užívání individuálně určených věcí; podstatný rozdíl, jímž se oba smluvní typy od sebe odlišují, spočívá v tom, že nájem je vždy pojmově úplatný, zatímco výpůjčka je naopak pojmově bezplatná. „Nájemné“ ve výši jedné koruny ročně za užívání věcí v hodnotě přesahující sto miliónů korun, nelze považovat za skutečnou úplatu.“*²

V případě nemovitých věcí předvídá právní řád rovněž velmi praktický a v praxi často užívaný právní institut věcných břemen, resp. služebností. Povinný ze služebnosti je povinen něco strpět či něčeho se zdržet; v souvislosti s vlastníkovou dispozicí se svým užívacím právem k věci půjde nejčastěji o povinnost vlastníka strpět užívání své nemovitosti v určeném rozsahu osobou ze služebnosti oprávněnou. Nicméně je třeba uvést, že právní řád neuvádí taxativně uzavřený výčet služebností, jež je k nemovité věci možné zřídit, a tak je ponecháno na vůli smluvních stran, jaký obsah takové služebnosti si mezi sebou sjednají. To samé platí pro uzavírání smluv obecně, neboť občanský zákoník umožňuje smluvním stranám uzavírat smlouvy s obsahem typově v zákoníku neupraveným, v takovém případě se uvádí, že se jedná o tzv. smlouvy nepojmenované. Výše uvedené smluvní typy, jako výpůjčka, nájem atd. jsou tedy pouze možnosti omezené na výslovnou zákonnou úpravu.

Jak již bylo zmíněno, jedním z takto upravených, dnes již klasických institutů soukromého práva, je smlouva o nájmu. Na základě této smlouvy, přenechává vlastník druhé straně – nájemci – věc k dočasnému užívání a nájemce se mu za to zavazuje

² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2006 sp.zn. I Afs 69/2005

uhradit úplatu. „*Pojmovými znaky nájemní smlouvy tak jsou: a) přenechání práva užívání, b) věc individuálně určená, c) dočasnost, d) úplatnost.*“³

2.2. Nájem v podnikání

V praxi je běžné, že osoba nevlastní prostory, v nichž by mohla vykonávat svou podnikatelskou činnost, a tudíž si je najímá od třetí osoby.⁴ S rozvojem podnikatelské činnosti vyvstala potřeba reagovat na některá specifika nájemních smluv, jejichž předmětem byl prostor užívaný za jiným účelem než k bydlení. Zákonodárce zvolil variantu komplexní úpravy celé problematiky v jednom speciálním zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „zákon o nájmu nebytových prostor“), jež nabyl účinnosti 1. května 1990. Tento zákon byl zrušen účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ke dni 1. ledna 2014 (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“). Občanský zákoník, jež představuje rozsáhlou a ucelenou rekonstrukci občanského práva, tedy zrušil speciální úpravu nájmu nebytových prostor v samostatném zákonu a nadále je právní úprava nájmu soustředována pouze v občanském zákoníku. Tu však zákoník rozděluje na obecnou a zvláštní pro některé případy: nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího podnikání, podnikatelský nájem věci movité, nájem dopravního prostředku.⁵ „*Materie upravená původním zákonem o nájmu nebytových prostor se tak rozkládá v novém občanském zákoníku mezi obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 – 2234) a mezi zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Kromě toho najdou uplatnění i některá zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a nájmu domu, a to zejména v úpravě poskytování služeb s nájmem spojených.*“⁶

„*Občanským zákoníkem se od 1. 1. 2014 řídí všechny nájemní smlouvy k nemovitostem, a to i když byly uzavřeny do 31. 12. 2013.*“⁷ Přestože dle přechodných ustanovení občanského zákoníku se tento nepoužije na závazkové vztahy vzniklé před nabytím jeho

³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné: Díl třetí: závazkové právo*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2009. ISBN 978-80-7357-473-4; s. 215

⁴ NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5164-1; s. 130

⁵ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné.: Relativní majetková práva*. 1. vydání. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5; s. 172

⁶ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné.: Relativní majetková práva*. 1. vydání. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5; s. 204

⁷ NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5164-1; s. 130

účinnosti, je zde rovněž upravena výjimka z tohoto pravidla a to právě pro nájemní vztahy. Smlouvy o nájmu uzavřené do 31. 12. 2013 se tak nadále budou řídit novým občanským zákoníkem. Uvedené neplatí pro posouzení otázek souvisejících se vznikem těchto smluv a práv a povinností z nich vzniklých před nabytím účinnosti občanského zákoníku.⁸

2.3. Systematika zařazení úpravy nájmu prostor sloužících podnikání v občanském zákoníku

Jak již bylo řečeno výše, oproti předchozí právní úpravě, kdy byl nájem prostoru sloužícího podnikání upraven samostatným zákonem, konkrétně zákonem o nájmu nebytových prostor, rozhodl se zákonodárce s přijetím nového občanského zákoníku zařadit veškerou úpravu nájmu včetně jeho různých specifik přímo do občanského zákoníku. Pododdíl věnovaný nájmu prostor sloužících podnikání je systematicky zařazen za ustanovení o nájmu bytu. Ačkoliv je stejně úmyslem poskytnout i zde zvýšenou ochranu nájemci, je většina ustanovení tohoto pododdílu dispozitivní a tedy nic nebrání tomu, aby se strany od úpravy odchýlily a sjednaly si vzájemná práva a povinnosti podle svého uvážení. Dále je třeba mít na paměti aplikaci obecných ustanovení o nájmu na ty případy vysloveně zvláště neupravené v pododdílu o nájmu prostor sloužících podnikání v souladu s ustanovením § 2302, odst. 1 občanského zákoníku a nelze opomenout aplikaci ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu předvídanou v ustanovení § 2303. Nájem prostor, které neslouží ani bydlení ani k podnikání se pak budou řídit zcela obecnými ustanoveními o nájmu. V tomto smyslu se nový občanský zákoník odchýlil od předchozí úpravy, jelikož zákon o nájmu nebytových prostor jednak upravoval komplexně téměř všechny otázky s nájmem související, tedy nepředvídal použití obecných ustanovení občanského zákoníku a dále dopadal na všechny nájmy sjednané za jiným účelem než bydlení. To znamená, aplikoval se bez ohledu na skutečnost, zda nájemce při sjednání nájmu měl úmysl v prostoru podnikat či nikoliv.⁹

⁸ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné.: Relativní majetková práva*. 1. vydání. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5; s. 204

⁹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 371-372

3. NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

3.1. Nájemní smlouva

3.1.1. Předmět

Předně je třeba vymezit předmět nájmu prostor sloužícího podnikání. Takové vymezení obsahuje ustanovení § 2302 občanského zákoníku. Zatímco zákon o nájmu nebytových prostor považoval za rozhodné veřejnoprávní vymezení užívání prostoru, tedy vztahoval se na všechny nájmy prostor, které byly dle rozhodnutí podle stavebního zákona schváleny k užívání k jinému účelu než k bydlení, pak nový občanský zákoník klade důraz na skutečné užívání předmětu nájmu. To znamená, že ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání se použijí na jakýkoliv nájem prostor či místností, jež byl sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti v těchto prostorech a jež pak převážně skutečně tomuto účelu slouží. Vůle nájemce podnikat v najímaném prostoru stejně jako následný skutečný výkon činnosti je zde rozhodující pro posouzení aplikace ustanovení občanského zákoníku upravujících nájem prostor sloužících podnikání, co se týče veřejnoprávní úpravy užívání staveb či jejich částí, tato zůstávají samozřejmě úpravou občanského zákoníku nedotčena. Smluvní strany, zejména pronajímatel, jsou povinny i nadále užívat stavbu pouze v souladu s rozhodnutími vydanými dle stavebního zákoníku, např. kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem. V případě porušení těchto povinností, resp. omezení v užívání by nastoupila nejen veřejnoprávní sankce předvídaná v příslušných veřejnoprávních předpisech, ale v ohledu k nájemní smlouvě, tato by mohla být prohlášena za neplatnou pro rozpor se zákonem dle ustanovení § 580 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁰

Předmět nájmu je v ustanovení § 2302 vymezen pojmy „prostor“ a „místnost“, tak aby bylo možno pod tyto pojmy subsumovat všechny prostory obvykle sloužící k podnikání. Žádný z těchto pojmů totiž není jednoznačně definovaný. Důvodová zpráva k tomuto uvádí, že např. skladovací halu nelze patrně označit za místnost, oproti tomu v místnostech se provozují kanceláře, studia, závody restauračního typu apod. Proto jsou v úvodním ustanovení užitý vedle sebe nejprve oba výrazy, aby se předešlo pochybnostem. Důvodová zpráva na tomto místě pak dále vykládá prostor sloužící

¹⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. : Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 371

podnikání jako vystavěnou nebo jinak vybudovanou část nemovité věci.¹¹ „I přes dikci odstavce 1 a vysvětlení jeho věcného dosahu v důvodové zprávě k občanskému zákoníku ovšem nelze vyloučit, aby byl předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání nikoli jen jednotlivý prostor či jednotlivá místnost, coby vybudovaná část nemovité věci, ale i celý dům, resp. celá stavba, stejně jako pozemek či jeho část. Lze si představit situace, kdy bude nájemci pronajat k výkonu podnikatelské činnosti určitý venkovní prostor, ať již vymezený oplocením, či nikoli (tedy oproti vysvětlení uvedenému v důvodové zprávě prostor nevystavěný a nevybudovaný), např. za účelem uskladnění stavebního materiálu, umístění pouťové atrakce provozované nájemcem apod. I Takový prostor bude bezesporu způsobilým předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání.“¹²

3.1.2. Podnikatelská činnost

Pro posouzení, zda se bude nájemní smlouva řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem prostoru sloužícího k podnikání, je dále rozhodující určení, zda zamýšlená činnost, k níž má prostor sloužit, je podnikáním ve smyslu ustanovení § 2302 občanského zákoníku. Občanský zákoník zde dále výslovně pro účely sjednání nájmu prostor sloužících podnikání pojem podnikání či podnikatelské činnosti dále nedefinuje, lze mít tedy za to, že se jí rozumí zejména soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku ve smyslu živnostenského zákona a za podmínek zde stanovených.¹³ Dle důvodové zprávy, se podnikáním, za jehož účelem se nájem sjednává, rozumí zejména výkon či provoz živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské (včetně tzv. rychlého občerstvení, kaváren, čajoven), nebo roznáškové, hotelové nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoliv. Přičemž podnikání budou samozřejmě sloužit i místnosti, kde se provozuje tzv.

¹¹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

¹² KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 372

¹³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1318

svobodné povolání, umělecká tvorba, ale také např. lékařská, zubařská, lékárnická, apod. činnost.¹⁴

Prostory sloužící jiné než podnikatelské činnosti budou zejména sloužit různým spolkům či nadacím k provozování jejich dobročinné či jinak nevýdělečné činnosti či prostory sloužící pouze pro osobní potřeby soukromých osob, buď k provozování jejich zájmové činnosti či skladování osobních věcí nebo například garáže k parkování osobních automobilů. Budou-li jakékoliv z těchto prostor pronajímány, pak se vztahy smluvních stran z tohoto nájmu budou řídit obecnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu. V případě prostor sloužících k činnosti dobročinných a neziskových spolků a nadací může být tato konstrukce právní úpravy problematická, jelikož v důsledku použití pouze obecných ustanovení se v případě těchto nájemních smluv neuzijí ustanovení, která mají sloužit zvýšené ochraně nájemce jako například možnost podat námitky proti výpovědi z nájmu a její případné přezkoumání soudem předvídané v ustanovení § 2314. Je samozřejmě možné, aby si smluvní strany své vzájemné vztahy upravily smluvně, avšak nelze předpokládat, že pronajímatel bude mít zájem či motivaci zavazovat se k povinnostem či se jinak omezovat nad rámec nezbytně nutný.¹⁵

3.1.3. Zápis nájmu do veřejného seznamu

Nově s občanským zákoníkem byla v ustanovení § 2203 zavedena možnost zapsat nájemní právo do veřejného seznamu, je-li pronajatá věc v takovém seznamu evidována. Tento zápis je pouze fakultativní a provede se na návrh vlastníka věci či na návrh nájemce má-li k tomu souhlas vlastníka věci. Jak bylo uvedeno výše, bude předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání většinou nemovitost či její část zapisovaná do katastru nemovitostí, který je takovým veřejným seznamem ve smyslu ustanovení § 2203. Dle důvodové zprávy bylo úmyslem tohoto ustanovení zvýšit právní jistotu účastníků právních vztahů, například možnost zájemce o koupi nemovitosti přesvědčit se, zda je nemovitost, jež zamýšlí koupit, předmětem trvajících nájemních vztahů či nikoliv. Jelikož však takový zápis nájmu do katastru nemovitostí není povinný a smluvní strany nájemní smlouvy jej mohou do budoucna přímo vyloučit, je naplnění

¹⁴ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

¹⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 373

účelu ustanovení poněkud omezeno. Účastníci právních vztahů tak nemohou vyvozovat neexistenci nájemních vztahů, jestliže z katastru nemovitostí žádný nájem nevyplývá, jelikož dost možná jen prostě nebyl do katastru zapsán.¹⁶

V této souvislosti je zřejmé, že zápis nájmu do katastru nemovitostí bude pouze deklaratorní povahy. V případě, že smluvní strany nájemní smlouvy mají zájem nechat nájem zapsat do katastru nemovitostí, pak bude nezbytné, aby nájemní smlouva byla uzavřena v písemné formě, ačkoliv to zákon obecně pro platnost nájemní smlouvy nevyžaduje. Tento požadavek písemné formy vyplývá ze zvláštních katastrálních předpisů, které stanoví náležitosti návrhu na vklad nájmu do katastru nemovitostí. Tyto pak vyžadují, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podaný na speciálním formuláři byl doložen listinou, na základě které má být vklad do katastru proveden. V případě vkladu nájmu do katastru se bude jednat o nájemní smlouvu popřípadě o její písemné potvrzení dle ustanovení § 1757 občanského zákoníku, byla-li nájemní smlouva uzavřena pouze ústně. V obou případech musí nájemní smlouva splňovat požadavky kladené katastrálními předpisy jako například správné označení nemovitosti, jež je předmětem nájmu a to přesnými údaji podle katastru.¹⁷

Jak vyplývá z ustanovení § 2203 občanského zákoníku, k zápisu nájmu do katastru je oprávněn vlastník věci, a to i bez souhlasu nájemce, anebo nájemce, ovšem vždy za předpokladu, že mu vlastník věci k tomu dal souhlas. V obou případech budou jak vlastník věci, tak nájemce účastníky vkladového řízení vedeného katastrálním úřadem. To znamená, že i v případě kdy vlastník věci podal návrh na vklad nájmu do katastru bez vědomí nájemce, bude o takové skutečnosti nájemce informován přímo katastrálním úřadem neboť dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona, katastrální úřad informuje vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného, v našem případě nájemce, že právní poměry jsou dotčeny změnou a to nejpozději den poté, kdy tato skutečnost byla v katastru vyznačena.¹⁸

3.1.4. Doba trvání nájmu

¹⁶ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 16

¹⁷ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 15-17

¹⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; s. 17

Nájem je z povahy věci vztah dočasný, nicméně je ponecháno na vůli smluvních stran, aby si sjednaly dobu jeho trvání. V případě, že smluvní strany o době nájmu v nájemní smlouvě mlčí, pak se uplatní nevyvratitelná právní domněnka obsažená v ustanovení § 2204, odst. 1 občanského zákoníku, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou.

Smluvní strany mají několik možností jak ve smlouvě stanovit dobu trvání nájmu. Může být stanovena konkrétním dnem, kterým nájem končí popřípadě výslovným určením jeho délky, např. 5 let, kdy se pak při určení posledního dne nájmu použijí obecná pravidla občanského zákoníku pro počítání času uvedená v ustanovení § 605 a násl.¹⁹ „V této souvislosti je třeba upozornit na to, že občanský zákoník sjednotil pravidla pro počítání lhůt a dob. Doby se počítají již nikoli podle kalendáře, ale podle pravidel uvedených v § 605. Je-li nájemní smlouva např. uzavřena 1. ledna s dobou trvání nájmu jeden rok, je posledním dnem nájmu 1. leden následujícího roku (tedy den, který se číslem shoduje se dnem uzavření smlouvy), nikoli 31. prosinec, jak bylo počítáno dříve. Na to by měly strany při sjednávání doby nájmu pamatovat.“²⁰

Uvedené případy představují způsoby jednoznačného sjednání doby nájmu, avšak nájem může být také sjednán na dobu určitou, ačkoliv není známo, kdy konkrétně k jeho skončení dojde. „Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta nejen uvedením určitého časového období (např. měsíců) jeho trvání, popřípadě uvedením konkrétního dne, k němuž nájemní poměr zanikne, ale i tak, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Případně lze též dobu trvání nájemního poměru sjednat kombinací určitého časového období a objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.“²¹ Z uvedeného vyplývá, že nájem, jehož trvání je omezeno skutečností, o níž není vůbec jisté, zda nastane, bude posuzován jako nájem sjednaný na dobu neurčitou. V případě, že daná skutečnost přesto nastane, nájem tím okamžikem končí, jelikož došlo k naplnění

¹⁹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1072

²⁰ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1073

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, uveřejněný pod číslem 17/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

rozvazovací podmínky. Tato okolnost však nemá vliv na určení nájmu jako nájmu sjednaného na dobu neurčitou. Rozlišování nájmu podle omezení doby jejich trvání má významné důsledky pro vymezení práv a povinností smluvních stran, zejména pro možnost výpovědi nájmu a výpovědní důvody, nesjednají-li si smluvní strany vzájemné vztahy odlišně od zákona.²²

Druhý odstavec ustanovení § 2204 se zabývá problematikou nájemních vztahů uzavíraných na nepřiměřeně dlouhou dobu. Toto ustanovení reaguje dle důvodové zprávy zejména na rozhodnutí Nejvyššího soudu, kterým byla dle názoru zákonodárce vnesena do právní praxe určitá míra nejistoty. Ve zmíněném rozsudku Nejvyšší soud dovodil, že nájemní smlouva, která je sjednána na dobu přesahující délku obvyklého lidského života, je smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou.²³ Dle důvodové zprávy „*toto rozhodnutí výrazně zasahuje do smluvní autonomie kontrahentů a mění podmínky, za nichž nájem ujednali, zakládajíc možnost nájem vypovědět ihned po jeho vzniku a bez uvedení důvodu, ač si to strany zjevně nepřály. Ve snaze vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi navrhl zákonodárce stanovit, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let byl ve skutečnosti ujednaný na dobu neurčitou, avšak s tím, že možnost vypovězení takového nájmu, je v prvních padesáti letech omezena jako by šlo o nájem ujednaný na dobu určitou.*“²⁴

Toto ustanovení je koncipováno jako vyvratitelná domněnka připouštějící důkaz o opaku. Tím spíš je pak zřejmá možnost smluvních stran, aby aplikaci tohoto ustanovení výslovně vyloučily. Zájem smluvních stran na jeho vyloučení bude spočívat zejména v rozdílných možnostech smluvních stran ukončit nájemní vztah uzavřený na dobu určitou a na dobu neurčitou, jak bude popsáno dále v této práci. V souvislosti ustanovení § 2204 není zřejmé, jak se výše uvedená domněnka uplatní v případě nájmu sjednaných sice na dobu určitou, ale ve kterých je doba trvání nájmu, resp. okamžik jeho skončení, vázán na skutečnost, o které není předem známo, kdy nastane. V takových případech zřejmě, uplyne-li od uzavření nájemní smlouvy 50 let, bude nadále nájem považován za sjednaný na dobu neurčitou dle zmíněné právní domněnky.

²² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 239-240

²³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 sp.zn. 28 Cdo 2747/2004

²⁴ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

I pro tento případ je tak ponecháno smluvním stranám, aby při uzavírání nájemní smlouvy aplikací ustanovení § 2204, odst. 2 vyloučily, přestože vzhledem ke způsobu sjednání doby nájmu není předem jasné, zda vůbec dobu 50 let přesáhne (např. sjednali si smluvní strany nájem na dobu trvání zaměstnaneckého poměru).²⁵

Co se týče sjednání doby trvání nájemního vztahu na delší dobu, je třeba vzít v úvahu rovněž obecné ustanovení občanského zákoníku obsažené v § 2000, dle kterého byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Práva domáhat se zrušení závazku se může předem vzdát pouze právnická osoba. Učiní-li tak fyzická osoba, nepřihlíží se k tomu.

3.1.5. Účel nájmu

Přestože dle ustanovení § 2302, odst. 1 není účel nájmu nezbytnou náležitostí smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, je vymezení účelu nájmu a zejména konkrétní podnikatelské činnosti, k jejímuž výkonu byl nájem sjednán, zásadní s ohledem na ustanovení § 2304, odst. 1 občanského zákoníku, ve kterém je stanoven zákaz nájemce provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

„Stanovení toho, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, je věcí soudcovského uvážení.“²⁶ Nicméně „překračuje-li obtěžování meze stanovené správním (hygienickým apod.) předpisem, přesahuje vždy i míru přiměřenou poměrům“²⁷

Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. *„Tak tomu bude*

²⁵ KABELKOVÁ, Eva a HANA DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 20

²⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005

²⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3532/2006

*zřejmě i v případech, kdy budou jinak podmínky stanovené odstavcem 1 splněny, tj. kdy i ona nepodstatná změna činnosti nájemce způsobí zhoršení poměrů v nemovité věci či bude nad přiměřenou míru poškozovat pronajímatele či ostatní uživatele věci. Uvedené ustanovení je z tohoto pohledu poněkud problematické, neboť se nabízí otázka důvodnosti ochrany nájemců, kteří v důsledku změny poměrů změni jimi provozovanou činnost, byť v nepodstatném ohledu, pokud taková změna povede k poškození pronajímatele či třetích osob.*²⁸

S ohledem na uvedené je žádoucí při sjednávání nájemní smlouvy prostoru sloužícího podnikání výslovně specifikovat činnost, kterou je nájemce oprávněn v tomto prostoru vykonávat, stejně jako způsob jejího výkonu a další podmínky, aby se tak pokud možno v budoucnu předešlo pochybnostem a případným sporům. Jestliže smluvní strany činnost, k jejímuž výkonu je nájemce v najatém prostoru oprávněn, smluvně výslovně nevymezí, bude se vycházet z toho, co mohl pronajímatel v době uzavření nájemní smlouvy důvodně očekávat. *„Jestliže byl např. účel nájmu vymezen obecně slovem „podnikání“, mohl pronajímatel při uzavření smlouvy důvodně očekávat, že nájemce bude v prostoru provozovat ty činnosti, ke kterým mu v době sjednání nájmu svědčilo podnikatelské oprávnění. Jestliže si tedy např. předmět podnikání po uzavření smlouvy značně rozšířil a hodlá v prostoru provozovat úplně něco jiného, než mohl pronajímatel očekávat, musí se nájemce o takové změně s pronajímatelem dohodnout.*²⁹ Vzhledem k závažným důsledkům, které nájemci hrozí v případě porušení povinností stanovených v ustanovení § 2304, je namístě opatrnost bez ohledu na to, zda činnost ve smlouvě byla sjednána či nikoliv.

3.2. Práva a povinnosti

3.2.1. Základní povinnosti pronajímatele

Ustanovení § 2205 občanského zákoníku vymezuje základní povinnosti pronajímatele a tomu odpovídající práva nájemce vyplývající z nájemní smlouvy. Aniž by si smluvní strany toto výslovně ve smlouvě sjednaly, je pronajímatel povinen přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc

²⁸ KABELKOVÁ, Eva a HANA DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 378-379

²⁹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1325

v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Toto ustanovení je dispozitivní, je tedy ponecháno na vůli smluvních stran, zda například údržbu věci se zaváže provádět sám nájemce nebo naopak, zda bude pronajímatel povinen k dalším činnostem v tomto ustanovení nepředvídaným. Nesplní-li pronajímatel povinnosti, může nájemce postupovat podle ustanovení § 2208, které je vztahu speciality k § 1914 a násl.³⁰

Jak bylo uvedeno, mezi základní povinnosti pronajímatele patří i povinnost přenechat nájemci věc k užívání. To mimo jiné znamená, že pronajímatel je povinen nájemci fakticky umožnit přístup do prostoru, jež je předmětem nájemní smlouvy. Pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou, kdy k takovému předání prostoru dojde, je pronajímatel dle ustanovení § 2206 občanského zákoníku povinen předmět nájmu nájemci odevzdat v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. To, že okamžik předání pronajatého prostoru není povinnou náležitostí nájemní smlouvy, neznamená, že by smluvní strany mohly platně uzavřít nájemní smlouvu s tím, že v době uzavření smlouvy je předmět nájmu absolutně nezpůsobilý k předání a není možné stanovit žádný budoucí časový úsek, v jakém by tato překážka předání měla být odstraněna. Taková nájemní smlouva by byla neplatná. V tomto smyslu se ostatně vyjádřil i Nejvyšší soud: „*Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je kromě jiného i to, že předmět nájmu je způsobilý k odevzdání nájemci, anebo že bylo ve vztahu k této základní náležitosti nájemní smlouvy alespoň zcela jasně určeno, kdy se tak stane. Smlouva o nájmu bytu, která nájemci nezajišťuje předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém k okamžitému užívání, a která neumožňuje ani dostatečně jasné určení časového okamžiku v budoucnosti, kdy tento stav nastane, je absolutně neplatná.*“³¹

Pronajímatel odevzdá nájemci prostor se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání. Není-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímatelem nájemce schopen prostor plně užívat, jedná se o vadné plnění ze strany pronajímatele a ten je povinen je odstranit.³² Přičemž z rozhodnutí Nejvyššího soudu vyplývá, že ani skutečnost, že nájemci bylo známo, že je ze strany pronajímatele plněno vadně, a přesto prostor dle nájemní smlouvy převzal, nezbavuje pronajímatele povinnosti vady odstranit a plnit

³⁰ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1075

³¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1805/2001

³² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 246

řádně dle sjednaných podmínek, a nájemce nezbavuje práv se takového plnění domoci či jinak se proti vadnému plnění bránit. *“Nájemci, který na základě smlouvy převzal nebytové prostory za účelem jejich užívání poté, co se seznámil s jejich skutečným stavem, jež neodpovídá smlouvě, zůstává i přesto zachováno právo na poskytnutí slevy z nájemného nebo prominutí nájemného, možnost od smlouvy odstoupit, nebo ji písemně vypovědět.”*³³

Za dobu, po kterou je nájemce omezen ve svém užívání prostoru právě z důvodu, že mu pronajímatel neumožnil jeho řádné užívání, má nájemce právo na slevu z nájemného. Je-li pronajímatel v prodlení s odevzdáním prostoru, nebo z nějakého jiného důvodu není nájemce schopen prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel promínil nájemné za dobu, kdy takový stav trvá. V této souvislosti je možné si představit například situaci, kdy pronajímatel vůbec neučiní žádné kroky za účelem odevzdání prostoru nájemci, čímž se dostane do prodlení s plněním své povinnosti, nebo situaci kdy pronajímatel nájemci prostor sice formálně odevzdá, ale například mu nepředá klíče, bez nichž si nájemce nemůže zajistit vstup do prostor.³⁴

3.2.2. Základní povinnosti nájemce

Ustanovení § 2213 občanského zákoníku ukládá nájemci, i bez zvláštního ujednání, užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. *„Povinnost řádné péče nájemce k pronajaté věci zahrnuje obvyklé obezřetné jednání způsobilé zabránit vzniku škod. Nájemce je povinen zachovávat takový stupeň pozornosti, který po něm lze vzhledem ke konkrétní časové a místní situaci rozumně požadovat. Rozsah této péče může být upřesněn v nájemní smlouvě.”*³⁵ Lze mít za to, že s péčí řádného hospodáře jedná ten, kdo věc užívá nebo s ní jinak nakládá, jako kdyby byl její vlastník. Přestože se nejedná o spolehlivé a absolutní kritérium pro posouzení jednání jako řádného hospodáře, je nesporné, že taková domněnka nabízí alespoň určitý návod pro pochopení konceptu péče řádného hospodáře. Lze předpokládat, že vlastník má zájem na tom, aby na věci nedošlo ke škodě, aby nebyla zničena nebo aby se neopotřebovávala nad míru přiměřenou jejímu

³³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1569/2001

³⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 246

³⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006

řádnému užívání atd.³⁶ Péče řádného hospodáře nepředstavuje povinnost nájemce věc užívat, k tomu je nájemce povinen pouze v případě, že by neužíváním věci mohlo dojít ke škodě.³⁷ S náležitou péčí nájemce o předmět nájmu rovněž souvisí povinnost uložená nájemci v ustanovení § 2214, a sice povinnost nájemce oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou má pronajímatel odstranit, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel v souladu s ustanovením § 2228, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odstavce 1 § 2228, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavcích 1 a 2 § 2228, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Ustanovení § 2213 dále zakládá povinnost nájemce platit pronajímateli za užívání věci nájemné. Právě úplatnost nájmu je základní rozdíl oproti přenechání věci k užívání na základě smlouvy o výpůjčce. Nájemce je povinen platit nájemné i v případě, že by nájemní smlouva byla shledána neplatnou, avšak nájemce by prostor reálně užíval. Jinými slovy pokud nájemce prostor užívá, je povinen zaplatit za to pronajímateli nájemné i když by nájemní smlouva byla neplatná. Jinak by se jednalo o bezdůvodné obohacení na straně nájemce.³⁸ Naopak „*skutečnost, že nájemce nevyužil svého práva užívat nebytové prostory po sjednanou dobu na základě platně uzavřené smlouvy o nájmu nebytových prostor, přičemž mu v tom pronajímatel nebránil, není důvodem neplacení nájemného podle platně uzavřené smlouvy. Nelze tedy dospět k závěru, že výkon práva pronajímatele na úhradu nájemného by byl v rozporu s dobrými mravy.*“³⁹

³⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 269

³⁷ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

³⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2003, sp. zn. 33 Odo 366/2003

³⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3033/2005

Neplatí-li nájemce nájemné, neopravňuje to pronajímatele fyzicky znemožnit nájemci přístup do prostor, jež jsou předmětem nájmu, pokud nájemní vztah dále trvá. Takové jednání pronajímatele by mohlo být posouzeno jako naplňující skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku. *„Okolnost, že poškozená dlužila pronajímateli nájemné, nemá vliv na závěr, že byly naplněny znaky trestného činu, a má význam jen z hlediska stupně nebezpečnosti činu pro společnost. Neplacení nájemného opravňovalo pronajímatele podle nájemní smlouvy k tomu, aby smlouvu vypověděl, avšak nikoli k tomu, aby poškozené fyzicky znemožnil užívání místnosti jako předmětu nájmu, dokud nájemní vztah trval. V posuzované věci jde o střet vlastnického práva pronajímatele na straně jedné a práva nájemce na nerušené užívání předmětu nájmu na straně druhé za okolností, kdy nájemce neplatil nájemné a neplnil tak podstatnou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy. Vlastnické právo požívá ústavní ochrany podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, avšak podle čl. 11 odst. 3 Listiny nesmí být zneužito na újmu práv druhých. Jednání obviněného bylo očividným zneužitím vlastnického práva pronajímatele na újmu práva poškozené na užívání předmětu nájmu.“⁴⁰*

V ustanovení § 2217 je stanoveno, že nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích

3.2.3. Údržba pronajaté věci a její opravy

I při řádném užívání věci lze předpokládat, že se časem opotřebí. Na věci je tak třeba provádět údržbu, aby se opotřebení předcházelo či aspoň minimalizovalo. Údržbou se tak rovněž předchází poškození věci a zachovává se její funkčnost. V případě, že věc fungovat přestala nebo není možné ji jinak dále užívat, je třeba věc opravit.⁴¹ Ustanovení § 2207 občanského zákoníku uvádí, že po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její

⁴⁰ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012, uveřejněné pod číslem 34/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

⁴¹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V. 1.* vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1081

nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

Jak bylo uvedeno, běžnou údržbu provádí nájemce, avšak pojem „běžná údržba“ není v občanském zákoníku dále nijak definován. V zájmu předcházení následným případným sporům o to, která strana je povinna údržbu na pronajaté věci provést, je tak žádoucí, aby si smluvní strany vymezily přímo v nájemní smlouvě, které konkrétní činnosti se která strana zavazuje provádět. „Není-li v tomto směru ujednání ve smlouvě, lze s přihlédnutím k důvodové zprávě a zvyklostem, které se vytvořily na základě předchozí právní úpravy (§ 6 zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb.) soudit, že běžnou údržbou se rozumí zejména⁴² udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.“⁴³

„Pojem oprava byl dříve definován v § 652 odst. 2 občanského zákoníku (1964) jako činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení.“⁴⁴ Pronajímatel je ze zákona povinen pouze k nezbytným opravám. To znamená k takovým opravám, které je nutné provést, aby nájemce mohl pronajatou věc nadále bez omezení užívat. Stejně tak je za nezbytné opravy třeba považovat rovněž opravy, bez nichž by na věci mohla vzniknout škoda. Samozřejmě opět nic nebrání tomu, aby si smluvní strany ujednaly vzájemné povinnosti k údržbě a opravě věci odlišně.⁴⁵

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce dle ustanovení § 2208 občanského zákoníku právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a

⁴² ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1081

⁴³ nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 27

⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 27

požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Notifikační povinnost nájemce neplatí v případech, kdy pronajímatel sám zjistí potřebu provedení oprav. „*Pronajímatel (zpravidla v postavení vlastníka předmětu nájmu) je ze zákona povinen k provádění oprav předmětu nájmu v rozsahu a ve lhůtách, které umožní plnění rovněž zákonné povinnosti pronajímatele, totiž udržovat předmět nájmu tak, aby jej bylo možno podle podmínek smlouvy nerušeně užívat. Povinnost nájemce oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit pronajímatel, je takto založena subsidiárně a jejím účelem je zajistit informovanost pronajímatele o nutnosti provedení oprav předmětu nájmu. Je třeba vycházet z toho, že základní povinností pronajímatele je nebytový prostor svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání nájemce nejen odevzdat, ale po celou dobu jej v tomto stavu i udržovat. Proto pokud závadný stav přetrvává, byť se projevuje pouze za určitých podmínek, a zamezí tak po přechodnou dobu užívání předmětných prostor nájemcem smluveným způsobem, není možné opětovný projev závady považovat za nově vzniklou potřebu opravy, kterou je pronajímatel povinen provést až po té, co mu bude nájemcem oznámena.*“⁴⁶

Nájemce má podle § 2208 právo započíst si to, co může žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc, je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce dle ustanovení § 2210 strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má v této souvislosti povinnost strpět pouze nezbytné opravy, tedy opravy, bez jejichž provedení by pravděpodobně pronajatá věc nebyla nadále způsobilá ke sjednanému způsobu užívání. Nájemci se ukládá, aby pronajímateli v provádění takových oprav nebránil nebo je nijak neztěžoval. V praxi to bude většinou znamenat, že nájemce bude povinen umožnit

⁴⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 25 Cdo 2126/2010

pronajímateli vstup do pronajatého prostoru v rozsahu v jakém je nezbytný k uskutečnění oprav, popřípadě k tomu, aby dočasně vyklidil či jinak přemístil věci, které v pronajatém prostoru umístil či jakékoliv jiné nezbytné omezení nájemcova užívacího práva. Odmítne-li nájemce poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, tak aby mohly být provedeny všechny nezbytné opravy, má se za to, že nájemce porušil své povinnosti plynoucí pro něj z nájmu.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného v poměru v jakém je omezen ve svém obvyklém užívání pronajatého prostoru či dokonce k prominutí nájemného pokud nemůže prostor užívat vůbec. Takové právo nájemci však nevzniká automaticky s provedením jakékoliv nezbytné opravy, ale pouze pokud taková oprava trvá nepřiměřeně dlouhou dobu s porovnáním k celkové délce nájmu. Výklad spojení „nepřiměřeně dlouhá doba“ není jednoznačný a bude tak záležet na posouzení soudů. Nicméně jisté vodítko nabízí důvodová zpráva, která uvádí, že se „*dobou nepřiměřeně dlouhou*“ rozumí např. v případě půlročního nájmu dva měsíce trvající oprava. Kromě prominutí nájemného má nájemce v případě, že nemůže v důsledku probíhajících oprav prostor vůbec užívat, právo požadovat poskytnutí náhradního prostoru nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Z těchto dvou možností si může nájemce vybrat, to znamená, že právo nájem vypovědět není podmíněno např. tím, že by mu pronajímatel náhradní prostor neposkytl.⁴⁷

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v souladu s ustanovením § 2219 v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle odstavce 1 obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

3.2.4. Změny na pronajaté věci

Pronajímatel nemá během nájmu právo o své vůli pronajatou věc měnit. Tento zákaz obsažený v ustanovení § 2209 občanského zákoníku se vztahuje pouze na změny, jež by pronajímatel učinil ze své vlastní vůle. Změny na věci, na které se zákaz bude

⁴⁷ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1090-1092

vztahovat, mohou mít podobu buď změn faktických, nebo právních. Je samozřejmě možné, aby nájemce se změnami, jež pronajímatel zamýšlí provést, souhlasil. Nejedná se tedy o zákaz absolutní. Toto ustanovení se rovněž nevztahuje na změny na pronajaté věci, k nimž je pronajímatel povinen, buď ze zákona, nebo dle vydaného rozhodnutí orgánu veřejné moci. V případě, že pronajímatel zákaz poruší a ze své vlastní vůle provede změny, nebo takové změny provádět začne, má nájemce právo bránit se žalobou na uložení povinnosti pronajímateli zdržet se dalších protiprávních zásahů do předmětu nájmu popřípadě povinnosti uvést věci do předchozího stavu, bude-li to možné.⁴⁸ „Porušení povinnosti pronajímatelem může vést ke vzniku práva nájemce na náhradu újmy podle § 2913. Může být naplněn výpovědní důvod podle § 2227 (věc se stane v důsledku změny nepoužitelná) nebo § 2232 (půjde o zvlášť závažné porušení povinnosti působící značnou újmu).“⁴⁹

Nájemce má dle ustanovení § 2220 právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena písemně, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. Souhlas pronajímatele může být obsažen již přímo v nájemní smlouvě nebo může být udělen pronajímatelem samostatně vzhledem ke každé jednotlivé nájemcem zamýšlené změně. V případě, že je souhlas udělen již ve smlouvě, považuje se za dvoustrannou dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem, a jako takový nemůže být následně jednostranně odvolán pronajímatelem. Naproti tomu, udělí-li pronajímatel souhlas ad hoc jednostranným projevem vůle, je oprávněn vzít souhlas zpět, opět bez ohledu na projev vůle nájemce. Přičemž odvolat souhlas může do doby, než bude změna provedena. Jinak bude odvolání jednou uděleného souhlasu pronajímatelem vždy třeba posuzovat s ohledem na obecný korektiv dobrých mravů a pronajímatel bude povinen nájemci nahradit případnou škodu, jež by nájemci vznikla v důsledku zpětvzetí uděleného souhlasu. Takový případ může nastat například v situaci, kdy nájemce,

⁴⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 256-257

⁴⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 257

spoléhaje na udělený souhlas, nakoupí potřebný materiál a již započne s prováděním povolené změny na pronajaté věci.⁵⁰

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. „*Vznik nároku nájemce na úhradě nákladů nájemce spojených se změnou věci, vynaložených se souhlasem pronajímatele je podmíněn jednak změnou na věci provedené se souhlasem pronajímatele (byť se k úhradě takových nákladů nezavázal) a jednak skončením nájmu. Za „skončení nájmu“ je nutno považovat skončení nájemního vztahu, bez ohledu na nástupnictví v osobě pronajímatele. Zhodnocení nemovitosti pak musí být vyčísleno podle stavu ke dni skončení nájmu.*“⁵¹

Speciálně jen pro nájem prostor sloužících podnikání je pak upraveno v ustanovení § 2305 právo nájemce opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, štítů, návěstími a podobnými znameními. Nájemce je však povinen opatřit si k takovému označení předchozí souhlas pronajímatele. Označení musí být v přiměřeném rozsahu s tím, že „*přiměřenost se bude posuzovat vždy s ohledem na okolnosti konkrétního případu, např. charakterem podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách (např. kanceláře nebo služby nabízené veřejnosti), významem pronajatých prostor v rámci nemovitosti (velikost znamení v porovnání se znameními ostatních nájemců), délkou nájmu (povaha zásahu při umístění znamení), charakterem nemovitosti (historický chráněný objekt či území) atd.*“⁵²

Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Důvod pronajímatele se musí zakládat na objektivních okolnostech nikoli na subjektivních představách pronajímatele.⁵³ „*Takovým důvodem může být např. snaha umístit reklamní zařízení v rozporu s veřejnoprávními předpisy, popř. nařízením obce (zejména zákonem o regulaci reklamy, stavebním zákonem atd.) Důvodem pro odmítnutí může být rovněž např. záměr nájemce provést nápis na fasádě, jehož odstranění by mohlo vést i k nutnosti nové fasády, označení, které by bylo v rozporu s dobrými mravy (sprostá*

⁵⁰ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání.

Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1121-1122

⁵¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005

⁵² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).*

Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 497

⁵³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 452/2006

slova, slova podněcující rasovou nesnášenlivost) apod. ⁵⁴ Má-li nájemce za to, že pronajímatel bezdůvodně odmítá udělit souhlas s označením nemovitosti, má právo domáhat se svého práva u soudu. V podané žalobě pak nájemce výslovně uvede označení, na jehož umístění na nemovitosti má zájem. Soud posoudí uvedené označení a dospěje-li k závěru, že pronajímatel není oprávněn odepřít souhlas s jeho umístěním, uloží svým rozhodnutím pronajímateli povinnost jej strpět.⁵⁵

Pronajímatel je povinen strpět označení nemovitosti dokonce bez svého předchozího souhlasu v případech, že nájemci vyplývá povinnost zajistit označení ze zvláštního právního předpisu. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřili se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Zákon nestanoví formu, v jaké by měl pronajímatel souhlas udělit, avšak v případě sporu, bude na pronajímateli prokázat své tvrzení, že nájemci sdělil, že nesouhlasí s označením a tím tedy znemožnil naplnění zákonné fikce předvídané v ustanovení § 2305. Naopak je na nájemci, aby prokázal, že pronajímateli byla doručena jeho písemná žádost o udělení souhlasu s označením v případě, že tvrdí, že nemovitost označil oprávněně, jelikož se uplatnila zákonná fikce udělení souhlasu pronajímatelem. V případě, že by o souhlas s označením pronajímatele požádal pouze ústně, pak v takovém případě mlčení pronajímatele neznámá souhlas.⁵⁶

Opatří-li nájemce nemovitost označením, aniž by si vyžádal souhlas pronajímatele nebo v případě, že pronajímatel s takovým označením nesouhlasí, dopouští se tím nájemce porušení svých povinností vyplývajících mu z nájemního vztahu. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn požadovat odstranění označení a náhradu případné škody. Jestliže nájemce výzvy neuposlechne, a označení neodstraní, má pronajímatel právo vypovědět nájem v souladu s ustanovením § 2309 písm. b). Jedná-li se o nájem sjednaný na dobu neurčitou, má pronajímatel právo vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době, jelikož takové porušení povinností nájemce zakládá vážný důvod v tomto ustanovení předvídaný. Naopak odmítá-li pronajímatel dát souhlas, aniž by k tomu měl dostatečný důvod, může namítat nájemce porušení povinností z nájemního

⁵⁴ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1326-1327

⁵⁵ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1326-1327

⁵⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 498

vztahu ze strany pronajímatele. V takovém případě bude dán výpovědní důvod dle ustanovení § 2308 písm. c), jedná-li se o nájem na dobu určitou. Jestliže byl sjednán nájem na dobu neurčitou a pronajímatel porušuje uvedeným způsobem své povinnosti, má nájemce právo vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době v souladu s ustanovením § 2312. Nájemce se může případně domáhat u soudu, aby svým rozhodnutím nahradil projev vůle pronajímatele vyslovující souhlas s označením nemovitosti.⁵⁷

Po skončení nájmu je nájemce v souladu s ustanovením § 2306 povinen odstranit na své náklady všechna označení, kterými nemovitou věc, v níž se nachází prostor sloužící podnikání umístěn. Toto ustanovení se uplatní bez ohledu na důvod a způsob skončení nájmu a bez ohledu na to, zda pronajímatel s označením souhlasil. „Nájemce je současně povinen uvést nemovitou věc do původního stavu, tj. je povinen odstranit veškeré následky umístění svého znamení (např. úchyty, prostřednictvím kterých bylo znamení připevněno, apod.).“⁵⁸ V případě, že nájemce nesplní povinnost a znamení a jiná označení neodstraní a neuvede příslušnou část nemovitosti do původního stavu, má pronajímatel v takovém případě právo domáhat se náhrady škody, která mu takovým porušením povinnosti vznikla. Výše škody bude obvykle odpovídat nákladům, které musel pronajímatel vynaložit na odstranění a opravu nemovitosti (tedy náklady, které má ze zákona nést nájemce). Ustanovení § 2306 obsahuje zvláštní úpravu vedle povinností nájemce vyplývajících z obecného ustanovení § 2225, dle kterého má nájemce při skončení nájmu povinnost vrátit pronajatý prostor ve stavu, době a místě zde uvedenému. Pokud jde o stav pronajaté věci, zdůrazňuje zákon povinnost vrátit ji v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila.⁵⁹

3.2.5. Zásahy třetích osob

Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se v souladu s ustanovením § 2211 občanského zákoníku ochrany domáhat nájemce sám. Toto ustanovení tedy umožňuje nájemci bránit

⁵⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 497-498

⁵⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 381

⁵⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 498-499

svá práva k věci vyplývající mu z nájmu, avšak v této souvislosti je ponecháno na vůli nájemce, zda takového zákonného oprávnění využije. Nic nebrání nájemci v tom, aby ponechal obranu svých práv na pronajímateli, a sám zůstal v podstatě pasivní. Nicméně rozhodne-li se nájemce využít tohoto oprávnění aktivně bránit svá práva, nabízí se zejména dva prostředky ochrany, a sice žaloba na vyklizení věci nebo žaloba zápůrčí (negatorní). Nájemce podá k soudu žalobu na vyklizení pronajatého prostoru v případě, že je tento neoprávněně zadržován třetí osobou, resp. třetí osoba jakýmkoliv způsobem fakticky brání nájemci k přístupu a jeho užívání. Spočívá-li neoprávněný zásah třetí osoby v jiném jednání než v neoprávněném zabrání věci, může nájemce podat k soudu tzv. negatorní žalobu, kterou se bude domáhat uložení povinnosti této třetí osobě zdržet se rušivých zásahů do nájemních práv nájemce. Nájemce se rovněž může domáhat uložení povinnosti třetí osobě k uvedení věci do předešlého stavu, tedy k odstranění následků svého rušivého jednání, je-li to vzhledem k povaze takových následků možné.⁶⁰

Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to dle ustanovení § 2212 oznámí pronajímateli; požádá-li o to nájemce, poskytne mu pronajímatel ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil. Toto ustanovení se vztahuje pouze na zásahy třetích osob, v jejichž důsledku je nájemce omezen v užívání pronajatého prostoru, popřípadě je mu v dalším užívání úplně zabráněno. „*Může se tak stát požadováním vydání věci, jejího vyklizení, zdržení se jejího užívání, odstranění stavby. Z hlediska formy může jít o uplatnění práva u soudu, ale i běžný dopis. Může jít ale i o faktické jednání, např. odnětí věci či zabránění v jejím užívání.*“⁶¹ „*Projev vůle nájemce bytu o odstoupení od nájemní smlouvy z důvodu, že třetí osoba uplatňuje k bytu práva neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel neučinil v přiměřené lhůtě potřebná patření k jeho ochraně, musí být adresován pronajímateli, nikoli této třetí osobě.*“⁶²

⁶⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 41

⁶¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 266

⁶² usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 446/2001

3.2.6. Podnájem

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce v souladu s ustanovením § 2215 zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Nicméně, uzavře-li nájemce podnájemní smlouvu se třetí osobou bez souhlasu pronajímatele, tuto nelze bez dalšího považovat za absolutně neplatnou pro rozpor se zákonem, pronajímatel tak může udělit souhlas až následně.⁶³ Uvedené však nic nemění na skutečnosti, že zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. „*Pronajímatel také může vázat svůj souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy na splnění určitých podmínek, a tím ovlivňovat její obsah, pokud však podmínky, za nichž souhlas udělil, nejsou splněny, může nájem ukončit.*“⁶⁴

„*Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci své nájemní právo k nebytovému prostoru (jeho části). Jedná se tedy o vztah mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Proto např. za řádné užívání nebytového prostoru (jeho části) podnájemcem odpovídá pronajímateli nájemce.*“⁶⁵ V případě, že nájemce si od pronajímatele pronajme prostor za účelem provozování podnikatelské činnosti, avšak následně umožní třetí osobě, aby zde provozovala svou činnost, aniž by byla uzavřena podnájemní smlouva, a v případě, kdy tato třetí osoba platí nájemné přímo pronajímateli, ani za takových okolností zde nevzniká přímý nájemní vztah mezi touto třetí osobou a pronajímatelem. Jedná se pouze o interní vztah mezi třetí osobou a nájemcem, tato třetí osoba není v žádném případě příjemcem plnění od pronajímatele.⁶⁶ Užívací právo lze přitom třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci s tím, že k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá dle ustanovení § 2216 pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. To v podstatě znamená, že jakákoliv jednání třetí osoby, které nájemce umožňuje vstup či dokonce užívání pronajatého prostoru, jsou přičitatelná přímo nájemci a pronajímatel z nich může

⁶³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2005, sp. zn. 28 Cdo 224/2004

⁶⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 32 Cdo 29/2009

⁶⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007

⁶⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2003, sp. zn. 33 Odo 366/2003

vyvodit důsledky, jaké by plynuly přímo nájemci, v případě, že by tak jednal sám. „Povinnost nájemce užívat byt řádně v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, aby zajistil řádné užívání bytu i osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zákoníku.“⁶⁷

3.2.7. Změna v osobě vlastníka pronajaté věci

Změní-li se vlastník věci, ustanovení § 2221 občanského zákoníku stanoví, že v takovém případě přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Převodl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl. Ustanovení obsahuje tradiční pravidlo, že změna v osobě vlastníka pronajaté věci nic nemění na existenci nájemního vztahu.

Toto pravidlo obsahovala již předešlá právní úprava, a sice v ustanovení § 680, odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, kde bylo stanoveno, že dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Takovou obdobnou úpravu převzal i nyní účinný občanský zákoník. Oproti předešlé úpravě však zákonodárce zavedl novinku v podobě pravidla, že nový vlastník nebude vázán ujednáními v nájemní smlouvě, které jdou nad rámec zákonné úpravy, a to neprokáže-li nájemce, že nový vlastník o těchto ujednáních k okamžiku převodu pronajaté věci věděl. Zvolená formulace, že nový vlastník o ujednáních „věděl“, staví nájemce do velmi obtížné důkazní situace. Nepostačí totiž prokázat, že nový vlastník o ujednáních „vědět mohl nebo musel“.

Nájemci se nabízí k posílení svého postavení sjednat v nájemní smlouvě povinnost pronajímatele informovat potenciálního nového nabyvatele předmětné pronajaté věci o celém obsahu nájemní smlouvy. Pro případ nesplnění takové povinnosti lze sjednat různé sankce, nejčastěji smluvní pokutu, kterou bude pronajímatel povinen nájemci uhradit, nesplní-li povinnost nabyvatele informovat. Nicméně ani takové ujednání není dostačující k tomu, aby spolehlivě zabránilo nežádoucímu důsledku. V případě, že pronajímatel povinnost nesplní a kupujícího o celém obsahu nájemní smlouvy řádně

⁶⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003

neinformuje, nájemce bude mít sice za původním pronajímatelem pohledávku z titulu úhrady smluvní pokuty, avšak tak jako tak dojde k tomu, že nový vlastník věci nebude smluvními ujednáními, o nichž nevěděl vázán. Nemluvě o dalších případných obtížích, které může pro nájemce znamenat vymáhání smluvní pokuty po pronajímateli. Nájemce se tak dostává do značně oslabené pozice, kdy bez ohledu na to kolik peněz, času a úsilí bude na počátku při uzavírání nájemní smlouvy věnováno, aby smluvní strany dosáhly dohody o všech smluvních ujednáních, jen proto, aby nakonec došlo k převodu pronajaté věci a nájemci byl zaručen pouze minimální zákonný standard. Přičemž nájemce je tak ponechán po celou dobu nájemního vztahu v určité míře nejistoty, neboť se pravděpodobně nenabízí žádný zákonný postup, který by spolehlivě chránil postavení nájemce proti předvídanému následku převodu předmětu nájmu. Smluvní strany se samozřejmě mohou dohodnout o zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí, avšak ani skutečnost, že nabyvatel si mohl být vědom existujícího nájemního práva k převáděné věci, pravděpodobně nezvrátí povinnost nájemce prokazovat nabyvatelovu vědomost o veškerých ujednáních obsažených v nájemní smlouvě.⁶⁸

V této souvislosti je ještě třeba poznamenat, že toto ustanovení, resp. pravidlo, že smluvní ujednání, jež jdou nad zákonný rámec, nepřechází za daných okolností na nabyvatele, se uplatní pouze v případě převodu vlastnického práva k pronajaté věci, nikoli tak při jeho přechodu, např. na dědice původního pronajímatele.⁶⁹

Bez ohledu na skutečnost, zda jsou pro nového pronajímatele závazná všechna smluvní ujednání obsažená v nájemní smlouvě, v žádném případě na nabyvatele pronajaté věci nepřechází peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu. *„Dojde-li tedy ke změně vlastnictví k pronajatým nebytovým prostorám (domu s nebytovými prostory v nájmu), vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Jde o zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona (ex lege), nastane-li právní skutečnost, s níž zákon uvedený důsledek spojuje – tj. nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu*

⁶⁸ VLK, Václav. Bude nový vlastník vázán nájemní smlouvou, kterou uzavřel jeho předchůdce? *Právní rádce*. 2013, **2013**(6), 34-35.

⁶⁹ VLK, Václav. Bude nový vlastník vázán nájemní smlouvou, kterou uzavřel jeho předchůdce? *Právní rádce*. 2013, **2013**(6), 34-35.

*vyplývající ze zákona, resp. nájemní smlouvy. Na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele, což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího řadu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Na nabyvatele tak nepřecházejí zejména peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.*⁷⁰

V tomto smyslu se tedy k této otázce vyjádřil Nejvyšší soud. Nicméně občanský zákoník ve svém ustanovení § 1893 zavádí v předešlé právní úpravě neobsažené pravidlo, že ten, kdo převezme od zcizitele veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí a o nichž nabyvatel při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět. Domnívám se, že toto ustanovení by mohlo být vztaheno i na převod pronajaté věci jako část zcizitelova majetku, v důsledku čehož by se nabyvatel stal solidárním dlužníkem dluhů původního pronajímatele vzniklých z nájemního vztahu před účinností převodu. Samozřejmě posouzení věci nakonec připadne soudní rozhodovací praxi.

Od výše uvedeného je třeba odlišit situaci, kdy dojde k převodu nemovitosti na základě kupní smlouvy, popř. jiným způsobem jako např. dražbou, přičemž takové právní jednání bude následně shledáno neplatným. Jestliže v mezidobí, tedy po uzavření kupní smlouvy domnělý nový vlastník nabytou nemovitost pronajme, nájemní vztah skončí, jakmile bude tato kupní smlouva prohlášena za neplatnou. Pokud je právní titul, ze kterého bylo následně odvozováno vlastnické právo nabyvatele nemovitosti neplatný s účinky „ex tunc“, tak původní vlastník nemovitost de facto nikdy vlastnit nepřestal. Za takové situace tu nemůže být dán ani platný právní titul pro nájemní poměr uzavřený domnělým vlastníkem a nájemcem.⁷¹

Strana nemá dle ustanovení § 2222 právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Neměl-li nový vlastník rozumný důvod

⁷⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2877/2000

⁷¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2001, sp. zn. 29 Cdo 2982/2000

pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena. „*Chráněn je kupující a analogicky i ten, kdo k věci nabyt vlastnické právo směnou, nikoli ten, kdo věc nabyt bezúplatně. Ustanovení je formulováno tak, že se záměrně nedovolává dobré víry kupujícího (byť i tu de facto o dobrou víru jde), aby aplikační praxe nebyla svedena k tomu, že právní význam mají jen zápis nájemního práva do veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího. Naopak se předpokládá, že nabyvatel vyvine při uzavírání smlouvy takovou péči, jako po něm lze se zřetelem k okolnostem případu očekávat, tj. že si např. kupovanou nemovitou věc prohlédne.*“⁷² Jedná-li se o nemovitou věc, je výpovědní doba tříměsíční.

Ustanovení § 2223 stanovuje povinnost strany, která nájem vypoví, poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Taková povinnost vypovídající strany je novinkou zavedenou právě účinným občanským zákoníkem. Zákonodárce má zájem na ochraně vypovídané strany, respektive na tom, aby vypovídaná strana obdržela určitou kompenzaci za skončení nájemního vztahu. Odstupné by mělo být poskytnuto v přiměřené výši, přičemž určení co je přiměřená výše je ponecháno na uvážení vypovídající straně, respektive soudům v případě, že se strany na přiměřené výši neshodnou. „*Mezi kritéria rozhodná k posouzení by měly především patřit – předmět nájmu, výše nájemného, na jakou dobu byla nájemní smlouva uzavřena, závažnost potíží vzniknuvších straně, které se odstupné poskytuje.*“⁷³

3.2.8. Poskytování služeb spojených s nájmem a jejich úhrada

Dle ustanovení § 2303 občanského zákoníku je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně. „*Toto ustanovení je nutné vykládat širěji a zahrnout sem nejen ustanovení o tom, jaké služby mají být spolu s užíváním prostoru poskytnuty, ale rovněž ustanovení upravující otázky související s poskytováním těchto služeb (zejména placení nákladů a záloh n služby). Těmito ustanoveními jsou konkrétně*

⁷² Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

⁷³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V. 1.* vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1133

§ 2247, 2251, 2252 a 2253 občanského zákoníku.⁷⁴ To znamená, že v případě sjednání nájmu prostoru sloužícího k podnikání je stranám smlouvy ponecháno, aby si ujednaly, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. V případě, že takové ujednání v nájemní smlouvě chybí, pak pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby.

Zde se uplatní právní domněnka, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Povinnosti pronajímatele zajistit nezbytné služby souvisejí s jeho stanovenou povinností přenechat věc nájemci a dále ji udržovat v takovém stavu, aby ji mohl užívat ke sjednanému účelu, tak jak mu ji ukládá ustanovení § 2205 občanského zákoníku. Konkrétní obsah pronajímatelových povinností tak bude vyplývat z povahy sjednané podnikatelské činnosti, kterou nájemce bude v prostoru vykonávat. „*Např. dodávka elektrické energie nebo plynu nebo dodání telekomunikačních služeb do prostoru sloužícího podnikání není dle uvedené domněnky, pokud není ujednáno jinak, nezbytnou službou spojenou s užíváním prostoru sloužícího podnikání, kterou by měl zajišťovat pronajímatel. To nevyklučuje, že možnost poskytnutí takových služeb je vlastností pronajatého prostoru, kterou vyžaduje smluvený či obvyklý způsob užití.*“⁷⁵

Jak již bylo výše řečeno, je třeba, aby měly strany při sjednávání obsahu nájemní smlouvy k prostoru sloužícímu podnikání na paměti, že na tento nájem rovněž dopadá zákonná úprava způsobu úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu. Nachází-li se prostor sloužící podnikání v domě s vymezenými jednotkami, pak se užije na způsob rozúčtování cen a úhrady služeb speciální zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o plnění“), a to v souladu s ustanovení § 1, odst. 2 tohoto zákona. Tento zákon se ve smyslu ustanovení § 2303 užije obdobně rovněž na ostatní nájmy prostoru sloužícího podnikání, i když není splněna podmínka, že se tento nachází v domě s byty. Lze si totiž představit situaci např. obchodních center, kde si různí nájemci najímají nebytové prostory za účelem

⁷⁴ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1323

⁷⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 493

svého podnikání a to v budově, ve které se nenachází jediný byt, přesto bude použití právní úpravy zákona o plnění například právě v tomto případě vhodné. Nicméně je třeba vždy posoudit konkrétní případ, neboť formulace „obdobného užití“ předpokládá zvážení do jaké míry a jaké konkrétní ustanovení je vhodné použít na určitý případ.

Dle zákona o plnění má pronajímatel právo požadovat na nájemci placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Výši záloh si pronajímatel s nájemcem sjednají. Nedojde-li k dohodě, pak výši měsíčních záloh určí pronajímatel za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Co se týče způsobu rozúčtování cen mezi jednotlivé nájemce v domě, tento pronajímatel ujedná s dvouřetinovou většinou nájemců v domě, jinak se řídí postupem předvídaným v ustanovení § 5, odst. 2 zákona o plnění. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za vyúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zákon o plnění umožňuje sloučit částku nájemného a částku za služby do samostatné paušální částky, pokud si to strany v souladu s ustanovením § 9 tohoto zákona ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. Takové ujednání stejně jako jakákoliv jiná ujednání smluvních stran dle zákona o plnění musí mít písemnou formu. Strany si dále ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, neupravených zákonem o poskytování plnění či jiným právním předpisem popřípadě rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby. To ovšem nezakazuje stranám ujednat způsob rozúčtování služby již poskytnuté, pod podmínkou, že se takové ujednání v žádném případě nedotkne práv a zájmů třetích osob, zejména tedy ostatních nájemců.

Specifickou úpravou obsaženou v zákoně o plnění oproti obecným ustanovením občanského zákoníku představuje rovněž úprava tzv. poplatku z prodlení dle ustanovení § 13, odst. 2 zákona o plnění. Dle tohoto ustanovení, dostane-li se pronajímatel nebo nájemce do prodlení s peněžitým plněním podle zákona o plnění, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně

však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Poplatek z prodlení byl zrušen novelou zákona o plnění č. 104/2015, jež nabyla účinnosti 1. 1. 2016. Nicméně ve smyslu přechodných ustanovení k této novele, právo na zaplacení poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem o plnění ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí podle zákona o plnění, ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Právní úprava obsažená v zákoně o plnění se bude aplikovat přednostně před obecnou úpravou občanského zákoníku, jelikož se jedná o předpis pozdější a speciální. V ostatních případech, kdy se neaplikuje zákon o plnění, platí nájemce pronajímateli zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel společně s nájemným. „Pokud by nájemní smlouva obsahovala ujednání o výši nájemného a mlčela by o ceně za služby (popř. o výši záloh), neznamená to, že by nájemce náklady na tyto služby (popř. zálohy) nemusel platit s odůvodněním, že cena těchto nákladů je zahrnuta již v nájemném.“⁷⁶ „Bylo-li nájemné v nájemní smlouvě sjednáno částkou zahrnující kromě úplaty za nájem i úplaty za poskytování dalších služeb, je toto ujednání neplatné pro neurčitost, což vede k neplatnosti celé smlouvy. Protože jde o absolutní neplatnost, nemohlo dojít ke Konvalinci pozdějšími dodatky, v nichž byla cena za nájem oddělena od ceny za pronajímatelem poskytované služby s ním souvisící (k tomu např. NS 22 Cdo 910/98).“⁷⁷

Dle ustanovení § 2252, odst. 1 občanského zákoníku má nájemce právo nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie a pronajímatel je povinen mu to umožnit zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k těmto dnem; není-li ujednána jiná doba, pak jsou v souladu s ustanovením § 2252 odst. 2 splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty, ve které je pronajímatel povinen umožnit nájemci nahlédnout do vyúčtování. V případě sporů pronajímatele a nájemce ohledně úhrady záloh či nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, umožňuje občanský zákoník nájemci, postupem předvídaným v ustanovení § 2253, uložit dlužnou spornou částku do notářské

⁷⁶ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1323

⁷⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. 32 Cdo 4051/2008

úschovy, v důsledku čehož pronajímatel pozbývá možnosti vypovědět nájem pro nezaplacení nájemného, respektive záloh na služby. V případě, že nájemce uložil spornou částku do notářské úschovy a uvědomil o tom pronajímatele, pronajímatel v takovém případě není oprávněn odmítnout poskytnutí služby spojené s nájmem s námitkou nezaplacení záloh či nákladů. Toto ustanovení je projevem zájmu zákonodárce na ochraně nájemce jako slabší strany.

3.2.9. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce je oprávněn převést nájem prostoru sloužícího podnikání na třetí osobu. Přestože toto oprávnění nebylo v předchozí právní úpravě výslovně uvedeno, vyplývalo z možnosti použití obecně zakotvených právních institutů, jako je např. postoupení smlouvy. Tato právní jednání vedoucí ke změně závazku spočívající ve změně v osobě věřitele či dlužníka je možné i za účinnosti nového občanského zákoníku. Nadto je však nově v ustanovení § 2307 výslovně předvídaný převod nájmu na třetí osobu a to konkrétně v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti provozované nájemcem v prostoru sloužícím podnikání na třetí osobu. K takovému právnímu jednání je třeba splnit kumulativně tři podmínky: 1) převod podnikatelské činnosti nájemce, 2) předchozí písemný souhlas pronajímatele s takovým převodem nájmu a konečně 3) smlouva o převodu nájmu uzavřená mezi nájemcem a novým nájemcem, na něhož přechází rovněž podnikatelská činnost. Obsah pojmu „podnikatelské činnosti“ přitom není nikde v zákoně vymezen a z povahy věci je podnikatelská činnost navíc nepřevoditelná. Pravděpodobně se tedy ve smyslu § 2307 bude jednat o převod hmotných či nehmotných, popřípadě obou složek podnikání nájemce, jako např. movité věci používané k výkonu podnikatelské činnosti či know-how.⁷⁸

Souhlas pronajímatele může být udělen buď před uzavřením smlouvy o převodu nájmu popřípadě až po uzavření smlouvy s tím, že tato nabývá účinnosti právě až udělením souhlasu pronajímatelem. Domluví-li se strany v konkrétním případě, může být souhlas udělen i dodatečně. Souhlas pronajímatele musí být udělen v písemné formě, co se týče obsahu takového souhlasu, je pak již na vůli pronajímatele jak ho bude formulovat. V této souvislosti není pronajímatel zákonem nijak omezen, může tedy například souhlas podmínit splněním určitých povinností ať už současným nájemcem nebo i

⁷⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 384

nájemcem novým. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělení souhlasu, a to i bez uvedení důvodu a nájemce se nemůže domáhat jeho nahrazení rozhodnutím soudu.⁷⁹

Poslední podmínkou je uzavřená smlouva o převodu nájmu mezi nájemcem a novým nájemcem, „nabyvatelem podnikatelské činnosti“. Obsahové náležitosti takové smlouvy nejsou zákonem upraveny, je tedy ponecháno na vůli stran, jak si upraví vzájemná práva a povinnosti. Je však třeba, aby z ní vyplynula jednoznačná vůle nájemce převést práva a povinnosti z nájemní smlouvy prostoru sloužícího podnikání a jednoznačná vůle nabyvatele tato práva a povinnosti přijmout. Smlouva o převodu nájmu musí rovněž být uzavřena písemně.⁸⁰ Požadavky písemné formy na souhlas pronajímatele stejně jako na smlouvu o převodu nájmu jsou kogentní povahy, to znamená, že se od nich nelze odchýlit a písemná forma musí být dodržena a to zejména s ohledem na ustanovení § 559 občanského zákoníku, kde se stanoví, že každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. V těchto konkrétních případech jsou strany omezeny ve svobodě volby právě zákonným požadavkem na písemnou formu těchto právních jednání.⁸¹ *„Požadavky kladené na písemná právní jednání, tedy i na souhlas pronajímatele s převodem nájmu a na smlouvu o převodu nájmu, shrnují § 561 – 563 občanského zákoníku. Podle uvedených ustanovení se k platnosti právního jednání činěného v písemné formě vyžaduje podpis jednajících, který však může být nahrazen tam, kde je to obvyklé, mechanickými prostředky. Písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednajících osoby.“*⁸² Nájemce má po převodu nájmu v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti rovněž povinnost odstranit znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Uživací práva k předmětu nájmu může nabýt třetí osoba, aniž by došlo k převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti předvídaném v ustanovení § 2307. Takovým případem může být například situace, kdy nájemce přenechá svá užívací

⁷⁹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 384

⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 384

⁸¹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 385

⁸² KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 385

práva k prostoru sloužícímu podnikání třetí osobě, aniž by sám přestal být nájemcem. V takovém případě se smluvní strany budou řídit ustanovením § 2215 občanského zákoníku, ze kterého vyplývá oprávnění nájemce zříditi třetí osobě k věci užívací právo, souhlasí-li s tím pronajímatel. Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zříditi jen na dobu nájmu věci, ujednejí-li si strany něco jiného, nepřihlíží se k tomu. Specifickým případem nabytí užívacích práv k předmětu nájmu mohou být i případy tzv. univerzální sukcese na straně nájemce v případě dědění nebo při přeměnách právnických osob fúzí, rozdělením nebo převodem jmění na společníka.⁸³

S převodem nájmu prostoru sloužícího podnikání souvisí vyřešení otázky, zda se převodem podnikatelské činnosti rozumí rovněž převod obchodního závodu. Na vyřešení této otázky totiž závisí posouzení požadavku souhlasu pronajímatele s takovým převodem. Je třeba říci, že odborná veřejnost tuto problematiku řeší různě, a že zatím nebylo dosaženo jednotného výkladu. Zatímco někteří tvrdí, že nájemní vztah přechází v rámci převodu obchodního závodu a jako takový nájem přechází automaticky i bez souhlasu pronajímatele, jsou také tací, kteří tvrdí opak, tedy, že se i při převodu obchodního závodu bude aplikovat ustanovení § 2307 a souhlas pronajímatele je k převodu nezbytný.

Lze se tak například setkat s názorem, že k *takovému „převodu podnikatelské činnosti“ bude v praxi docházet zejména převodem obchodního závodu provozovaného v předmětu nájmu původním nájemcem na nového nájemce. Zatímco tedy obchodní závod může nájemce převést na jiného bez omezení, svá užívatelská práva k předmětu nájmu, a tedy právo provozovat s nabytým majetkem podnikatelskou činnost v předmětu nájmu může na nabyvatele tohoto majetku převést jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tato úprava koresponduje se základními právy vlastníka zakotvenými v § 1012, podle kterého má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*⁸⁴

⁸³ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 500

⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 382-383

Naproti tomu jiní autoři tvrdí, že o „převod nájmu podle § 2307 nejde ani v případě převodu závodu, kde zvláštní úprava stanoví, která práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele. Nakládání se závodem, aniž by docházelo k nabytí nájemních práv k prostorám, v nichž je podnikatelská činnost vykonávána (pokud pronajímatel nedá souhlas), postrádá z ekonomického hlediska smysl.“⁸⁵ Jistým vodítkem pro posouzení věci může být výkladové stanovisko Ministerstva spravedlnosti, které explicitně stanoví, že se při prodeji závodu ustanovení § 2307 NOZ neuplatní. Smlouva o koupi závodu je v tomto ohledu zvláštní úpravou, neboť se jí nepřevádí pouze podnikatelská činnost vykonávaná v pronajatých prostorách, ale závod jako celek. Podle ustanovení § 2175 odst. 1 NOZ koupí závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží, tj. i právo užívat prostory k podnikání. K uzavření smlouvy o koupi závodu, jejíž součástí je i právo užívat prostory sloužící k podnikání na základě nájemní smlouvy, se souhlas pronajímatele ze zákona nevyžaduje. Nelze ale vyloučit, že si smluvní strany sjednají, že při prodeji závodu nájem pronajatých prostor končí, apod.⁸⁶ Nicméně takové stanovisko Ministerstva spravedlnosti není právně závazné a tak nezbyvá než vyčkat, jak se s touto otázkou vypořádá rozhodovací praxe soudů.

Nicméně s ohledem na skutečnost, že se důvodová zpráva k ustanovení § 2175 odkazuje na dosavadní právní úpravu prodeje podniku obsaženou v obchodním zákoníku lze mít za to, že se i nadále uplatní závěry soudních rozhodnutí přijatých právě za účinnosti obchodního zákoníku. Tak například Nejvyšší soud se ve svém rozhodnutí zabýval převodem listinných cenných papírů při prodeji podniku, jehož jsou cenné papíry součástí. Stěžejní otázkou, kterou se Nejvyšší soud v této věci zabýval, byla potřeba indosamentu a splnění dalších podmínek nezbytných při samostatném převodu cenných papírů. Nejvyšší soud k tomuto dovedl, že „Účelem právní úpravy smlouvy o převodu podniku je umožnit, aby podnik, který je zpravidla tvořen značným množstvím hmotných a nehmotných složek, mohl být převeden jako celek (tj. bez toho, že by byla zdlouhavě převáděna každá jeho složka samostatnou smlouvou), aniž by se musel přerušit jeho provoz. Bylo by proto nelogické a neúčelné, aby možnost převést podnik jako celek byla zaměřena tím, že jeho součástí jsou listinné cenné papíry (či dokonce jen jeden), k

⁸⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).*

Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 501

⁸⁶ Stanovisko č. 24 - k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace - § 2180 NOZ, § 21 a § 25 ZOK. *Nový občanský zákoník*[online]. Česká republika: omega design, 2015 [cit. 2016-04-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

*jejichž převodu by bylo třeba splnění dalších podmínek, např. indosamentu, či jejichž převod by dokonce byl vázán na souhlas samotného převodce či některého jeho orgánu. Z uvedených důvodů dospěl Nejvyšší soud k závěru, že právní úpravu smlouvy o prodeji podniku je ve vztahu k právní úpravě zákona o cenných papírech o převodu listinných cenných papírů i k odpovídající úpravě zákona směnečného a šekového třeba považovat za právní úpravu zvláštní a že z ní vyplývá, že k převodu listinných cenných papírů, které jsou součástí podniku, postačuje uzavření smlouvy o prodeji podniku, aniž by bylo třeba uplatnit další postup stanovený pro převod cenných papírů v těchto předpisech.*⁸⁷

Na základě uvedené argumentace tedy Nejvyšší soud dospěl k závěru, že při prodeji podniku, jehož součástí jsou i listinné cenné papíry, dojde k převodu takových cenných papírů samotnou smlouvou o prodeji podniku bez nutnosti indosamentu a dalších podmínek předvídaných zvláštními předpisy. Zřejmě není důvod, aby uvedená argumentace neobstála obdobným způsobem i v případě převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání. Lze mít důvodně za to, že nájemní vztah bude považován za součást obchodního závodu. Někdy může mít dokonce rozhodující podíl na stanovení ceny obchodního závodu, neboť místo jeho provozu může mít rozhodující vliv na výnosy z jeho provozu. Stejně tak si lze představit provoz závodu v určitém průmyslovém areálu, který si provozovatel závodu za účelem svého provozu pronajímá, a kde má umístěné výrobní linky a další stroje sloužící výrobě. Například právě v takové situaci bude mít nabyvatel obchodního závodu významný zájem na tom, aby byl zachován nájemní vztah, a aby tento přešel na nabyvatele bez dalšího, neboť jediné tak lze zajistit plynulý provoz obchodního závodu.⁸⁸

V případě, že dojdeme k závěru, že nájemní vztahy jsou součástí podniku, pak je možné ve světle rozsudku Nejvyššího soudu dovodit, že úprava prodeje obchodního závodu obsažená v občanském zákoníku bude úpravou speciální ve vztahu k úpravě obsažené v ustanovení § 2307, tedy že se tato úprava neaplikuje a souhlas pronajímatele nebude podmínkou převodu nájmu v rámci prodeje obchodního závodu. Lze mít za to, že

⁸⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 314/2001, uveřejněný pod číslem 62/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

⁸⁸ GARTŠÍK, Tomáš, Michal GRUBER, Lucie SVAČINOVÁ a Martin OLEJNÍK. Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? *Právní rozhledy*. 2015, 2015(7), 250

opačný závěr by významně oslabil celý institut prodeje obchodního závodu a zasáhl do právní jistoty účastníku právních vztahů.⁸⁹

Uvedený závěr se nijak významně nedotkne práv pronajímatele, neboť „*prodejem závodu se na základních principech nájmu nic nemění (povinnost platit nájem řádně a včas, užívat nemovitost odpovídajícím způsobem, možnost smlouvu vypovědět při neplacení nájemného atd.)*. Jinak řečeno, při nájmu prostor sloužících podnikání je pro pronajímatele (takřka) irelevantní, jaký subjekt mu platí nájem, když ekonomická aktivita v pronajatých prostorách by měla zůstat při prodeji závodu zachována; možnost výpovědi nájmu pro neplacení a dalších zajišťovacích instrumentů (kauce) svědčí při prodeji závodu pronajímateli identicky dle smlouvy, kterou uzavřel s právním předchůdcem kupujícího závodu, a jejíž obsah nepochybně mohl jako kontrahent ovlivnit.“⁹⁰

3.3. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání

3.3.1. Skončení nájmu

Oddíl věnovaný nájmu prostor sloužících podnikání obsahuje rovněž zvláštní úpravu věnovanou skončení nájmu. Dle důvodové zprávy tato ustanovení „*vyhovují zvláštní povaze činnosti realizované v prostoru sloužícím podnikání, jelikož prvky této zvláštní povahy v jiných nájmech neexistují*.“⁹¹ Tato speciální ustanovení však de facto upravují pouze skončení nájmu výpovědí ať už ze strany nájemce či pronajímatele. Na ostatní případy, kdy dojde k ukončení nájemního vztahu, se užijí obecná ustanovení o závazcích či obecná ustanovení o nájmu. Tak může být nájem prostoru sloužícího podnikání ukončen dohodou smluvních stran předvídanou v ustanovení § 1981 občanského zákoníku či odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran dle ustanovení § 2001. Nájemní vztah rovněž zanikne, dojde-li k tzv. splynutí pronajímatele a nájemce v jedné osobě dle ustanovení § 1993. V případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou, pak zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán, neskončil-li do té doby jiným způsobem. Obecná ustanovení o nájmu pak dále předvídají skončení nájmu

⁸⁹ GARTŠÍK, Tomáš, Michal GRUBER, Lucie SVAČINOVÁ a Martin OLEJNÍK. Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? *Právní rozhledy*. 2015, **2015**(7), 250

⁹⁰ GARTŠÍK, Tomáš, Michal GRUBER, Lucie SVAČINOVÁ a Martin OLEJNÍK. Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? *Právní rozhledy*. 2015, **2015**(7), 250

⁹¹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

v případě, že zanikl samotný předmět nájmu, a to konkrétně v ustanovení § 2226.⁹² „Obecnými ustanoveními o nájmu se budou řídit též související otázky, jako je odevzdání předmětu nájmu při skončení nájmu (§ 2225), obnovení nájmu (§ 2230) či prohlídka předmětu nájmu novým zájemcem o nájem v době tří měsíců před skončením nájmu (§ 2233).“⁹³

Zanikne-li věc během doby nájmu, ustanovení § 2226 stanoví, že v takovém případě nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. „Zánik nájmu v důsledku zničení předmětu nájmu je zvláštním případem dodatečné nemožnosti plnění. Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. Zánik nájemního vztahu přichází v úvahu jen v souvislosti s úplným zničením (zánikem) předmětu nájmu, neboť neexistuje-li, nelze jej pronajímat.“⁹⁴ Dojde-li během nájmu k zániku nikoliv celé věci, ale pouze její části, nájemní vztah v takovém případě bez dalšího nezaniká. V takové situaci záleží na nájemci, zda dá pronajímateli výpověď nájmu, pak nájem skončí doručením výpovědi, tedy bez výpovědní doby. Nájemce však může mít zájem na dalším trvání nájemního vztahu, avšak vzhledem k zániku části pronajaté věci bude požadovat slevu z nájemného. Lze mít za to, že uvedená oprávnění nájemci vznikají i v případě, že dojde k zániku části věci, jež není bezprostředně předmětem nájmu, avšak má pro její další užívání významné důsledky. V této souvislosti si lze představit zničení části budovy uvnitř, které se nachází pronajatý prostor, ačkoliv tento zůstane netknutý, může to pro nájemce znamenat nemalé nepříjemnosti či omezení v užívání.⁹⁵

Při skončení nájmu odevzdá nájemce v souladu s ustanovením § 2225 pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání

⁹² KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 386

⁹³ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 386

⁹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009

⁹⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 91

věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím přiměřeně její užívání.

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní dle ustanovení § 2233 nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem. Ustanovení § 2219 odst. 2 platí i zde.

Zákon v ustanovení § 2311 stanoví, že se ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou použijí v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání obdobně. V této souvislosti lze dovodit, že tím nejsou míněna ustanovení upravující výpověď nájmu bytu na dobu určitou, zejména proto, že zákon obsahuje speciální ustanovení výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání. Jelikož se budou obdobně aplikovat pouze ta ustanovení vztahující se na nájem bytu na dobu určitou, lze dospět k závěru, že na nájem prostoru sloužícího podnikání se v důsledku tohoto ustanovení bude obdobně aplikovat ustanovení § 2285 o obnovení nájmu bytu. V důsledku uvedeného bude vyloučena aplikace obecného ustanovení § 2230 o obnovení nájmu.⁹⁶ To znamená, že pokračuje-li nájemce v užívání prostoru sloužícího podnikání po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem prostoru skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby prostor opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Výzva vyžaduje písemnou formu. Ustanovení § 2285 výslovně předvídá možnost, že si smluvní strany ujednájí něco jiného. Smluvní strany si tak mohou sjednat, že se nájem neobnovuje, nebo že se sice obnoví, ale na jinak určenou dobu.

Pokud dojde k platnému a účinnému ukončení nájemního vztahu, avšak nájemce prostor řádně a včas nevyklidí, není pronajímatel oprávněn bez dalšího prostor vyklidit svépomocí, přestože se v konkrétním případě jedná o trvalý protiprávní stav. Dle ustanovení § 14 občanského zákoníku si může každý přiměřeným způsobem pomoci ke svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. V této souvislosti se uplatní závěr nejvyššího soudu, který dovodil, že *i*

⁹⁶ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V. 1.* vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1346

když po ukončení nájmu byl nájemce povinen nebytové prostory pronajímateli předat a neučinil tak, nepřísluší pronajímateli právo k uplatnění svémoci formou jejich vyklizení. Svépomoc nepřipadá do úvahy při pokojném, byť protiprávním stavu. Pronajímatel by tak mohl svémocně postupovat v případě odvracení hrozící škody a jeho zásah by musel být přiměřený.⁹⁷ Ustanovení § 2234 zakládá právo pronajímatele zadržet na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

3.3.2. Ukončení nájmu výpovědí – výpovědní důvody

Způsob ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí nájemcem či pronajímatelem se bude lišit s ohledem na to, zda se jedná o nájem na dobu určitou či neurčitou. Pro posouzení nájmu jako nájmu uzavřeného na dobu určitou je relevantní ujednání o době pouze v případě, že je také sjednáno, že (nejpozději) uplynutím takové doby nájem skončí. Pokud je ve smlouvě sjednán zvláštní režim zániku právního vztahu nájmu po dobu např. prvních pěti let oproti způsobům ukončení vztahů v následujícím období, tak takové ujednání není relevantní pro závěr, že se jedná o nájem na dobu určitou.⁹⁸

V případě nájmu sjednaných na dobu určitou se aplikují ustanovení § 2308 až 2311. „Pro nájem na dobu určitou je typické, že je možné jej vypovědět pouze z důvodů stanovených zákonem nebo z důvodů ujednaných ve smlouvě, je-li současně ujednána výpovědní doba. Není-li naplněn zákonný důvod a strany si výpovědní důvody nesjednaly, není možné jednostranně nájem skončit před uplynutím doby jeho trvání.“⁹⁹ Takové zákonné důvody, ze kterých může nájemce vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání před uplynutím sjednané doby, obsahuje ustanovení § 2308. Nájemce je tak oprávněn nájem vypovědět, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

⁹⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007

⁹⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99

⁹⁹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V. 1.* vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1331

Otázkou zůstává, co se rozumí pod „ztrátou způsobilosti k činnosti“. Jelikož předchozí právní úprava obsahovala obdobný výpovědní důvod, kdy v ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona o nájmu nebytových prostor, se stanovilo, že nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro niž si nebytový prostor najal, nabízí se přihlídnout k výkladu tohoto ustanovení dosaženého soudní praxí. Nejvyšší soud tak například ve svém rozhodnutí uvádí, že přestože „*ustanovení výslovně nevymezuje, co se rozumí "ztrátou způsobilosti k provozování činnosti" v pronajatých nebytových prostorách, ze smyslu zde upraveného výpovědního důvodu vyplývá, že je třeba ji spojovat se ztrátou způsobilosti k provozování podnikatelské činnosti, vykonávané buď na základě živnostenského oprávnění, nebo za podmínek stanovených zvláštními předpisy.*“¹⁰⁰

Přičemž Nejvyšší soud v tomto svém rozhodnutí dospěl k závěru, že za takový výpovědní důvod je třeba považovat i situaci, kdy dojde k pozastavení podnikatelského oprávnění nájemce. Dle jiného rozhodnutí Nejvyššího soudu nebude naplněn výpovědní důvod ztráty způsobilosti k činnosti v případě, že nájemce má další podnikatelská oprávnění, na základě kterých může činnost v prostoru vykonávat.¹⁰¹ V této souvislosti je však třeba brát ohled na způsob jakým byla činnost, za účelem jejíhož výkonu byl nájem sjednán, vymezena v nájemní smlouvě. V případě, že na základě nájemní smlouvy byla a je v prostoru vykonávána pouze ta činnost, k níž zaniklo nájemci podnikatelské oprávnění, mohl by výkon jiných činností, k nimž má nájemce jiná podnikatelská oprávnění vést ke změně činnosti popřípadě způsobu a podmínek jejího výkonu. V takovém případě potřebuje nájemce souhlas pronajímatele.¹⁰²

Dalším důvodem uvedeným v ustanovení § 2308, pro který může nájemce vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, je skutečnost, že najatý prostor přestane být způsobilý k činnosti, k níž byl určen. Takové určení prostoru bude vyplývat přímo z nájemní smlouvy popřípadě z obvyklého účelu, k němuž se prostor užívá. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci věc tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a dále ji udržovat v takovém stavu,

¹⁰⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, uveřejněný pod číslem 43/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

¹⁰¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007

¹⁰² ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1334

aby takovému užívání mohla dále skutečně sloužit. Je však možné, že prostor se stane nezpůsobilý k užívání v důsledku okolnosti, která je nezávislá na vůli pronajímatele. Jedná se tedy o objektivní okolnosti, kdy zavinění pronajímatele nehraje žádnou roli. Pokud nájemce nemůže v prostoru vůbec vykonávat činnost, za jejímž účelem si prostor najal, a to z důvodu, že pronajímatel neplní výše uvedené povinnosti, pak se jedná o zvlášť závažné porušení pronajímatelových povinností, které zakládá oprávnění nájemce nájem vypovědět okamžitě bez výpovědní doby.

Naproti tomu ustanovení § 2308 písm. b) předpokládá „objektivní důvody jako např. vznik nezpůsobilosti v důsledku živelních pohrom (požár způsobený bleskem, povodeň), hygienické závadnosti (např. azbest), popř. i změny právních předpisů (např. změna požadavků na prostory, v nichž je provozováno restaurační zařízení).¹⁰³ Závěr o nezpůsobilosti prostor vychází z faktického stavu a není podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.“¹⁰⁴ Naopak nájemce nebude mít právo nájem vypovědět, stane-li se prostor nezpůsobilý v důsledku jednání nájemce či třetí osoby, které nájemce umožnil prostor užívat.¹⁰⁵

Nájemce nebude mít právo výpovědi podle ustanovení § 2308, byl-li prostor v nezpůsobilém stavu již při předání. V takovém případě se může nájemce pouze domáhat práv z vadného plnění podle § 2208. Smluvní strany se také mohou přímo dohodnout na tom, že nájemce převezme předmět nájmu, ačkoliv ještě není způsobilý k užívání, a sám se postará o jeho úpravu či jakékoliv jiné nezbytné opravy tak, aby věc, resp. pronajatý prostor ke sjednanému užívání přizpůsobil. Vzhledem k tomu, že takové ujednání oboustranným projevem vůle smluvních stran a nájemce výslovně souhlasí s převzetím prostoru v nezpůsobilém stavu, tak v takovém případě rovněž nebude mít nájemce právo nájem vypovědět dle ustanovení § 2308.¹⁰⁶

Kromě samotné nezpůsobilosti prostoru sloužícího podnikání je pro možnost nájemce nájem vypovědět dále nezbytné, aby byla naplněna podmínka, že pronajímatel nájemci nezajistil odpovídající náhradní prostor. Aby pronajímatel splnil svou povinnost

¹⁰³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1334

¹⁰⁴ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005

¹⁰⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 504

¹⁰⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 504

poskytnout odpovídající náhradní prostor, musí se jednat o takový prostor a v takové časové souslednosti s nastalou nezpůsobilostí původního prostoru, aby nájemce mohl de facto nerušeně pokračovat ve své podnikatelské činnosti, jedině v takovém případě bude naplněn účel takového náhradního prostoru. Pronajímatel je tak povinen zajistit náhradní prostor jednak v co možná nejkratší době bezprostředně poté co je zjištěna nezpůsobilost předmětného pronajatého prostoru a dále je třeba, aby takový prostor splňoval určité kvalitativní požadavky.¹⁰⁷ „Odpovídajícím náhradním prostorem bude zásadně prostor určený k provozování téže činnosti, k jejímuž výkonu byl určen původní předmět nájmu. Náhradní prostor musí současně splňovat i další parametry, které splňoval původní předmět nájmu, zejména z hlediska velikosti, umístění, přístupu, vybavení apod.“¹⁰⁸

Naopak právo nájemce vypovědět nájem z důvodu nezpůsobilosti prostoru ke smluvené činnosti není podmíněno předchozím oznámením nevyhovujícího stavu prostoru pronajímateli. To znamená, že porušení notifikační povinnosti předvídané v ustanovení § 2208 neplatnost výpovědi nezpůsobuje.¹⁰⁹ Tento závěr se však neuplatní, pokud se v pronajatém prostoru vyskytne vada, která nedosahuje takové intenzity, že by způsobovala absolutní nezpůsobilost tohoto prostoru k užívání dle nájemní smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen vadu oznámit pronajímateli a umožnit mu opravu k odstranění této závady.¹¹⁰ Nájemce přitom není oprávněn bez dalšího nájem vypovědět.

Za dobu, po kterou nájemce nemohl využívat předmět nájmu, popřípadě náhradní prostor, má nájemce právo na slevu z nájmu. To znamená, že vypověděl-li nájemce nájem z důvodu nezpůsobilosti prostoru k výkonu činnosti, není nájemce povinen platit pronajímateli nájemné během výpovědní doby. To neplatí, pokud pronajímatel odstraní vady, pro které se prostor stal nezpůsobilý nebo pokud zajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.¹¹¹

¹⁰⁷ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 392

¹⁰⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 392

¹⁰⁹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005

¹¹⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2005, sp. zn. 25 Cdo 1582/2004

¹¹¹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1335

Nájemce je konečně oprávněn vypovědět nájem dle ustanovení § 2308, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci. Zda se v konkrétním případě jedná o hrubé porušení povinností, bude nutno posuzovat s ohledem na okolnosti každého jednotlivého případu. Nejvyšší soud nicméně nabízí jisté vodítko ve svém rozhodnutí, kde uvádí, že pro posouzení porušení povinnosti jako hrubého porušení, není nezbytné, aby k takovému jednání došlo opakovaně, postačí, že jednání má určitou intenzitu, kterou lze již vnímat jako hrubé porušení povinností.¹¹² „V každém případě ale musí jít o porušení povinností svou intenzitou méně závažné než to, které je zákonným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby. Může jít o porušování některých ze základních povinností pronajímatele podle § 2205, které nedosahuje intenzity důvodu okamžité výpovědi. Jako příklad lze uvést porušení povinnosti udržovat věc ve způsobilém stavu, které bude spočívat v tom, že pronajímatel, ač řádně a včas upozorněn, nehodlá provést opravu věci a vada ztěžuje užívání věci, nikoli však zásadním způsobem.“¹¹³ Smluvním stranám je samozřejmě i zde dána možnost, aby si v nájemní smlouvě přímo stanovily, co bude považováno za hrubé porušení povinností, jež zakládá právo vypovědět nájem se stanovenou výpovědní sobou.

Pronajímatel má v souladu s ustanovením § 2309 právo vypovědět nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pronajímatel má rovněž právo nájem vypovědět porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože je pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Takové odstranění či přestavba nemovité věci, v níž se prostor nachází, může být buď iniciována samotným pronajímatelem, nebo mu taková povinnost může vyplývat z příslušných právních předpisů popřípadě z rozhodnutí orgánů veřejné moci. Co se týče zásahu pronajímatele v podobě úpravy či přestavby předmětu nájmu nebo nemovité věci, v níž se prostor nachází, pak v tomto případě musí být dána objektivní potřeba

¹¹² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003

¹¹³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1336

takového zásahu. Pronajímatel totiž dle ustanovení § 2209 není oprávněn libovolně pronajatou věc během trvání nájemního vztahu měnit. Objektivní potřeba činit změny na věci tak může zpravidla nastat v případě, že pronajímateli bude taková změna nařízena rozhodnutím orgánu veřejné moci.¹¹⁴

Příčemž „výpověď nájmu mohou odůvodnit pouze změny a úpravy tak zásadního charakteru, za jaké je považována přestavba nemovitosti. Tou je třeba rozumět zásahy do konstrukční a technologické části stavby, které mají zpravidla za následek změnu technických parametrů nebo i změnu funkce a účelu stavby. Přestavba navíc musí bránit dalšímu užívání předmětu nájmu, a to nikoli krátkodobě (např. po dobu jejího provádění), ale i do budoucna.“¹¹⁵

Jedná-li se o povinnost odstranit stavbu či provést jiné úpravy či opravy zakládající výpovědní důvod ze strany pronajímatele, musí se jednat o takové jednání a zásahy pronajímatele, které nemohl a ani nemusel pronajímatel předvídat při uzavírání nájemní smlouvy. V opačném případě pronajímatel nemá právo nájem vypovědět. Stejně tak nemůže pronajímatel dát nájemci výpověď za okolností, kdy potřebu přestavby, opravy či dokonce odstranění stavby zapříčinil pronajímatel svým jednáním nebo opominutím, např. v případě, kdy dlouhodobě zanedbával povinnosti předmětnou nemovitost udržovat.¹¹⁶

Druhým výpovědním důvodem upraveným v ustanovení § 2309 je hrubé porušení povinností nájemcem. V této souvislosti se uplatní stejné principy posouzení, zda se jedná o hrubé porušení jako v případě ustanovení § 2308, které předpokládá hrubé porušování povinností pronajímatelem a v důsledku toho oprávnění nájemce nájem vypovědět. To znamená, že posouzení, zda takové porušení povinností dosahuje potřebné intenzity, se bude posuzovat případ od případu. Takové posouzení však bude vždy z jedné strany omezeno důvody zakládajícími právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště hrubým způsobem. V případě výpovědního důvodu dle ustanovení § 2309 tedy půjde o porušení

¹¹⁴ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 398

¹¹⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 398

¹¹⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 507-508

povinností menší intenzity. Na rozdíl od ustanovení § 2308 uvádí § 2309 dva demonstrativní příklady takového hrubého porušení povinností nájemcem.

Prvním z nich je případ, kdy nájemce bez souhlasu pronajímatele opatří nemovitost štíty či jinými znameními. Tento výpovědní důvod je však naplněn až když nájemce znamená neodstraní, přestože k tomu byl pronajímatelem vyzván. Pronajímatel rovněž musí ve výzvě k odstranění poskytnout k tomu, až tak nájemce učinil dostatečnou lhůtu. Neodstraní-li nájemce znamená ve lhůtě určené pronajímatelem ve výzvě ke zjednání nápravy, dopouští se tím hrubého porušení svých povinností a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Stanovení přiměřené lhůty je třeba zvážit s ohledem na objektivní možnost nájemce v takovém čase nápravu zjednat. Namítne-li nájemce neplatnost výpovědi, bude na soudu, aby mimo jiné přezkoumal právě i přiměřenost poskytnuté lhůty.¹¹⁷

Druhým demonstrativně uvedeným případem hrubého porušení povinností nájemcem je prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání delší než jeden měsíc. Prodlení delší než jeden měsíc přitom znamená prodlení trvající minimálně měsíc a jeden den. Pro určení, zda je nájemce skutečně v takto dlouhém prodlení, je rozhodné určit termín splatnosti nájemného či zálohy na služby či jiné sjednané platby, k níž je nájemce dle nájemní smlouvy povinen. Neupraví-li si smluvní strany splatnost jednotlivých plateb, pak se budou aplikovat ustanovení občanského zákoníku (§ 2218 a 2303 ve spojení s § 2251 odst. 1). Není rozhodné, zda je nájemce v prodlení ohledně celého nájemného, popř. zálohy na služby, či ohledně pouze části. V této souvislosti je však třeba opět pamatovat na obecný korektiv dobrých mravů, neboť za situace, kdy pronajímatel vypoví nájem z důvodu, že nájemce dluží nájemné s tím, že dlužné nájemné představuje spíše nepatrnou část ve vztahu k řádně uhrazené částce, pak takový výpověď může být pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatná. Neplatná bude výpověď rovněž za situace, kdy prodlení nájemce de facto způsobí pronajímatel, například tím, že mu nevystavil fakturu.¹¹⁸

V souvislosti s neplatností výpovědi pro rozpor s dobrými mravy je dále třeba vzít v úvahu zavedenou praxi smluvních stran. „*V souzené věci se účastníci fakticky*

¹¹⁷ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1343

¹¹⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 399-400

*odchýlili od ujednání smlouvy tak, že žalobkyně jako nájemce pravidelně dlouhodobě platila nájemné za souhlasu žalované teprve po vystavení faktury, bez zřetele na splatnost dle písemně uzavřené nájemní smlouvy. Pokud takto oba účastníci dlouhodobě akceptovali stav zcela odlišný od jejich písemné smlouvy ohledně způsobu a splatnosti nájemného a žalovaná dala následně výpověď žalobkyni z důvodu porušení způsobu a splatnosti nájemného ujednaných účastníky v jejich písemně uzavřené nájemní smlouvě, jedná se u žalované jako pronajímatele o výkon práva v rozporu s dobrými mravy.*¹¹⁹

Nájemce má ve všech případech, kdy považuje jakoukoliv platbu, k níž je dle nájemní smlouvy povinen, za spornou či jakkoliv pochybnou, možnost, v souladu s ustanovením § 2303 ve spojení s § 2251 odst. 1 a § 2253, složit tuto spornou částku do notářské úschovy. Pronajímatel pak není oprávněn nájem vypovědět z důvodu prodlení s úhradou některé z plateb.¹²⁰

Jiné jednání nájemce, jímž se dopustí hrubého porušení svých povinností, může spočívat například v uzavření podnájemní smlouvy se třetí osobou bez souhlasu pronajímatele. Kvalifikace takového jednání jako jednání působící vážnější újmu je obsažena v ustanovení § 2215 odst. 1, čímž je zároveň založen výpovědní důvod pro hrubé porušení povinností nájemce, chová-li se nájemce zde předvídaným způsobem a zřídí-li třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu, aniž by si vyžádal souhlas pronajímatele.¹²¹ „*Dalším výpovědním důvodem bude porušení povinností nájemce podle § 2304. Pokud nebude odstraněn protiprávní stav přes výzvu pronajímatele, bude naplněn výpovědní důvod podle § 2309 písm. b), když půjde o hrubé porušení povinností nájemcem. Je třeba přihlídnout k tomu, že nepodstatné změny (§ 2304 odst.2) nejsou vůbec porušením povinností.*“¹²²

Ustanovení občanského zákoníku stanovující důvody, pro které je možné nájem vypovědět, jsou dispozitivní povahy. To znamená, že smluvní strany mohou některé z důvodů vyloučit či je naopak smluvně rozšířit. Smluvní strany mohou rovněž smluvní založit oprávnění té které strany, popř. každé z nich, vypovědět nájemní smlouvu bez

¹¹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2004, sp. zn. 28 Cdo 971/2004

¹²⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 399-400

¹²¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 509

¹²² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 509

uvedení důvodu, resp. oprávnění nájem vypovědět z jakéhokoliv důvodu. V takovém případě jsou však smluvní strany povinny ve smlouvě rovněž sjednat délku výpovědní doby pro všechny případy, kdy je některá ze smluvních stran oprávněna dát výpověď. Nedodrží-li smluvní strany tuto podmínku a délku výpovědní doby smluvně neupraví, pak jsou bez ohledu na sjednání výpovědních důvodů nad rámec zákona omezeny právě jen na zákonné výpovědní důvody.¹²³

V případě, že některá ze smluvních stran nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou vypoví z některého zákonného výpovědního důvodu, je výpovědní doba tříměsíční, nedohodnou-li se strany jinak. Smluvním stranám je rovněž ponecháno určení počátku běhu výpovědní doby. Jestliže nájemní smlouva o takovém ujednání mlčí, výpovědní doba počne běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi vypovídající straně. Pro stanovení konce výpovědní doby se pak užijí obecná ustanovení občanského zákoníku o počítání času, tedy konec výpovědní doby připadne na den, jež se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, kdy doba počala běžet. K tomuto dni pak končí i nájem.¹²⁴

Nájem prostoru sloužícího podnikání uzavřený na dobu neurčitou, nebo nájem uzavřený na dobu určitou, uplynulo-li od účinnosti smlouvy více než padesát let, lze ukončit výpovědí kterékoliv ze smluvních stran a to z jakéhokoliv důvodu. V takovém případě trvá výpovědní doba dle zákona šest měsíců. Ze šestiměsíční výpovědní doby však stanoví zákon výjimku, má-li smluvní strana pro výpověď nájmu vážný důvod. V takovém případě se uplatní zkrácená tříměsíční výpovědní doba. Občanský zákoník přitom dále výslovně nevymezuje, kdy už je možné mluvit o vážném důvodu a kdy je výpovědní důvod kvality „dostatečné vážnosti“ nedosahuje. Lze mít za to, že takovými vážnými důvody, budou výpovědní důvody uvedené v ustanoveních § 2308 a § 2309 stejně jako důvody obsažené v § 2287 a § 2288. Tím se však možnosti potenciálních vážných důvodů, pro které může strana vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době, nevyčerpává a mohou tak být nastat i jiné vážné osobní důvody některé ze smluvních

¹²³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1336

¹²⁴ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 402

stran. Posouzení se tak bude vyvíjet zejména spolu s vývojem soudní judikatury k této otázce.¹²⁵

Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. To znamená, že v případě, že některá ze smluvních stran vypoví nájem z důvodů, jež mohla druhá smluvní strana předpokládat, zejména stane-li se tak za okolností, jež druhé smluvní straně byly již předem známy, pak se uplatní zkrácená výpovědní doba, bez ohledu na skutečnost, že takový nájemní vztah trval déle než pět let. Obdobná situace nastane v případě porušení povinností vyplývajících z nájmu některou ze smluvních stran, neboť v takovém případě se jistě ta smluvní strana, která porušuje povinnosti, nemůže proti výpovědi bránit s námitkou, že ji nemohla očekávat.¹²⁶

Nájem prostoru sloužícího podnikání bez ohledu na skutečnost, zda byl sjednán na dobu určitou či neurčitou, bude nadále možné vypovědět i bez výpovědní doby dle obecných ustanovení o nájmu, budou-li zde předpokládané podmínky naplněny. Porušuje-li tak strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo dle ustanovení § 2232 vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Toto ustanovení je jakýmsi obecným výpovědním důvodem pro výpověď nájmu na dobu určitou i neurčitou, jež zakládá právo nájemci i pronajímateli za daných okolností nájem ukončit. Předpokládá se, že mohou nastat takové okolnosti, jež nejsou výslovně zákonem či smlouvou předvídané, avšak není možné na některé ze stran nájemního vztahu spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračovala. Pro platnost výpovědi dané podle tohoto ustanovení je nezbytné kumulativní splnění obou podmínek, tedy druhá strana musí porušovat své povinnosti zvláště závažným způsobem a v příčinné souvislosti k tomu takovým jednáním způsobuje značnou újmu.¹²⁷ *„Újmou je zásah do majetkových a nemajetkových práv druhé smluvní strany. Může jít o škodu, která vzniká smluvní straně. Může jít o poškození pronajaté věci nebo věci nájemce, ušlý zisk, ale i*

¹²⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 405-406

¹²⁶ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 406

¹²⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 329-330

vznik povinnosti pronajímatele hradit újmu třetí osobě. Může jít ale i o náklady vynaložené k zabránění vzniku škody. Může jít ale i o jiné obtíže, které svým porušováním povinností druhá strana působí, např. obtěžování zápachem a hlukem, ztrátu času vyřizováním stížností či řešením porušení povinností. ¹²⁸

Aby měla smluvní strana právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, nestačí vznik samotné újmy, ale musí se jednat o značnou újmu, To znamená, že se vyžaduje určitá intenzita protiprávního jednání druhé smluvní strany, resp. jejího následku. Pro porovnání je možné přihlídnout k ostatním ustanovením zákona, jež uvádí jiné konkrétní případy, kdy je jedna ze stran oprávněn nájem vypovědět nájem bez výpovědní doby. V případě výpovědi dle tohoto ustanovení § 2232 se tak pravděpodobně bude jednat o závažná porušení povinností jedné ze stran obdobné intenzity. Přičemž jak pro posouzení této rozhodné kvalitatívni stránky porušení povinností stejně jako způsobené újmy, lze rovněž přihlídnout k hlediskům trvání protiprávního jednání a nastalé újmy, zda byla druhá ze stran vyzvána k tomu, aby se nadále takového jednání zdržela či odstranila vzniklý nežádoucí stav či následek a dále například k úsilí, jež musí strana sama vyvinout k nápravě vzniklé újmy. ¹²⁹

„Judikatura dospěla k závěru, že právo nájem vypovědět nepodléhá promlčení (NS 26 Cdo 78/2010), a to ani tehdy, když k výpovědi dochází na základě zákonem nebo smlouvou předpokládané právní skutečnosti, která posléze pomíjí. K době, která uplynula od vzniku výpovědního důvodu do dne výpovědi, soud přihlíží (jen) při úvaze, zda je výpověď z nájmu v rozporu s dobrými mravy. ¹³⁰

3.3.3. Výpověď

Výpověď je jednostranným právním úkonem, pro který není zákonem stanovená forma, to znamená, že může být učiněn písemně nebo ústně. Je-li nájem vypovězen, skončí uplynutím výpovědní doby, nejedná-li se o případ okamžité výpovědi bez výpovědní doby, v takovém případě končí oznámením či doručením výpovědi druhé straně. Je-li na straně, jež je adresována výpověď z nájmu, více subjektů, pak je třeba, aby tato byla

¹²⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 331

¹²⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 331

¹³⁰ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1338

prokazatelně doručena všem. Nicméně zdržují-li se všechny subjekty na společné adrese, pak postačí, aby výpověď byla zaslána pouze v jednom vyhotovení na tuto společnou adresu s tím, že postačí, převezme-li zásilku jeden ze subjektů, jimž je výpověď takto adresována. V takovém případě lze totiž předpokládat, že adresát, který zásilku převzal, s jejím obsahem seznámí i ostatní.¹³¹

Nejvyšší soud přitom ve svém rozhodnutí stanovil, že „účinnost adresovaných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice. Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze ztotožňovat s pojmem doručení ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost adresáta seznámit se s jemu adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením dopisu či telegramu obsahujícího projev vůle do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení o uložení takové zásilky do poštovní schránky, nabyl adresát úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit.“¹³²

Při výpovědi nájmu je třeba dbát na to, zda výpověď splňuje určité obsahové požadavky. V důsledku jejich absence či neúplnosti by totiž výpověď nemusela být platná a tudíž by byla neúčinná. V této souvislosti je předně třeba, aby obsah výpovědi byl obecně dostatečně určitý, zejména aby bylo bezpochyby jasné, kdo takové právní jednání činí a jakého konkrétního nájemního poměru se týká. Nadto z výpovědi musí jednoznačně vyplývat vůle osoby ukončit nájemní poměr a dále musí být uveden důvod, pro který tak činí.¹³³ Povinnost odůvodnit výpověď nájmu na dobu určitou vyplývá z ustanovení § 2310, které rovněž stanoví, že výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Požadavek na odůvodnění výpovědi souvisí s možností přezkumu oprávněnosti výpovědi. Nastane-li situace, kdy výpovědní důvod uvedený ve výpovědi nebyl skutečně naplněn, je taková výpověď neoprávněná a tudíž neplatná. Má-li vypovídající strana za to, jí byla dána výpověď neoprávněně, musí vznést námitky,

¹³¹ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1332

¹³² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004

¹³³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1337

neplatnost výpovědi nenastává bez dalšího. Pokud strana vypoví nájem a výpověď řádně neodůvodní, taková výpověď je neplatná. Neplatnost výpovědi je ovšem pouze relativní, vypovídající strana se tedy opět musí neplatnosti dovolat. Přičemž bude na vypovídající straně, aby prokázala, že výpověď obsahuje dostatečně určitě vyložené důvody, pro jejichž naplnění byla výpověď dána.

Požadavkem na odůvodnění výpovědi se má na mysli, dostatečně určitě popsané skutkové okolnosti, resp. jednání vypovídající strany naplňující výpovědní důvod. Tento může však také vyplývat například z předchozího jednání smluvních stran, zejména byla-li vypovídající strana upozorněna na své protiprávní jednání s výzvou, aby nadále od takového jednání upustila a byla-li zároveň upozorněna na možná následky v podobě výpovědi nájmu, jestliže od dalšího nežádoucího jednání přes výzvu neupustí. Právě uvedené se neuplatní v případě, že si smluvní strany v nájemní smlouvě sjednaly možnost výpovědi bez uvedení důvodu.¹³⁴

Další nezbytnou náležitostí výpovědi, je-li učiněna v písemné formě, je označení adresáta. Jak uvádí Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, *„jednostranné adresné právní úkony ke svému vzniku vyžadují, aby byly učiněny vůči subjektům, jejichž právních poměrů se mají dotýkat. Pojmovým znakem jednostranného písemného právního úkonu tedy je, že je v něm především označen adresát tohoto úkonu - tj. příslušný subjekt, jemuž je úkon určen a jemuž teprve dojitím takového úkonu mohou vzniknout odpovídající práva či povinnosti. Není-li v takovém úkonu adresát seznatelným způsobem uveden v tom smyslu, že právě jemu je tento úkon určen (adresován), nejde logicky o úkon adresný. V takovém případě adresný právní úkon ani nevzniká a jako neadresný projev vůle není proto způsobilý vyvolat žádné právní účinky v poměrech subjektu, který v něm není jako adresát právního úkonu označen. Proto ani skutečnost, že se takový - bez označení adresáta neadresný právní úkon - dostane do dispozice či dosahu odpovídajícímu subjektu právního vztahu, resp. že se příslušný subjekt dozví, že takový úkon byl učiněn, nemůže nic změnit na tom, že takový úkon jako adresný právní úkon nevznikl.“*¹³⁵

¹³⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 511-512

¹³⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009

Pro posouzení platnosti a účinnosti výpovědi nájmu je dále rozhodující trvání výpovědního důvodu v době doručení popřípadě oznámení výpovědi. „*Judikatura dospěla k závěru, že má-li výpověď sankční povahu – tj. postihuje se jí porušení určitých povinností, nemusí výpovědní důvod (protiprávní stav vyvolaný porušením povinností) trvat i v době jejího doručení. Postačí, že k porušení povinnosti došlo před dáním (doručením) výpovědi. Případné následné splnění povinností v době před tím, než bude výpověď doručena, může mít jen význam pro posouzení, není-li taková výpověď v rozporu s dobrými mravy, a tudíž neplatná.*“¹³⁶ Oproti tomu, je-li dána výpověď nájmu nikoliv pro porušení povinností nájemce či pronajímatele, ale z důvodu určitého trvajícího stavu, pak je nezbytné, má-li výpověď být platná, aby takový stav trval i v době doručení výpovědi.¹³⁷

Pro nájemní vztahy uzavřené před účinností nového občanského zákoníku, platí, že jejich obsah a skončení se řídí již tímto novým občanským zákoníkem. Pro nájmy prostor sloužících podnikání uzavřených do 31. 12. 2013 tak platí, že ačkoliv na jejich vznik a navazující otázky jako např. platnost, se aplikuje zákon o nájmu nebytových prostor a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tak způsoby jejich skončení, zejména výpovědní důvody se již nadále řídí pouze novým občanským zákoníkem.¹³⁸

3.3.4. Obrana proti podané výpovědi

Ustanovení § 2314 občanského zákoníku zakládá právo vypovídané strany vznést proti výpovědi námitky, a to do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena. Námitky vyžadují písemnou formu. Takové právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne, nevznese-li vypovídaná strana námitky včas. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

¹³⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009

¹³⁷ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1333

¹³⁸ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1338

Námitky nejsou institutem sloužícím k přezkumu výpovědi po všech stránkách. Námitky tak neslouží k přezkoumání např. platnosti dané výpovědi, ať už po formální či obsahové stránce, což mimo jiné znamená, že takový přezkum platnosti výpovědi není omezen lhůtami uvedenými v ustanovení § 2314. Námitky zakládají právo vypovídané straně zpochybnit toliko oprávněnost dané výpovědi. To znamená, že vypovídaná strana musí v takových námitkách tvrdit, že druhá strana nebyla oprávněna nájem vypovědět, nejčastěji tak bude zpochybňovat naplnění výpovědního důvodu.¹³⁹

„Z procesního hlediska realizuje vypovídaná strana své právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi, a to z důvodu její neoprávněnosti. Není nutné prokazovat naléhavý právní zájem.“¹⁴⁰ Je-li zahájen spor o oprávněnosti výpovědi, mohou smluvní strany rovněž uplatnit vzájemným návrhem podaným u soudu i jiná další plnění z nájemní smlouvy, jako např. dlužné nájemné popř. uplatnit návrh na vyklizení prostoru.¹⁴¹

V souvislosti se soudním přezkumem podané výpovědi může být problematická otázka vyklizení pronajatého prostoru v době, než bude soudem o platnosti či neplatnosti výpovědi rozhodnuto. Zákon tuto otázku výslovně neupravuje a tak je třeba mít za to, že ačkoliv se nájemce domnívá, že výpověď nebyla dána oprávněně a tudíž nájemní vztah trvá, a za účelem autoritativního potvrzení takové neoprávněnosti výpovědi podal žalobu k soudu, je i v takovém případě nájemce povinen prostor vyklidit uplynutím výpovědní doby (za předpokladu, že dříve nebude soudem rozhodnuto). Nicméně pronajímatel nabývá exekuční titul, jež by mu dával právo vynutit si vyklizení prostoru, až právní mocí rozhodnutí soudu, jež by oprávněnost a platnost výpovědi potvrdil. Jiná situace nastane v případě, že smluvní strany uzavřely nájemní smlouvu ve formě notářského zápisu s doložkou vykonatelnosti vzhledem k závazku nájemce prostor po skončení nájmu vyklidit. V takovém případě se pronajímatel může domáhat i nuceného vyklizení prostoru, přestože ještě není zřejmé, zda spor o oprávněnost výpovědi vyhraje. Takový postup může mít i pro pronajímatele případné důsledky, neboť rozhodne-li soud, že nájemní vztah nebyl řádně ukončen a tudíž nadále trvá, může nájemce žádat po

¹³⁹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 409

¹⁴⁰ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1353

¹⁴¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014).* Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 519

pronajímateli náhradu škody, jež mu pronajímatel způsobil tím, že se nájemce musel prostor vystěhovat.¹⁴²

Dle ustanovení § 2313 vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. „*Fikce platnosti podle tohoto ustanovení konvaliduje důvody absolutní či relativní neplatnosti výpovědi.*“¹⁴³ Přičemž není jednoznačné, zda se domněnka uplatní v případě, že nájemce dává najevo nesouhlas s výpovědí, zejména v případě, vznese-li ve lhůtě námitky proti výpovědi, avšak zároveň prostor v souladu s výpovědí vyklidí.

V této souvislosti někteří autoři uvádí, že „*zákon zdůrazňuje, že nájemce nemá v takovém případě možnost postupu podle § 2314, když je výpověď přijata bez námitek. Tím, že nájemce prostor vyklidí, uznává právo pronajímatele.*“¹⁴⁴ Obdobně pak někteří tvrdí, že „*uplatnění fikce platnosti a oprávněnosti výpovědi podle § 2313 nelze vzhledem k bezvýjimečné formulaci § 2213 vyloučit ani v případech, kdy nájemce sice vznese v průběhu výpovědní doby proti výpovědi námitky podle § 2314, avšak následně – ať již z jakýchkoli důvodů – předmět nájmu vyklidí v souladu s výpovědí. Považuje-li tedy nájemce výpověď pronajímatele za neplatnou či neoprávněnou, neměl by předmět nájmu vyklízet a odevzdávat pronajímateli v souladu s výpovědí, a to ani v případě, že již během výpovědní doby vznesl proti výpovědi námitky podle § 2314.*“¹⁴⁵

Oproti tomu jiní autoři se přiklání k názoru, že taková „*fikce platnosti výpovědi se logicky nepoužije v případě, že nájemce v zákonné lhůtě vznese proti výpovědi námitky podle § 2314, popř. jinak proti výpovědi brojí (např. namítá nicotnost výpovědi nebo její neplatnost z jiného důvodu než neoprávněnosti). Bylo by proti smyslu komentovaného ustanovení, aby bylo použito v případě, že nájemce otevřeně proti výpovědi brojí.*“¹⁴⁶

¹⁴² ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1353-1354

¹⁴³ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1350

¹⁴⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8; s. 516

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 408

¹⁴⁶ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9; s. 1350

Dle mého názoru by bylo příliš formalistické vykládat ustanovení § 2313 tím způsobem, že přestože nájemce řádně a v zachovalé lhůtě podal námitky dle ustanovení § 2314, avšak následně z jakéhokoliv důvodu prostor nájmu vyklidil v souladu s výpovědí, uznal tím platnost výpovědi a nemá nadále možnost se proti této bránit. Mám za to, že předvídaná domněnka se uplatní v případě, kdy nájemce nepodá námitky po doručení výpovědi a prostor nájmu v souladu s výpovědí vyklidí. V takovém případě by se měla uplatnit fikce, že nájemce výpověď uznal a přijal bez námitek, přestože mu ještě neuplynula lhůta k tomu, aby námitky podal, a tím de facto o toto právo přišel. Takový výklad by byl v souladu s účelem ustanovení, který podle mne spočívá v zajištění právní jistoty smluvních stran.

Nicméně s ohledem na výše uvedené neshody ohledně výkladu ustanovení § 2313 lze doporučit, aby nájemce prostory vyklidil, avšak s jistým krátkým prodlením oproti termínu vyplývajícímu z výpovědi dané pronajímatelem. Tak bude právo nájemce podat proti výpovědi námitky zachováno, aniž by byla naplněna zákonná fikce obsažena v ustanovení § 2313, a nájemce bude rovněž chráněn proti případným nárokům pronajímatele v případě, že bude výpověď shledána jako oprávněná, neboť nájemce prostor v reakci na výpověď fakticky vyklidil.¹⁴⁷ Smluvní strany mají rovněž možnost aplikaci této zákonné fikce dopředu smluvně vyloučit.

Soudní praxe dovodila, že vyklizení nemovitosti předpokládá rovněž její faktické předání vlastníkovu (např. předáním klíčů), tzn. v případě, že nájemce z prostoru odstraní všechny své věci a uvede jej do stavu, v jakém byl, když jej přebíral, avšak vlastníkovu jej nepředá, pravděpodobně by taková situace musela být posouzena jako, kdyby nájemce prostor nevyklidil.¹⁴⁸ Naopak pouhé faktické vyklizení předmětného pronajatého prostoru nemá za následek ukončení nájemního vztahu. V takovém případě je nájemce dále povinen platit pronajímateli nájemné.¹⁴⁹

3.3.5. Převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce dle ustanovení § 2315 občanského zákoníku právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce,

¹⁴⁷ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 408

¹⁴⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3025/2008

¹⁴⁹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3341/2007

kteřou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. Předně bude na dohodě smluvních stran, jaká výše takové náhrady bude odpovídající a přiměřená. Nedohodnou-li se strany, pak bude třeba vyžádat si vypracování znaleckého posudku.

Dle důvodové zprávy by měl znalec vycházet z obvyklé ceny zákaznické základny. Pro stanovení obvyklé ceny budou zpravidla rozhodující náklady, které by musel nový nájemce sám vynaložit na vybudování obdobné zákaznické základny, rovněž bude významné posouzení, do jaké míry se shoduje činnost původního nájemce v pronajatém prostoru s činností nového nájemce. Takové zjištění je významné pro určení reálné využitelnosti zákaznické základny, kterou nový nájemce po původním nájemci přebírá. Konečně bude třeba dospět k určení, jaké celkové ekonomické přínosy bude mít převzetí zákaznické základny pro nového nájemce, popřípadě pronajímatele, zejména s ohledem na charakter a složení takové zákaznické základny. Účelem uvedeného celkového posouzení ekonomické výhody, kterou nový nájemce převzetím vybudované zákaznické základny získává, je dospět ke konkrétní adekvátní částce, která by odpovídala obvyklé ceně a byla by přiměřenou náhradou, kterou původní nájemce může požadovat.¹⁵⁰

4. ZÁVĚR

Nájem prostoru sloužícího podnikání je již tradičním institutem soukromého práva. S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku došlo k jeho odlišení z pojmově širšího nájmu nebytových prostor, kdy speciální úprava se nadále bude užívat nikoliv na veškeré nájmy prostor sloužících jakémukoliv účelu odlišnému od bydlení, ale právě pouze k účelům výkonu podnikatelské činnosti. Nájmy prostor za jinými účely se tak budou nadále řídit obecnými ustanoveními o nájmu. Nový občanský zákoník přinesl především významnou koncepční změnu, kdy v rámci komplexní rekonstrukce občanského práva hmotného sjednotil úpravu nájmu do jediného předpisu.

Nájemní smlouvy uzavřené před 1. 1. 2014 se budou nadále řídit novým občanským zákoníkem. Z tohoto pravidla se nicméně uplatní výjimka ohledně posouzení vzniku

¹⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4; str. 414-415

těchto smluv a s tím souvisejících otázek a dále práv a povinností, jež na základě dříve uzavřených smluv vznikly do 31. 12. 2013. To znamená, že při naplnění uvedené podmínky se bude na nájmy prostor sloužících podnikání nadále aplikovat ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a v rozsahu speciálně neupravených otázek pak zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Jak již bylo několikrát řečeno, je úpravě nájmu prostoru sloužícímu podnikání věnován v novém občanském zákoníku pododdíl, jež upravuje otázky specifické jen pro tento typ nájmu. V ostatních případech, zvláště zde neupravených, se použijí obecná ustanovení o nájmu, popřípadě o nájmu bytu a domu. Zákonodárce tak považoval za vhodné upravit speciálně pro nájmy prostor sloužících podnikání zejména předmět a účel nájmu, právo nájemce označit nemovitou věc znameními, skončení nájmu včetně zvláštního postupu přezkumu výpovědi a převzetí zákaznické základny.

Úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání zůstala i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku v mnoha rysech v podstatě shodná s předchozí právní úpravou. Tím je zajištěna plynulá kontinuita nájemních vztahů a právní jistota účastníků těchto vztahů. V této práci jsem se pokusila přehledně shrnout a popsat účinnou zákonnou úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání s poukazem na novinky přijaté novým občanským zákoníkem a případné pochybnosti, s nimiž se jak odborná tak laická veřejnost již nyní v souvislosti s novou úpravou potýká.

Některé změny, jako například možnost zápisu nájmu do veřejných seznamů, respektive do katastru nemovitostí v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání, se zdají být méně problematické, přestože snad v přijatém znění trochu neúčelné. Naproti tomu vyloučení aplikace speciálních ustanovení na nájmy prostoru sloužícího například výkonu dobročinné činnosti, a tím vyloučení zvýšené ochrany nájemce jako slabší smluvní strany, se zdá být jako nevhodně přijaté řešení. Stejně tak úprava změny osoby vlastníka pronajaté věci prošla malou revolucí, když se nově uplatní pravidlo, že v případě převodu vlastnického práva k předmětu nájmu nepřechází na nabyvatele práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, jež si původní smluvní strany sjednaly odchylně od zákona, a o nichž nabyvatel předmětu nájmu nevěděl.

Na druhou stranu je třeba dodat, že navzdory uvedené kritice, která se objevuje v souvislosti s novou právní úpravou, došlo s jejím přijetím rovněž k reakci na jisté

nedostatky zavedené praxí za účinnosti předcházející právní úpravy. V této souvislosti lze například zmínit ustanovení předvídající právní domněnku uzavření nájmu na dobu neurčitou, byla-li nájemní smlouva sjednána na dobu delší než 50 let, za současného respektování vůle smluvních stran v podobě omezení možnosti výpovědi takového nájmu po dobu prvních 50 let. Konkrétně touto novou úpravou reaguje zákonodárce v novém občanském zákoníku na judikaturu Nejvyššího soudu, která dle jeho názoru ve svém důsledku nevhodně zasahuje do autonomie vůle smluvních stran a jejich právní jistoty.

Co se týče právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání obsažené v novém občanském zákoníku a soudů ohledně její vhodnosti a správnosti, pak stejně jako ve všech jiných případech, ukáže až aplikace zákonných ustanovení na konkrétní případy, a následná soudní rozhodovací praxe, zda zákonodárce zvolil řešení, jež prokáže svou účelnost a životnost.

Seznam použité literatury

Právní předpisy

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytovým prostor
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2006 sp.zn. 1 Afs 69/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, uveřejněný pod číslem 17/2006 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007 sp.zn. 28 Cdo 2747/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3532/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1805/2001
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1569/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2003, sp. zn. 33 Odo 366/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3033/2005
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012, uveřejněné pod číslem 34/2013 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 25 Cdo 2126/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 452/2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 446/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2005, sp. zn. 28 Cdo 224/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 32 Cdo 29/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2003, sp. zn. 33 Odo 366/2003

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2877/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2001, sp. zn. 29 Cdo 2982/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. 32 Cdo 4051/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 314/2001, uveřejněný pod číslem 62/2003 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, uveřejněný pod číslem 43/2003 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2005, sp. zn. 25 Cdo 1582/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2004, sp. zn. 28 Cdo 971/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3025/2008
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3341/2007

Knižní prameny

- RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné.: Relativní majetková práva.* 1. vydání. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné: Díl třetí: závazkové právo.* 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2009
- NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo.* 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5164-1
- KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku.: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013
- ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník.: Komentář. Svazek V.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014

- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI.: Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014
- ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2010.
- DISMAN, Marek a Petr MĚŠTÁNEK. *Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2012
- VYCHOPEŇ, Jiří. *Nemovité věci v podnikání*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015

Časopisecké prameny

- VLK, Václav. Bude nový vlastník vázán nájemní smlouvou, kterou uzavřel jeho předchůdce? *Právní rádce*. 2013, **2013**(6), 34-35.
- GARTŠÍK, Tomáš, Michal GRUBER, Lucie SVAČINOVÁ a Martin OLEJNÍK. Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? *Právní rozhledy*. 2015, **2015**(7), 250.

Internetové zdroje

- Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky* [online]. Česká republika: Parlament České republiky, 2011 [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>
- Stanovisko č. 24 - k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace - § 2180 NOZ, § 21 a § 25 ZOK. *Nový občanský zákoník*[online]. Česká republika: omega design, 2015 [cit. 2016-04-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-standoviska/vykladova-standoviska>

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je podat přehled účinné právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání. Po krátkém představení institutu nájmu jako takového a jeho užití v podnikatelské sféře se dále zabývá jednotlivými otázkami, které jsou předmětem úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, především v novém občanském zákoníku. Z těchto otázek jsou nejdříve popsány základní náležitosti nájemní smlouvy, dále pak zákonem předvídaná vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, a konečně skutečnosti související se zánikem resp. ukončením nájemního vztahu.

Abstract

The purpose of this final thesis is to provide the outline of the effective legal regulation of the lease of the property for the business purposes. After short introduction of the lease as a legal institute itself and its usage in business area of life, the thesis then concerns itself with the particular questions that are subject to legal regulation of the lease of the property for business purposes constituted mainly by the Civil Code. Amongst these questions the basic necessities of the lease agreement that are required by the law are described first, then the mutual rights and obligations of the contracting parties and finally the matters related to the termination of the lease.

Resume

Lease of the property for business purposes is constituted in the act No. 89/2012 Coll., Civil Code which came into effect on 1 January 2014. Since then this special type of the lease is ruled by the Civil Code only. That is a new concept adopted with the new codification of the civil law, for the lease of the property for business purposes was before ruled by a special act concerning the lease of the property for all the purposes other than living. This above mentioned special act was dismissed by the new Civil Code, nonetheless it shall still be applied in some cases, that is for the consideration of the lease agreements that were concluded before the new Civil Code came into effect, but only with respect to consideration of the conclusion of the agreement itself and related matters to such, and to consideration of the rights and obligations that had arisen before the effective date of the new Civil Code.

In my final theses I attempted to outline in detailed enough, yet comprehensive way, the provisions of the new Civil Code concerning the lease of the property for business purposes. I described the nature of the property that can be the subject of such special type of the lease agreements as well as the business activity for the purpose of such, the agreements are concluded. Then I summed up the necessities of the lease agreement and the rights and obligations of the contracting parties to such special type of the lease agreement. Finally I listed the ways in which the lease of the property for business purposes can be terminated. All the above mentioned matters are dealt with in a way limited only to the provisions expressly constituted by the law, especially by the Civil Code. This means that the contracting parties are free to agree upon the content of the lease agreement, which is not cared for by the Civil Code, or any other act, provided the law does not forbid agreement different from the statutory provisions, and as long as such agreement is not against the law.

The adoption of the new Civil Code stirred a lot of discussion and disagreements amongst the legal practitioners as well as amongst general public. I think it is fair to say that even when it comes to the lease of the property for business purposes, the new act brought up some issues that as of this day, still are not clear. While writing my final theses I attempted to point out the particular problematic provisions and offer the opinions and explanations provided by the legal professionals.

Název diplomové práce v anglickém jazyce

Lease of the property for business purposes

Klíčová slova – key words

nájem – lease

nájemní smlouva – lease agreement

pronajímatel – landlord/lessor

nájemce – tenant/lessee

výpověď – notice of termination

výpovědní doba – notice period