

12. 6. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Bydlení v prostoru sloužícím podnikání a podnikání v bytě

Nájem je v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), upraven odděleně k prostoru sloužícímu podnikání a bytu, kdy aplikace té které právní úpravy vychází z účelu nájmu. Je však možné bydlet v prostoru sloužícím podnikání a naopak podnikat v bytě?

Právní režim bytu a prostoru sloužícímu podnikání

Podle § 2236 odst. 1 NOZ věta první platí, že *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“* Obdobnou definici prostoru sloužícímu podnikání podle § 2302 odst. 1 NOZ však ve zmíněném právním předpisu nenajdeme. Pouze v důvodové zprávě se uvádí, že *„Zásadně se prostorem sloužícím podnikání rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské (včetně tzv. rychlého občerstvení, kaváren, čajoven), nebo roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoli. Podnikání samozřejmě slouží i místnosti, kde se provozuje tzv. svobodné povolání, umělecká tvorba, ale také např. lékařská, zubařská, lékárnická, apod. činnost. Nelze vyloučit, že si strany ujednají nájem prodejního místa (tzv. stánku, pultu či pod).“.*



TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Uvedené je třeba zasadit do kontextu se zákonem č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), který v § 126 odst. 1 stanoví, že *„Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.“* K tomu je nezbytné doplnit, že podle § 2 odst. 4 stavebního zákona se stavbou rozumí podle okolností i její část (byt, místnost apod.).

Ochrana nájemcových práv vs. odpovědnost pronajímatele

V případě nájmu bytu (a domu) platí, že nájemce je v postavení slabší strany a zákon disproporčně chrání jeho práva (§ 2235 odst. 1 NOZ): *„Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“*

Ochranu nájemcových práv pak specifikuje § 2236 odst. 1 NOZ věta druhá: *„Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajít jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány*

stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ a odst. 2: „Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“

Z uvedeného vyplývá, že nájemce může bydlet (nejen) v prostoru sloužícím podnikání. Je však nezbytné zdůraznit, že podle § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona hrozí pronajímateli v takovém případě pokuta až do výše 500.000,- Kč. [1]

Další případ ochrany nájemcových práv upravuje § 2255 odst. 2 NOZ: *„Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.“* I v tomto případě je tak zvýhodněn **nájemce, který je oprávněn podnikat v bytě, tj. využívat ho vedle bydlení jako prostor sloužící podnikání.** Uplatnění sankčního opatření zmíněného v předchozím odstavci vůči pronajímateli však není z logiky věci namístě.

Jak se však vypořádat se situací, kdy má pronajímatel v úmyslu pronajmout byt výhradně jako prostor sloužící podnikání? Je zřejmé, že v dnešní době existuje mnoho činností, k jejichž výkonu postačuje podnikateli výpočetní technika připojená do sítě internet – pro tuto činnost je pak ideální prostředí bytu, které skýtá požadovaný komfort. Je tak nezbytné pronajímatele omezovat v účelu, k jakému svůj byt pronajme s odkazem na omezení účelu užívání podle § 126 odst. 1 stavebního zákona?

V nastíněném případě by tomu tak být nemělo. Jako absurdní je totiž potřeba odmítnout takovou situaci, kdy nájemce je oprávněn v bytě podnikat (§ 2255 odst. 2 NOZ), toto právo nelze ze strany pronajímatele omezit, neboť je zjevně stanoveno k ochraně nájemce jakožto slabší strany (§ 2235 odst. 1 NOZ), a zároveň pronajímatel není oprávněn pronajmout vlastní byt k podnikání, které by nezpůsobilo zvýšené zatížení pro byt nebo dům, ani jiná bezpečnostní rizika.

Závěr

Ideálním řešením popsané situace by bylo umožnit pronajímatelům pronájem bytů pro podnikatelské účely ke konkrétně stanoveným, či obecně popsaným činnostem. Tak by bylo zachováno právo nájemce (slabší strany) v případě nájmu bytu, a zároveň by pronajímatelům odpadla povinnost měnit účel užívání části stavby z bytu na prostor sloužící podnikání pokaždé, kdy by chtěli změnit účel nájmu.

JUDr. Jakub Šefrna,
advokátní koncipient

JUDr. Petr Toman, LL.M.,
partner

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

[1] „Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním

souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě, ..." (§ 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona).

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)