

22. 9. 2015

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

Jak se bránit výpovědi z nájmu nebytového prostoru

Nový občanský zákoník přinesl některé novinky související se skončením nájmu prostoru sloužícího podnikání (dříve nebytový prostor), o kterých by měl vědět jak ten, kdo chce dosáhnout platného a definitivního skončení nájmu, tak i ten, kdo se chce případně snažit o skončení nájmu výpovědí bránit.



I staré nájmy podle nového občanského zákoníku

Především je potřeba připomenout, že i nájemní vztahy vzniklé před účinností nového občanského zákoníku se od 1. ledna 2014 řídí novým občanským zákoníkem. Podle jeho ustanovení se tedy bude postupovat i v případech skončení nájmu výpovědí.

U nájmu prostoru sloužícího podnikání bývá běžné, že smluvní strany si sjednávají podmínky nájmu i jeho skončení přímo v nájemní smlouvě, přičemž se mohou odchýlit od zákonné úpravy. Pak se podmínky, za nichž lze nájem ukončit výpovědí jedné ze smluvních stran, řídí příslušnými ujednáními v nájemní smlouvě. Pokud si smluvní strany podmínky skončení nájmu smluvně neupravily, lze nájem ukončit za podmínek stanovených zákonem.

Náležitosti výpovědi

Obecně nemusí mít výpověď písemnou formu, pokud si to strany výslovně nesjednaly, což ovšem bývá zcela obvyklé. I pro případ, že to sjednáno není, je samozřejmě vhodné dávat výpověď vždy písemně, především z důvodu následného prokazování existence a obsahu výpovědi.

Z obsahu výpovědi musí být zřejmé, že vypovídající strana vyjadřuje svou vůli ukončit výpovědí konkrétní nájemní vztah.

Pokud smlouva nebo zákon neumožňuje stranám nájemního vztahu ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu, musí být ve výpovědi přesně skutkově popsán výpovědní důvod, aby z výpovědi bylo zřejmé, proč je výpověď dávana, jinak je výpověď považována za neplatnou.

Z výpovědi by také mělo být seznatelné, kdy má nájemní vztah skončit, například uvedením počátku a délky výpovědní doby.

Účinky výpovědi samozřejmě nemohou nastat bez jejího dojití druhé smluvní straně. Pokud je

výpověď posílána poštou, má se za to, že došla adresátovi třetí pracovní den po odeslání (při zasílání do zahraničí je to patnáctý pracovní den po odeslání).

Obrana proti oprávněnosti výpovědi

Občanský zákoník nově upravuje postup pro případ, kdy se vypovídaná strana chce bránit proti oprávněnosti výpovědi, tedy když tvrdí, že uvedený výpovědní důvod ve skutečnosti nebyl naplněn (například nedošlo k porušení smlouvy z její strany).

V takovém případě musí vypovídaná strana nejprve podat vypovídající straně námitky vůči neoprávněnosti výpovědi. Námitky musí být písemné a musí dojít druhé smluvní straně ve lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi, jinak vypovídaná strana ztratí možnost domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi u soudu.

Vypovídající strana má poté možnost vzít svou výpověď zpět, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy jí byly námitky doručeny. Pokud ke zpětvzetí výpovědi v této jednoměsíční lhůtě nedojde, vznikne vypovídané straně právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Toto právo musí být uplatněno podáním žaloby do dvou měsíců od marného uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi, jinak zanikne.

V řízení před soudem pak vypovídající strana prokazuje, že výpovědní důvod uvedený ve výpovědi byl skutečně naplněn (například že došlo k porušení nájemní smlouvy druhou smluvní stranou).

Obrana proti neplatnosti nebo zdánlivosti výpovědi

Pokud vypovídaná strana nenamítá neodůvodněnost výpovědi, případně pokud nedodržela výše popsaný postup předchozího podání námitek nebo některou ze lhůt pro podání námitek nebo žaloby a její právo domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi díky tomu zaniklo, má stále možnost domáhat se určení existence nájemního vztahu.

V řízení o takovém návrhu však jednak bude nutné prokázat existenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, a jednak důvody neplatnosti (například chybějící výpovědní důvod nebo jiná náležitost způsobující neplatnost výpovědi) nebo zdánlivosti výpovědi. Soud však nebude v rámci takového řízení přezkoumávat oprávněnost výpovědi (tedy to, zda byl skutečně naplněn uvedený výpovědní důvod).

Prodloužení nájmu na dobu určitou při pasivitě pronajímatele

V případě nájmu na dobu určitou se obdobně užijí i ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou, mimo jiné ustanovení, podle něhož se nájem obnoví za stejných podmínek na tutéž dobu, na kterou byl dříve sjednán, nejdéle však na dva roky, pokud nájemce v užívání bytu pokračuje po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel jej v té době písemně nevyzve, aby byt opustil.

Pokud tedy užijeme toto pravidlo obdobně i pro nájem prostoru sloužícího k podnikání, je zřejmé, že i zde musí být pronajímatel velmi obezřetný a písemně vyzvat nájemce k vyklizení prostoru do tří měsíců poté, kdy měl nájem skončit (ať již uplynutím sjednané doby nájmu, nebo uplynutím výpovědní doby po podané výpovědi), jinak riskuje prodloužení nájmu za stejných podmínek až o další dva roky. To samozřejmě platí pouze v případě, že si strany ve smlouvě nesjednaly něco jiného.

Existují i názory, podle kterých nelze toto ustanovení použít na případ, kdy nájem končí v důsledku výpovědi, ale pouze v případech jeho skončení uplynutím sjednané doby nájmu. Konečnou odpověď na tuto otázku nám tedy zřejmě dá až budoucí judikatura.



Alena Vlachová,
advokátka

[VEPŘEK CASKA VLACHOVÁ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Husova 242/9
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 220 775

Fax: +420 222 220 804

e-mail: info@vcv.cz

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)