

3. 7. 2015

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

Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání

Právní regulace nájmu nebytových prostor za účelem podnikání doznala v novém občanském zákoníku několika změn. Samozřejmě, tou nejviditelnější je přesun samotné materie ze zvláštního zákona do občanského zákoníku. Ale to samo o sobě nepřineslo pro praxi nic zásadního. V tomto příspěvku se zaměřím na několik jednotlivostí, kterým byla v poslední době v odborné veřejnosti věnována větší pozornost a k nimž nedává dosavadní odborná literatura jednoznačný závěr.



1. Lze ve smlouvě o nájmu nebytových prostor k podnikání vyloučit pravidlo o námitkách vůči výpovědi?

V ustanovení § 2314 ObčZ se zavádí zvláštní námitkové řízení, které je třeba dodržet, aby vypovídaná strana mohla žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudní cestou. Účel pravidla spočívá v omezení práv vypovídané strany. Zákoník ji zavazuje k rychlému, aktivnímu jednání, obdrží-li výpověď z nájmu. Stanoví jí povinnost vůči druhé smluvní straně - vznést do jednoho měsíce od doručení výpovědi námitku. Primárně se tak toto pravidlo týká soukromých subjektivních práv a povinností smluvních stran. Teprve sekundárně je s marným uplynutím lhůty spojen zánik subjektivního veřejného práva, tedy práva žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi.

Jestliže pravidlo stanoví práva a povinnosti, je třeba se ptát, zda zákoník zakazuje jejich odchýlnou smluvní úpravu. V § 2314 ObčZ není obsažen ani přímý ani nepřímý zákaz. Neobsahuje ani pravidlo, které by bylo součástí dobrých mravů nebo veřejného pořádku. Podle § 1 odst. 2 ObčZ tak jde o dispozitivní pravidlo. To samozřejmě nevyklučuje posouzení ujednaných odchylek pomocí obecných korektivů (např. dobrých mravů nebo pravidel sloužících k ochraně slabší smluvní strany).

Pro úplnost uvádím, že účelem pravidla v § 2314 ObčZ není řešit přetíženost soudů. Zákonodárce se tímto pravidlem nesnaží snížit počet sporů, které soudy v souvislosti se skončením nájmu řeší. Takovému účelu nic nenasvědčuje, navíc by byl zvolený prostředek málo efektivní. Tuto úvahu tu však je třeba uvést, neboť byl-li by dán takový účel, výše nastíněné řešení by neplatilo, a to z toho důvodu, že odchýlení se ve směru posílení práv vypovídané strany by bylo v rozporu s tímto účelem, a tím i v rozporu s veřejným pořádkem (který by tu reprezentoval zájem na rychlejších soudním řízení).

Pravidlo v § 2314 ObčZ proto považuji za dipozitivní. Strany je mohou zcela vyloučit, případně modifikovat (např. upravit délku lhůt). Tyto modifikace mohou být posouzeny z hlediska souladu s dobrými mravy, ochranou slabší smluvní strany apod. (např. sjednání příliš krátké lhůty). Pokud by

došlo k úplnému vyloučení tohoto pravidla, vedlo by to k následujícímu důsledku: vypovídající strana by mohla podat žalobu na přezkoumání výpovědi bez omezení. Ujednání o tom, že vypovídající strana není oprávněna podat žalobu na přezkoumání výpovědi (pactum de non petendo), tedy jakési vzdání se subjektivního veřejného práva, však není přípustné.

2. Platí pravidlo o náhradě za převzetí zákaznické základny automaticky též pro staré nájmy?

Občanský zákoník v § 2315 obsahuje pravidlo o tom, že když nájem skončí výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce za určitých okolností právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. Toto právo předchází právní úprava neznala a v praktickém životě si něco podobného ani strany nejednaly. Nyní s ním musejí strany při uzavírání nájemní smlouvy počítat a je nasnadě, že pronajímatel se bude snažit jeho použití vyloučit, resp. přesvědčit nájemce, aby se tohoto práva předem vzdal. Naopak nájemce bude tlačit na jeho případné smluvní rozšíření. Potud je situace jasná. Ale jak toto nové pravidlo ovlivňuje nájmy vzniklé před účinností občanského zákoníku?

Tyto se v důsledku nepravé retroaktivity (§ 3074 ObčZ) řídí též novou právní úpravou. Platí tedy pravidlo o náhradě za převzetí zákaznické základny i při jejich skončení? V tomto případě není odpověď tak jasná, jak by se na první pohled mohlo zdát. Jde o výklad samotné smlouvy a o odpověď na otázku, jak dalece působí dispozitivní pravidla, pokud smlouva určitou záležitost neřeší (obsahuje-li mezeru). Smluvní strany často nedomyšlejí, co všechno může praxe přinést, nepočítají ani se změnou právní úpravy. Sledují smlouvou určitý účel a není důvod se od něj odklánět jen z toho důvodu, že opomněly určitý problém výslovně vyřešit, navíc v situaci, v níž tento problém (změnu právní úpravy) nemohly ani rozumně předvídat.

Pokud tedy výklad nájemní smlouvy vede k závěru, že strany nechtěly podřídit svůj závazek určitému dispozitivnímu pravidlu, nemůže mezi nimi působit jen proto, že jeho použití nevyloučily výslovně. To by bylo v rozporu s principem autonomie vůle a principem poctivosti. Je-li z výkladu smlouvy zřejmé, že smluvní strany neuvažovaly při uzavírání smlouvy o jiné právní úpravě a jejich práva a povinnosti měly být upraveny komplexně, pak se neprosadí ani nová dispozitivní právní úprava a pravidlo o náhradě za ztrátu zákaznické základny se nepoužije. Neexistuje tak paušální řešení.

3. Může dát nájemce výpověď z nájmu nebytových prostor, ukončí-li podnikání ze své vůle?

Již zrušený zákon č. [116/1990 Sb.](#), o nájmu a podnájmu nebytových prostor, podpůrně stanovil výpovědní důvody z nájmu bytu, je-li uzavřen na dobu určitou (smluvní strany je mohou upravit odlišně). To samé činí i nový občanský zákoník s tím, že je de facto přebírá a pouze částečně modifikuje. Na straně nájemce je jedním z nich důvod spočívající ve ztrátě způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen – § 2308 písm. a) ObčZ.

Za předchozí právní úpravy dospěl Nejvyšší soud k závěru, že tento výpovědní důvod je naplněn i tehdy, bylo-li pozastaveno provozování živnosti nájemcem nebytových prostor; uplatnění tohoto výpovědního důvodu však nesmělo být v rozporu s dobrými mravy (R 43/2003). Je tento závěr udržitelný i nadále?

Byť se formulace výpovědního důvodu na první pohled příliš nezměnila, myslím si, že v kontextu celé nové právní úpravy občanského zákoníku nalézáme spíše důvody pro odmítnutí výše zmíněného závěru. Samozřejmě je to opět primárně otázka výkladu smlouvy – jaká byla vůle stran při jejím uzavření, zda byly minimálně srozuměny s tím, že skutková podstata toho výpovědního důvodu zahrnuje i případy volního jednání nájemce, případně za jakých podmínek?

Jsme-li na pochybách, je důležité, že se tu jedná o zvláštní případ následku změny okolností. To znamená, že výpovědní důvod obecně kryje toliko ty případy, které vznikly až po uzavření smlouvy a to nezávisle na vůli nájemce. K tomu ostatně míří i jednoduchý jazykový výklad – ke ztrátě nedochází z vůle subjektu, ale proti jeho vůli.

Navíc tu máme § 6 odst. 2 ObčZ, který stanoví, že nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého činu. Toto pravidlo by mělo minimálně postihnout libovůli nájemce bez racionálního ospravedlnění. K naplnění výpovědního důvodu proto nestačí, že již nechce podnikat, případně že se mu nedaří, jak si myslel, a proto své podnikatelské oprávnění pozastaví nebo zruší. Výše nastíněná rizika má nájemce řešit přímo při uzavírání smlouvy, takové dobrodiní mu následně zákoník neposkytuje.



JUDr. Petr Bezouška,
Of Counsel

[PRK Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com



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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)