

18. 9. 2015

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

# K běhu zákonných lhůt u nájemních vztahů započatých před 1. lednem 2014

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník („nový občanský zákoník“), který nabyt účinnosti dnem 1. ledna 2014, s sebou přinesl mj. řadu změn v oblasti nájemních vztahů. Dle přechodných ustanovení dopadá nový občanský zákoník na nájmy nemovitých věcí vzniklé před 1. lednem 2014, zatímco nájmy movitých věcí a pachtý se řídí právními předpisy účinnými před 1. lednem 2014. Rovněž vznik nájmu nemovité věci, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, se posuzují podle předchozích právních předpisů, tj. zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor[1] a předchozího občanského zákoníku[2].

**Deloitte.**

Ambruz|Dark

V souvislosti s aplikací nového občanského zákoníku na nájemní vztahy vzniklé před 1. lednem 2014 (dále jen „**Nájemní vztah**“) se níže zabýváme otázkami ohledně započetí běhu dob stanovených novým občanským zákoníkem ve smyslu ustanovení § 2000 odst. 1, § 2204 odst. 2, § 2238 a § 2312 věty za druhým středníkem.

Pro úplnost shrnujeme, že obsahem zmíněných ustanovení je následující:

- Podle ustanovení § 2000 odst. 1 nového občanského zákoníku se lze v určitých případech *po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.*
- *Nájem uzavřený na dobu delší než padesát let* lze ve smyslu ustanovení § 2204 odst. 2 nového občanského zákoníku v prvních padesáti letech vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.
- V souladu s ustanovením § 2238 nového občanského zákoníku užívá-li nájemce byt *po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*
- Podle ustanovení § 2312 věty za druhým středníkem nového občanského zákoníku *trvá-li nájem prostoru sloužícího podnikání po dobu delší než pět let* a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

## **Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku**

Na závazkové vztahy se obecně použije nový občanský zákoník pouze za předpokladu, že vznikly za jeho účinnosti, tzn. od 1. ledna 2014 (§ 3028 až § 3030 nového občanského zákoníku). Jednu z výjimek tvoří Nájemní vztahy k nemovitým věcem, na něž se, s výjimkou vzniku nájmu a povinností z nájemních vztahů vzniklých před 1. lednem 2014, použije nový občanský zákoník (§ 3074 odst. 1 nového občanského zákoníku).

Přechodné ustanovení k běhu dob a lhůt je obsaženo v ustanovení § 3036 nového občanského zákoníku. Podle uvedeného ustanovení se všechny doby a lhůty, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, posuzují podle právních předpisů účinných před 1.

lednem 2014, a to včetně dob a lhůt pro uplatnění práv. Uvedené ustanovení naplňuje dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku[3] zásadu zákazu retroaktivity.

A contrario k ustanovení § 3036 nového občanského zákoníku lze tedy dovodit, že aby doba počala běžet před 1. lednem 2014, musela by být stanovena právním předpisem účinným před 1. lednem 2014, případně potom výslovně jiným právním předpisem (viz např. § 3066 nového občanského zákoníku).

### **Doba stanovená v nájemních vztazích nově od 1. ledna 2014**

Do Nájemních vztahů se k 1. lednu 2014 promítla ustanovení nového občanského zákoníku kogentního charakteru a v případě norem dispozitivního charakteru ta ustanovení, která nebyla vyloučena (výslovným) ujednáním stran. Mimo jiné se do Nájemních vztahů promítla ustanovení nového občanského zákoníku uvedená v § 2204 odst. 2, § 2238 a § 2312 věty za druhým středníkem, která pro uplatnění práv a povinností v nich obsažených stanoví určitou dobu. Předchozí právní úprava tato práva a povinnosti neobsahovala.

Ve vztahu k počátku běhu předmětných dob se jedná o doby svým charakterem totožné: jedná se o hmotněprávní doby a jejich uplynutí opravňuje smluvní stranu k výkonu práva, či ji ve výkonu práva omezuje.

Žádné přechodné či jiné ustanovení nového občanského zákoníku výslovně nestanoví, odkdy se počítá začátek běhu doby v případech uvedených výše, pokud závazek vznikl před 1. lednem 2014. Lze proto předpokládat, že pokud by mělo dojít k započítání doby uběhlé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, muselo by tak výslovně stanovit přechodné či jiné ustanovení nového občanského zákoníku (či jiného zákona), a to i s ohledem na již zmíněný zákaz retroaktivity. Žádné takové ustanovení v novém občanském zákoníku (či jiném zákoně) ale obsaženo není. Lze proto, ohledem na ustanovení (a contrario) § 3036 nového občanského zákoníku, předpokládat, že pokud by měla být doba počítána od doby jejího vzniku před 1. lednem 2014, musela by být před 1. lednem 2014 doba i stanovena. To však v případě nájmu neplatí.

Nový občanský zákoník upravuje toliko počátek běhu doby pro mimořádné vydržení práva k nemovité věci a opuštění nemovité věci. Do doby stanovené pro mimořádné vydržení se výslovně započte i doba držby před 1. lednem 2014 (§ 3066 nového občanského zákoníku). V případě opuštění počala doba pro opuštění běžet až od 1. ledna 2014 (§ 3067 nového občanského zákoníku). V případě mimořádného vydržení stanovuje nový občanský zákoník zároveň se započítáním jakousi ochrannou lhůtu dvou, resp. pěti let od 1. ledna 2014, jejímž stanovením se podle Důvodové zprávy *zmírňuje riziko legalizace některých pochybných majetkových stavů vzniklých zejména před r. 1990 a popřípadě i v 90. letech minulého století*. V případě počátku běhu lhůty pro opuštění nemovité věci v zájmu ústavní konformity musí být stanoveno, že *desetiletá doba počne běžet až ode dne účinnosti tohoto zákona*.

Z hlediska právní jistoty je proto třeba přistoupit k obdobnému závěru jako v případě běhu doby pro opuštění věci i pro stanovení začátku běhu doby pro ustanovení citovaná v úvodu tohoto článku. Ačkoliv tedy Nájemní vztah vznikl před 1. lednem 2014, doba se počítá až od účinnosti předmětného ustanovení jí stanovující, tj. od 1. ledna 2014. Na základě zákazu retroaktivity lze soudit, že není možné stanovit počátek běhu doby nutné ke vzniku práva před 1. lednem 2014, tj. před účinností předmětného ustanovení. Opačný závěr by představoval nepřípustnou retroaktivitu nové právní úpravy.[4]

### **Možnost zrušení dlouhodobého nájemního vztahu soudem**

Ustanovení § 2000 odst. 1 nového občanského zákoníku dává možnost domáhat se po uplynutí deseti let od vzniku závazku jeho zrušení soudem, byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života anebo že zavazuje kohokoliv na dobu delší 10 let. Soud závazek zruší i při podstatné změně okolností. V souladu s ustanovením § 2204 odst. 2 nového občanského zákoníku *ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.*

Účel obou ustanovení nového občanského zákoníku (§ 2000 odst. 1 a § 2204 odst. 2) je stejný - možnost ukončit nepřiměřeně dlouho trvající závazek. S ohledem na speciální postavení ustanovení § 2204 odst. 2 nového občanského zákoníku a z hlediska teleologického lze dovodit, že ustanovení § 2000 odst. 1 nového občanského zákoníku se pro nájemní vztahy neuplatní.

Odborné komentáře k novému občanskému zákoníku bez potřebného odůvodnění vylučují specialitu ustanovení § 2204 odst. 2 nového občanského zákoníku k ustanovení § 2000 odst. 1.[5] Avšak argumentace ve smyslu potřeby jednotného výkladu[6] podle našeho názoru neobstojí, právě s ohledem na stejný účel obou ustanovení, a tedy i nutnou specialitu jednoho ustanovení vůči druhému.

## **Závěr**

Dle našeho názoru začínají doby stanovené nově pro Nájemní vztahy uzavřené před 1. lednem 2014 novým občanským zákoníkem běžet až dnem 1. ledna 2014. Časové období, které uplynulo před 1. lednem 2014, se nezapočítává.

Zákonná možnost domáhat se po uplynutí deseti let soudem zrušení nájemního vztahu uzavřeného bez vážného důvodu tak, že nájem zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, nebo z důvodu podstatné změny okolností, stanovená novým občanským zákoníkem se v případě Nájemního vztahu uzavřeného před 1. lednem 2014 nepoužije.

Nájemní vztah uzavřený před 1. lednem 2014 na dobu určitou delší než padesát let lze v prvních padesáti letech, vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Počínaje dnem 1. ledna 2014 lze Nájemní vztah (uzavřený před 1. lednem 2014) vypovědět jako nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou.

Bude-li nájemce na základě Nájemního vztahu vzniklého před 1. lednem 2014 užívat byt k 1. lednu 2017 v dobré víře, že nájem je po právu, měla by se považovat nájemní smlouva za řádně uzavřenou.

Výpovědní doba v případě Nájemního vztahu k prostoru sloužícímu podnikání vzniklého před 1. lednem 2014 je vždy šestiměsíční v případě výpovědi podané po 1. lednu 2019, pokud strana vzhledem k okolnostem nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví.



**Mgr. Jiří Markvart,**  
advokát



**JUDr. Zdeněk Horáček, Ph.D.**  
advokát

[Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karolinská 654/2  
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100

Fax: +420 246 042 030

e-mail: [legalcz@deloittece.com](mailto:legalcz@deloittece.com)

---

[1] Zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

[2] Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[3] Důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, zdroj: [www.psp.cz](http://www.psp.cz), sněmovní tisk č. 362, 6. volební období.

[4] Srov. Lasák, L. Komentář k § 62 (Vydání prospěchu při úpadku), In Zákon o obchodních korporacích: komentář. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014.

[5] Opačně viz Hulmák, M. Komentář k § 2204, In Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 242, nebo Bajura, J. Komentář k § 2204 (Doba trvání nájmu), In Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014.

[6] Viz Hulmák, M. Komentář k § 2204, In Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 242: [...] Přestože jsme dříve prezentovali názor o zvláštnosti úpravy v komentovaném ustanovení a vyloučení aplikace § 2000 na nájmy, domníváme se nyní, i s ohledem na potřebu jednotného výkladu, že správné řešení je jiné. Ustanovení § 2000 se použije i na nájemní vztahy (stejně Kabelková, Dejlová, 2013, s. 20) [...].

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [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](#)