

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

# K postupu pronajímatele při vyklizení prostor sloužících k podnikání

V praxi se často pronajímatelé prostor sloužících k podnikání dostávají do patové situace - nájemce nehradí nájemné a po ukončení nájemního vztahu, zásadně výpovědí ze strany pronajímatele, nevyklidí předmětné prostory, čímž citelně omezí pronajímatele v dispozici s prostory sloužícími k podnikání. Jako nejzazší možnost pronajímatele se následně jeví „svévolné“ vyklizení prostor, zde avšak pronajímatelé narážejí na rozhodovací praxi soudů, jež se v případě svévolného vyklizení staví na stranu nájemce. Současná právní úprava pronajímateli poskytuje efektivní obranný nástroj, a to ve formě zadržovacího práva, jež vyklizení vlastními silami může činit legálním.



Na úvod je nasnadě předestřít omezený rozsah tohoto příspěvku zaměřeného pouze na nájem prostor sloužících k podnikání. Z povahy věci nelze uvedené závěry vztahovat na nájem obecně - natož na nájem bytu, jež je chráněn přísnějším režimem a „svévolné“ vyklizení bytu pronajímatelem je soudy po právu kategoricky odmítáno, zejména se zřetelem na naplnění skutkové podstaty trestného činu porušení domovní svobody dle ustanovení § 178 odst. 1 zákona ř. 40/2009 Sb., trestního zákoníku. Dále je nadbytečné se věnovat skutečnosti, že v rámci občanskoprávní rekodifikace byl zrušen zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a nyní úpravu nájmu nebytových prostor nalézáme v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále je „**NOBČZ**“) v pododdíle o nájmu prostor sloužících k podnikání.

## Skončení nájmu a odevzdání prostor pronajímateli

Skončení nájmu se dle dikce ustanovení § 3074 odst. 1 NOBČZ posuzuje pouze podle nové právní úpravy, a to i v případě nájmu vzniknuvšího před 1. 1. 2014. Občanský zákoník v této oblasti nepřináší nijak zásadní obsahové změny ohledně skončení nájmu prostor sloužících k podnikání.

Skončí-li nájem, v případě nájemce neplatiče může pronajímatel postupovat dle ustanovení § 2309 alinea 1 písm. b) NOBČZ (jedná-li se o nájem na dobu určitou), § 2312 NOBČZ (jedná-li se o nájem na dobu neurčitou) či § 2232 NOBČZ, má nájemce povinnost prostory nájmu odevzdat pronajímateli. Uvedená povinnost je zakotvena v ustanovení § 2225 NOBČZ, které stanoví, že *při skončení nájmu odevzdá nájemce věc pronajímateli [...] odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Způsob předání předmětu nájmu se dá následně per analogiam vyčíst z ustanovení § 2292 NOBČZ upravující předání bytu pronajímateli, kdy byt [prostor sloužící k podnikání] je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání k přístupu do bytu [prostor sloužících k podnikání] a jeho užívání.* Povinnost vyklizení prostoru nájmu lze také dovodit z úpravy nájmu bytu, a to ustanovení § 2293 odst. 1 NOBČZ, jež stanoví, že *nájemce odevzdá byt [prostor sloužících k podnikání] ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.*

Občanský zákoník avšak nestanovuje lhůtu, do kdy mají být prostory odevzdány, resp. vyklizeny a není-li v nájemní smlouvě postup odevzdání upraven, může se pronajímatel ocitnout v nepříznivé situaci, zejména pokud nájemce nijak nespolupracuje či odmítá prostory odevzdat, ať již třeba s námitkou, že výpověď pronajímatele je neplatná a neúčinná, či bez uvedení důvodu.

Standardní variantou řešení nastíněné situace je podání negatorní žaloby. Následně může pronajímatel na základě pravomocného a vykonatelného rozhodnutí soudu přistoupit k vyklizení prostor nájmu postupem dle ustanovení § 340 a násl. zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád (dále jen „**o.s.ř.**“).

### **Zadržovací právo pronajímatele**

Ustanovení § 2234 NObčZ zakotvuje právo pronajímatele zadržet za účelem zajištění své pohledávky vůči nájemci movité věci, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní.

Připomeneme-li předchozí právní úpravu, dle ustanovení § 672 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**ObčZ**“) měl pronajímatel na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které byly na pronajaté věci a patřily nájemci nebo osobám, jež s ním žily ve společné domácnosti. To však zaniklo, pokud byly věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonatelem. Pronajímateli náleželo zadržovací právo pouze v případě, že nájemce začal movité věci z prostor nájmu stěhovat bez zaplacení či zajištění nájemného. Následně musel pronajímatel do 8 dnů požádat o soupis soudním vykonatelem, jinak musel věci nájemci opět vydat.[1]

Nová úprava ruší zákonné zástavní právo pronajímatele a na jeho místě zavádí zadržovací právo pronajímatele a do značné míry rozšiřuje podmínky uplatnění tohoto speciálního[2] zadržovacího práva. Pronajímatel může zadržet nájemci věci nejen za účelem zajištění nájemného, ale jakékoliv pohledávky vzniknuvší z předmětného nájemního vztahu.

Jako nešťastnou konstrukci lze vnímat vymezení *movitých věcí, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní*. Nahlížíme-li na dané spojení pomocí výkladu stricto sensu, docházíme k závěru, že pronajímatel může uplatnit své zadržovací právo vůči všem věcem, tedy i věcem, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, nacházejícím se v prostorách sloužících k podnikání[3]. V případě nájmu prostor sloužících k podnikání je tato vágnost vymezení movitých věcí poměrně zásadní, jelikož v praxi je běžné, že nájemce má v prostorách umístěny movité věci např. na základě smlouvy o leasingu a není skutečným vlastníkem věci. Proto je nasnadě se přiklánět spíše k výkladu, že pronajímatel může zadržet věci nacházející se v/na prostorách nájmu, jež jsou ve vlastnictví nájemce. Otázkou avšak zůstává - jak může pronajímatel zjistit, které věci jsou ve vlastnictví nájemce.

Pokud chce pronajímatel uplatnit zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/na prostorách nájmu, musí postupovat podle ustanovení § 1397 odst. 1 NObčZ, tj. vyrozumět nájemce o uplatnění zadržovacího práva a sdělit mu důvod zadržetí. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít písemnou formu i vyrozumění o uplatnění zadržovacího práva. Ve vyrozumění o uplatnění zadržovacího práva může být také obsažena výzva k odstranění (věcí) z prostor nájmu, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, čímž by mohlo být zamezeno případným sporům ohledně vlastnictví zadržetých věcí.

Pronajímatel je povinen o zadržené věci pečovat jako řádný hospodář. Nadto, vzniknou-li pronajímateli v souvislosti s péčí o zadržené věci náklady, má vůči nájemci nárok na jejich náhradu.

### **„Svévolné“ vyklizení nebytových prostor pronajímatelem**

Jak je již naznačeno výše, soudy kategoricky nepřipouštějí „svévolné“ vyklizení předmětu nájmu. Nahlížíme-li na „svévolné“ vyklizení optikou uplatnění zadržovacího práva k věcem nacházejícím se v/na prostorách nájmu, dá se hovořit spíše o vyklizení vlastními silami. Pronajímatel vlastními silami v rámci výkonu zadržovacího práva (po předchozím vyrozumění nájemce) zadržené věci s péčí řádného hospodáře pouze přemístí na jiné místo. V tomto případě se nejedná o svévolné vyklizení bez právního titulu, ale pouze o výkon zadržovacího práva - vyklizení vlastními silami. Pronajímatel má samozřejmě povinnost vyklizené věci s péčí řádného hospodáře uložit (uschovat).

Jako podpůrný argument lze odkázat na závěry Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 28 Cdo 2940/2005, ze dne 18. října 2006, jež za současné legislativní úpravy a v souvislosti s institutem zadržovacího práva mohlo být aplikovatelné. Relevantní právní věty z předmětného usnesení znějí:

*„Pronajímatelé v posuzovaném případě nejednali protiprávně, pokud nájemce po skončení nájemního vztahu k nebytovým prostorám tyto řádně prostory nevyklidil a pronajímatelé proto přistoupili k vyklizení nebytových prostor vlastními silami. Jejich postup při jejich vyklizení - nesoucí sice svémocné prvky, ale notářským zápisem zachycený a provázený uložením vyklizovaných věcí movitých - nelze označit ani za zásadně protiprávní ani za provedený v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ.*

*Za vzniklého stavu si pronajímatelé počínali zcela přiměřeně jako vlastníci, chránění jak ustanovením § 126 odst. 1 ObčZ, tak i článkem 11 Listiny základních práv a svobod; obojí zákonná garance zakotvuje právo vlastnit majetek v celém jeho rozsahu, včetně oprávnění jej pokojně a nepřetržitě užívat.“*

Ve smyslu uvedeného usnesení lze „legálnost“ vyklizení prostor nájmu vlastními silami posílit zachycením samotného činu ve veřejnoprávní listině - notářském zápisě. Notářský zápis o průběhu vyklizení vlastními silami dodá popsanému jednání určitý punc „legálnosti“ a souladu s dobrými mravy. Nadto v případném soudním řízení ulehčí notářský zápis důkazní pozici pronajímatele.

### **Modelový příklad**

Ve světle výše uvedeného lze závěr popsat na modelové situaci. Nájemce po dobu delší třech měsíců neplatí nájemné. Pronajímatel nájemci písemně oznámí, že uplatňuje zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/ na prostorách nájmu. Následně pronajímatel vypoví nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty dle ustanovení § 2232 NObčZ. Nájemce na uvedené kroky pronajímatele nijak nereaguje - nájemné nehradí a prostory nevyklidí. Pronajímatel tedy může přikročit k vyklizení prostor nájmu vlastními silami za účasti notáře, jež průběh vyklizení, soupis vyklízených věcí a stav vyklízených věcí zachytí v notářském zápisě.

**Mgr. Nikola Horká,**  
advokátní koncipientka

[KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](#)

CITY TOWER  
Hvězdova 1716/2b  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611

Fax: +420 222 254 030

e-mail: [ksd.law@ksd.cz](mailto:ksd.law@ksd.cz)



-----  
[1] Přestože NObčZ zákonné zástavní právo pronajímatele zrušil, zástavní právo, jež vzniklo na věcech nájemce před 1. 1. 2014, zůstává zachováno i po pozbytí účinnosti ObčZ a jeho zánik se dle ustanovení § 3073 posuzuje podle ObčZ, tj. podle ustanovení § 672 ObčZ.

[2] Zadržovací právo pronajímatele je ius specialis ve vztahu k obecné úpravě zadržovacího práva dle ustanovení §§ 1395 až 1399 NObčZ, které se užije subsidiárně.

[3] Uvedený závěr je zjevný z KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C. H. Beck Nakladatelství, 2013, s. 111 - 114 s odkazem na důvodovou zprávu k ustanovení § 1011 NObčZ.

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

## Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)