

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

Lze odstoupit od nájemní smlouvy?

V případě ukončení nájemní smlouvy si většina z nás pravděpodobně představí ukončení výpovědí. Výpověď je totiž uplatňována u závazků, u kterých alespoň jedna strana poskytuje pravidelně určité plnění. Také zákon stanoví u nájemních smluv za určitých podmínek výslovně pouze možnost výpovědi. Odstoupení je naopak relevantní zpravidla u závazků s jednorázovým plněním. Zákon možnost odstoupení upravuje například u kupní smlouvy v případě podstatné vady předmětu koupě. Znamená to však, že není od nájemní smlouvy možné odstoupit? Touto otázkou se v relativně nedávné době zabýval i Nejvyšší soud.

Úvod a skutkové pozadí konkrétního případu

Výpověď i odstoupení jsou způsoby jednostranného ukončení závazku. I přesto, že se jedná o podobné právní instituty, mají některé odlišnosti. Jednou z podstatných odlišností je to, že v případě výpovědi se závazek vždy ruší s účinky do budoucna. To má za následek, že strany si ponechávají již poskytnutá plnění.

Odstoupením od smlouvy se závazek zpravidla ruší od počátku. Strany tak mají povinnost si již poskytnutá plnění vrátit. To však neplatí, pokud smlouva zavazuje dlužníka – jako je to zpravidla u nájmu – k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění za předpokladu, že již přijatá dílčí plnění mají sama o sobě pro věřitele význam. V těchto případech má odstoupení rovněž účinky jen do budoucna.

V případě, který posuzoval Nejvyšší soud,[\[1\]](#) byla uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou. Smlouva neobsahovala žádná ujednání k právu od ní odstoupit. Předmět nájmu nebyl ke dni zahájení nájmu předán ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu a nájemce jej odmítl převzít. Následně nájemce den po zahájení nájmu zaslal pronajímateli oznámení o odstoupení od nájemní smlouvy pro její podstatné porušení. Poté zaslal nájemce (zřejmě z opatrnosti) pronajímateli také výpověď z nájmu bez výpovědní doby s odkazem na závažné vady předmětu nájmu. Výpověď byla pronajímateli však doručena až za dva měsíce po dni zahájení nájmu.

Tento případ názorně ilustruje několik problémů. Je možné odstoupit od nájemní smlouvy? Je to možné pouze z důvodů sjednaných ve smlouvě nebo i ze zákonných důvodů jako je podstatné porušení smlouvy? Je odstoupení možné i v případě, pokud lze nájemní smlouvu pro stejný případ podstatného porušení vypovědět bez výpovědní doby?

Rozhodnutí Nejvyššího soudu

Nejvyšší soud konkrétně připustil dovolání pro otázku, zda lze odstoupit od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle obecného ustanovení občanského zákoníku, které stanoví, že poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícímu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.[\[2\]](#) Toto ustanovení posuzoval především ve vztahu k ustanovení občanského zákoníku v rámci úpravy nájmu, podle kterého porušuje-li strana nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.[\[3\]](#)

Nejvyšší soud v konkrétním případě dovedl, že podmínky odstoupení se zcela nekryjí s touto možností výpovědi nájmu a že použití obou těchto právních institutů vedle sebe se tak nevylučuje. Jinými slovy, od smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání může nájemce odstoupit v případě, že jsou naplněny zákonné podmínky pro toto odstoupení. Vedle toho bylo rovněž potvrzeno, že strany si mohou možnost odstoupení sjednat i ve smlouvě.[\[4\]](#)

Použití rozhodnutí i na jiné případy?

S uvedeným závěrem lze za daných skutkových okolností souhlasit. Není dán přesvědčivý důvod, proč by se strana, která je vystavena takto intenzivnímu porušení ještě před řádným předáním předmětu nájmu, nemohla dovolávat i odstoupení od takové smlouvy. A to zvláště v případě, když pro výpověď bez výpovědní doby je třeba prokázat, že dotčené straně byla způsobena značná újma.[\[5\]](#)

Na druhou stranu si lze dle mého názoru představit i situace, kdy by možnost odstoupení od smlouvy mohla být problematická. A to zejména tehdy, pokud by porušení smlouvy nastalo až po převzetí předmětu nájmu a počátku jeho užívání nájemcem. V takovém případě se mi zdá naopak rozumný závěr části odborné literatury, že úprava výpovědi bez výpovědní doby je speciální úpravou, která odstoupení od smlouvy pro podstatné porušení povinnosti vylučuje.[\[6\]](#) S obdobným přístupem se lze setkat z nám příbuzných právních řádů např. v Rakousku, kde je právo odstoupit od nájemní smlouvy pro vady předmětu nájmu možné právě do okamžiku jeho převzetí, po převzetí je dána jen možnost výpovědi.[\[7\]](#)

Dále je třeba také upozornit na případy smluv uzavíraných se slabší smluvní stranou, např. nájemcem bytu. Právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, ať již na základě zákona nebo sjednaného ve smlouvě, by bylo ve většině případů nesporně v rozporu s ochranou, kterou zákon nájemci bytu poskytuje.[\[8\]](#) I zde je ovšem nutné řádně posoudit všechny související okolnosti.

V některých nájemních smlouvách se lze setkat s ustanovením, které pronajímateli zakládají právo odstoupit od smlouvy, pokud nájemce bytu před jeho předáním neuhradí pronajímateli kauci. V takovém případě není dle mého názoru dán přesvědčivý důvod pro ochranu nájemce bytu a takové ujednání není v rozporu se zákonem. Je však třeba doplnit, že takový případ ještě nebyl Nejvyšším soudem rozhodován. V této souvislosti je zajímavé zmínit i ustanovení německého občanského zákoníku, které dokonce výslovně uvádí, že pronajímatel se nemůže dovolávat ujednání ve smlouvě, podle něhož je oprávněn odstoupit od smlouvy po předání bytu nájemci.[\[9\]](#) Účelem ustanovení je právě zamezení tomu, aby pronajímatel v neprospěch nájemce obcházel výpovědní důvody.[\[10\]](#)

Závěr a doporučení

Dle Nejvyššího soudu lze za okolností daného případu nájemní smlouvu nejen vypovědět, ale je možné od ní při splnění zákonných podmínek i odstoupit. Vedle toho bylo rovněž potvrzeno, že strany si mohou možnost odstoupení sjednat i v nájemní smlouvě.

Uvedené rozhodnutí se týkalo nájmu prostor sloužících podnikání a prodlení pronajímatele s odevzdáním pronajaté věci nájemci. Nelze se však spoléhat na to, že se závěr rozhodnutí uplatní i na jiné případy porušení nájemních smluv. Z tohoto důvodu je třeba pečlivě posoudit všechny okolnosti konkrétního případu, a pokud jsou zároveň splněny předpoklady pro výpověď i odstoupení, lze doporučit nájemní smlouvu ukončit na základě výpovědi.



JUDr. Vojtěch Lovětínský, Ph.D., LL.M.,
advokát



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

Koliště 1912/13
602 00 Brno

Růžová 1416/17
110 00 Praha 1

Tel.: +420 543 217 520
e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2177/2021, uveřejněný pod číslem 17/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

[2] Ustanovení § 1977 ObčZ.

[3] Ustanovení § 2232 ObčZ.

[4] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2177/2021 a k otázce sjednání možnosti odstoupení v nájemní smlouvě dále i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2023, sp. zn. 26 Cdo 482/2023.

[5] Srov. ustanovení § 2232 ObčZ.

[6] Srov. Hulmák, M. Komentář k § 2232, in Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, m. č. 7 a násl.

[7] Srov. rozhodnutí OGH 8Ob89/16w. „Nur bis zur Übergabe des Bestandobjekts hat der Bestandnehmer die Möglichkeit, ein nicht gehöriges Übernahmeangebot des Bestandgebers abzulehnen und - nach Setzung einer Nachfrist - den Rücktritt vom Vertrag mit der Wirkung ex tunc zu erklären.“ Srov. Koziol, H., Bydlinsky, P., Bollenberger, R. (eds.). Kurzkomentar zum ABGB. 3. vydání. Wien: Springer WienNewYork, 2010, s. 1237. „Bis zur Übergabe des Bestandobjekts richten sich die Rechtsbehelfe bei Leistungsstörungen nach den allgemeinen Bestimmungen [...].“

[8] Srov. ustanovení § 2235 odst. 1 a § 2239 ObčZ.

[9] Ustanovení § 572 odst. 1 BGB. „Auf eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter sich nicht berufen.“

[10] Srov. Herrmann, U., Hannappel, S. Komentář k § 572, in Bamberger, H., Roth, H., Hau, W., Poseck, R. Bürgerliches Gesetzbuch. Band 2. 4. vydání. München: C. H. Beck, 2019, m. č. 1.

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)