

8. 2. 2011

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

Lze uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou bez možnosti jejího jednostranného ukončení?

V rámci výkonu právní praxe jsme v nedávné době byli konfrontováni se smlouvou o nájmu nebytových prostor uzavřenou na dobu neurčitou, ve které byly výpovědní důvody sjednány ve zcela minimálním rozsahu, a to ve všech případech pro porušení smlouvy ze strany nájemce. Takto koncipovaná smlouva je za situace, kdy nájemce řádně dbá svých povinností a nedopustí se porušení svých smluvních či zákonných povinností, z pohledu pronajímatele fakticky neukončitelná. Jakkoli se z pohledu obecných právních zásad zdá být nemožné, aby smlouva na dobu neurčitou, jejímž předmětem je závazek k nepřetržité činnosti, resp. závazek tuto činnost strpět, byla uzavřena bez možnosti jednostranné výpovědi bez uvedení důvodu, v případě nájmu nebytových prostor tuto možnost platné právo zdá se připouštít.



Dle ustanovení § 10 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, platí, že, je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak. Dovětkem, který v praxi působí výkladové problémy, je právě ono „není-li dohodnuto jinak“.

Ustanovení § 10 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor co do svého účelu koresponduje s ustanovením § 582 občanského zákoníku, které je však na rozdíl od prvně citovaného ustanovení kogentního charakteru. Zatímco tedy ustanovení § 585 občanského zákoníku připouští dohodou stran pouze ve smyslu upřesnění podmínek, za kterých je možné smlouvu vypovědět, ustanovení § 10 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor poměrně otevřeně umožňuje připustnost výpovědi smlouvy zcela vyloučit.

Nabízí se samozřejmě úvaha, zda ustanovení § 582 občanského zákoníku nelze aplikovat i na smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavírané dle zákona č. [116/1990](#) Sb. na dobu neurčitou. Dle mého názoru však toto možné není. Především jde o okolnost, že zákon č. [116/1990](#) Sb. má povahu normy *lex specialis* ve vztahu k občanskému zákoníku jako normy *lex generalis*. I kdybychom ale aplikovali názor judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2.2003, sp.zn. 26 Cdo 1167/2001), dle kterého vztah *lex specialis* k *legis generalis* nevylučuje důvody zániku nájemního vztahu upravené v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě (např. § 679, § 684 občanského zákoníku), resp. obecné důvody zániku závazků (např. § 48, § 584 občanského zákoníku), budeme aplikovat dvě normy stejné právní síly, z nichž jedna určité jednání výslovně připouští (§ 10 zákona č.

[116/1990](#) Sb.) a druhá (§ 582 občanského zákoníku), byť sleduje odlišný účel, toto jednání v principu nevylučuje.

Izolovaný výklad zmíněných zákonných ustanovení tedy vede k závěru, že ujednání stran smlouvy o nájmu nebytových prostor, které by výslovně vylučovalo nebo v podstatném rozsahu omezovalo možnost ukončení nájemního vztahu jednostrannou výpovědí, lze platně uzavřít.

Je samozřejmě nutné mít na zřeteli, že i pro takové ujednání, jakým je výše zmíněná dohoda stran smlouvy o nájmu nebytových prostor, platí obecná ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech. Nelze tedy v principu vyloučit absolutní neplatnost takového ujednání dle ustanovení § 39 občanského zákoníku. Za situace, kdy ustanovení § 10 zákona č. [116/1990](#) Sb. výslovně připouští ničím nelimitovanou dohodu stran, lze však stěží hovořit o tom, že ujednání ve smlouvě svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází. Zbývá tedy poslední argument, kterým je tvrzení, že se takové ujednání příčí dobrým mravům.

Na otázku, zda je diskutované ujednání ve smlouvě o nájmu nebytových prostor v rozporu s dobrými mravy, nechť si odpoví každý čtenář sám. Za situace, kdy nastolená otázka není uspokojivým způsobem zodpovězena v právní teorii ani rozhodovací praxi soudů, nám bohužel jiná možnost nezbývá.



JUDr. Jan Špaček, advokát

autor působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005

Fax: +420 251 566 006

e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)