

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

Náhrada ušlého nájemného při předčasné ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory

Předčasné ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory představuje v praxi situaci, která může zásadně narušit ekonomickou stabilitu pronajímatele. Nájemné je obvykle jedním z hlavních zdrojů příjmů, s nímž pronajímatel počítá při financování provozu, údržby, splácení investic nebo při plánování dalších podnikatelských aktivit. Nájemní vztahy bývají koncipovány jako dlouhodobé, často na dobu určitou, a jejich předčasné ukončení tak může znamenat nejen okamžitý výpadek příjmů, ale také další náklady spojené s hledáním nového nájemce, úpravou prostor či administrativní zátěží. V praxi proto vyvstává otázka, zda může pronajímatel po ukončení nájmu požadovat náhradu škody ve formě ušlého nájemného za období, které by ještě trvalo, kdyby nájemní vztah pokračoval.

Tato otázka vyvstává v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti – například neplatí nájemné, užívá prostory v rozporu se smlouvou, neumožňuje přístup do prostor nebo jinak narušuje smluvní ujednání. Pronajímatel pak stojí před rozhodnutím, zda nájemní vztah ukončit, nebo zda trvat na jeho pokračování a domáhat se splnění povinností nájemce. V praxi se často objevuje představa, že pokud nájemce porušuje smlouvu a pronajímatel nájem ukončí, má automaticky nárok na náhradu ušlého nájemného až do konce původně sjednané doby nájmu nebo přinejmenším na náhradu související škody z důvodu předčasného ukončení smlouvy. Situace je však podstatně složitější. Rozhodující je, kdo nájem ukončil, proč k tomu došlo a zda je mezi porušením povinností nájemce a vznikem škody skutečná příčinná souvislost.

Cílem tohoto článku je proto vymežit podmínky, za nichž může pronajímatel uplatnit nárok na ušlé nájemné jako náhradu škody, a identifikovat limity, které stanoví soudní praxe. Zaměříme se na rozbor ušlého zisku, na analýzu příčinné souvislosti v kontextu ukončení nájmu a na rozlišení situací, kdy nájem končí z vůle nájemce, a kdy naopak z vůle pronajímatele. Zvláštní pozornost je věnována judikatuře Nejvyššího soudu, která v této oblasti poskytuje poměrně jasné vodítka, a to jak v otázce samotné existence nároku, tak v otázce jeho rozsahu a časového omezení.

Nájem nebytových prostor

Nájem nebytových prostor je smluvní typ, který se vyznačuje širší smluvní autonomií stran než nájem bytu nebo domu. Nájemce je zpravidla podnikatel, který prostory využívá k výkonu své podnikatelské činnosti, a nájemní smlouva bývá výsledkem individuálního vyjednávání. V praxi je běžné, že smluvní strany sjednávají konkrétní povinnosti nájemce a stanoví, že jejich porušení opravňuje pronajímatele k výpovědi nebo odstoupení od smlouvy. Tato ujednání však sama o sobě neznamenají, že pronajímatel má automaticky nárok na náhradu ušlého nájemného za období po ukončení nájmu, jak je rozvedeno níže.

Závěry, které budou v tomto článku uvedeny, se však uplatní i v nájmu bytu nebo domu, kde je nájemce „de lege“ chráněn výrazně více. V nájmu nebytových prostor je mnohem větší prostor pro smluvní ujednání, která mohou ovlivnit způsob ukončení nájmu. Přesto i zde platí obecná pravidla o náhradě škody, která určují, zda může pronajímatel po ukončení nájmu požadovat náhradu ušlého

nájemného.

Nájem nebytových prostor se od nájmu prostor určených k bydlení liší zejména tím, že nájemce není chráněn zvláštní právní úpravou, která by omezovala možnosti pronajímatele ukončit nájemní vztah. Strany mají větší volnost při sjednávání výpovědních důvodů, rozvazovacích podmínek či jiných mechanismů, které umožňují ukončení nájmu, a to nejen v případě porušení povinností nájemce. Tato smluvní volnost se projevuje i v tom, že nájemní smlouvy často obsahují podrobné mechanismy pro řešení prodlení nájemce, úpravu sankcí, možnost okamžitého ukončení nájmu či automatický zánik nájemního vztahu při naplnění sjednaných podmínek.

Současně je třeba zdůraznit, že nájem nebytových prostor je typicky uzavírán za účelem podnikání, a tomu odpovídá i vyšší míra odpovědnosti obou stran. Nájemce nese větší riziko spojené s užíváním prostor a jejich provozem, zatímco pronajímatel může očekávat stabilní příjem, který je často klíčový pro financování jeho vlastních závazků a udržení provozního cash flow. Právě tato ekonomická provázanost vede k tomu, že smluvní strany věnují větší pozornost úpravě práv a povinností, zejména pokud jde o důsledky porušení smlouvy.

Nájemní smlouvy na nebytové prostory rovněž často obsahují ujednání o povinnosti nájemce provádět určité úpravy, udržovat prostory v provozuschopném stavu nebo dodržovat specifické provozní podmínky. V případě nájmu nebytových prostor v obchodních centrech pak nájemní smlouvy často obsahují i závazek, aby nájemce dodržoval provozní řády pronajímatele. Porušení těchto povinností může mít závažnější dopady než v nájmu prostor určených k bydlení, protože může ovlivnit nejen samotný předmět nájmu, ale i podnikání pronajímatele či ostatních nájemců v objektu. Z toho důvodu bývá smluvní úprava značně komplexnější a přísnější.

Zároveň je třeba upozornit, že i přes širokou smluvní autonomii zůstává nájem nebytových prostor podřízen obecným principům občanského práva, zejména zásadě poctivosti, zákazu zneužití práva a povinnosti předcházet škodám. Tato pravidla se promítají do posuzování platnosti smluvních ujednání i do následného hodnocení toho, zda a v jakém rozsahu může pronajímatel požadovat náhradu škody.

Možnosti uplatnění ušlého nájemného

Ušlé nájemné je typickým příkladem ušlého zisku ve smyslu § 2952 občanského zákoníku. Toto ustanovení stanoví, že škoda zahrnuje nejen skutečnou škodu, ale i ušlý zisk, tedy majetkový prospěch, který by poškozený při pravidelném běhu věcí získal, kdyby nedošlo ke škodní události.

Obecně pak platí, že tento ušlý zisk musí být konkrétní, nikoli hypotetický. Nestačí tvrdit, že poškozený „mohl“ dosáhnout určitého příjmu; musí být prokázáno, že by jej skutečně dosáhl, pokud by nedošlo ke škodní události. Výše ušlého zisku se odvíjí od konkrétních možností poškozeného, nikoli od obvyklých tržních podmínek. Pokud byla poškozenému zmařena možnost pronajmout věc konkrétnímu zájemci, vychází se z částky, kterou by skutečně obdržel, nikoli z obvyklého nájemného. Tento závěr potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu, zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2004, sp. zn. 25 Cdo 540/2004, který se zabývá právě otázkou ušlého zisku z pronájmu konkrétnímu nájemci. Nejvyšší soud zde zdůraznil, že ušlý zisk musí být prokázán v konkrétní výši a nelze jej odvozovat od obecných tržních podmínek.

Tato konkrétní výše nájemného by se poměrně hravě určila dle ujednání v nájemní smlouvě. Obecně však platí, že aby byl škůdce povinen nahradit škodu, musí být dána mezi jeho jednáním a škodním následkem příčinná souvislost. Nestačí, že nájemce porušil své povinnosti, musí být prokázáno, že právě toto porušení je příčinou vzniku škody.

Ukončení smlouvy nájemcem

Pokud nájem ukončí nájemce, je nejprve nutné rozlišit, zda tak činí řádně, tedy způsobem, který mu smlouva nebo zákon umožňuje, nebo zda jde o ukončení neoprávněné. V případě řádné a platné výpovědi nájemce nevzniká pronajímateli nárok na ušlé nájemné za dobu po skončení nájmu, protože zánik nájemního vztahu je výsledkem legitimního výkonu práva nájemce. Pokud však nájemce ukončí nájemní vztah v rozporu se smlouvou nebo bez právního důvodu, může být jeho jednání kvalifikováno jako porušení povinnosti, které zakládá odpovědnost za škodu ve formě ušlého zisku v podobě ušlého nájemného.

Ani v takovém případě však nelze ušlé nájemné přiznat automaticky až do konce původně sjednané doby nájmu. Judikatura zdůrazňuje, že ušlý zisk může pronajímateli ucházet pouze po určitou dobu, a tato doba musí odpovídat období, kdy pronajímatel objektivně nemohl výpadek příjmu nahradit. Rozhodující je, kdy mohl pronajímatel prostor uvést do stavu umožňujícího další pronájem a kdy mohl reálně nalézt nového nájemce. Soudy vycházejí z prevenční povinnosti poškozeného, podle níž je každý povinen činit kroky k minimalizaci škody. Pokud tedy pronajímatel mohl škodu snížit – například aktivním hledáním nového nájemce nebo provedením nezbytných úprav prostor – nelze mu přiznat náhradu za období, kdy tak mohl učinit, ale neučinil.

Tento princip byl výslovně potvrzen např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 25 Cdo 2214/2018. Nejvyšší soud zde zdůraznil, že ušlý zisk může poškozenému ucházet po určitou dobu, ale tato doba nemůže být neomezená. Rozhodující je, zda a kdy je poškozený schopen výpadek příjmu nahradit jiným zdrojem. Pokud má pronajímatel možnost v přiměřené době prostor uvést do stavu umožňujícího pronájem a nalézt nového nájemce, nelze mu přiznat ušlé nájemné za delší období.

V praxi to znamená, že ušlé nájemné může pronajímatel požadovat pouze ve velmi úzkém okruhu situací, a i v těchto případech pronajímatel nemůže pasivně vyčkávat a spoléhat na to, že mu soud přizná ušlé nájemné za celé období do konce původně sjednané doby nájmu. Naopak musí aktivně prokazovat, že podnikl kroky k minimalizaci škody – typicky že bez zbytečného odkladu začal hledat nového nájemce, zveřejnil nabídku pronájmu, provedl nezbytné opravy nebo úpravy prostor a činil další kroky směřující k obnovení příjmu z nájmu. Pokud by pronajímatel například několik měsíců nečinil žádné kroky k obsazení prostor, soud mu ušlé nájemné za toto období nepřizná, protože škoda od určitého okamžiku vznikla jeho vlastní nečinností. Jinými slovy, pronajímatel musí být schopen doložit, že období, za které náhradu požaduje, bylo skutečně obdobím, kdy objektivně nemohl prostory pronajmout, nikoli obdobím, kdy prostory zůstaly prázdné pouze v důsledku jeho pasivity. Konkrétní délka jednotlivého období vždy bude záležet na okolnostech daného případu.

Ukončení smlouvy pronajímatelem v důsledku jednání nájemce

Zcela odlišná je situace, kdy nájemce porušuje povinnosti z nájemní smlouvy, ale nájem ukončí pronajímatel. Judikatura se touto otázkou zabývala opakovaně a dospěla k jednotnému závěru. Pokud pronajímatel ukončí nájemní smlouvu výpovědí nebo jiným aktivním jednáním (byť z důvodu porušování povinností nájemce), je příčinou zániku nájemního vztahu právě toto rozhodnutí pronajímatele, nikoli samotné porušení povinností nájemce. Ušlé nájemné za období po ukončení nájmu tak není v příčinné souvislosti s porušením povinností nájemce. Tento závěr potvrzuje například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2009, sp. zn. 29 Cdo 407/2007, kde Nejvyšší soud výslovně uvedl, že příčinou vzniku škody není porušení povinností nájemce, ale rozhodnutí pronajímatele ukončit nájemní vztah.

Stejný princip byl potvrzen i v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2023, sp. zn. 23 Cdo 838/2022. Nejvyšší soud zde uvedl, že pokud poškozená strana sama zvolila ukončení smlouvy sjednané na dobu určitou výpovědí, není ušlý zisk za období po ukončení smlouvy v příčinné souvislosti s porušením povinnosti druhé strany. Skutečnost, že po ukončení smlouvy neměla nárok na sjednané úhrady, je důsledkem jejího vlastního rozhodnutí smlouvu ukončit, nikoli porušení povinnosti nájemce.

Pro praxi je tak zásadní závěr, že pronajímatel nemůže kombinovat dva protichůdné kroky: na jedné straně využít své právo nájemní vztah ukončit a na straně druhé požadovat náhradu za období, které by smlouva ještě trvala, kdyby ji sám neukončil. Jakmile pronajímatel aktivně zvolí ukončení nájmu, stává se toto rozhodnutí samostatnou příčinou zániku nájmu a tím pádem je samo o sobě důsledkem, proč pronajímatel již neobdrží žádné nájemné.

Zároveň to znamená, že pronajímatelé musí při rozhodování o ukončení nájmu pečlivě zvažovat ekonomické důsledky svého kroku. Pokud je porušení povinností nájemce napravitelné, krátkodobé nebo nepředstavuje zásadní ohrožení provozu, může být pro pronajímatele výhodnější trvat na pokračování nájmu a domáhat se splnění povinností, než nájem ukončit a následně nést riziko neuhrazeného nájemného. To samozřejmě platí za předpokladu, že nájemce sice porušuje smluvní povinnosti, ale nájemné hradí.

K obdobným závěrům je možné dospět i v případě ukončení dohodou smluvních stran, která rovněž obsahuje vůli pronajímatele. V takovém případě je vhodné v rámci dohody o ukončení sjednat i dopady a případné finanční kompenzace pronajímatele za předčasné ukončení.

S ohledem na autonomii vůle smluvních stran v rámci pronájmu nebytového prostoru (zejména v rámci podnikatelských pronájmů) pak nezbyvá než doporučit sjednání detailních pravidel, která pro takové případy pronajímatelům kompenzují právě ušlé nájemné, dodatečné administrativní náklady či jiné škody a nesnáze, které se s předčasným ukončením nájemní smlouvy z důvodu porušování nájemce pojí.

Závěr

Pokud nájem skončí z vůle pronajímatele — byť motivované porušením povinností nájemce — je příčinou vzniku škody právě rozhodnutí pronajímatele nájemní vztah ukončit. V takovém případě nelze ušlé nájemné považovat za škodu způsobenou nájemcem a pronajímatel tak nemá nárok na náhradu odpovídající škody.

Naopak v situacích, kdy nájem skončí neoprávněným jednáním nájemce nebo jeho porušením povinností, může pronajímateli vzniknout nárok na náhradu ušlého nájemného (zisku) či jiné škody. Ani zde však nejde o nárok automatický. V každém případě musí být prokázána přímá příčinná souvislost mezi jednáním nájemce a vznikem dané škody.

Významnou roli hraje také prevenční povinnost pronajímatele, který je povinen činit kroky k minimalizaci vznikající škody. Nelze tak přiznat náhradu za období, kdy pronajímatel nečinil dostatečné preventivní kroky, aby vznik další škody odvrátil.



Mgr. Ondřej Růžička,

advokát



Mgr. Karel Janeba,
advokátní koncipient



[PEYTON legal advokátní kancelář s.r.o.](#)

Futurama Business Park
Sokolovská 668/136d
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 227 629 700

E-mail: info@plegal.cz

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

Další články:

- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)