

22. 3. 2019

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

Nájem bytu právnickou osobou

V právní praxi je možné se stále častěji setkat s nájmem bytu právnickou osobou. Nesprávné uchopení tohoto smluvního vztahu může mít velmi negativní dopady zejména pro vlastníka bytu. V tomto příspěvku se pokusím načrtnout základní směry úvah při formulaci konkrétní smlouvy.

Nejvyšší soud již v roce 2006 rozhodnul, že právnická osoba nemůže uzavřít smlouvu o nájmu bytu,[1] a to proto, že právnická osoba nemá bytovou potřebu. Byť je toto rozhodnutí přijímáno právnickou veřejností se smíšenými pocity, nebylo prozatím judikatorně překonáno. Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí zhodnotil nájemní smlouvu k bytu uzavřenou s právnickou osobou jako neplatnou ve smyslu ustan. § 39 zák. č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve znění do 31. 12. 2013. V současné právní úpravě však platí, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.[2] Dle navazujícího ustanovení § 575 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“) lze usuzovat, že byť právnická osoba uzavře smlouvu, která obsahově i formálně odpovídá smlouvě o nájmu bytu, bude posouzena jako smlouva nájemní, a to buď – obecná ve smyslu ustan. § 2201 ObčZ, či o nájmu prostor sloužících k podnikání dle ustan. § 2307 ObčZ, podle toho, k jakému dalšímu účelu bude právnická osoba byt užívat. Toto posouzení má význam zejména z pohledu platnosti ujednání stran v návaznosti na dispozitivnost a kogentnost ustanovení jednotlivých smluvních typů. Dle obecných ustanovení je nutné postupovat v případech, kdy účelem nájmu není provozování podnikatelské činnosti, např. může být užíván jako byt služební, či k zajištění přechodného ubytování zaměstnanců (v případech, kdy mají trvalé bydliště v jiné obci). Nejednalo by se o prostor, kde právnická osoba vykonává svoji podnikatelskou činnost, byť by šlo o byt s podnikatelskou činností svázaný. Záměr, s jakým si právnická osoba byt najímá, se promítne nejen do výkladu nájemního vztahu mezi vlastníkem a právnickou osobou, ale i do dalších smluvních vztahů s bytem spojených. Tento záměr je nutné znát hned na začátku, aby bylo možné náležitě smluvně ochránit zájmy zejména vlastníka bytu, který může být z níže uvedených důvodů nejzranitelnějším článkem řetězu právních vztahů.



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

Právnická osoba může v první řadě byt užívat jako své sídlo, mít v něm kanceláře. Toto využití přináší nejméně možných právních rizik, snad je to, že z pohledu stavebního zákona lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí.[3] Pokud byt nevyhovuje stavebnětechnickým nárokům kladeným na kancelářské prostory, není možné jej takto užívat.

Rozmanitější a méně jasnou je druhá množina způsobu užívání bytu, do které budou zahrnuty všechny situace, kdy je byt dán do užívání - nájmu třetí osobě a vznikne tak sekundární právní vztah. V těchto situacích je již nutné myslet na pozici vlastníka bytu, protože nebude mít žádný smluvní vztah s onou třetí osobou. Nejčastěji půjde o komerční nájem bytu další osobě. Tento koncept je využíván v mylném domnění, že pokud vlastník dá byt do nájmu právnické osobě, může tato s další fyzickou osobou uzavřít podnájemní smlouvu. Podstata těchto přepronájmů je zřejmá a slouží k tomu, aby vlastníci bytů nemuseli respektovat kogentní práva nájemníků, která u podnájmu zakotvena nejsou, zejména omezení důvodů pro výpověď smlouvy. V takových případech jde o obcházení zákona, které nepožívá právní ochrany. Vztah mezi právnickou osobou a koncovou fyzickou osobou bude posuzován jako nájem bytu. Ochrana nájemce - fyzické osoby však může být v rozporu se zájmy vlastníka bytu. Smluvní vztah mezi vlastníkem bytu a právnickou osobou může zaniknout mnohem snadněji, než vztah mezi právnickou osobou a koncovým nájemcem. V krajním případě se může stát, že nájemce řádně platí nájemné, nikoliv vlastníkovi, ale právnické osobě a tato vlastníkovi již nic neplatí. Na straně právnické osoby se samozřejmě jedná o bezdůvodné obohacení, vlastník může jen doufat, že jej právnická osoba vydá bez nutnosti soudního řízení. Lze tedy doporučit na straně vlastníka dostatečný smluvně zajišťovací nástroj, např. finanční záruka obdobná jistotě dle ustan. § 2254 ObčZ. Jinou variantou je ujednání o možnosti postoupení nájemní smlouvy ve smyslu ustan. § 1895 ObčZ uzavřené mezi právnickou osobou a koncovým nájemcem na vlastníka bytu pro případ ukončení smlouvy mezi vlastníkem a právnickou osobou. Zde je však nutná kooperace koncového nájemce, bez jehož souhlasu smlouvu postoupit nepůjde.

Obdobná bude situace v případech, kdy má byt být užíván jako služební. Opět půjde o nájemní vztah mezi právnickou osobou a koncovou fyzickou osobou - zaměstnancem, byť moderován ustan. § 2297 an. ObčZ. Konečně může být byt právnickou osobou využíván za účelem přechodného ubytování jeho zaměstnanců. Zde je smluvní vztah mezi právnickou osobou a uživatelem bytu upraven dle ustanovení § 2326 ObčZ. Rizika pro vlastníka bytu jsou prakticky totožná jako v případě klasického nájmu bytu.

Pokud tedy vlastník chce dát svůj byt do nájmu právnické osobě, lze jen doporučit maximální obezřetnost při výběru smluvního partnera. Může se totiž snadno dostat do problematické situace, ze které povede jen zdoluhavá a nákladná cesta.



JUDr. Tomáš Pokorný,
advokát

[Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.](#)

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2006 sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

[2] Viz ustan. § 574 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[3] Viz ustan. 126 zák. č. [183/2006](#) Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

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

Další články:

- [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](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)