

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

Nájemní smlouva uzavřená s pronajímatelem, který není vlastníkem právně volného bytu

V právní praxi nezřídka nastane situace, kdy smluvní strany zamýšlejí uzavřít smlouvu, avšak nejsou si jisty, zda je jejich záměr zákonem aprobovaný, případně jakými zákonnými ustanoveními se bude jejich právní vztah řídit. Příkladem takové situace je nájemní smlouva ohledně bytu uzavřená pronajímatelem, který v době uzavření nájemní smlouvy není vlastníkem pronajímaného bytu nebo který sice byt vlastní, avšak tento byt není právně volný. Výrazné komplikace nastanou ve chvíli, kdy se budou účastníci vyhýbat kogentním ustanovením občanského zákoníku o nájmu bytu prostřednictvím smlouvy o užívání bytu v podobě smlouvy inominátní.

Při posuzování shora vymezené problematiky musíme v prvé řadě vyřešit otázku, zda občanský zákoník apriori nevylučuje uzavření nájemní smlouvy na byt s nevlastníkem. Mimo rámec posuzování ponechám problematiku vztahů ze smlouvy příkazní, zprostředkovatelské, vztahů z nepříkázaného jednání a vztahů spoluvlastnických, neboť se zamýšlím zabývat situací, kdy nájemní smlouvu uzavírá svým jménem pronajímatel, který se má stát vlastníkem bytu teprve v budoucnu, a to tím, že byt teprve vznikne nebo již existuje, avšak pronajímatel ho v budoucnu teprve nabyde. Obdobný problém představuje uzavření nájemní smlouvy s vlastníkem bytu, který není právně volný (je pronajat jinému nájemci či je užíván třetí osobou na základě věcného břemene).

Pokud by pronajímatel v těchto případech uzavřel nájemní smlouvu s okamžitým účinkem (nájemci by tedy mělo vzniknout nájemní právo ke dni uzavření nájemní smlouvy), pak by se jednalo o nemožné plnění s následkem absolutní neplatnosti této smlouvy. Pokud účastníci stanoví vznik nájemního vztahu na budoucí den, kdy by měl být pronajímatel již vlastníkem existující právně volné věci, vyžaduje posouzení platnosti této smlouvy mnohem větší úsilí.

Předně je nutno předeslat, že ustanovení občanského zákoníku o nájmu uvádějí pojem pronajímatel a nikoliv vlastník, což však apriori neznamená, že za pronajímatele zákonodárce nepovažuje výlučně vlastníka. Významný argument ve prospěch platnosti takové nájemní smlouvy přináší srovnání se smlouvou kupní. U kupní smlouvy právní teorie i soudní praxe připouští, aby byla předmětem smluvního vztahu věc, která má teprve vzniknout (tzv. koupě věci budoucí). Z tohoto hlediska není důvodu rozlišovat mezi věcí, která má teprve vzniknout, a existující věcí, kterou prodávající před účinností kupní smlouvy nabyde. Podobně se připouští, aby se smlouvou o smlouvě budoucí smluvní strana zavázala k převodu nemovitosti, kterou teprve získá.[1] Na druhou stranu však musíme reflektovat judikaturu Nejvyššího soudu, podle které stíhá smlouvu o nájmu bytu, jehož nájemcem je již jiná osoba, absolutní neplatnost. [2] Z textace tohoto ani obdobných judikátů však nevyplývá, zda Nejvyšší soud přiznává tomuto závěru obecnou platnost či zda by bylo možno dospět k rozdílnému závěru v případě, že by podle předpokladu smluvních stran měl být byt v době účinnosti nájemní smlouvy právně volný (např. dne 5.10. uzavřená smlouva o nájmu s tím, že nájem vznikne ke dni 1.11., přičemž původní nájemní vztah se třetí osobou skončí uplynutím doby k 31.10.). Pokud by však podle názoru Nejvyššího soudu byla neplatná i posléze uvedená nájemní smlouva, dá se předpokládat, že by Nejvyšší soud zastával konzistentní náhled i na nájemní smlouvy uzavřené pronajímatelem, který by se měl stát vlastníkem v budoucnu, a na nájemní smlouvy uzavřené na byt, který má v budoucnu vzniknout (výstavbou či prohlášením vlastníka budovy).

V českém právním řádu nalezneme hned několik předpisů, které umožňují uzavření nájemní smlouvy pronajímatelem, který není vlastníkem bytu. Podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. [219/2000](#) Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, hospodářské státní organizace vymezené v tomto ustanovení (které nebyly transformovány na organizační složky státu) se svěřeným majetkem státu (tedy ho i pronajímají), ačkoliv se jedná o právnickou osobu, tedy samostatný subjekt. Podle ustanovení § 230 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), vykonává insolvenční správce správu majetkové podstaty tak, aby byl majetek náležející do majetkové podstaty využíván v souladu se svým určením a aby se majetková podstata rozmnožila. Zároveň může nastat situace, že majetková podstata zahrnuje nemovitost vlastněnou jiným subjektem (např. na základě zástavního práva či neúčinného právního úkonu). Insolvenční správce by proto mohl za splnění některých předpokladů pronajmout věc jiného vlastníka než úpadce. Spornou je možnost nájemce budovy pronajímat jednotlivé byty, tedy zejména charakter takových smluv (nájemní či podnájemní) a účinky vůči vlastníku domu. Pronajímatelem by se mohla stát osoba odlišná od vlastníka též na základě smluvního ujednání. Z hlediska smluvního typu připadá v úvahu užívání věci na základě věcného břemene. Přestože se nedá dovodit, že by měl oprávněný z věcného břemene bez dalšího právo přenechat užívání věci nájemní smlouvou dalšímu subjektu, nic nebrání oprávněnému a povinnému z věcného břemene, aby pronájem věci umožnili v dohodě o zřízení věcného břemene. Dalším smluvním typem by byla smlouva o výpůjčce, neboť účastníci této smlouvy mohou ujednat, že je vypůjčitel oprávněn přenechat věc k užívání další osobě, a to i formou nájmu.

V právní praxi se často setkáváme se snahou smluvních stran vyřešit nejistotu ohledně platnosti zamýšleného ujednání tím, že uzavřou dohodu v podobě smlouvy inominátní podle § 51 občanského zákoníku. Taková smlouva však často balancuje na hraně zákona, neboť jejím prostřednictvím dochází k obcházení kogentních ustanovení daného smluvního typu (např. kogentního taxativního výčtu výpovědních důvodů v rámci smlouvy o nájmu bytu) a rovněž bývají tyto inominátní smlouvy ve velké míře neurčité. Pak vyvstává otázka, zda „nepojmenovaná smlouva snese všechno“. Pokud by mohla nepojmenovanou smlouvu o užívání bytu uzavřít osoba odlišná od vlastníka bytu, pak by ekvivalentně mohl nevládník bytu uzavřít též smlouvu nájemní. Pokud by se pronajímatel snažil vyhnout kogentním ustanovením o nájmu bytu uzavřením inominátní smlouvy bez toho, aby inominátní smlouva obsahovala specifika vylučující uzavření běžné nájemní smlouvy (typicky tento předpoklad splňují leasingové smlouvy), pak by měla být taková smlouva posouzena pro obcházení zákona za neplatnou. Leasingové smlouvy bývají v praxi uzavírány ještě před tím, než se poskytovatel leasingu stane vlastníkem věci, neboť se nechce vystavovat riziku, že si pronajímanou věc koupí, avšak příjemce leasingu odmítne leasingovou smlouvu uzavřít. Pod tlakem četnosti těchto smluv judikatura připouští platnost těchto smluv.[3] Pro obsahovou podobnost stěžejní části smlouvy leasingové a smlouvy nájemní absentuje důvod pro rozdílné posouzení jejich platnosti. Nadále však musíme mít na zřeteli, že nelze platně uzavřít smlouvu na nemožné plnění. V každém jednotlivém případě tudíž bude nutno posuzovat, zda se pronajímatel zavazuje k nemožnému plnění či zda bylo při uzavírání nájemní smlouvy plnění možné a stalo se nemožným až následně (např. se pronajímateli nepodařilo byt koupit či původní nájemce byt nevyklidil ke dni skončení nájmu). Pokud by se plnění stalo nemožným až s odstupem doby po uzavření smlouvy, mohla by být smlouva považována za platně uzavřenou, přičemž by práva a povinnosti z ní vyplývající zanikly následnou nemožností plnění. Ze zániku závazku pak judikatura dovozuje zánik smlouvy jako celek.[4] Někdy však může být nesporná kvalifikace okolností uzavření smlouvy (např. v situaci, kdy nebylo v den uzavření smlouvy možno reálně očekávat dokončení stavby nemovitosti do dne účinnosti této smlouvy), proto je nutné mít na zřeteli hrozící trestně právní následky uzavření neplatné smlouvy, tedy trestní stíhání pro spáchání trestného činu podvodu dle § 250 trestního zákona, a to zejména za situace, kdy pronajímatel na potenciální nemožnost plnění nájemce neupozorní a přijme od něj finanční plnění (první nájemné či kauci).

Rozhodující roli při posuzování možnosti uzavřít nájemní smlouvu s nevlastníkem proto sehraje zřejmě aplikace obecných zásad občanského zákoníku, a to zejména zásady autonomie vůle vyjádřené slovy „vše je dovoleno, co není zákonem výslovně zakázáno“. Zákonná ustanovení o nájmu (§ 663 a násl. občanského zákoníku) nestanoví podmínku, že pronajímatelem může být pouze vlastník věci. Ačkoliv judikatura tuto zásadu reflektovala pouze v závěru, že pronajímatelem může být i osoba odlišná od vlastníka, má-li právo tímto způsobem předmětem nájmu disponovat z jiného důvodu,[5] lze podle mého názoru tento závěr zobecnit na situaci, kdy pronajímatel v den uzavření nájemní smlouvy ještě není vlastníkem pronajímané věci nebo pronajímaná věc ještě není právně volná. V posléze uvedeném případě nelze totiž na pronajímateli spravedlivě požadovat, aby čekal s uzavřením nové nájemní smlouvy až do chvíle, kdy uplyne doba nájmu podle předchozí nájemní smlouvy. Nájemní smlouva navíc představuje konsenzuální kontrakt, tudíž smlouva vzniká samotnou dohodou stran a není vázána na předání věci. Pokud si smluvní strany sjednají, že se pronajímatel do určitého data stane vlastníkem věci a od tohoto data tuto věc nájemci pronajímá, pak není dle mého názoru vhodné vykládat tuto smlouvu jako smlouvu o smlouvě budoucí či jako smlouvu inominátní, nýbrž jako smlouvu nájemní.

Při zvážení všech shora uvedených argumentů si dovoluji učinit závěr, že je při splnění nutných předpokladů možno uzavřít nájemní smlouvu s pronajímatelem, který v den uzavření nájemní smlouvy není vlastníkem právně volného předmětu nájmu. Při uzavírání takové smlouvy je však namísto velká obezřetnost, aby byla realizace závazku z nájemní smlouvy v budoucnu reálná a aby byl nájemce prokazatelně seznámen s rizikem následné nemožnosti plnění.

Mgr. Pavel Šimák,
advokátní koncipient v Táboře

[1] Viz Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9.vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, 289 s.

[2] Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.1.2008, sp.zn. 26 Cdo 3141/2006.

[3] Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.2.2006, sp.zn. 32 Odo 359/2005.

[4] Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2002, sp.zn. 33 Odo 868/2001.

[5] Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.2.2006, sp.zn. 32 Odo 359/2005.

Další články:

- [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](#)

- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)