

12. 10. 2015

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

## Nájemní vztahy

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) přinesl řadu zásadních změn mimo jiné také v právní úpravě nájmu. Za jednu z takových významných změn je možné považovat také nová zákonná ustanovení rozšiřující možnosti jednostranně se vyvázat z uzavřené nájemní smlouvy v případě, kdy smlouva byla uzavřena na delší dobu. Jedná se zejména o ust. § 2000 odst. 1, § 2204 odst. 2, resp. také částečně související ust. § 2312 NOZ. V praxi někdy vznikají otázky, zda tato práva svědčí rovněž stranám smluv uzavřených ještě před účinností NOZ, resp. od jakého okamžiku v takových případech počítat běh relevantních zákonných lhůt. Možné řešení těchto otázek se pokusí předložit tento článek.



### Dopad NOZ na nájemní vztahy vzniklé před jeho účinností

Aplikaci NOZ na smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti NOZ upravují jeho přechodná ustanovení. Podle ust. § 3028 odst. 3 NOZ: **„není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“**

Výjimka z tohoto pravidla však platí pro některé aspekty nájmu. Podle ust. § 3074 odst. 1 NOZ: **„nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“**

Obecně tedy NOZ na nájemní vztahy, které vznikly před 1. 1. 2014, bude dopadat, pokud předmětem nájmu není věc movitá, a dále v případech, kdy si účastníci smlouvy aplikaci NOZ sjednali.[1],[2]

Tedy pouze na tyto smlouvy může dopadat také právní úprava ust. § 2000 odst. 1, § 2204 odst. 2 a § 2312 NOZ.

### K ust. § 2000 odst. 1 NOZ - Tzv. šněrovací smlouvy[3]

Podle ust. § 2000 odst. 1 NOZ: **„byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. (...“**

Tzv. šněrovací smlouvy jsou smlouvy na dobu určitou, kde doba závazku je natolik dlouhá, že

vyžaduje zvláštní právní úpravu chránící zavázané smluvní strany. NOZ vychází z premisy, že delší doba trvání závazku s sebou přináší zvýšenou míru rizika změny poměrů, za nichž byla smlouva stranami uzavřena, a nabízí stranám mechanismy, jak se v některých případech z uzavřené smlouvy předčasně vyvázat. NOZ stanoví, že za určitých podmínek je možné se u soudu domáhat zrušení závazku *po uplynutí deseti let od vzniku závazku*.

### **K ust. § 2204 odst. 2 NOZ - Doba nájmu na dobu určitou přesahující padesát let[4]**

Podle ust. § 2204 odst. 2 NOZ: „*ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.*“

Rovněž toto ustanovení reaguje na určitou nejistotu, která bývá spojena se smlouvami uzavřenými na dlouhou dobu. Důvodová zpráva NOZ odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28. 3. 2007, který již dříve judikoval, že nájem sjednaný na dobu přesahující průměrnou dobu lidského života je třeba považovat za nájem na dobu neurčitou, ačkoliv formálně je doba nájmu časově ohraničena.

Zákonodárce zvolil mírnější řešení. K ochraně stran stanovil pouze vyvratitelnou domněnku (lze tedy prokázat opačný úmysl smluvních stran) a zároveň stanovil, že smlouvu v prvních padesáti letech, na rozdíl od smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, nelze vypovědět bez udání důvodu.

### **K ust. § 2312 NOZ - Vypověď nájmu na dobu neurčitou[5]**

Podle ust. § 2312 NOZ: „*Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k vypovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.*“

Zákonodárce v cit. ustanovení upravuje možnosti vypovědi nájmu a délky výpovědních dob. Věta za druhým středníkem pak reaguje na situace, kdy nájem již trvá delší dobu (min. 5 let) a není předem zjevné, že by jedna ze stran mohla mít v úmyslu ho ukončit. Aby měly obě strany možnost se na skončení nájmu dostatečně připravit, je v tomto případě výpovědní doba vždy šestiměsíční.

### **Běh lhůt a dob**

Je zřejmé, že na smlouvy uzavřené od 1. 1. 2014 výše popsaná ustanovení NOZ dopadají. Určení okamžiku, od kdy začínají běžet zákonné lhůty, také zásadně nebude činit problémy.

Jelikož však s ohledem na přechodné ust. § 3074 ods. 1 NOZ předmětná ustanovení dopadají rovněž na některé nájemní smlouvy uzavřené ještě před účinností NOZ, může v některých případech vznikat otázka od jakého okamžiku je možné běh zákonných lhůt počítat. Pro některé adresáty právních norem může být kontraintuitivní do předmětných započítávat tu část, která uběhla ještě před účinností NOZ. Takový přístup by bylo možné podpořit argumentací, že v dané době ještě neexistovala zákonná ustanovení, která tyto doby zavedla, a tyto doby tak běžet nemohly.

Vzhledem k tomu, že obecná přechodná ustanovení NOZ pro běh lhůt a dob na posuzovaná ustanovení nedopadnou,[6] je třeba k závěrům dospět přímo výkladem přímo těch ustanovení, která tyto doby stanoví.

### **Gramatický výklad**

Ust. § 2000 odst. 1 NOZ pro tzv. šněrovací smlouvy stanoví, že zrušení závazku se lze domáhat *po*

uplynutí deseti let **od vzniku závazku**. Z gramatického výkladu tedy vyplývá, že okamžikem počátku běhu předmětné lhůty je vznik závazku. Dostupná odborná literatura uvedený závěr potvrzuje.[7]

Ust. § 2204 odst. 2 NOZ nájmu na dobu určitou přesahující padesát let stanoví, že v *prvních padesáti letech* lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Z gramatického výkladu tedy vyplývá, že okamžikem počátku běhu předmětné lhůty je počátek nájmu, neboť právě *počátek nájmu* zahajuje prvních padesát let nájmu.

Ohledně běhu doby, po jejímž uplynutí je možné nájem v souladu s ust. § 2204 odst. 2 NOZ vypovědět i z jiných než ujednaných důvodů, resp. v jiné než ujednané výpovědní době, je v odborné literatuře přesto možno narazit na právní názor, že dobu před 1. 1. 2014 není možné dle gramatického výkladu předmětného ustanovení započítávat.[8] Takový názor je však třeba označit za zkratkový, nedostatečně odůvodněný a nelze se s ním tedy ztotožnit. K tomu také viz např. Hulmák a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 239 – 243: „Podle našeho názoru komentované ustanovení lze **použít i ve vztahu ke starým smlouvám** (opačně Kabelková, Dejlová, 2013, s. 20). ... Argument zněním ustanovení („*ujednají-li si*“ místo „*ujednaly-li si*“) *neobstojí, když by ve své podstatě vylučoval použití i pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2014.*“

Ust. § 2312 NOZ, věta za druhým středníkem, pak k výpovědi nájmu na dobu neurčitou stanoví, že *trvá-li nájem po dobu delší než pět let*, je při splnění dalších podmínek výpovědní doba šestiměsíční. Z gramatického výkladu tedy vyplývá, že okamžikem počátku běhu předmětné lhůty je opět *začátek nájmu*. Dostupná odborná literatura uvedený závěr potvrzuje.[9]

Z gramatického výkladu žádného z předmětných ustanovení se tedy nepodává, že by mělo být rozhodné, zda závazek vznikl před či po účinnosti NOZ. Rozhodné je pouze to, kdy závazek vznikl, resp. kdy byl zahájen nájem.

### **Systematický výklad**

Výše naznačený závěr lze podpořit rovněž *systematickým výkladem*, neboť tam, kde měl zákonodárce v úmyslu dobu před nabytím účinnosti NOZ z hypotézy určité normy vyloučit, udělal tak výslovně. Např. ust. § 3064 NOZ stanoví, že některé účinky práv zapsaných do katastru nemovitostí ještě před účinností NOZ nastanou teprve po uplynutí další dodatečné doby.[10]

Lze tedy předpokládat, že pokud by měl zákonodárce v úmyslu účinky posuzovaných ustanovení jakkoliv odkládat, v přechodných ustanoveních by to zohlednil. Ve vztahu k žádné ze zkoumaných dob tak však neučinil.

### **Teleologický výklad**

Konečně je pak možné k podpoře výše nastíněného závěru předložit i *výklad teleologický*. Předmětnou právní úpravou zákonodárce sleduje vždy určité cíle. Ať už u dlouhodobých smluv odkazuje na zvyšující se nestálost a proměnlivost poměrů, z níž vyplývá potřeba umožnit stranám se z dlouhodobých smluv vyvázat, či z určitých důvodů chrání strany smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání při neočekávané výpovědi dlouhodobého nájmu, těchto cílů bude spíše dosaženo, pokud právní úprava bude regulovat také vztahy vzniklé před nabytím účinnosti zákona.

### **Závěr**

NOZ přinesl řadu zásadních změn mimo jiné také v právní úpravě dlouhodobého nájmu, kde nyní po uplynutí určité doby jedna nebo obě smluvní strany získávají možnosti se z uzavřené smlouvy vyvázat, nebo se naopak takové jejich možnosti omezují.

Okamžik, od jakého je třeba plynutí těchto dob počítat, stanovují přímo konkrétní zákonná ustanovení, tedy ust. § 2000 odst. 1, § 2204 odst. 2, resp. také částečně související ust. § 2312 NOZ; přechodná ustanovení NOZ tuto otázku neřeší. Přímou z textu těchto ustanovení je možné dovodit, že okamžikem, od kdy běh dané doby počítat, je vznik závazku, resp. počátek nájmu. Není přitom rozhodné, zda část této doby spadá i před účinnost NOZ.

**Jan Ptáček,**  
advokát

**Lubor Černý,**  
advokátní koncipient

[CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s.r.o.](#)  
advokátní kancelář

CITY TOWER  
Hvězdova 1716/2b  
140 78 Praha 4 Pankrác

Tel.: +420 224 827 884  
Fax: +420 224 827 879  
e-mail: [ak@akccs.cz](mailto:ak@akccs.cz)



---

[1] U nájmu nemovitých věcí tedy NOZ uplatňuje koncepci tzv. nepravé retroaktivity, kdy od okamžiku své účinnosti mění i některé právní vztahy vzniklé v minulosti.

[2] Při řešení otázky aplikovatelnosti NOZ je ovšem třeba zvýšenou pozornost věnovat také skutečnému účelu nájmu a případným dalším ustanovením upravujícím specifická práva a povinnosti stran. V souladu s výše citovaným ust. § 3074 odst. 1 NOZ se totiž NOZ řídí pouze nájem. Pokud by pronajatá věc byla nájemci pronajímatelem přenechána nejen k užívání, ale rovněž k požívání, tj. pobírání plodů, které věc přináší, bylo by třeba takový právní vztah posoudit jako pacht ve smyslu ust. § 2332 a násl. NOZ a tento právní vztah by do dispozice citovaného přechodného ustanovení nespadal.

[3] Ustanovení je řazeno v díle 7 NOZ – zánik závazků a řeší tak tuto otázku obecně pro všechny typy závazkových vztahů. Dle většinových názorů se tato uplatní rovněž na nájemní vztahy, byť některá odborná literatura chápe ust. § 2204 odst. 2 NOZ jako ustanovení speciální, které aplikace obecné úpravy vylučuje. Takový názor však neobstojí, neboť účel obou ustanovení je odlišný.

[4] Ustanovení upravuje obecně nájemní vztahy.

[5] Ustanovení upravuje speciálně nájemní vztahy k prostorům sloužícím k podnikání.

[6] NOZ ve svých přechodných ustanoveních obsahuje pravidla pro posuzování běhu lhůt a dob ve vztahu ke starším právním předpisům. Relevantní pro posouzení dob dle ust. § 2000 odst. 1, § 2204 odst. 2 a § 2312 se může jevit ust. § 3036 NOZ, které stanoví, že: „podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními

právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.“ Při bližším posouzení je však nutno dojít k závěru, že předmětné ustanovení odpověď na nastíněné otázky nepodává. V případě dob dle předmětných ustanovení se totiž nejedná ani o doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti NOZ (starší právní úprava předmětné doby neznala, nemohly tedy začít běžet dříve než NOZ nabytí účinnosti a tyto lhůty upravil), ani se nejedná o lhůty či doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy (řídí se NOZ).

[7] Viz např. Kabelková, Dejlová. Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, s. 19 – 21: „U nájemních smluv, které byly sjednány na delší dobu, se uplatní rovněž nové pravidlo obsažené v § 2000, ... Vzhledem k přechodnému ustanovení § 3074 odst. 1, podle kterého se právní úpravou nového ObčZ řídí i nájmy vzniklé před jeho účinností, s výjimkou vzniku nájmu a již vzniklých práv a povinností, bude nutné uvedené pravidlo týkající se zániku nájmu vztáhnout i na nájmy sjednané před účinností nového ObčZ.“

[8] Viz např. Kabelková, Dejlová. Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, s. 19 – 21: „Domněnka zakotvená v odstavci 2 se uplatní až u nájemních smluv uzavřených po účinnosti nového ObčZ, neboť je přičítána až ujednáním sjednaným podle aktuálního právního nastavení (viz do budoucna orientovaná formulace „ujednají-li strany“ použitá namísto formulace „ujednaly-li si strany“).“

[9] Viz např. Kabelková, Dejlová. Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2013, s. 406 – 408: „Běh zákonem stanovené pětileté doby trvání nájmu, po jejímž uplynutí lze v některých případech vypovědět nájem pouze s šestiměsíční výpovědní dobou, a to i při existenci vážného důvodu výpovědi, bude posuzován od okamžiku vzniku nájmu, ať již k němu došlo před účinností ObčZ, či až po jeho účinnosti.“

[10] Ust. § 3064 NOZ: „Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)