

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

# O praktických dopadech nového právního vymezení prostor v nemovité věci

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“)[1] vnesl podstatné změny i do oblasti uzavírání nájemních vztahů k prostorům v nemovité věci, jejichž účelem není bydlení. Především došlo ke zrušení zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a zakotvení právní úpravy všech typů nájmu pouze do NOZ. Zákonodárce se však také rozhodl opustit původní zaužívanou kategorii nebytových prostor[2] a prostory pro nebytové účely nově výslovně rozdělil do dvou kategorií podle účelu jejich nájmu, na který je dnes kladen mnohem větší důraz. Cílem tohoto článku je stručně popsat praktické dopady nové právní úpravy.

Jak známo, vedle obecné úpravy nájmu a zvláštní úpravy nájmu bytů, obou zakotvených ve zrušeném občanském zákoníku,[3] u nás dříve existovala ještě zvláštní úprava nájmu nebytových prostor. Ty byly charakterizovány jako místnosti či soubory místností, určené stavebním úřadem k jinému účelu než bydlení.[4] Nájem a podnájem nebytových prostor se řídil zvláštní úpravou dle uvedeného zákona č. [116/1990](#) Sb., přičemž v otázkách tímto zákonem neupravených, se subsidiárně používala úprava občanského nebo obchodního zákoníku, v závislosti na tom, zda se smlouva o nájmu nebytových prostor týkala podnikatelské činnosti smluvních stran či nikoli. S ohledem na práve uvedené pak v praxi často docházelo ke sporům o to, zda měl být nájem určitých prostor podřazen zvláštní úpravě zákona č. [116/1990](#) Sb., za podpůrného použití občanského či obchodního zákoníku, nebo se mělo vycházet pouze z obecné úpravy nájmu dle občanského zákoníku.

Od 1.1.2014 však s přijetím rekodifikace soukromého práva došlo k citelnému zjednodušení u nájmu prostor pro nebytové účely v tom, že aplikace zrušeného obchodního zákoníku již nepřichází v úvahu. Další změna pak vychází z odklonu od stávajícího vymezení nebytových prostor, což dalo základ k novému dělení prostor pro nebytové účely na prostory sloužící podnikání a na ostatní prostory.

Zvláštní úprava se nově použije pouze pro nájem prostor sloužících podnikání, které byly vymezeny jako prostory a místnosti, u nichž je účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti nájemce a které k tomu v praxi alespoň převážně slouží. Není přitom třeba, aby byl takový účel ve smlouvě uveden, postačí praktické využití. V důvodové zprávě je pak definice prostoru sloužícího podnikání rozvedena, když se má „zásadně“ jednat o „vystavěnou nebo jinak vybudovanou část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání“. Nemusí jít sice vždy o prostor tvořící část nemovitosti, pro potřeby tohoto článku se však právě těmto prostorům věnujme. Přes určitou zaznívající kritiku speciální úpravy prostor sloužících podnikání zakotvené v § 2302 až 2315 NOZ,[5] lze s ohledem na autonomii vůle smluvních stran přivítat skutečnost, že se jedná o úpravu dispozitivní.

Na jiné prostory pro nebytové účely, které nepodléhají speciální úpravě prostor sloužících podnikání, je pak pamatováno v § 2302 odst. 2 NOZ. Jedná se o prostory nebo místnosti, jejichž účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti a pro jejich nájem je stanoveno použití obecných ustanovení o nájmu. Obecná úprava[6] se použije též pro nájem prostor sloužících podnikání, není-li ve zvláštních ustanoveních stanoveno jinak.[7] Nově do skupiny prostor pro nebytové účely nesloužících podnikání spadá např. garáž či skladovací místnost, není-li účelem jejich nájmu podnikatelská činnost nájemce. Rovněž na nájem těchto prostor neziskovou organizací zpravidla[8] již žádná speciální úprava nad rámec obecné úpravy nájmu dopadat nebude, neboť se nejedná o

nájem za účelem podnikání.

Na druhé straně došlo k rozšíření skupiny prostor, na jejichž nájem k podnikatelské činnosti se vedle obecných ustanovení o nájmu bude vztahovat též zvláštní úprava nájmu prostor sloužících podnikání. Vyplývá to z rozšířené specifikace prostoru sloužícího k podnikání nejen jako místnosti, ale obecně jako prostoru. Zřejmě tak již nebude použitelná dřívější konstantní judikatura, dle níž nájem nemovitosti, jejíž součástí jsou nebytové prostory, podléhal režimu obecného nájemního vztahu,[9] protože byla-li pronajata celá budova (byť obsahující nebytové prostory), pak se nejednalo o nájem jednotlivých místností.[10] Tuto změnu lze přivítat, neboť uvedená diferenciací nájmu místnosti či jejich souboru v režimu nebytových prostor a nájmu celé nemovitosti s týmiž prostory v režimu obecného nájmu postrádala hlubší opodstatnění.

Dalším příkladem současné rozšířené aplikace speciální úpravy je skladovací hala, u níž se dříve nedalo hovořit o místnosti.[11] Klíčové však je, že nově je za rozhodující faktor pro použití speciální úpravy považován samotný účel nájmu, nikoli pojetí pronajaté věci dle veřejného práva, zejména stavebního zákona, jako doposud.[12] Oproti dosavadní úpravě je tedy z hlediska soukromého práva kladen důraz jednoznačně na praktické využití pronajatých prostor, nikoli na jejich stavební určení.

Nově je též třeba, aby pronajatý prostor „alespoň převážně“ skutečně sloužil podnikání, jinak jeho nájem pod speciální úpravu podřadit nelze. Tento nový požadavek může vyvolat změnu dosavadního přístupu, který nájem souboru více nemovitostí, jehož součástí byly mimo jiné nebytové prostory, podřazoval pod obecnou úpravu nájmu.[13] Nově bude možné vycházet z toho, že pokud při nájmu souboru nemovitostí podnikatelský účel převažuje, resp. převážná část pronajatých prostor poslouží k podnikání, pak nájemní vztah bude podléhat zvláštní úpravě prostor sloužících podnikání.[14]

Nový způsob vymezení prostoru sloužícího podnikání by měl dopadnout také na případy, kdy je pronajata část nemovitosti, zahrnující bytové jednotky, za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce. Tato činnost může spočívat v poskytování bytů třetím osobám nebo v jejich jiném využití nájemcem, pokud nepůjde o podstatný rozpor s požadavky veřejného práva. Před nabytím účinnosti NOZ stará právní úprava vycházela z předpokladu, že při nájmu části nemovitosti s byty nevzniká „chráněný“ nájem bytu, a proto se smlouva řídila úpravou obecného nájmu.[15] Ponovu by však mělo být rozlišováno, zda má nájem části nemovitosti s byty sloužit převážně k nájemcovu podnikání, přičemž pak by se řídil speciální úpravou prostor sloužících podnikání, nebo se bude jednat o případy, kdy nájemce (i právnická osoba) využije příslušné byty k jiným účelům než k (vlastnímu) bydlení, např. k bydlení svých zaměstnanců, kdy budou aplikována obecná ustanovení o nájmu.

Autor si ještě dovoluji přidat úvahu, že není nutné v nové úpravě zcela opouštět termín „nebytový prostor“, který by bylo naopak možné do budoucna použít jako zastřešující pojem pro všechny prostory pro nebytové účely, tedy jak prostory sloužící podnikání, tak prostory k jinému účelu, kterým není ani bydlení ani provozování podnikatelské činnosti. V tomto smyslu ostatně s tímto pojmem v současnosti zřejmě již operuje § 1158 NOZ.

## **Závěr**

U prostor v nemovité věci, jejichž nájem nemá sloužit k bydlení, je oproti dřívější úpravě nebytových prostor nově zakotveno použití zvláštní úpravy pouze na nájem tzv. prostor sloužících podnikání. Pokud se bude jednat o prostor, jehož účelem není ani bydlení ani podnikání, použijí se na jeho nájem nově pouze obecná ustanovení o nájmu. Příčinami změn, jejichž dopad v praxi je citelný, je vedle odlišného vymezení prostoru sloužícího podnikání oproti dřívějšímu pojetí nebytových prostor zejména nově kladený důraz na samotný účel nájmu. V otázkách neupravených zvláštními ustanoveními se i pro nájem prostor sloužících podnikání subsidiárně použije obecná úprava nájmu,

není-li stanoveno jinak.



**Mgr. Ivo Petržílek,**  
právník - compliance

e-mail: [ivo.petrzilek@safetyinvest.cz](mailto:ivo.petrzilek@safetyinvest.cz)

---

[1] Zákon č. [89/2012](#) Sb.

[2] Byť ne zcela důsledně, když pojem „nebytové prostory“, který již není zákonem definován, lze v NOZ přesto nalézt (viz § 1158 či § 1187 NOZ v oddíle věnovaném bytovém spoluvlastnictví).

[3] § 663 a násl., resp. § 685 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů.

[4] V souladu s § 1 písm. b) zákona č. [116/1990](#) Sb. se jednalo též o byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

[5] Tato kritika vychází zejména z toho, že pro nájem prostor sloužících podnikání má být v určitých oblastech podpůrně použita nikoli obecná úprava nájmu, ale speciální úprava pro nájem bytu (§2303, § 2311 NOZ).

[6] § 2201 a násl. NOZ.

[7] § 2302 odst. 2 NOZ.

[8] Výjimkou by mohl být výkon doplňkové ekonomické činnosti těmito subjekty v příslušných prostorech.

[9] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1175/96.

[10] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97.

[11] Důvodová zpráva k návrhu NOZ, str. 509.

[12] Podobně HULMÁK a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. C. H. Beck, a.s., 2014, s. 490.

[13] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 32 Odo 1263/2006.

[14] Podobně HULMÁK a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. C. H. Beck, a.s., 2014, s. 491.

[15] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012.

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

## Další články:

- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)