

8. 8. 2018

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

Obnovení nájmu na dobu určitou u prostor sloužících podnikání

Otázka, za jakých podmínek dochází k obnovení nájmu na dobu určitou u prostor sloužících podnikání, nebyla doposud v poměrech zákona č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník řešena. Určité světlo do této problematiky vnáší rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 3821/2017, ze dne 14. 3. 2018, podrobněji rozebraný v tomto článku.



Skutkový stav

Nájemce - obchodní společnost (dále jen „**Společnost**“) uzavřel s vlastníkem nemovitosti - městskou částí Praha 1 (dále jen „**Město**“) dne 16. listopadu 1998 smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Nebytové prostory**“) na dobu určitou (dále jen „**Smlouva**“), která byla opakovaně prodloužována a dodatkem č. 5 byla prodloužena do 1. října 2015. Společnost a Město si také ve Smlouvě sjednaly přednostní právo jednat o prodloužení nájmu bez výběrového řízení.

Dne 15. července 2015 Společnost dopisem zaslaným Městu uplatnila své právo jednat o prodloužení nájmu s tím, že rada Města dne 18. srpna 2015 záměr o pronájmu Nebytového prostoru Společnosti na dobu do 1. října 2020 s opcí schválila a zveřejnila jej na své úřední desce. Společnost dne 1. září 2015 opět písemně projevila zájem o prodloužení nájmu, avšak Město usnesením ze dne 21. října 2015 žádost neschválilo a nakonec uzavřelo nájemní smlouvu s třetí osobou. Tentýž den a znovu také dne 23. listopadu 2015 vyzvalo Město Společnost k vyklizení Nebytových prostor, přičemž Společnost takto neučinila a dopisem ze dne 1. prosince 2015 sdělila Městu, že nebylo dodrženo její přednostní právo na prodloužení Smlouvy bez výběrového řízení a že Město při řešení prodloužení Smlouvy jednalo v rozporu s dobrými mravy.

Město následně podalo na Společnost žalobu na vyklizení Nebytového prostoru.

Vývoj soudního řízení

Soud prvního stupně i odvolací soud, kterým byl Městský soud v Praze, shodně uložily Společnosti povinnost vyklidit Nebytové prostory a předat je Městu.

Odvolací soud totožně se soudem prvního stupně uzavřel, že Společnost užívala Nebytové prostory na základě platné Smlouvy, avšak k prodloužení nájmu nedošlo, nájem skončil uplynutím sjednané doby a Společnosti vznikla povinnost Nebytové prostory vyklidit. Neschválení prodloužení Smlouvy

radou Města nebylo v rozporu se Smlouvou ani se zákonem. Odvolací soud také zdůraznil, že účelem zveřejnění záměru je informovat veřejnost o tom, jak obec plánuje naložit se svým majetkem, nejde o závazné právní jednání ani vyhlášení veřejné soutěže apod., jde pouze o nezbytný předpoklad pro další právní jednání, kterým je až nájemní smlouva podepsaná starostou po schválení radou obce; je na vůli obce, zda zveřejněný záměr uskuteční a s jakým subjektem. Jen zveřejněním záměru proto Společnosti nevzniklo právo na prodloužení Smlouvy. Uzavřel, že podle § 9 odst. 1 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (ve spojení s § 3028 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dále jen „**Obč. zák.**“), nájem Nebytových prostor skončil a k obnovení nájmu nedošlo ani podle § 2230 odst. 1 Obč. zák. Návrh na vyklizení Nebytových prostor byl tak důvodný.

Společnost podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, ve kterém namítala mimo jiné, že odvolací soud se při posouzení otázky, zda (ne)došlo k obnovení nájmu, odchýlil od ustálené rozhodovací praxe a vytýkala odvolacímu soudu, že neposoudil právní jednání Města jako jednání v rozporu s dobrými mravy dle § 580 Obč. zák. a neshledal jej neplatným. Společnost dále argumentovala tím, že výzva k vyklizení Nebytových prostor jí byla doručena opožděně a nemohla zabránit obnovení nájmu dle § 2230 odst. 1 Obč. zák., který stanoví: *„Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.“*

Společnost také namítala, že Město porušilo dlouhodobě zavedenou praxi projednávání a schvalování dodatků Smlouvy, uzavření dodatku (a tedy prodloužení nájmu) se jevílo jako vysoce pravděpodobné, s opětovným prodloužením proto počítala a investovala do Nebytových prostor. Výzva k vyklizení se proto jevila jako neočekávaná, přičemž právními důsledky porušení dlouhodobě zavedené praxe smluvních stran se měl odvolací soud zabývat zejména s ohledem na aplikaci § 1729 Obč. zák.

Dovolání Společnosti bylo posouzeno dovolacím soudem jako přípustné, a to také s ohledem na skutečnost, že **otázka, za jakých podmínek dochází k obnovení nájmu na dobu určitou u prostor sloužících podnikání, nebyla doposud v poměrech Obč. zák. řešena.**

Obnovení nájmu na dobu určitou u prostor sloužících podnikání

Podle ustanovení přechodných a závěrečných Obč. zák., konkrétně podle § 3074 odst. 1 se nájem řídí Obč. zák. ode dne nabytí jeho účinnosti (tj. od 1. ledna 2014), i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti Obč. zák. se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (vyjma nájmu věci movité či pachtu). **Z uvedeného vyplývá, že i když Smlouva byla uzavřena dne 16. listopadu 1998, řídí se nájemní vztah založený Smlouvou od 1. ledna 2014 Obč. zák.**

Dovolací soud k tomuto v odůvodnění uvedl: *„Uplynula-li sjednaná doba nájmu již za účinnosti Obč. zák., je třeba skončení nájmu a možnosti jeho obnovení posuzovat podle Obč. zák.“* **Dovolací soud tak na rozdíl od soudu odvolacího posuzoval otázku skončení nájmu Nebytových prostor správně, a to dle Obč. zák.**

Dovolací soud se také musel vypořádat s otázkou, zda k obnovení nájmu Nebytových prostor došlo. V souladu s § 2302 odst. 1 Obč. zák. se obecně na nájem prostor sloužících podnikání („Nebytový prostor“), není-li dále stanoveno jinak, použijí obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 - 2234). Nicméně dle zvláštních ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání („Nebytový prostor“) (§ 2302 - 2315), konkrétně **podle § 2311 Obč. zák. se ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou**

použijí obdobně na nájem prostor sloužících podnikání („Nebytový prostor“).

Zde je však třeba si klást otázku, která ustanovení nájmu bytu (§ 2235 a násl. Obč. zák.) se mají analogicky použít na prostory sloužící podnikání, resp. zda lze takto dovodit použití ustanovení § 2285 Obč. zák. týkající se konkludentního obnovení nájmu na dobu určitou po jeho skončení, na kterém se shoduje odborná veřejnost.

Dovolací soud se v odůvodnění vyjádřil k obnovení nájmu následovně: *„V o. z. je možnost obnovení nájemní smlouvy upravena v § 2230 odst. 1 (obecná ustanovení o nájmu) a v § 2285 (nájem bytu). Z ustanovení § 2311 o. z. vyplývá, že **nájem prostor sloužících podnikání uzavřený na dobu určitou se obnovuje za podmínek stanovených v § 2285 o. z., tedy za podmínek stanovených pro prodloužení nájmu bytu (nikoliv za podmínek stanovených v § 2230 o. z.).** Pokračuje-li nájemce poté, co nájem uzavřený na dobu určitou skončil uplynutím sjednané doby nájmu, v užívání pronajatých prostor sloužících podnikání a pronajímatel chce zabránit obnovení nájemní smlouvy, musí nájemce do tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit, vyzvat k jejich vyklizení, nemusí však podávat žalobu u soudu. Nevyzve-li nájemce k vyklizení a strany si neujednaly nic jiného, dojde k obnovení nájmu na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let.“*

Dovolací soud dále uvedl, že *„výzva, kterou pronajímatel může zabránit obnovení nájmu, musí být sice písemná (§ 2285 věta druhá Obč. zák.), nemusí však obsahovat žádné speciální náležitosti, pouze z jejího obsahu musí být zřejmé, že vůlí pronajímatele je vyzvat nájemce k vyklizení prostor. Výzvu musí nájemci doručit, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit.“*

Předsmluvní odpovědnost a nepoctivé jednání

Společnost vytýkala odvolacímu soudu také, že danou věc neposoudil podle § 1729 Obč. zák., který se týká předsmluvní odpovědnosti, směřuje na nepoctivé jednání a vyplývá ze zásady uvedené v § 6 odst. 1 Obč. zák., kdy každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Dovolací soud však s ohledem na § 1729 Obč. zák. uvedl, že *„podle tohoto ustanovení by jí (Společnosti) vznikl jen nárok na náhradu škody, aplikací tohoto ustanovení by nemohlo dojít k obnovení nájmu, a proto nemůže mít ani žádný význam pro závěr o důvodnosti žaloby, již se žalobkyně (Město) domáhá ochrany svého vlastnického práva.“*

Dovolací soud tak připustil možnost, že Společnost by se mohla v souladu se shora uvedeným ustanovením domáhat vůči Městu náhrady škody.

Domnívám se, že Společnost by byla oprávněna požadovat po Městu náhradu škody v souvislosti s „nepoctivým jednáním“ ve smyslu § 1729 Obč. zák. ze strany Města, kdy Společnost mohla důvodně očekávat prodloužení Smlouvy, a to zejména s ohledem na dlouhodobě zavedenou praxi projednávání a schvalování dodatků Smlouvy nebo také se zřetelem na skutečnost, že Město schválilo záměr uzavřít nájemní smlouvu se Společností a zveřejnilo jej na své úřední desce. Jiná situace by dle mého názoru nastala, pokud by Město schválilo záměr uzavřít nájemní smlouvu týkající se Nebytových prostor, avšak nikterak by nespecifikovalo možného nájemce a tento záměr by zveřejnilo stejným způsobem. Dalším argumentem pro to, aby se Společnost mohla domáhat náhrady škody vůči Městu (například finanční náhrady za uskutečněné investice do Nebytových prostor) by mohl být fakt, že Město „čekalo“ déle než 3 měsíce od uplatnění práva Společnosti jednat o prodloužení Smlouvy, aby prodloužení Smlouvy neschválilo, o čemž vyrozumělo Společnost až 3 týdny po dni, kdy měl skončit nájem Nebytových prostor dle Smlouvy.

Závěr

Dovolací soud závěrem konstatoval, že jestliže nájem Nebytových prostor měl podle Smlouvy ve znění pozdějších dodatků skončit dne 1. října 2015 a Město písemnou výzvou doručenou Společnosti dne 1. listopadu 2015 (a další výzvou doručenou dne 23. listopadu 2015) vyzvala Společnost k vyklizení Nebytových prostor, pak tak učinila ve lhůtě a způsobem podle § 2285 Obč. zák. a k obnovení nájmu nedošlo. Nejvyšší soud aniž by ve věci nařídil jednání, dovolání Společnosti z dalších důvodů zamítl jako nedůvodné.



Šimon Žlotíř

[Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář](#)

Florentinum
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333

Fax: +420 225 385 444

email: wl@weinholdlegal.com

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

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](#)