

13. 8. 2019

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

Postoupení smlouvy o nájmu nemovité věci

Nový občanský zákoník je postaven na principu široké smluvní volnosti. Jedním z projevů tohoto principu je institut postoupení smlouvy upravený v ustan. § 1895 an. zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“). Cílem tohoto příspěvku je zamyslet se nad aplikovatelností postoupení smlouvy při postoupení nájemní smlouvy k nemovité věci na straně pronajímatele – vlastníka nemovité věci.



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

Úvodní ustanovení § 1895 ObčZ připouští postoupení u těch typů smluv, u kterých to jejich povaha nevyklučuje. Hned na začátku je tedy nutné zodpovědět otázku, zda povaha nájemní smlouvy postoupení nevyklučuje. V praxi dochází k postupování nájemních smluv na straně nájemců, což nebylo judikatorně zpochybněno a s velkou měrou pravděpodobnosti ani zpochybněno nebude. Povaha nájemní smlouvy tedy zjevně nevyklučuje možnost jejího postoupení. Úvahu je však nutno posunout terminologicky dál a přemýšlet nikoliv nad postupitelností určitého smluvního typu, ale postupitelnosti ve vztahu ke smluvní straně s určitými individuálně určenými vlastnostmi. V našem případě vlastníkovi nemovité věci.

Nájem nemovité věci je jedním ze základních projevů vlastnického práva. Nikoliv však právem, které je s vlastnictvím neoddělitelně spjato. Z níže uvedených důvodů lze dovodit připustitelnost situací, kdy na straně pronajímatele nemovité věci (i movité) vystupuje osoba odlišná od vlastníka, a tedy v důsledku i možnost postoupení nájemní smlouvy pronajímatelem.

Ze samotného znění úpravy nájemní smlouvy plyne, že pronajímatel nemusí být současně vlastníkem věci. Dle ustan. § 2201 ObčZ se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání. Rovněž některé zákony výslovně počítají s možností nájmu věci osobou odlišnou od jejího vlastníka. Může se jednat o nájem věci svěřených jim do správy. Viz např. ustan. § 54 odst. 1 zákona č. [219/2000](#) Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, či obdobně ustan. § 34 zák. č. 131/2000 SB., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. I starší judikatura připouští, aby byla dána do nájmu věc, která není ve vlastnictví pronajímatele, k tomu viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR - senátu ze dne 21. 2. 2006, sp. zn. 32 Odo 359/2005: „Skutečnost, že leasingový pronajímatel není vlastníkem pronajímaných věcí, nezpůsobuje neplatnost leasingové smlouvy podle § 39 obč. zák.“. Konečně se můžeme opřít o ultimátní ustan. § 1760 ObčZ: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna

nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“.
Současná právní úprava tedy za určitých okolností připouští i platnost nájemní smlouvy, kdy na straně pronajímatele osobě neoprávněná k nakládání s pronajímanou věcí.

V předchozím příspěvku jsme se věnovali otázce nájmu bytů právníckými osobami a následným podnájemem takových bytů.[1] Institut postoupení nájemní smlouvy může být praktickou a s právem souladnou alternativou v situaci, kdy vlastník nemovité věci chce v co největší možné míře přenechat starosti spojené s nájmem nemovitých věcí třetí osobě. Taková třetí osoba se po postoupení nájemní smlouvy dostane do pozice pronajímatele, bude moci dle vlastní ekonomické úvahy rozhodovat o ukončení či prodloužení nájemního vztahu, atd. Postoupení nájemní smlouvy může mít také své daňové výhody, a to v situacích, kdy je postoupení realizováno mezi spřízněnými subjekty. Samozřejmě lze zvolit i cestu uzavření smlouvy o užívání věci či zřízení věcného břemene, ovšem pouze pro nájemní vztahy uzavírané do budoucna.



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] Nájem bytu právníckou osobou; JUDr. Tomáš Pokorný; epravo.cz; dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [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?](#)