

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

Právní povaha nájmu sklepní kóje

Je vcelku obvyklé, že k jednotce v bytovém domě náleží také sklepní kóje nacházející se mimo prostor bytu. Nevyužívá-li vlastník bytu (jednotky) sklepní kóji, pak pro něj dává smysl sklepní kóji pronajmout. Z praktického pohledu žádný problém. To stejné však nelze říci z hlediska právního. Vystává totiž hned několik otázek. Jaká je dle současné právní úpravy právní povaha sklepní kóje? Jedná se o samostatnou věc v právním smyslu, součást jednotky či její příslušenství? A může vlastník jednotky sklepní kóji bez splnění dalších podmínek pronajmout třetí osobě? Na tyto otázky se pokusíme odpovědět dále v tomto článku.

Situace za přechozí právní úpravy

Na úvod krátký exkurz do právní úpravy před rokem 2014. Sklepní kóje byla dle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**Občanský zákoník 1964**“) považována za příslušenství bytové jednotky.[\[1\]](#) Protože příslušenstvím věci může být pouze samostatná věc v právním smyslu, sklepní kóje byla samostatnou věcí ve výlučném vlastnictví vlastníka bytové jednotky, který s ní mohl dle vlastního uvážení nakládat, tedy mimo jiné sklepní kóji pronajmout. Pronájem sklepní kóje proto z právního hlediska nepředstavoval problém.

Současná právní úprava

Situace se ovšem změnila účinností zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**Občanský zákoník**“) a souvisejících právních předpisů. Sklepní kóje již není příslušenstvím jednotky, ale jedná se o společnou část budovy[\[2\]](#), která je zpravidla v prohlášení vlastníka přenechána vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Nejedná se tedy o samostatnou věc v právním smyslu, se kterou by její vlastník mohl bez dalšího volně disponovat.

Co to prakticky znamená? Ve zkratce, vlastník jednotky není vlastníkem sklepní kóje, nemá právo s ní nakládat a nemůže ji tedy ani pronajmout. Se sklepní kójí, jakožto společnou částí budovy, je totiž dle § 1189 Občanského zákoníku oprávněno nakládat pouze společenství vlastníků. Je zřejmé, že se jedná o velmi nepraktickou situaci a zákon naštěstí nabízí řešení, jak se jí vyhnout.

Odchýlení se od zákonné úpravy v prohlášení vlastníka

Zákonná úprava týkající se určení právní povahy sklepní kóje je dle našeho názoru dispozitivní a lze se od ní odchýlit v prohlášení vlastníka budovy, a to následujícími způsoby:

- může v prohlášení vlastníka určit, že sklepní kóje tvoří část bytu, který je sám součástí jednotky. Součástí věci, na rozdíl o příslušenství, není samostatnou věcí a sklepní kóje se tak stane součástí jednotky.[\[3\]](#) Vlastníku jednotky pak nic nebrání pronajmout pouze část věci, v tomto případě část jednotky, to znamená pronajmout pouze sklepní kóji nebo
- může v souladu s § 1189 odst. 2 Občanského zákoníku svěřit správu sklepní kóje namísto společenství vlastníků přímo vlastníku jednotky, kterému byla přenechána k výlučnému užívání. Toto řešení je ovšem vcelku nepraktické, jelikož sklepní kóje zůstává společnou částí budovy a z případné nájemní smlouvy by byli oprávněni a odpovědní všichni vlastníci jednotek, jakožto spoluvlastníci společných prostor v domě.[\[4\]](#)

Zřízení „podužívacího“ práva

Co dělat, když prohlášení vlastníka právní režim sklepních kójí neupravuje? Kloníme se k tomu, že sklepní kójí lze pronajmout i v takovém případě. Vzhledem k tomu, že Občanský zákoník přijal velmi široké vymezení pojmu věc, jsou za věc v právním slova smyslu považována i majetková práva, tedy práva, která mají ekonomickou hodnotu a jsou převoditelná.^[5]

Za definiční znaky nájemní smlouvy pak zákon označuje přenechání věci k užívání jinému, který za takové přenechání platí nájemné.^[6] Předmětem nájmu proto může být také právo, za předpokladu, že takové právo připouští jeho trvalý nebo opětovný výkon jinou osobou než oprávněným.^[7] Takovým právem je dle našeho názoru také výlučné právo vlastníka jednotky užívat sklepní kójí, která je společnou částí budovy.

Vlastník jednotky by tak dle našeho názoru mohl namísto sklepní kóje (prostoru v budově) pronajmout třetí osobě právo výlučného užívání tohoto prostoru a zřídit této třetí osobě jakési podužívací právo závislé na užívacím právu vlastníka jednotky. Obdobně ostatně funguje podnájemní právo, které bývá definováno jako „nájem nájemního práva“ a je taktéž závislé na užívacím právu nájemce k předmětu podnájmu.^[8] Otázkou však zůstává, zda by ke zřízení takového podužívacího práva nebyl nutný souhlas spoluvlastníků budovy, analogicky s úpravou podnájemního práva v § 2215 Občanského zákoníku. Pokud je to možné, doporučujeme si proto takový souhlas před pronájmem sklepní kóje obstarat.

Závěr

Přijetím Občanského zákoníku a souvisejících předpisů došlo ke změně právní povahy sklepních kójí a tato změna má své důsledky mimo jiné při pronájmu sklepních přenechaných do výlučného užívání vlastníkům jednotek, které jsou nově součástí společných částí budovy. Tím došlo k - z našeho pohledu nezáměrnému - ztížení pronájmu sklepních kójí ze strany vlastníka jednotky.

První možností, jak nastalou situaci řešit, je odchýlit se od zákonné úpravy v prohlášení vlastníka a přiznat sklepní kójí povahu části bytu. Druhou možností, která dle našeho názoru přichází v úvahu, je koncipovat smlouvu o nájmu sklepní kóje jako smlouvu o nájmu výlučného užívacího práva ke sklepní kójí.

Pro úplnost je třeba uvést, že uvedené se neuplatní pouze u sklepních kójí, ale i u jiných prostorů, které jsou společnou částí budovy či pozemku a jsou svěřeny vlastníku některé z jednotek do výlučného užívání.



Mgr. Jan Turek,
advokátní koncipient

Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Růžová 1416/17
110 00 Praha

Koliště 1912/13
602 00 Brno

tel.: +420 222 544 201

e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] Viz § § 121 odst. 2 Občanského zákoníku 1964.

[2] Viz § 5 odst. 1 písm. i) nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ve znění pozdějších předpisů.

[3] Tato možnost je výslovně připuštěna v § 5 odst. 1 písm. i) nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ve znění pozdějších předpisů.

[4] Viz § 1127 Občanského zákoníku.

[5] Viz § 496 odst. 2 Občanského zákoníku.

[6] Viz § 2201 a násl. Občanského zákoníku.

[7] Shodně HULMÁK, Milan. § 2202 [Předmět nájmu]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 230, marg. č. 14.

[8] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1524/2019 ze dne 17.03.2020.

Další články:

- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)

- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [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 \(jednatel x společnost\)](#)