

26. 8. 2016

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

Právní úprava skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou dle NOZ

Jako do mnoha jiných oblastí soukromého práva, i do nájmu podnikatelského prostoru přinesla rekodifikace civilního práva zásadní změny. Jednou z nejzřejmějších je změna v systematicke právní úpravy, když na rozdíl od předešlé právní úpravy[1] vtělil zákonodárce úpravu nájmu podnikatelského prostoru přímo do samotného znění zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).



Právní režim nájmu prostoru sloužícího k podnikání je tak v současné době primárně upraven zvláštními ustanoveními § 2302 až § 2315 NOZ, přičemž v otázkách výslovně těmito ustanoveními neupravenými se subsidiárně užití obecná ustanovení o nájmu, tedy ustanovení § 2201 až § 2234 NOZ, a dále všeobecná ustanovení o závazcích a o smlouvě (§1721 an. NOZ).

Specifikem nové úpravy je ustanovení § 2311 NOZ, které na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání vztahuje ta ustanovení NOZ, která upravují skončení nájmu bytu na dobu určitou. Ustanovení tedy § 2311 NOZ zní: „*Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.*“

Toto na první pohled srozumitelné ustanovení přináší výkladová úskalí, přičemž první otázkou, kterou si před užitím tohoto ustanovení musíme položit, je, zda ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se mají užit jen na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou nebo i na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu neurčitou. Druhá otázka zní, která konkrétní ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou měl zákonodárce v ustanovení § 2311 na mysli, tedy která z nich se mají na skončení nájmu prostor sloužících k podnikání užit.

Na první otázku nalezneme odpověď poměrně snadno při využití prostého systematického výkladu předmětné části NOZ. Skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání upravují ustanovení § 2308 až § 2312 NOZ. První dvě z těchto ustanovení, tedy ustanovení § 2308 a § 2309 NOZ výslovně upravují nájem na dobu určitou. Ustanovení § 2310 NOZ vzhledem ke svému zařazení a dikci navazuje na ustanovení § 2309 NOZ, když stanoví podmínky podoby výpovědi učiněné dle ustanovení § 2309 NOZ. Naopak první ustanovením, které se výslovně vztahuje na nájem na dobu neurčitou, je ustanovení § 2312 NOZ. Proto s přihlédnutím k jazykovému a logickému kontextu členění této části NOZ můžeme určit, že ustanovení § 2311 se vztahuje výhradně na režim nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou. Tento závěr ostatně potvrzuje i důvodová zpráva k NOZ, když přímo stanoví: „*Ustanovení § 2308 až 2311 dopadají na případy, kdy byl nájem ujednán na dobu určitou.*“[2]

Zodpovězení otázky položené v úvodu tohoto článku jako druhé v pořadí je poněkud složitější, přičemž při hledání odpovědi se nelze opřít o důvodovou zprávu k NOZ, která pouze konstatuje, že „Není důvod, aby se prostor v tomto případě posoudil zásadně jinak než byt.“[3]

Skončení nájmu bytu je upraveno v ustanoveních § 2285 až § 2296 NOZ, avšak jednoznačně pouze ustanovení § 2287 se vztahuje výlučně na skončení nájmu bytu sjednaného na dobu určitou. Časové hledisko trvání nájmu vůbec nezmiňují ustanovení § 2286 NOZ a dále § 2290 až § 2296 NOZ, tedy u těchto ustanovení lze uvažovat, že se jedná o ustanovení obecná, upravující nájem bytu na dobu určitou i neurčitou, a lze tak vyloučit jejich aplikaci na nájem prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou na základě § 2911 NOZ.

Ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ výslovně zakotvuje jeho užití na nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Bylo by možno tedy usoudit, že jde, stejně jako u již uvedených ustanovení, o ustanovení obecné. Na druhou stranu je nutno se zamýšlet nad tím, proč právě v tomto případě zákonodárce zvolil odlišnou větnou skladbu než v obecných ustanoveních zmíněných shora. S přihlédnutím právě k větné skladbě daného ustanovení lze souhlasit s Dejlovou[4], že ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ rozšiřuje výpovědní důvody nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou uvedené v § 2309 NOZ.

Ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ je pak konstruováno jednoznačně jako ustanovení upravující nájem bytu na dobu neurčitou, a tedy spolu s na něj zjevně navazujícím ustanovením § 2289 NOZ, je z aplikace dle ustanovení § 2311 NOZ vyloučeno.

Posledním ustanovením, které zbývá posoudit, a dle názoru autora tohoto článku je z hlediska aplikace ustanovení § 2311 NOZ v praxi tím neproblematičtějším, je ustanovení § 2285 NOZ, upravující znovuoobnovení nájmu bytu, které zní: „*Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.*“

Textace ustanovení § 2285 NOZ po zběžném přečtení svádí k užití ustanovení i na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou ve smyslu ustanovení § 2311, a to zřejmě z důvodu výslovné zmínky o dni skončení nájmu, kdy může být mylně vzbuzován dojem, že pokud je ustanovením vyjádřené pravidlo navázáno na zcela určitý okamžik skončení nájmu, jedná se o ustanovení upravující nájem bytu na dobu určitou. V tento okamžik aplikace však zastavme a utřídme si základní skutečnosti.

Pojmovým znakem nájmu na dobu určitou je vždy jednoznačně ohraničený časový úsek trvání nájmu. Počátek takového časového úseku je dán zpravidla okamžikem podpisu nájemní smlouvy, datem v nájemní smlouvě sjednaným, v ojedinělých případech pak sjednanou odkládací podmínkou. Konec nájmu na dobu určitou je pak vždy, v souladu s obecným nájemním ustanovením § 2204 odst. 1 NOZ, určen uplynutím ve smlouvě výslovně sjednané doby trvání nájmu nebo dnem skončení nájmu. V případě, že konec trvání nájmu není určen jedním ze způsobů uvedených v předchozí větě, nastává nevyvratitelná domněnka nájmu na dobu neurčitou.

Pro případnou aplikaci ustanovení § 2285 NOZ ve smyslu ustanovení § 2311 NOZ je nicméně zásadní fakt, že „*den, kdy měl nájem bytu skončit*“, může být určen i jinými způsoby, než pouze sjednáním nájmu na dobu určitou. Takovými způsoby zejména budou dohoda o skončení nájmu sjednaná pronajímatelem a nájemcem ad hoc v době trvání nájmu na dobu neurčitou, den uplynutí výpovědní doby při ukončení nájemního vztahu výpovědí (a to jak nájemcem, tak pronajímatelem) nebo den jednostranného ukončení nájmu pro podstatné porušení nájemní smlouvy. K obdobnému závěru se

příklání i Kabelková, když k předmětnému ustanovení uvádí: *“Ustanovení bude dopadat nejčastěji na situaci, kdy nájemce a pronajímatel sjednali původně nájemní vztah na dobu určitou. Může se však jednat i o skončení výpovědi, kde je pronajímatel nečinný.”*[5]

Ze shora provedeného systematického výkladu lze tedy jednoznačně vyvodit závěr, že ustanovení § 2285 NOZ je ustanovením upravujícím nájem bytu obecně, nikoliv pouze nájem bytu na dobu určitou, a tedy ho nelze na základě ustanovení § 2311 aplikovat na nájem prostoru sloužícího k podnikání. Pro případy nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a to na dobu určitou i neurčitou, se tak užije obecné ustanovení § 2230 NOZ.

Závěrem je třeba konstatovat, že i z hlediska praxe užití ustanovení § 2230 NOZ pro účely nájmu prostoru sloužícího k podnikání podstatně více vyhovuje než ustanovení § 2285 NOZ, a to z důvodu pouze jednoměsíční lhůty, jejíž uplynutí je nutné k znovuoobnovení nájmu. Dle NOZ se předmět nájmu v případě nájmu podnikatelských prostor posuzuje dle účelu, za kterým je pronajímán, a nikoliv dle jeho povahy[6]. Nájemce prostoru sloužícího k podnikání tak bude vždy podnikatelem využívajícím pronajatý prostor k podnikání a prostor bude sloužit zpravidla jako provozovna podnikatele. Proto pokud by se na nájem podnikatelských prostor vztahovala lhůta tříměsíční stanovená ustanovením § 2285 NOZ, pak by docházelo k nedůvodně dlouhé právní nejistotě v obchodních vztazích a to jak nájemce, tak pronajímatele. V případě, kdy by obě strany nájemního vztahu zpočátku nevzaly na vědomí ukončení původního nájmu a následně by došlo jednou ze stran k nepředvídanému učinění výzvy dle § 2285 NOZ, a to již téměř po třech měsících od skončení původního nájmu, vedla by taková situace ke vzniku zbytečných škod, a to například s ohledem na jedné straně na sjednané dlouhodobé závazky vyplývající z smluv o dodávkách zboží, ztráty klientely z důvodu nuceného opuštění zavedené provozovny, nebo na straně druhé na závazky pronajímatele vyplývající z již pevně naplánovaných investic do objektu financovaných z vybíraného nájemného. Z hlediska praxe je tak jednoměsíční lhůta znovuoobnovení nájmu dle § 2230 odst.1 NOZ pro nájem prostoru sloužícího k podnikání nejen zcela postačující, ale dokonce výrazně vhodnější.



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

[DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s.](#)
OLOMOUC | PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | LETOHRAD

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8 - Karlín

Komenského 266/3

500 03 Hradec Králové

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

-
- [1] Zvláštní úprava nájmu podnikatelského prostoru byla do 01.01.2014 upravena samostatným právním předpisem – zákonem č. [114/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- [2] Vláda. Důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.
- [3] Vláda. Důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.
- [4] Viz KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 323, § 2285. ISBN 978-80-7400-524-4.
- [5] KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. C. H. Beck, 2013, str. 323, § 2285. ISBN 978-80-7400-524-4.
- [6] VLASTNÍK, Jiří. Nájem nebytových prostor nově. Rodinné listy. Praha: Havlíček Brain Team, 2012, č.5, s. 17-24.

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě – zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odповідnost 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](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)