

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

Pronajímáte nebytový prostor k účelu bydlení? Pozor na rizika s tím spojená!

Od účinnosti současného občanského zákoníku, tj. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), došlo oproti koncepci pojmu „byt“, jak ji známe z dřívější právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů[1], k četným vítaným změnám.

Dříve totiž ze zákonné definice bytu[2] přímo vyplývalo, že podmínkou existence bytu byla existence rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že uznává předmětný prostor jako byt. Tato definice tedy musela respektovat úpravu bytu ve stavebních předpisech, jež navíc obsahovaly požadavek způsobilosti takového bytového prostoru k trvalému bydlení.[3] To platilo i pro situace, kdy se například vlastník bytu rozhodl spojit dva byty dohromady, a byť oba tyto byty byly zkolaudované jako byty, při spojení muselo být vydáno nové veřejnoprávní rozhodnutí, aby se jednalo o byt v souladu s právními předpisy. Výše uvedené konstantně potvrzovala i dřívější soudní praxe související s danou problematikou, která zastávala názor, že při posouzení otázky, zda soubor místností je bytem, je zcela zásadní předpoklad existence pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností, popř. jednotlivá místnost je způsobilá k trvalému užívání a je určena k trvalému bydlení.

S výše uvedeným nerozlučně souvisela i otázka platnosti, resp. neplatnosti smluv, tudíž i nájemních smluv, předmětem, kterých byl takový prostor. V praxi totiž tento rigidní přístup způsoboval absolutní neplatnost právních vztahů, které vycházely z nesprávného označení o účelovém určení užívaných prostorů. Toto mělo nemilé dopady i na nájemní vztahy, u kterých judikatura soudů podmiňovala platnost smlouvy o nájmu bytu podle § 685 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, řádným určením prostorů podle stavebních předpisů.[4] V nejčastějších případech tak nájemce, který užíval k bydlení prostory, které nebyly takto zkolaudované, neměl žádnou zákonnou ochranu v podobě zákonem omezených výpovědních důvodů ze strany pronajímatele;[5] dále pronajímatel mohl nájemce takového prostoru kdykoliv vystěhovat za pomoci institutu žaloby na vyklizení bytu[6] pro jeho užívání bez právního důvodu, kdy nájemce v takovém případě neměl k dispozici ani námitku rozporu jednání pronajímatele s dobrými mravy. Ustálená soudní praxe totiž dovodila, že nelze zamítnout žalobu na vyklizení nebytového prostoru, jestliže je smlouva o jeho nájmu absolutně neplatná. Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí dovodil, že tyto právní názory lze aplikovat i na užívání bytu bez právního důvodu, a tím spíše i na vyklizení souboru místností, které nejsou bytem z hlediska kolaudovaného stavu.[7]

Nynější právní úprava reagovala na výše uvedené problematiku tak, že zavedla zcela odlišnou charakteristiku bytu. Samotný pojem „byt“ je nově obsažen v ustanovení § 1159 OZ, které nepřímou definuje byt jako prostorově oddělenou část domu a nově nevychází zásadně z účelu, k němuž má byt sloužit. Přičemž hlavní definici tohoto pojmu můžeme dovodit z ustanovení § 2236 OZ, které se týká nájmu bytu. Navíc OZ svým ustanovením § 1 odst. 1 zavedl důsledné oddělení soukromého a veřejného práva.

Důvodová zpráva k OZ poukazuje na to, že byt není v tomto zákoně přímo definován, je jen zdůrazněna jeho hlavní vlastnost, jíž je, že musí jít o prostorově oddělenou část domu, a zásadní již není vazba pojmu „byt“ na existenci správného rozhodnutí, i když zároveň uvádí, že takové rozhodnutí může být dílčím vodítkem z hlediska soukromého práva. Dále se k tomuto pojmu

důvodová zpráva vyjadřuje ve vztahu k ustanovení § 2235 a násl. OZ[8], která se týkají speciální úpravy nájmu bytu jakožto souboru místností účelově určených k bydlení. Výslovně tak hovoří o tom, že ani pro účely nájmu nebude nutně potřeba, aby se z veřejnoprávního hlediska jednalo o byt, ale bude nutné, aby se jednalo o prostor, který je k bydlení materiálně vhodný a zdravotně způsobilý a je vlastníkem jako byt určen. S ohledem na použití pojmu „soubor místností“ se bude zpravidla jednat o několik místností, které jsou přístupné společnými vchodovými dveřmi. Byt je tedy samostatným bytem, který má vlastní vstup a zpravidla bude obýván, aniž by byl závislý na jiných místnostech, popř. prostorech vně bytu. Pojem „bytová potřeba“ pak vyjadřuje účel nájmu prostorů, které slouží k trvalému bydlení.[9]

Za dřívější právní úpravy tedy platilo, že rozhodující při určení, zda se jedná o bytovou či nebytovou jednotku, byl právní stav a nikoli faktický stav užívání nebo vůle účastníků smlouvy.[10] Nyní však účastníci právních vztahů mají mnohem volnější postavení, a tak mohou obsah svého jednání určit libovolně (tedy za předpokladu, že takové jednání není v rozporu s veřejným pořádkem, se zákonem či dobrými mravy). Tím pádem lze nyní platně a zcela v souladu s požadavky soukromého práva pronajmout nebytový prostor pro účely bydlení, pokud splňuje požadavek vhodnosti k potřebám bydlení a zdravotní způsobilosti. Je ovšem vždy nutné uvědomovat si riziko potenciální odpovědnosti vlastníka daného prostoru za (i) právní stav prostoru, pokud tento bude jako byt deklarován vůči nájemci takového bytu; (ii) přestupek dle ustanovení § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona[11] v případě, že umožní užívání stavby v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě.[12] Na výše uvedené odpovědnosti nebude nic měnit ani skutečnost, že došlo ke splnění předpokladů z hlediska soukromoprávních požadavků pro určení částí nemovitosti jako bytu.

Lze tedy uzavřít, že OZ řeší dřívější problémy vznikající v praxi v případech nájmu prostorů k bytovým účelům v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu pouze částečně. Nyní tedy taková nájemní smlouva bude za splnění zákonných předpokladů uzavřena zcela platně, avšak vlastník takového prostoru může mj. čelit odpovědnosti za přestupek dle veřejnoprávních předpisů.



JUDr. Ludmila Winkel

URBAN & HEJDUK

[Urban & Hejduk s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Valdek
Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel: +420 226 207 507

[1] Zákona č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

[2] Ustanovení § 2 písm. b) zákona č. [72/1994](#) Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

[3] Ustanovení § 3 písm. g) vyhlášky č. [268/2009](#) Sb., o technických požadavcích na stavby.

[4] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, byť tento závěr byl většinový, neplatilo to absolutně ve všech případech, srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2185/2003.

[5] Ustanovení § 711 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

[6] Ustanovení § 126 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

[7] Například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.08.2001, sp. zn. 20 Cdo 1203/99.

[8] Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

[9] HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 337.

[10] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008.

[11] Zákon č. [183/2006](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[12] Ustanovení § 126 odst. 1 zákona č. [183/2006](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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](#)