9. 8. 2021

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 problematické situace tak, že zavedla zcela odlišnou charakteristiku bytu. Samotný pojem „byt“ je nově obsažen v ustanovení § 1159 OZ, které nepřímo 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 správního 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 vtahů 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 nájmů 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

e-mail: info@urbanhejduk.cz

---

[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).

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

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026