

2. 10. 2015

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

Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen jako OZ) upravuje v ustanovení § 2302 až 2315 nájem prostoru sloužícího podnikání. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání, který byl sjednán na dobu určitou, je pak upraveno nejenom v části týkající nájmu prostoru sloužícího podnikání, ale pomocí odkazu na skončení nájmu bytu na dobu určitou též ustanoveními upravujícími tuto problematiku. Konkrétně tak ustanovení § 2311 OZ stanoví následující:



Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.

Dle důvodové zprávy k tomuto ustanovení OZ byla tato úprava do OZ začleněna proto, že *není důvod, aby se prostor v tomto případě posoudil zásadně jinak než byt*. S tímto lze nepochybně souhlasit. Problém ovšem spočívá v tom, že část OZ upravující skončení nájmu bytu v zásadě neodlišuje (zvláště neupravuje) skončení nájmu bytu na dobu určitou a skončení nájmu bytu na dobu neurčitou. V odborné literatuře se proto objevily dva odlišné názory na výklad ustanovení § 2311 OZ.

Část odborné veřejnosti zastává názor, že na skončení nájmu prostor sloužících podnikání se obdobně užijí pouze ta ustanovení o nájmu bytu, která se vztahují výlučně na skončení nájmu sjednaného na dobu určitou, nikoli na skončení nájmu obecně, bez ohledu na to, zda bylo jeho trvání stranami časově omezeno či nikoli, tj. pouze ustanovení § 2287 a § 2288 odst. 1 OZ[1]. Důvodem má být to, že opačný výklad by byl nelogický a zcela nedůvodně by štěpil režim skončení nájmu prostor sloužících podnikání na případy, které by se řídily obdobně zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu (to v případě skončení nájmu sjednaných na dobu určitou), a na ty, které by se řídily obecnými ustanoveními o nájmu (to v případě skončení nájmu sjednaných na dobu neurčitou). Podle zastánců tohoto výkladu by tak byla úprava skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou doplněna pouze o:

- právo nájemce vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou při změně okolností[2] (jedná se tedy dle důvodové zprávy k OZ o výraz výhrady „*clausula rebus sic stantibus*“); a
- o právo pronajímatele vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b), c), nebo d) OZ[3].

Druhá část odborné veřejnosti zastává názor, že ustanovení § 2311 OZ odkazuje na všechna

ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou obsažená v ustanoveních § 2285 až § 2296 OZ s výjimkou těch, která se ani částečně nevztahují ke skončení nájmu bytu na dobu určitou (např. ustanovení § 2288 odst. 2 či § 2289 OZ) a která se překrývají (viz např. ustanovení § 2288 odst. 3 OZ)[4]. Úprava skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou by tak měla být rozšířena zejména o:

- nevyvratitelnou zákonnou domněnku obnovení nájmu za zákonem stanovených podmínek (viz ustanovení § 2285 OZ);
- určení formy výpovědi, okamžiku, od něhož běží výpovědní doba, a náležitostí výpovědi (zejména poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem) dle ustanovení § 2286 OZ;
- právo pronajímatele vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou bez výpovědní doby (pro porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem) a podmínky pro tento způsob skončení nájmu (viz ustanovení § 2291 OZ);
- pravidla upravující okamžik skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou (odevzdáním tohoto prostoru, tj. klíčů spolu s absencí překážky vstupu do předmětu nájmu), stav předmětu nájmu při jeho odevzdání pronajímateli a vypořádání pronajímatele a nájemce při skončení nájmu včetně práva pronajímatele domáhat se zaplacení náhrady ve výši ujednaného nájemného při neodevzdání předmětu nájmu v ujednané či zákonem stanovené době (viz ustanovení § 2292 až § 2296 OZ).

Autoři tohoto článku se přiklání k výše popsanému druhému názoru odborné veřejnosti, tj. k aplikaci ustanovení § 2285 až § 2296 OZ s výjimkou těch, která se ani částečně nevztahují ke skončení nájmu bytu na dobu určitou a která se překrývají, na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou. Pro příklon k tomuto druhému názoru autory vedou tyto argumenty:

- zákonodárce nijak blíže nespecifikuje, která konkrétní ustanovení o skončení nájmu mají být aplikována na skončení nájmu prostor sloužících podnikání na dobu určitou;
- není rozumného důvodu neaplikovat ustanovení, která se vztahují na skončení nájmu bytu na dobu určitou i neurčitou, když tato upravují otázky skončení nájmu neupravené v části týkající se prostor sloužících podnikání, navíc za situace, kdy zákonodárce učinil bezvýznamným rozdíl mezi byty a prostory sloužícími podnikání ve smyslu jejich stavebního určení (rozhodujícím kritériem pro volbu příslušné právní úpravy je účel užití předmětu nájmu);
- konečně i z důvodové zprávy, která hovoří pouze obecně o tom, že není důvod, aby se prostor posoudil jinak než byt, lze dovodit, že zásadně veškerá ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se mají použít, nikoliv pouze některá vybraná.

Pokud jde o argument týkající se nelogičnosti tohoto výkladu z důvodu štěpení režimu skončení nájmu prostor sloužících podnikání na případy, které by se řídily obdobně zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu, a na ty, které by se řídily obecnými ustanoveními o nájmu, domníváme se, že tuto nelogičnost, resp. legislativní chybu, by bylo možné překlenout výkladem, a to na základě ustanovení § 10 odst. 1 OZ, tj. na základě analogie legis. I na skončení nájmu prostor sloužících podnikání na dobu neurčitou by tak byla aplikována ustanovení § 2285 až 2296 OZ (ovšem s výjimkou těch ustanovení, jež se ani částečně nevztahují ke skončení nájmu bytu na dobu neurčitou a která se překrývají), a to z důvodu srovnatelného rozsahu obvyklých práv a povinností při skončení nájmu bytu a prostoru sloužícího podnikání a snížení významu stavebního určení předmětu nájmu ve prospěch účelu užití předmětu nájmu.

Jelikož však jasné vodítko pro výklad ustanovení § 2311 OZ poskytne teprve až soudní praxe, nezbývá než doporučit smluvním stranám vyloučit v nájemní smlouvě aplikaci ustanovení § 2311 OZ a skončení nájmu prostor na dobu určitou si smluvně upravit, když dle našeho názoru lze úpravu nájmu těchto prostor považovat za dispozitivní.



JUDr. František Divíšek,
advokát



Mgr. Michala Králová,
advokátní koncipientka

[PPS advokáti s.r.o.](#)

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: pps@ppsadvokati.cz



[1] Viz Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 404.

Obdobně též Bányaiová, A. a kol. Občanský zákoník - Komentář - Svazek V (relativní majetková práva 1. část). Wolters Kluwer, a. s. (dříve ASPI, a. s.), 2014, 1700 s. Zde ovšem poukazujeme na rozpor v argumentaci autorů tohoto komentáře, kteří na jedné straně zastávají názor, že jsou míněna ustanovení, která dopadají pouze na nájem na dobu určitou, nikoli ta, která dopadají na nájem bytu bez ohledu na to, zda jde o nájem na dobu určitou, nebo neurčitou, na druhé straně však považují za ustanovení aplikovatelné obdobně na základě ustanovení § 2311 OZ též ustanovení § 2285 OZ o obnovení nájmu bytu. Ustanovení o obnovení nájmu bytu se ale dle našeho názoru nevztahuje výlučně na nájem bytu na dobu určitou, nýbrž obecně na skončení nájmu (např. na situaci, kdy pronajímatel ukončí nájem výpovědí, nájemce bude užívat pronajatou věc i po uplynutí výpovědní doby, přičemž pronajímatel ho nevyzve k opuštění předmětu nájmu).

[2] § 2287 OZ: Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

[3] Důvod uvedený pod písmenem b) je dalším důvodem pro skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou výpovědí (pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, apod.).

Důvod uvedený pod písmenem c) rozšiřuje ustanovení § 2309 písm. a) OZ (nájem prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou je tak možné ukončit výpovědí též za situace, kdy není předmět nájmu možné užívat z jiných důvodů, než jsou odstranění či přestavba předmětu nájmu - zřejmě tak půjde např. o deratizaci či dezinfekci předmětu nájmu).

Důvod uvedený pod písmenem d) je také dalším důvodem pro skončení tohoto nájmu, a to důvodem nejobecnějším.

[4] Viz Chalupa, L. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou. Aplikace práva č. 1/2014. s. 3 (článek je dostupný z ASPI pod ASPI ID LIT47327CZ).

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

Další články:

- [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?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)