23. 3. 2021

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

Výpovědní důvody pro výpověď nájemcem nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na dobu určitou

Smluvní vztah v podobě nájmu prostor sloužících k podnikání mezi sebou uzavírají pronajímatel, který disponuje vhodným a způsobilým podnikatelským prostorem, a nájemce, který má zájem daný prostor využívat převážně ke své podnikatelské činnosti. Smluvní strany mohou nájemní vztah k prostorám sloužícím k podnikání založit na dobu neurčitou nebo na dobu určitou. V případě nájmu sjednaného na dobu určitou zákon upravuje výpovědní důvody, pro které mohou každá ze smluvních stran nájemní smlouvu vypovědět, a to i před uplynutím ujednané doby trvání nájemního vztahu.

V návaznosti na obecnou konstrukci zákonných ustanovení však smluvní strany mnohdy neví, zda nastalá skutečnost je v tomto směru způsobilým výpovědním důvodem či nikoli. V tomto článku nastíníme vybrané výpovědní důvody pro výpověď nájmu prostor sloužících k podnikání stranou nájemce, který byl uzavřen na dobu určitou.

Smluvní strany přistupují k tomuto typu nájemního vztahu za situace, kdy pronajatou věcí je prostor sloužící k podnikání. Vymezení prostoru sloužícího k podnikání lze obecně dovodit z ustanovení § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**OZ**“), kdy je tímto myšlen prostor nebo místnost sloužící převážně k podnikání, kdy účelem sjednaného nájmu je právě provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru či místnosti (podnikatelský účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě vyjádřen). V mnoha případech se v praxi setkáváme se situacemi, kdy mezi sebou smluvní strany uzavřely „jednoduchou“ smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na určitou dobu a v průběhu trvání tohoto smluvního vztahu dochází mezi stranami k rozkolům vedoucím ke snaze jedné ze stran ukončit daný smluvní vztah před uplynutím sjednané doby. Smluvní strany, které si zpravidla v předmětné smlouvě nesjednaly žádnou speciální úpravu pro předčasné ukončení nájmu, tak velmi často neví, jakým způsobem, a zda vůbec mohou daný nájemní vztah předčasně ukončit.

Základní výpovědní důvody pro výpověď nájmu prostor sloužících k podnikání stranou nájemce obecně plynou z ustanovení § 2308 OZ. Nájemce je povinen v rámci výpovědi, pakliže si smluvní strany neujednají něco jiného, řádně vymezit konkrétní výpovědní důvod, kterým dle uvedeného zákonného ustanovení může být mj. jeden z následujících výpovědních důvodů.

Ztráta způsobilosti nájemce k činnosti

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem prostor sloužících k podnikání před uplynutím sjednané doby, pakliže nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor či místnost sloužící podnikání určen.[1] Tento výpovědní důvod byl zákonodárci do OZ převzat v obdobném znění z předchozí právní úpravy[2] upravující nájem nebytových prostor, kterou OZ zrušil[3] s tím rozdílem, že vznik výpovědního důvodu dle OZ je vázán na ztrátu způsobilosti nájemce k činnosti, pro kterou je prostor určen, oproti předchozí formulaci vázané na smluvenou činnost.

Ztráta způsobilosti nájemce k činnosti je způsobilým výpovědním důvodem v případě, že jde o

činnost vázanou a vztahující se na pronajatý podnikatelský prostor, přičemž ztráta způsobilosti nájemce toliko k jedné z činností, k jejímuž účelu je podnikatelský prostor určen, není výpovědním důvodem, pokud nadále trvá způsobilost nájemce k dalším činnostem.[4]

Naopak ztráta způsobilosti nájemce k činnosti nebude stranou nájemce ve smyslu komentářové literatury způsobilým výpovědním důvodem, pakliže ztráta způsobilosti nájemce k činnosti nastala již před uzavřením smlouvy o nájmu či její ztrátu nájemce mohl rozumně předpokládat (např. před uzavřením smlouvy o nájmu podal nájemce žádost o zrušení živnostenského oprávnění).[5] Dle našeho názoru rovněž může jít o případy, kdy před uzavřením nájemní smlouvy fakticky živnostenské oprávnění nájemce nezaniklo, ale nájemce dané může rozumně očekávat, a to s ohledem např. na ukončení výkonu funkce odpovědného zástupce nebo jiné právně významné skutečnosti.

Ztráta způsobilosti pronajatých prostor

Další výpovědní důvod již není vázán na toliko osobu nájemce, ale na vlastní prostor, který je předmětem nájemního vztahu, kdy je nájemce oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby v případě, že daný prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a zároveň pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.[6] I tento výpovědní důvod je obdobou předchozí právní úpravy[7] s totožným rozdílem, jako v případě předchozího výpovědního důvodu (ztráta způsobilosti nájemce k činnosti), nicméně je navíc dále doplněný o podmínku nezajištění náhradních prostor pronajímatelem.

Pro oprávněnost tohoto výpovědního důvodu tak musí být kumulativně naplněny dvě podmínky, a to 1) nezpůsobilost daného prostoru způsobena objektivními důvody a 2) nezajištění odpovídajících náhradních prostor stranou pronajímatele. Mezi objektivní důvody, které nemohly smluvní strany nikterak ovlivnit, lze zařadit např. živelné katastrofy v podobě požárů, povodní, zemětřesení, ale rovněž i situace, kdy se změní právní předpisy tak, že oproti předchozí právní úpravě se stává daný prostor nezpůsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen (např. stavební předpisy, předpisy požární ochrany, hygienické předpisy apod.). Závěr o tom, že daný prostor je nezpůsobilým, přitom vychází z faktického stavu a není tak podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.[8]

Ze zákonné formulace výpovědního důvodu neplyne povinnost pronajímatele bez dalšího zajistit náhradní prostor, nicméně v takovém případě musí pronajímatel počítat s tím, že v případě objektivně způsobené nezpůsobilosti daných prostor, bude moci nájemce přistoupit k podání výpovědi.

Zákon dále blíže nevymezuje ani lhůtu, do kdy by měl pronajímatel zajistit nájemci náhradní prostor, nicméně, dle našeho názoru by však mělo jít o lhůtu co nejkratší v řádech maximálně několika jednotek dnů, kdy by nebylo spravedlivé po nájemci požadovat neúměrné prodlužování nájemního vztahu k nezpůsobilému prostoru. Náhradním odpovídajícím prostorem může být prostor, který je co do jeho polohy, vybavenosti, výměry a kvality rovnocenný původnímu nezpůsobilému prostoru.[9]

Hrubé porušení povinnosti pronajímatele vůči nájemci

Poslední zákonný výpovědní důvod nájemce plynoucí z ustanovení § 2308 OZ nastává, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.[10] Daný výpovědní důvod se od předchozí právní úpravy značně liší, jelikož není vázán pouze na porušení konkrétně uvedených povinností pronajímatele[11], ale obecně k jakémukoli porušení pronajímatele, které dosahuje intenzity hrubého porušení.

Dle komentářové literatury pro naplnění tohoto výpovědního důvodu není nutné, aby docházelo k opakovanému porušení konkrétní povinnosti či k porušení více povinností[12], kdy postačí jedno

porušení povinnosti pronajímatelem vykazující intenzitu hrubého porušení, byť v případech opakovaných porušení či vícero porušení je zpravidla intenzita vyšší.[13]

Posouzení, zda dané porušení povinnosti stranou pronajímatele dosahuje této intenzity, a nikoli intenzity vyšší v podobě zvlášť závažného porušení umožňující nájemci ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 OZ, bude vždy záviset na konkrétních okolnostech daného porušení a daného smluvního vztahu. Jako příklad hrubého porušení povinnosti nájemcem, který je způsobilý naplnit tento výpovědní důvod, může dle našeho názoru být situace, kdy pronajímatel neudržuje prostor ve stavu umožňující jeho řádné a nerušené užívání nájemcem (např. umožní do daných prostor vstup třetí osobě bez předchozího upozornění či souhlasu nájemce).

Závěr

S ohledem na výše uvedené, kdy vybrané zákonné výpovědní důvody nájemce při nájmu podnikatelských prostor můžou vyvolávat v individuálních případech názorové odlišnosti stran ohledně výkladu, je vhodné, aby na toto smluvní strany pamatovaly již při samotném procesu negociace a uzavírání daného typu nájemního vztahu a do samotného obsahu nájemní smlouvy začlenily konkrétní důvody výpovědi, případně jiné způsoby ukončení daného smluvního vztahu.

Mgr. Pavel Svoboda,
advokátní koncipient

JUDr. Ing. Michal Kuna,
advokát

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

Koliště 1912/13
602 00 Brno

Růžová 1416/17
110 00 Praha

tel.: +420 543 217 520
e-mail: office@dolezalpartners.com

---

[1] § 2308 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[2] § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů

[3] § 3080 bod 52 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.01.2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007

[5] HULMÁK, Milan. § 2308 [Výpověď nájemce]. In: HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 502.

[6] § 2308 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[7] § 9 odst. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů

[8] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.04.2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005

[9] K tomu srovnej Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28.05.2009, sp. zn. 20 Odo 5319/2007

[10] § 2308 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[11] § 9 odst. 3 písm. c) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů

[12] K tomu srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.08.2004, sp. zn. 20 Odo 1075/2003

[13] HULMÁK, Milan. § 2308 [Výpověď nájemce]. In: HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 502.

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- 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