

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

## Využití pravidel ustanovení § 1765 OZ u komerčních nájmu

V důsledku epidemie COVID-19 a souvisejících mimořádných opatření se do popředí zájmu ve světě komerčních pronájmů dostala úprava § 1765 a násl. OZ. Podstatou této úpravy je výjimka ze zásady *pacta sunt servanda*, kdy za určitých okolností se jeví jako spravedlivé, aby byl závazek změněn či dokonce zrušen. Zákonem nastavený mechanismus řešení má primárně motivovat smluvní strany k přizpůsobení závazku změněným podmínkám a díky tomu k jeho pokračování, pokud je to možné. Proto je prvním předpokládaným krokem jednání stran o úpravě jejich práv a povinností ze závazku.

**Teprve nedohodnou-li se strany, může na žádost dotčené strany o úpravě rozhodnout soud (a nelze-li rovnováhu obnovit, může závazek i zrušit). Z tohoto důvodu byla a je aplikace této zákonné úpravy smluvními stranami často vylučována, neboť se účastníci trhu obávají, co by bylo výsledkem zásahu soudu do jejich dlouho a podrobně vyjednávané smlouvy.**

Podmínky pro aplikaci ustanovení § 1765 OZ jsou zákonem jasně dané: (1) existence změny okolností, (2) nepředvídatelnost této změny, (3) neovlivnitelnost změny, (4) nepřevzetí rizika změny na sebe, (5) vznik zvláště hrubého nepoměru v právech a povinnostech, (6) příčinná souvislost mezi změnou (1) a vznikem zvláště hrubého nepoměru (5).<sup>[1]</sup> V důsledku epidemie COVID-19 lze *a priori* vycházet z předpokladu, že podmínky 1 - 3 jsou splněny. Pokud nedošlo k převzetí rizika změny okolností nájemcem, je třeba se zabývat tím, zda došlo ke vzniku zvláště hrubého nepoměru v právech a povinnostech. Zákon podstatu tohoto nepoměru upřesňuje tak, že musí dojít buď ke zvýšení nákladů plnění, nebo ke snížení hodnoty předmětu plnění.

V nájemních smlouvách je předmětem plnění ze strany pronajímatele poskytnutí práva užívat dané prostory a ze strany nájemce placení nájemného. Pak je tedy třeba se ptát, zda v důsledku epidemie, respektive mimořádných opatření vedoucích k uzavření provozoven došlo ke snížení hodnoty práva užívat předmětné prostory, či nikoli.

U uzavřené prodejny s oděvy tomu tak bezpochyby je, neboť není možné ji využívat k zamýšlenému účelu, ale stává se z ní prakticky sklad zboží případně výdejna e-shopu se skladem. Ovšem obvyklé nájemné za skladovací prostory (s výdejním okénkem) a veřejnosti přístupnou prodejnu (například v rámci obchodního centra se stabilní návštěvností) se zásadně liší. Ke snížení hodnoty práva užívat danou provozovnu tak, zdá se, došlo. Přizpůsobení nájemního vztahu změněným okolnostem by potom nejspíše znamenalo, že výše nájemného bude upravena pro dobu, kdy není možné využívat předmětné prostory ke sjednanému účelu, tedy prodeji zboží. Nájemce by tak za prostory v době jejich využívání jako "skladu" platil přiměřeně sníženou částku a pronajímateli by příjem z nájmu zůstal zachován, byť ve snížené výši. V dané situaci může být takové řešení i pro pronajímatele přijatelné, neboť pravděpodobnost nalezení nového nájemce za původních podmínek se jeví jako velmi nízká, když omezení činnosti se týká každého potenciálního nájemce provozujícího obdobnou činnost.

Taktéž spousta nájemců kancelářských prostor v důsledku epidemie nevyužívá pronajaté prostory v plném rozsahu, byť jim to nebylo zakázáno. Důvodem může být přechod zaměstnanců do režimu home-office, ale také propouštění zaměstnanců v důsledku propadu tržeb. Pro nájemce je potom

hodnota nevyužitých kanceláří nepochybně nižší než jejich hodnota v době, kdy potřeboval pracovní prostor pro všechny, kdo obvykle bývají v kanceláři. Posuzované kanceláře se pro konkrétního nájemce též mohou stát nepřiměřeně "drahými", neboť jeho obrát a zisk se v důsledku epidemie zásadně propadly a on si zkrátka nemůže dovolit platit nájem v původně sjednané výši.

V tomto případě by však snížení nájemného pro pronajímatele pravděpodobně přijatelné nebylo a nezdá se být ani spravedlivým. Pokud by soud rozhodl o snížení nájemného oproti obvyklému nájemnému například po dobu trvání mimořádných opatření, došlo by sice k vyrovnání výše nájemného s hodnotou předmětu plnění z pohledu nájemce, ovšem současně by vzniklo znevýhodnění na straně pronajímatele. Ten by v případě neexistence předmětné nájemní smlouvy mohl kanceláře pronajmout jinému nájemci (který není přímo ani druhotně dotčen mimořádnými opatřeními) za původních podmínek. V této situaci by úprava práv a povinností s odkazem na změnu okolností, která se dotkla nájemce, znamenala, že se smlouva stane nevyváženou z pohledu pronajímatele, tudíž obnovení rovnováhy nelze dosáhnout. Je to důsledek toho, že vzniklá nerovnováha není objektivní, protože se nevztahuje k hodnotě předmětu plnění, když obvyklá hodnota nájmu kanceláří se nemění, ale pouze subjektivní z pohledu konkrétního nájemce. Jediným východiskem dle zákonné úpravy by potom bylo zrušení závazku.

Komentářová literatura zmiňuje ve vztahu k vyváženosti obsahu závazku, že jde o ekonomické zhodnocení, tudíž by měly být zohledněny i náklady ušlé příležitosti[2]. Tedy říká, že hrubý nepoměr může spočívat v tom, že jedna ze stran nebude moci využít radikálně jinak výhodných alternativních možností. V rámci výše uvedených příkladů, by se jednalo o možnost pronajmout předmětné prostory za vyšší nájemné v důsledku změny na trhu. Takový výklad však jde zjevně nad rámec textu zákona, neboť se nejedná o zvýšení nákladů plnění na straně pronajímatele, ale o zvýšení hodnoty předmětu plnění, což není varianta nepoměru zákonem předpokládaná. Praktický důsledek takového výkladu se také nezdá spravedlivým řešením situace, neboť by vedl pouze k obohacení na straně pronajímatele oproti původně sjednaným podmínkám, nikoli k ochraně změnou okolností postižené strany[3].

Je-li vzniklý nepoměr objektivní a spočívá ve snížení hodnoty plnění nebo zvýšení nákladů bez vazby na dotčenou stranu závazku, není pochyb o tom, že lze úpravu dle § 1765 a násl. OZ aplikovat. V případě, kdy nerovnováha vychází z dopadu podstatné změny okolností na konkrétní osobu, která je stranou daného závazku, a je tedy pouze subjektivní, je aplikace § 1765 a násl. OZ sporná, neboť jediným možným řešením je zrušení závazku, což může být řešení nespravedlivé vůči druhé straně a neodpovídá ani textu zákona. Spočívá-li vzniklý nepoměr v možnosti realizovat závazek pro jednu ze stran výhodněji díky změně okolností, mám za to, že by aplikace § 1765 a násl. OZ neměla být možná, neboť jde o variantu mimo definici nepoměru v citovaném ustanovení a výsledkem by byla nikoli náprava nerovnováhy, ale zisk dotčené strany. Komentářová literatura sice tuto možnost připouští, ovšem důvodová zpráva je spíše proti[4].

Teprve soudní praxe, kterou lze v blízké budoucnosti očekávat přinese bližší výkladová pravidla. Avšak uvažujeme-li o řešení sporu u obecných soudů a zvážíme-li obvyklou délku soudního řízení v České republice, lze považovat možnost obrátit se na soud za nevyužitelnou, neboť soudní řízení může trvat déle než je doba, na kterou je příslušný závazek sjednán. Stejně tak v případě, že bude dotčená strana povinna plnit dle původních podmínek smlouvy po celou dobu trvání soudního řízení, tedy několik let, může to v mnoha případech vést k její ekonomické likvidaci dříve, než ji soudem bude poskytnuta pomoc. Zdá se proto, že možnost obrátit se na soud dává smysl pouze v případě, že je sjednána rozhodčí doložka[5] a dotčená strana případně ještě požádá rozhodčí soud o zrychlené řízení.



**JUDr. Kristýna Faltýnková,**  
advokátka \*

**P / R / K**

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: [prague@prkpartners.com](mailto:prague@prkpartners.com)

---

\*K dipozici >>> [zde](#).

[1] ŠILHÁN, Josef. § 1765 [Podstatná změna okolností a obnovení jednání o smlouvě]. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 222.

[2] Tamtéž

[3] Jiná situace by samozřejmě nastala v případě poklesu hodnoty sjednaného nájemného při např. v důsledku hyperinflace.

[4] "Navrhuje se proto stanovit, že v úzce vymezeném počtu případů a za splnění striktně formulovaných podmínek bude straně založeno nejen právo domáhat se zrušení závazku, ale i jeho úpravy".

[5] Obdobně PELIKÁNOVÁ, Irena a PELIKÁN, Robert. § 1764 [Zvýšení obtížnosti plnění] In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef aj. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva, první část). 1. vydání. Praha: Nakladatelství Wolters Kluwer (ČR), 2014.

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)