

PROVD. SLAVÍKOVÁ

Universita Karlova v Praze

Právnická fakulta

## RIGORÓZNÍ PRÁCE

### **Právní úprava nájemních vztahů s důrazem na nájem a podnájem nebytových prostor**

Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, PhD.

Zpracovatel: Mgr. Eva Somrová

Odevzdáno dne 15.5.2006

Prohlášení o původnosti práce:

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila všechny použité prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze, dne 15.5.2006

Mgr. Eva Somrová

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Somrová', written in a cursive style.

## OBSAH:

<b>Kapitola I.</b> .....	1
<b>I.1. Cíl práce</b> .....	1
<b>I.2. Historický exkurs</b> .....	2
I.2.A. Právo římské .....	2
I.2.B Právo nájmu a podnájmu v období do 19. století .....	3
I.2.C. Obecný zákoník občanský z r. 1811 .....	5
I.2.D. Občanský zákoník z r. 1950 .....	8
<b>I.3. Prameny právní úpravy nájemních vztahů</b> .....	9
<b>Kapitola II.</b> .....	10
<b>II.1. Obecný úvod k právu nájmu a podnájmu</b> .....	10
<b>II.2. Základní atributy smlouvy o nájmu a podnájmu</b> .....	14
<b>II.3. Vybrané zásady práva upravujícího nájem a podnájem</b> .....	16
<b>II.4. Právní základy smlouvy o nájmu a podnájmu</b> .....	18
<b>II.5. Veřejnoprávní ingerence do nájemního vztahu</b> .....	20
II.5.A. Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy .....	20
II.5.B. Stanovování maximálních cen nájmu.....	21
II.5.B.a. <i>Nebytové prostory</i> .....	21
II.5.B.b. <i>Nájem bytu</i> .....	22

II.6. Formy prolongace nájemní smlouvy.....	22
II.7. Prolongace nájemní smlouvy - smluvní .....	23
II.8. Vliv prolongace nájemní smlouvy na vlastnická práva .....	24
II.9. Prolongace nájmu ex lege.....	26
II.10. Nájemní smlouva jako závazkový právní vztah ...	27
II.11. Pojmové znaky nájemní smlouvy .....	27
II.12. Vznik nájemního právního vztahu.....	29
II.13. Obecný obsah nájemní smlouvy, její neplatnost...	30
II.14. Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy .....	31
II.14.A. Obecná práva pronajímatele.....	32
II.14.B. Obecné povinnosti pronajímatele .....	33
II.14.C. Obecné povinnosti nájemce.....	33
II.14.D. Obecná práva nájemce .....	34
II.15. Nájemné .....	35
II.16. Podnájem .....	36
II.17. Skončení nájmu.....	37
<b>Kapitola III. Nájem a podnájem bytu .....</b>	<b>39</b>
III.1. Nájem bytu.....	39
III.2. Prameny právní úpravy nájmu bytu.....	40
III.3 Pojem a funkce nájmu bytu a nájemní smlouvy ...	41
III.4. Byty v domech vlastněných družstvy .....	44
III.5. Vznik nájmu bytu a obsah nájemní smlouvy .....	45

III.6. Vznik podnájmu bytu .....	49
III.7. Práva povinnosti pronajímatele a nájemce bytu .....	50
III.8. Nájemné za nájem bytu .....	51
III.9. Zánik nájmu bytu.....	53
<b>Kapitola IV. Nájem a podnájem nebytových prostor .....</b>	<b>56</b>
IV.1. Prameny právní úpravy .....	56
IV.2. Předmět nájmu nebytových prostor a některé otázky související s určením jeho právního režimu .....	57
IV.3. Vznik nájmu nebytových prostor .....	60
IV.4. Vybrané otázky neplatnosti nájemní smlouvy, jejímž předmětem je nebytový prostor.....	61
IV.4.A. Některé otázky spojené se stavebním určením nebytových prostorů .....	65
<i>IV.4.A.a. Vliv připravovaného (přijatého) nového stavebního zákona .....</i>	<i>72</i>
IV.4.B. Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy.....	72
IV.5. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.....	89
IV. 6. Podnájem.....	89
IV. 7. Skončení nájmu .....	90
IV.7.A. Skončení nájmu sjednaného na dobu určitou výpovědí danou pronajímatelem .....	90
IV.7.B. Skončení nájmu sjednaného na dobu určitou výpovědí danou nájemcem .....	91
IV.7.C. Skončení nájmu uzavřeného na dobu neurčitou .....	91

IV.7.D. Výpovědní lhůta.....	91
<b>IV.8. Zánik nájmu.....</b>	<b>92</b>
<b>IV.9. Právní stav od 19.10.2005 .....</b>	<b>92</b>
IV.9.A. Legální definice pojmu nebytových prostor .....	92
IV.9.B. Nájemní smlouva .....	93
IV.9.C. Práva a povinnosti účastníků právního vztahu.....	94
IV.9.D. Podnájem .....	94
IV.9.E. Nájemné a skončení nájmu .....	94
IV.9.F. Výpovědní důvody a výpovědní lhůta.....	95
IV.9.G. Zánik nájmu .....	95
IV.9.H. Účinky přechodných ustanovení.....	95
IV.9.CH. Shrnutí účinků novelizace provedené zák.č. 360/2005 Sb. ....	96
 <b>Kapitola V. Některé ekonomické souvislosti spojené s nájmem a podnájemem .....</b>	<b>97</b>
 <b>Kapitola VI. Závěr.....</b>	<b>98</b>
 <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>101</b>
 <b>RESUMÉ.....</b>	<b>102</b>

# Kapitola I.

## I.1. Cíl práce

Cílem této rigorozní práce je provedení analýzy některých podstatných aspektů právních vztahů spojených s držbou movitých a nemovitých věcí třetími osobami, které právo držby získaly na základě smluvního ujednání, tedy na základě smluvních vztahů tak, jak vznikaly po r. 1990 po vydání zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále také jako „zák.č. 116/1990 Sb.“), po novele občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále také jako „OZ“), která byla provedena zákonem. č. 509/1991 Sb., vydaným po společenských změnách po 17. listopadu 1989, přičemž změny citovaných právních předpisů v oblasti civilního práva hmotného, v neposlední řadě zejména jejich výklad, byly zásadně ovlivněny novelou zák. č. 100/1960 Sb. Ústavy Československé federativní republiky (dále jen „ÚČSFR“) z prosince roku 1989.

Odděleně je poté věnována pozornost účinkům zák. č. 360/2005, kterým byl změněn zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor ze dne 19.8.2005, jenž nabyl účinnosti 19.10.2005. Oddělené zpracování účinků citovaného zákona je vyvoláno hmotněprávní povahou citovaného zákona a účinky přechodných ustanovení obsažených v čl. II zák. č. 360/2005 Sb., jejichž jednoznačný výklad bude obsahem budoucí judikatury.

Jedním z podstatných výsledků naznačených změn právní úpravy, které odstranily do té doby panující rozdíly mezi jednotlivými vlastníky movitých a nemovitých věcí (občan kontra tzv. socialistická organizace, resp. stát), bylo v oblasti nájmu a podnájmu nebytových prostor vydání zák. č. 116/1990 o nájmu a podnájmu nebytových prostor a jeho postupná novelizace směřující k liberalizaci této oblasti právních vztahů. Právní úprava v této oblasti do doby vydání citované právní normy vycházela z obecných předpisů, které, jak shora naznačeno, činily rozdíly mezi jednotlivými subjekty smlouvy, dovolovaly veřejnoprávní ingerenci do nájemního vztahu a v zásadě omezovaly smluvní volnost.

Tato práce si klade za dílčí cíl popis úpravy právních vztahů spojených s nájmem a podnájmem podle současné právní úpravy, a to jak věcí movitých, tak věcí nemovitých. Podstatná část práce se vztahuje k právním vztahům týkajících se nájmu a podnájmu nebytových prostor včetně, jak shora naznačeno, zmínky o možné návaznosti v oblasti ekonomickoprávní.

Součástí této práce je rovněž stručný historický exkurs do oblasti nájemních vztahů počínající základy moderní úpravy, a to úpravy v právu římském, přes zmínku o úpravě středověké až po novověk, zejména pak pro oblast našeho státu úpravu v AGBG, která se nesporně stala základem pro moderní chápání nájemního právního vztahu, a to i v období relativní diskontinuity v letech 1948 - 1989.

## I.2. Historický exkurz

V této části práce budou zmíněny základní instituty nájemního práva v nejdůležitějších historických obdobích, která měla zásadní vliv na vývoj nájemního práva na území ČR.

Historický exkurz se stručně dotkne základu moderního civilního práva - práva římského a dále bude obsahovat základní rysy právní úpravy v zásadě bezprostředního předchůdce současné právní úpravy civilního práva na území ČR, za který je autorkou této práce považován Obecný zákoník občanský z r. 1811.

Pozornost bude věnována taktéž právní úpravě z let 1950 - 1964, nikoliv zásadně pro svoji historickou hodnotu, ale pro dokreslení toho, jak mohou změny společenského režimu podstatným způsobem ovlivnit chápání institutu vlastnictví, resp. volnosti nakládání s vlastnictvím.

### I.2.A. Právo římské

Římské právo pro smlouvy, kterou se zavazuje locator (vlastník věci - pronajímatel) předat do detence conductorovi (nájemci) individuálně určenou věc



k užívání (nájmu) nebo požívání (pachtu) za sjednanou naturální či peněžní úplatu používalo označení *locatio conductio rei*<sup>1</sup>. Ochranu práv a případné vynucení dodržování povinností z takové smlouvy zajišťovala každému z účastníků specifická žaloba upravená tehdejším právem, přičemž nerušené užívání předmětu nájmu garantoval proti rušiteli výlučně pronajímatel.

**Úprava vzájemných práv a povinností** spočívala zejména ve stanovení povinnosti pronajímatele převést do užívání předmět nájmu, zaručit jeho nerušené užívání. Jak shora naznačeno, nájemce žádné přímé oprávnění proti rušiteli držby neměl. Mezi povinnosti pronajímatele patřilo udržování věci ve stavu umožňujícím řádné používání, případně platit veřejné dávky, pokud byly s vlastnictvím věci spojeny. Rovněž byl povinen nahradit nájemci užitečně vynaložené náklady spojené se zachováním dobrého stavu věci vynaložil-li je nájemce. K povinnostem nájemce patřilo placení sjednaného nájemného, užívání věci sjednaným způsobem a vrácení věci po skončení nájmu v přiměřeném stavu.

Římské právo znalo i **institut odstoupení od smlouvy** jak ze strany *conductora*, tak ze strany *locatora*, jakož i **úpravu odpovědnosti** *locatora* za poškození věci pronajaté. Upravena byla i **možnost podnájmu věci pronajaté**<sup>2</sup>.

### **I.2.B. Právo nájmu a podnájmu v období do 19. století**

Podle obecně známých informací o osídlování různých částí nynější ČR, v době prvního tisíciletí našeho letopočtu, se společensky organizované osídlení datuje přibližně od 7. stolení našeho letopočtu, kdy nelze doložit rozvinutější občansko právní vztahy mezi rovnými subjekty. Případné majetkoprávní vztahy byly řešeny právem zvykovým, případně mimoprávními prostředky. Přibližně od 9. stolení našeho letopočtu docházelo v souvislosti s pronikáním křesťanství na

---

<sup>1</sup>) Kincel J., Urfus V., Skřejpek M.: Římské právo - 2. doplněné a přepracované vydání, C.H.BECK, Praha 1995 str. 253

<sup>2</sup>) Kincel J., Urfus V., Skřejpek M.: Římské právo - 2. doplněné a přepracované vydání, C.H.BECK, Praha 1995 str. 254

území nynější ČR k postupné recepci římskoprávních zásad. Tato recepce ovšem nepřekročila rámeček tehdejších společenských vztahů.

Prvním písemným pramenem práva týkajícího se vlastnictví pak byla např. ve 12. století Statuta Konrádova, od 16. století potom Práva městská Království českého, závazná pro města, Zemská zřízení Království českého a od století 17. Obnovené zřízení zemské<sup>3</sup>. Právní úprava byla odrazem postupného ekonomického rozvoje společnosti, jehož dynamika ovšem byla nesrovnatelná s dynamikou ekonomiky (a tím i rozvojem práva) současné.

Právní způsobilost byla za feudalismu nejdříve závislá na společenském postavení osoby, resp. "stavu" a jejím pohlaví. Od poloviny 16. století byla stanovena obecná hranice dospělosti (právní způsobilosti z hlediska věku) na 20 let, pro měšťany 18 let, pro ženy 15 let<sup>4</sup>. Tato hranice poté byla modifikována s ohledem na to zda byla osoba provdána, či mírou hospodářské samostatnosti v případě muže. Pouze pro úplnost je třeba uvést, že hranice právní způsobilosti v pojetí tehdejších není totožná s věkovou hranicí vzniku způsobilosti k právním úkonům v pojetí dnešním.

Právní forma nájemní smlouvy nebyla upravena, resp. vzhledem k omezené, lépe řečeno specifické, vynutitelnosti práv a povinností nebyla zásadní. Význam v té době měly zejména vztahy k půdě. Ohledně nájmu tohoto druhu byl zjevně nejvýznamnější nájem půdy. V té době vzhledem k tomu, že vlastníkem půdy byl v ranných dobách výlučně panovník, měl nájem zejména **podobu tzv. léna**.

V pozdější době, kdy se vlastníkem půdy postupně stávali jednotlivé vrchnosti, se pozvolna zhruba od 13. století, na základě *ius theutonicus* a v

---

<sup>3</sup>) Malý, Karel: České právo minulosti, Orac, 1995 (ISBN 80-85903-01-6), str. 32

<sup>4</sup>) Malý, Karel: České právo minulosti, Orac, 1995 (ISBN 80-85903-01-6), str. 69

souvislosti s postupem kolonizace, vyvinul nový institut českého práva, tzv. **dědičný pacht**<sup>5</sup>.

S moderním pojetím nájmu měl tento institut společné zejména svolení vlastníka s držbou věci - pozemku. Za tuto držbu ale musel detentor podstoupit řadu omezení, např. povinou bezplatnou práci ve prospěch vlastníka pozemku, odevzdávání povinných dávek vlastníkovi pozemku podle jeho velikosti, případně odvod plateb v penězích.

O právní jistotě nájemce v dnešním slova smyslu nebylo možno ani okrajově uvažovat. Nájemce mohl být vlastníkem z pozemku vyhnán<sup>6</sup>, a to i bez uvedení důvodu. Podmínky uzavírání ostatních nájmu odpovídaly mutastis mutandis podmínkám smlouvy trhové.

### **I.2.C. Obecný zákoník občanský z r. 1811**

**Obecný zákoník občanský ze dne 1. června 1811, který nabyl na území ČR účinnosti (podle znění vyhlášovacého patentu platnosti) dne 1. ledna 1812, lze hodnotit jako základ pro další vývoj právní úpravy občanskoprávních vztahů na území našeho státu.**

Tehdejší zákonodárce, rakouský císař František I. (do r. 1806 František II. císař Říše římské národa německého), ve Vyhlášovacím patentu<sup>7</sup> uvedl, že zákon je založen na bezpečném užívání občanských práv občany, všeobecných zásadách spravedlnosti, bere zřetel na zvláštní poměry obyvatel, je sepsán ve srozumitelné řeči a zařazen do sbírky proto, aby byl udržován ve stálé paměti. Účinností vyhlášeného obecného občanského zákoníku poté zaniká účinnost předchozích zákonů a obyčejového práva. Zákonodárce též stanovil zákaz retroaktivity

---

<sup>5</sup>) Malý, Karel: České právo minulosti, Orac, 1995 (ISBN 80-85903-01-6), str. 92

<sup>6</sup>) Malý, Karel: České právo minulosti, Orac, 1995 (ISBN 80-85903-01-6), str. 93

<sup>7</sup>) Novák K. JUDr. a kol.: Obecný zákoník občanský, Typus Smíchov, Praha 1932, str. 1 a násl. - z překladu Vyhlášovacého patentu

vyhlášeného zákona, přičemž byly *expresis verbis* uvedeny účinky právních skutečností, které nastaly přede dnem účinnosti vyhlášeného zákona, včetně jejich působení v oblasti vydržení a promlčení (z hlediska současného legislativního vyjádření přechodná ustanovení).

Podle původních právních norem se tedy nadále měl posuzovat počátek běhu lhůt jejichž uplynutí zakládalo vydržení a promlčení. Pokud nový zákon stanovil lhůty kratší, bylo jejich počátek možné počítat výlučně ode dne nabytí účinnosti zákona nového.

Ve vyhlášovacím patentu zákonodárce odkazuje na úplné či částečné excepcce z působnosti zákona, vztahující se na určité skupiny obyvatel a na určité právní vztahy, např. osoby vojenské, právní vztahy obchodní a směnečné, pokud se zvláštní právní úprava odchyluje od znění zákona. Původním textem bylo prohlášeno znění v německém jazyce.

Nájemní smlouvu upravoval Obecný zákoník občanský z roku 1811 v hlavě dvacátépaté, v § 1090 a násl. jako právní vztah, jehož předmětem je věc nespotřebovatelná a kterou nájemce užívá v zásadě pouze po omezenou dobu. **Podle charakteru předmětu nájmu zákon rozlišoval dva typy nájemní smlouvy, a to smlouvu nájemní a smlouvu pachtovní.** Předmětem první byla věc, kterou lze užívat bez obdělávání, předmětem druhé pak věc, která může být používána (s hospodářským efektem - pozn. autorky) jen s vynaložením píce, tuto zákonodárce nazval smlouvou pachtovní.

Podmínkou vzniku smlouvy bylo ujednání o předmětu smlouvy a o ceně. Pokud byla smlouva zapsána ve veřejných knihách, bylo právní postavení nájemce (pachtýře) vůči případnému novému vlastníkovi věci silnější - změna vlastnického vztahu se jeho práv na užívání předmětu nájmu nedotýkala. Pokud smlouva do veřejných knih zapsána nebyla, měl nový vlastník věci právo nájemní či pachtovní smlouvu vypovědět v zákonem stanovené lhůtě.

Zákon rovněž upravoval podmínky prominutí nájmu, jakož i zástavní, resp. zadržovací právo pronajímatele k věcem nájemce v případě neplacení nájmu. Zánik smlouvy byl možný následkem zániku předmětu nájmu, uplynutím doby na niž byl nájem sjednán, výpovědí, odstoupením od smlouvy, následkem smrti některé ze smluvních stran, předčasným zrušením pro případ užívání věci způsobem vyvolávajícím její poškození, následkem zcizení věci za trvání nájmu a následkem nuceného soudního zcizení předmětu nájmu. I v tomto případě měla pro nájemce nemalý význam skutečnost, zda smlouva byla zapsána ve veřejných knihách.

Nezanedbatelná nebyla pro právní postavení účastníků ani ustanovení o prolongaci smlouvy na základě nečinnosti pronajímatele, resp. prolongaci nájemní smlouvy ex lege, která mají svůj odraz i v současné právní úpravě.

Obecný zákoník občanský rovněž upravoval v § 1122 **institut dědičného pachtu**, který spočíval ve smluvním dědičném postoupení užitků věci, za podmínky odvádění roční peněžní nebo naturální platby podle výnosu, nebo za výkon služeb. Z obsahu ustanovení o nájmu věcí - pachtu - je patrný specifický vztah k půdě, jako významnému a nezaměnitelnému zdroji užitků, zřejmý zejména ze zvláštní úpravy institutu pachtovní smlouvy.

Obecný zákoník občanský byl po r. 1918 recipován pro území nově vzniklé ČSR, vzhledem k připravovanému vydání občanského zákoníku nového byl ponechán v platnosti až do října 1950. Nejen od svého vydání do r. 1918<sup>8</sup>, ale i po r. 1918<sup>9</sup> byl jeho obsah modifikován některými postupně přijímanými zákony, změnami po r. 1945, ale zejména po r. 1948 z něj již zbylo pouhé torzo.

---

<sup>8</sup>) např. zák. z 9. dubna 1873 č. 70 říšského zákoníku upravující formu některých smluv, případně tzv. dílčí novely z let 1914 - 1916

<sup>9</sup>) např. zák. č. 125/1926 Sb. zákonů a nařízení o úpravě některých lhůt při smlouvách nájemních, zák. č. 118/1928 Sb. zákonů a nařízení o mimořádných opatřeních bytové péče

## I.2.D. Občanský zákoník z r. 1950

Zákonem č. 141/1951 Sb. ze dne 25.10.1950 byla zrušena s nepatrnými výjimkami (část obchodního zákona č. 1/1863 ř.z. týkající se právní úpravy činnosti družstev) dosavadní právní úprava občanskoprávních vztahů. Obecně je třeba konstatovat, že v tomto zákoně se promítly společenské změny, které nastaly po r. 1948 zejména tím, že **mezi subjekty civilního práva**, které jsou v obecné rovině ve vzájemně rovném postavení, **byly včleněny tzv. socialistické organizace**, jejichž faktické rovné postavení s ostatními subjekty civilního práva bylo značně problematické. Smlouva nájemní byla v tomto zákoně upravena v hlavě dvacáté v § 387 - 409.

**Nový zákon již nerozlišoval mezi nájmem a pachtem.** Nájem charakterizoval jako přenechání věci pronajímatelem nájemci za úplatu k dočasnému užívání, nebo pobírání užitků.

**Pronajímatel** byl povinen odevzdat nájemci pronajatou věc ve stavu způsobilému k užívání ke smluvenému, ev. obvyklému účelu. Byl též povinen udržovat ji ve stavu způsobilém k užívání. Mezi hlavní práva pronajímatele patřilo právo na řádné placení nájmu, na patřičné zacházení s předmětem nájmu a rovněž zástavní právo k věcem nájemce v případě neplacení nájmu.

**Nájemce** naproti tomu měl právo užívat věc smluveným nebo přiměřeným způsobem, měl právo na náhradu účelně vynaložených nákladů na opravy věci mimo níže naznačených. Rovněž mohl za zákonem předvídaných okolností dát věc do podnájmu. K povinnostem nájemce patřilo včas oznámit potřebu oprav, nést náklady na běžnou údržbu a opravy, a samozřejmě včas a v náležité výši platit sjednané nájemné, nestanovil-li zákon jinak ( § 395 - 397). Nájemce nesl odpovědnost za poškození předmětu nájmu nad míru běžného opotřebení.

**Zákon podrobně upravoval skončení nájmu.** Ten končil uplynutím sjednané doby, znal fikci prodloužení nájemní smlouvy, upraven byl institut

přednostního nároku na uzavření nové nájemní smlouvy. Výpovědní lhůty stanovil zákon v závislosti na předmětu nájmu, upravena byla i možnost odstoupení od smlouvy, a to ze strany nájemce zejména byla-li věc předána ve stavu nezpůsobilém k užívání, ze strany pronajímatele typicky z důvodu neplacení nájmu. Konečně nájem zanikl zánikem předmětu nájmu.

### **I.3. Prameny právní úpravy nájemních vztahů**

Současnou právní úpravu nájemních vztahů - účinnou k datu vyhotovení této práce - tvoří zákon č. 1/1993 Sb. **Ústava České republiky** ve znění novel a mezinárodní smlouvy podle jejího článku 10, **Listina základních práv a svobod** vyhlášená usnesením předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. ve znění novel, **Občanský zákoník** č. 40/1964 Sb. ve znění novel, **Obchodní zákoník** č. 513/1991Sb. ve znění novel (dále také jako „ObchZ“) a **zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor** ve znění novel.

Jak bylo shora naznačeno, účinky novely provedené zákonem č. 360/2005 Sb. budou zpracovány v oddělené kapitole z důvodů tamtéž uvedených, neboť právní úprava v této oblasti je hmotněprávního charakteru a právní vztahy, s výjimkou právních vztahů uvedených v přechodných ustanoveních citovaného zákona, se dosavadních právních vztahů nedotýká .

**Specifickým pramenem práva** (nikoliv již právní úpravy - tedy právem hmotným) **jsou poté soudní rozhodnutí**, zejména rozhodnutí Nejvyššího soudu, Ústavního soudu, a jak lze v nejbližší době očekávat, budou tímto specifickým pramenem práva i rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva týkající se již přímo aplikace práva v ČR.

Významným pramenem právní úpravy **při posuzování otázek právních vztahů vznikajících smlouvou o nájmu je též zák. č. 72/1994 Sb., o úpravě některých vlastnických vztahů bytům a nebytovým prostorům v recentním znění.**

K pramenům právní úpravy nájmu se řadí rovněž zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zák. č. 509/1991 Sb., kterým byl změněn, doplněn a upraven OZ (ve znění pozdějších novel).

**Pro posuzování otázek souvisejících s nájmem a podnájmem je pramenem práva stavební zákon č. 50/1976 Sb. a dále vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.**

**K pramenům právní úpravy lze řadit též celou řadu podzákonných norem provádějících OZ, jako například vládní nařízení č. 258/1995 Sb.**

Ohledně ingerence státu do právních poměrů zakládaných smlouvami o nájmu a podnájmu nebytových prostor je jako pramen práva nutné brát v úvahu zákon. č. 265/1991 Sb. a na jeho základě vydanou vyhlášku MF č. 585/1990 Sb. v účinném znění.

Specifickým pramenem práva vytvářejícím základ pro změny právních vztahů, jejichž předmětem je nájem a podnájem je pak zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

Z hlediska ekonomických a daňových je třeba vzít v úvahu zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

## **Kapitola II**

### **II.1. Obecný úvod k právu smlouvy o nájmu a podnájmu**

Nájemní vztahy jsou specifickou skupinou právních vztahů, která má výrazně ekonomický význam pro všechny účastníky tohoto právního vztahu. Lze mít za to, že ekonomický zájem účastníků vztahu je primárním motivem pro uzavření takového právního vztahu.

Na jedné straně právního vztahu vznikajícího na základě nájemní smlouvy stojí vlastník věci, pronajímatel, který si věc buď již pořídil se záměrem



ji pronajímat nebo, což je ale okrajový jev, věc dočasně nepotřebuje a z ekonomického hlediska se mu jeví racionální věc dočasně pronajmout. Na druhé straně nájemního vztahu stojí nájemce (dříve u některých nájmu pachtýř), která má zájem věc užívat, ale opět na základě ekonomické úvahy je pro něj výhodnější nenabývat vlastnictví k věci, ale toliko ji po potřebnou dobu užívat na základě nájemní smlouvy, tedy místo kupní ceny platit pouze nájem.

Z jiného pohledu, u jehož základu opět stojí ekonomické hledisko, nájemní smlouva umožňuje užívání věci bez toho, aby měl subjekt, který ji užívat chce ihned k dispozici částku představovanou kupní cenou, resp. hodnotou věci na jejímž užívání má zájem.

Další hledisko vzniku nájemního vztahu může pramenit i z výlučnosti vlastnictví určité věci, kterou již obvykle nelze získat do vlastnictví na základě kupní smlouvy. V tomto případě se jedná zejména o věci historicky cenné, nebo výjimečné svými vlastnostmi, které nelze výrobou nové obdobné věci již nahradit či účinně napodobit.

Nájemní vztah lze tedy, vzhledem na výrazný ekonomický aspekt vztahu, charakterizovat jako vzájemně ekonomicky efektivní vztah mezi vlastníkem věci - pronajímatelem - a osobou, pro kterou je vlastnictví předmětu nájmu ekonomicky (vzácně i z jiného důvodu) neefektivní, a optimálním řešením jeho potřeb je nájemní vztah, resp. pouhá držba věci na základě nájemní smlouvy.

**Z hlediska předmětu nájmu lze relativně samostatnou, resp. specifickou právní úpravu rozeznávat zejména u nájmu bytu,** který dosud požívá zvláštní ochrany ve prospěch nájemce. Tato ochrana, která je jedním ze základních znaků vyspělých právních systémů, má na území ČR dlouholetou tradici. V tomto směru je odkazováno na kapitolu nazvanou Historický exkurz.

Recentní právní úprava v této oblasti je upravena v hlavě sedmé, oddílu čtvrtém OZ, § 685 a násl.. Ze širšího hlediska je na místě poznamenat, že právní

úprava nájmu bytu, zejména pak okolnosti určení výše nájmného, přechod nájmu a zánik nájmu jsou předmětem intenzivních jednání jak po stránce aplikace práva, úpravy de lege ferenda, tak i na poli společensko-politickém. Tuto pozornost nájem bytu vyvolává vzhledem k obecné nejasnosti ohledně posouzení vyváženosti zájmů společnosti v oblasti zajištění bydlení a vlastníků domů a bytů. Základním tématem jednání ohledně výše nájmného a způsobu jeho určení je hledisko pokrytí nákladů na provoz a údržbu bytu a přiměřeného zisku pro vlastníka, kde panují značně rozdílné názory na výši nákladů na provoz a údržbu.

De lege ferenda je na místě upravit institut nájmu bytu v části týkající se výše nájmu a vymezení zákonem, který by stanovil jednoznačné směrnice pro výpočet nájmu a šetřil práva jak pronajímatelů, tak i nájemců.

**Další specifickou právní úpravu zákonodárce vytvořil pro oblast nájmu nebytových prostor,** tedy prostor zpravidla určených k podnikatelské činnosti. Tato úprava je provedena v hlavě sedmé oddílu sedmém § 720 a násl., který pouze odkazuje na zvláštní předpis, kterým je doposud několikrát novelizovaný zák. č. 116/1990 Sb..

Citovaný zákon upravuje v původním znění několik základních institutů nájmu nebytových prostor jako např. smlouvu o nájmu, příkázání nájemce, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, podnájem, nájmné a nejrozsáhleji upravený institut skončení nájmu. S vývojem společensko-ekonomických vztahů došlo postupnými novelizacemi ke zrušení některých institutů, např. institutu příkázání nájemce.

**Zákonodárce dále věnoval samostatně pozornost úpravě podnikatelského nájmu movitých věcí,** a to v hlavě sedmé oddílu osmém § 721 a násl. OZ. Zde jsou upraveny zvláštní vztahy mezi smluvními stranami v případě vad věcí pronajatých, povinnosti stran během trvání nájmu a některé specifické okolnosti týkající se placení nájmného.

**Dalším specifickým institutem nájemního práva je koupě najaté věci,** který je upraven v části třetí, hlavě II. dílu IV. § 489 a násl. ObchZ. Předmětem nájmu mohou být jak věci movité, tak věci nemovité, důraz právní úpravy je kladen na podmínky přechodu vlastnického práva.

Základní rozdíl spočívá v tom, že vlastnické právo k nemovitosti přechází na nabyvatele vkladem práva do katastru nemovitostí (dále také jako „KN“), zatímco u věci movité vznikem kupní smlouvy, jejíž vznik je vázán na písemné oznámení oprávněného (nájemce) pronajímateli o tom, že uplatňuje právo na koupi věci, která byla předmětem nájmu.

**Vlastní smlouva představuje právní úpravu tzv. dvoustranného operativního leasingu<sup>10</sup>.** Citovaná ustanovení poté upravují přechod vlastnického práva, okamžik přechodu nebezpečí škody na věci, lhůty pro uplatnění práv z vad věci a podobně.

Jako smlouva nepojmenovaná se v českém právu objevuje i tzv. trojstranný finanční leasing<sup>11</sup>. Rozdíl mezi oběma formami nájmu spočívá, aniž je tato otázka řešena obecně závaznou právní normou (je upravena toliko smluvními ujednáními mezi účastníky smlouvy), v rozsahu povinností pronajímatele, resp. nájemce.

Zatímco operativní leasing je využíván téměř výlučně pro potřeby podnikání a pronajímatel zajišťuje po celou dobu trvání smlouvy např. provozuschopnost pronajaté věci, nájemce nese pouze náklady spojené s dodávkami energie a běžnou údržbou (ve sjednaném rozsahu), v případě leasingu finančního nájemce hradí veškeré náklady s používáním věci a zajištěním jejího

---

<sup>10</sup>) Štenglová Ivana: Obchodní zákoník, Komentář, C.H.Beck 1998, (ISBN 80-7179-143-1), str. 819

<sup>11</sup>) Štenglová Ivana: Obchodní zákoník, Komentář, C.H.Beck 1998, (ISBN 80-7179-143-1), str. 819

používání schopného stavu sám. Tedy leasing finanční je vhodný rovněž pro osoby fyzické nepodnikatele.

Podle názoru autorky této práce je finanční leasing ve většině případů postaven na roveň peněžní půjčce, ale pro nájemce je nesrovnatelně nevýhodnější, protože vlastníkem pronajaté věci se může stát až po zaplacení poslední splátky nájemného, zatímco u půjčky peněžní se stane vlastníkem věci ihned po zaplacení kupní ceny, kterou si obstaral prostřednictvím realizované půjčky.

## **II.2. Základní atributy smlouvy o nájmu a podnájmu**

Nájemní smlouva je svým obsahem součástí závazkového práva, které považuje z pojmového hlediska závazek jako součást soukromého práva, závazkové právo je poté chápáno jako soubor právních norem o závazcích (lat.obligatio)<sup>12</sup>. Základními pojmy smlouvy (tedy smlouvy nájemní) jsou pojmy pohledávka a dluh, kreditor a debitor, tyto pojmy poté vytváří další pojmový znak soukromého práva (práva mezi rovnými subjekty právního vztahu), a to tzv. věřitelsko - dlužnické vztahy<sup>13</sup>.

Z uvedeného lze dovodit, že závazkové právní vztahy založené smlouvou zakládají mezi subjekty smlouvy (případně též jejich právními nástupci) vzájemná práva a povinnosti, jejichž obsahem je povinnost poskytnutí specifického plnění, ke kterému se smlouvou zavázali.

Funkcí závazkového právního vztahu (závazkového práva) je uspokojování potřeb účastníků smlouvy. Jeho funkce je projevem rozsáhlé kooperace uvnitř lidské společnosti, přičemž k zabezpečení náležité úrovně kooperace a dalšího rozvoje společnosti je nezbytná i náležitá úroveň právní úpravy. Nezbytnost účinné právní úpravy je dána také tím, že závazkové právo je

---

<sup>12</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 21

<sup>13</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 22

základem dynamického rozvoje každé společnosti. Právní úprava závazkových vztahů totiž dynamiku jejich rozvoje zabezpečuje systémem norem, umožňujících efektivní prosazování závaznosti práv a povinností mezi účastníky právních vztahů. Toto činí v neposlední řadě vytvářením norem upravujících sankce při porušování závazků a vynutitelnost závazků<sup>14</sup>.

Z hlediska systematického je řazeno závazkové právo do práva soukromého, přičemž je poukazováno na zásadní rozdíl, kterým se civilní závazky liší od tzv. smluv veřejnoprávních<sup>15</sup>. Veřejnoprávní závazkové právní vztahy jsou sice vztahy právními avšak je nezbytné pro jejich odlišení od právních vztahů civilních poukázat na jeden zásadní rozdíl, a to je vzájemné postavení subjektů smlouvy. Zatímco u civilních závazků je postavení účastníků smlouvy zcela rovnocenné, u účastníků veřejnoprávního právního vztahu je zcela odlišné. Tato odlišnost spočívá především v nerovnosti postavení účastníků vztahu, resp. v předmětu plnění samotném.

Veřejnoprávní vztah je založen na tzv. vrchnostenském postavení jednoho z účastníků, kterým je zásadně stát, jenž je nadán mocí k vynucení plnění ze smlouvy. Předmětem smlouvy je poté zpravidla placení daní, dále pak placení různých pokut za porušení právních předpisů subjektem různým od státu, které jsou příslušnými orgány státu ukládány ve správním řízení, tedy v posledně uvedeném případě plnění založená deliktem.

Nutno podotknout, že ani v rámci veřejnoprávní smlouvy nejsou povinnosti účastníkům ukládány jednostranně, s výjimkou již zmíněných plnění na základě deliktního jednání. Zejména za odvedené daně je stát povinen plátcům poskytovat celou řadu plnění spočívající v činnosti orgánů státu ve prospěch plátců daní, v neposlední řadě v činnostech státu zabezpečujících jak legislativní,

---

<sup>14</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 23

<sup>15</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 24

tak faktickou ochranu soukromoprávních právních vztahů, tedy i právních vztahů jejichž předmětem je nájem.

### II.3. Vybrané zásady práva upravujícího nájem a podnájem

Zásady smluvního práva jsou vyjádřením přirozenoprávních a tradičních zásad chápání práva. Nepůsobí zpravidla přímo normativně, ale uplatňují se prostřednictvím interpretace právních norem, zejména interpretací cestou soudcovského dotváření práva<sup>16</sup>.

Již shora byla zmíněna **zásada rovnosti stran**, spočívající v pravidlu, že obě strany smlouvy jsou si rovny ve svém postavení při uplatňování svých práv vůči druhému účastníkovi smlouvy. Znamená to, že oba účastníci smlouvy mají k uplatnění svých (mnohdy i domnělých) práv stejné právní prostředky a jejich zájmům je právem poskytována rovnocenná ochrana.

Nemalý význam má i **zásada smluvní volnosti**<sup>17</sup>. Základ této zásady je formulován v Ústavě ČR (dále také jako „ÚČR“), v čl. 1 a čl. 2 Listiny základních práv a svobod (dále také jako „LZPS“), které garantují volnost účastníka, zda smlouvu uzavře či nikoliv, co bude předmětem smlouvy a s kým a za jakých podmínek ji uzavře.

Ze shora uvedeného ale mohou existovat výjimky, i když pouze relativní. Jednou z nich je např. možnost zvláštním právním předpisem stanovit fyzické či právnické osobě povinnost uzavřít pojistnou smlouvu (tzv. povinné ručení za škody způsobené provozem automobilu, pojištění cestovních kanceláří aj.). Tato povinnost bývala nazývána smluvním přímusem. Může se jednat např. u tzv. komorových povolání o povinné pojištění na náhradu způsobených škod, nebo tzv.

---

<sup>16</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7) str. 34

<sup>17</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 34

povinné ručení za provoz automobilu v silničním provozu. Mimo jiné se jedná i o pojištění zemědělských veřejných skladů a zboží v něm umístěného<sup>18</sup>.

Forma smlouvy může být zákonem stanovena, v zásadě je smlouva úkon neformální. Forma smlouvy je zákonem např. předepsána při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí podle § 289 odst. 2 ObchZ. V tomto případě se jedná o kogentní ustanovení zákona<sup>19</sup>.

**Významnou obecnou zásadou závazkového práva je zásada pacta sunt servanda<sup>20</sup>.** Tato zásada je (resp. by měla být) základním atributem každého závazkového právního vztahu. Předpokladem uzavření smlouvy má být vůle obou účastníků taktéž za dohodnutých podmínek svoje povinnosti plnit. Neplnění povinností ze smlouvy je deliktem soukromoprávním, pokud při uzavírání smlouvy jeden z účastníků měl v úmyslu neplnit a získat majetkové hodnoty ke škodě druhého účastníka, mohlo by se jednat i o delikt veřejnoprávní - trestný čin.

**Nemo turpitudinem suam allegare potest<sup>21</sup> je zásada chránící účastníky právních vztahů před osobami, které jednají ke svému prospěchu vlastním protiprávním jednáním.** OZ upravuje v rámci této obecné zásady ochranu účastníků právního úkonu z naznačeného hlediska v ust. § 40a a 49a, které stanoví, že se neplatnosti právního úkonu nemůže dovolávat ten, kdo ji způsobil a rovněž tak je neplatný právní úkon učiněný na základě omylu vyvolaného osobou, kterou byl tento úkon určen.

Lze konstatovat, že shora uvedené vybrané zásady závazkového práva

---

<sup>18</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1116

<sup>19</sup>) Štenglová Ivana: Obchodní zákoník, Komentář, C.H.Beck 1998, (ISBN 80-7179-143-1), str. 645

<sup>20</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 39

<sup>21</sup>) Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 40

obecně vyjadřují východiska, která jsou základem pro právní úpravu v této oblasti, jsou podkladem pro judikaturu a jejich prostřednictvím je tak dotvářen systém ochrany smluvních právních vztahů a současně v tomto souhrnu přispívají k rozvoji dynamiky společenských vztahů v ekonomické oblasti, resp. v oblasti uspokojování potřeb společnosti.

## II.4. Právní základy smlouvy

### o nájmu a podnájmu

Základním rysem nájemního vztahu je oprávněná držba věci, která je pro držitele i pro vlastníka ekonomicky výhodná. Výhodnost právního vztahu a současně právní jistota účastníků vztahu je zajištěna uzavřením nájemní smlouvy, jejíž základní obsah (essentia negotii) i formu, výjimečně další podmínky, stanoví zákon. Nájemní smlouva samozřejmě musí splňovat i obecné podmínky týkající se účastníků právního vztahu.

Ohledně účastníků smlouvy stanoví OZ základní předpoklady jejich způsobilosti uzavřít smlouvu v § 7 - 21.

Podle § 7 OZ způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti vzniká narozením a zaniká smrtí. Toto ustanovení **upravuje tzv. právní status fyzické osoby**, který obsahuje aktivní a pasivní složku<sup>22</sup>. Pasivní složka je reprezentována tím, co fyzické osobě náleží bez toho, aby bylo zapotřebí její aktivity. Zahrnuje způsobilost k právům a povinnostem (právní subjektivitu) a základní práva a svobody přináležející fyzické osobě z jeho právem uznané existence<sup>23</sup>. Aktivní složka právního statutu fyzické osoby umožňuje vitalizovat obsah pasivní složky, přičemž zahrnuje kromě jiného způsobilost k právním úkonům a následně způsobilost nést následky učiněných právních úkonů) deliktní způsobilost<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup>) Jehlička, Oldřich : Občanský zákoník , Komentář C.H.BECK, Praha 2004, str. 69

<sup>23</sup>) tamtéž - volně interpretováno

<sup>24</sup>) tamtéž - volně interpretováno



I v souvislosti s možností uzavření nájemní smlouvy je na místě připomenout význam věty druhé § 7 odst. 1 OZ, která přiznává způsobilost nabývat práva i počatému dítěti (nasciturus), narodí-li se živé. Jurisprudence i doktrinální výklad OZ<sup>25</sup> konstatují, že je v souvislosti s právy nascitura často neúplně používáno latinského citátu nasciturus iam pro nato habetur (ten kdo se má narodit, pokládá se již za narozeného), přičemž se vynechává podstatný díl citátu, a to quotiens de commodoeius agitur (kdykoliv se jedná o jeho prospěch). Neúplnému vyjádření práv nascitura se nevyhnul ani zákonodárce v dikci citovaného ustanovení OZ. Podle doktrinálního výkladu je nutno dopad obsahu celé zásady doplnit výkladem.

**V § 8 OZ zákonodárce upravuje podmínky nabývání způsobilosti k právním úkonům (aktivní složku právního statutu fyzické osoby).** V plném rozsahu nabývá způsobilosti k právním úkonům fyzická osoba zletilostí, t.j. dosažením 18. roku věku, eventuelně vznikem fikce dosažení tohoto věku (v souvislosti s uzavřením manželství).

Ustanovení § 7 a 8 OZ tedy přesně vymezují, které fyzické osoby mohou přímo uzavírat nájemní smlouvy. **V § 26 a násl. OZ poté zákonodárce upravuje podmínky, za kterých mohou za osoby činit právní úkony (v tomto případě uzavření nájemní smlouvy), jejich zástupci.** Za nezletilého účastníka zpravidla jednají jeho rodiče, osvojitelé případně opatrovníci. U fyzických osob nezpůsobilých nebo se způsobilostí omezenou za tuto osobu činí právní úkony opatrovníci v rozsahu stanoveném soudním rozhodnutím.

Zásada stanovující, že všechny úkony zástupců činěné za fyzické osoby nezpůsobilé k právnímu úkonu je nezbytné činit ve věcech nakládání s majetkem, což nepochybně uzavření nájemní smlouvy je, s ohledem na prospěch zastoupeného upravuje § 28 OZ, který k zajištění této zásady stanovuje jako

---

<sup>25</sup>) Jehlička O. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, str. 69, C.H.BECK, Praha 2004

podmínku nakládání s majetkem osoby nezpůsobilé předchozí schválení úkonu soudem.

## **II.5. Veřejnoprávní ingerence do nájemního vztahu**

### **II.5.A. Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy**

**Veřejnoprávní ingerence do smluvních vztahů vznikajících v souvislosti s nájmem a podnájmem nebytovým prostorům byla založena zák. č. 116/1990 Sb..** K ingerenci byl oprávněn orgán místní správy, původně národní výbor ve smyslu zákona o dřívějších národních výborech, následně pak orgány obcí na základě zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, později poté, až do novelizace zák. č. 116/1990 Sb., bylo právo ingerence obcí založeno zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, který předcházející zákon o obecním zřízení zrušil.

**K zániku možnosti veřejnoprávní ingerence do smluvních vztahů týkajících se nájmu a podnájmu nebytových prostor došlo zákonem č. 522/2002 Sb., kterým došlo ke zrušení § 4 zák. č. 116/ 1990 Sb..** Stejnou novelou bylo zrušeno i ustanovení § 11 citovaného zákona, které zrušením § 4 pozbylo na významu.

Uvedenou novelou je v oblasti nájmu nebytových prostor zcela vyloučena ingerence státní správy a místní samosprávy do vlastnických práv osob, které hodlají pronajímat nebytové prostory. Vyloučen je tak přímý i nepřímý vliv veřejné správy na výši nájmu, který je nyní výlučně předmětem dohody účastníků smlouvy.

Pozbyla tak i opora pro případné omezení smluvní volnosti vlastníků nebytových prostorů ohledně toho s kým a za jakých podmínek, resp. zda vůbec uzavřou nájemní smlouvu.

Relativním reziduem ingerence veřejné správy do, práva majitele nemovitosti - pronajimatele nebytového prostoru - je poté již jen právní úprava

podmínek, ze kterých lze nájemní smlouvu ukončit před uplynutím doby na kterou byla sjednána. S novelou zák. č. 116/1991 Sb. provedenou zák. č. 255/2002 Sb. byla odstraněna i poslední možnost veřejnoprávní ingerence do smluvních vztahů, jejichž předmětem je nájem nebytových prostorů, a to zrušením části § 15 odst. 2 citovaného zákona, kde ve větě druhé byla zakotvena podmínka výpovědi nájemní smlouvy v taxativně stanovených případech se souhlasem orgánů obce.

### **II.5.B. Stanovování maximálních cen nájmu**

Úvodem je na místě poznamenat, že v současnosti jsou ceny nájmu jak bytů tak nebytových prostor plně liberalizovány, jediným relativním omezením je obecné ustanovení § 671 odst. 1 OZ, jehož dodržování by mělo být sledováno státní správou na základě zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění. Podle § 15 odst. 3 citovaného zákona jsou porušeny cenové předpisy i tehdy, jestliže je zneužito hospodářské postavení při sjednávání ceny.

#### ***II.5.B.a. Nebytové prostory***

Veřejnoprávní ingerence v oblasti stanovení výše nájmu vztažené na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy spočívala ve stanovení maximální výše nájmu v rozsahu od 96,- Kč do 190,-Kč podle stanoveného charakteru nebytového prostoru.

Toto právo ingerence bylo založeno na zákonu č. 526/1990 Sb. o cenách a na vyhlášce tehdejšího Federálního ministerstva financí č. 526/1990 Sb. o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor a zákonem ČNR č. 265/1991 Sb. o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Cenová regulace byla později v rámci liberalizace společnosti a prohlubování smluvní svobody zrušena vyhláškou Ministerstva financí č. 187/1995 Sb.. Touto právní normou byla odstraněna veřejnoprávní ingerence do nájemních právních vztahů v oblasti sjednání výše nájmu.

Předchozí právní úprava si zachovává, jako úprava hmotněprávní, svůj význam i v současnosti, protože působí na právní vztahy vzniklé před nastolením

liberalizace cen nájmu nebytových prostor. Bez zajímavosti v souvislosti s aplikační praxí není bezesporu ustanovení již zrušené vyhlášky č. 585/1990 Sb., kde zákonodárce při definici způsobu výpočtu maximálního nájemného *expresis verbis* uvádí, že se nájemné z nebytových prostor sjednává bez připočtení cen služeb ( § 1 odst. 1 citované vyhlášky).

### ***II.5.B.b. Nájem bytu***

Výše nájemného byla regulována podzákonými předpisy. Tyto předpisy v rámci své negativní legislativní pravomoci opakovaně zrušil ÚS, naposledy rozhodnutím publikovaným pod č. 84/2004 Sb., takže ke dni zpracování této práce je cena nájmu na území ČR daná pouze rámcem smluvních ujednání mezi účastníky. V podrobnostech je odkazováno na již shora uvedené.

## **II.6. Formy prolongace nájemní smlouvy**

V části osmé, hlavě sedmé, oddílu třetím OZ, je upravena v rámci právní úpravy skončení nájmu **prolongace nájemního vztahu**, ke které, podle dosavadní právní úpravy, může dojít **ve dvou formách**.

**První forma**, zákonodárcem upravená v § 676 odst. 1 OZ, předpokládá aktivní přístup účastníků smlouvy k nájemnímu vztahu a je tedy podmíněna dohodou účastníků o podmínkách dalšího trvání nájemního vztahu, resp. nájemní smlouvy.

**Forma druhá**, upravená v § 676 odst. 2 OZ, je zákonodárcem upravena pro případ pasivity ze strany pronajímatele a jednání nájemce, spočívajícím v dalším užívání pronajaté věci i po dojednaném datu skončení nájmu v původní nájemní smlouvě. Z citovaného ustanovení je nesporné, že užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti u soudu ve lhůtě 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána. Tedy nájem sjednaný na dobu delší jednoho roku se vždy obnovuje na dobu jednoho roku, nájem sjednaný na dobu

kratší vždy na tuto kratší dobu. Aplikaci ust. § 676 odst. 2 OZ nebrání ani skutečnost, že zákonodárce užívá pojem vyklizení nemovitosti, protože obsahem tohoto pojmu je i vyklizení prostorově vymezené části nemovitosti<sup>26</sup>.

U nájmu bytu dochází za určitých podmínek k prolongaci (lépe snad quasiprolongaci) nájemní smlouvy v souvislosti s institutem přechodu nájmu. Tento institut je v současnosti předmětem někdy až bouřlivých diskusí ohledně jeho spravedlnosti vůči pronajímatelům bytů. Zdůrazňováno je zejména hledisko účelovosti jednání osob uplatňujících práva plynoucí z tohoto institutu. Jeho podstatou je, že do nájemního vztahu po zemřelém nájemci vstupují jeho zákonem vyjmenovaní příbuzní, kteří prokáží, že z nájemcem v den jeho smrti žili ve společné domácnosti (§ 115 OZ ), za podmínky, že nemají vlastní byt. Důkazní břemeno prokázání opaku dosud tíží pronajímatele. Obdobným způsobem přechází práv nájmu bytu i na osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého, nebo byly na něj odkázány výživou a to po dobu nejméně tří let a nemají vlastní byt. Důkazní břemeno v případě sporu leží na straně těchto osob.

## II.7. Prolongace nájemní smlouvy - smluvní

K prolongaci nájemního vztahu na základě dohody účastníků dojde na základě oboustranného aktivního přístupu stran smlouvy. Takový přístup je žádoucí z důvodu zachování právní jistoty pronajímatele a nájemce a výrazně podporuje předcházení sporům vyvolaným případnými nejasnostmi ohledně trvání nájemního vztahu, případně jejich soudního řešení, které je pro obě strany , za obvyklého chodu věcí, velmi časově i finančně náročné a do právní moci meritorního rozhodnutí pouze prohlubuje nejistotu ohledně jejich vzájemných práv a povinností.

---

<sup>26</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., ISBN 80-86395-60-X, str.55, z odůvodnění rozsudku NS ze dne 5.2.1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97

Ke smluvní prolongaci nájemního vztahu může dojít prodloužením existující nájemní smlouvy. Uzavření nové nájemní smlouvy by z povahy věci nemohlo být sensu striktu patrně považováno za prolongaci, protože tímto právním úkonem je nepřímou (nicméně fakticky) deklarováno, že původní závazek skončil tak, jak se strany dohodly ve smlouvě jiné.

V poslední větě předchozího odstavce naznačený stav ovšem v žádném případě nevylučuje prolongaci nájemního vztahu v rámci privativní, eventuelně i kumulativní, novace. Tento postup nelze z rámce smluvní prolongace vylučovat. Podle mého názoru není důvod k tomu, aby se v tomto směru kladly jednání stran meze.

## **II.8. Vliv prolongace nájemní smlouvy na vlastnická práva**

**Prolongace nájemní smlouvy, bez ohledu na její formu, z povahy věci v zásadě vylučuje změnu vlastnického práva.** Nájemce je vždy detentorem oprávněným, nicméně tato oprávněná detence je bez vlivu na pronajímatelovo vlastnické právo.

Modelově lze ovšem uvažovat o situaci, kdy vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem jsou dlouhodobě takového charakteru, že výkon práv pronajímatele je dlouhodobě omezován, resp. tato práva nejsou vůbec realizována. Současně nájemce neplní svoje povinnosti z nájemní smlouvy a pronajímatel se plnění těchto povinností nedovolává, v zásadě na svoje práva z různých důvodů rezignuje.

Za těchto okolností může oprávněná držba cizí věci přejít na právní nástupce nájemce, aniž se tito dozvědí o právním důvodu držby. V tomto případě lze z okolností věci dovozovat dobrou víru právních nástupců nájemce ohledně práva vlastnického k původně pronajaté věci. Podle § 130 OZ je oprávněným držitelem ten kdo je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří.

V takovém případě část judikatury (22 Cdo 417/98) zastává názor, že právní titul nemusí objektivně existovat. Postačí *titulus putativus*<sup>27</sup>. Tato problematika se jeví natolik subtilní, že při posuzování vlivu prolongace nájemní smlouvy, v tomto případě patrně výlučně za podmínek uvedených v § 676 odst. 2 OZ, na případný vznik vlastnického práva vydržením je nezbytné posuzovat celou řadu konkrétních okolností konkrétního případu.

Soudní praxe došla k závěru, že právo nájmu není právem věcným, a proto jej nelze vydržet<sup>28</sup>. V rozsudku ze dne 14.2.2000 sp. zn. 26 Cdo 2080/98 NS konstatuje že vydržením bylo a je možné nabývat pouze práva věcná, tedy právo vlastnické a právo odpovídající věcnému břemeni. Právo osobního užívání bytu - právo nájmu - není právem věcným, ale právem smluvním (obligačním) které vydržením vzniknout nemůže. Na základě obsahu citovaného rozhodnutí je na místě učinit závěr, že pokud nelze vydržet právo nájmu, nelze dovodit, že by délka nájmu mohla mít vliv na změnu vlastníka najaté věci.

Nicméně za některých shora uvedených okolností možnost vzniku vlastnického práva v souvislosti s prolongací nájmu nelze zcela jednoznačně vyloučit, a to zejména ve zmíněné souvislosti pasivního přístupu vlastníka najaté věci k předmětu nájmu, resp. k výkonu práv pronajímatele, zejména práva domáhat se placení nájemného. Tyto skutečnosti, v souvislosti s případným účelovým jednáním právního předchůdce faktického nájemce, nicméně osoby, která se na základě jednání svého předchůdce a jeho smluvního partnera může činit závěry o vlastnickém právu k předmětu nájmu, resp. o případném vydržení takového práva, mohou vyvolat ne zcela jednoznačné názory na právní posouzení vzniklé situace co se týče změny vlastnického práva na následkem fakticky trvalé

---

<sup>27)</sup> Jehlička, Oldřich: *Občanský zákoník*, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 455

<sup>28)</sup> Korecká, Věra : *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 18

prolongace nájemní smlouvy za současné pasivity pronajímatele, případně jeho právních předchůdců.

Nelze tudíž jednoznačně vyloučit vznik vlastnického práva za okolností shora popsaných, ale výlučně za podmínky uplynutí časového období v řádech desítek let. Právní nástupci nájemce jsou prokazatelně oprávněnými detentory a při zmíněném účelovém jednání jejich právního předchůdce za současné dlouhotrvající pasivity vlastníka pronajaté věci a jeho právních nástupců lze mít dobrou víru právních nástupců za prokázanou. Tudíž nic nebrání tomu, aby se následkem uplynutí doby mohli právní nástupci původního nájemce dožadovat určení oprávněnosti svého vlastnického práva.

Z povahy věci je ale zcela vyloučeno, aby prolongace nájmu ex lege měla stejné následky mezi původními účastníky nájemní smlouvy. I při pasivitě pronajímatele zde nelze ani okrajově uvažovat o možnosti důkazu dobré víry na straně nájemce.

## II.9. Prolongace nájmu ex lege

Prolongaci nájemní smlouvy ze zákona upravuje § 676 odst. 2 OZ. Je to ustanovení svým způsobem mimořádné, které je jakousi sankcí směřující vůči pronajímateli, kterou má být pronajímatel motivován k tomu, aby se řádně staral o svůj majetek.

Citované ustanovení primárně nemá vliv na změnu vlastnického práva k předmětu nájmu, nicméně po stanovenou dobu omezuje vlastníka ve volné dispozici s tímto předmětem.

**Citované ustanovení zákona zakotvuje nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního obnovení právního vztahu<sup>29</sup>.** Konkludentní obnovení právního vztahu ovšem neznamená obnovení v gramatickém slova

<sup>29)</sup> Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1011



smyslu. Jedná se o vznik právního vztahu nového, za stejných podmínek vztahu předešlého, byť zákonem z hlediska časového modifikovaného.

Titulem právního vztahu následného je původní nájemní smlouva, která vzniká druhý den následující po uplynutí 30 denní doby uvedené v zákoně. Jde tedy o smlouvu novou, která ovšem vzniká po uplynutí shora naznačené doby s účinkem od data skončení nájmu původně sjednaného. Opakování takového obnovení není vyloučeno, není stanoven ani možný počet takových opakování, resp. následných nájemních smluv.

## **II.10. Nájemní smlouva jako závazkový právní vztah**

Nájemní smlouva je svobodný, vážný, určitý a srozumitelný (§ 37 OZ) projev vůle dvou subjektů způsobilých k právním úkonům. Předmětem nájemní smlouvy mohou být věci, práva či jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští ( § 118 odst. 1 OZ ). Předmětem nájemní smlouvy mohou být rovněž byty a nebytové prostory ( § 118 odst. 2 OZ).

Rozsah užívání věci lze stanovit smlouvou , která se podle okolností řídí výlučně OZ (§ 663 a násl. OZ) nebo ObchZ (na základě ust. § 262 odst. 1 ObchZ )

## **II.11. Pojmové znaky nájemní smlouvy**

**Pojem nájemní smlouvy je vymezen několika znaky. Jedná se o přenechání práva užívání nebo braní užitků (přenechání předmětu nájmu do držby), individuální vymezení předmětu nájmu, dočasnost užívání, úplatnost smlouvy.**

**Přenechání práva držby je účelem nájmu<sup>30</sup>.** V tomto znaku se projevuje vlastní účel smluvního ujednání. Pronajímatel z ekonomických důvodů přenechává právo držby jiné osobě, pro kterou je zase ekonomicky výhodnější

---

<sup>30)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 235

pouhá držba věci, než její vlastnictví. Tato skutečnost je ovšem relativizována rozvojem forem nájemních vztahů, resp. rozvojem vztahů ekonomických.

Například u nájmu věci za účelem jejího pozdějšího odkoupení, řečeno dikcí zákona při uzavření kupní smlouvy o koupi najaté věci (§ 489 a násl. ObchZ), je mnohdy obtížné rozlišit, zda jde fakticky o splácení kupní ceny či o pouhý nájem s tím, že za určitých ve smlouvě dohodnutých okolností může vlastnictví věci přejít na nájemce (jak by se podávalo z dikce zákona).

**Individuální identifikace věci**, která je předmětem nájmu je jedním ze základů, na nichž je založeno pojmové vymezení smlouvy o nájmu, resp. nájmu vůbec. Pronajmout nelze zejména věc neidentifikovatelnou a genericky určenou. V takových případech by se jednalo o zcela jiný typ smlouvy, např. o smlouvu o úvěru a pod..

**Dalším atributem předmětu nájmu je jeho nespotřebovatelnost.** Předmět nájmu může být sice opotřebován následkem běžného používání, ale nesmí se jednat o věc primárně určenou ke spotřebování. Zde je na místě konstatovat, že hranice mezi opotřebováním, běžným užíváním a současně životností věci a mezi spotřebovatelností věci jako jejího primárního určení je ne vždy zcela jednoznačná, zejména u dlouhodobých nájmu věcí, kdy z povahy věci je nesporné, že nájemní vztah je zjevně uzavírán na dobu životnosti věci. Řešení této problematiky lze nalézt toliko výkladem podle konkrétních okolností s přihlédnutím k obsahu smlouvy a obvyklé životnosti věci.

**Dočasnost detence je dalším ze základních znaků nájemní smlouvy<sup>31</sup>,** který je opět pouze relativní vzhledem k tomu, že nájemní smlouva může být sjednána jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Zde záleží výlučně na charakteru najaté věci, zda tento znak bude výlučně znakem smlouvy jako takové, či zda životnost věci za obvyklého způsobu užívání není znakem vymezujícím

---

<sup>31)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 235<sup>1</sup>

trvání nájemní smlouvy. Tedy že životnost věci je skutečností vymezující jako zásadní právní skutečnost délku nájemní smlouvy, protože z povahy věci je nesporné, že věc po určité době není způsobilá plnit funkce, které byly základem pro uzavření nájemní smlouvy.

**Úplatnost smlouvy** je dikcí zákona vyjádřena jako nájemné. Nájemné je peněžní plnění, které je ekonomickým základem nájemní smlouvy. Je zpravidla předmětem dohody účastníků smlouvy. Jeho výše nemůže být dotčena právním nástupnictvím na straně účastníků smlouvy, není-li dohodnuto (vzhledem k zásadě smluvní volnosti) jinak. Nájemné se platí sjednaným způsobem, zvláštní ustanovení se týká zemědělských a lesních porostů, kdy, není-li dohodnuto jinak, je zákonem určen termín splátek na 1. dubna a 1. října kalendářního roku (§ 671 odst. 2 OZ). Ohledně výše nájemného zákon (§ 671 odst. 1 OZ) stanoví obecnou směrnici, že výše nájmu má být obvyklá v době uzavření smlouvy, má být přiměřená hodnotě věci a způsobu jejího užívání.

## **II.12. Vznik nájemního právního vztahu**

Nájemní právní vztah vzniká v okamžiku, kdy se smluvní strany dohodnou na základních skutečnostech podmiňujících uzavření takové smlouvy, tedy na tom, že pronajímatel přenechá svůj individuálně určený majetek do detence nájemci za úplatu, na délce nájmu a na výši nájemného, vhodná je také dohoda o způsobu platby nájemného.

Ať již zákon výslovně požaduje písemnou formu (zvláštní formu) smlouvy či nikoliv, je z hlediska právní jistoty účastníků písemná forma nejvhodnější. Kromě zmíněné právní jistoty posiluje procesní postavení účastníků při případném sporu o plnění ze smlouvy, protože podstatné okolnosti uzavření smlouvy není třeba dokazovat, zejména pokud pravost soudu předloženého vyhotovení smlouvy není zpochybňována.

Jak již bylo naznačeno výše, možnou formou vzniku nájmu jsou důvody uvedené v § 676 OZ . Tato forma vzniku nájmu je jakýmsi mementem pro vlastníky – pronajímatele - v případech, kdy mají zájem na ukončení dosavadního nájemního vztahu a je projevem působení zásady *vigilantibus iura scripta sunt* („právo je psané pro bdělé“) v OZ.

## II.13. Obecný obsah nájemní smlouvy, její neplatnost

Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy jsou obsahem smluvního závazku. Pro obsah nájemního vztahu je poté rozhodující nájemní smlouva<sup>32</sup> (její obsah). Obecný obsah nájemní smlouvy se řídí ust. § 39 OZ<sup>33</sup>, který stanoví obecné podmínky neplatnosti smlouvy, a to rozpor s dobrými mravy, obcházení zákona a rozpor se zákonem.

Podle rozhodnutí publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. R 33/1975 je třeba za absolutně neplatnou považovat i smlouvu bez ohledu na to, zda účastníci smlouvy o důvodech neplatnosti věděli. Podle rozhodnutí publikovaného ve stejné sbírce pod č. 35/1975 je od počátku neplatná smlouva, která svým obsahem a účelem odporuje zákonu, obchází jej, nebo se přičí dobrým mravům<sup>34</sup>. Z toho plyne, že vzájemné stanovení práv a povinností musí být vyvážené, plnění jedné smluvní strany nesmí být v hrubém nepoměru k plnění poskytovanému protistranou. V tomto ohledu lze uvažovat i o použití závěrů NS ČR vyslovené v rozsudku vydaném pod. sp. zn. 22 Cdo 1993/2001 uveřejněném v Souboru rozhodnutí tohoto soudu ve svazku 25/2004 - C 1829, kde NS došel k závěru, že smlouvy, kde jedna smluvní strana uzavře zneužívajíc něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo rozrušení, přičemž sobě či jinému dá slíbit plnění,

---

<sup>32)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 237

<sup>33)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 237

<sup>34)</sup> Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník , Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 235

jehož hodnota je vzhledem k hodnotě protiplnění v hrubém nepoměru, za neplatné<sup>35</sup>.

Pojmové vymezení dobrých mravů mnohdy může činit při aplikaci výkladové potíže vzhledem k tomu, že společnost je bohatě stratifikována, a každá společenská strata má jak jiný hodnotový žebříček, tak jiný úhel pohledu na pojem spravedlnost ve vztahu k členům ostatních společenských vrstev.

NS se v rozhodnutí publikovaném ve Sbírce rozhodnutí NS vydávané vydavatelstvím C.H.Beck pod č. 26 - C 2024 pokusil definovat pojem dobré mravy jako souhrn společenských, kulturních a právních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.

Z posledně uvedené definice dobrých mravů je nadevše patrná aplikační složitost uvedeného pojmu. Není zřejmé, jak soud při její aplikaci bude zjišťovat mínění převážné části společnosti, když k tomu nemá žádné procesní nástroje, ale ani žádné oprávnění. Ze shora uvedeného je patrné, že otázka dobrých mravů při posuzování obsahu nájemní smlouvy je problematika velice subtilní a těžko uchopitelná, a v praxi je při sporech o práva a povinnosti z nájemní smlouvy aplikace ust. § 39 OZ jednou z nejnáročnějších částí rozhodovacího procesu.

## II.14. Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy

Uzavřením nájemní smlouvy vznikají účastníkům smlouvy vzájemná práva a povinnosti, kdy každé právo jednoho účastníka má zpravidla odraz v povinnosti účastníka druhého. Jako příklad je možné uvést právo pronajímatele na to, aby mu nájemce řádně a včas platil nájemné, čemuž odpovídá povinnosti nájemce nájemné za týchž podmínek, tedy řádně a včas, pronajímateli platit.

---

<sup>35)</sup> Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 234

## **II.14. A Obecná práva pronajímatele**

Za **základní a nejvýznamnější právo pronajímatele** lze zařadit nárok na řádné a včasné placení nájemného. Tento význam placení nájemného je odvozován z ekonomické podstaty tohoto právního vztahu, jehož základem je právě zájem pronajímatele na hospodárném a ekonomicky efektivním využívání předmětu nájmu.

**Konkrétní práva pronajímatele** jsou upravena v § 663 a násl. OZ. Mezi základní povinnosti pronajímatele patří umožnit, aby nájemce ve sjednaném rozsahu věc užíval, případně z ní bral užitky, věc musí být předána ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání (§ 663, 664 OZ). Není-li způsob užívání dohodnut, platí, že stav předávané věci musí odpovídat stavu nezbytnému k obvyklému užívání.

**Pronajímatel má poté celou řadu práv**, zejména odstoupit od smlouvy pokud nájemce předá věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (§ 666 odst. 2 OZ), odstoupit od smlouvy hrozí-li v důsledku změn prováděných na věci nájemcem bez souhlasu pronajímatele škoda (§ 667 odst. 2 druhá věta OZ), pronajímatel má nárok na náhradu škody vyvolané prodlením nájemce při oznamování potřeb oprav, které provádí pronajímatel (§ 667 odst. 1 OZ), provést opravu a údržbu věci (§ 668 odst. 2 OZ), požadovat řádné užívání předmětu nájmu (§ 665 odst. 1 věta první OZ ), požadovat řádné vrácení předmětu nájmu po skončení nájemní smlouvy, udělovat souhlas se změnami pronajaté věci (§ 667 odst. 1 OZ), vypovědět za zákonem stanovených podmínek nájemní smlouvu (zákonem stanovené podmínky se částečně liší podle předmětu nájmu - např. byt - věc movitá), zřídit zákonné zástavní právo k movitým věcem, které patří nájemci za účelem zajištění nájemného (§ 672 odst. 1 OZ). Toto zákonné zástavní právo má omezení odpovídající omezení odpovídající omezením pro soupis při výkonu rozhodnutí. K uvedeným věcem má pronajímatel i tzv. retenční právo upravené v § 672 odst. 2 věta druhá OZ, které je omezeno lhůtou 8 dnů, po jejímž uplynutí zaniká.

## **II. 14 B Obecné povinnosti pronajímatele**

Mezi **významné povinnosti pronajímatele** patří udržování pronajaté věci ve stavu způsobilém jejímu smlouvenému, případně obvyklému užívání po celou dobu trvání nájmu na svůj náklad<sup>36</sup>, opravovat věc ve smlouvou stanoveném rozsahu nebo bez zbytečného odkladu opravu obstarat. Pronajímatel je povinen započítat si ke svojí tíži náklady ušetřené následkem toho, že nájemce mohl užívat věc pouze v omezeném rozsahu následkem zanedbání povinností pronajímatele.

## **II.14. C Obecné povinnosti nájemce**

**Povinnosti nájemce** jsou upraveny v § 665 odst. 2 a násl. OZ. Především se jedná o řádné placení nájemného. Řádným placením nájemného se rozumí placení nájmu v dohodnutých (případně zákonem stanovených) termínech ve smlouvě stanovené výši. Nájemce je dále povinen pronajatou věc náležitě užívat k ke stanovenému či obvyklému účelu, pokud tak stanoví smlouva je povinen věc i pojistit (např. některé nájmy motorových vozidel - povinné pojištění odpovědnosti za škody).

Pro případ, že nájemce hodlá provádět na věci změny nebo opravy nad rámec zákonem či smlouvou stanovený, je povinen včas o tom informovat pronajímatele a vyčkat jeho souhlasu. Bez tohoto souhlasu je provádění změn na pronajaté věci vyloučeno. Povinnost k náhradě majetkové újmy provedením změn, které hodnotu věci nezmenší je z povahy věci vyloučena. Tímto ale není vyloučeno ukončení nájmu ze strany pronajímatele, přičemž pronajímatel naopak bude povinen nahradit nájemci majetkovou hodnotu kterou získal nepovoleným provedením změn na předmětu nájmu.

Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav, v případě, že náklady na tyto opravy jdou na vrub pronajímatele (§ 668

---

<sup>36)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 238

OZ). Zanedbání této povinnosti zakládá odpovědnost nájemce za případnou majetkovou újmu.

Nájemce je poté povinen o předmět nájmu náležitě pečovat, tj. s péčí řádného hospodáře, což je preventivní povinnost nájemce k zabránění vzniku škody na předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet omezení v rozsahu provádění nezbytných oprav a údržby předmětu nájmu (§ 668 odst. 2 OZ).

Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vrátit způsobem dohodnutým ve smlouvě, ve stavu odpovídajícím dohodnutému způsobu používání a délce nájmu, případně ve stavu v jakém byl převzat s ohledem na obvyklý způsob užívání.

Pokud nájemce provede změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc do původního stavu. Jak bylo uvedeno shora, spor může nastat v případě, kdy bez souhlasu pronajímatele došlo k faktickému zhodnocení věci a pronajímatel přesto trvá na uvedení v předešlý stav. Zde bude patrně na místě posuzovat oprávněnost takového požadavku pronajímatele z hlediska dobrých mravů a zvažovat všechny okolnosti věci rovněž z pohledu šikanozního výkonu práva.

#### **II.14 D. Obecná práva nájemce**

**Právem nájemce** je řádné předání věci ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání, její řádné a nerušené užívání. Relativní rušení držby vymezuje zákon pro případ oprav a udržování věci, ke kterému je povinen pronajímatel.

Právem nájemce je i dát věc do podnájmu, ale pouze v případě, že tak stanoví nájemní smlouva. Nájemce má nárok na náhradu nákladů vynaložených na opravy a údržbu věci, které měl provést pronajímatel. Rovněž tak má nárok na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení věci pro případ, že ke zhodnocení



dal pronajímatel souhlas, ale již se smluvně nezavázal k náhradě vynaložených nákladů.

Právním nájemce je neplatit nájemné pokud nemůže předmět nájmu používat sjednaným způsobem pro vady věci, které sám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nevyvolal. Pokud mohl předmět nájmu užívat bez vlastního zavinění pouze omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu na nájemném.

Podle § 680 OZ se může nájemce zprostit svých závazků vůči právnímu předchůdci pronajímatele jakmile mu nástupnictví bylo prokázáno nebo oznámeno. Při změně vlastníka předmětu nájmu může nájemce rovněž vypovědět nájemní smlouvu. S právem na nerušenou drbu předmětu nájmu souvisí i právo nájemce věci nemovité uvedené v § 681 OZ, zajišťující takovému nájemci nerušenou držbu po dobu výpovědní lhůty, kdy nesmí být prohlídkami nových zájemců o nájem v přítomnosti pronajímatele zbytečně obtěžován. Pojem zbytečné obtěžování je poněkud vágní, z povahy věci se bude jednat o nepřiměřený zásah do soukromí (zejména u nájmu bytu). V případě sporu se bude zpravidla vycházet z ust. § 3 odst. 1 OZ o dobrých mravech<sup>37</sup>.

## II.15. Nájemné

**Nájemné je peněžní částka představující cenu držby za určitou časovou jednotku zpravidla sjednaná ve smlouvě co do data jednotlivých plnění a co do její výše. Není-li sjednána výše nájemného platí se ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím na hodnotu předmětu nájmu a způsob užívání (§ 671 OZ).**

**Termín splátek nájemného** se může měnit v závislosti na předmětu nájmu. Platí se buď za určité období dopředu, nebo pozadu. V souvislosti s placením nájemného zákon upravuje zástavní právo pro zajištění zaplacení

---

<sup>37)</sup> Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1015

dlužného nájemného k movitým věcem nájemce. Na výši nájemného pak mohou mít vliv vady předmětu nájmu nezpůsobené nájemcem, nebo nemožnost užívání, ke které došlo taktéž bez zavinění nájemce.

## II.16. Podnájem

**Obecná úprava podnájmu je upravena v § 666 OZ.** Podnájem předmětu nájmu je přenechání předmětu nájmu dalšímu subjektu **se souhlasem**, byť konkludentním, projeveným absencí podmínky souhlasu ve smlouvě, **pronajímatele**. Souhlas pronajímatele se tedy v takových případech finguje (§ 666 odst. 1 OZ).

Přenechání předmětu nájmu do podnájmu **bez souhlasu** požadovaného ve smlouvě je deliktem, který zakládá právo odstoupení od nájemní smlouvy (§ 666 odst. 2 OZ ), případně též vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v ceně podnájmu, pokud podnájem trval právně významnou dobu.

Jak shora uvedeno zákonným základem pro přenechání předmětu nájmu do podnájmu je buď fikce souhlasu pronajímatele nebo výslovný souhlas pronajímatele obsažený v nájemní smlouvě. Podnájem je vztahem akcesorickým<sup>38</sup>, závislým na vztahu hlavním, tedy na nájemním vztahu. Tato skutečnost se projevuje například v tom, že podnájem je časově omezen trváním nájmu.

Stranami smlouvy jsou nájemce a podnájemce, odpovědnost za újmy způsobené jednáním podnájemce nese nájemce a odpovídá za ně přímo pronajímateli. Forma souhlasu s podnájemem je písemná pouze v případě podnájmu bytu. Podnájem vzniká uzavřením podnájemní smlouvy při splnění obecných požadavků pro vznik smlouvy.

---

<sup>38)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 241

## II.17. Skončení nájmu

**Důvody skončení nájemního právního vztahu** jsou zákonem taxativně stanoveny. Jedná se o **uplynutí doby, dohodu, výpověď, zničení předmětu nájmu, odstoupení od smlouvy a splnutí.**

Jako každá jiná smlouva může i nájemní smlouva skončit **uplynutím doby** na kterou je sjednána. Z povahy věci plyne, že takto může skončit výlučně nájemní smlouvy sjednaná na dobu určitou. U smlouvy na dobu určitou zákonodárce upravuje v § 676 odst. 2 OZ upravuje fikci prodloužení nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou v případě pasivity pronajímatele, případně jeho konkludentního souhlasu s prodloužením smlouvy za dosavadních podmínek.

**Skončení nájemní smlouvy dohodou** je projevem smluvní volnosti stran. Písemná forma je požadována pouze byla-li pro tento případ sjednána. Naproti tomu **výpověď** je jednostranný právní úkon jedné ze smluvních stran, kterým dává najevo, že v nájemním vztahu nehodlá pokračovat. Tato forma skončení nájemního právního vztahu přichází v úvahu zejména u smluv na dobu neurčitou.

Výpovědní lhůta je v závislosti na předmětu nájmu v zásadě tříměsíční, počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní lhůtu lze rovněž stanovit dohodou v nájemní smlouvě, resp. jejím dodatkem.

**Odstoupení od smlouvy** je jednostranný právní úkon učiněný pronajímatelem či nájemcem na základě zákonem taxativně vyjmenovaných důvodů. Smluvní ujednání o důvodech k odstoupení od nájemní smlouvy nelze vyloučit. Práva odstoupit od smlouvy se ale nelze předem platně vzdát (§ 574 odst. 2 OZ). Institut odstoupení od nájemní smlouvy zajišťuje ochranu práv účastníků smlouvy v případech závažných zásahů do jejich práv. Tyto zásahy jsou definovány vždy ve vztahu k jejich postavení v právním vztahu.

**Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit** z důvodů uvedených v § 679 odst. 1, 2 OZ, tedy v případě, že pronajatá věc je předána ve stavu nezpůsobilém k dohodnutému užívání, případně k užívání obvyklému, předmět nájmu se během trvání nájemního vztahu bez zavinění nájemce stane neupotřebitelným, nájemci je odňata taková část věci, že takovým odnětím je zmařen účel smlouvy . V posledně jmenovaném případě je na místě podotknout, že odnětí věci nemusí vykonat pronajímatel, ale kterákoliv osoba, a to i deliktním jednáním.

Dalším důvodem k odstoupení od nájemní smlouvy nájemcem je, že pronajaté místnosti, ve kterých se mají zdržovat lidé (tedy nejen prostory stavebně určené k bydlení) jsou zdravotně závadné, a to i tehdy, jestliže o této skutečnosti nájemce věděl v době uzavření nájemní smlouvy.

Důvodem k odstoupení od smlouvy nájemcem je i situace, kdy k předmětu nájmu uplatňují třetí osoby práva neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené době neučiní účinná opatření k odstranění tohoto stavu.

**Pronajímatel může od nájemní smlouvy odstoupit** kdykoliv během trvání nájemního vztahu, je-li zjištěno, že nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu užívá způsobem byť jen hrozícím značnou majetkovou újmu na předmětu nájmu, nebo že takové užívání strpí.

Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, je důvodem k odstoupení od nájemní smlouvy i stav, kdy nájemce i přes upomínku nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, je-li doba neplacení nájmu kratší tří měsíců , tak do tří měsíců.

V případě , kdy nájemce i přes písemnou výstrahu pronajatou věc užívá tak, že pronajímateli vzniká či hrozí značná škoda se v praxi vyskytly dva názory v otázce, zda lze toto obecné ustanovení (§ 679 odst. 3 OZ) vztáhnout i na nájem

bytu<sup>39</sup>. Jeden názor se přiklání k tomu, že ohledně nájmu bytu jsou v § 711 OZ upraveny zvláštní výpovědní důvody, a proto toto obecné ustanovení nelze na nájem bytu vztáhnout. Názor druhý zastává stanovisko, že § 679 OZ je ustanovením obecným a speciální úprava výpovědních důvodů uvedená v § 711 OZ nebrání aplikaci ust. § 679. Druhý právní názor rovněž argumentuje tím, že v obou ustanoveních jsou upraveny zcela rozdílné právní instituty, když § 679 OZ upravuje podmínky pro odstoupení od nájemní smlouvy, zatímco § 711 upravuje institut výpovědních důvodů<sup>40</sup>.

Nelze než učinit závěr, že právo odstoupit od smlouvy a právo vypovědět nájemní smlouvu nejsou srovnatelná a nemůže mezi nimi být vztah speciality. Právo pronajímatele odstoupit od smlouvy nelze potlačit existencí specifických důvodů k přivolení k výpovědi z nájmu.

Poslední právní skutečností zakládající skončení nájmu je **splynutí pronajímatele a nájemce v jeden subjekt**. V tomto případě nájem končí okamžikem, kdy na nájemce přešlo vlastnické právo k předmětu nájmu. Jsou to typicky situace kdy se pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu dohodne o uzavření kupní smlouvy s dosavadním nájemcem, nebo využije-li účastník smlouvy o koupi věci najaté svoje oprávnění učinit právní úkon, kterým na něho přechází vlastnické právo k věci najaté.

## **Kapitola III**

### **Nájem a podnájem bytu**

#### **III.1. Nájem bytu**

Nájem bytu je zvláštní právní institut, který je projevem již tradiční pozornosti věnované českým právem ochraně nájemního bydlení. Důvody této

<sup>39</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1013

<sup>40</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1013

zvláštní pozornosti věnované zákonodárcem této oblasti práva jsou patrně sociálně politické a jejich rozbor jde nad rámec zaměření této práce.

Z hlediska práva se jedná o zvláštní úpravu nájemního právního vztahu se specifickým předmětem nájmu, a to bytu jako prostoru pod společným uzavřením, který svým stavebně-technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení<sup>41</sup>. Pro posouzení zda je předmět nájmu bytem či nikoliv je rozhodný stav při kolaudaci (prováděné stavebním úřadem). Faktický způsob užívání před vznikem nájmu je bez právního významu. Bez významu při uzavírání nájemní smlouvy není ani to, že společné prostory v domě (chodby, výtah), pokud jsou využívány i dalšími nájemci, nelze pronajmout jako byt<sup>42</sup>. V takovém případě by byla nájemní smlouva neplatná. Rovněž by byla neplatná nájemní smlouva, kterou by jako byt byly pronajaty prostory, které nejsou určeny k bydlení (podle platného kolaudačního rozhodnutí).

### III.2. Prameny právní úpravy nájmu bytu

Zvláštními prameny právní úpravy týkajícími se výhradně nájmu bytu jsou ust. § 685 a násl. OZ, obsažená v části osmé hlavě sedmé oddílu čtvrtém citovaného zákona.

Dalším pramenem právní úpravy nájmu bytu je **zákon č. 102/1992 Sb.** ve znění pozdějších novel, kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb. a kterým se mění a upravuje občanský zákoník. Tento zákon blíže upravuje kromě jiného působnost obcí při zajišťování bytové náhrady, stanovuje působnost místní správy (pověřených obecních úřadů) k provádění některých ustanovení OZ. Konkrétně se jedná o zmocnění k rozhodnutí o předběžném zákazu do pokojného stavu a uložení povinnosti k obnovení předešlého stavu. Rovněž upravuje rozdělení jednolitých bytů do několika

---

<sup>41</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1017

<sup>42</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str.1017

kategorií. Rozhodujícím kritériem je osoba nájemce, ať již z hlediska jí vykonávané práce, nebo jejího zdravotního stavu.

Podzákonou právní normou ovlivňující posuzování některých aspektů právních vztahů, jejichž předmětem je byt, je **vládní nařízení č. 258/1998 Sb.**

Jak již bylo shora naznačeno, je při posuzování vztahu mezi obecnými a speciálními ustanoveními právních norem týkajících nájmu a nájmu bytu vycházet z obsahu jednotlivých částí zákona. Pokud obecná úprava obsahuje institut, který úprava speciální, týkající se výlučně nájmu bytu, neobsahuje, je na místě použít pro právní hodnocení věci institut obecný, nikoliv použít argumentaci, že v případě že zvláštní ustanovení o nájmu bytu nějaký institut neobsahují, nelze ho na právní posouzení okolností nájmu bytu vztáhnout. Jedná se například o právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy podle § 679 odst. 3 OZ.

### **III.3. Pojem a funkce nájmu bytu a nájemní smlouvy**

**Bytem je místnost nebo jejich soubor, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.** OZ byt označuje za samostatný předmět občanskoprávních vztahů<sup>43</sup>. Rozhodující pro posouzení zda jde o byt či nikoliv je pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o povolení k užívání stavby (kolaudační rozhodnutí), které je pro případné posouzení právního stavu podstatné. V této otázce se právní praxe v zásadě neliší, a to jak v literatuře, tak v praxi rozhodovací.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 6

<sup>44</sup>) např. Fiala, Josef : Vlastnictví a nájem bytů, Linde a.s. Praha 2005, (ISBN 80-7201-511-7), str.98, Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 6, dále rozhodnutí NS ČR ze dne 22.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97, podle kterého se předpokládá vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 OZ výlučně na základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o schválení předmětu nájmu - bytu - k trvalému bydlení.

Podle odůvodnění rozhodnutí NS ze dne 29.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 400/2000 je bytem místnost (soubor místností), která je rozhodnutím stavebního úřadu určena k trvalému bydlení. Rozhodující pro posouzení zda se jedná o byt je právní stav založený rozhodnutím o povolení k užívání stavby podle § 76 odst. 1 stavebního zákona. Bylo-li takto rozhodnuto co je bytem, je třeba z takového rozhodnutí nadále vycházet<sup>45</sup>.

V rozhodovací praxi ohledně posouzení právní skutečnosti, zda předmět nájmu je bytem, je dále významné rozhodnutí NS ze dne 29.5.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, v němž NS došel k závěru, že pro posouzení, zda předmětem nájmu je bytem či nikoliv jsou rozhodná pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu, nikoliv faktický způsob jejich užívání. Ústavní soud ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí NS odmítl usnesením ze dne 7.1.2002 sp. zn. IV. ÚS 611/01. Judikatura NS se tak v tomto směru ustálila. Zde je odkazováno na rozhodnutí publikované ve Sbírce rozhodnutí pod č. R 90/2003.

**Zákon č. 102/1992 Sb. kategorizuje byty na byty služební, zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení**, jejichž další rozlišení je uvedené v § 9 a 10 citovaného zákona. **Služebními byty** jsou byty v domech a jiných objektech pokud jsou určeny k bydlení osob, které v těchto bytech mají bydlet ze služebních důvodů, aby nebyl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon zaměstnání takových osob.

Dalším druhem služebního bytu je byt ve vlastnictví nebo nájmu fyzických a právnických osob sloužící k ubytování jejich zaměstnanců. Nájemní smlouvu, jejímž předmětem jsou dva posledně uvedené typy bytů lze uzavřít pouze pokud se zaměstnanec zavázal vykonávat práce na které je nájem bytu vázán.

---

<sup>45</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 7



Služebním bytem je i byt v domě určeném výhradně k ubytování zaměstnanců ozbrojených složek. Zvláštní kategorií jsou byty s přechodně služebním charakterem (§ 8 zák.č. 102/1992 Sb.). Jsou to byty v domech ve vlastnictví státu nebo obcí, které získaly ozbrojené složky ze státní výstavby pro ubytování svých zaměstnanců. Pokud byl nájemce ke dni nabytí účinnosti zákona č. 102/1992 Sb., tedy ke dni 5.3.1992, příslušníkem či zaměstnancem ozbrojených sil, ztrácí takový byt charakter služebního bytu dnem, kdy nájemce přestal vykonávat práci pro ozbrojené složky, nebo dnem, kdy se tento byt stal předmětem nájemní smlouvy uzavřené jinou osobou.

NS ve svém rozhodnutí ze dne 20.9.2000 pod sp. zn. 26 Cdo 1972/99 došel k závěru, že byty uvedené v § 8 zákona č. 102/1992 Sb. ztrácejí charakter služebního bytu pouze v případě, kdy nová nájemní smlouva je uzavřena s osobou odlišnou od v tomto ustanovení jmenovaných osob. Pouze v takovém případě ztrácí služební byt charakter služebního bytu pokud je uzavřena nová nájemní smlouva. K tomuto závěru soud došel logickým a jazykovým výkladem ust. § 8 zákona č. 102/1992 Sb.<sup>46</sup>

**Byty zvláštního určení** jsou potom byty zvláště upravené pro osoby tělesně postižené. Nájemní smlouvu lze v těchto případech uzavřít pouze na základě písemného doporučení toho kdo takový byt zřídil, nebo k jeho zřízení přispěl. Pokud je byt výhradně ve vlastnictví státu, lze nájemní smlouvu uzavřít pouze na doporučení příslušného Okresního, nebo jemu na roveň postaveného, úřadu.

**Byty v domech zvláštního určení** podle § 10 zákona č. 102/1992 Sb. jsou byty s pečovatelskou službou a byty v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. I v tomto případě je uzavření nájemní smlouvy podmíněno písemným souhlasem toho, kdo takový byt nebo dům zřídil nebo k

---

<sup>46</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 12

jeho zřízení přispěl. Je-li dům nebo byt ve vlastnictví zřízen ze státních prostředků, nebo na jeho zřízení stát přispěl, lze nájemní smlouvu uzavřít výlučně na základě písemného doporučení příslušného Okresního, nebo na jeho roveň postaveného, úřadu.

**Pojmovými znaky nájemní smlouvy jsou přenechání bytu do detence, specifikace bytu a jeho příslušenství, dočasnost a úplatnost<sup>47</sup>.** Funkcí nájemní smlouvy je uspokojení základních potřeb člověka, uspokojení potřeby důstojného bydlení, přičemž v pojmu důstojnost je zahrnut i pojem hygienická nezávadnost.

Nájem bytu je nájem chráněný. Ochrana nájmu spočívá podle platné legislativy v taxativním stanovení výpovědních důvodů v § 711 OZ. Tato ochrana je navíc posílena podmíněním výpovědi souhlasem soudu. Za ochranu lze považovat i ustanovení na ochranu dalšího osudu osoby, které byla dána výpověď uvedená v ust. § 712 OZ, který stanoví podmínky, za kterých náleží bývalému nájemci přiměřený náhradní byt, náhradní byt případně zajištění přístřeší.

### **III.4. Byty v domech vlastněných družstvy**

Zvláštním druhem bytu je byt pronajímaný družstvy jejich členům. Zde zákonná ustanovení o nájmu modifikují stanovy družstva (§ 221 a násl. ObchZ ), o jejichž obsahu rozhoduje nejvyšší orgán družstva, a to je členská schůze. Nejčastěji se taková modifikace projevuje v oblasti výše nájmu, výše úhrady za placení služeb spojených s užíváním bytu a rozsahu oprav v bytě, jejichž náklady jsou k tíži nájemce. Určitá modifikace existuje i pro případ úmrtí nájemce, nebo jednoho ze společných nájemců, kdy nájem v zásadě sleduje přechod členského podílu v družstvu.

Konečně je třeba zmínit, že judikatura (rozhodnutí publikované pod č. R 12/2001) dospěla k závěru, že tzv. družstvy bytovými jsou i družstva, která založili

---

<sup>47)</sup> Knapp, V.: ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-36-7), str. 245

nájemníci bytů v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů<sup>48</sup>, protože jsou to subjekty založené k uspokojování bytových potřeb svých členů.

### III.5. Vznik nájmu bytu a obsah nájemní smlouvy

**Nájem bytu vzniká až na výjimky, které budou zmíněny níže, uzavřením nájemní smlouvy (ex contractu) mezi pronajímatelem a nájemcem.** Obsah smlouvy je upraven zákonem stejně jako její forma. Nedostatek formy či obsahu vyvolávají neplatnost smlouvy ( § 685 OZ).

Zvláštní zákon stanovuje, co se rozumí bytem služebním, bytem v domě zvláštního určení , bytem zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu k těmto bytům. Zvláštním zákonem je již citovaný zákon č. 102/1992 Sb.. Nedodržení zákonem stanovených podmínek pro uzavření nájemní smlouvy vyvolává neplatnost smlouvy, a to zjevně od samého počátku.

Nájem může být sjednán jako nájem jedné osoby, nebo jako společný nájem více osob ( § 700 a násl. OZ). Od takové formy nájmu je nutné odlišit společný nájem bytu manžely ( § 703 a násl. OZ ). U družstevního bytu může společný nájem vzniknout výlučně pouze mezi manžely ( § 700 odst. 3 OZ ). Z ust. § 7 odst. 2, § 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. a contrario plyne, že společný nájem bytu manžely nemůže vzniknout v případech, kdy manžel nájemce nesplňuje předpoklady pro uzavření nájemní smlouvy<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 11

<sup>49</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 54 - citováno z R 59/67 - a contrario - nezaujmá-li nájemní smlouva ke služebnímu bytu, užívá osoba spolubydlící byt na základě této smlouvy i v případě, že nájemce byt opustí, pokud i nadále vykonává práce specifikované v nájemní smlouvě. Z toho je dovozováno, že v bytech uvedených v § 9 a 10 zákona č. 102/1992 Sb. se na osoby spolubydlící, včetně manželů nesplňujících podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, nemůže vztahovat ust. § 703 a násl. OZ, tedy že k bytům uvedeným v § 9 a 10 citovaného zákona z povahy věci nemůže vzniknout společný nájem manželů ve smyslu ust. § 703 a násl. OZ.

Nájemní smlouvy musí ze zákona (§ 685 a násl. OZ) obsahovat několik zákonem určených právních skutečností (**essentialia negotii**). Označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a ceny úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (např. platby za odvoz odpadků)<sup>50</sup>.

Dohoda o termínu splatnosti nájemného a forma plateb je **accidentia negotii**, nicméně pro právní jistotu účastníků, stejně tak pro případný spor ohledně termínu placení nájmu, je na místě tuto dohodu pojmout do obsahu nájemní smlouvy.

**Nájemní smlouva musí vykazovat i obecné atributy smlouvy jako je svoboda učiněného úkonu, jeho vážnost, srozumitelnost a určitost.** Absence některého z těchto atributů činí nájemní smlouvu absolutně neplatnou.

Z hlediska vůle účastníka smlouvy je svým projevem určitá, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná, může-li typický účastník tuto vůli bez rozumových pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat<sup>51</sup>.

I nájemní smlouva může být pro nesrozumitelnost některých jejích částí neplatná, ale pouze částečně, nikoliv jako celek. Typicky by mohlo jít o ustanovení týkající se ujednání o délce nájmu. Vztahují-li se důvody neplatnosti smlouvy o nájmu na část smlouvy, je neplatná pouze tato část<sup>52</sup>. K tomuto problému vyjádřil svoje stanovisko NS v rozhodnutí ze dne 9.4.2002 sp. zn. 26 Cdo 379/2001, když v odůvodnění rozsudku konstatoval, že část smlouvy, která může samostatně obstát je ve smyslu § 41 OZ obsahově oddělitelná. V konkrétním

---

<sup>50</sup>) Fiala, Josef : Vlastnictví a nájem bytů, Linde a.s. Praha 2005, (ISBN 80-7201-511-7), str. 101, autorka ke srovnání uvádí též rozsudek NS ČR ze dne 25.1.2001 sp. zn. 26 Cdo 2848/99

<sup>51</sup>) Fiala, Josef : Vlastnictví a nájem bytů, Linde a.s. Praha 2005, (ISBN 80-7201-511-7), str. 101, autorka zde rovněž odkazuje na rozhodnutí NS ČR ze dne 18.4.1996, sp. zn. 3 Cdon 1032/96

<sup>52</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 20

případě šlo o spor ohledně trvání nájemní smlouvy, kdy NS posuzoval obsah smlouvy podle vůle účastníků, z nichž jeden tvrdil, že šlo o smlouvu, která ze smlouvy na dobu určitou byla modifikována ve smlouvu na dobu neurčitou. NS konstatoval, že při uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, obsahující nejasné ustanovení o možnostech jejích prodloužení na dobu neurčitou nezpůsobuje její neplatnost jako celku z důvodu neurčitosti její oddělitelné části.

**Nájem bytu může vzniknout rovněž ex lege, tedy ze zákonem stanovených důvodů, nebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu (ex constitutio).** Tyto důvody jsou uvedeny v § 704 a násl. OZ. Jsou to speciální tituly pro vznik nájmu, které se vztahují pouze k nájmu bytu.

**§ 704 OZ upravuje vznik nájmu bytu manžely.** Pokud se za trvání manželství manželé společně, nebo pouze jeden z nich, stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Podle shora uvedeného názoru autorky této práce společný nájem manželů ve smyslu § 703 odst. 1 OZ je vyloučen u bytů uvedených v § 7, 9 a 10 zákona č. 102/1992, protože takto nastalý stav by byl pojmově vyloučen, když nájemcem bytu podle citovaných ustanovení mohou být osoby zcela jednoznačně zákonem identifikované. Manželé takovýchto osob, pokud nesplňují zákonem stanovená kritéria, mohou být osobami spolubydlícími<sup>53</sup>.

Ohledně vzniku společného nájmu manžely posledně citovaný zdroj prezentuje právní názor, že společný nájem manžely ke služebnímu bytu nevzniká ani tehdy, pokud oba manželé samostatně splňují kritéria pro uzavření nájemní smlouvy. K takovému typu bytu a zjevně i ke všem bytům vymezeným zákonem č. 102/1992 Sb. může vzniknout toliko nájem společný, byť jsou společní nájemci manželé.

---

<sup>53</sup>) obdobně viz Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1036

Zvláštní úprava se týká vzniku nájmu k bytu družstevnímu. Podle § 703 odst. 2 OZ vznikne-li za trvání manželství jednomu z manželů právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (a taková smlouva je uzavřena), vznikne společný nájem bytu, který se váže i ke vzniku společného členství manželů v družstvu, se kterým byla nájemní smlouva uzavřena.

Specifické v tomto případě je, že ke vzniku společného nájmu manžely není třeba společného úkonu manželů, ani souhlasu druhého manžela, ač se nejedná o běžný úkon při správě majetku. Z takové smlouvy jsou oba manželé povinni společně a nerozdílně<sup>54</sup>.

**Společný nájem manžely vzniká i v případě, že se stal jeden z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství (§704 odst. 1 OZ).** Společný nájem takto vzniká dnem uzavření sňatku. Stejná právní úprava platí i v případě vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem je byt družstevní.

**Ex constitutio vzniká nájem bytu na základě pravomocného rozhodnutí soudu v případě, kdy se bývalí manželé po rozvodu nedohodnou, který z nich bude nadále nájemcem bytu,** ke kterému měli do pravomocného rozhodnutí soudu o rozvedení manželství společný nájem manželů. Na návrh jednoho z nich soud určí, který z nich bude nadále výlučným nájemcem (§ 705 odst. 1 OZ).

Obdobně vznikne výlučné právo nájmu i v případě rozvodu manželů, kteří měli společný nájem k družstevnímu bytu, pokud společný nájem vznikl na základě vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy jednomu z manželů za trvání manželství (§ 705 odst.2).

---

<sup>54</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1035

Významnou podmínkou pro vznik společného nájmu manžely je ustanovení § 703 odst. 3 OZ, podle kterého společný nájem manžely nevznikne, pokud spolu manželé trvale nežijí.

Posledně citované ustanovení OZ je poněkud zavádějící a umožňuje vznik nejasností ohledně posouzení otázky, zda-li spolu manželé v relevantní době uvedené v § 703 odst. 1,2 OZ trvale žili a vznikl tak společný nájem manžely. Posouzení takové otázky je nesmírně významné v případě zániku manželství a posuzování otázky, kdo bude nadále výlučným nájemcem bytu. Z povahy věci je ve většině případů vyloučeno, aby osoby, byť manželé, spolu zákonitě vždy trvale žily, vzhledem k tomu, že nemají žádný byt, přičemž k naplnění pojmu trvalého spoluzití nepostačuje důkaz o občasných návštěvách, občasném přespání.

Při sporech bude záležet na vyhodnocení právních skutečností soudem, ale není vyloučeno, že některá ze stran se svým tvrzením (ať jakkoliv účelovým) a předloženými důkazy, že v době uzavírání nájemní smlouvy spolu manželé trvale nežili, bude úspěšná. Z tohoto důvodu má autorka této práce za to, že formulace podmínky vzniku společného nájmu manžely v ust. § 703 odst. 3 OZ není zcela vhodná. Otázky ohledně toho, kdo bude nadále výlučným nájemcem bytu, ve kterém manželé společně před rozvodem žili by měly být spíše předmětem majetkového vypořádání po rozvodu manželství, a vznik společného nájmu bytu manžely by neměl být vázán na mnohdy nesplnitelnou podmínku předchozího trvalého spoluzití, zejména není-li vodítko pro určení jak dlouho takové spoluzití má trvat .

### **III.6. Vznik podnájmu bytu**

Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určitou nebo bez časového určení třetí osobě (§ 719 OZ). Nájem vznikne poté co se nájemce a podnájemník dohodnou o přenechání bytu nebo jeho části do užívání. Smlouva je neformální, nicméně i zde je na místě zachovat písemnou formu pro případné spory.

Přenechání bytu do podnájmu je podmíněno písemným souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva absolutně neplatná<sup>55</sup>, absence takového souhlasu hrozí nájemci rovněž v zásadě sankcí vzniku výpovědního důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. d) OZ, neboť je obecně považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Podnájemní vztah je z povahy věci vztahem akcesorickým, vázaným na existenci nájemní smlouvy.

Pro úplnost je na místě poznamenat, že současná právní úprava v ČR nepovažuje souhlas pronajímatele s přenecháním bytu nebo jeho části za nárok nájemce.

### III.7. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce bytu

Kromě obecných práv a povinností účastníků nájemní smlouvy mají účastníci smlouvy o nájmu bytu některé zvláštní povinnosti a práva. **Každému právu a povinnosti účastníka nájemní smlouvy odpovídá právo či povinnost účastníka druhého stejně jako v každém jiném závazkovém právním vztahu.** Pro rozsah práv a povinností účastníků nájemní smlouvy pokud jsou jimi družstvo a jeho člen jsou rozhodující stanovy družstva.

Pronajímatel má podle § 691 OZ povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je řádný výkon práva nájemce ohrožován.

Nájemce má proti tomu celou řadu zvláštních povinností. Je povinen provádět drobné opravy v bytě na vlastní náklad. Co se rozumí pojmem drobná oprava je uvedeno ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb., v § 5. Drobné opravy jsou děleny do dvou kategorií podle věcného vymezení a podle výše nákladu na opravu, dále podle § 6 citovaného vládního nařízení je nájemce povinen nést náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jako např. na vnitřní nátěry v bytu. Byt a

---

<sup>55)</sup> Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1076



společné prostory v domě je nájemce povinen řádně, a při výkonu svých práv nezasahovat do výkonu práv ostatních nájemců. Nájemce je povinen oznamovat bez zbytečného odkladu potřeby oprav, řádně provádět drobnou údržbu a opravy, umožňovat provádění oprav a instalací měřicí a regulační techniky v bytě, stejně jako umožnit přístup k technickým a měřicím zařízením uvnitř bytu.

**Nájemce je dále povinen** odstranit závady a poškození, která v bytě nebo ve společných prostorech způsobil on nebo osoby spolubydlící, neodstraní-li je sám, je povinen nést náklady na jejich opravu. Nájemce nesmí provádět bez souhlasu pronajímatele opravy a úpravy bytu, které by byly stavebního rázu.

**Právem nájemce je** možnost, aby s ním v pronajatém bytě bydlely další osoby a užívaly byt a společné prostory v rozsahu nájemní smlouvy. Nájemce má právo požadovat po pronajímateli náklady, které vynaložil na odstranění závad bránících řádnému užívání bytu, pokud je pronajímatel po předchozím upozornění neodstranil. Tento požadavek však musí uplatnit ve lhůtě šesti měsíců, jinak zanikne.

**Pronajímatel má** naopak **právo** odstranit závady, které je povinen odstranit na svůj náklad nájemce, nárok na náhradu nákladů zaniká, na rozdíl na právo na náhradu nákladů nájemce, v obecné lhůtě. Pronajímatel má dále právo se v zákonem stanovených případech dožadovat vstupu do bytu a provádět tam nezbytné stavební úpravy, instalovat měřicí přístroje.

Analogická práva a povinnosti má poté nájemce a podnájemník.

### **III.8. Nájemné za nájem bytu**

Způsob výpočtu nájemného za nájem bytu je obligatorní součástí nájemní smlouvy k bytu. Ohledně výše nájmu platí v současnosti pouze obecná směrnice uvedená v § 671 odst. 1 OZ.

Zvláštní účinný právní předpis předpokládáný zákonodárcem v ust. § 696 odst. 1 OZ v současnosti (k datu sepsání této práce) není ve Sbírce zákonů publikován. Do 31.12.2001 byla výše nájmu regulována podzákoným předpisem, který stanovoval způsob jeho výpočtu. Tento předpis byl nálezem ÚS publikovaným pod č. 231/2002 Sb. od 1.1.2002 zrušen. Opětovný pokus výkonné moci o regulaci nájemného a tzv. moratorium nájemného z bytu ÚS prohlásil za protiústavní a poslední právní předpis vydaný výkonnou mocí zrušil nálezem publikovaným pod č. 84/2003 Sb. Za současného stavu neexistuje zákonný či podzákoný předpis, který by zakládal právo pronajímatele k jednostrannému právnímu úkonu, kterým by mohl změnit výši nájemného (vzhledem k okolnostem zjevně pouze zvýšit).

Judikatura (nález ÚS publikovaný pod č. 84/2004 Sb.) ani nejméně část literatury<sup>56</sup>, vychází ze skutečnosti, že není-li obecně závazného právního předpisu jakékoliv právní síly, nelze jednostranně měnit výši nájemného ani jednou ze stran nájemní smlouvy.

Vzhledem k tlaku části vlastníků - pronajímatelů - na možnost jednostranného zvyšování nájmu, i cestou žaloby na ČR u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku (dále také jako „ESLP“), je na místě konstatovat, že se tato nátlaková skupina snaží o zneužití státní moci ve svůj prospěch. ESLP by patrně měl tuto žalobu odmítnout, protože stát není povinen zajišťovat právní úpravou jednostranný prospěch určité skupiny osob, přičemž jak uvedeno níže, tyto osoby mají možnost se domáhat svých tvrzených práv podle vnitrostátní úpravy. Rozhodnutí ESLP bude v tomto ohledu z právního hlediska velmi významné, ale i inspirující pro úvahy de lege ferenda.

Nájem bytu je sice nájmem chráněným, ale nikoliv co se týče výše nájmu. Pronajímatelům nespokojeným s výší nájmu nic nebrání, aby využili možnosti jednání s nájemci a v případě neúspěchu se domáhali, pokud se tak domnívají,

<sup>56</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1024

zrušení existujících smluv z důvodu rozporu s dobrými mravy. Pokud totiž skutečně dosavadní nájem nepokrývají ani náklady na údržbu bytu, o rozpor s dobrými mravy bezesporu jde, protože se nájemce takto obohacuje na úkor pronajímatele.

Neplacení nájemného v rozsahu uvedeném v § 711 OZ je poté důvodem k výpovědi nájemní smlouvy. Jinak se k nájemnému za nájem bytu vztahují obecné předpisy o nájmu.

Mutatis mutandis platí shora uvedené i pro placení podnájmu, s tím, že výše podnájmu je výlučně smluvní záležitostí.

Nájemné za družstevní byt je upraveno ve stanovách družstva a je svým způsobem nezávislé na právní úpravě provedené v § 671 OZ. Konečně má autorka této práce za to, že určitý limit pro výši smluvního nájemného, pokud nemá být smlouva v této části v rozporu s dobrými mravy, je ustanovení § 671 odst. 1 věta druhá OZ. Základním vodítkem při stanovení výše nájmu by zásadně měla být hodnota věci a způsob jejího užívání a okolnosti existující v době uzavření, které zjevně obsahují i ukazatel poptávky po konkrétním nájmu.

### III.9. Zánik nájmu bytu

Specifickým pro zánik nájmu k bytu je vliv ochrany nájemců bytů ze strany státu. Nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt, uzavřenou na dobu neurčitou lze ukončit dohodou nebo výpovědí. Oba úkony musí být učiněny v písemné formě (§ 710 odst. 1 OZ). Nájem sjednaný na dobu určitou končí uplynutím této doby, případně taktéž dohodou. Výpovědní lhůta je nejméně tříměsíční, musí končit ke konci kalendářního měsíce. Neuvedení výpovědní lhůty činí výpověď neplatnou<sup>57</sup>. Počátek výpovědní lhůty začne běžet prvním dnem

---

<sup>57</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1051, dále citované rozhodnutí je použitelné i přesto, že bylo vydáno před účinností dnešního znění § 710 odst. 3 OZ - z rozhodnutí VS v Praze pod sp. zn. 2 Cdo 72/93 soud učinil závěr, že neuvedení výpovědní lhůty je v rozporu s kogentním ust. § 710 odst. 3 OZ a jedná se o neurčitý projev vůle

kalendářního měsíce následujícího po dni, ve kterém rozsudek nabyl právní moci (§ 711 odst. 2 OZ). Nájem bytu ovšem nezanikne opuštěním bytu nájemcem<sup>58</sup>. Okamžik zániku je v tomto případě dán datem uvedeným ve výpovědi, resp. v pravomocném rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi.

Posouzení možnosti odstoupení od smlouvy, jejímž předmětem je byt, bylo rozebráno výše.

Nájemci nic nebrání, aby smlouvu o nájmu bytu vypověděl kdykoliv, pronajímatel v tomto směru žádné zvláštní ochrany nepožívá, případné následky výpovědi smlouvy jdou samozřejmě k tíži nájemce. I v případě výpovědi nájmu ze strany nájemce samozřejmě musí být zachována tříměsíční lhůta uvedená v § 710 odst. 3 OZ.

**Výpovědní důvody**, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu jsou taxativně uvedeny v § 711 OZ. Výpověď je možné učinit pouze s předchozím souhlasem soudu. Důvodem pro výpověď nájmu může být bytová potřeba pronajímatele nebo jeho rodiny, ukončení prací pro zaměstnavatele, jejichž výkon byl podmíněn uzavřením smlouvy (ale pouze tehdy, pokud pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude pro něj pracovat<sup>59</sup>), hrubé porušování dobrých mravů nájemcem nebo osobami které s ním bydlí, které pokračuje přes písemnou výstrahu pronajímatele, hrubé porušování povinností nájemcem (demonstrativně uvedeno neplacení nájemného), veřejný zájem na nakládání s bytem nebo opravy vylučující užívání bytu o delší dobu, zájem vlastníka nebo nájemce nebytových prostor sloužících k podnikatelské činnosti na užívání bytu, který stavebně s takovými prostorami souvisí, nájemce má k dispozici nejméně dva byty a lze po něm spravedlivě požadovat užívání pouze jednoho z nich, neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů, nájemce

---

<sup>58</sup>) Korecká, Věra : Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X), str. 56

<sup>59</sup>) Jehlička, Oldřich: Občanský zákoník, Komentář, C.H.BECK, Praha 2004, str. 1057

není zdravotně postižená osoba a užívá byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení.

**V rozhodnutí soudu o přivolení s výpovědí nájemní smlouvy k bytu** soud rovněž vysloví, zda má nájemce právo na náhradní byt či poskytnutí přístřeší. V takovém případě je nájemce povinen vyklidit byt do 15 dnů po poskytnutí náhradního bytu nebo poskytnutí přístřeší. Podmínkou výpovědi nájmu z bytu zvláštního určení nebo v bytu v domě zvláštního určení je třeba stejného souhlasu jako k uzavření nájemní smlouvy.

Zákon rovněž upravuje legální definici pojmů **bytová náhrada** a podmínky za kterých má nájemce při výpovědi nárok na poskytnutí jednotlivých bytových náhrad. Ustanovení o bytových náhradách sice není přímo určeno k ochraně nájmu, ale chrání zájmy nájemců poté, co jim byla platně dána výpověď z bytu, který dosud obývaly. Relativně složitou otázku zajištění bytových náhrad částečně řeší zákon č. 102/1992 Sb. v ust. § 1 a násl.. Z této právní normy je nesporné, že primárně je povinen soudem stanovenou bytovou náhradou opatřit pronajímatel, v případě, že jeho snaha je prokazatelně bezvýsledná, nastupuje povinnost obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Obec zajišťuje bytovou náhradu tím, že nabídne nájemci uzavření smlouvy na nájem příslušné bytové náhrady, přitom vychází z pořadníku žádostí podle jejich naléhavosti.

Podnájem, jako akcesorický právní vztah, zaniká nejpozději společně s nájmem, v jehož rámci byl sjednán. Pokud nebyl mezi nájemcem a podnájemníkem sjednáno jinak, lze vypovědět podnájem bez uvedení důvodu ve lhůtě tří měsíců, a to bez další podmínky. Pro běh lhůty platí stejná pravidla jako pro výpověď nájmu bytu, stejná pravidla bude na místě uplatnit i co se týče vyklizení podnájmu. Zásadní rozdíl proti nájmu bytu spočívá v tom, že podnájemník nemá právo na bytovou náhradu.

Ohledně **vyklizení bytu i podnájmu**, byť byly splněny všechny podmínky pro vznik povinnosti povinného byt či podnájem vyklidit je na místě

postupovat cestou práva, tedy žalobou na vyklizení. Postup cestou naznačenou v ust. § 6 OZ by se sice mohl na první pohled jevit jako účinný, ale je sporné, zda v tomto případě jsou skutečně splněny všechny podmínky pro takový postup, zejména podmínka hrozby neoprávněného zásahu, i když za určitých okolností toto může být věcí spornou.

## **Kapitola IV.**

### **Nájem a podnájem nebytových prostor**

#### **IV.1. Prameny právní úpravy**

Nájem a podnájem nebytových prostor se kromě obecných pravidel řídí speciální úpravou obsaženou v **zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů**. Posouzení právních účinků zák. č. 116/1990 Sb. v bodech IV.1. – IV.8. (s výjimkou bodu IV.4.A.a., zmiňujícího potenciální účinky nového stavebního zákona, dosud neúčinného) se týká právního stavu existujícího ke dni 18.10.2005, tedy ke znění citovaného zákona ve znění zákona č. 522/2002 Sb.

Účinky recentní právní úpravy provedené zák. č. 360/2005 Sb. účinným od 19.10.2005 jsou zpracovány pro větší přehlednost odděleně.

Mezi prameny práva upravující nájem a podnájem nebytových prostor je nutno zařadit **zákon č. 72/1994 Sb.** v účinném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který kromě jiného upravuje i některé vztahy k nebytovým prostorům. V zásadě ale kromě vymezení pojmu nebytový prostor totožného se zákonem č. 116/1990 Sb., obsahuje v § 13 odst. 5 věta druhá, odkaz na speciální předpis, kterým je bezesporu, podle obsahu poznámky pod čarou, zákon č. 116/1990 Sb.

K pramenům právní úpravy bezesporu patří i **zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)** v účinném znění, který je základní právní normou mající vliv na posuzování stavebního určení a charakteru nebytových prostor.

Nesporný význam jako pramen práva upravující nájem a podnájem nebytových prostorů je i **zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání**, jehož nepostradatelnost při aplikační praxi je zmíněna níže. Pramenem právní úpravy nájmu a podnájmu nebytových prostor jsou do určité míry i zákony č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd, a zákon. č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

## **IV.2. Předmět nájmu nebytových prostor a některé otázky související s určením jeho právního režimu**

Nebytovými prostory jsou prostory, které jsou pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení (§ 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb.), dále pak byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům (§ 1 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb.). Negativně jsou pak nebytové prostory vymezeny tak, že se nesmí jednat o příslušenství bytu ani o společné prostory bytového domu. Stejně jsou nebytové prostory vymezeny i v zákoně č. 72/1994 Sb. v § 2 písm. c).

Takto vymezené prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 OZ<sup>60</sup>. I zde se uplatní z hlediska judikatury příslušná rozhodnutí NS shora citovaná, ze kterých se podává, že pro posouzení

---

<sup>60</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 2

povahy prostoru je rozhodující právní stav v době uzavírání smlouvy<sup>61</sup>, tedy obsah pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, v tomto případě ještě právní stav založený souhlasem pronajímatele k užívání bytu jako nebytového prostoru. Rozhodnutím stavebního úřadu může být i pravomocné rozhodnutí o změně způsobu užívání stavby<sup>62</sup>.

K účelu k jakému byly nebytové prostory kolaudovány je ve smyslu ust. § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. poznamenat, že ve spojení s § 3 odst. 1,2 citovaného zákona, nebytový prostor může pronajímatel přenechat k užívání jinému pouze k účelům ke kterým jsou stavebně určeny<sup>63</sup>.

Právo smluvní svobody ve vztahu k nájmu nebytových prostor garantuje § 2 zákona č. 116/1990 Sb. v účinném znění, když všechna omezení smluvní svobody byla postupnou novelizací tohoto zákona odstraněna.

Ohledně předmětu nájmu, kterým je nebytový prostor řešil soud spor, jehož předmětem bylo rozhodnutí ohledně společného nájmu nebytového prostoru - garáže<sup>64</sup>, která byla v majetku družstva a nájemci byli manželé, členové tohoto družstva, poté, co jiný soud pravomocně rozhodl o rozvodu jejich manželství. Z judikatorního hlediska je tak nejméně dočasně naznačeno, jak by měl být

---

<sup>61</sup>) např. rozhodnutí NS ČR ze dne 29.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 400/2000, rozhodnutí NS ČR ze dne 29.5.2000 sp. zn. 26 Cdo 2152/2002, rozhodnutí ÚS ČR ze dne 7.1.2002 sp.zn. IV. ÚS 611/01. Tato rozhodnutí se sice týkají vymezení pojmu byt, ale zcela nepochybně a contrario vymezují též pojem nebytový prostor.

<sup>62</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 2

<sup>63</sup>) Jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, není smlouva neplatná, ale tato skutečnost pouze na straně pronajímatele zakládá výpovědní důvod. Pokud podnikatel v oboru nákup a prodej zboží uzavře nájemní smlouvu na nebytový prostor určený k prodeji zboží, tak skutečnost, že v prostoru zboží pouze skladuje není důvodem neplatnosti smlouvy, protože skladování zboží a prodej zboží jsou spolu nerozlučně spjaty a tím tedy není nebytový prostor užíván v rozporu se stavebním určením daným pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu – z rozhodnutí VS v Praze ze dne 20.3.1996, 11 Cmo 13/96 [PrRo. 96, 6:278]

<sup>64</sup>) z rozsudku NS ČR ze dne 22.8.2002, sp. zn. 26 Cdo 2659/2000 [SoJ. 2002, 9]



posuzován společný nájem nebytového prostoru manžely v případě rozvodu manželství a absence dohody o vypořádání majetku.

Soud I. stupně zrušil společný nájem bytu i garáže, rozhodl, že výlučným nájemcem je bývalá manželka. Ze skutkových zjištění učinil soud skutkový závěr, že účastníkům vzniklo za trvání manželství právo nájmu družstevního bytu a družstevní garáže, tedy společný nájem bytu manžely, a společný nájem nebytového prostoru - garáže, která nebyla stavebně spojena s bytem.

Žalobce - bývalý manžel žalované - napadl rozsudek v části týkající se rozhodnutí o garáži s tím, že právní režim nájemního vztahu se řídí zákonem č. 116/1990 Sb.. Odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně potvrdil s tím, že podle jeho názoru je z hlediska právního třeba posoudit věc podle ust. § 705 odst. 2 OZ, a kromě toho poukázal na stanovy družstva, podle kterých problematika nebytových prostor (rozuměj v majetku družstva) je řešena přiměřeně podle ustanovení o nájmu bytu.

Žalobce podal proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu dovolání, ve kterém opět namítal nesprávné právní posouzení věci spočívající v použití nesprávné právní normy, kdy namísto ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. odvolací soud opět věc nesprávně právně posoudil a jako rozhodující použil ust. § 705 odst. 2 OZ. Dovolatel dále poukazoval na to, že garáž není s bytem funkčně spojena a proto nemůže sledovat právní režim bytu, a dále že stanovy družstva nemohou rozhodovat o nebytových prostorech jako o nájmu bytu.

Dovolatel rovněž poukazoval na ust. § 853 OZ podle kterého (dovolatel nepřesně citováno) občanskoprávní vztahy, které nejsou zvláště upraveny v OZ, se upravují (patrně ustanoveními zákona) obsahem a účelem nejbližším, v tomto případě zákonem č. 116/1990 Sb.. Dovolatel tak zpochybnil jak skutková zjištění, která byla podkladem pro rozhodnutí soudů obou stupňů, tak i jejich právní hodnocení věci.

Dovolací soud dovolání zamítl, kromě jiného pro nedostatek přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. b) OSŘ. V odůvodnění svého rozhodnutí NS kromě jiného uvedl, že zákon č.116/1990 Sb. ani OZ neobsahují úpravu společného nájmu nebytových prostor manžely, a neřeší tak, jak má být zrušen a vypořádán takový vztah, dojde-li k zániku manželství. NS vyslovil závěr, že vznikl-li právní vztah společného nájmu nebytového prostoru manžely, mají tito právo domáhat se u soudu zrušení a vypořádání takového vztahu i v případě, že žádný právní předpis výslovně takové zrušení neupravuje. Opačný postup by byl v rozporu s čl. 36 LZPS. Z obsahu ust. § 853 OZ NS dovedil, že hmotněprávní základ předmětného vztahu je třeba spatřovat v OZ, a nikoliv v zákonu č. 116/1990 Sb., tedy v ust. § 705 odst. 2 OZ per analogiam, čemuž svědčí i to, že se tím umožňuje rozvedeným manželům vypořádat prostřednictvím soudu tento právní vztah.

### IV.3. Vznik nájmu nebytových prostor

Nájem nebytového prostoru vzniká uzavřením smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci do detence nebytový prostor, k účelu ke kterému je stavebně určen. **Smlouva musí mít písemnou formu, musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného, způsob jeho platby, a určité vyjádření doby, na kterou se nájem uzavírá.**

Nájem lze uzavřít **na dobu určitou nebo neurčitou** (§ 3 zákona č. 116/1990 Sb.). Všechny v zákoně uvedené skutečnosti jsou obligatorní součástí smlouvy. Chybí-li některá skutečnost, nebo není určité a srozumitelně vyjádřená, vyvolává to neplatnost smlouvy.

**Sjednaný účel užívání** musí odpovídat stavebnímu určení nebytového prostoru podle pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Tuto skutečnost ovšem nelze považovat za omezení smluvní svobody, protože používání nebytového prostoru v rozporu s jeho stavebním určením by bylo porušením stavebního zákona.

Navíc lze podotknout, že pokud je ve smlouvě na pronájem nebytového prostoru sjednána činnost, která se sice dílem od stavebního určení prostoru odchyluje, ale se stavebním určení přímo souvisí, nelze ji považovat z tohoto důvodu za neplatnou<sup>65</sup>. Obdobný názor je vysloven v publikaci Právní rozhledny (C.H.Beck ) č. 5/1993, kdy autor konstatuje, že požadovaný soulad činností se stavebním určením pronajatých prostor je dán za předpokladu, že vykonávaná činnost při provozu prodejní galerie převažuje nad dalšími činnostmi<sup>66</sup>.

Podle těchto názorů by bylo možné učinit závěr, že pro posouzení souladu faktické činnosti se stavebním určením bude na místě zkoumat, která činnost převažuje a do jaké míry. Podle okolností by bylo na místě brát v úvahu nejen vzájemný poměr těchto činností, ale i povahu činnosti, která je se stavebním určením v rozporu a jaké závažnosti tento rozpor dosahuje. V každém případě by se tento rozpor neměl dostat do protikladu s jinými právními normami, zejména hygienickými.

#### **IV.4. Vybrané otázky neplatnosti nájemní smlouvy, jejímž předmětem je nebytový prostor**

V této kapitole je namístě zmínit **jeden ze základních důvodů neplatnosti**, který by nemusel být ze znění zákona zcela patrný. Smlouva o nájmu nebytových prostor podle zákona č. 116/1990 Sb. **v případě že je nájemné sjednáno "pevnou částkou za jednotku plochy", ve které je zahrnut i náklad na služby spojené s užíváním tohoto nebytového prostoru** (vodné, stočné, elektřina, odvoz odpadků , úklid a pod.), je judikaturou taková smlouva posuzována jako absoutně neplatná ve smyslu ust. § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb.

---

<sup>65</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 21

<sup>66</sup>) z rozhodnutí VS v Praze ze dne 12.2.1993, 2 Cdo 34/92 [PrRo. 93, 5:164]

VS v Praze jako soud odvolací<sup>67</sup> rozhodl dne 13.11.1996 pod sp. zn. 11 Cm 37/96, když dílem měnil, dílem potvrdil rozsudek soudu I. stupně a v odůvodnění rozsudku uvedl, že nájemní smlouva, kterou účastníci uzavřeli dne 6.12.1990 je podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. absolutně neplatná, protože neobsahuje výši nájemného, následně je neplatný i její dodatek ze dne 14.12.1990. Proti tomuto rozhodnutí bylo podáno dovolání. Důvodem dovolání bylo nesprávné hodnocení věci. Podané dovolání NS zamítl. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí uvedl, že z hlediska skutkového bylo prokázáno, že účastníci řízení uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem nebytových prostor. Ve smlouvě bylo uvedeno, že se sjednává nájemné ve výši 65 Kč / m<sup>2</sup> plochy za kalendářní rok. Obsahem smlouvy bylo i ujednání, že do nájemného jsou zahrnuty i úhrady za elektrickou energii, vodné, stočné, teplo, strážní službu, pojištění a úklid společných prostor.

Dovolací soud v odůvodnění rozhodnutí dále uvádí, že podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. musí mít smlouva o nájmu nebytových prostor kromě písemné formy, označení předmětu a účelu nájmu i ujednání o výši nájemného. Dovolací soud dospěl k závěru, že za daných okolností je smlouva absolutně neplatná z důvodu absence ustanovení o výši nájemného.

Absolutní neplatnost nájemní smlouvy z důvodu zahrnutí ceny služeb bez další specifikace do výše nájmu shledal soud i v případě rozhodování sporu<sup>68</sup> o celkovou výši dluhu na nájmem, kdy žalobce a žalovaný uzavřeli nájemní smlouvy na pronájem nebytového prostoru - části skladu, v ujednáním o nájmem byla zahrnuta bez bližšího rozlišení i cena služeb s užíváním prostoru spojených. Absolutní neplatnost smlouvy soud dovozoval z rozporu smluvního ujednání s ust. § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.. Podle názoru soudu I. stupně

---

<sup>67</sup>) z rozhodnutí NS ČR ze dne 21.4.1998, 1 Odon 98/97 [ObP.98, 7-8:40]

<sup>68</sup>) z rozhodnutí VS v Praze ze dne 29.5.1996 [Ek. 96, 44:67], shodně též rozhodnutí VS v Praze ze dne 29.5.1996, 11 Cmo 29/96 [PrRo. 96, 10:472]

nelze za nájemné označit celkovou dohodnutou platbu zahrnující jak nájemné, tak i cenu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

Ve výroku rozhodnutí soud I. stupně uvedl, že shledal neoprávněný majetkový prospěch na straně uživatele nebytových prostor, spočívající v ceně za užívání skutečné rozlohy nebytových prostor užívaných žalovaným. Neoprávněný majetkový prospěch vznikl užíváním nebytových prostor bez právního důvodu, když uzavřená smlouva byla shledána absolutně neplatnou.

Ohledně výše majetkového prospěchu žalovaného rozhodl soud na základě vyhlášky č. 585/1990 Sb. (upravovala maximální výši nájemného za nebytové prostory za m<sup>2</sup>) účinné v právně významné době, tj. v době učiněného právního úkonu, který účastníci považovali za nájemní smlouvu a na základě skutkových zjištění ohledně skutečně užívané plochy nebytového prostoru s tím, že náklady spojené s užíváním pronajaté plochy skladu je nezbytné vztáhnout rovnoměrně na celou plochu skladu, v němž jsou jednotlivé dílčí plochy pronajímány.

V odvolání žalobce argumentoval tím, že náklady spojené s užíváním nebytového prostoru musely být vynaloženy bez ohledu na to, zda-li zbývající část skladu, v němž se pronajatá plochy nacházela, byly či nebyly využity (zjevně míněno pronajaty dalším nájemcům pozn. autorky). Celá plocha skladu nebyla nikdy využita, toto bylo známo oběma účastníkům úkonu v době před jeho učiněním. Z toho důvodu bylo nutné cenu modifikovat v závislosti na faktických nákladech na m<sup>2</sup> pronajímané plochy, protože se na nákladech spojených s užíváním nebytového prostoru umístěných v rámci stavby musí podílet všichni uživatelé nezávisle na rozsahu užívané plochy. Odvolatel - žalobce - namítal, že použití způsobu výpočtu soudem I. stupně je nesprávné, protože by podnikal se ztrátou.

Žalovaný argumentoval ve vyjádření k odvolání tím, že nezajištění využití celé kapacity skladovacích prostor je podnikatelským rizikem odvolatele, jehož následky nelze přenášet na žalovaného.

Odvolací soud rozhodnutí soudu I. stupně potvrdil, konstatoval správnost právního názoru soudu I. stupně ohledně absolutní neplatnosti nájemní smlouvy z důvodů uvedených v § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., rovněž tak podpořil právní závěry soudu I. stupně v tom ohledu, že náklady celkové vzniklé pronajímateli v souvislosti s provozem skladu, jehož jednotlivé části pronajímá je třeba rovnoměrně rozdělit na celou plochu skladu. Ustanovení nájemní smlouvy pokud stanovují něco jiného, jsou pro posouzení věci irelevantní, neboť smlouva je absolutně neplatná a při posuzování právních vztahů mezi účastníky ji z tohoto důvodu nelze použít. Pro vypořádání právních vztahů mezi účastníky je poté třeba vycházet z obecných předpisů.

Z posléze uvedeného rozhodnutí soudu vyplývá potřeba nezbytné pozornosti při uzavírání (resp. z hlediska právní profese sepisování) nájemních smluv, jejichž předmětem je nebytový prostor, protože následky výkladu ust. § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., který vychází z obecného, tedy neprávního, chápání obsahu citovaného ustanovení, může mít zásadní následky do hospodářské sféry některého z účastníků smlouvy.

Dosavadní judikatura, resp. právní posouzení ustanovení obsahu a účinku § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. v ní činěné, stejně jako některé závěry publikované v tomto směru v literatuře, se jeví poněkud formalistické, protože ust. § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. nevypovídá nic o složkách nájemného za nájem nebytového prostoru. Ze shora označených právních názorů je patrné, že vycházejí z ustanovení § 696 odst. 1 OZ, které je ovšem speciálním ustanovením upravujícím nájem bytu, a které nelze vztahovat na nájem nebytových prostor. Ustanovení § 696 odst. 1 OZ je ustanovení speciální k obecným právním normám upravujícím nájem, stejně tak jako jsou k těmto obecným normám speciální

ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.. Obecná ustanovení o nájmu uvedená v § 671 a násl. OZ žádné ustanovení o tom, z čeho se nájem skládá nebo skládat musí či smí, neobsahuje ani v názvu.

V případech, kdy jsou splněny obecné předpoklady pro vznik nájemní smlouvy k nebytovému prostoru (svobodně a srozumitelně učiněný úkon osobou způsobilou k takovému právnímu úkonu) není patrně na místě komplikovat, výkladem zákona popsaným ve výše uvedeném rozhodnutí soudu právní vztahy, jejichž předmětem je nájem nebytových prostor. Naopak judikatura i literatura by měly přispívat ke zjednodušení výkladu a právní úpravy de lege ferenda. Takový postup by (při vší úctě k autorům judikatury a literatury) přispíval ke zjednodušení právních vztahů a rovněž by tak přispěl k jejich vyšší dynamice (v oblasti nájmu nebytových prostor se týkají převážně podnikatelské činnosti), která je bytostně spjata s dynamikou společenskoekonomickou.

#### **IV.4.A. Některé otázky spojené se stavebním určením nebytových prostorů**

Zákon č. 116/1990 Sb. v § 3 odst. 2 vyžaduje **soulad mezi stavebním určením pronajatých prostor a sjednaným účelem nájmu**<sup>69</sup>.

Podle níže uvedeného rozhodnutí soudu ve sporu o placení nájemného, není pro platnost nájemní smlouvy rozhodný faktický účel, k jakému nájemce nebytový prostor užívá, jestli-že je zachován soulad mezi stavebním určením (pojem rozebrán shora) a sjednaným účelem nájmu. Pokud tedy nájemce využívá předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením uvedeným v pravomocném rozhodnutí stavebního úřadu o povolení k užívání stavby, nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost nájemní smlouvy, nýbrž toliko zakládá výpovědní důvod podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb..

<sup>69</sup>) z rozhodnutí VS v Praze ze dne 20.3.1996, 11 Cmo 13/96 [PrRo. 96, 6:278]

Žalovaný v odvolání namítal nesprávné právní posouzení věci s odůvodněním, že žalobce neměl náležité povolení (podle tehdejších předpisů, které platnost nájemní smlouvy ve stanovených případech podobným povolením podmiňovaly), a smlouva je z tohoto důvodu neplatná.

Odvolací soud v odůvodnění potvrzovacího rozhodnutí uvedl, že k činnosti obchodní neodmyslitelně patří také skladování zboží. Pro to, aby mohl obchodník kupovat za účelem dalšího prodeje a zboží dále prodávat, musí je skladovat. Jsou-li pronajaté prostory stavebně určeny k provozování obchodní činnosti a v souladu s tímto stavebním určením byl účel nájmu sjednán jako provozování obchodní činnosti, pak skladováním kupovaného a dále prodáváného zboží nebyl narušen zákonem požadovaný soulad mezi stavebním určením předmětu nájmu a sjednávaným účelem nájmu.

Zákon č. 116/1990 Sb. v § 3 odst. 2 stanoví, že nebytové prostory se pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a v poznámce pod čarou odkazuje na § 85 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Znamená to, že zákon vyžaduje soulad mezi stavebním určením pronajatých prostor a mezi účelem nájmu, jak je sjednán v nájemní smlouvě.

Je nerozhodné, k jakému účelu skutečně nájemce pronajatý prostor užívá. Z ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) cit. zákona č. 116/1990 Sb. je nepochybné, že nájemce je povinen užívat nebytový prostor v souladu se smlouvou, tedy i s účelem nájmu, který je obligatorní náležitostí smlouvy (viz. § 3 odst. 3 cit. zák.). Jestliže užívá prostor v rozporu se smlouvou, mj. v rozporu se sjednaným účelem, má pronajímatel vůči němu možnost využít výpovědního důvodu ve smyslu § 9 odst. 2 písm. a) cit. zák.

Odvolací soud dále na základě učiněných skutkových zjištění shledal, že v projednávané věci byl dán zákonem požadovaný soulad mezi stavebním určením pronajatých prostor a mezi účastníky sjednaným účelem nájmu. Jestliže žalovaný



jako nájemce pronajaté prostory užíval v rozporu se sjednaným účelem nájmu, pak vůči němu mohl žalobce jako pronajímatel užít výpovědního důvodu uvedeného v § 9 odst. 2 písm. a) cit. zák. , avšak nájemní smlouva nemůže být (pouze z tohoto důvodu) neplatná.

Další otázkou je posouzení stavebního určení prostoru soudem v případech, kdy je zjištěn rozpor mezi stavebním určením na základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu a dlouhodobým faktickým užíváním prostoru. V konkrétním autorkou uváděném případě<sup>70</sup> se jednalo o situaci, kdy předmětný prostor byl pravomocným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu povolen k užívání jako byt, ale dlouhodobě byl užíván jako nebytový prostor.

Při posouzení neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor soud nejdříve řešil předběžnou otázku s ohledem na ust. § 39 OZ, dále vycházel ze skutečnosti, k jakému účelu je stavba nebo její část stavebně určena z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby.

Podle názoru označeného soudu nemůže soud na základě vlastního úsudku vycházet ze závěru, že stavba nebo její část je stavebně určena podle faktického užívání k jinému účelu, než stanoví existující kolaudační rozhodnutí, stavební povolení nebo rozhodnutí o změně v užívání. Soud žalobu na vyklizení prostoru bytové jednotky z důvodu neplatnosti nájemní smlouvy zamítl.

V odůvodnění rozhodnutí soud uvedl že zamítá žalobu po zjištění, že zástupce žalobce uzavřel se žalovaným smlouvu o nájmu bytu jako nebytového prostoru. Místnosti, o které jde, byly v roce 1934 zkolaudovány jako byt a od té doby nebylo stavebním úřadem vydáno žádné rozhodnutí o změně v užívání. Předmětné prostory byly od r. 1973 fakticky užívány jako nebytové prostory a v

---

<sup>70)</sup> z rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1.7.1998, 21 Co 32/98  
[SoRo. 99, 5:163]

souvislosti s tím zde byly prováděny i některé úpravy. Soud za použití § 104 odst. 1 stavebního zákona dospěl k závěru, že je namístě posoudit stavební určení účelu těchto místností podle faktického stavu. Smlouva o nájmu nebytových prostor je proto platná a žalovaný užívá tyto místnosti oprávněně na základě zmíněné smlouvy.

Soud odvolací ovšem prvostupňový rozsudek k odvolání žalobce změnil tak, že žalobě vyhověl. V odůvodnění rozsudku mimo jiné uvedl, že z ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor vyplývá, že smlouvu o nájmu nebytových prostor lze platně uzavřít jen ohledně takových prostor, které byly ve smyslu § 85 odst. 1 stavebního zákona určeny jako nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím, případně stavebním povolením, a to jen k účelu, který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven.

Změna ve způsobu užívání je podle druhé věty § 85 odst. 1 stavebního zákona přístupná jen na základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání a takové rozhodnutí nebylo vydáno.

K ust. § 104 odst. 1 stavebního zákona konstatoval, že toto ustanovení neopravňuje soud, aby sám při řešení předběžné otázky, k jakému účelu je stavba nebo její část stavebně určena, posoudil stavební určení podle faktického stavu odlišně, než je stanoveno v prokazatelně existujícím a pravomocném kolaudačním rozhodnutí (jehož pravost a obsah zjevně nebyl nikým zpochybněn). Odvolací soud shledal takto smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž platnost byla předmětem sporu, za neplatnou ve smyslu ust. § 39 OZ, pro rozpor se zákonem. Ke svým závěrům odvolací soud uvedl, že § 104 odst. 1 stavebního zákona postihuje pouze případy, kdy doklady, z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena, byly ztraceny, zničeny nebo poškozeny tak, že se staly nečitelnými.

O složitosti posuzování stavebního určení prostorů, které jsou najímány svědčí i následující případ řešený soudem<sup>71</sup>, ve kterém při sporu o vyklizení prostor, které žalovaný považoval za byt došel soud, v souladu s konstantní judikaturou, k závěru, že při posuzování, zda místnost nebo soubor místností jsou bytem či nebytovými prostorami, je na místě při posuzování právního režimu sporných objektů zásadně vycházet z pravomocných rozhodnutí stavebních úřadů. Soud I. stupně žalobě vyhověl.

Ze skutkového hlediska bylo zjištěno, že sporné prostory, které žalobce označil jako nebytové prostory, byly upraveny a užívány žalovaným k bydlení jako pokoj, ložnice, kuchyň a příslušenství.

V odvolání žalovaný na to uvedl, že sporné prostory byly v r. 1911 kolaudovány na byt. V r. 1977 byly vyjmuty z bytového fondu a nadále užívány jako nebytové prostory (sklady atd.) do doby, než později za souhlasu vlastníka domu byly žalovaným stavebně upraveny na bydlení v současném rozsahu. Po právní stránce sporné prostory odvolatel považuje za byt, s odvoláním na absenci právního vymezení pojmu byt. Argumentuje rovněž tím, že následnou dohodou stran vzniklo žalovanému právo nájmu služebního bytu na dobu neurčitou (§ 7 zák. č. 102/1992 Sb. ).

Odvolací soud prvostupňový rozsudek potvrdil. V odůvodnění poukázal na to, že z obsahu spisu vyplývá, že místnosti, které žalovaný nyní obývá na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky řízení, byly sice původně bytem, rozhodnutím Rady MěstNV v L. ze dne 24. 5. 1977 byl však udělen souhlas s vyjmutím bytové jednotky z bytového fondu a místnosti přiděleny tehdejšímu OPP v P. na rozšíření provozovny čalounictví. Poté byly užívány jako sklad. Žalovaný za materiálního přispění žalobce místnosti přestavěl tak, že začaly splňovat požadavky na funkci bytu podle v té době účinných právních předpisů. Přestavba na byt nebyla však kolaudována, nebylo vydáno příslušné pravomocné

---

<sup>71)</sup> z rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, 17 Co 634/96 [SoRo. 99, 2:52]

rozhodnutí stavebního úřadu. Změna byla současně provedena bez stavebního povolení. Tato skutková zjištění byla učiněna na základě zprávy příslušného stavebního úřadu.

Odvolací soud dovodil, že v případě pochybností o charakteru obývaných místností patří rozhodnutí o tom, zda jde o byt či nikoliv, do příslušnosti správního orgánu (postupem dle správního řádu - zák. č. 71/1967 Sb. ). Zjištění v uvedeném směru má rozhodující význam i pro posouzení případného nároku na bytovou náhradu.

V souvislosti se shora uvedenými rozhodnutími je namístě konstatovat, že existují domy (a prostory v nich) tak staré, že žádná rozhodnutí o jejich stavební povaze nebyla vydána nebo je nelze dohledat. Pak je pouze na soudu musí vyřešit právní povahu prostor v domě sám. Při uzavírání nájemní smlouvy je poté na stranách smlouvy, aby pečlivě zvážily případná rizika plynoucí ze skutečnosti, že v případě sporu soud při řešení předběžné otázky dojde k závěru, že sporné prostory nesplňují předpoklady pro posouzení jejich právní povahy jako nebytových prostor.

Z hlediska právní jistoty účastníků nájemní smlouvy, jejímž předmětem má být nebytový prostor, aniž o právní povaze takového prostoru existuje pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je v jejich zájmu, aby se k povaze prostor, které mají být pronajaty ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. vyjádřil příslušný stavební úřad. Z hlediska profesního pak, pokud je smlouvy sepsává právníkem v jakémkoliv postavení, je na místě, aby naznačené vyjádření stavebního úřadu bylo přílohou nájemní smlouvy.

Z ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ze shora citovaných judikátů a současně ze závěrů činěných v literatuře vyplývá význam institutu stavebního určení a stavebního zákona jako významného pramene práva pro posuzování právní poměrů stavebních prostor, které mají být pronajímány jako prostory nebytové. Ze shromážděných údajů je patrné, že při uzavírání smlouvy o nájmu

nebytových prostor je na místě věnovat otázce stavebního určení prostor, o jejichž nájem jde velmi výraznou pozornost. Zanedbání patřičné opatrnosti může vést ke značným dopadům do hospodářské sféry některého z účastníků, včetně k mnohdy relativně dlouhotrvajícím soudním sporům, které sebou mohou nést nezanedbatelné náklady řízení.

Závěrem této kapitoly lze shrnout, že při posuzování právní povahy prostorů, které mají být předmětem smlouvy o nájmu nebytových prostor existují v zásadě dvě možné situace.

První je stav, kdy není k dispozici žádné písemné rozhodnutí příslušného stavebního nebo jemu na roveň postaveného úřadu, případně sice rozhodnutí existují i v písemné podobě, ale listina je neprůkaznou z důvodu nečitelnosti nebo nemožnosti zjistit, zda byla vydána příslušným úřadem, jaký byl výsledek rozhodnutí nebo jaké konkrétní stavby nebo její části se týká. V tomto případě je na místě právní povahu prostoru řešit v případě soudního projednání řešením předběžné otázky.

Pro případ, že naopak rozhodnutí stavebního úřadu dosud vydáno nebylo, nebo z obsahu takového rozhodnutí je nepochybné, že má všechny pro úřední rozhodnutí zákonem požadované atributy, soud z takového rozhodnutí při posouzení zda sporné prostory jsou či nejsou určeny k účelům, ke kterým jsou využívány z takového rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá OSŘ), a není oprávněn posuzovat právní povahu sporných prostor jako otázku předběžnou.

Neplatnost nájemní smlouvy, jejímž předmětem je nebytový prostor poté způsobuje pouze to, že tento prostor je prokazatelně užíván v rozporu s jeho stavebním určením. Tento argument lze opřít o ust. § 3 odst. 2,3,4 a § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. v recentním znění.

#### ***IV.4. A. a. Vliv připravovaného (přijatého) nového stavebního zákona***

Parlament ČR ve IV. volebním období v r. 2005 schválil pod číslem sněmovního tisku 998 vládní návrh nového stavebního zákona (dále jen „nový zákon“). Ve schválené právní normě jsou vytvořeny dílem nové právní instituty, dílem došlo ke změně systematiky zákona a instituty již existující byly zařazeny do jiné části nového zákona.

Z hlediska nájmu a podnájmu nebytových prostor jsou podstatné instituty stavebního určení, dílem povinnosti uložené zákonem nájemci stavby, okrajově poté procesní ustanovení o postavení nájemce nebytového prostoru ve stavebním řízení.

Užívat a tedy i pronajmout lze stavbu nebo její část na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Podle § 135 nového zákona lze stavbu užívat jen k účelu určenému v zákonem stanoveném rozhodnutí nebo na roveň postavené právní skutečnosti.

Změnu v užívání stavby vydá příslušný stavební úřad. Nájemce je poté povinen ohlásit závady ohrožující životy či zdraví osob i zvířat.

Nový zákon byl schválený k 30.3.2006 a měl by nabýt účinnosti dne 1.1.2007 s jedinou výjimkou, která se zpracovávané problematiky netýká.

#### **IV.4.B. Souhlas s uzavřením nájemní smlouvy**

Podmínka souhlasu správního orgánu (národního výboru později obce) s uzavřením nájemní smlouvy k nájmu nebytových prostor, pokud jsou stavebně určeny k provozování obchodu a služeb (§ 3 odst. 2 věta druhá zákona č. 116/1990 Sb.), měla být zárukou zajištění rozsahu poskytovaných služeb v době prudkého ekonomického rozvoje po r. 1990. Toto omezení později pozbylo významu a proto bylo od roku 1999 zrušeno.

Z výkladového hlediska je, ohledně pojmového vymezení předchozího souhlasu příslušného orgánu veřejné správy s uzavřením nájemní smlouvy pokud tento souhlas je pro platnost smlouvy vyžadován, inspirující právní názor NS vyslovený v rozsudku sp. zn. 2 Cdon 1928/97, kde NS vyslovil právní názor, že **tento souhlas je třeba vztahovat k okamžiku uzavření nájemní smlouvy, nikoliv ke vzniku nájmu**, t.j. k datu účinnosti nájemní smlouvy. O významu výkladu pojmu předchozí souhlas pro aplikaci zákona č. 116/1990 Sb. je zmíněno níže.

Citovaný zákon neobsahoval legální definice pojmu obchod a služby, z čehož mohly nastat během aplikace shora naznačeného ustanovení při vymezení pojmu obchod a služby určité aplikační potíže a s tím spojené problémy s právním posouzením stavebního určení a následně posouzení právního režimu nebytových prostor. Zákonodárce ponechalo definování naznačených pojmů na jurisdikci a doktríně.

V literatuře jsou služby charakterizovány jako činnosti, po nichž existuje poptávka a jejichž cena je určována na trhu, přičemž jsou spotřebovávány v místě výroby a zpravidla jsou nepřenositelné<sup>72</sup>. Z hlediska pojmu obchod literatura odkazuje na použití zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, který v § 35 demonstrativně vymezuje obchodní činnosti<sup>73</sup>. Podle citovaného zákona je podnikatel rovněž v rámci poskytování obchodních služeb provádět servis prodávaného zboží, pokud k této činnosti použije odborně způsobilých osob.

Živnosti poskytující služby jsou podle § 43 živnostenského zákona poskytování oprav a údržby věcí, přeprava osob a věcí, jiné práce a výkony k uspokojování dalších potřeb. Pokud zůstane zachován charakter živnosti, může

---

<sup>72</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 24

<sup>73</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 24

podnikatel, kterému bylo uděleno živnostenské oprávnění pro poskytování služeb provádět celou řadu dalších činností, např. vyrábět a potiskovat obaly na zboží, které vyrábí.

Při nedostatečném vymezení pojmu obchod a služby v § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. mohou nastat i pochybnosti, zda do těchto kategorií řadit i subjekty, vykonávající činnost na základě povolení podle jiných právních předpisů než je živnostenský zákon. Jedná se například o banky, pojišťovny, obchod s cennými papíry. Všechny tyto činnosti jsou z povahy věci provozovány v nebytových prostorech, a je nepochybné, že směřují k uspokojování potřeb lidí, a mají tak povahu služeb ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.. V takovém případě je na místě, aby byl dán předchozí souhlas orgánu státní správy<sup>74</sup> (do r. 1999).

Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění zákonů č. 403/1990 Sb., č. 529/1990 Sb., 229/1991 Sb. a 540/1991 Sb. podmiňující možnost uzavření nájemní smlouvy na nebytové prostory, pokud jsou stavebně určeny k provozování obchodu a služeb mají hmotněprávní povahu, proto se jejich dosah nezměnil ani po dosavadní poslední novele zákona č. 116/1990 Sb. provedenou zákonem č. 522/2002 Sb., kterou bylo ustanovení o povinnosti před uzavřením nájemní smlouvy na nebytové prostory určené k provozování obchodu a služeb požádat o souhlas příslušný orgán státní správy (přesněji řečeno obdržet takový souhlas) od 2.12.1999 zrušeno, resp. ze znění zákona vypuštěno.

Praktický dopad tohoto ustanovení, které podmiňovalo platnost smlouvy obdržením příslušného souhlasu, vydávaného ve správním řízení, je patrný z následujících judikátů, řešících spory ohledně platnosti nájemních smluv

---

<sup>74</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 25



týkajících se nájmu a pronájmu nebytových prostor ve vztahu k platně udělenému souhlasu orgánu státní správy s uzavřením takové nájemní smlouvy.

**Následující judikát je demonstrací vzájemných souvislostí stavebního určení pronajatých budov, nutnosti pečlivého zjišťování skutkového stavu zejména s ohledem na stavební určení pronajatých prostor, které má poté zásadní význam pro posouzení právního režimu podle kterého má být smlouvy uzavřena.**

NS v dovolacím řízení<sup>75</sup> zrušil rozhodnutí odvolacího soudu s tím, že byly-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musel být dán předchozí souhlas městského (obecního) úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, i v případě, že budova byla pronajata jako celek. Toto však nic nemění na právním režimu takového nájmu, jenž se neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními OZ včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájmem .

V odůvodnění je uváděno, že prvostupňový soud rozsudkem ve sporu o platnost nájemní smlouvy žalobu zamítl. Odvolací soud k odvolání žalobce rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, přípustné podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., s odůvodněním, že odvolací soud "... nesprávně zhodnotil provedené dokazování a nesprávně právně posoudil věc." Žalovaný dovozoval, že smlouva uzavřená účastníky je smlouvou smíšenou, upravující jak pronájem nebytových prostor, a tedy spadající do režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, tak pronájem "... nemovitosti podle ustanovení § 663 obč. zák. " Poukázal na to, že nemovitosti si pronajal - což obě strany smlouvy věděly - za účelem podnikání, že budova evidovaná jako objekt občanské vybavenosti, nikdy k jiným než prodejním účelům

---

<sup>75)</sup> z rozhodnutí NS ČR ze dne 21.10.1999, 2 Cdon 1548/97 [Sb NS 2000, 10:653]

nesloužila, a že k těmto účelům je také určena kolaudačním rozhodnutím. Vzhledem k uvedenému měla být podle jeho názoru část smlouvy týkající se nebytových prostor posouzena podle kogentních ustanovení normy ve vztahu k občanskému zákoníku speciální, totiž zákona č. 116/1990 Sb. , a tedy v souvislosti s (tehdy platnou) cenovou vyhláškou č. 585/1990 Sb. Jelikož je však smlouva neplatná (v části týkající se nebytových prostor podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. pro nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu a v části zbývající podle ustanovení § 37 odst. 1 OZ , jelikož sjednání nájemného nespecifikovaného ve vztahu k jednotlivým věcem je podle jeho názoru "... nesrozumitelné a nejasné ..."), mělo podle něj být aplikováno ustanovení § 457 odst. 1 OZ a vzhledem k dosavadním faktickým platbám měl být k zaplacení (a to částky 23 000 Kč) zavázán žalobce.

Podle názoru NS odvolací soud posoudil nájemní smlouvu jako smlouvu o nájmu věcí (nemovitostí) podle ustanovení § 663 a násl. OZ. Vzhledem k tomuto právnímu posouzení měl nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu právně nevýznamný a smlouvu hodnotil jako platnou.

Takové právní posouzení je podle právního názoru NS nesprávné. NS v odůvodnění svého rozhodnutí upozornil na to, že je-li zjišťován obsah smlouvy, a to i pomocí výkladu projevů vůle, jde o zjištění skutkové , zatímco dovozuje-li z právního úkonu konkrétní práva a povinnosti účastníků právního vztahu, jde již o aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy o právní posouzení. Skutkovým zjištěním bylo to, že projevy vůle obou účastníků smlouvy nepochybně směřovaly k nájmu celé budovy, v níž byly jednotlivé nebytové prostory. Jestliže z takového skutkového zjištění odvolací soud vyvodil závěr o právním režimu budovy podle ustanovení § 663 a násl. OZ , je o jeho názor správný. NS ale již nepřisvědčil právnímu názoru odvolacího soudu o platnosti nájemní smlouvy přes nedostatek předchozího souhlasu městského úřadu. I když totiž jde o nájem budovy, tedy nájem nikoli podle speciálního předpisu, nýbrž podle občanského zákoníku,

neznamená to, že - jsou-li v této budově místnosti určené k provozování obchodu a služeb - tento předchozí souhlas nemusí být dán.

Účelem souhlasu městského či obecního úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1190 Sb., jakožto veřejnoprávního institutu, je zajistit městu či obci možnost kontroly nad hospodařením s místnostmi určenými k provozování obchodu a služeb (2.12.1999 - změna provedena zákonem č. 302/1999 Sb.).

V rozporu s tímto účelem by bylo vázat nutnost tohoto předchozího souhlasu na podmínku, aby předmětem nájemní smlouvy byla výlučně místnost určená k provozování obchodu a služeb, zatímco v případě nájmu celé budovy takovou místnost (či místnosti) obsahující, by souhlas být dán nemusel. NS ve svém rozhodnutí proto uzavřel, že jsou-li v budově místnosti určené k provozování obchodu či služeb, musí být dán předchozí souhlas městského úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. i v případě, že budova byla pronajata jako celek, aniž to ovšem cokoli mění na právním režimu nájemního vztahu, jenž se - v případě takového nájmu - neřídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž občanského zákoníku včetně jeho ustanovení § 671 a násl. o nájemném .

Právní názor odvolacího soudu v tom směru, že nájemní smlouvou byl sjednán nájem nemovitostí podle občanského zákoníku, a že tedy souhlas městského úřadu není třeba se nezabýval povahou místností v předmětném domě z hlediska jejich stavebního určení. Proto ani neřešil otázku, zda by v případě neplatnosti smlouvy pro nedostatek souhlasu městského úřadu šlo o neplatnost částečnou či úplnou (předmětem nájmu byly i pozemky). Za tohoto stavu NS považoval právní hodnocení provedené soudem odvolacím za neúplné a nesprávné.

NS rozhodnutí odvolacího soudu, jak shora uvedeno, zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení se závazným právním názorem, že odvolací soud se v dalším řízení bude zabývat objasněním stavebního určení místností v pronajaté stavbě na základě ustanovení stavebního zákona.

Dalším příkladem, který v praxi může vyvolávat nejasnosti, jsou účinky postupných novelizací zákona č. 116/1990 Sb., v tomto případě novelizace učiněné zákonem č. 302/1999 Sb., který podle níže citovaného rozhodnutí NS nabyl účinnosti dne 3.12.1999. Rozsudek NS ze dne 25. 6. 2003 čj. 28 Cdo 718/2003 se týkal právního posouzení platnosti nájemní smlouvy, k jejíž platnosti byl, do novely zákona č. 116/1990 Sb. provedené zákonem č. 302/1999 Sb., nezbytný předchozí souhlas příslušného orgánu veřejné správy. NS svým rozhodnutím zrušil dovoláním napadené rozhodnutí ve sporu o platnost nájemní smlouvy uzavřené před 3.12.1999.

NS zde vyslovil právní názor, že požadavek předchozího písemného souhlasu požadovaného zákonem č. 116/1990 Sb. před novelou provedenou zákonem č. 302/1999 Sb. je v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů a článkem 4 odst. 3 a čl. 11 odst. 1 LZPS.

Takový předběžný souhlas je podle NS zcela nadbytečný při posuzování nájemního právního vztahu, který považovali účastníci za platně uzavřený a na jehož základě již jednali. Takovým nadbytečným souhlasem dochází k zásahu do právní jistoty účastníků posuzovaného právního vztahu.

V odůvodnění citovaného rozhodnutí NS uvádí, že prvostupňový soud rozhodl o povinnosti žalovaného vyklidit nebytové prostory. Soud prvního stupně vycházel ze skutkového zjištění, že žalobce dal dne 11.9.2000 žalovanému výpověď ze smlouvy o nájmu nebytových prostor, sjednané dne 28. 3. 1995 na dobu určitou na základě dohodnuté výpovědní doby z důvodu porušení nájemní smlouvy. Prvostupňový soud přiznal žalobci vlastnickou ochranu podle ustanovení § 126 odst. 1 OZ (ochrana proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva), přičemž z posouzení předběžné otázky platnosti nájemní smlouvy, sjednané mezi účastníky dospěl k závěru, že smlouva je absolutně neplatná a dovodil dvojí důvod její neplatnosti. Jeden z důvodů neplatnosti shledal, vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy, v ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu

nebytových prostor ve znění před novelou č. 302/1999 Sb., účinnou od 3. 12. 1999. Podle skutkových zjištění soudu předchozí souhlas příslušného úřadu k uzavření smlouvy nebyl dán, nájemní smlouva mezi účastníky je i z tohoto důvodu neplatná a žalovaný užívá nebytový prostor bez právního důvodu.

Soud odvolací k odvolání žalovaného v meritu věci rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, přičemž soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a dovedl, že nedostatek souhlasu příslušného obecního úřadu, podmiňujícího platnost smlouvy podle ustanovení § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění před novelou č. 302/1999 Sb. je důvodem neplatnosti předmětné smlouvy. Novelizaci nelze přiznat zpětnou účinnost.

Žalobce sice požádal o souhlas příslušný orgán veřejné správy, tento úřad nereagoval, dopis byl však datován dnem 26. 6. 1995, tedy po uzavření smlouvy.

V podaném dovolání žalovaný argumentoval, neustálenou judikaturou NS v otázce předchozího souhlasu obecního úřadu jako podmínky platnosti smlouvy podle § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a odkazoval na rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 1364/2001.

NS zrušovací rozhodnutí odůvodnil s odkazem na svůj rozsudek ze dne 15. 8.2001, sp. zn. 28 Cdo 1364/2001 (publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, sv. 9, str.29-31). V této věci dospěl dovolací soud k závěru, že posouzení smlouvy o nájmu nebytových prostor jako neplatné pro nedostatek předchozího písemného souhlasu obecního úřadu podle § 3 odst. 2, 4 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění před novelou č. 302/1999 Sb. je v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů.

V rozhodnutí NS ze dne 25.6.2003 č.j. 28 Cdo 718/2003 příslušný senát konstatuje, že na tomto jeho právním názoru není důvodu ničeho měnit. Listina základních práv a svobod (vyhlášená pod č. 2/1993 Sb.) poskytuje ve svém článku 11 odst. 1 ochranu vlastnickému právu, přičemž ustanovení § 123 občanského

zákoníku blíže vymezuje obsah vlastnického práva jako oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Nakládáním s předmětem vlastnictví se rozumí i jeho smluvní přenechání jiné osobě do nájmu.

Uvozovací ústavní zákon k LZPS (č. 23/1991 Sb.) uvádí v § 1 odst. 1, že výklad a používání ústavních i jiných zákonů, jakož i dalších právních předpisů, musí být v souladu s Listinou základních práv a svobod.

Podle názoru NS zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor v § 3 odst. 2 omezil, a to pod sankcí neplatnosti právního úkonu, dispoziční vůli účastníků nájemní smlouvy k prostorám, v nichž má být v souladu s jejich stavebním určením provozována obchodní činnost, předchozím souhlasem obecního úřadu.

Toto omezení zrušil zákon č. 302/1999 Sb. ke dni 3.12.1999. V posuzované věci však došlo ke sjednání nájemní smlouvy mezi účastníky dne 28.3.1995, tedy s podstatným odstupem před účinností zmíněné novelizace zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Za takového právního stavu bylo nutno vycházet z článku 4 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, splňující stanovené podmínky.

Podle výkladu relevantních ustanovení odvolacím soudem platí ve vztahu k podmínce souhlasu obecního úřadu s nájemní smlouvou k nebytovým prostorám, sjednanou za účelem provozování obchodu a služeb, dvojí právní režim. Rozlišuje se právní úprava před nabytím účinnosti zákona č. 302/1999 Sb. a poté. Nelze však nalézt rozumný důvod, proč by měl být pro období před uvedenou novelizací tolerován právní stav, jenž umožňoval omezit vlastníkovu vůli k přenechání předmětu vlastnictví do nájmu úředním souhlasem.

Článek 4 odst. 3 LZPS o stejné míře zákonných omezení je žádoucí aplikovat tím spíše, že se ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor stalo brzy po nabytí účinnosti tohoto zákona fakticky obsoletním, a to přijetím živnostenského zákona č. 455/1991 Sb., kdy došlo v oblasti podnikání ke kompetenčnímu přesunu na živnostenské úřady, a sdělení právního titulu, umožňujícího podnikat v provozovně (srov. § 17 živnostenského zákona), nebylo vyžadováno.

Zákon č. 302/1999 Sb. tedy jen odstranil ze zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ustanovení, které se již v mezidobí stalo, a to i z hlediska systematického, nadbytečným. V zájmu rovnosti účastníků nájemního vztahu k nebytovým prostorám s obchodním určením není důvodu pro aplikaci ustanovení § 3 odst. 2 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění účinném do 3. 12. 1999.

I další rozhodnutí NS ze dne 20.1.2004, sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 se týká účinků změn znění zákona č. 116/1990 Sb. provedených zákonem č. 302/1999 Sb. v § 3 odst. 2, ve kterém proti původnímu znění bylo novelizací vypuštěno ustanovení o nezbytnosti předchozího souhlasu orgánu veřejné správy s uzavřením nájemní smlouvy, jejímž předmětem je nebytový prostor určený (stavebně) k provozování obchodu a služeb, na platnost smlouvy uzavřené přede dnem účinnosti této novely.

NS ve shora označeném rozhodnutí došel k závěru, že smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená před 3. 12. 1999 bez předchozího souhlasu obecního úřadu je absolutně neplatná. Na platnost této smlouvy nemá vliv pozdější zrušení (vypuštění) ustanovení § 3 odst. 2 věta druhá zákona č. 116/1990 Sb., které bylo zrušeno zákonem č. 302/1999 Sb..

V odůvodnění svého rozhodnutí NS uvádí, že soud prvního stupně vyhověl žalobě ve sporu, přičemž vycházel ze skutkového zjištění, že účastníci uzavřeli dne 12.5.1999 "Smlouvu o nájmu nebytových prostor", kterou byla přenechána

žalobcem jako pronajímatelem žalovanému jako nájemci do nájmu stavba - budova hotelu, za účelem provozování restauračního a ubytovacího zařízení, a to na dobu určitou.

Prvostupňový soud dále vycházel ze zjištění, že v článku VI. smlouvy bylo obsaženo ujednání, v němž se nájemce zavazuje nejdéle do 30.7.1999 předmětnou stavbu "vyklidit, vymést a odklidit odpad a předat vše ve stavu, v jakém byla nemovitost v okamžiku prodeje". Pro případ, že nejpozději do 30.8.1999 nájemce nevyklidí a nepředá předmětnou stavbu ve sjednaném stavu včetně veškerých klíčů a dohodnutého vybavení, byla sjednána smluvní pokuta ve výši 100.000,- Kč. Dalším skutkovým zjištěným učiněným na základě zprávy příslušného orgánu a z žádosti žalobců o poskytnutí souhlasu s nájmem nebytových prostor ze dne 25.5.1999 vzal soud prvního stupně za zjištěné, že tato žádost byla osobně převzata pracovníci úřadu dne 26.5.1999 a že úřad o ní do patnácti dnů od jejího převzetí nerozhodl.

Soud prvního stupně dospěl k právnímu závěru, že nájemní smlouva není neplatným právním úkonem jen proto, že k ní nebyl dán předem povinný souhlas příslušného správního orgánu. S odkazem na současnou judikaturu českých soudů - zejména na rozhodnutí NS čj. 28 Cdo 1364/2001-109 dovedil (za použití argumentace v citovaném rozhodnutí uvedené), že "po 3.12.1999, tedy po nabytí účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., zcela odpadla nutnost souhlasu k takové smlouvě o nájmu nebytových prostor, a že není udržitelné striktně vycházet i nadále z toho, že dříve uzavřená smlouva o nájmu nebytových prostor bez souhlasu příslušného správního orgánu je i nyní, tj. po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., neplatným právním úkonem.

K odvolání žalovaného odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud přisvědčil závěru soudu prvního stupně, že předmětná nájemní smlouva není neplatná pro nedostatek souhlasu příslušného správního



orgánu ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 zákona č.116/1990 Sb., a rovněž tak odkázal na judikaturu NS.

Žalovaný proti rozhodnutí odvolacího soudu podal dovolání, jako dovolací důvod uvedl nesprávné právní posouzení věci. Poukazoval, kromě jiného, na rozpor dovoláním napadeného rozhodnutí s hmotným právem. Současně poukázal na rozpor v judikatuře NS v otázce předběžného souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy, jejímž předmětem má být nebytový prostor určený k provozování obchodu a služeb, resp. v otázce neplatnosti smlouvy v souvislosti s tímto souhlasem spojené.

Dovolatel vyjádřil nesouhlas se závěrem odvolacího soudu, že předmětná nájemní smlouva je platná, přestože k ní nebyl udělen předchozí souhlas příslušného úřadu tak, jak to vyžadovalo ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., v tehdy platném znění. Konstatoval, že v dané věci bylo o souhlas požádáno až poté, kdy nájemní smlouva byla uzavřena a přitom patnáctidenní lhůta, s níž je spojována fikce souhlasu správního orgánu do dne, kdy měla nájemní smlouva nabýt účinnosti, neuplynula. Odkazuje na právní názor NS vyslovený v rozsudku sp. zn. 2 Cdon 1928/97, že pojem "předchozí souhlas" je nutno vztáhnout k okamžiku uzavření nájemní smlouvy, nikoliv ke vzniku nájmu, t.j. k datu účinnosti nájemní smlouvy.

O podaném dovolání rozhodoval velký senát občanskoprávního kolegia NS. NS shledal přípustnost dovolání také vzhledem k tomu, že rozsudek NS, na který odkazoval odvolací soud řeší otázku platnosti nájemní smlouvy odchylně od ustálené judikatury NS. Pro srovnání jsou uváděny rozhodnutí NS ze dne 27.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1502/97 a ze dne 31.5.1999, sp. zn. 2 Cdon 1928/97, uveřejněné v příloze č. I. časopisu Soudní judikatura, ročník 2000, pod pořadovými čísly 8 a 11, dále rozsudky NS ze dne 21.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, a ze dne 28.6.2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněné ve Sbírce

soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 73, a ročník 2002, pod pořadovým číslem 12.

S odkazem na příslušné právní normy (zákon č. 367/1990 Sb. o obcích - § 22 ve znění pozdějších předpisů) NS konstatuje vznik fikce souhlasu v případě, že příslušný orgán do 15 dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne. Dále konstatuje, že podle § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., pokud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 nebo neobsahuje náležitosti podle odstavce 3, je neplatná.

NS poté poukazuje na právní názor uváděný v jeho konstantní judikatuře ze kterého je nepochybné, že nedostatek předchozího souhlasu má za následek absolutní neplatnost smlouvy o nájmu nebytových prostor. V tomto ohledu poukazuje NS na svůj rozsudek ze dne 28.6.2001, sp. zn. 20 Cdo 1506/99, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, pod pořadovým číslem 12, podle kterého je-li smlouva o nájmu nebytových prostor absolutně neplatná ve smyslu § 3 odst. 2 a 4 zákona č. 116/1990 Sb. (ve znění účinném do novely provedené zákonem č. 302/1999 Sb., pozn. aut.), nelze zamítnout žalobu na vyklizení nebytových prostor, a to ani na základě ustanovení § 3 odst. 1 OZ (rozpor s dobrými mravy, zásah do výkonu práv jiných při výkonu práv vlastních bez právního důvodu). (shodně též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1582/98).

V odůvodnění svého rozhodnutí dále rozebírá NS právní názory uvedené v dalších rozhodnutích odlišných. V rozsudku ze dne 15.8.2001, sp. zn. 28 Cdo 1364/2001, dovedil, že při posuzování důsledků spojených s nedodržením ustanovení § 3 odst. 2 věty druhé a třetí zákona č. 116/1990 Sb. (v původním znění pozn. aut.) nelze přehlédnout, že toto ustanovení bylo zrušeno zákonem č. 302/1999 Sb., s účinností od 3.12.1999.

Dovolací soud v této věci nepřisvědčil právnímu názoru odvolacího soudu, který na základě závěru o absolutní neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových

prostor pro nedostatek předchozího souhlasu obecního úřadu ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. vyhověl žalobě na vyklizení podle § 126 OZ. V odůvodnění uvedeného rozsudku dovolací soud zaujal názor, že "pokud soud rozhodující za tohoto nového právního stavu, po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., má za povinnost posoudit, zda je namístě poskytnout ochranu žalobnímu nároku, opírajícímu se o tvrzení o absolutní neplatnosti úkonu pro absenci náležitosti, jež v mezidobí přestala být podmínkou platnosti úkonu, měl by z takové okolnosti vyvodit příslušné důsledky jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 OZ ve vztahu k dříve platnému § 3 odst. 2, odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu.

V odůvodnění je dále uváděno, že jestliže po datu 3.12.1999, nabytí účinnosti zákona č. 302/1999 Sb., došlo k důsledkům zastavení dosud zahájených řízení o udělení souhlasu obce, odpadl požadavek tohoto předchozího souhlasu s uzavřením nájemních smluv a tyto nadále nabyly účinnosti a platnosti (za splnění ostatních předpokladů - podmínek platnosti uvedených v § 3 zákona).

Podle názoru vysloveného v předmětném rozhodnutí NS nastalá situace tak fakticky vytváří nerovnost mezi účastníky smluv uzavřených před tímto datem, jež uvedený předchozí souhlas postrádaly, a mezi účastníky smluv uzavřených po přijetí zákona č. 302/1999 Sb. K odstranění tohoto nerovného postavení je proto soud oprávněn přihlídnout i tak, že žalobnímu nároku není povinen vyhovět. Dovolnost právního úkonu je přitom podle názoru NS (podle rozsudku sp.zn. 31 Cdo 1895/2002) nutno posuzovat podle právního stavu, jaký zde byl v době, kdy byl právní úkon učiněn. Okolnost, že následně došlo ke zrušení či změně obecně závazného právního předpisu, s nímž byl právní úkon v rozporu, nemůže vést k odstranění následků stanovených v § 39 OZ (obcházení zákona, rozpor s dobrými mravy). Zde je odkazováno na rozsudek NS ze dne 27.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 3, C 266, str. 75 a násl.. Účinky absolutní neplatnosti právního úkonu působí

definitivně a neplatnost trvá, i když z hlediska následné právní úpravy by zde důvod neplatnosti nebyl.

Velký senátu občanskoprávního kolegia NS vyslovil (rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 ) závěr, že právní názor, ze kterého vycházelo rozhodnutí NS ve věci vedené pod č.j. 28 Cdo 1346/2001-109, podle kterého by soud měl po zrušení zákonného ustanovení, s nímž byl právní úkon v rozporu (tj. po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb.), vyvodit z takové okolnosti "příslušné důsledky, jak pro úvahu o udržitelnosti striktního závěru podle § 39 OZ, tak pro úvahu o rovnosti práv účastníků sporu", je nepřijatelný.

NS poukazuje na skutečnost, že takovýto názor ve svých důsledcích zakládá pravou retroaktivitu zákona č. 302/1990 Sb., přičemž z přechodných ustanovení zákona č. 302/1999 Sb., které upravují toliko důsledky spojené s nabytím účinnosti uvedeného zákona ve vztahu k již zahájeným správním řízením o udělení souhlasu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. (stanoví, že tato řízení se zastavují).

Z přechodných ustanovení (§ 15 zákona č. 302/1999 Sb. ) není zřejmé, že by zákon č. 302/1999 Sb. působil zpětně na již existující hmotněprávní vztahy v tom smyslu, že by došlo ke konvalidaci (zhojení následků absolutní neplatnosti) již existujících smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených bez souhlasu příslušného správního orgánu před nabytím jeho účinnosti.

Takovýto důsledek ve vztahu k již uzavřeným smlouvám o nájmu nebytových prostor nelze dovodit ani z okolnosti, že se zastavují správní řízení o udělení předmětného souhlasu, neboť podmínkou platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor byl (před účinností zákona č. 302/1999 Sb.) souhlas předchozí, tj. souhlas daný před uzavřením smlouvy (což je nepochybné z jazykového a logického výkladu příslušného ustanovení zákona č. 116/1990 Sb.). NS v tomto ohledu poukazuje na jeho rozhodnutí ze dne 31.5.1999, sp. zn. 2 Cdon

1928/97, uveřejněné v příloze č. I. časopisu Soudní judikatura, ročník 2000, pod pořadovým číslem 11.

Velký senátu občanskoprávního kolegia NS rovněž konstatuje, že ve prospěch právního názoru uvedeného v rozhodnutí NS sp. zn. 28 Cdo 1364/2001-109, nelze argumentovat ani tím, že nastalá situace po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb. fakticky vytváří nerovnost mezi účastníky smluv uzavřených před tímto datem, které předchozí souhlas postrádaly a mezi účastníky smluv uzavřených po účinnosti zákona č. 302/1999 Sb..

Tato argumentace nemůže obstát nejméně proto, že taková quasinerovnost, tj. jiný právní režim pro účastníky již existujících právních vztahů na straně jedné a jiný pro účastníky vztahů nově vznikajících na straně druhé, nastává vždy při změnách hmotněprávní úpravy. Změny hmotněprávní úpravy ale nezpůsobují samy o sobě její retroaktivitu, aniž by to bylo v dané právní úpravě *expressis verbis* stanoveno.

Právní názor publikovaný v rozhodnutí NS sp. zn. 28 Cdo 1364/2001-109 by v neposlední řadě ve svých důsledcích vedl k porušení zásady právní jistoty ohledně právního režimu smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených před 3.12.1999 a to jak těch, jejichž platnost byla posuzována před uvedeným datem, tak i těch jejichž platnost je posuzována po uvedeném datu.

Občanskoprávní kolegium NS v rozsudku ze dne 20.1.2004 sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 uzavřelo, že smlouva o nájmu nebytových prostor (k jejíž platnosti je zapotřebí předchozí souhlas orgánu veřejné správy), uzavřená před 3.12.1999 bez předchozího souhlasu takového orgánu, je absolutně neplatná.

Zrušení podmínky platnosti takových nájmních smluv předchozím souhlasem uděleným příslušným orgánem veřejné správy není právní skutečností, vyvolávající odstranění právních následků, jež v důsledku nesplnění této náležitosti nastaly.

Pro úplnost občanskoprávní kolegium NS v citovaném rozhodnutí poukazuje na rozsudek NS ze dne 21.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, pod pořadovým číslem 73, v němž je uveden právní názor, že předchozí souhlas příslušného úřadu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. (ve znění do 3.12.1999) musel být dán i v případě, byla-li pronajata budova jako celek, pokud se v ní nacházely místnosti určené k provozování obchodu a služeb, byť se režim takového nájmu neřídil ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., nýbrž ustanoveními § 663 a násl. OZ (viz výše).

V tomto rozhodnutí se občanskoprávní kolegium NS zcela jasně vyjádřilo k možnosti zakládání retroaktivity zákona judikaturou, respektive účelovým nebo snad do určité míry jakýmsi revolučním fingováním neexistujících právních skutečností, t.j. této retroaktivity v případě, kdy jak fikce tak retroaktivita jsou instituty, jejichž užití náleží výlučně zákonodárci a jejichž vyjádření v zákoně musí být výslovné. V tomto případě občanskoprávní kolegium vyjádřilo jednoznačný právní názor, ke kterému ovšem všechny senáty NS v obdobných případech nepřihlížejí<sup>76</sup>.

Z naposledy citovaného rozhodnutí NS je patrné, že při posuzování hmotněprávního základu smluv o nájmu nebytových prostor je třeba pečlivě dbát o to, aby k takovému posouzení byly použity právní normy platné a účinné v době uzavírání smlouvy a při jejich výkladu se neodchylovat od právních norem upravujících možnosti výkladu (v souvislosti s naposledy citovanými rozhodnutími zejména od článku 95 Ústavy ČR). Nejvyšší ostražitosti je rovněž na místě i při výkladu hmotněprávních ustanoveních v souvislosti s jejich

---

<sup>76</sup>) např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 1 Cz 6/1990 a z něj vycházející judikatura, kde senáty NS ČR, ale i ÚS ČR, již několik let při svém rozhodování (o odpovědnosti státu podle zákona č. 82/1998 Sb.) vycházejí z fikce škodní události, aniž by tato fikce byla zákonem založena. Lze mít za to, že v zájmu právní jistoty nejméně senáty NS ČR budou brát patrně v úvahu právní názory vyslovené v rozhodnutí občanskoprávního kolegia NS ČR ze dne 20.1.2004 sp.zn. 31 Cdo 1895/2002 .

změnami, resp. vlivu změn hmotněprávních předpisů na práva a povinnosti, které vznikly před účinností takových změn.

Ze shora citovaných rozhodnutí NS (zejména č.j. 28 Cdo 718/2003) je patrné, jak je náročné najít hranici mezi výkladem práva a jeho tvorbou. Je zcela nepochybné, že NS v některých z citovaných rozhodnutí vytvářel hmotněprávní normy namísto jejich výkladu na základě a v mezích zákona, jak mu to ukládá Ústava ČR. Důkazem tohoto argumentu je naposledy citované rozhodnutí občanskoprávního kolegia NS, které zcela jednoznačně vytvořilo jasnou hranici mezi výkladem a tvorbou práva.

#### **IV.5. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

Speciální úprava práv a povinností pronajímatele a nájemce provedená v § 5 zákona č. 116/1990 Sb. v zásadě odpovídá obecným povinnostem pronajímatele a nájemce, nadto má nájemce povinnost hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Jde například o údržbu osvětlení - výměnu žárovek, umývání oken, čištění podlah nebo jejich krytin<sup>77</sup>.

Právo nájemce na slevu z nájemného upravuje § 8 citovaného zákona. Povinnost nájemce řádně a včas platit dohodnuté nebo stanovené nájemné plyne z ust. §9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. s tím, že z citovaného ustanovení se podává, že včas znamená nejpozději do jednoho měsíce po jeho splatnosti .

#### **IV.6. Podnájem**

Do podnájmu lze pronajatý nebytový prostor přenechat pouze na dobu určitou a výlučně se souhlasem pronajímatele (§ 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.). Jak již bylo shora v obecné části řečeno, je podnájem vztah akcesorický na nájmu. Pro podnájemníka platí přiměřeně ustanovení o právech a povinnostech nájemce.

---

<sup>77)</sup> Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 35

Zákonodárce výslovně stanovil, že práva a povinnosti mají nájemce i podnájemník stejné. Rozsah smlouvy o podnájmu je omezen rozsahem smlouvy nájemní<sup>78</sup>. Forma podnájemní smlouvy není zákonem výslovně stanovena, může být ale stanovena nájemní smlouvou. Z důvodu opatrnosti a právní jistoty je na místě doporučit formu písemnou.

## IV.7. Skončení nájmu

### IV.7.A. Skončení nájmu sjednaného na dobu určitou výpovědí danou pronajímatelem

Nájem nebytového prostoru sjednaný na dobu určitou končí zásadně **uplynutím doby**, na kterou byl sjednán (§ 9 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.).

Nájemní smlouvu na dobu určitou **lze vypovědět** písemně za splnění některé ze zákonem stanovených podmínek (§ 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.). Podmínkami pro výpověď smlouvy o nájmu nebytového prostoru uzavřené na dobu určitou pronajímatelem je užívání pronajatého nebytového prostoru v rozporu se smlouvou, prodlení s placením nájemného delší jednoho měsíce, skutečnost, že nájemce neposkytuje pronajímateli řádně a včas služby, k jejichž poskytování se ve smlouvě zavázal, nájemce nebytového prostoru nebo osoby s ním tento prostor užívající přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek, užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci bylo uloženo tento byt vyklidit, bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o jejích změnách a toto rozhodnutí brání dalšímu užívání nebytového prostoru, jedná se o nebytový prostor vydaný oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 o zmírnění některých majetkových křivd, jde o nebytový prostor v nemovitosti převedené původnímu

---

<sup>78</sup>) Liška, Petr : Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, C.H.Beck, Praha 1997 (ISBN 80-7179-142-3), str. 37



vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

#### **IV.7.B. Skončení nájmu sjednaného na dobu určitou výpovědí danou nájemcem**

Vypovědět nájemní smlouvu na nebytový prostor uzavřenou na dobu určitou může ze zákonem stanovených důvodů i nájemce (§ 9 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb.).

**Důvodem výpovědi dané nájemcem** jsou ztráta způsobilosti nájemce k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal, nezpůsobilost pronajatého prostoru k užívání a hrubé porušování povinností pronajímatele.

Poněkud nesystematicky je do ustanovení o skončení nájmu zařazeno i ustanovení o jeho zániku (§ 9 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb.), kdy zákonodárce stanovil specifické nájmy uzavřené v době od 31.12.1989 do 31.12.1990, které zanikají ex lege nejpozději 31.1.1992.

#### **IV.7.C. Skončení nájmu uzavřeného na dobu neurčitou**

U nájmu uzavřeného na dobu neurčitou jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu kdykoliv, obligatorně písemnou formou, a to s udáním důvodu nebo bez jeho udání. Účastníci smlouvy se mohou dohodnout na podmínkách, za kterých mohou smlouvu vypovědět (§ 10 zákona č. 116/1990 Sb.).

#### **IV.7.D. Výpovědní lhůta**

Výpovědní lhůta je v případě nájmu uzavřeného na dobu neurčitou zákonodárcem stanovena, pokud se účastníci smlouvy nedohodli jinak, na tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Výpověď má obligatorně písemnou formu (§ 12 zákona č. 116/1990 Sb.) a není-li dohodnuto jinak může být učiněna i bez udání důvodu.

#### **IV.8. Zánik nájmu**

Podle § 14 zákona č. 116/1990 Sb. nájem nebytového prostoru zaniká **zánikem předmětu nájmu, smrtí nájemce**, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho úmrtí neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu a zánikem právnické osoby, je-li nájemcem.

Zákonodárce v tomto ustanovení naznačuje smluvní volnost účastníků ohledně úpravy zániku nájmu. Na jednu stranu je vyjádřeno, že nájem zaniká zánikem předmětu nájmu, smrtí nájemce a **zánikem právnické osoby**, a na stranu druhou je zákonodárcem naznačeno, že by pro tyto případy mohlo být dohodnuto něco jiného. Minimálně v případě smrti nájemce a zániku právnické osoby je tato smluvní volnost poněkud hypotetická, protože smluvní ujednání by muselo upravovat vztahy mezi pronajímatelem a třetími subjekty pro případ smrti nebo zániku nájemce.

#### **IV. 9. Právní stav od 19.10.2005**

Dne 19.8.2005 byl zákonodárcem schválen zákon č. 360/2005 Sb., kterým se mění zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Úplné znění zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů bylo poté schváleno zákonodárcem dne 10.11.2005 a nabylo účinnosti 10.11.2005.

##### **IV.9.A. Legální definice pojmu nebytový prostor**

Zák. č. 360/2005 Sb. dále **prohloubil liberalizaci právních vztahů**, kterými zákon upravuje nájem a podnájem nebytových prostor a upřesňuje některé právní instituty v zákoně upravené.

Zejména § 1 písm. a) oproti dřívější právní úpravě přesněji vymezil nebytový prostor (s výjimkou bytu, u kterého je udělen souhlas k jeho využívání k nebytovým účelům - § 1 písm. b) zákona). **Nově je upraveno pozitivní demonstrativní vymezení nebytového prostoru vymezením činností, které v něm jsou provozovány.** Jedná se např. o prostory určené k provozování výroby, obchodu atd.. Vždy ale musí být k tomuto účelu tzv. stavebně určeny. O institutu stavebního určení bylo pojednáno shora a nová právní úprava výklad tohoto právního institut neovlivňuje.

**Upřesněno je rovněž negativní vymezení pojmu nebytový prostor,** byť z díkce zákona není patrné, zda se jedná o vymezení demonstrativní (vzhledem k pojmové členitosti označovaných prostor), nebo zda se jedná o výčet taxativní (vzhledem k dikci zákona). Zde bude zjevně otevřený prostor pro judikaturu.

#### **IV.9.B. Nájemní smlouva**

Jedním z projevů prohlubující se liberalizace upravovaných právních vztahů je poté zrušení § 2 zákona, který do určité míry definoval pojem pronajímatel v původním znění zákona.

Novelizovaný zákon nahradil obsah původního § 3, který novelizací pozbyl účelu, obsahem novým, který upravuje vznik nájmu jako právní vztah založený písemnou smlouvou, jejímž obsahem je obligatorně předmět a účel nájmu, výše nájemného a úhrady za související plnění, či jejich výpočet, délku nájmu a označení předmětu podnikání.

K tomuto taxativnímu vymezení obsahu nájemní smlouvy je nutno podotknout, že z hlediska právní jistoty smluvních stran je na místě, aby všechny skutečnosti ve smlouvě obligatorně obsažené, by měly mít maximální míru určitosti, zejména pak by měl být nezaměnitelně vymezen předmět podnikání.

Pečlivost při uzavírání smlouvy je na místě v zájmu obou smluvních stran, protože vágní vymezení shora uvedených skutečností povede pouze ke sporům, zejména v souvislosti s důvody ukončení nájmu.

#### **IV.9.C Práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu**

Povinnosti pronajímatele a nájemce upravené v § 5 zákona jsou **oproti dřívějšímu znění upřesněny**. Jedná se především o *expressis verbis* upravenou povinnost pronajímatele umožnit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv založených nájemní smlouvou. V této části ustanovení § 5 odst. 1 lze ovšem vyslovit určitou pochybnost o jeho nezbytnosti, protože takovou povinnost pronajímateli nepochybně ukládá obecný předpis.

Nově je upravena **ohlašovací povinnost nájemce nebytového prostoru při podstatné změně předmětu podnikání** (§ 5 odst. 4 zákona).

#### **IV.9.D. Podnájem**

Podnájem nebytového prostoru je u smluv uzavíraných po 19.10.2005 s **předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, smlouva o podnájmu je obligatorně písemná (§ 6 odst. 1 zákona). Práva a povinnosti podnájemníka zůstávají nezměněna.

#### **IV.9.E. Nájemné a skončení nájmu**

Nájemné je podle novelizovaného předpisu splatné vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce (tzv. předem), pokud se smluvní strany nedohodli jinak, je součástí platby i úhrada spojená s užíváním předmětu nájmu.

Skončení nájmu se novela podstatně nedotkla kromě stylistických změn dle § 9 a jediné změny důvodu skončení nájmu - výpovědního důvodu ze strany pronajímatele, který spočívá v porušení povinnosti nájemce uvedené v § 5 odst. 4 zákona - změně předmětu podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

#### **IV.9.F. Výpovědní důvody a výpovědní lhůta**

Nově je doplněn § 11 zákona o ustanovení upravující negativně výpovědní důvod jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce v případě změny vlastníka pronajatého prostoru nebo dojde-li ke změně vlastnictví pronajatého prostoru podle zvláštního předpisu. Zákon takovou změnu vlastnictví jako důvod výpovědi zapovídá, pokud se účastníci smlouvy nedohodnu jinak. Toto ustanovení patrně ne zcela koresponduje s ust. § 10, kdy stejného efektu lze docílit pouhým neudáním důvodu výpovědi.

Výpovědní lhůta a její počátek, stejně jako povinnost nájemce v souvislosti s ukončením nájmu, zůstaly novelou nedotčeny.

#### **IV.9.G. Zánik nájmu**

Zánik nájmu je v § 14 zákona upřesněn tak, že došlo k **vypuštění důvodu zániku nájmu zánikem předmětu nájmu**. Účinky smrti nájemce zůstaly nedotčeny, důvody zániku nájmu byly rozšířeny o osoby bez právního nástupce, pokud tento byl nájemcem (§ 14 písm. b) zákona). Posledně citované upřesnění vyvolává určité rozpaky nad jeho smyslem, protože je obtížné dovodit zánik nájmu zánikem právnické osoby, která nebyla nájemcem.

#### **IV.9.H. Účinky přechodných ustanovení**

V § 15 zákona jsou obsažena obecná přechodná ustanovení v odst. 1 řešící platnost předchozí právní úpravy, odst. 2 je zrušen, novelou je vyloučen předchozí souhlas obce s výpovědí taxativně vyjmenovaných činností prováděných v pronajatém nebytovém prostoru.

Přechodná ustanovení upravená v zák. č. 360/2005 Sb. v bodu 1. stanoví, že ustanoveními zák. č. 360/2005 Sb. se řídí i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, ale vznik takových právních vztahů a nároky z těchto právních vztahů se posuzují podle dosavadních předpisů. Posledně uvedené ustanovení citovaného zákona je projevem jeho hmotněprávního charakteru.

Bod 2. citovaného zákona poté stanoví právní režim skončení nájmu výpovědi dané pře dnem 19.10.2005. Skončení nájmu za takovýchto podmínek se řídí dosavadními předpisy, tj. zákonem č. 116/1992 Sb. ve znění účinného nejpozději dne 18.10.2005.

V bodu 3. přechodných ustanovení zák. č. 360/2005 Sb. je upraven zánik souhlasu k užívání bytu k nebytovým účelům. Tento souhlas zaniká skončením nájmu, tzn. že je neobnovitelný.

#### **IV.9.CH. Shrnutí účinků novelizace provedené zákonem č. 360/2005 Sb.**

**Zákonodárce** provedenou novelou zák. č. 116/1990 Sb. **zjednodušil a upřesnil dikci citovaného zákona.** Upřesnění je provedeno legálními definicemi, dílem odpovídá dosavadní judikatuře. Legální definice bezesporu přispějí k jednodušší aplikaci právní normy a zmenší náročnost chápání jednotlivých institutů širokou veřejností, které se nájem a podnájem s rozvojem ekonomiky postupně v širší míře dotýká.

Shora uvedeným nelze ovšem presumovat absenci právních problémů spojených s aplikací citované právní normy, přičemž obsažnější rozpracování nových institutů a jejich účinků v této práci je považováno za předčasné, protože aplikační praxe zatím nepřinesla podněty k bližšímu zkoumání působení jednotlivých ustanovení zákona. Teprve poté, co aplikační praxe přinese poznatky o problémech s působením novelizovaných ustanovení zákona, bude na místě, v souvislosti s judikaturou, dopad novelizace do právních poměrů podrobněji vědeckými metodami hodnotit. Již v současnosti lze ale konstatovat, že novelizovaná právní úprava zpřehlednila otázku nájmu a podnájmu nebytových prostor.

## Kapitola V.

### Některé ekonomické souvislosti spojené s nájmem a podnájmem

Nájem a podnájem jak bytu tak nebytového prostoru spolu přinášejí některé povinnosti případně práva, která mohou mít mnohdy významný hospodářský dopad do majetkové sféry účastníků nájemní smlouvy. Z této oblasti lze ovšem vyloučit většinu nájmu bytu, kdy účastníky smlouvy jsou fyzické osoby a nájem nemá souvislost s podnikáním.

Jde zejména o **daňové povinnosti**, které nespočívají výlučně v placení daní jako takových, ale i o rozsah nákladů na docílení zisku, které lze daňově zohlednit. V této kapitole jsou zmíněny základní pojmy používané v této oblasti práva, mající souvislost s nájmem a podnájmem.

Základní povinností pronajímatele, který docílí zisky v rámci samostatné výdělečné činnosti je povinnost registrace<sup>79</sup>. Začne-li poplatník vykonávat výdělečnou činnost nebo pobírat příjmy podrobené dani, je povinen tuto skutečnost oznámit správci daně do 30 dnů<sup>80</sup>. Poplatník rovněž ve stejné lhůtě správci daně oznamuje zřízení stálé provozovny, její umístění, likvidaci oznamuje 30 dnů před jejím zrušením. Dojde-li ke změnám, oznamuje poplatník tuto skutečnost správci daně do 15 dnů ode dne, kdy změny nastaly.

Ve vztahu k daňové problematice jsou významné pojmy výnos a příjem, kdy příjem znamená získání majetkové hodnoty, její faktické získání, naproti tomu výnos je získání majetkové hodnoty bez vazby na její faktické finanční plnění<sup>81</sup>.

<sup>79)</sup> Bučková, Ariana : Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, Praha 2002 (ISBN 82-7179-670-0), str. 31

<sup>80)</sup> Bučková, Ariana : Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, Praha 2002 (ISBN 82-7179-670-0), str. 32

<sup>81)</sup> Bučková, Ariana : Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, Praha 2002 (ISBN 82-7179-670-0), str. 34

Nákladem je poté částka vynaložená na dosažení a udržení zdanitelných příjmů, kterou je možné odečíst v prokázané výši, která se pro zjištění základu daně odečítá od dosažených příjmů. Specifické je v této věci, že nákladem je zcizení penězi ocenitelné hodnoty, aniž došlo k zaplacení<sup>82</sup>. Výdaji jsou vydané prostředky (penězi ocenitelné), které ovšem v případě neuhrazení nejsou výdajem.

Naznačená problematika ekonomických a daňových souvislostí spojených s nájmem s pronájmem svědčí tomu, že je na místě, aby účastníci nájmních právních vztahů dbali nejenom na skutečnosti spojené s vlastní právní úpravou nájmu a pronájmu, ale aby si byli vědomi, že uzavřením nájmní smlouvy jim vznikají další významné povinnosti.

## **Kapitola VI.**

### **Závěr**

Závěrem je na místě konstatovat, že tato rigorozní práce si nekladla za cíl komplexní zpracování právní problematiky spojené s nájmem a podnájmem obecně, ani s nájmem a podnájmem nebytových prostorů, kterému byla věnována výrazná část práce. Komplexní zpracování tématu by značně přesáhlo přípustný rozsah práce.

Autorka této rigorozní práce věnovala pozornost zejména významným právním institutům obecné právní úpravy nájmu a pronájmu, rovněž tak speciální právní úpravě nájmu a podnájmu bytu. Těžištěm práce je nájem a podnájem nebytových prostorů. V tomto směru byla věnována pozornost především otázkám platnosti nájmních smluv v souvislosti s praktickou aplikací v právní praxi. Ke zpracování tohoto tématu byla využita nejen dostupná literatura, ale významným podkladem pro práci byly i publikované judikáty.

---

<sup>82</sup>) Bučková, Ariana : Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, Praha 2002 (ISBN 82-7179-670-0), str. 35



Okrajově byly naznačeny i další vztahy, které může uzavření nájemní smlouvy nepřímo založit (kapitola V.).

**De lege lata** lze uzavřít, že současná právní úprava nájmu a pronájmu plně respektuje ústavní záruky smluvní svobody. Účastníci nejsou omezováni zásahy orgánů veřejné správy. Relativní veřejnoprávní ingerence zůstala zachována v zásadě pouze rozhodováním sporů před soudy. Tato ingerence ale není veřejnoprávní ingerencí ve vlastním slova smyslu. Smluvní svoboda tedy není omezena, její relativní hranice vymezuje čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR a práva ostatních osob.

**De lege ferenda je na místě zmínit otázky případné regulace nájmu bytů.** V této právní oblasti se jedná o závažný společensko ekonomický, či spíše společensko politický problém, jehož řešení si patrně vyžádá dlouhou dobu. Občanský zákoník v současné době upravuje stanovení výše nájmu bytu poměrně přesně, a to i při absenci zvláštního předpisu předpokládaného v ust. § 696 OZ. V tomto směru nebude bez zajímavosti sledovat budoucí rozhodovací činnost Ústavního soudu ČR a v neposlední řadě i ESLP, protože pro obecné soudy je určení výše nájmu podle obecných předpisů problematikou zcela novou.

Je zjevně v rozporu se zásadou smluvní svobody, aby bylo nájemné zvyšováno jednostrannými právními úkony pronajímatelů. Předpokládaný právní předpis umožňující jednostranné zvyšování nájmu pak bude sotva účinným nástrojem k ochraně nájmu.

Z objektivního hlediska je nutno konstatovat, že v zájmu respektování zásady smluvní svobody je nepřípustné umožnění jednostranného zvýšení nájmu právním úkonem pronajímatele, stejně jako popírá zásadu smluvní svobody i striktní, z určitého pohledu snad i populistická, obrana ekonomických zájmů části nájemců.

Zákonodárce i exekutiva by v tomto směru měli pečlivě zvažovat, do jaké míry ustoupí nátlaku zájmové skupiny, které takovýto právní předpis přinese prospěch a tedy zda je na místě podobný předpis vydávat, nebo zda při řešení určení přiměřené výše nájemného nebude společensky prospěšnější ponechat věc na dohodě účastníků nájemních vztahů. V případě sporu rozhodne soud.

**V oblasti nájmu nebytových prostor by de lege ferenda patrně bylo na místě začlenění i této části hmotněprávní úpravy do jednoho kodexu.** Takovéto legislativní řešení by podle názoru autorky této práce přispělo jak ke zvýšení obecné přehlednosti právní úpravy soukromoprávních vztahů, tak i v neposlední řadě k větší přehlednosti a srozumitelnosti právní úpravy právních vztahů mezi pronajímateli a nájemci nebytových prostor.

Shora uvedený návrh na začlenění úpravy nájmu a podnájmu nebytových prostor do jednoho soukromoprávního kodexu je na místě i po novele zák. č. 116/1990 Sb. ve znění zák. č. 360/2005 Sb.

## Seznam použité literatury

- Bučková Ariana: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, Praha 2002 (ISBN 80-7179-670-0)
- Fiala Josef: Vlastnictví a nájem bytů, Linde Praha a.s., 2005, (ISBN 80-7201-511-7)
- Jehlička Oldřich: Občanská zákoník, komentář, C.H.Beck, Praha 2004 (ISBN 80-7179-881-9)
- Knapp Viktor: Občanské právo hmotné, ASPI Publishing, s.r.o., Praha 2002 (ISBN 80-86395-31-6)
- Korecká Věra: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing, s.r.o., (ISBN 80-86395-60-X)
- Liška Petr: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, komentář, C.H.Beck, 1997 (ISBN 80-7179-142-3)
- Malý Karel: České právo minulosti, Orac, 1995 (ISBN 80-85903-01-6)
- Ministerstvo spravedlnosti: Občanský zákoník, Orbis Praha 1950
- Štenglová Ivana: Obchodní zákoník, komentář, C.H.Beck, Praha 1994 (ISBN 80-7179-143-1)
- Všehrd: Obecný občanský zákoník, Všehrd, Praha 1932

## Resumé

Snahou autorky bylo zabývat se v této rigorozní práci některými, podle jejího názoru, průřezovými instituty a problémy v oblasti nájmu a podnájmu v rámci recentní právní úpravy v českém právu.

**Jako úvod do problematiky je zařazen historický exkurz,** který má přiblížit historický vývoj právní úpravy na území ČR v oblasti nájmu a podnájmu a tím přiblížit historické základy právní úpravy nájmu a podnájmu v recentní právní úpravě. V této části práce je položen základ na obsah Obecného zákoníku občanského z roku 1811, který je považován za významný mezník v právní úpravě občanskoprávních vztahů na území českých zemí. Zmíněna je rovněž římskoprávní úprava nájmu a podnájmu a právní úprava platná na území ČR v době feudalismu.

**Podrobněji se autorka poté zabývá obecnými otázkami smluvního práva** platnými jak pro odvětví práva nájmu a podnájmu bytu, tak pro odvětví práva nájmu a podnájmu nebytových prostor. Jsou analyzovány základní podmínky a předpoklady pro uzavření platné smlouvy, vždy s ohledem na současné posuzování těchto otázek v současné literatuře a platné judikatuře. Autorka též vyslovuje několik závěrů v přesvědčení, že mohou podnítit další zkoumání naznačených otázek ku prospěchu kvality právní úpravy, které se tyto závěry dotýkají.

Práce je vedena též snahou autorky přispět k poznání některých institutů práva nájmu a podnájmu bytu s použitím literatury renomovaných autorů, komentářů k zákonům a publikovanou judikaturou. I zde jsou vysloveny některé závěry, učiněné na základě analýzy použitých právních pramenů.

**Převážná část obsahu práce je věnována otázkám nájmu a podnájmu nebytových prostor.** Tato problematika a její právní úprava je spojena zejména s podnikatelskou činností (činností prováděnou vlastním jménem, na vlastní náklad

a za účelem zisku), která dodává posuzování základních problémů spojených s nájmem a podnájmem nebytových prostor určité nezanedbatelné specifikum, kdy je výklad práva a posuzování základních právních institutů spojen, i když ne zcela přímo, se specifickým podnikatelským prostředím.

Stručně je zapracována i **novela zák. č. 116/1990 Sb. provedená zák. č. 360/2005 Sb.**, který nabyt účinnosti dne 19.10.2005. Pro nepatrnou dobu jeho aplikace ale nedošlo k podrobnějšímu zkoumání jeho účinků vzhledem k nedostatku podkladů o jeho působení v aplikační praxi. Okrajově je zmíněn i Parlamentem schválený nový stavební zákona, který nemá vliv na posuzování právních otázek spojených se zkoumanou právní problematikou.

**Závěrem práce jsou stručně zmíněny některé ekonomickoprávní aspekty nájmu a podnájmu.** Úvahy de lege ferenda a de lege lata jsou rovněž obsaženy v jednotlivých kapitolách.