

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostně právní

Katedra soukromého práva

**Analýza vybrané problematiky nebytových
prostor sloužících k zajištění řádné činnosti
Policie České republiky**

Diplomová práce

**Selected problematics of non-residential premises used to secure
operations of the Police of the Czech Republic analysis
Master thesis**

VEDOUCÍ PRÁCE

prof. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D., Dr.h.c mult.

AUTOR PRÁCE

Bc. Marcela Kloudová

PRAHA

2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Chýni dne 12. března 2024

Bc. Marcela Kloudová

ANOTACE

Diplomová práce se zabývá nájmem nebytových prostor zejména dle obecné úpravy občanského zákoníku. V úvodní kapitole je pojednáno o rozdílech současné a předcházející právní úpravy nájmu. Ve vybraných částech poukazuje na rozdílnosti mezi nájmem nebytových prostor, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti a nájmem prostor sloužících podnikání. Stěžejní kapitola se zabývá analýzou většiny obecných ustanovení nájmu nebytových prostor. Uvádí také specifické odlišnosti nájmu nebytových prostor pro zajištění činnosti Policie ČR a její postavení v nájemních vztazích. V práci je porovnávána současná právní úprava nájemních vztahů v České a Slovenské republice. Poslední kapitola je věnována problematice nalezení vhodného nájmu pro činnost útvarů policie s celostátní působností.

KLÍČOVÁ SLOVA

občanský zákoník, nájem nebytových prostor, Policie ČR, práva a povinnosti smluvních stran, zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, obecná ustanovení o nájmu, zvláštní ustanovení o nájmu nebytových prostor

ANNOTATION

This thesis discusses a rental of non-residential premises, particularly according to the general provisions of the Civil code. In the introductory chapter are discussed differences between the current and previous rental legislation. In selected sections points out the differences between rental of non-residential premises for business activities. The pivotal chapter analyzes most of the general provisions for non-residential rental. Also describes specifics of non-residential rental for Police of the Czech Republic and its position in tenancy relationship. In this work, the current legal regulation of tenancy relationships in the Czech Republic and the Slovak Republic is compared. The last chapter is dedicated to problematice of finding a suitable rent for activities of police units with nationwide jurisdiction.

KEYWORDS

civil code, rental of non-residential premises, Police of the Czech Republic, Rights and obligations of the Contracting parties, Act No. 219/2000 Coll., On the Property of the Czech Republic and its Representation in Legal Relationships, general provisions for tenancy, special provisions for rental of non-residential premises

OBSAH

OBSAH	4
ÚVOD.....	6
1 SROVNÁNÍ SOUČASNÉ A PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	8
2 POLICIE ČR V NÁJEMNÍCH VZTAZÍCH	11
3 NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	13
3.1 Nájem a jeho náležitosti.....	14
3.1.1 Vznik nájemního vztahu	14
3.1.2 Nájemní smlouva.....	14
3.1.3 Předmět nájmu	17
3.1.4 Dočasnost a doba nájmu.....	18
3.1.5 Nájemné.....	19
3.2 Smluvní strany nájmu	24
3.3 Oznámení vady a právo z vadného plnění.....	25
3.3.1 Uplatnění práva z vadného plnění.....	27
3.4 Údržba a oprava věci.....	28
3.5 Nezbytné opravy.....	30
3.6 Změny na předmětu nájmu.....	32
3.6.1 Změna pronajaté věci pronajímatelem	32
3.6.2 Změna pronajaté věci nájemcem.....	33
3.7 Zásah třetího subjektu do práv nájemce	36
3.7.1 Práva nájemce při zásahu třetích osob	36
3.7.2 Právo nájemce vůči pronajímateli při zásahu třetích osob.....	37
3.8 Skončení nájmu	39
3.8.2 Výpověď smlouvy bez výpovědní doby	41

3.8.3	Další možnosti skončení nájemní smlouvy	43
3.8.4	Skončení smlouvy, jejímž účelem je nájem prostor sloužící podnikání	45
3.8.5	Prohlídka věci zájemcem o nájem	48
3.9	Změna vlastnictví	50
3.9.1	Změna vlastníka pronajaté věci	50
3.9.2	Výpověď nájmu při změně vlastníka	52
3.9.3	Odstupné	54
3.10	Podnájem	55
4	NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	58
5	PROBLEMATIKA NALEZENÍ VHODNÉHO NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR PRO POLICII ČR – REÁLNÝ PŘÍKLAD	60
	ZÁVĚR	64
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	66

ÚVOD

Téma diplomové práce jsem zvolila s ohledem na mé profesní zaměření, neboť nájmem nebytových prostor pro Policii ČR se na ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky zabývám již více než čtyři roky.

Nájmy nebytových prostor, které se sjednávají pro Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností se v mnohém shodují s nájmy soukromých osob. I když je v roli nájemce Česká republika – Ministerstvo vnitra, které za ně v nájemních vztazích vystupuje, stále se jedná o vztahy v soukromoprávní rovině.

Nájem je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to konkrétně v hlavě II. dílu 2, jenž je rozdělen na obecnou a zvláštní část. Na nájemní vztahy se však nevztahují pouze vymezená ustanovení občanského zákoníku, neboť nájem je typem smluvního závazku a paragrafové znění, již se ho dotýkají, můžeme nalézt také na jiných místech daného zákona.¹

Na rozdíl od soukromých osob musí Policie ČR v nájemních vztazích dodržovat i jiné zákonné předpisy, z nichž je nejvýznamnější zákon č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech. Uvedené zákonné předpisy kladou na Policii ČR zejména větší nároky v rovině hospodárnosti, neboť organizační složky státu, již Ministerstvo vnitra nepochybně je, by měly vynakládat finanční prostředky pouze na nezbytné výdaje.²

Nový občanský zákoník přinesl rozdělení nebytových prostor na dvě kategorie. Nebytové prostory sloužící podnikání, jejichž úpravu nalezneme ve zvláštních ustanoveních o nájmu a nebytové prostory, které neslouží ani k bydlení ani k podnikání, jež jsou upraveny v obecných ustanoveních o nájmu.³

¹ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² Srov. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech

³ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Cílem této diplomové práce je analyzovat nejvýznamnější obecná ustanovení občanského zákoníku, jež se vztahují na nájem prostor nesloužících podnikání a stejně tak na nájem nebytových prostor pro Policii ČR. K záměrům této práce samozřejmě patří postihnout nejvýraznější rozdílnosti mezi nebytovými prostory, jejichž účelem není bydlení ani provozování podnikatelské činnosti a prostory sloužící podnikání, a taktéž poukázat na odlišnosti, které jsou v nájemních vztazích specifické pro útvary policie s celostátní působností. Pro ucelenější přehled je práce doplněna o stručné porovnání nájemní problematiky s předcházejícím občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nechybí ani porovnání zákonných ustanovení o nájmu se zahraničím – Slovenskou republikou, jež právě zmiňovaný zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, byť s rekonstrukcí, využívá dodnes. V poslední kapitole této práce je rozebrána problematika týkající se nalezení vhodných nebytových prostor pro útvar policie s celostátní působností, jež vychází z reálných místních šetření z roku 2021.

K dosažení zamýšleného cíle jsem zvolila metodu literární rešerše, komparace a analýzy. V rámci literární rešerše jsem vycházela zejména ze zákonů, zákonů s komentářem a dalších zákonných předpisů. Nahlédla jsem také do monografií a v malém měřítku využila i online zdroje. V rámci komparace bylo cílem vybrat nejvýstižnější rozbor k danému tématu. Metodu analýzy jsem uplatnila zejména při popisu zákonných ustanovení nebytových prostor.

1 SROVNÁNÍ SOUČASNÉ A PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

V současnosti je nájem a podnájem, nejenom nebytových prostor, upraven zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“, „občanský zákoník“ nebo „nový občanský zákoník“), jenž nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014. Přijetím Nového občanského zákoníku, jak se dosud nazývá, došlo nejenom ke sjednocení relativně roztržštěné právní úpravy, ale zejména k přehlednosti nájemních vztahů, k nimž NOZ přispěl mj. úpravou terminologie. Do té doby byly nájemní vztahy upraveny nikoli jen občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., ale nebytové prostory byly zvlášť vymezeny zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.⁴

Nový občanský zákoník v oblasti nájmu nebytových prostor přinesl zejména rozdělení těchto prostor dle způsobu užívání. Nejedná se totiž pouze o nebytové prostory, ale o prostory sloužící podnikání, jež jsou upraveny ve zvláštní části NOZ a druhou skupinu tvoří prostory nebo místnosti, jejichž účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti a jejich úpravu ponechal občanský zákoník v obecných ustanoveních o nájmu.⁵

Dále opustil kogentnost předchozích právních norem a upřednostnil dispozitivní ustanovení, jež dává smluvním stranám větší volnost v nájemních vztazích, zejména ve výpovědních důvodech a výpovědní době.⁶

Zákonodárce Novým občanským zákoníkem změnil v nájemních vztazích mnohé. Vzhledem k četnosti těchto změn jsou níže uvedeny pouze další nejvýznamnější úpravy obecných ustanovení u nájmu.

⁴ Srov. KVÍTKOVÁ, A., ZEMAN. M. *Nájem nebytových prostor, nájem prostor sloužících k podnikání* [online]. Dostupné z <https://www.fulsoft.cz/33/najem-nebytovych-prostor-najem-prostor-slouzcich-k-podnikani-> [cit. 2024-03-09].

⁵ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

⁶ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

V případě předmětu pronájmu je již možné pronajmout si i věc, která teprve v budoucnu vznikne, jestliže ji je možné dostatečně určit. Není tedy nutné, aby pronajatá věc již existovala.⁷

Předchozí i současná právní úprava shodně uváděly, že nájemné za předmět pronájmu se hradí ve výši dle dohody smluvních stran. Před rokem 2014 se při absenci tohoto ujednání taktéž aplikovalo ustanovení o ceně obvyklé, ale určovala se k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, nikoli podle nájmu obdobných věcí za obdobných podmínek. Nově bylo umožněno hradit nájemné jinak než v penězích.⁸

NOZ dále zakotvil právní domněnku pro případ, jestliže si strany nesjednaly trvání nebo den skončení nájmu, jenž spočívá v tom, že *„je-li sjednán nájem na dobu určitou delší než 50 let, přechází po této době nájem do režimu nájmu na dobu neurčitou s významem pro ukončení takového nájmu“*.⁹

Výrazná změna nastala také u skončení nájmu. Shodně bylo stanoveno, že nájem skončí uplynutím sjednané doby, aniž by bylo ustanovení dále konkretizováno. Původní úprava dále umožňovala skončení nájmu za předpokladu dohody smluvních stran.¹⁰ NOZ toto ustanovení upravil o možnost výpovědi v případě, *„že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba,“* jenž nově vztahuje pouze na smlouvy uzavřené na dobu určitou.¹¹ Původní úprava před podáním výpovědi přímo uváděla možnost dohody nájemce a pronajímatele.¹²

Před účinností Nového občanského zákoníku bylo smluvním stranám umožněno od smlouvy odstoupit, jestliže se věc po dobu nájmu stala nezpůsobilou a má takové vady, *„které zásadním způsobem či zcela ztěžují užívání“*. Dnes je tento

⁷ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

⁸ Srov. BĚLOHLÁVEK, J.A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, s. 627

⁹ BĚLOHLÁVEK, J.A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, s. 624

¹⁰ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

¹¹ BĚLOHLÁVEK, J.A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, s. 629

¹² Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

institut nahrazen výpovědí bez výpovědní doby, u které se však požaduje odůvodněnost.¹³

Jednou z možností ukončení smlouvy ze strany pronajímatele bylo odstoupení od smlouvy v případě, kdy nájemce zřídil podnájem další osobě a nedisponoval souhlasem pronajímatele. Za současné úpravy se jedná o hrubé porušení povinnosti nájemce a nepřímý výpovědní důvod.¹⁴

V Novém občanském zákoníku taktéž nově nalezneme podrobněji upravené povinnosti pronajímatele, pojem běžná údržba, zákaz změny nájmu, oznamovací povinnost nájemce v případě výskytu vad, ochranu nájemce při zásahu třetích osob na žádost nájemce a nikoli pouze z jednostranné povinnosti pronajímatele a také obecnou úpravu¹⁵ „*možnosti ukončit nájemní smlouvu kteroukoli stranou okamžitě, pokud druhá strana porušuje své povinnosti ze smlouvy tak závažně, že působí druhé straně újmu*“.¹⁶

NOZ umožnil smluvním stranám nájmu prostor sloužících podnikání ujednat si počátek běhu výpovědní doby. Není-li taková doba sjednána, počíná běžet dnem následujícím po dni podání výpovědi. Předchozí právní úprava se omezovala pouze na počátek běhu výpovědi prvního dne v měsíci následujícího po doručení výpovědi.¹⁷

¹³ BĚLOHLÁVEK, J.A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, s. 629

¹⁴ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* nebo zákon č. 116/1990 Sb., *o nájmu a podnájmu nebytových prostor*

¹⁵ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* nebo zákon č. 116/1990 Sb., *o nájmu a podnájmu nebytových prostor*

¹⁶ BĚLOHLÁVEK, J.A., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, s. 633

¹⁷ Srov. JEŽEK, M. *Nejdůležitější změny v nájmu nebytových prostor v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku* [online].

Dostupné z <https://www.ecovislegal.cz/aktuality/nejdulezitejsi-zmeny-v-najmu-nebytovych-prostor-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku/> [cit. 2024-03-09].

2 POLICIE ČR V NÁJEMNÍCH VZTAZÍCH

Policie ČR, stejně jako ostatní fyzické či právnické osoby, se v nájemních vztazích musí řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nyní platného zákona č. 89/2012 Sb. jako *lex generalis* a několika dalšími zákonnými předpisy, které se k problematice nájmu vztahují.

Avšak na Policii ČR se v majetkoprávní problematice také vztahuje řada dalších zákonů, zejména zákon č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který je *lex specialis* k občanskému zákoníku a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech.¹⁸

Výše citované zákony však pro Policii ČR v nájemních vztazích neznamenaají taxativní vymezení. Policie ČR je dále vázána pokyny a nařízeními Ministerstva vnitra, Ministerstva financí a mnoha interními akty, o nichž bude konkrétněji pojednáno dále.

Pro potřeby této práce je důležité vymezit pojem Policie ČR. Zákonem č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky bylo v § 7 vymezeno, že: *„Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností se při nakládání s majetkem České republiky a v právních vztazích považují za součást organizační složky státu a účetní jednotky ministerstvo“*¹⁹. *Upřesnění, že se jedná o Ministerstvo vnitra lze nalézt v Kompetenčním zákoně.*²⁰

Z výše uvedeného lze dovodit, že Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností nejsou samostatnou organizační složkou státu a v nájemních vztazích vystupují jako Česká republika – Ministerstvo vnitra. Výjimka nastává v případě užívání majetku mezi dvěma organizačními složkami státu. V tomto případě se upouští od uvedení Česká republika a uvádí se pouze název příslušných organizačních složek státu.²¹

¹⁸ Srov. Zákon č. 219/2000 Sb., zákon o majetku státu

¹⁹ § 7 zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky

²⁰ Srov. Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky

²¹ Srov. ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8, s. 8-12

Naopak krajská ředitelství policie jsou organizační složkou státu a mají tak postavení jako Ministerstvo vnitra. To znamená, že v nájemních smlouvách bude uvedeno Česká republika – Krajské ředitelství policie (příslušného kraje).

V případě samotných nájemních vztahů je již nutné tuto problematiku popisovat dle jednotlivých organizačních složek státu, neboť každá z nich má v těchto vztazích jiné postavení, byť se řídí stejnou zákonnou úpravou.

Pro úplnost je vhodné uvést, že za situace, kdy je Česká republika – Ministerstvo vnitra naopak na straně pronajímatele, musí taktéž dodržovat uvedené právní předpisy, avšak vztahuje se na ni přísnější zákonná úprava, neboť je v tomto případě disponováno s majetkem státu. Konkrétní specifika jsou uvedeny níže u jednotlivých kapitol.

V této diplomové práci bude problematika nájemních vztahů zaměřena výhradně na Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností, jenž budou pro účely této práce dále označovány jako Policie ČR nebo útvary policie s celostátní působností.

3 NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nájem prostor sloužících podnikání je v současnosti upraven ve zvláštní části občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů). „*Tato ustanovení dopadají na prostory nebo místnosti, je-li účelem jejich nájmu provozování podnikatelské činnosti a dané prostory nebo místnosti slouží alespoň převážně podnikání*“.²² Skutečnost, že účel nájmu v nájemní smlouvě absentuje, není rozhodující.²³

Vzhledem k tomu, že nebytové prostory, které útvary Policie ČR užívají a v postavení nájemce je v těchto smluvních vztazích Česká republika – Ministerstvo vnitra, nemohou z povahy činnosti policie sloužit k podnikatelským účelům. Je tedy vyloučeno, aby na tyto prostory bylo použito zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.²⁴

Občanský zákoník v § 2302 odst. 2 uvádí, že nejedná-li se o prostory sloužící k podnikatelské činnosti a ani k bydlení, použijí se obecná ustanovení o nájmu,²⁵ což také kvituje interní předpis Ministerstva vnitra.²⁶

V této kapitole jsou tak popsána obecná ustanovení o nájmu, které se mj. týkají právě nebytových prostor nesloužících podnikání, a které se taktéž uplatňují na nájem nebytových prostor, jež užívají útvary policie s celostátní působností. Jsou zde také však popsány rozdílnosti, které se týkají nájmu prostor sloužícího podnikání.

²² PLECITÝ, V., SALAČ, J., BAJURA, J. a kol., *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-703-5, s. 326

²³ Srov. § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

²⁴ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

²⁵ Odst. 2 § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

²⁶ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

3.1 Nájem a jeho náležitosti

3.1.1 Vznik nájemního vztahu

Nájem můžeme obecně definovat jako smluvní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, v němž se pronajímatel zavazuje přenechat do dočasného užívání věc nájemci.²⁷

Tento vztah mezi pronajímatelem a nájemcem vzniká okamžikem dohody v podstatných náležitostech týkajících se nájmu, kterými zákonodárce rozumí předmět nájmu, úplatu za užívání a dočasnost. Je důležité zmínit, že pro vznik nájmu není rozhodné, zda byl předmět nájmu fyzicky nájemci předán.²⁸

3.1.2 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva pronajímatele a nájemce zavazuje. Změny v nájemní smlouvě či její zrušení lze učinit pouze se souhlasem všech zúčastněných smluvních stran. Písemná forma nájemní smlouvy není zákonem požadována, lze ji tedy uzavřít i ústně či konkludentně. Výjimku v zákoně představuje nájem bytu a domu, nájem hrobového místa, nájem honitby a nájem a podnájem pozemků určených k plnění funkce lesa, kdy se písemná forma vyžaduje obligatorně.²⁹ Ustanovení § 1758 občanského zákoníku ovšem stranám umožňuje výhradu formy právního jednání, což znamená, že pokud není dodržena dohodnutá forma jednání, nastává vyvratitelná právní domněnka, že v případě ujednání v jiné formě si smluvní strany nepřejí být vázány. Lze předpokládat, že strany budou požadovat zejména vyhotovení smlouvy v písemné podobě.³⁰

Nájemní smlouva by měla kromě obsahových náležitostí, jimiž rozumíme zejména předmět nájmu, úplatu za užívání a dočasnost zahrnovat i náležitosti formální. Různá smluvní ujednání budou vyžadovat odlišné náležitosti. U nájemních smluv můžeme za formální náležitosti považovat druh smlouvy, zákonnou úpravu, podle které byla smlouva sepsána s případným uvedením konkrétních paragrafových

²⁷ Srov. § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

²⁸ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2383

²⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2383

³⁰ Srov. SCHÖN, M., *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1758* [online]. Dostupné z <https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1758> [cit. 2024-03-04].

ustanovení, identifikační údaje smluvních stran, předmět smlouvy a místo a datum podpisu smlouvy.

Byť se jedná o běžnou součást smlouvy, místo a datum podpisu smlouvy se neřadí mezi povinné náležitosti a její absence nezpůsobí neplatnost nájemní smlouvy.³¹

Tuto formální náležitost zpravidla nalezneme uvedenou za posledním článkem smlouvy. Místo uzavření nájemní smlouvy nemusí být skutečné, ale mělo by existovat. Uvedení místa podpisu smlouvy však nemá žádný dopad. Naopak datum podpisu smlouvy má vliv na účinnost smlouvy, nikoli však na její platnost, neboť smlouva z povahy věci platná je či není a uvedení data její platnost neovlivní. I přesto se doložka o platnosti smlouvy velmi často uvádí a je obvykle spojována s datem podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran.³²

I když je uvedení data pro platnost smlouvy bezvýznamné, není tomu tak u účinnosti smlouvy. Účinnost nastává s okamžikem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno něco jiného, neboť se jedná o dispozitivní ustanovení. Účinnost smlouvy tak může nastat dříve, než byla smlouva vyhotovena anebo později, tedy po podpisu smlouvy.³³

V případě dřívější účinnosti se jedná o tzv. smluvní retroaktivitu, která není, jak je tomu u retroaktivity zákonné, zakázána, neboť působí pouze inter partes. Přípustnost smluvní retroaktivity lze považovat za jakousi autonomii vůle smluvních stran, avšak pouze do té míry, do které není v rozporu s kogentními ustanoveními zákona.³⁴

³¹ Srov. ONDREJOVÁ, D., *Průvodce uzavíráním smluv po rekonstrukci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-962-5, s. 411-412

³² Srov. ONDREJOVÁ, D., *Průvodce uzavíráním smluv po rekonstrukci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-962-5, s. 411-412

³³ Srov. Srov. ONDREJOVÁ, D., *Průvodce uzavíráním smluv po rekonstrukci*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-962-5, s. 412-413

³⁴ Srov. MATZNER, J., *Je smluvní retroaktivita přípustná a za jakých podmínek?* [online]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/je-smluvni-retroaktivita-pripustna-za-jakych-podminek> [cit. 2024-03-04].

3.1.2.1 Specifika nájemní smlouvy u Policie ČR

V případech, kdy je smluvní stranou stát, je zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, vyžadována písemná forma smlouvy vždy bez ohledu na její účel.³⁵

Požadavek na písemné vyhotovení smlouvy se tak dotýká samozřejmě i nájmu nebytových prostor sloužící pro potřeby Policie ČR.

U Policie ČR, potažmo státu, je však v některých případech zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, vyžadováno zveřejnění smlouvy v registru smluv, jenž je podmínkou její účinnosti. Policie ČR však může, v případě, že pro to existuje důvod, uplatnit výjimku z uveřejnění smlouvy v registru smluv, a to z důvodu zajišťování bezpečnosti České republiky, jež nalezneme v tomto zákoně v § 3 pod písmenem c).³⁶

Tato výjimka bývá uplatňována zejména v případech, když uživatelem pronajímaných nebytových prostor je útvar policie s celostátní působností, jenž se zabývá závažnou trestnou činností (zejména operativou), a není tak žádoucí, aby byla veřejně dohledatelná informace o tom, ve kterých prostorách se daný útvar zdržuje, nebo jsou v předmětné nájemní smlouvě uvedeny detaily, jejichž zveřejnění není žádoucí s ohledem na zajištění bezpečnosti.

Policie ČR také využívá smluvní volnost danou zákonodárcem ujednat si počátek účinnosti stanovením podmínek v nájemní smlouvě v případech, kdy smlouva nespadá do kategorie povinně zveřejňovaných smluv. Děje se tak především v situacích, kdy pronajímatel stavebně upravuje nebytové prostory dle požadavku budoucího uživatele – útvaru policie s celostátní působností. Podmínka účinnosti je zde většinou dána protokolárním předáním nebytových prostor.

Tento postup, kdy je platnost smlouvy dána podpisem smluvních stran a účinnost je odložena na protokolární převzetí nájmu po provedení sjednaných stavebních úprav, poskytuje pronajímateli větší jistotu investovaných finančních prostředků do hrazení nájemného od okamžiku účinnosti nájemní smlouvy. Policie ČR tento

³⁵ Srov. ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8, s. 135

³⁶ Srov. Zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv

postup volí také proto, že si je vědoma velké investice pronajímatele do nebytových prostor ještě před zahájením nájmu, jež upravuje dle požadavků budoucího uživatele, které Policie ČR nemůže provést, neboť jí to neumožňují rozpočtová pravidla³⁷, tj. nemůže investovat do cizího majetku. Nezřídká je však tento vstřícný krok ze strany pronajímatele podmíněn stanovenou dobou nájmu (např. alespoň 2 roky od protokolárního předání prostor), tzv. odbydlení, aby se tak pronajímateli vrátila alespoň část vynaložených nákladů. V případě možnosti volby však Policie ČR raději volí zahrnutí ustanovení o opci do nájemní smlouvy.

3.1.3 Předmět nájmu

Předmětem nájmu se v případě nájmu nebytových prostor rozumí nemovitost nebo část věci nemovité.³⁸ Předmět nájmu je obligatorním znakem nájemní smlouvy, a proto musí být dostatečně specifikován, aby bylo možné jej bez obtíží a nezaměnitelně identifikovat.³⁹

U nájmu věcí nemovitých či jejich částí se standardně uvádí číslo popisné či evidenční dané stavby, ulice, obec a katastrální území, v níž je objekt postaven, výměra pronajímané nemovitosti a způsob využití předmětu pronájmu.

3.1.3.1 Specifika předmětu nájmu u Policie ČR

Interním aktem řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra⁴⁰ je dán taktéž požadavek na nezpochybnitelnou identifikaci předmětu nájmu. Dále však požaduje, aby bylo u předmětu nájmu doplněno, nad rámec standardně uváděných údajů, číslo listu vlastnictví, číslo pozemkové či stavební parcely, druh a výměra pozemku a stavby. Nesmí také chybět zakres předmětu nájmu do katastrální mapy.

Ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky, jež pro Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností nájemní smlouvy zprostředkovává, uvádí také pro přehlednost příslušné katastrální pracoviště a katastrální úřad, u kterého je nemovitost vedena.

³⁷ Srov. Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech

³⁸ Srov. § 2202 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

³⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2383

⁴⁰ MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

„Společně užívané prostory, které nejsou vlastním předmětem smlouvy (přístupové cesty, schodiště, sociální zařízení apod.) se ve smlouvě označí přiměřeně“⁴¹. Do nájemní smlouvy je také žádoucí uvést, zda se nemovitost či její část pronajímá s inventářem či bez něj. V případě, že se jedná o nájem nebytových prostor s věcmi movitými, uvede se jejich počet, druh a pořídí se fotodokumentace.⁴²

3.1.4 Dočasnost a doba nájmu

Dočasnost je v § 2201 NOZ definována jako pronajímatelem dočasné přenechání věci nájemci k užívání.⁴³ Dočasnost je tedy nejenom charakteristickým, ale také obligatorním znakem nájemního vztahu. Stanovení doby nájmu v nájemní smlouvě není vyžadováno. Není-li však doba nájmu či den jeho skončení smluvními stranami sjednáno, uplatní se nevyvratitelná právní domněnka, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou.⁴⁴

Dobu trvání nájmu lze sjednat na dobu určitou a stejně tak na dobu neurčitou. Při uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, jak již vyplývá z názvu, je vymezena doba, na níž se nájem sjednává. „*Může být vymezena tak, že je předem jisté, kdy nastane (např. za pět let), nebo tak, že je předem jisté, že nastane, ale není jisté kdy (za nastalé určité okolnosti)*“.⁴⁵

Pokud je ale nájem sjednán na dobu delší padesát let, „*má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době*“.⁴⁶

Nájemní smlouva je taktéž uzavřena na dobu neurčitou, jestliže je tato skutečnost v nájemní smlouvě uvedena.⁴⁷

⁴¹ MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁴² Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁴³ Srov. § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁴⁴ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2383

⁴⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2386

⁴⁶ PLECITÝ, V., SALAČ, J., BAJURA, J. a kol., *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-703-5, s. 314

⁴⁷ Srov. PLECITÝ, V., SALAČ, J., BAJURA, J. a kol., *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-703-5, s. 314

3.1.4.1 Specifika doby nájmu u Policie ČR

Interní předpis⁴⁸ Policii ČR stanovuje možnost uzavírání komerčních nájmu pouze po dobu, pro kterou trvá potřeba účelu nájmu. Je-li doba potřeby známa, uzavírají se zpravidla smlouvy na dobu určitou. V ostatních případech jsou smlouvy uzavírány na dobu neurčitou. Je však doporučeno, aby v časově neomezených nájemních smlouvách byla uvedena možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže by došlo k neočekávané nepotřebnosti předmětu nájmu pro potřeby Policie ČR, respektive Ministerstva vnitra.⁴⁹

V případě, kdy v roli pronajímatele však vystupuje Česká republika – Ministerstvo vnitra, je interním aktem dáno, že nájemní smlouvu je možné uzavřít maximálně na dobu 8 let.⁵⁰

3.1.5 Nájemné

Posledním vyjmenovaným obligatorním znakem, který lze považovat zejména pro stát za rozhodnou skutečnost, zda nájemní vztah vznikne, je nájemné.

Nájemné neboli úplatnost je nezbytnou součástí nájemního vztahu, avšak nikoli povinou obsahovou náležitostí nájemní smlouvy. Úplatnost musí být z jednání patrná, a jestliže nikoli, nejednalo by se o nájem ale o jiný druh smluvního vztahu, např. o výpůjčku, za niž není požadováno žádné protiplnění či výprosu.⁵¹

Výše nájemného bývá převážně stanovena smluvně, tedy dohodou smluvních stran. Nájemce a pronajímatel si také zpravidla zároveň ujednávají konkrétní částku nájemného. Způsob určení úhrady za předmět pronájmu však nemusí být nutně stanoven fixně, ale je možné si ujednat, jak takovéto nájemné bude vypočteno. Smluvní strany se dále mohou domluvit, v jaké měně bude nájemné hrazeno, nebo si mohou zvolit nepeněžité nájemné, jenž může představovat protiplnění ve formě prací a služeb a zákon nevylučuje ani plnění naturální. I když si strany ujednají plnění v jiné formě než v penězích, je nutné jej v penězích

⁴⁸ MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁴⁹ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁵⁰ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁵¹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

vyčíslit, a to zejména z důvodu případného poskytnutí slevy z nájemného či úroků z prodlení⁵²

I přesto, že zákonodárce dává smluvním stranám volnost ve sjednání výše nájemného, je tato vůle ohraničena do jisté míry zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, který mj. reguluje ceny služeb tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému majetkovému prospěchu z důvodu zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.⁵³

V případě, kdy je z nájemní smlouvy zřejmá úplatnost, ale smluvní strany si neujednaly výši nájemného, zákonodárce v § 2217 odst. 1 NOZ stanovil, že pro takové situace se užije nájemné v místě a čase obvyklé. Aplikace uvedeného paragrafového znění reálně znamená, že se stanoví taková cena, jaká byla v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro obdobný nájemní vztah za podobných podmínek.⁵⁴

Podrobnější výklad k určení ceny v místě a čase obvyklé můžeme nalézt v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve znění pozdějších předpisů.

3.1.5.1 Změna výše nájemného

Po dobu trvání nájemního vztahu může vyvstat požadavek na změnu výše nájemného. Zpravidla se bude jednat o navýšení ze strany pronajímatele, byť žádost nájemce o snížení nájemného taktéž není vyloučena (tímto není však myšleno právo nájemce na úpravu výše nájemného dle dalších zákonných ustanovení občanského zákoníku, např. sleva na nájemném).

Ani jednu z uvedených variant změn výše nájemného nelze učinit bez dalšího jednostranným jednáním jedné ze zúčastněných stran. Ke změně nájemného je

⁵² Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395-2396

⁵³ Srov. § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

⁵⁴ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

zapotřebí smluvní dohody nájemce i pronajímatele nebo vymezení jasných podmínek v nájemní smlouvě, které si strany ujednají.⁵⁵

Poslední dobou se lze v nájemních smlouvách stále častěji setkat s výskytem tzv. inflační doložky. Jestliže se smluvní strany na takovém ustanovení v nájemní smlouvě dohodly, je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle dohody, zpravidla o roční míru inflace za předcházející rok vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, obvykle k 1. 1. nebo k jinému ujednanému datu daného roku, v němž byl index vyhlášen.

Tento institut sjednaný ve smlouvě umožňuje pronajímateli jednostranné navyšování ceny nájemného za předpokladu, že si strany neujednaly ještě následné potvrzení o úpravě výše nájemného.

3.1.5.2 Splatnost nájemného

Obecné ustanovení o nájmu v § 2218 NOZ uvádí, že nájemce hradí nájemné pronajímateli zpětně, a to o jeden měsíc. Dané paragrafové znění však dále nezmiňuje, zda se jedná o kalendářní měsíc. Petrov, Výtisk, Beran a kolektiv v komentovaném znění občanského zákoníku⁵⁶ však upozorňují, že je nutné, aby platba nájemného byla uhrazena do posledního dne daného měsíce, za který má být hrazeno, aby se nájemce nedostal do prodlení. Také uvádí, že odlišně je však vymezena úhrada nájemného bytu a domu či dopravního prostředku.

Jestliže se nájemce pozdní úhradou či nezaplacením nájemného dostane do prodlení, vzniká pronajímateli právo nejenom na případně dlužné nájemné, ale též na úroky z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.⁵⁷ Vzhledem k tomu, že se platba nájemného řadí mezi základní povinnosti nájemce, není dle § 2213 NOZ vyloučena odpovědnost nájemce za vzniklou škodu. Pronajímateli je také § 2228 NOZ dána možnost nájem vypovědět za předpokladu splnění požadovaných podmínek.

⁵⁵ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2396

⁵⁶ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2396

⁵⁷ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2396

3.1.5.3 Specifika nájemného u Policie ČR

Pojem cena v místě a čase obvyklá je taktéž upraven v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů⁵⁸. Ač se na první pohled může zdát, že se jedná o formální záležitost, rozhodně tomu tak není.

Jestliže stát, v tomto případě Policie ČR, potažmo Ministerstvo vnitra, sjednává nájemné dohodou s pronajímatelem, nesmí překročit výši ceny v místě a čase obvyklé, což je zásadní rozdíl oproti obecnému ustanovení o nájmu daného občanským zákoníkem, neboť tam se cena v místě a čase obvyklá uplatní pouze v případě, chybí-li ujednání o nájemném a z dohody smluvních stran je zřejmá úplatnost.⁵⁹

Znění § 12a odst. 2 uvedeného zákona dále stanovuje, že výše nájemného musí být současně v souladu s cenovou regulací, je-li uplatněna, a to maximálně do její přípustné výše.⁶⁰ Cenovou regulací rozumíme výměr Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve kterém nalezneme mj. maximální možnou výši cen např. pro pronájem nemovitosti (nebytové prostory či stavby aj.).⁶¹

Z uvedeného tak vyplývá, že stát, a tím i Policie ČR je při sjednávání výše nájemného velmi limitována, neboť musí dodržovat nejenom obecná ustanovení o nájmu uvedené v občanského zákoníku⁶² popsané výše, ale také speciální ustanovení zákona o majetku státu⁶³.

Pokud by se však jednalo o pronájem nemovitosti, či její části, která je užívána z důvodu zajištění bezpečnosti České republiky, může Ministerstvo financí na základě odůvodněné žádosti příslušné organizační složky státu udělit předchozí souhlas ke sjednání vyšší úplaty. I přesto nesmí být překročena nejvyšší možná

⁵⁸ Srov. § 12a odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*

⁵⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

⁶⁰ Srov. § 12a odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*

⁶¹ Srov. ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8, s. 70

⁶² Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁶³ Zákon č. 219/2000 Sb., *o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*

míra vyplývající z regulace cen, má-li být uplatněna. V případě sjednané inflační doložky musí být udělen předchozí souhlas i na takovéto navyšování ceny nájemného.⁶⁴

Postup zjištění ceny v místě a čase obvyklé ponechává zákonodárce na jednotlivých organizačních složkách státu. Je zřejmé, že nejpřesněji lze takovou cenu stanovit na základě zadaného znaleckého posudku. S ohledem na ukládanou hospodárnost při nakládání s majetkem státu, však tato varianta nebude vždy optimální, neboť u některých – obvyklých pronájmů je možné zvolit úspornější řešení a není tak nezbytně nutné vynakládat finanční prostředky ze státního rozpočtu na úhradu znaleckého posudku na stanovení ceny nájmu. Hojně se tak využívá průzkumu realitního trhu s následným odborným posouzením zaměstnance. Při posuzování ceny v místě a čase obvyklé odborným zaměstnancem může pomoci metodika uvedená v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.⁶⁵

Finanční prostředky, z nichž je hrazeno nájemné za nebytové prostory užívané útvary policie s celostátní působností, alokuje ředitelství logistického zabezpečení ze státního rozpočtu, respektive rozpočtu, který byl Policii ČR státem přidělen.

Není bez zajímavosti, že v případě, kdy Česká republika své prostory přenechává k užívání a je tak v roli pronajímatele, musí být nájemné naopak sjednáno v nejvyšší možné míře stanovené zákonem o cenách. Pokud takovýto nájem není regulován, má povinnost sjednat nájemné minimálně ve výši v místě a čase obvyklé.⁶⁶

U nájemních smluv, ve kterých vystupuje Česká republika – Ministerstvo vnitra jako pronajímatel, je inflační doložka či obdobný institut do smluv uváděn

⁶⁴ Srov. ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8, s. 70

⁶⁵ Srov. ZÁVODSKÝ, O., SVOBODA, M., *Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8, s. 70-71

⁶⁶ § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

obligatorně. Ovšem v případě, kdy je v roli nájemce Policie ČR, je inflační doložka do nájemních smluv uváděna pouze na žádost pronajímatele.⁶⁷

3.2 Smluvní strany nájmu

Smluvními stranami nájemního vztahu jsou pronajímatel, tedy osoba, která nebytové prostory dává do užívání a nájemce, který je užívá. Obě smluvní strany mohou být jak osoby fyzické, tak právnické.

Pronajímatel je zpravidla vlastníkem nemovitosti, ale může se jednat také o osobu, která má právo s nemovitostí disponovat např. na základě smlouvy.⁶⁸

Pronajímatel je nájemní smlouvou zavázán přenechat předmět nájmu nájemci v takovém stavu, aby jej nájemce mohl užívat k účelu, na němž se smluvní strany dohodly, nebo k účelu obvyklému. Tento stav je pronajímatel povinen udržovat po celou dobu nájmu.⁶⁹ Přenecháním předmětu nájmu se rozumí odevzdání věci nájemci se vším, co je třeba k řádnému užívání, zejména se bude jednat o klíče od prostor či karty ke vstupu do nemovitosti, a to v ujednané době. Pokud takováto doba není stanovena, je povinností pronajímatele věc odevzdat nájemci následující den poté, co jej o to nájemce požádá.⁷⁰ V případě, že pronajímatel nesplní povinnost odevzdání věci nájemci, má nájemce z následků prodlení pronajímatele právo na náhradu škody.⁷¹

Dále je pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu.⁷² Tímto není myšleno pouze zdržení se neoprávněných zásahů do užívacích práv nájemce ze strany pronajímatele, ale také ze strany třetích osob, a to například při nadměrném hluku jdoucího ze sousedních prostor.⁷³

⁶⁷ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

⁶⁸ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2383

⁶⁹ Srov. § 2205 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁷⁰ Srov. § 2206 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁷¹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2387

⁷² Srov. § 2205 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁷³ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2387

Oproti tomu je nájemce povinen pronajatou věc užívat ke smluvenému účelu, nebyl-li ujednáno, k účelu obvyklému, a taktéž platit nájemné.⁷⁴ Tyto povinnosti § 2213 NOZ subsumuje pod pojem řádný hospodář. V případě nájmu se jedná zejména o užívání pronajaté věci způsobem, jako by se jednalo o majetek nájemce. Můžeme si pod tím představit např. standardní užívání věci tak, aby nedocházelo k nadbytečnému opotřebení.

S péčí řádného hospodáře také úzce souvisí pojištění pronajímaných prostor. Zákon ho pro tyto případy nevyžaduje. Nájemce je však k pojištění prostor povinen pouze v případě, pokud se k tomu smluvně zavázal.⁷⁵

3.2.1.1 Specifika u Policie ČR

V nájemních vztazích, kde v roli nájemce vystupuje Česká republika – Ministerstvo vnitra, je taktéž někdy vyžadováno pronajímatelem pojištění nebytových prostor pro případné škodní události. Avšak v tomto požadavku nelze pronajímateli vyhovět, neboť stát pojištění pro případné škody na komerčních pronájmech sjednat nemůže, neboť mu to nedovoluje zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 70 odst. 1 citovaného zákona umožňuje organizační složce státu se souhlasem zřizovatele pojistit pouze majetek ve vlastnictví České republiky, se kterým hospodáří.⁷⁶ V případě vzniku škody je však stát povinen ji nahradit z obecné povinnosti náhrady škody, která vyvěrá z občanského zákoníku.⁷⁷

3.3 Oznámení vady a právo z vadného plnění

Jedna z nájemcových povinností je oznámit pronajímateli vady, a to takové vady, které jdou k tíži pronajímateli.⁷⁸

Nájemci z § 2214 NOZ plyne povinnost tyto vady „oznámit hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl“⁷⁹. Pro oznámení vady není

⁷⁴ Srov. § 2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁵ HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 269

⁷⁶ Srov. § 70 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech

⁷⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁸ Srov. § 2214 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁹ § 2214 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

stanovena písemná forma,⁸⁰ avšak pro budoucí případné spory s ohledem na důkazní břemeno ji lze více než doporučit.

Jestliže nájemce oznamuje pronajímateli vadu, která jde k tíži pronajímateli a pronajímatel má povinnost tuto vadu odstranit, musí tak učinit řádně a včas, tj. bezodkladně. Bezodkladnost je však nutné posuzovat u každého jednotlivého případu s přihlédnutím k jeho okolnostem. Nejvyšší soud ve svých judikátech pojem bez zbytečného odkladu vykládá jako jednání v co nejkratším časovém úseku, tedy v rádech dní.⁸¹

Nelze opomenout situaci, ve které nájemce nesplní svoji povinnost a pronajímatele neuvědomí o zjištěných vadách. Za těchto okolností nemůže očekávat, že bude moci požívat práva dle § 2208 NOZ, neboť pronajímatel není v prodlení s odstraněním vady. Nájemce bude navíc tížit povinnost nahradit vzniklou škodu.⁸²

V tomto kontextu je nutné rozlišovat pojem oznámení vady a uplatnění práva z vadného plnění. Oznámení vady v praxi znamená seznámení pronajímatele s nežádoucím stavem pronajaté věci a požadovat její opravu. Kdežto uplatnění práva z vadného plnění nájemce může uplatnit až v případě, kdy je pronajímatel v prodlení s požadovanou opravou, o kterém lze hovořit teprve tehdy, jestliže pronajímatel neodstraní vadu bez zbytečného odkladu. K uplatnění práva z vadného plnění vůči pronajímateli je nájemci ponechána lhůta šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo zjistit mohl. Nutno zdůraznit, že z jednání, kterým nájemce uplatňuje své právo z vadného plnění, musí zřetelně vyplývat, co nájemce konkrétně požaduje. V případě, že jej uplatní později a smluvní strany budou tuto záležitost řešit soudní cestou a pronajímatel upozorní na jeho opožděné uplatnění, soud nájemci jeho právo nepřizná.⁸³

⁸⁰ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2394

⁸¹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2443

⁸² Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 272

⁸³ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 252

3.3.1 Uplatnění práva z vadného plnění

Jestliže pronajímatel řádně oznámenou vadu nájemcem bez zbytečného odkladu neodstraní a nájemce může pronajatou věc užívat jen s obtížemi, zákonodárce nabízí v § 2208 NOZ nájemci možnost provést si opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.⁸⁴ Do těchto nákladů nespádají pouze finanční náklady, ale také vše, co nájemce vynaložil, tedy i jeho pracovní činnost a ztrátu času. Jestliže nájemce tohoto práva nevyužil, může po pronajímateli požadovat poskytnutí přiměřené slevy z nájmu, a to po celou dobu trvání vady. Nutno doplnit, že sleva z nájemného musí být nájemcem u pronajímatele řádně uplatněna. Postačuje také nájemcovo oznámení, že do doby trvání vady nebude hradit plné nájemné.⁸⁵ Uplatnění práva na slevu z nájemného však „*neopravňuje nájemce k tomu, aby nehradil žádné nájemné.*⁸⁶ *Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.*⁸⁷

Pro uplatnění tohoto ustanovení je zásadní rozsah omezení nájemce v užívání předmětu pronájmu. Musí se jednat o takové vady, které zásadním způsobem ztěžují užívání. Rozumíme tím takové obtíže, které vznikají nájemci při užívání, a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby v užívání pokračoval. V případě, kdy pronajatá věc není použitelná k ujednanému, nebo obvyklému účelu, hovoříme o znemožnění užívání. V obou uvedených případech má nájemce právo na prominutí nájemného anebo výpověď nájmu bez výpovědní doby.⁸⁸

Na rozdíl od slevy z nájemného, kde je odpuštěna pouze jeho část, u prominutí nájemného se jedná o celou jeho výši. V praxi to znamená, že nájemné není vůbec hrazeno po dobu, po kterou nájemce nemůže užívat pronajatou věc nebo je její užívání zásadním způsobem ztíženo.⁸⁹

⁸⁴ Srov. odst. 1 § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁸⁵ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2443

⁸⁶ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2389

⁸⁷ Odst. 1 § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁸⁸ Srov. Odst. 1 § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁸⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2389

Druhou možností, kterou zákonodárce v tomto případě nájemci nabízí, je výpověď nájmu bez výpovědní doby, a to za podmínky, že je pronajímatel v prodlení s odstraněním vady. Právní účinky zániku nájmu nastávají dnem doručení výpovědi pronajímateli. Nájemce však může odložit účinnost skončení nájmu, a to s využitím doložky času, která nájemci umožňuje skončení nájmu k určitému, jím stanovenému datu. V případě využití potestativní podmínky za současného spojení výzvy k odstranění vad nastanou účinky výpovědi v případě, kdy ve stanovené lhůtě nebudou vady pronajímatelem odstraněny.⁹⁰

3.4 Údržba a oprava věci

V § 2207 NOZ se hovoří o údržbě a opravách věci, v jehož odst. 1 je uvedeno: „*Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce*“.⁹¹

Z ustanovení § 2205 písm. b) NOZ vyplývá, že pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu udržovat věc ve stavu způsobitelném k ujednanému účelu užívání. Nebyl-li účel ujednan, tak k obvyklému užívání. § 2207 NOZ uvedené ustanovení „*zužuje*“ na ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy, která jde k tíži pronajímateli, nebylo-li dohodnuto jinak. Nájemci naopak toto ustanovení ukládá provádění běžné údržby, nebylo-li ujednáno jinak. Zákonodárce tímto dává smluvním stranám možnost ujednat si povinnosti týkající se údržby a oprav věci odlišně od občanského zákoníku.⁹²

Pojem oprav a běžné údržby není přímo v občanském zákoníku nikterak definován. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku pouze uvádí, že běžnou údržbou rozumí zachování funkčního, resp. řádného stavu věci, např. výměnu žárovky. Ostatní údržbu a nezbytné opravy můžeme chápat jako zachování takových vlastností pronajaté věci, aby ji nájemce mohl řádně užívat ke

⁹⁰ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 253

⁹¹ Odst. 1 § 2207 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁹² Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 247

sjednanému, popř. obvyklému účelu. U nájmu bytu je navíc znám pojem drobná oprava, které provádí nájemce.⁹³

Bližší specifikaci můžeme nalézt v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, ve znění pozdějších předpisů, související s užíváním bytu. Byť se toto nařízení vztahuje k užívání bytu, lze ho dle výkladového stanoviska č. 15 ze dne 14. 1. 2014 vydaného Expertní skupinou kanceláře pro aplikaci civilní legislativy přiměřeně použít i u ostatních nemovitých věcí.⁹⁴

Uvedené nařízení vlády i přes velmi krátký paragrafový výčet názorně uvádí, co si pod jednotlivými pojmy představit. Malování a opravu stěn, čištění podlahových krytin nebo pravidelnou domácí revizi různých detektorů či zařízení považuje zákonodárce za běžnou údržbu, jíž se má zajistit funkčnost při užívání bytu. Drobné opravy bytu lze dle paragrafového znění rozdělit na opravy podle věcného vymezení a podle výše nákladů. Řadíme sem nejenom opravy bytu, ale také jeho inventář, je-li majetkem pronajímatele. Výčet podle věcného vymezení nalezneme v § 4. Opravy, které naopak nejsou v § 4 vyjmenovány a jednotlivě nevyžadují větší investici než 1000 Kč bez ostatních výdajů, např. dopravného, lze označit za drobné opravy podle výše nákladů. Uvedené finanční vymezení úzce souvisí s pronajímanou plochou, neboť v případě, kdy drobné opravy za jeden kalendářní rok dosáhnou částky minimálně 100 Kč na 1m², již nelze považovat za drobné opravy a další výdaje tohoto druhu již hradí pronajímatel. Pro výklad citovaného nařízení je dále upraveno specifikum počítání ostatních podlahových ploch (balkon, sklep, terasa apod.).⁹⁵

Jestliže nájemce svoji povinnost běžné údržby porušuje, je pronajímatel oprávněn k výpovědi nájmu. V opačném případě, tedy kdy svoji povinnost nedodrží pronajímatel, je nájemce oprávněn požadovat opravu vzniklé vady a za daných

⁹³ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 247

⁹⁴ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 248

⁹⁵ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy

podmínek se dožadovat svých práv z vadného plnění či nájem vypovědět. V případě vzniku škody taktéž požadovat po pronajímateli její úhradu.⁹⁶

Výše byla popsána situace, za niž vyvstala potřeba oprav či údržby pronajaté věci za dobu trvání nájmu, které nebyly smluvním stranám předem známy, nemáme-li na mysli plánované opravy či údržbu. V odst. 2 § 2007 NOZ je dále zmiňována možnost, že strany v době sjednání nájmu o vadách věděly. Tyto vady lze rozlišovat podle toho, zda brání užívání či nikoli. Za vady, které brání užívání, pronajímatel odpovídá dle zmíněného § 2207 NOZ. Pronajímatel však neodpovídá za takové vady, které nebrání užívání věci.⁹⁷

3.5 Nezbytné opravy

Tato kategorie oprav je ve vztahu k předchozímu výkladu oprav či údržby relativně specifická, neboť i přes povinnost pronajímatele nezasahovat nájemci do jeho práv nerušeného užívání a s tím souvisejícího vyvarování se způsobení obtíží či omezení užívání pronajaté věci a zákazu změn předmětu pronájmu z vůle pronajímatele je nájemce povinen je strpět, a to za podmínky, není-li možné opravu realizovat až po ukončení nájemního vztahu.⁹⁸ Strpění nezbytné opravy lze v širším kontextu chápat také jako poskytnutí součinnosti nájemce při realizaci opravy. Není tím míněno pouze umožnění vstupu do prostor nebo zcela poskytnout věc po dobu opravy bez přítomnosti nájemce, ale také, je-li to nutné pro nezbytnou opravu, umožnit odběr vody či elektřiny. Příčina důvodu nezbytné opravy není rozhodující.⁹⁹

Pod pojmem nezbytné opravy si lze představit takové opravy a údržbu, které jsou nevyhnutelné k řádnému užívání věci, k jehož účelu byl nájem sjednán, a pokud nebyl, tak k účelu obvyklému. Řadíme sem i takové povinnosti, které vyplývají z právních předpisů, ale i povinnou prevenci ze strany pronajímatele definovanou v § 2901 a 2903 NOZ.¹⁰⁰

⁹⁶ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2388

⁹⁷ Srov. odst. 2 § 2207 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁹⁸ Srov. § 2210 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁹⁹ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 259

¹⁰⁰ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 258

I v této situaci však existuje zákonná ochrana nájemce, a to v případě „*trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu*“.¹⁰¹

Jak vyplývá z výše uvedeného, jedno z práv nájemce, které může při provádění nutných oprav využít, je sleva z nájemného. Nájemce jej ale nemůže uplatit za všech okolností, ale pouze tehdy, jestliže oprava trvá nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou. U nájemce nejspíše vyvstane otázka, jaká doba je nepřiměřeně dlouhá. Odpověď může nalézt v komentovaném ustanovení občanského zákoníku, které uvádí, že „*nepřiměřenost délky opravy se posuzuje ve vztahu k době nájmu*“.¹⁰² Důvodová zpráva k občanskému zákoníku dále stanovuje, že nepřiměřenou délku opravy lze shledat u nájemního vztahu uzavřeného na šest měsíců s opravou trvajícím dva měsíce. Zcela jiná situace by ale nastala, pokud by byl nájem sjednán na několik let.¹⁰³

Nutnou opravu je nezbytné posuzovat také vzhledem k jejímu rozsahu. Je zřejmé, že jeden z důvodů nutných oprav může být způsoben životností materiálu nebo některých dílů dané věci a je tak žádoucí tuto situaci napravit a uvést opět do funkčního stavu. Rozdíl v posuzování standardní délky opravy bude tedy záležet na konkrétním případě. Kupříkladu u výměny střešní krytiny lze předvídat, že se jedná o opravu časově náročnější než u výměny jednotlivé součástky.¹⁰⁴

Pokud by takováto nutná oprava zapříčinila absolutní nemožnost věc užívat, nájemce je pronajímatele oprávněn požádat o náhradní prostory k užívání. V případě, že by nájemci řešení dle věty přechází nevyhovovalo či by jej pronajímatel nemohl poskytnout, může nájem vypovědět bez výpovědní doby. To ale neplatí, pokud by nezbytné opravy musely být realizovány z důvodu zanedbání nájemcovi povinnosti udržovat věc nájmu ve funkčním stavu nebo je nájemce

¹⁰¹ Odst. 2 § 2210 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹⁰² Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s.259

¹⁰³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹⁰⁴ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 259

zapříčinil. Jestliže nájemce využije možnost užívání náhradních prostor v době nutné opravy, není nezbytné uzavírat novou nájemní smlouvu, jelikož se jedná o plnění z dříve uzavřené smlouvy. Záleží však na vůli smluvních stran, zda si dohodnou jiná práva a povinnosti k nově užívané věci. Nájemce však neztrácí své právo na poskytnutí slevy z nájemného za podmínek výše uvedených.¹⁰⁵

Druhá varianta, kterou je oprávněn nájemce zvolit v případě nemožnosti užívání pronajaté věci, je výpověď nájmu bez výpovědní doby. Doručení výpovědi, její účinnost a odůvodněnost je shodná jako při uplatnění tohoto práva u vad. K platnosti výpovědi za uvedené situace však musí trvat výpovědní důvod, tedy že nájemce nemohl předmět nájmu ke sjednanému či obvyklému účelu využívat. Pokud však pronajímatel nezbytnou opravu provedl alespoň v rozsahu, při němž je možnost předmět nájmu alespoň částečně využívat, výpovědní důvod již pominul a podaná výpověď by byla v tomto kontextu neúčinná.¹⁰⁶

3.6 Změny na předmětu nájmu

3.6.1 Změna pronajaté věci pronajímatelem

Ustanovení § 2209 NOZ zavazuje pronajímatele k tomu, aby se zdržel svévolného zásahu změny k pronajímané věci, neboť je povinen zajistit nájemci nerušené užívání. V občanském zákoníku další výklad k této problematice nenalezneme. Z komentovaného znění občanského zákoníku však lze dovodit, že se jedná o jakoukoli, ať již fyzickou či právní změnu předmětu nájmu, která není opravou či údržbou. Změnu, nikoli však nepatrnou, lze charakterizovat i jako odlišný stav vlastnosti, vzhledu či charakteru od stavu, který byl na počátku nájmu. Nájemce na nedodržení povinnosti pronajímatele může reagovat výpovědí z nájmu. Jiná situace však nastává za podmínky, že nájemce dal ke změně svůj souhlas nebo o takovéto změně rozhodl orgán veřejné moci nebo vyplývá z příslušných právních předpisů.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 259-260

¹⁰⁶ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 260

¹⁰⁷ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 256

3.6.2 Změna pronajaté věci nájemcem

Nájemce může po dobu trvání nájmu provést změnu v předmětu nájmu, avšak měl by obligatorně disponovat před realizací takovéto změny souhlasem pronajímatele. Občanský zákoník v § 2220 kogentně požaduje, aby byl souhlas udělen v písemné podobě, jestliže byla smlouva uzavřena písemně.¹⁰⁸ Byť by udělení souhlasu pronajímatele se změnami na pronajaté věci v jiné, než požadované formě nevedly k absolutní neplatnosti, může být dodržení předepsané podoby značně výhodné pro nájemce, neboť v případě sporů právě nájemce nese důkazní břemeno prokázání udělení souhlasu pronajímatele.¹⁰⁹

Souhlas pronajímatele nemusí být nutně dáván na každou jednotlivou změnu, kterou se nájemce chystá provést.¹¹⁰ Nezřídka se v nájemních smlouvách vyskytuje ustanovení o možnostech provedení změn, ke kterým je nájemce oprávněn. K vyjmenovaným změnám tak nájemce nepotřebuje samostatný souhlas, neboť byl dán pronajímatelem již uzavřením smluvního vztahu. Většinou pronajímatel předem souhlasí s obvyklými menšími změnami, které vedou ke zvelebení daného prostoru. Pod takovými změnami si lze představit např. připevnění poličky či skříňky na zeď nebo výměnu svítidel.

Byť nájemce řádně a včas o souhlas se změnou pronajaté věci požádá, pronajímatel mu ho nemusí udělit, neboť rozhodnutí závisí pouze na jeho vůli a nejedná se o pronajímatelovu povinnost. Dále je na pronajímatelovo uvážení, zda již po provedené změně nájemcem souhlas poskytne dodatečně, čímž by zhojil nájemcovo porušení povinností.¹¹¹

Může nastat situace, kdy pronajímatel bude chtít již udělený souhlas vzít zpět. Občanský zákoník mu tuto možnost nezakazuje. Avšak je nutné, aby odvolání souhlasu bylo nájemci známo před započítí změn. V opačném případě může po pronajímateli požadovat náhradu dosud vzniklých nákladů. Pokud by však souhlas se změnami byl zakotvený v nájemní smlouvě, nelze ho dle výše uvedeného vzít

¹⁰⁸ Srov. § 2020 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹⁰⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2398

¹¹⁰ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2398

¹¹¹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2398

zpět,¹¹² neboť nájemní smlouva je vícestranné jednání, které vyžaduje shodu všech dotčených stran, a proto by bylo nutné uzavřít dohodu o změně smlouvy, která by se stala její součástí.

Změnou je nutné rozumět jiný stav věci v podobě či vlastnostech, než v jakém byla nájemci předána. Je důležité upozornit, že změnou věci nemusí dojít pouze ke zhodnocení, ale také ke zhoršení stavu věci. Nevztahuje se však na běžnou údržbu či opravy, jež jdou k tíži nájemci.¹¹³

V případě zhodnocení předmětu pronájmu, k němuž vedly změny pronajaté věci uhrazené nájemcem a pronajímatel k nim udělil souhlas, má nájemce nárok na kompenzaci vynaložených nákladů po skončení nájmu.¹¹⁴ Rozumíme tím vyplacení výši zhodnocení předmětu pronájmu, tedy to, co nově zůstane ve vlastnictví pronajímatele.

Nájemce a pronajímatel si však mohou dohodnout, a to i přes to, že pronajímatel udělil souhlas se změnami, že nemusí nájemci kompenzovat vzniklé náklady se změnou věci, jestliže si výslovně sjednali, že nájemce nemá nárok na kompenzaci nákladů, které vynaloží.¹¹⁵

Není neobvyklé, že nájemce pronajímatele o provedení změny neinformuje a nepožádá tak o jeho souhlas. Nájemce se však tímto jednáním dopouští zvlášť závažného porušení svých povinností dle § 2232 NOZ. Z porušení této povinnosti může být nájemci přisuzována i odpovědnost za škodu způsobenou nepovolenou změnou. V takovém případě je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat, aby uvedl věc do původního stavu. Nájemce se však nemůže oprávněně pronajímatele domáhat, aby mu byly uhrazeny výdaje související s odstraněním změn, ke kterým

¹¹² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání.* Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2398

¹¹³ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání.* Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2398

¹¹⁴ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání.* Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2399

¹¹⁵ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s.289

nedisponoval souhlasem pronajímatele, a taktéž mu zaniká právo na vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu.¹¹⁶

Občanský zákoník však neuvádí obligatorně formu žádosti. Co však z občanského zákoníku vyplývá, je nájemcova povinnost odstranit bezodkladně po výzvě pronajímatele nepovolené změny, nejpozději však do skončení nájemního vztahu. Nájemce je taktéž do doby skončení smluvního vztahu povinen odstranit provedené změny, a to i bez vyzvání pronajímatele. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Toto právo má pronajímatel i za předpokladu, že nájemce sice pronajímatelův souhlas s provedením změn získal, ale jejich realizace byla mimo jeho rámec, tedy že nájemce změnu provedl jinak, než bylo domluveno či jich provedl více.¹¹⁷

3.6.2.1 Specifika změny nájemcem u Policie ČR

V případě změny věci nájemcem, jímž je Česká republika - Ministerstvo vnitra a uživatel útvar policie s celostátní působností, se jedná o velmi složitou situaci. Zákon o majetku státu¹¹⁸ v § 12a hovoří o hospodárném chování organizačních složek státu, čímž nepřímou zakazuje zhodnocení cizího majetku. Tuto hypotézu potvrzuje i zákon o rozpočtových pravidlech,¹¹⁹ neboť v § 45 uvádí, že organizační složky státu musí plnit své úkoly co nejhospodárnějším způsobem a prostředky jím svěřené mohou vynakládat pouze na úhradu nezbytných potřeb nebo na takové výdaje, které vyplývají z právních předpisů.

Pokud tak Policie ČR potřebuje k zajištění své řádné činnosti provést takovou změnu, která podléhá souhlasu pronajímatele, požádá jej o provedení změny na jeho náklady. Za trvání nájemního vztahu se obvykle jedná o menší úpravy, které nejsou výrazně finančně náročné, zejména k poměru nájemného a majitelé nemovitostí s nimi obvykle souhlasí i přes vynaložení peněžních prostředků, neboť je to z jejich strany zpravidla vnímáno tak, že si tímto vstřícným krokem nadále zajistí stálého a spolehlivého nájemce a zároveň si svůj majetek zhodnotí.

¹¹⁶ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2399

¹¹⁷ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2399

¹¹⁸ Srov. §12a zákona č. 219/2000 Sb., *zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*

¹¹⁹ Srov. § 45 zákona č. 218/2000 Sb., *o rozpočtových pravidlech*

Nicméně jsou i takové případy, kdy pronajímatel sice na své náklady změny provede, ale naopak to vnímá jako zvýšení standardu, který jej opravňuje ke zvýšení nájemného. Vzhledem k tomu, že žádné nebytové prostory, které si Policie ČR pronajímá, nebyly zcela uzpůsobeny pro zajištění řádné činnosti Policie ČR z důvodu specifčnosti jejich útvarů s celostátní působností a z toho vyplývajícími zvýšenými nároky na úpravu užívaných prostor, nezbyvá Policii ČR prakticky nic jiného, než zvýšené nájemné akceptovat. A to samozřejmě za předpokladu, že nově ujednané nájemné splňuje požadavky dle platné judikatury a interních předpisů, a to zejména, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou. V opačném případě není možné v nájmu pokračovat a bude nutné jej ukončit.

Pronajímatelé, jejichž prostory užívají útvary policie s celostátní působností, požadují velmi často do smluv uvést, že nájemce není oprávněn bez jejich písemného souhlasu na předmětu nájmu provádět jakékoli změny, nebo konkrétní změny, u kterých vyžadují předchozí písemný souhlas, jednoznačně uvedou. Mezi takové úpravy se velmi často řadí např. instalace různých zařízení.

3.7 Zásah třetího subjektu do práv nájemce

3.7.1 Práva nájemce při zásahu třetích osob

Je-li nájemce ohrožen na svém nájemním právu, nebo mu byla v souvislosti s tím způsobena újma osobou odlišnou od pronajímatele, má se za to, že jde o zásah třetí osobou a nájemce se může domáhat ochrany sám.¹²⁰ Může také požádat o pomoc pronajímatele, neboť pronajímatel má povinnost zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté věci po celou dobu nájmu. S ohledem na nájemcovu povinnost chovat se jako řádný hospodář může ale nastat situace, kdy není vhodné čekat na ochranu od pronajímatele a bude povinen zasáhnout samostatně. A to zejména v případech, hrozí-li vážná újma nebo bude nutné odvrátit zásah třetí osoby, který bezprostředně hrozí.¹²¹

Ohrožení nájemního práva lze chápat jako znemožnění užívat pronajatou věc anebo obtěžování nájemce. Z výkladu § 2211 NOZ vyplývá, že k jeho naplnění není vyžadován zásah do užívacího práva třetí osobou, ale postačí ohrožení,

¹²⁰ Srov. § 2211 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹²¹ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 262

neboť újma nájemci může vzniknout právě už při pouhém zásahu do jeho práva na nerušené užívání. Nejedná se však pouze o majetkovou újmu - o poškození věci třetí osobu, jejíž opravu je nájemce povinen uhradit s ohledem na péči řádného hospodáře, ale také například o újmu na zdraví, která může být způsobena obtěžováním nájemce imisemi.¹²²

Nutno zdůraznit, že nájemce je v postavení držitele užívacího práva k pronajaté věci a může se tak domáhat náhrady vzniklé újmy způsobené zásahem do jeho užívacího práva vůči třetím osobám. Vzhledem k tomu, že má nájemce podobnou ochranu užívacího práva vůči třetím osobám jako vlastník nemovitosti, je oprávněn k náhradě škody ve stejném rozsahu jako vlastník, ale pouze k náhradě škody, která vznikla na jeho užívacím právu, nikoli na věcech.¹²³

3.7.2 Právo nájemce vůči pronajímateli při zásahu třetích osob

*„Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věcí, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu“.*¹²⁴

Uvedená povinnost pronajímatele poskytnout nájemci ochranu při narušování jeho práv třetí osobou, která je ukotvená v § 2212 odst. 1, vychází z § 2205 NOZ který stanovuje, že pronajímatel je po celou dobu nájmu povinen zajistit nájemci nerušené užívání. Pro uplatňování vlastnického práva nebo jiného práva, požadavku na vydání či vyklizení věci třetí osobou je charakteristické, že nájemce nemá mít možnost dále předmět nájmu užívat. Třetí osoba tak nejčastěji činí na základě nabývacího titulu, kterým získala nemovitou věc do vlastnictví, právem z věcného břemene či nájemním právem jiné osoby. Již pouhým uplatněním vyjmenovaného se třetí osoba dopouští zásahu do nájemcových práv a není rozhodující, je-li k tomu oprávněna či nikoli.¹²⁵

¹²² Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 262

¹²³ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 263

¹²⁴ Odst. 1 § 2212 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹²⁵ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 265

Odst. 3 uvedeného ustanovení uvádí, „*bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámí*“.¹²⁶

Větu první citovaného ustanovení je nutno chápat v širším pojetí. Nelze ji vykládat jako pouhé obtěžování nájemce v jeho právu na nerušené užívání, ale také jako absolutní znemožnění pronajatou věc užívat nebo užívání v omezeném rozsahu. Pokud k takovému rušení nájemce dojde, je oprávněn požadovat slevu z nájemného, tedy požadovat, aby po inkriminovanou dobu nehradil nájemné v celé jeho ujednané výši.¹²⁷

Pro uplatnění nájemcova práva na poskytnutí ochrany pronajímatele při zásahu do jeho nerušeného užívání pronajaté věci je primární jeho včasné oznámení. Pronajímatel je však oprávněn zasáhnout i bez nájemcovy žádosti, ale není k tomu povinen. Včasnost se zde posuzuje jako v jiných ustanoveních občanského zákoníku, a to tak, že oznámení musí být učiněno nájemcem bezodkladně, tedy okamžitě poté, kdy jej zjistí nebo kdy jej při pečlivém užívání věci zjistit mohl, a to formou, kterou si sám zvolí. Byť si nájemce může vybrat způsob oznámení, musí z něj být patrné, jaký subjekt a jak nájemcova práva narušuje a také, že požaduje nápravu. Pokud nájemce pronajímateli včas tuto skutečnost neoznámí, může být omezen v požívání práva na slevu z nájemného a také mu může vzniknout povinnost nahradit způsobenou škodu.¹²⁸

Jak již bylo uvedeno, pronajímatel je povinen poskytnout nájemci ve výše popsané situaci dostatečnou ochranu, pokud o ni požádá. Pokud tak pronajímatel neučiní v přiměřené době nebo vůbec, či sdělí, že ochranu neposkytne, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. K tomuto kroku je nájemce oprávněn také v případě, kdy pronajímatel ochranu sice poskytl, ale nebyla dostatečná, neboť nedošlo k obnovení nerušeného užívání pronajaté věci. K platnosti výpovědi v takovém případě musí trvat výpovědní důvod, a to takový, že pronajímatel neposkytl dostatečnou ochranu. K naplnění výpovědního důvodu

¹²⁶ Odst. 3 § 2212 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹²⁷ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 267

¹²⁸ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 266

je také třeba, aby zásah ze strany třetí osoby trval. Pokud již pominul, tak i přesto, že pronajímatel neposkytl nájemci ochranu, není nájemce oprávněn nájem bez výpovědní doby uplatnit.¹²⁹

3.8 Skončení nájmu

Jak již bylo uvedeno, nájem je charakteristický dočasným trváním smluvního vztahu. Vzhledem k tomu, že se tedy nejedná o stav trvalý, občanský zákoník tak vymezil několik možností ukončení nájmu. Jedná se však převážně o ustanovení dispozitivní,¹³⁰ a je tak na svobodné vůli obou smluvních stran, jestli budou striktně dodržovat paragrafové znění či si ujednají něco odlišného.

3.8.1.1 Skončení smlouvy dohodou smluvních stran

Zákonodárce nabízí smluvním stranám prakticky neomezenou volnost v možnosti skončení nájmu dohodou.¹³¹ Jak je patrné z názvu, jedná se o dohodu nájemce a pronajímatele, za jakých podmínek ke skončení nájmu dojde. Není rozhodující, zda se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou. Tato dohoda není dále ovlivněna dřívějším ujednáním smluvních stran, jestliže se na ukončení nájmu dohodly.

Byť možnost skončení nájmu dohodou nenalezneme v části občanského zákoníku týkající se nájmu, je tato volba stranám umožněna, neboť se jedná o smluvní závazek.

3.8.1.2 Skončení smlouvy na dobu neurčitou

Jednou z dalších možností, jak lze nájem, sjednaný na dobu neurčitou, ukončit, je výpověď s výpovědní dobou jednou ze smluvních stran, jenž nájemci a pronajímateli umožňuje § 2231 NOZ. Jedná se o jednostranný úkon nájemce či pronajímatele v případě, že si dále nepřeje v nájemním vztahu z jakéhokoli důvodu pokračovat. Takováto výpověď nemusí obsahovat důvody výpovědi. Musí z ní být ale patrné vůle vypovídající strany nájem ukončit. Výpovědní doba u nájmu sjednaného na dobu neurčitou je obecně dána v délce 3 měsíců, jenž počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení druhé smluvní straně, jestliže si

¹²⁹ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 266-267

¹³⁰ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³¹ Srov. § 1981 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

nesjednají jiný běh lhůty.¹³² Není-li taková doba sjednána, počíná běžet dnem následujícím po dni podání výpovědi.

3.8.1.3 Skončení smlouvy na dobu určitou

Specifikum doby určité spočívá v tom, že je známa přesná doba trvání nájmu, jenž je ale spojena s obtížností smlouvu vypovědět, jestliže si strany nesjednaly výpovědní důvody.¹³³ Skončení smlouvy uzavřené na dobu určitou před uplynutím její stanovené doby je i ze zákonných důvodů velmi složité ukončit, neboť zákonodárce poskytuje k výpovědi jen značně omezené možnosti, které jsou spojeny jen s výjimečnými případy a hrubého porušení povinností smluvních stran.¹³⁴ Na rozdíl od smluv ujednaných na dobu neurčitou zde také chybí obecná úprava možnosti výpovědi bez udání důvodu,¹³⁵ čímž zákonodárce předchází možnosti bezdůvodné výpovědi nájmu jednou ze smluvních stran. Lze konstatovat, že touto úpravou je posílena právní jistota smluvních stran,¹³⁶ jež souvisí se zásadou pacta sunt servanda, jejíž princip je založen na dodržování smluv, neboť jestliže se jedna ze stran zaváže k určité povinnosti, musí jí také splnit.¹³⁷

Nevýhodou smlouvy uzavřené na dobu určitou také je, že v případě zájmu o pokračování v nájmu jednou ze stran zde není jistota, že bude další trvání smluvního vztahu druhou stranou akceptován a posléze prodloužen.

Pro úplnost je vhodné uvést, že i přesto, kdy si strany výslovně neujednali pokračování nájmu po uplynutí doby určité a nájemce jej i po skončení nájmu dále užívá a pronajímatel nájemce do jednoho měsíce nevyzve k odevzdání pronajaté věci či dá jinak najevo, že v pokračování nájmu nesouhlasí, má se za to, že bylo uplatněno konkludentní obnovení nájmu, což v praxi znamená, že nájemce může dále užívat pronajaté prostory za původně sjednaných podmínek a na původně

¹³² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání.* Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2412-2413

¹³³ Srov. § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³⁴ Srov. např. § 2228 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³⁵ Srov. § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³⁶ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání.* Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2409

¹³⁷ Srov. SERVUS, S., VRAJÍK, M. *Principy nového občanského zákoníku* [online]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/principy-noveho-obcanskeho-zakoniku-> [cit. 2024-03-10].

sjednané časové období, maximálně však po dobu jednoho roku, byla-li smlouva uzavřena na více než jeden rok.¹³⁸

Takovéto jednání je nevyvratitelnou právní domněnkou uzavření nové smlouvy bezprostředně navazující na smlouvu předcházející, a to za původních podmínek, neboť se nejedná o prodloužení smlouvy původní. Při aplikaci původních podmínek je však nutné zohlednit i následná ujednání platná ke dni skončení nájmu, např. formou dodatků ke smlouvě či jiných změn.¹³⁹

Je důležité upozornit na fakt, že užíváním věci po skončení nájmu se nájemce dopouští porušení povinnosti dle § 2225. Za předpokladu aplikace ustanovení konkludentního obnovení nájmu zakotveného v § 2230 NOZ je toto porušení zhojeno. Strany si však mohou vyloučit aplikaci ustanovení o konkludentním obnovení nájmu, což by mělo za následek, že při užívání pronajaté věci nájemcem po uplynutí doby určité by obnovení nájmu nenastalo a porušení povinností nájemcem by nebylo možné v tomto kontextu zhojit. Nicméně je nutno zdůraznit, že pro uplatnění konkludentního obnovení nájmu je vyžadována podmínka uplynutí doby určité. Nelze tedy ji tedy uplatnit například u výpovědi.¹⁴⁰

3.8.2 Výpověď smlouvy bez výpovědní doby

Oprávnění ukončit nájem bez výpovědní doby zpravidla vyvěrá z porušení povinností smluvních stran vyplývajících z § 2205 NOZ, jež jsou dále konkretizovány v dalších paragrafových zněních občanského zákoníku. Tuto možnost má jak nájemce, tak i pronajímatel. Avšak u takto podané výpovědi musí být uveden její důvod a popř. další požadované náležitosti, neboť takováto výpověď vyžaduje určité splnění zákonných podmínek.¹⁴¹

Skončení nájmu v případě porušení povinností nejobecněji uvádí § 2232 NOZ, z něhož vyplývá, že v případě zvlášť závažného porušení povinností jednou ze smluvních stran, jenž vznikne druhé smluvní straně značná újma, je dotčená

¹³⁸ Srov. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³⁹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2411

¹⁴⁰ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2409-2410

¹⁴¹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2413

strana oprávněna vypovědět nájem bez výpovědní doby. Zde není taktéž rozhodující, zda se jedná o nájem ujednaný na dobu určitou či neurčitou. Co však rozhodující je, jsou tři pojmy v uvedeném paragrafu, a to porušení, zvláště závažným způsobem a způsobená značná újma.¹⁴²

Termín porušuje-li je možné mj. chápat ve frekvenci a četnosti porušení povinností. Zde však není vyžadováno opakované porušení či porušení více povinností. Do rozporu s uvedeným ustanovením se smluvní strana dostane i při pouhém jednom porušení svých povinností, a to i v případě, týká-li se třetí strany. Uvedené porušení musí však dosahovat určité míry, kterou lze postavit na naroveň dalších ustanovení občanského zákoníku umožňující výpověď bez výpovědní doby, kupříkladu neplacení nájemného. Nepostačuje pouze hrubé porušení povinností, neboť nedosahuje takové intenzity jako porušení zvláště závažným způsobem, jež je zákonem vyžadováno. Při tomto posouzení je však nutné přihlídnout zejména k zavinění, délce trvání či rozsahu porušení aj., tedy ke konkrétním okolnostem porušení povinností. Způsobení značné újmy může být majetkové či nemajetkové povahy nebo jejich kombinací. Újma majetková může představovat např. ušlý zisk, nemajetková naopak zásah do pověsti. Aby bylo možné uplatnit § 2232 NOZ, je nutné uvést, že způsobení značné újmy musí souviset s porušením povinností zvláště závažným způsobem. Je-li značná újma způsobena jinak, není naplněn výpovědní důvod pro toto paragrafové znění.¹⁴³

Výpověď bez výpovědní doby může dát pronajímatel nájemci zejména v případě, jestliže nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z ustanovení občanského zákoníku uvedené v odst. 4 § 2228, jimiž je nezaplacení dlužného nájemného, a to ani do termínu následující platby nájemného. Dále také za situace, jestliže se nájemce nechová jako řádný hospodář a užívá věc takovým způsobem, že ji nepřiměřeně opotřebovává, nebo hrozí, že bude věc zničena.¹⁴⁴

Aby však byla výpověď bez výpovědní doby podána oprávněně, musí stále trvat výpovědní důvod a pronajímatel je nejprve povinen nájemce na jeho nežádoucí

¹⁴² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2413

¹⁴³ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2413

¹⁴⁴ Srov. § 2228 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

chování upozornit, vyzvat v přiměřené době k nápravě a poukázat na možné následky plynoucí z neuposlechnutí, tedy výpověď z nájmu bez výpovědní doby. Výzva musí být nájemci doručena, a proto se požaduje její písemné vyhotovení. Vyzvání ze strany pronajímatele se nevyžaduje, jestliže by doba doručení výzvy způsobila naléhavě vážné nebezpečí z prodlení.¹⁴⁵

3.8.3 Další možnosti skončení nájemní smlouvy

Výše popsané situace, za nichž dochází ke skončení nájmu, závisely na vůli smluvních stran, tedy z jejich ujednání v době uzavření smluvního vztahu či z nich vyplývajících nebo následné dohody. Existují však i jiné důvody, které vedou ke skončení nájmu, přímo je definuje občanský zákoník a nejsou zcela závislé na dohodě smluvních stran, ale na okolnostech, které k zániku nájmu vedou.

Prvním případem je zánik pronajaté věci. Zde je důležité vymezit faktický zánik věci a zánik věci v právním smyslu. V případě faktického zániku pronajaté věci věc fyzicky již neexistuje a nájemní vztah končí. Tento stav může nastat např. při zřícení nemovitosti, ve které se nachází pronajatá věc, tedy předmět nájmu. Byť pronajatá věc již fyzicky neexistuje, nevyklučuje to existenci v právní rovině – dále existuje pozemek, jehož součástí byla dotčená stavba. K zániku nájmu může také dojít i při pouhé přestavbě nemovitosti. Zde sice nemovitost dále existuje, ale samotný předmět nájmu zaniknul. Jinak tomu je při samotném zániku věci v právním smyslu. Zde věc také zaniká, ale pouze právně, nikoli fakticky a nedochází tak ke skončení nájmu. Tento stav může být vyvolán spojením předmětu nájmu s jinou věcí.¹⁴⁶ Obvykle se bude nejspíše jednat o následek revizí katastru nemovitostí spojenou s digitalizací.

Z výše uvedeného vyplývá, že při zániku celé věci nájem skončí. Avšak v případě zániku věci zčásti má nájemce na výběr, zda bude požadovat slevu z nájemného nebo nájem vypoví bez výpovědní doby.¹⁴⁷

Druhou okolností může být nepoužitelnost věci. Nepoužitelnou věcí se stává věc, není-li možné ji používat k ujednanému či k účelu obvyklému a důvody, pro něž je

¹⁴⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2408-2409

¹⁴⁶ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2406

¹⁴⁷ Srov. § 2226 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

věc nepoužitelná, nezapříčinil nájemce.¹⁴⁸ Jestliže by za příčiny nepoužitelnosti věci mohl nájemce, zejména porušením svých povinností, nemá právo nájem vypovědět bez výpovědní doby ve smyslu § 2227 NOZ. Příčiny nepoužitelnosti věci budou nejspíše tkvět v zanedbání povinnosti pronajímatele, které obecně vyvěrají z § 2205 NOZ, jenž je povinen udržovat předmět pronájmu ve stavu způsobilém k dojednanému užívání. Porušením se tak může dopustit např. zanedbáním údržby nebo opravy věci.¹⁴⁹

Z výše uvedeného tak vyplývá, že věc se může stát nepoužitelnou dle § 2227 NOZ pouze v době trvání nájmu. Pokud by však uvedený stav věci byl zřejmý již v době předání nájmu, bude se jednat o vadné plnění pronajímatele, nikoli o nepoužitelnost věci.¹⁵⁰

Důležité je definovat samotný pojem nepoužitelnost věci. Tento stav má za následek, jak již bylo uvedeno, nemožnost užití věci k ujednanému či obvyklému účelu. Může být zapříčiněn nejenom různými závadami, u kterých pronajímatel nezajistil jejich řádnou opravu či údržbu, ale také na skutečnostech bez pronajímatelova přičinění, zejména zásahem veřejné moci. Takovýto zásah může spočívat v nařízení vyklizení stavby, vydání věci či odebrání věci dle jiných zákonných norem. Je důležité upozornit, že v případě zásadně ztíženého užívání věci se nejedná nepoužitelnost věci v kontextu § 2227 NOZ.¹⁵¹

Nájemce má právo za stavu nepoužitelnosti věci na podání výpovědi bez výpovědní doby bez ohledu na to, zda je nájemní vztah uzavřen na dobu určitou či neurčitou. Tato skutečnost však v době výpovědi podané nájemcem musí trvat, byť se jedná o nepoužitelnost dočasnou. Nájemce může také samozřejmě žádat o opravu věci nebo mu vzniká právo na poskytnutí náhradní věci, a v případě, že

¹⁴⁸ Srov. § 2227 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹⁴⁹ Srov. HULMÁK, M. a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 317

¹⁵⁰ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2407

¹⁵¹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2407

byla nepoužitelnost způsobena porušením povinností pronajímatele, také požadovat náhradu škody.¹⁵²

3.8.3.1 Výpověď nájemní či podnájemní smlouvy insolvenčním správcem

Zvláštní způsob skončení nájemního vztahu představuje výpověď insolvenčního správce, a to pouze za předpokladu, jestliže se pronajímatel ocitne v insolvenci, v tzv. platební neschopnosti a na jeho majetek byl vyhlášen konkurz – netýká se tedy insolvence pronajímatele v případě oddlužení formou splátkového kalendáře. Insolvenční správce za uvedené situace může nájemní nebo podnájemní smlouvu vypovědět s maximální délkou výpovědní doby tří měsíců, a to i v případě smlouvy sjednané na dobu určitou. Zákonodárce však nadále umožňuje pronajímateli vypovědět nájem za podmínek uvedených v občanském zákoníku.¹⁵³

*„Jestliže by výpovědí nájemní smlouvy sjednané na určitou dobu, v níž je dlužník pronajímatelem, byl nájemce nepřiměřeně dotčen ve svých oprávněných zájmech nebo by tím utrpěl či mohl utrpět značnou škodu, může nájemce do 15 dnů od doručení výpovědi navrhnout insolvenčnímu soudu zrušení výpovědi. Jestliže bude zajištěno, že nájemce koupí předmět nájmu při zpeněžení majetkové podstaty za cenu obvyklou, vyhoví insolvenční soud takovému návrhu vždy“.*¹⁵⁴

Pro úplnost je vhodné zmínit, že jestliže se do role dlužníka dostane nájemce a insolvenční soud již prohlásil jeho úpadek, pronajímatel není oprávněn nájemci vypovědět nájemní smlouvu, jestliže se nájemce dostal do prodlení s placením nájemného či jiných úhrad ještě v době před rozhodnutím insolvenčního soudu o jeho úpadku. Avšak výpověď ze strany pronajímatele z jiných zákonných důvodů není vyloučena.¹⁵⁵

3.8.4 Skončení smlouvy, jejímž účelem je nájem prostor sloužící podnikání

U smluv uzavřených na dobu určitou, jejímž účelem je nájem prostor sloužících podnikání, má nájemce i pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby. Zákonodárce smluvním stranám toto právo umožňuje

¹⁵² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2407-2408

¹⁵³ Srov. odst. 1 § 256 zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení

¹⁵⁴ odst. 2 § 256 zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení

¹⁵⁵ Srov. § 257 zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení

pouze za podmínek uvedených ve zvláštní části občanského zákoníku. Nájemce tak může vypovědět nájem nebytových prostor sloužících k podnikání, jestliže ztratí způsobilost k činnosti, jenž vykonával v daných prostorách. A také za předpokladu, jestliže pronajatý prostor již dále nemůže využívat k účelu, ke kterému byl pronajat a pronajímatel nesjedná nápravu. A samozřejmě také v případě hrubého porušování povinností pronajímatele. Pronajímatel stejně jako nájemce je k výpovědi smlouvy na dobu určitou oprávněn za stanovených zákonných důvodů. Prvním z důvodů je, jestliže pronajímatel při sjednávání nájmu nepředvídal, že nastane nemožnost užívání prostor z důvodu přestavby či odstranění nemovitosti, v níž se pronajaté prostory nacházejí. Další z výpovědní důvod vyvěrá z § 2205 NOZ, tedy hrubého porušování povinností nájemce i přesto, že jej pronajímatel vyzval k nápravě. Za důvod k výpovědi je zde taktéž nezaplacení nájemného či služeb s ním spojených, a to po dobu delší než jeden měsíc. Jestliže jedna ze stran vypoví druhé straně nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou z výše uvedených důvodů, činí výpovědní doba tři měsíce. Jestliže není ve výpovědi obsažen výpovědní důvod, je taková výpověď neplatná.¹⁵⁶

Jinak tomu je v případě výpovědi smlouvy na dobu neurčitou, jejímž účelem je nájem nebytových prostor sloužících k podnikání. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Zákonodárce dále doplňuje, *„má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční“*.¹⁵⁷

Zvláštností u výpovědi prostoru sloužícího podnikání je možnost vznesení námítky strany, která výpověď obdržela. Námítku může vypovídající strana podat druhé straně písemně do jednoho měsíce od doručení výpovědi. Využije-li strana, která výpověď obdržela, včas svého práva na podání námítky, může se domáhat soudu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, jestliže ji druhá strana nevezme zpět. V případě, kdy byla výpověď podána nájemci a nájemce vyklidí pronajatý prostor,

¹⁵⁶ Srov. § 2308-2310 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁵⁷ § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

k němuž se výpověď vztahuje, je výpověď považována ze strany nájemce za akceptovanou bez námitek.¹⁵⁸

3.8.4.1 Specifika skončení nájmu u Policie ČR

Vyloučení § 2230 NOZ z nájemní smlouvy je běžné při nájmu pro útvary policie s celostátní působností. Existují však výjimky zejména u smluvního vztahu uzavřeného s jinou organizační složkou státu, neboť tím, že se obě strany musí striktně řídit zákonem o majetku státu a pevně danými pravidly interních aktů řízení, jež jsou pro každou z organizačních složek státu rozdílné, je uzavření nového smluvního vztahu dosti časově náročné, a to až v řádu několika měsíců. Velmi časté je také vyloučení tohoto ustanovení požadavkem ze strany pronajímatelů, a to zpravidla u nájmu většího rozsahu.

U nájmu majetku státu, tedy za situace, kdy je v roli pronajímatele Policie ČR, se obligatorně vylučuje ujednání o automatickém prodlužování smlouvy.¹⁵⁹

U nájmu sjednaných pro útvary policie s celostátní působností není neobvyklé ujednání o skončení nájmu v podobě nastalé nepotřebnosti daného útvaru policie prostory dále využívat. Aplikace tohoto ustanovení vyvěrá z odst. 1 § 12a zákona o majetku státu, jenž požaduje, aby byl nájem sjednán pouze v případě potřeby a na dobu nezbytně nutnou. Dané ustanovení tím navazuje na další požadavek uvedeného zákona, a tím je hospodárnost organizačních složek státu. Na tuto problematiku bylo myšleno i v interním aktu, jenž možnost výpovědi při nastalé nepotřebnosti více než doporučuje, neboť organizační složky státu by se měly chovat jako řádný hospodář a stát by neměl vynakládat finanční prostředky za něco, co ke své činnosti již dále nepotřebuje. Byť je tato forma skončení nájmu u nebytových prostor ohraničena zpravidla jednoměsíční výpovědní dobou, u některých pronajímatelů se neseťkává z logických důvodů s pochopením. Je tak nutné najít s pronajímatelem vhodný kompromis, neboť stát by měl mít možnost právě z důvodu nastalé nepotřebnosti smluvní vztah ukončit. Nejedná se však pouze o nájmy na dobu určitou, u nichž jsou výpovědní možnosti zákonodárcem

¹⁵⁸ Srov. § 2313-2314 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹⁵⁹ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

značně omezeny, nejsou-li smluvními stranami sjednány, ale také o nájemní vztahy uzavřené na dobu neurčitou.

Jestliže se jedná o nájem majetku státu, musí nájemní smlouva povinně obsahovat ujednání, které umožní skončení nájmu výpovědí a výpovědí bez výpovědní doby, a to i v případě smlouvy uzavřené na dobu určitou. Jestliže ve smlouvě takováto ustanovení nejsou, je smlouva absolutně neplatná.¹⁶⁰

3.8.5 Prohlídka věci zájemcem o nájem

Prohlídku věci zájemcem o nájem lze považovat za jakýsi exces § 2205 NOZ, neboť z něj vyplývá, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté věci. Avšak v § 2233 NOZ je uvedeno, že nájemce musí umožnit prohlídku věci, již má pronajímatel záměr znovu pronajmout, a to tři měsíce před skončením nájmu, a to samozřejmě za předpokladu, že je den skončení nájmu znám.

Byť zákonodárce prohlídku věci zájemcem o nájem pronajímateli umožňuje, pronajímatel jej nemusí využít. Je to jeho právo, nikoli povinnost. Pokud se však pronajímatel rozhodne svého práva využít, i přesto musí dodržovat určená pravidla dané občanským zákoníkem. Pronajímatel musí nájemci oznámit prohlídku věci v rozumné době dopředu tak, aby mohl být nájemce u prohlídky přítomen. Počet prohlídek věci zájemcem o pronájem není nikterak definován, ale v případě značného omezení nájemce je možno zvažovat slevu na nájemném. Pronajímatel by měl taktéž zajistit, aby uskutečňovaná prohlídka byla pouze v nezbytném rozsahu. Dle komentovaného ustanovení občanského zákoníku tím není myšlena pouze doba trvání prohlídky, ale také přístup do prostor. Prohlídka by měla být realizována za účelem zhodnocení stavu prostor zájemcem k plánovanému účelu užívání, proto není nutné, aby byl zájemci umožněn přístup do prostor, které by mu nebyly pronajímány. Je běžné, a v § 2233 NOZ je i uvedeno, že prohlídky se kromě zájemce účastní pronajímatel i nájemce. Vždy však záleží na dohodě smluvních stran, zda budou účast druhé strany vyžadovat, a to i v závislosti na shodě na průběhu samotné prohlídky. Nutno zdůraznit, že

¹⁶⁰ Srov. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra*. Částka 2. Praha 12. září 2018

nájemcova povinnost spočívá pouze v umožnění přístupu věci v nezbytném rozsahu a není tak povinen prohlídku realizovat. Proto lze říci, že je jejich účast žádoucí, nejenom z důvodů uvedeného ve větě předchozí, ale také proto, že pronajímatel je odpovědný za škodu způsobenou zájemcem na předmětu nájmu i na věcech nájemce.¹⁶¹ Z hlediska dokazování v případě způsobené škody je proto možné jejich přítomnost více než doporučit.

V případě nájmu sjednaných pro útvary policie s celostátní působností se prohlídka věci zájemcem o nájem téměř nerealizuje. A to zejména z důvodu, že při rozhodnutí dislokační komise o umístění útvaru policie s celostátní působností do prostor nájemních je důsledkem, že Policie ČR nedisponuje v daném místě dostatečnou kapacitou vlastních nemovitostí či volných prostor, nebo není možné využít možnosti výpůjčky prostor od jiných organizačních složek státu či není k dispozici jiný objekt ve vlastnictví České republiky, který by bylo možné okamžitě užívat. Tento postup je dán zákonem o majetku státu,¹⁶² neboť Policie ČR, resp. ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky je povinno nejprve prověřit možnosti bezúplatného užívání a až poté je oprávněno sjednávat komerční nájem nebytových prostor. Pokud se tedy realizuje komerční pronájem nebytových prostor pro útvary policie s celostátní působností, jedná se zpravidla o dlouhodobý pronájem. Není to však pouze z důvodu nedostatečné kapacity vlastních či státních prostor (bezúplatných), ale také proto, že sjednání nájmu pro útvary policie s celostátní působností jakožto uživatele nebytových prostor není vůbec jednoduché, neboť dané prostory musí splňovat určité požadavky, aby daný útvar policie s celostátní působností mohl řádně vykonávat své služební povinnosti. Tyto požadavky jsou nejenom časově, ale i finančně náročné a některé vyžadují i speciální povolení, např. zřízení místnosti typu V a D, jenž není možné realizovat v každé nemovitosti. Pokud jsou nebytové prostory vyhovující ve všech směrech a není možná dislokace útvaru do bezúplatných prostor, není důvod k opouštění stávajícího nájmu.

¹⁶¹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2414-2415

¹⁶² Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

S ukončením nájemního vztahu ze strany pronajímatele nebytových prostor využívané jako kanceláře jsem se u Policie ČR ještě nesešla. Pouze jedenkrát za dobu mého působení u Policie ČR ukončila nájem kancelářských prostor, neboť byla možnost daný útvar dislokovat do nově zrekonstruované části objektu ve vlastnictví státu, jež odpovídala jejich služebním požadavkům.

Dle vyjádření pronajímatelů je stát nejlepší „obchodní partner“, a to zejména v oblasti pravidelnosti úhrady nájemného. Na druhou stranu je jednání o nájmu s organizační složkou státu opravdu náročné, je tedy možné finanční stabilitu považovat za jakousi kompenzaci za zdlouhavé jednání.

Bohužel jiná situace je v případě pronájmů střelnic. U těchto pronájmů jsme se již s ukončením užívacího vztahu ze strany pronajímatele již několikrát setkali. Nutno říci, že k ukončení nedošlo z důvodu nespokojenosti s využíváním pronajaté věci, ale v závislosti na omezení právními předpisy, a to zejména s ohledem na hluk, tedy počet výstřelů za den, které je možné na dané střelnici realizovat. Vzhledem k tomu, že útvary policie s celostátní působností mají interními předpisy pevně stanoven rozsah střeleckého výcviku, je výše uvedené omezení pro Policii ČR překážkou ke splnění svých služebních povinností a nezbyvá tak s pronajímatelem smluvní vztah ukončit a hledat v dané lokalitě vhodnější střelnici.

Není také bez povšimnutí, že do některých prostor, zejména spadající pod skupinu kriminální policie a vyšetřování, mají zaměstnanci Policie ČR, byť mají v kompetenci správu nájmu daných nebytových prostor, dost komplikovaný přístup, neboť se zde shromažďují informace podléhající utajení. Nelze si tak představit, že do takovýchto prostor bude vpuštěna veřejnost. V případech, kdy je útvar policie s celostátní působností přeci jen dislokován, a to zpravidla do vlastních prostor, se naštěstí lze setkat s pochopením pronajímatele při nemožnosti prohlídek opouštěných prostor.

3.9 Změna vlastnictví

3.9.1 Změna vlastníka pronajaté věci

V průběhu nájemního vztahu se může stát, že vlastník nemovitosti a zpravidla též pronajímatel v jedné osobě převede své vlastnické právo na jinou osobu - nabyvatele. Pokud ke dni převodu vlastnického práva nedojde k ukončení

nájemního vztahu, nový majitel nemovité věci vstupuje do nájemního vztahu jako nový pronajímatel na místo původního k okamžiku převodu vlastnického práva a přecházejí tím na něj veškerá práva a povinnosti z toho vyplývající. Existují samozřejmě i případy, kdy nový vlastník není automaticky novým pronajímatelem, za takové situace se však změna vlastnictví nájemního vztahu nedotýká.¹⁶³

Dále je však popsána situace, za níž je nový vlastník současně novým pronajímatelem. U takového převodu vlastnického práva není rozhodné, zda se jedná o smlouvu darovací, kupní či jiný nabývací titul pro nového vlastníka.¹⁶⁴ Co však rozhodné je, ba dokonce zásadní ve vztahu k nájemci, je skutečnost, zda nový pronajímatel věděl o existenci nájemním vztahu.

Standardní situace samozřejmě je, že nabyvatel nemovitosti je předem seznámen s existencí nájmu a z toho vyplývajícího postavení nového pronajímatele a nájemce je informován o novém vlastníkovi nemovitosti, potažmo pronajímateli. V takovém případě přecházejí na nového pronajímatele veškerá práva a povinnosti z již ujednané nájemní smlouvy či smluv v plném rozsahu. Nepřecházejí však pohledávky již vzniklé, např. sleva z nájemného či náhrada škody, vyjma uhrazené jistoty. Přechod práv a povinností v praxi zejména znamená právo nového pronajímatele na úhradu nájemného od nájemce a nájemcova povinnost platit nájemné nabyvateli, avšak od doby, kdy je o této skutečnosti nájemce informován. Avšak převod vlastnického práva nemá vliv na předchozí ujednání smluvních stran, např. souhlas pronajímatele či podanou výpověď.¹⁶⁵

V opačném případě, tj. když nový vlastník a současně pronajímatel o svém novém postavení nemohl vědět, není možné od něj spravedlivě požadovat, aby akceptoval zcela ujednanou nájemní smlouvu. Zákonodárce pro takové případy v § 2221 NOZ stanovil, že na nového pronajímatele přecházejí pouze taková práva

¹⁶³ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2400

¹⁶⁵ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2400-2402

a povinnosti, které vycházejí přímo ze zákona, nikoli práva a povinnosti, které byly původním pronajímatelem a současným nájemcem smluvně ujednány.¹⁶⁶

Byť na nového pronajímatele dle výše popsaného přecházejí pouze zákonná práva a povinnosti, ostatní ujednání nad rámec zákona může nájemce vymáhat po původním pronajímateli, neboť závazky z důvodu nemožnosti plnění nezanikají a je možné plnit za pomoci třetí osoby. Nájemci z nastalé situace může vzniknout právo na náhradu škody z důvodu porušení smluvních povinností původního pronajímatele.¹⁶⁷

Komplikace může nastat v případě složené jistoty nájemcem původnímu pronajímateli. Občanský zákoník výslovně povinnost předat kauci novému vlastníkovu neupravuje. Dle komentovaného znění občanského zákoníku se sice jedná o pohledávku již vzniklou, která ale na nabyvatele přechází a původní pronajímatel by ji měl nabyvateli předat. Pokud ji však nepředá, je nutné vycházet z ujednaného ustanovení uvedeného v nabyvacím titulu. V případě, kdy je uvedena povinnost původního pronajímatele jistotu předat, je nabyvatel oprávněn ji vyžadovat, avšak v případě řešení této situace soudní cestou by nebyl jeho nárok uznán.¹⁶⁸ Jestliže tak uvedeno v nabyvacím dokumentu není, bude primárně záležet na dohodě smluvních stran, zda bude původní pronajímatel ochotný předat novému pronajímateli a taktéž nabyvateli jistotu.

Jestliže původní pronajímatel obdrženou jistotu novému pronajímateli nepředá, nelze tuto povinnost po původním pronajímateli vymáhat, neboť se má za to, že je zohledněna v kupní ceně nemovitosti.¹⁶⁹

3.9.2 Výpověď nájmu při změně vlastníka

Stejně jako u změny vlastnictví i zde je zásadní, zda nový pronajímatel o existenci nájemního vztahu věděl či nikoli. Byť samotná změna vlastnictví nezakládá zákonné oprávnění pro podání výpovědi nájemce ani nového pronajímatele,¹⁷⁰ je

¹⁶⁶ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2401

¹⁶⁷ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2401

¹⁶⁸ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2401

¹⁶⁹ Interní dokument ze spisu Policie České republiky

¹⁷⁰ Srov. § 2222 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

vědomost o existenci nájemního vztahu rozhodná pro práva a povinnosti smluvních stran v případě zamýšlené výpovědi druhé smluvní straně.

Jestliže byl nabyvatel srozuměn o trvajícím nájemním vztahu v jeho nové nemovitosti, je povinen dodržovat smluvní ujednání týkající se výpovědi z nájmu původního pronajímatele a současného nájemce. Původní smluvní strany si však mohly v nájemní smlouvě stanovit nad rámec běžných výpovědních důvodů i to, že v případě změny vlastnictví jsou oprávněny nájem vypovědět.

Zákonodárce dává pronajímateli k výpovědi lhůtu tři měsíce od doby, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem a nájemci poskytuje taktéž tříměsíční lhůtu od doby, kdy se dozvěděl o změně vlastníka za předpokladu, že si strany neujednaly něco jiného.¹⁷¹ Komentované znění občanského zákoníku dále doplňuje, že *„pokud si strany sjednaly možnost výpovědi pro případ změny vlastníka, bude toto ujednání závazné i pro nového nabyvatele věci, i když o jeho sjednání v nájemní smlouvě nevěděli. Sjednání výpovědního důvodu totiž nelze považovat za ujednání o pronajímatelových povinnostech a pravidlo obsažené v § 2221 odst. 2 se na toto ujednání aplikovat nebude“*.¹⁷²

Občanský zákoník v § 2222 v odst. 2 dále uvádí, že *„neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena“*.¹⁷³

Pojem rozumný důvod pochybovat je pro následné uplatnění práv a povinností nabyvatele a nájemce taktéž zásadní, neboť představuje pomyslnou hranici toho, zda se smluvní strany budou dále řídit smluvními ujednáními dohodnuté mezi původním pronajímatelem a současným nájemcem, nebo budou omezeni pouze na ustanovení zákonná.

¹⁷¹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2403

¹⁷² PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2403

¹⁷³ § 2222 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

Logicky lze předpokládat, že kupující, tedy nabyvatel, jedná v dobré víře, vychází zejména z informací od prodávajícího, tj. současného pronajímatele, popř. s dohledaných, veřejně dostupných informací např. z různých veřejných seznamů,¹⁷⁴ při čemž se dá předpokládat, že nejčastěji se bude ze strany nového vlastníka jednat o kontrolu údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

Komentované znění občanského zákoníku upozorňuje, že „*je však nutné hodnotit, zda konkrétní okolnosti zakládaly rozumnou pochybnost o (ne)existenci nájmu. Při zanedbání pečlivosti nabyvatele právo výpovědi dle odst. 2 nevzniká. Případná práva nabyvatele z vadného plnění se posoudí dle §1914 an*“.¹⁷⁵

Dále k uvedenému ustanovení § 2222 NOZ důvodová zpráva¹⁷⁶ uvádí, že pro zachování práva výpovědi kupujícího, který neměl důvod pochybovat o tom, že věc, kterou koupil, není pronajata, dále zdůrazňuje důležitost úplatnosti, předně koupě, popř. směny. Zákonodárce zde předpokládá, že prodávající bude postupovat obezřetně a před koupí si nemovitost řádně prověří, prohlédne a nebude se spoléhat pouze na informace, které mu poskytl prodávající či si vyhledal ve veřejných seznamech.

A právě při zanedbání této povinnosti již nelze hovořit o tom, že měl rozumný důvod pochybovat. Kupující a posléze nabyvatel tak nepostupoval s řádnou pečlivostí a nájemce je chráněn před výpovědí od nabyvatele – nového pronajímatele, plynoucí právě ze skutečnosti, že o nájmu nevěděl.

3.9.3 Odstupné

Jsou-li však splněny podmínky pro výpověď z nájmu podle § 2222 NOZ, je možné po druhé smluvní straně požadovat odstupné. Nutno upozornit, že odstupné může být zákonně vyžadováno pouze v případě změny vlastnictví předmětu nájmu, neujednaly si strany odstupné i za předpokladu jiných výpovědních důvodů. Odstupné vyplácí ta strana, která nájem vypoví. Může se tak jednat o nájemce nebo nového vlastníka věci, nikoli však původního pronajímatele. Odstupné

¹⁷⁴ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2402

¹⁷⁵ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2402

¹⁷⁶ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*, s. 495

můžeme charakterizovat jako vyrovnání vzniklých nepříjemností smluvní straně, která nemá zájem nájem ukončit a ani ukončení nájemního vztahu nepředpokládala. Nejedná se však o sankci či náhradu škody, ale o kompenzaci, neboť vznikla po právu – právo výpovědi. Výše odstupného se stanoví na základě ujednání v nájemní smlouvě a s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem nájemního vztahu. Okolnosti, které mohou být brány v potaz, jsou např. doba nájmu a jeho účel. V případě, že se strany na výši odstupného nedohodnou, mohou požádat soud o určení jeho výše. Komentované znění však upozorňuje na skutečnost, že nevěděl-li nový vlastník nemovitosti o existenci nájmu, nemůže se dožadovat vyplacení odstupného, neboť opačný postup by byl zřejmě v rozporu s dobrými mravy. Zajímavostí ustanovení § 2223 občanského zákoníku je jeho závaznost vůči smluvním stranám. Vůči nájemci je uvedené paragrafové znění dispozitivní, načeš pro nového vlastníka a potažmo nového pronajímatele ji lze hodnotit jako kogentní. Komentované znění to vysvětluje nemožností zkrácení nového vlastníka na jeho právech, a proto je pro něj závazné ujednání mezi předchozím pronajímatelem a nájemcem. A to i za situace, bylo-li právo na odstupné v nájemní smlouvě původními smluvními stranami vyloučeno. V takovém případě se bude nový vlastník a pronajímatel odstupného jen stěžít domáhat.¹⁷⁷

3.10 Podnájem

Podnájem můžeme označit za specifický druh nájemního vztahu, ve kterém se postavení nájemce v některých záležitostech překrývá s postavením pronajímatele. U standardního nájmu se smluvní vztah uzavírá mezi pronajímatelem, tedy osobou, která dává předmět nájmu do užívání a nájemcem, který jej užívá. Kdežto u podnájmu se jedná právě o nájemce, který dává věc do užívání a podnájemce je ten, kdo jej užívá.

Specifikum tohoto smluvního vztahu tkví v tom, že nájemce zřídí užívací právo třetí osobě – podnájemci, aniž by byl nájemce vlastník nemovitosti potažmo byl v roli pronajímatele daných prostor.

¹⁷⁷ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2402-2403

Pro zřízení užívacího práva třetí osobě nájemcem vyžaduje zákonodárce pronajímatelův souhlas, a jestliže byla nájemní smlouva uzavřena v písemné podobě, tak je obligatorně vyžadován písemný souhlas.¹⁷⁸ Nedodržení formy souhlasu má za následek relativní neplatnost jednání.¹⁷⁹

Souhlas pronajímatele k podnájmu může být již zakotven v nájemní smlouvě mezi nájemcem a pronajímatelem, čímž by byla vyřešena otázka dodržení písemné formy souhlasu. Pokud takový souhlas v nájemní smlouvě absentuje, může být udělen pronajímatelem na konkrétní podnájemní vztah.¹⁸⁰

Pokud však nájemce k pronajaté věci užívací právo třetí osobě zřídí bez citovaného souhlasu pronajímatele, dopouští se nájemce takovým jednáním hrubého porušení svých povinností vedoucích ke způsobení vážnější újmy pronajímateli.¹⁸¹ Byť § 2232 NOZ¹⁸² uvádí, že u takových porušení povinností je možné druhou stranou nájem vypovědět bez výpovědní doby, komentované znění upozorňuje, že se nejedná automaticky o výpovědní důvod.

Zvláštností je, že uzavření podnájemního vztahu bez pronajímatele souhlasu neovlivní platnost tohoto jednání. Avšak vůči pronajímateli je taková smlouva nicotná.

Pokud však pronajímatel udělí souhlas až dodatečně, tedy po již započatém podnájemním vztahu mezi nájemcem a podnájemcem, dojde ke zhojení nežádoucího stavu nájemcových povinností a nebude se tak jednat o hrubé porušení nájemní smlouvy.¹⁸³

Jestliže nájemce umožní užívání předmětu nájmu třetí osobě za současného souhlasu pronajímatele, vzniká smluvní vztah podnájemní smlouvou, nikoli nájemní, uzavřenou mezi nájemcem a podnájemcem. U tohoto typu smluv není stanovena forma, záleží na vůli stran, jakou podobu uzavření podnájemní smlouvy

¹⁷⁸ Srov. § 2215 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁷⁹ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

¹⁸⁰ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2394-2395

¹⁸¹ Srov. § 2215 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁸² Srov. § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁸³ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

si zvolí. K ujednání podnájemního vztahu jsou vyžadovány obdobné náležitosti jako u smlouvy nájemní, samozřejmě s rozdílností předmětem podnájmu, není-li shodný s předmětem pronájmu nájemce, což je nutné řádně ve smlouvě specifikovat. Na rozdíl od nájmu není u podnájmu vyžadována úplatnost za přenechání věci do užívání. Shodně vyžadována je však dočasnost. Smluvní ujednání mezi nájemcem a podnájemcem může trvat maximálně po takovou dobu, po níž má nájemce a pronajímatel uzavřenou nájemní smlouvu. Nutno podotknout, že o dočasnost se nejedná např. v případě krátkodobé návštěvy.¹⁸⁴

3.10.1.1 Specifika podnájmu u Policie ČR

U Policie ČR se v rámci komerčních pronájmů lze nejčastěji setkat s nájemními smlouvami, ale výjimkou nejsou ani podnájemní vztahy. U nebytových prostor se jedná nejčastěji o podnájemní smlouvy uzavřené s letišti po celé České republice. Například Letiště Brno a.s. má uzavřeno nájemní smlouvu s Jihomoravským krajem jako pronajímatelem a též vlastníkem pozemků a budov, na nichž je letiště provozováno. Letiště Brno a.s. má oprávnění jednotlivé prostory pronajmout, avšak je povinno tuto skutečnost oznámit Jihomoravskému kraji jako pronajímateli. Obdobné vztahy jsou také mezi Jihočeským letišťem České Budějovice a.s. a Jihočeským krajem. Nutno upřesnit, že byť je provozovatel mezinárodního letiště povinen zajistit bezpečnostní podmínky k řádnému provozu vyplývající ze zákona č. 191/2016 Sb., o ochraně státních hranic České republiky a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, z nichž některé zabezpečuje Služba cizinecké policie ČR, o místnostech, jako jsou kanceláře či zázemí pro službu vykonávající policisty zákon již nehovoří. Z tohoto důvodu je nezbytné uzavření podnájemního vztahu s provozovatelem letiště, tj. nájemcem.

¹⁸⁴ Srov. PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 2395

4 NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR VE SLOVENSKÉ REPUBLICE

Ve Slovenské republice je nájem nebytových prostor upraven zejména zákonem č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, jenž nabyl účinnosti 1. 7. 2004. Tento zákon je lex specialis k zákonu č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník.¹⁸⁵

Zatímco české právo s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník rozděluje nebytové prostory na prostory sloužící podnikání a prostory k jiným účelům¹⁸⁶, slovenská právní úprava nebytové prostory dále nevymezuje.¹⁸⁷

Byť se jedná o podobnou právní úpravu, lze v zákonech citovaných států nalézt značné odlišnosti.

Slovenská právní úprava obligatorně požaduje písemnou formu smlouvy, jež musí „obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho placení, a nejde-li o nájem na neurčitou dobu, dobu, na kterou se nájem uzavírá“.¹⁸⁸ Jestliže smlouva tyto náležitosti neobsahuje, je neplatná. Při stanovení výše nájemného zde však nemá přednost dohoda smluvních stran, ale naopak závazný právní předpis, vztahuje-li se na daný nájem.¹⁸⁹

Shodně jako zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v České republice upravuje zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov ve Slovenské republice dobu trvání smlouvy, a to dobu určitou a neurčitou. Rozdílnosti však můžeme však nalézt v jejím ukončení.

V českém právu je stanoveno, že smlouvu uzavřenou na dobu určitou lze vypovědět pouze z výpovědních důvodů sjednaných smluvními stranami, resp. ze

¹⁸⁵ Srov. BAŇÁKOVÁ, P., Odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov [online]. Dostupné z <https://www.epravo.sk/top/clanky/odstupenie-od-zmluvy-o-najme-nebytovych-priestorov> [cit. 2024-03-09].

¹⁸⁶ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁸⁷ Srov. zákon č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁸⁸ Odst. 3 § 3 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁸⁹ Srov. zákon č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

zákonných důvodů ve velmi výjimečných situacích při porušení povinností smluvních stran daných NOZ.¹⁹⁰

Vzhledem k tomu, že slovenská právní úprava definuje nebytové prostory pouze jako prostory, které neslouží k bydlení,¹⁹¹ kombinuje tak obecné výpovědní důvody stanovené českou právní úpravou pro nájem a prostor sloužících podnikání.

Na rozdíl od České republiky umožňuje slovenská právní úprava tyto výpovědní důvody aplikovat na smluvní vztah uzavřený na dobu určitou a tím poskytuje stranám větší prostor k ukončení.¹⁹²

V zákoně odlišně dále nalezneme jako přímo stanovený výpovědní důvod přenechání nebytového prostoru třetí osobě bez souhlasu pronajímatele a taktéž užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Slovenská právní úprava doplnila výpovědní důvody také za situace „jde-o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č.j. 403/1990 Sb., o zmírnění následků majetkových křivd“ a „jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č.j. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku“.¹⁹³

U doby neurčité zákon zmiňuje pouze možnost výpovědi obou smluvních stran bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁹⁴

Zajímavostí ve slovenské úpravě je to, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nemusí nutně pronajímatel vypovídat nájemní smlouvu, ale mohou si dohodnout odstoupení od smlouvy, jež nalezneme v občianskom zákonníku.¹⁹⁵

¹⁹⁰ Srov. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁹¹ Srov. § 1 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁹² Srov. § 9 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁹³ Zákon č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁹⁴ Srov. § 10 zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

¹⁹⁵ Srov. BAŇÁKOVÁ, P., Odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov [online]. Dostupné z <https://www.epravo.sk/top/clanky/odstupenie-od-zmluvy-o-najme-nebytovych-priestorov> [cit. 2024-03-09].

5 PROBLEMATIKA NALEZENÍ VHODNÉHO NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR PRO POLICII ČR – REÁLNÝ PŘÍKLAD

Aby Policie ČR mohla řádně vykonávat své povinnosti, potřebuje k tomu mj. vhodné prostory. Zejména se jedná o kanceláře, ve kterých koná své služební úkoly, střelnice, na kterých plní stanovený počet střelb, dále muniční sklady, ve kterých je skladována cvičná a nalezená munice a v neposlední řadě parkovací stání v blízkosti obývaných objektů, aby mohli policisté v případě potřeby pohotově reagovat.

Policie ČR neužívá pouze své vlastní prostory, respektive prostory ve vlastnictví státu s příslušností hospodařit Ministerstvu vnitra, ale využívá také komerčních pronájmů. Policejní prezidium a útvary policie s celostátní působností se bohužel dlouhodobě potýkají s nedostatkem nebytových prostor, a to nejenom na území hlavního města Prahy, ale v rámci celé České republiky. Nedostatek těchto prostor je pak nucena řešit právě komerčními pronájmů, ať již od fyzických nebo právnických osob.

Než ale ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky, které představuje zprostředkovatele mezi Policií ČR a potencionálním pronajímatelem, začne hledat vhodné komerční pronájmů, je nuceno prověřit, zda není možné využít prostory od jiných organizačních složek státu či není k dispozici jiný objekt ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Úřadu zastupování státu ve věcech majetkových, který by bylo možné okamžitě užívat, neboť na takové prostory není sjednáván nájem, ale smluvní vztah výpůjčky.

Tento postup je dán zákonem č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, neboť Policie ČR, resp. ředitelství logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky je povinno nejprve prověřit možnosti bezúplatného užívání a až poté je oprávněno sjednávat komerční nájem nebytových prostor.

Za předpokladu, že byla splněna podmínka absence vhodných prostor, které by bylo možno využívat bezplatně, je zahájeno prověřování komerčních nájmu

v požadované lokalitě. Jenže nalézt a posléze pronajmout nebytový prostor pro útvary policie s celostátní působností jakožto uživatele není vůbec jednoduché, neboť dané prostory musí splňovat určité požadavky, aby daný útvar s celostátní působností mohl řádně vykonávat své služební povinnosti.

Již při hledání vhodného objektu naráží Policie ČR opakovaně na problémy, jako jsou zejména nevhodná lokalita či prostředí pro činnost útvaru, ale také se lze setkat výjimečně se skutečností, že si pronajímatelé nepřejí mít ve své nemovitosti bezpečnostní sbor. Standardně se také vyskytují opakující se závažné nedostatky v podobě nedostatečné kapacity kanceláří a parkovacích míst, nevyhovující statika budovy s ohledem na množství a váhu trezorů, prostupnost zvuků do kanceláří, neuspokojivé podmínky pro zřízení zabezpečených oblastí kategorie V a D, jenž není ani možné realizovat v každé nemovitosti nebo nemožnost na napojení interních sítí, absence klimatizace, která je důležitá pro provoz serverovny a v neposlední řadě nemožnost na napojení šifrovaného telefonu. Zvláště je hledání vhodných objektů komplikované, pokud mají být dislokovány útvary, které se zabývají nejzávažnější trestnou činností, neboť mají specifitější požadavky na zajištění bezpečnostních prvků.

Pro demonstraci popsané problematiky nebytových prostor v užívání útvarů policie s celostátní působností jsem vybrala skutečný případ hledání prostor z roku 2021, u kterého bylo naráženo na velké množství problémů. Jedná se o hledání pronájmu nebytových prostor (kanceláří) mimo hlavní město Prahu, které by měly sloužit útvaru potýkající se s nejzávažnější trestnou činností, jenž bude dále označován jen jako „útvar“.

S ohledem na blížící se konec uživatelského vztahu mělo ředitelství logistického zabezpečení Policejního Prezidia České republiky (dále jen „ŘLZ“) za úkol nalézt jiné, vhodné a větší prostory, jenž by útvaru více při jeho plnění služebních povinností vyhovoval. Nejprve byl prověřován aktuální stav volných státních kancelářských prostor v dané lokalitě a jeho přilehlém okolí. Dle webového portálu Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových nebyly k dispozici ve státním vlastnictví žádné prostory.

ŘLZ poté prověřovalo právě možnost komerčních pronájmů. Na webových portálech bylo nalezeno několik prostorů k pronájmu, které by rozsahem nabízené plochy odpovídaly požadované kapacitě, avšak ve valné většině byly nevyhovující počtem kanceláří a takové objekty by tak vyžadovaly stavební úpravy, které by se promítly do výše nájemného. U těchto objektů byla také nedostatečná kapacita či úplná absence parkovacích stání.

ŘLZ společně s útvarem absolvovali dvě prohlídky nebytových prostor, které se dle dostupných informací z webových portálů a následných telefonických rozhovorů s makléři jevily jako vhodné.

První navštívený objekt odpovídal rozsahem nabízené plochy požadované kapacitě i ostatním požadavkům na pronájem, avšak později bylo zjištěno, že polovina potřebné plochy by byla dostupná až za 6 měsíců po požadovaném datu započetí nájmu, což bylo vzhledem k blížícímu se konci nájemní smlouvy nedostačující. I přes ochotu zástupce potencionálního pronajímatele by tento objekt nedosáhl takového standartu, zejména bezpečnostního charakteru, jako stávající objekt dosud využívaný útvarem.

Druhý navštívený objekt odpovídal rozsahem nabízené plochy požadované kapacitě, a i téměř počtem parkovacích stání, avšak šetřením bylo zjištěno, že v tomto objektu nejsou vybudované prostory splňující podmínky pro nakládání s utajovanými informacemi. Objekt by tedy vyžadoval stavební úpravy, které by se promítly do výše nájemného.

Nějakou dobu poté, kdy ŘLZ hledalo vhodný objekt pro útvar, nabízel Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nemovitost, kterou sice nebylo možné hned užívat z důvodu nutných rozsáhlých stavebních úprav nejenom dle požadavků útvaru, ale vyhovoval kapacitou i možnostmi parkování.

Nemovitost ve vlastnictví státu se nacházela v blízkosti institucí, se kterými útvar úzce spolupracuje. Výhodou této nemovitosti je bezesporu její umístění v centru města. Objekt je situován na svažitém pozemku, který je oplocen a u vjezdu je opatřen bránou. Pozemek okolo budovy také umožňuje parkování více vozidel najednou a po úpravách by nabídl k parkování prostoru ještě více. Parkování

v dané lokalitě je velice komplikované, a proto možnost umístění vozidel přímo před budovu je nespornou výhodou.

Objekt umožňoval dostatek soukromí, což má výhody zejména v rámci realizací, kdy je útvar schopen vykonávat svoji činnost bez zájmu veřejnosti, což je výhodné k zajištění bezpečnosti eskorty.

Budova by však vyžadovala rozsáhlou rekonstrukci, neboť je v dezolátním stavu a již se několik let nevyužívá. Kromě toho by byly potřebné další stavební úpravy uvnitř budovy (rozdělení místností, sociální zařízení, kuchyňky apod.).

V případě bezúplatného převodu citované nemovitosti do příslušnosti hospodařit Ministerstvu vnitra, by Ministerstvo vnitra disponovalo vlastním objektem, který by vyhovoval po realizaci stavebních úprav kapacitním požadavkům nejenom útvaru, ale i dalšího útvaru, který v dané lokalitě taktéž působí.

V případě investice do rekonstrukce objektu by bylo možné přestěhovat oba útvary do jednoho vlastního objektu a ušetřit tak náklady vynakládané na pronájem a energie. Jedná se však o dlouhodobé řešení, kdy je nutné prověřit možnost rekonstrukce stávající nemovitosti s ohledem na stavební předpisy a územní rozhodnutí, zpracovat projekt i rozpočet takové investice, porovnat rizika a vypočítat návratnost.

Z uvedeného vyplývá, že nalezené komerční pronájmy v předmětné lokalitě byly po provedení místního šetření zhodnoceny pro činnost daného útvaru jako nevyhovující a nemovitost ve vlastnictví státu nebyla způsobilá k okamžitému užívání.

Lze tak uvést, že dislokace útvarů policie s celostátní působností do vyhovujících prostor je velmi náročný proces, jenž vyžaduje dostatek času na nalezení vhodné nemovitosti, popř. na stavební úpravy majetku ve vlastnictví státu.

ZÁVĚR

Ze zadání diplomové práce vyplýval požadavek zejména na zpracování analýzy platné právní úpravy, jenž byla s ohledem na naplnění názvu práce Analýza vybrané problematiky nebytových prostor sloužících k zajištění řádné činnosti Policie ČR doplněna o specifika nájemních vztahů týkajících se Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností.

Bylo zhodnoceno, že platná právní úprava regulující nájem nebytových prostor je dostačující, ovšem je třeba využívat specifické instituty s ohledem na potřeby Policejního prezidia a útvarů policie s celostátní působností se zřetelem zejména na zákon č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který je pro Policii České republiky závazný.

Občanský zákoník upravuje nájemní vztahy v obecné rovině zejména dispozitivně, ovšem právě uvedený zákon č. 219/2000 Sb. jej doplňuje o určitá specifika, která Policii ČR v některých ustanoveních usnadňují sjednávání nájemních smluv, nebo naopak jim činí větší obtíže zejména svou kogentností.

Usnadnění činnosti Policie ČR při sjednávání nájemních smluv je spatřováno především v požadavku na její písemnou formu, neboť zejména u organizační složky státu Ministerstvo vnitra, pod níž Policie ČR spadá, je žádoucí mít doklad o tom, že byl smluvní vztah skutečně uzavřen, což má vliv i na následnou fakturaci. Všechny rozhodné dokumenty jsou uloženy ve spisu a jsou tak bez větších obtíží dohledatelné i jinými pověřenými pracovníky. Naopak s velkými obtížemi se setkává Policie ČR při sjednávání nájmu podléhající cenové regulaci. V takovém případě je naráženo na nelibost pronajímatelů, kteří svůj majetek chtějí pronajmout za co nejvyšší cenu a jednání je často velice složité.

I přes obtíže, které zákon č. 219/2000 Sb. Policii ČR nezřídka činí, je žádoucí, aby bylo hospodaření organizačních složek státu či jiných státních institucí v základu sjednoceno. A to nejenom z důvodu stejných postupů, ale zejména s ohledem na hospodárnost, neboť je nakládáno s finančními prostředky ze státního rozpočtu.

V úvodu práce je porovnán občanský zákoník s předchozí právní úpravou nebytových prostor, a to zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu

nebytových prostor. Cílem této kapitoly bylo porovnat obě právní úpravy s důrazem na uvedení nejvýraznějších změn.

Dále bylo vymezeno postavení Policie ČR v roli nájemce. Velmi často se setkávám s tím, že hierarchie Policie ČR je nejen pro pronajímatele velmi složitá. Což lze pochopit, neboť při sjednávání nájemní smlouvy pronajímatel zpravidla nejprve jedná s útvarem policie s celostátní působností o možnosti nájmu, posléze komunikuje s ředitelstvím logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky o podmínkách a v nájemní smlouvě nalezne smluvní stranu Česká republika – Ministerstvo vnitra.

Další kapitola je věnována nájmu nebytových prostor ve Slovenské republice, resp. srovnání současné české a slovenské právní úpravy o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Byť se jedná o sousedící státy, lze nalézt i velmi podstatné odlišnosti, zejména ve výpovědních důvodech u smlouvy uzavřené na dobu určitou.

Závěrečnou část práce byla věnována reálnému případu problematiky při hledání vhodných nájemních prostor pro potřeby řádného plnění služebních úkolů útvarů policie s celostátní působností. Z uvedeného lze posuzovat, že nalézt vyhovující prostory pro činnost Policie ČR je velmi zdlouhavý a náročný úkol.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

BĚLOHLÁVEK, J. Alexander, ČERNÝ, Filip, JUNGWIRTHOVÁ, Marianna, KLÍMA, Pavel, PROFELDOVÁ, Tereza, ŠROTOVÁ, Eliška. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-2014). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8

ONDREJOVÁ, Dana. Průvodce uzavíráním smluv po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-962-5

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7

PLECITÝ, Vladimír, SALAČ, Josef, BAJURA, Jan a kol. Úvod do studia občanského práva. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-703-5

ZÁVODSKÝ, Ondřej, SVOBODA, Martin. Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-470-8

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech

Zákon č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

MINISTERSTVO VNITRA. Interní akt řízení ředitele odboru správy majetku Ministerstva vnitra. Částka 2. Praha 12. září 2018

Internetové zdroje

KVÍTKOVÁ, Adriana, ZEMAN, Michal. Nájem nebytových prostor, nájem prostor sloužících k podnikání [online]

Dostupné z <https://www.fulsoft.cz/33/najem-nebytovych-prostor-najem-prostor-slouzicich-k-podnikani->

JEŽEK, Mojmir. Nejdůležitější změny v nájmu nebytových prostor v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku [online]

Dostupné z <https://www.ecovislegal.cz/aktuality/nejdulezitejsi-zmeny-v-najmu-nebytovych-prostor-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

MATZNER, Jiří. Je smluvní retroaktivita přípustná a za jakých podmínek? [online]

Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/je-smluvni-retroaktivita-pripustna-za-jakych-podminek>

SERVUS, Stanislav, VRAJÍK, Michal. Principy nového občanského zákoníku [online].

Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/principy-noveho-obcanskeho-zakoniku->

SCHÖN, Monika. Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1758 [online].

Dostupné z <https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1758>

BAŇÁKOVÁ, Petra. Odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov [online].

Dostupné z <https://www.epravo.sk/top/clanky/odstupenie-od-zmluvy-o-najme-nebytovych-priestorov>