

**PŘEDČASNÉ JEDNOSTRANNÉ UKONČENÍ NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ UZAVŘENÉHO NA DOBU URČITOU** (aneb může nájemce nájem vypovědět kupříkladu pro dramatický propad návštěvnosti obchodního centra, v němž se prostor nachází, nebo proto, že pronajímatel pronajal sousední prostor přímému konkurentovi?)

1. **ZAMĚŘENÍ**

Tento text se zaměřuje na možnost výpovědi nájmu v rámci specifických situací, které jsou naznačeny v záhlaví výše. Stranou výkladu jsou pak ponechány úvahy o možnostech odchýlného ujednání stran nájemní smlouvy, pomocí nichž by šlo určité výkladové problémy odstranit.

2. **PRÁVNÍ ÚPRAVA**

2.1. V rámci předchozí právní úpravy byla problematika nájmu nemovitých věcí (či jejich částí) rozdělena do dvou právních předpisů; na obecnou úpravu nájmu v rámci zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen "**SOBčZ**") a na úpravu nájmu nebytových prostor ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen "**NájNebyt**").

2.2. S příchodem nové právní úpravy došlo ke sjednocení úpravy nájmu v rámci jednoho právního předpisu. Nájem prostoru sloužícího k podnikání tak je společně s dalšími typy nájmu upraven v rámci zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen "**NOBčZ**").

2.3. Na předčasné jednostranné ukončení tohoto druhu nájmu pak dopadají především následující skupiny ustanovení:

2.3.1. Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání obsažená v rámci ust. §§ 2302 až 2315 NOBčZ;

2.3.2. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu obsažená v rámci ust. §§ 2235 až 2301 NOBčZ;

2.3.3. Obecná ustanovení o nájmu obsažená v rámci ust. §§ 2201 NObčZ až 2234 NObčZ.

2.3.4. Všeobecná ustanovení o závazcích. V této souvislosti je pak zejména relevantní:

- a) Možnost domáhat se zrušení závazku postupem dle ust. § 2000 NObčZ; a
- b) Úprava odstoupení od smlouvy postupem dle § 2001 a násl. NObčZ.

2.4. Tento text se zaměřuje na výklad možného ukončení nájmu postupem dle ustanovení, na něž je odkazováno v rámci článku 0 až 2.3.3 výše. S ohledem na úzce vymezené zadání se však výklad dotýká pouze těch ustanovení, která s ním přímo souvisí.

### 3. **STRUČNĚ K VYMEZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A SJEDNANÉ DOBY NÁJMU**

3.1. Nebytovým prostorem se ve smyslu ust. § 1 NájNebyt rozuměly všechny místnosti, resp. soubory místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení<sup>1</sup> a dále byty, u kterých byl udělen souhlas s jejich užitím k nebytovým účelům.<sup>2</sup> K podřazení nájmu těchto prostor pod režim úpravy dle NájNebyt tak bylo rozhodující jejich veřejnoprávní určení, a to bez ohledu na účel, k jakému byly pronajaty.

3.2. Odlišně od úpravy v rámci NájNebyt, ust. § 2302 NObčZ sleduje skutečné využití prostoru nebo místnosti. K aplikaci ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání na konkrétní nájemní vztah tak dojde pouze tehdy, je-li skutečně daný prostor či místnost (alespoň převážně) využíván za účelem podnikatelské činnosti.<sup>3</sup> Není přitom rozhodující, zda je tento účel vyjádřen v nájemní smlouvě. Tímto zaměřením na skutečné využití prostoru však není dotčena povinnost využívat daný prostor v souladu s účelovým určením vymezeným v rámci rozhodnutí příslušného správního orgánu. Je tím pouze vyjádřena skutečnost, že bude-li prostor pronajat (v souladu s jeho veřejnoprávním určením) nikoli k výkonu (alespoň ne převážně) podnikatelské činnosti, nebude se daný nájemní vztah řídit

---

<sup>1</sup> Srov. ust. § 1 písm. a) NájNebyt.

<sup>2</sup> Srov. ust. § 1 písm. b) NájNebyt.

<sup>3</sup> Srov. ust. § 420 odst. 1 NObčZ.

úpravu nájmu prostoru sloužícího k podnikání.<sup>4</sup> Příkladem může být pronájem garáže k soukromému parkování vozidla. Taková nájemní smlouva, byť by nájemce byl podnikatelem, se pak bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu dle ust. § 2201 a násl. NObčZ.<sup>5</sup>

#### 4. VÝPOVĚDNÍ DŮVODY DLE ZVLÁŠTNÍCH USTANOVENÍ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

4.1. Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání přiznávají nájemci právo vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou z důvodů vymezených v rámci ust. § 2308 NObčZ; níže podávám výklad písm. b) a c) citovaného ustanovení.

4.2. Výpovědní důvod dle ust. § 2308 písm. b) NObčZ – ztráta způsobilosti prostoru

4.2.1. Dané ustanovení zakládá právo nájemce nájem vypovědět, jestliže (i) pronajatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl *určen* a (ii) pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor. Obě podmínky musejí být splněny kumulativně.

4.2.2. Z hlediska tohoto textu je pak nejvýznamnější výklad zvýrazněného termínu.<sup>6</sup> Hulmák v této souvislosti uvádí, že "[u]rčení prostoru může být dáno ujednáním smluvních stran[...],"<sup>7</sup> pro případ absence tohoto ujednání pak uvádí jako "[...]rozhodující obvyklé užití pronajatého prostoru." Oproti tomu Dejlová dovozuje, že "[č]inností, k jejímuž výkonu je prostor určen, je přitom nutné rozumět činnost, k jejímuž provozování je prostor určen v souladu s veřejnoprávními předpisy, zejména se StavZ, tedy činnost odpovídající účelu užívání vymezenému ve stavebním povolení, ohlášení, kolaudačním rozhodnutí, souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání stavby, rozhodnutí o změně účelu užívání stavby, oznámení stavebníka či v kolaudačním souhlasu. Každý jiný výklad (např. výklad, že se jedná o činnost, kterou si strany vymezily v nájemní

---

<sup>4</sup> DEJLOVÁ, H. in KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 371.

<sup>5</sup> Tamtéž, s. 373.

<sup>6</sup> Srov. ust. § 2308 písm. a), které rovněž pracuje s termínem *určen*.

<sup>7</sup> HULMÁK, M. in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 504.

smlouvě coby účel, ke kterému je prostor pronajat) by odporoval interpretaci pojmů běžně užívaných v souvislosti s užitím prostor či staveb v českém právním řádu, které spojují pojem „určení“ stavby k určitému účelu právě s vymezením účelu stavby v autoritativním rozhodnutí příslušného správního orgánu.“<sup>8</sup> Ke stejným závěrům dochází Bajura, když uvádí, že “[č]inností, k jejímuž výkonu je prostor určen, není smluvený způsob užívání, nýbrž užívání, ke kterému je prostor určen podle veřejnoprávních předpisů. Jde tedy o užívání, ke kterému byl prostor určen stavebním úřadem.”<sup>9</sup>

4.2.3. Výklad pojmu *určení* v souladu s jeho veřejnoprávním významem se rovněž shoduje se závěry Ústavního soudu, který ustáleně judikuje, že “[j]ednotnost právního řádu je v rovině právního jazyka kromě jiného spjata s konstantností významů přisuzovaných jazykovým výrazům, tj. s vyloučením polysémie a homonymie. Výjimkou je pouze rozlišování samotným zákonodárcem, a to explicitně formou legální definice nebo implicitně, tzn. když je odlišnost významů přisuzovaných jednomu výrazu zřejmá z kontextu.”<sup>10</sup> NObčZ výslovně legální definici pojmu *určení* nestanoví. Domnívám se však, že jeho zvláštní soukromoprávní význam neplyne ani implicitně z textu zákona, když např. ust. § 2236 odst. 1 a 2 NObčZ zřejmě rozlišuje určení prostoru a jeho užívání (na základě smluvního ujednání) k jinému účelu, než k němuž byl určen.<sup>11</sup> Určení prostoru tak zákonodárce vylučuje ze smluvní dispozice stran.

4.2.4. Z hlediska veřejnoprávního učení prostoru se pronajatý prostor může stát nezpůsobilým např. v “důsledku živelních pohrom (požár způsobený bleskem, povodeň), hygienické závadnosti (např. azbest), popř. i změny právních předpisů.”<sup>12</sup> I kdyby tak bylo možné dovodit nezpůsobilost prostoru k výkonu konkrétní činnosti v *důsledku dramatického propadu návštěvnosti obchodního centra, v němž se prostor nachází, nebo proto, že pronajímatel pronajal sousední prostor přímému konkurentovi* (např. z důvodu, že prostory již nadále užívat ke

---

<sup>8</sup> DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 390.

<sup>9</sup> BAJURA, J. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. 1.* vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. In: *ASPI online* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 29. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.noveaspi.cz/>.

<sup>10</sup> Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 31. července 1996, sp. zn. III. ÚS 124/96.

<sup>11</sup> Shodně též DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 390.

<sup>12</sup> BAJURA, J., op. cit., sub 9.

sjednanému účelu v důsledku propadu ziskovosti provozované činnosti), nebude tato skutečnost v rozporu s *určením* prostoru ve smyslu citovaného ustanovení. I přes dostatečnou konkretizaci účelu nájmu v rámci nájemní smlouvy (v souladu s nímž nadále nelze dané prostory užívat) tak citované ustanovení právo nájemce k výpovědi nezaloží.

4.2.5. Nelze však přesto dovést právo nájemce vypovědět nájem prostoru sloužícího k podnikání z důvodu, že se dané prostory staly v důsledku skutečností shora popsaných nepoužitelné k ujednanému účelu či k účelu obvyklému? K tomu srov. výklad zejména v rámci článku 5.3 a 6.2 níže.

4.3. Výpovědní důvod dle ust. § 2308 písm. c) NObčZ – hrubé porušování povinností pronajímatele

4.3.1. Mezi základní povinnosti pronajímatele patří zejména povinnosti, které stanoví ust. § 2205 NObčZ, jež na nájem prostoru sloužícího k podnikání dopadají ve spojení s ust. § 2302 odst. 1 věta druhá NObčZ. Pro účely úzkého zaměření tohoto textu se níže soustředím na výklad povinnosti pronajímatele, kterou stanoví ust. § 2205 písm. b) NObčZ.

4.3.2. Jak bylo naznačeno v rámci článku 4.2.4 výše, uvažovat lze o situaci, kdy v důsledku skutečností tam popsaných může dojít k natolik významnému propadu tržeb, že nájemce objektivně nebude nadále schopen dané prostory užívat ke sjednanému účelu, aniž by byl nucen dlouhodobě trpět ztrátou či si dokonce přivodit úpadek. Uvedená situace může nastat tehdy, je-li účel nájmu dostatečně konkretizován a omezen tak například na prodej určitého druhu zboží, kdy lze současně objektivně zjistit provozní náklady potřebné k užití prostoru ke sjednanému účelu.

4.3.3. Tento výklad použitelnosti prostoru sloužícího k podnikání se však i s ohledem na dostatečně konkretizovaný účel nájmu jeví jako výrazně extenzivní. Je navíc otázkou, zda by na základě těchto úvah nedošlo k nepřiměřenému přenosu podnikatelského rizika z nájemce na pronajímatele a neúměrnému rozšiřování pronajímatelových povinností. Stěží si lze navíc představit, jak by pronajímatel v

rámci velkého obchodního centra sledoval vývoj hospodaření jednotlivých nájemců, aby se popsaným způsobem nedopustil porušení své povinnosti ve smyslu citovaného ustanovení. Informace týkající se hospodaření jednotlivých nájemců navíc zpravidla nebudou pronajímateli dostupné.

- 4.3.4. I kdyby však šlo za popsané situace dovodit porušení povinnosti pronajímatele, je dále třeba, aby se jednalo o její podstatné porušení. V této souvislosti Ústavní soud uvedl, že to, "[...]co je možné považovat za hrubé porušení povinností [...], je třeba v každém jednotlivém případě zkoumat podle okruhu okolností při vymezení podstatných hledisek projednávané věci."<sup>13</sup> Současně je třeba uvést, že bez ohledu na užití termínu *porušuje-li* v rámci citovaného ustanovení, není nutné, aby docházelo k hrubému porušení povinností pronajímatele opakovaně či k porušení více povinností.<sup>14</sup> Ke stejným závěrům dospěla i dosavadní judikatura k obdobně formulovanému ust. § 711 odst. 1 písm. d) SObčZ.<sup>15</sup> Bajura k tomu dále uvádí, že "[...]i soustavné, méně závažné protiprávní jednání pronajímatele ve svém souhrnu může znamenat hrubé porušení povinností."<sup>16</sup>
- 4.3.5. Za předpokladu, že by v situaci popsané v rámci článku 4.3.2 výše nebylo dovozeno porušení povinnosti pronajímatele avšak objektivně by došlo ke znemožnění užití prostoru ke sjednanému účelu, je však přesto možné uvažovat o výpovědi dané nájemcem na základě téhož skutkového stavu; k tomu srov. zejména výklad v rámci článku 5.3 a 6.2 níže.

---

<sup>13</sup> Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 25. května 2005, sp. zn. III. ÚS 124/96.

<sup>14</sup> Srov. DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 393; shodně též BAJURA, J., op. cit., sub 9.

<sup>15</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. srpna 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003.

<sup>16</sup> BAJURA, J., op. cit., sub 9.

## 5. VÝPOVĚDNÍ DŮVODY DLE ZVLÁŠTNÍCH USTANOVENÍ O NÁJMU BYTU A NÁJMU DOMU

- 5.1. Prostřednictvím odkazu obsaženého v rámci ust. § 2311 NObčZ se na režim nájmu prostoru sloužícího k podnikání dále obdobně aplikují ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou.
- 5.2. Citované ustanovení představuje určité výkladové problémy. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu totiž zahrnují jednak ustanovení upravující výlučně skončení nájmu na dobu určitou a dále ustanovení, která dopadají na skončení nájmu na dobu určitou i neurčitou. Existuje neshoda v tom, která z těchto skupin ustanovení se na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání skrze odkaz obsažený v rámci citovaného ustanovení aplikuje. Dejlová<sup>17</sup> a Hulmák<sup>18</sup> zastávají názor, že se ze zvláštní úpravy nájmu bytu a nájmu domu aplikují pouze ta ustanovení, která dopadají výlučně na nájem uzavřený na dobu určitou. Oproti tomu např. Divíšek a Králová<sup>19</sup> dovozují aplikaci širší skupiny ustanovení. Pro účely tohoto textu však je podstatné, že oba výkladové názory do výčtu aplikovaných ustanovení zahrnují ust. § 2287 NObčZ, na jehož výklad se dále zaměřuji. Existuje však i třetí výkladový názor. Bajura<sup>20</sup> dovozuje, že s ohledem na systematické zařazení citovaného ustanovení za ust. §§ 2308 a 2309 NObčZ dojde k aplikaci jiných ustanovení v rámci úpravy nájmu bytu a nájmu domu než těch dopadajících na skončení nájmu výpovědí, neboť zde se uplatní pouze zvláštní úprava nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Aplikovat by se tak mělo pouze ust. § 2285 NObčZ upravující automatické obnovení nájmu. Jak však podotýká Hulmák,<sup>21</sup> některé případy změny poměrů jsou již upraveny v rámci ust. § 2308; není tak důvod domnívat se, že zákonodárce zamýšlel výpovědní důvod ve smyslu ust. § 2287 NObčZ z této aplikace vyloučit. Opačný závěr by rovněž vykládal ust. § 2311 NObčZ proti jeho doslovnému znění. V souladu s převládajícím výkladem proto zastávám názor, že ust. § 2287 NObčZ se na úpravu nájmu prostoru sloužícího k podnikání použije.

---

<sup>17</sup> DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 403.

<sup>18</sup> HULMÁK, M., op. cit., sub 7, s. 513.

<sup>19</sup> DIVÍŠEK, F., KRÁLOVÁ, M. *Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [cit. 30. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/>.

<sup>20</sup> BAJURA, J., op. cit., sub 9.

<sup>21</sup> HULMÁK, M., op. cit., sub 7, s. 513.

5.3. Dle citovaného ustanovení má nájemce právo vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Na rozdíl od úpravy obsažené ve všeobecných ustanoveních o závazcích v rámci ust. § 1765 NObčZ se nevyžaduje zvlášť hrubý nepoměr vzniklý mezi stranami v důsledku změny okolností. Dále pak citované ustanovení neukládá nájemci povinnost prokázat, že změnu nemohl rozumně předpokládat ani ovlivnit, jako je tomu v případě ust. § 1765 NObčZ. Jsem toho názoru, že citované ustanovení je speciální úpravou pro účely nájmu chránící zájmy nájemce a další podmínky dle ust. § 1765 NObčZ tak zde nelze podpůrně aplikovat. Ostatně i důvodová zpráva zde jako příklad jedné ze způsobilých skutečností uvádí situaci, kdy nájemce získá "[...] práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět." Popsanou situaci (totiž změnu práce) zřejmě mohl nájemce ovlivnit; právo dle obecné úpravy ve smyslu ust. § 1765 NObčZ by tak nájemci nevzniklo, dopadá však na něj režim dle citovaného pravidla. S přihlédnutím ke konkrétním okolnostem se tudíž domnívám, že v případě podobnému skutkovému stavu popsanému v rámci článku 4.3.2 výše by nájemci mohlo vzniknout právo nájem vypovědět.

5.4. Praktický problém však bude představovat otázka dokazování. Bude zejména na nájemci, aby prokázal, jaká byla návštěvnost obchodního centra, v němž je daný prostor umístěn, v okamžiku uzavření nájemní smlouvy a jak se změnila k okamžiku výpovědi a že aspekt návštěvnosti byl okolností, z níž strany vycházely při uzavření nájemní smlouvy. Současně bude např. nesnadné prokázat, že (a v jakém rozsahu) došlo ke změně okolností v důsledku přítomnosti (přímého) konkurenta nájemce (či že se skutečně o konkurenta jedná) a že strany vycházely při uzavření nájemní smlouvy z toho, že se v daném obchodním centru žádný obdobný konkurent nevyskytuje.

## 6. VÝPOVĚDNÍ DŮVODY DLE OBECNÝCH USTANOVENÍ O NÁJMU

6.1. Jako na poslední skupinu ustanovení se chci zaměřit výpovědní důvody dle obecných ustanovení o nájmu; konkrétně na ust. §§ 2227 a 2232.

6.2. Výpovědní důvod dle ust. § 2227 NObčZ – nepoužitelnost ke sjednanému účelu



6.2.1. Komentářová literatura ve vztahu k aplikaci ust. § 2227 NObčZ na úpravu nájmu sloužícího k podnikání shodně dovozuje, že jeho aplikace není možná z důvodu speciální úpravy obsažené v rámci ust. § 2308 písm. b) NObčZ. Dejlová uvádí, že i přes odlišnou terminologii obou porovnávaných ustanovení "[...]nelze považovat nepoužitelnost předmětu nájmu, která nastane v průběhu nájmu, za otázku, která by nebyla zvláštními ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání řešena."<sup>22</sup> Obdobně Hulmák argumentuje, že ust. 2308 písm. b) NObčZ "[...]směřuje na stejný skutkový stav jako výpovědní důvod podle ust. § 2227 [NObčZ]."<sup>23</sup>

6.2.2. Jak jsem však už rozvedl v rámci článku 4.2.2 až 4.2.4 výše, význam pojmu *určen*, s nímž pracuje ust. § 2308 písm. b) NObčZ a *ujednaný účel* ve smyslu ust. § 2227 NObčZ nelze zaměňovat. Představit si lze situaci, kdy prostor sloužící k podnikání bude způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl veřejnoprávně určen, nebude však použitelný k účelu sjednanému v nájemní smlouvě, a to např. za situace blíže popsané v rámci článku 4.3.2 výše. Je tak zřejmé, že ustanovení nutně nedopadá na stejný skutkový stav jako ust. § 2308 písm. b) NObčZ. Citované ustanovení tak poskytuje vyšší míru ochrany nájemci skrze možnost okamžité výpovědi. Současně ale i ve větším rozsahu respektuje smluvní autonomii, než je tomu v případě ust. § 2308 písm. b) NObčZ. Na jeho základě navíc lze uvažovat o výpovědi i za situace, kdy skutečnost, že prostor nelze užívat ke sjednanému účelu, nezaloží v situaci popsané v článku 4.3.2 výše právo nájem vypovědět na základě ust. § 2308 písm. c) NObčZ ve spojení s ust. § 2205 písm. b) NObčZ. Na základě těchto důvodů se domnívám, že ust. § 2227 NObčZ lze skrze odkaz obsažený v rámci ust. § 2302 odst. 1 věta druhá NObčZ aplikovat i na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

6.3. Výpovědní důvod dle ust. § 2232 NObčZ – porušení povinností zvláště závažným způsobem

---

<sup>22</sup> DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 388.

<sup>23</sup> HULMÁK, M., op. cit., sub 7, s. 504.

- 6.3.1. Zatímco ust. § 2308 písm. c) NObčZ zakládá právo nájemce vypovědět nájem pro hrubé porušení povinností pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou<sup>24</sup>, citované ustanovení sleduje vyšší míru porušení povinností a spojuje s ní možnost okamžité výpovědi, tj. výpovědi bez výpovědní doby. Aplikaci tohoto ustanovení na nájem prostoru sloužícího k podnikání rovněž dovozuje Dejlová<sup>25</sup> s odkazem na zvláštní úpravu nájmu bytu a nájmu domu, která tuto logiku rozdělení závažnosti porušení povinností rovněž sleduje.<sup>26</sup>
- 6.3.2. Je tak zřejmé, že se citované ustanovení ve spojení s ust. § 2302 odst. 1 věta druhá NObčZ aplikuje rovněž na úpravu nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Bude však záležet na konkrétní skutkové situaci, zda by např. okolnosti popsané v rámci článku 4.3.2 výše dosáhly intenzity zvláště závažného porušení povinností pronajímatele. Tento výklad se však jeví silně krajním.

## 7. ZÁVĚREM

V rámci tohoto textu jsem se pokusil zaměřit výklad co nejbližše úzce vymezené situaci popsané v záhlaví. Všechny možnosti předčasného ukončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřeného na dobu určitou ze strany nájemce tak zde nejsou pochopitelně vyčerpány. Jako výkladově nejpřijatelnější mi z možností shora rozvedených připadá dovození výpovědi postupem dle ust. 2287 NObčZ, případně na základě ust. § 2227 NObčZ, a to např. za skutkového stavu, který jsem se pokusil naznačit v rámci článku 4.3.2 výše. Úprava je však silně dispozitivní. Z důvodu větší právní jistoty tak nelze než doporučit v zájmu nájemce ve smlouvě výslovně sjednat jednotlivé výpovědní důvody nad rámec zákona,<sup>27</sup> či v zájmu pronajímatele aplikaci sporných ustanovení vyloučit.

---

<sup>24</sup> Srov. ust. § 2310 odst. 2 NObčZ.

<sup>25</sup> DEJLOVÁ, H., op. cit., sub 4, s. 387.

<sup>26</sup> Srov. ust. § 2288 odst. 1 písm. a) NObčZ zakládající právo pronajímatele vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době v situaci, kdy nájemce hrubě poruší svou povinnost a ust. § 2291 zakládající právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby pro případ závažného porušení povinností nájemce.

<sup>27</sup> Srov. ust. § 2229 NObčZ.