
OBSAH

O AUTORECH	7
OBSAH	9
PŘEDMLUVA	27
SEZNAM ZKRATEK	29
SEZNAM REJSTRÍKŮ A DRUHY PROJEDNÁVANÝCH VĚCÍ	31
KATEGORIZACE ROZHODNUTÍ NEJVYŠŠÍHO SOUDU	32
POJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR	33
I VZNIK A EXISTENCE NÁJMU, NÁJEMNÍ SMLOUVA	35
1 Je platná smlouva o nájmu nebytových prostor, kterou za nájemce uzavřela nezmocněná osoba, začal-li nájemce nebytové prostory podle smlouvy užívat 16 dnů po jejím uzavření? ANO	35
2 Způsobuje vada v označení osoby, která je účastníkem nájemní smlouvy, sama o sobě neplatnost takové smlouvy, lze-li ji odstranit za pomoci výkladu právního úkonu? NE	37
3 Je k platnosti nájemní smlouvy k nebytovým prostorům jakožto právního úkonu týkajícího se společné věci dostačující projev vůle jednoho spoluvlastníka? ANO	38
4 a) Musí smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřená dle obch. zák. obsahovat výslovně datum, od kterého má být předmět nájmu pronajat? NE. Postačí určení předmětu plnění a doby plnění alespoň obecným způsobem.	38
b) Musí taková smlouva obsahovat náležitosti dle § 3 ZNPNP? NE ..	38
5 Může být pronajímatelem i osoba odlišná od vlastníka, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona? ANO	39
6 Je absolutně neplatná nájemní smlouva, byla-li k témuž předmětu nájmu uzavřena platná nájemní smlouva, která je stále účinná? ANO.	39
7 a) Způsobuje sama okolnost, že pronajímané prostory nejsou ve stavu popsaném ve smlouvě, absolutní neplatnost nájemní smlouvy? NE	40

	b) Má na platnost smlouvy o nájmu vliv zjištění, zda nájemce předmět nájmu užíval? NE	40
8	Jedná se o počáteční nemožnost plnění s následky neplatnosti, je-li uzavřena nájemní smlouva ohledně nebytových prostor v budově nacházející se na pozemku, jehož povaha dle územního plánu vylučuje povolení umístění stavby? ANO	42
9	Lze od sebe oddělit neplatnou část nájemní smlouvy (týkající se nebytových prostor a pozemku) od její platné části (týkající se vnitřního vybavení), pokud vůle účastníků směřovala k pronájmu nebytových prostor, pozemku a vnitřního vybavení jako jednoho celku? NE	44
10	Vede pronajímatelův ústní souhlas s tím, aby nájemce užíval nebytové prostory k jinému účelu, než bylo sjednáno v nájemní smlouvě (pro kterou zákon předepisuje písemnou formu), ke změně této smlouvy? NE	46
11	Mohl být návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor, který nebyl oferentem podepsán, považován za řádnou (písemnou) ofertu? NE	49
12	Lze považovat určení účelu nájmu za neurčité, je-li účel ve smlouvě připojen až k poslední položce tvořící předmět nájmu (tzn., že účel nájmu je uveden pouze u pozemku, přestože předmětem nájmu jsou rovněž nebytové prostory)? NE	50
13	Má nezaplacení ceny, za kterou vydražitel vydražil provozní jednotku, vliv na právo uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve kterých se vydražená jednotka nachází? NE.	51
14	Je nájemní smlouva neplatná, byla-li uzavřena v rozporu se zák. o zmírnění následků některých majetkových křivd, jímž bylo (s účinností od 1. 11. 1990) zakázáno v případě odňaté věci uzavírat mj. smlouvy o jejím přenechání do užívání jiné osobě? ANO.	53
15	Je z hlediska platnosti nájemní smlouvy rozhodné, k jakému účelu skutečně nájemce pronajatý prostor užívá, jestliže je zachován soulad mezi stavebním určením a sjednávaným účelem nájmu? NE	53
16	Vzniká k pronajatým nebytovým prostorám právo společného nájmu manžely? NE.	54
17	Je vyloučeno, aby byl nebytový prostor platně pronajat k účelu, který je sice v souladu s jeho stavebním určením, ale současně vykazuje určité znaky, které se z rámce stavebního určení vymykají? NE.	55

II	KOLAUDACE JAKO PODMÍNKA PLATNOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY	57
18	Jedná se o rozpor s kolaudovaným účelem administrativní budovy, je-li v takové budově nájemcem vykonávána činnost redakce časopisu? NE.	57
19	Lze platně uzavřít nájemní smlouvu ohledně prostor, které nebyly určeny jako nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím nebo stavebním povolením (tj. nezkolaudované stavby) a popř. k jinému účelu, než který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven? NE.	58
20	Je soud při posuzování platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor z hlediska souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny, bezvýjimečně vázán kolaudačním rozhodnutím i v případě, jedná-li se o kolaudační rozhodnutí vydané téměř před sto lety, které vymezuje stavební určení nebytových prostor k účelu, který je vzhledem ke společenskému vývoji a umístění nebytových prostor neudržitelný? NE.	60
21	Lze dovodit, že vydáním povolení o předčasném užívání stavby je dostatečně chráněn zájem společnosti na užívání staveb k vymezenému účelu na základě rozhodnutí správního orgánu a de facto zaniká potřeba vydání kolaudačního rozhodnutí? NE. ..	61
22	Je pro posouzení neplatnosti nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem nutné zohlednit, zda jde v případě rozporu mezi dohodnutým účelem nájmu a dokumentovaným stavebním určením předmětných prostor o rozpor zásadní? ANO.	64
23	Lze jednoznačně uzavřít, že pokud jsou nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím určeny jako kanceláře a součástí předmětu podnikání nájemce je mimo jiné nákup zboží za účelem dalšího prodeje, neshoduje se účel nájmu s vymezením v kolaudačním rozhodnutí, a proto je smlouva o nájmu nebytových prostor neplatná? NE. Záleží na posouzení všech okolností, které se týkají využívání předmětných nebytových prostor ve vztahu k předmětu činnosti nájemce	65
24	Je platná nájemní smlouva, je-li obytný prostor – s vědomím stavebního úřadu – po desetiletí užíván k bydlení, byť bez řádné kolaudace? ANO.	66
III	SOUHLAS K PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR	69
25	Bylo možné souhlas s pronájmem nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb udělit tzv. generálně, tedy bez ohledu na obsah konkrétní nájemní smlouvy? NE.	69

26	a) Je provozováním obchodu a služeb podle § 3 odst. 2 ZNPNP (ve znění do 2. 12. 1999) třeba rozumět nejen konkrétní prodej, ale i aktivity související (jako např. reprezentace obchodní činnosti nebo prezentace výrobků)? ANO.	70
	b) Pokud účelem nájmu a podnájmu nebytových prostor byly tyto aktivity, způsobuje absence souhlasu obecního úřadu neplatnost nájemní smlouvy? ANO.	70
27	a) Je vyloučeno, aby žádost o udělení souhlasu obce s pronájmem místností určených k provozování obchodu a služeb byla podána budoucím nájemcem (zejména v případech, kdy doposud nebytové prostory užíval k jiným účelům a chce nadále v nebytových prostorech provozovat služby nebo obchod)? NE. ...	71
	b) Je nezbytné, aby v době podání žádosti o udělení souhlasu (ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP, ve znění účinném do 2. 12. 1999) byl pronajímatel vlastníkem či oprávněným držitelem nebytových prostor, jichž se budoucí pronájem týkal? ANO.	71
28	Má být pojem „místnosti určené k provozování obchodu a služeb“ – a v návaznosti pak požadavek předchozího souhlasu orgánu obce s nájemní smlouvou – interpretován tak, že jde pouze o místnosti, ve kterých je prováděna obchodní činnost v bezprostředním kontaktu s obchodními partnery nájemce? NE.	74
29	Byl souhlas obecního úřadu podle § 3 odst. 2 ZNPNP (ve znění platném do 2. 12. 1999) nutný i v případě, že to byla právě obec, která vystupovala na straně pronajímatele? NE.	75
30	Je smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená před 3. 12. 1999 bez předchozího souhlasu obecního úřadu absolutně neplatná (přestože ustanovení § 3 odst. 2 věta druhá ZNPNP bylo zrušeno s účinností od 3. 12. 1999)? ANO.	77
31	Byl k pronájmu nebytových prostor zapotřebí souhlas národního výboru, pokud nešlo o místnosti určené k provozování obchodu a služeb? NE.	81
32	Je provozování soukromé školy službou ve smyslu § 3 odst. 2, věty druhé, ZNPNP, ve znění účinném do 2. 12. 1999? NE.	82
33	Musí být rozhodnutí orgánu obce o udělení souhlasu vydáno ve správním řízení, vyhotoveno písemně a doručeno účastníkům správního řízení v souladu s příslušnými ustanoveními správního řádu? ANO.	83
34	Zkoumá se podmínka předchozího souhlasu orgánu obce (§ 3 odst. 2 ZNPNP, ve znění účinném do 2.12.1999) v případech kumulativní novace podle § 516 obč. zák. ke dni uzavření původní smlouvy? ANO.	83

35	a) Je nájemní vztah podřízen režimu občanského zákoníku, je-li nemovitost pronajímána jako celek, přestože obsahuje výlučně nebytové prostory? ANO.	85
	b) Uplatní se na takový vztah veřejnoprávní instituty úpravy nájmu nebytových prostor (souhlas orgánu obce podle § 3 odst. 2 ZNPNP)? ANO.	85
36	Je zapotřebí předchozí souhlas příslušného úřadu vyžadovaný ZNPNP v případě, že je dle obč. zák. pronajímána (celá) budova, ve které se nachází mimo jiné i místnosti určené k provozování obchodu a služeb? ANO.	86
37	Jde o předchozí souhlas ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 ZNPNP, pokud udělil úřad obce souhlas k pronájmu nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb před účinností nájemní smlouvy, avšak až po jejím uzavření? NE. taková smlouva je neplatná.	87
38	Je možné udělit předchozí souhlas ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP na základě telefonické žádosti? NE, pouze na základě žádosti podané písemně nebo ústně do protokolu.	88
39	a) Je úprava obsažená v zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem ve vztahu speciality k úpravě obsažené v ZNPNP? ANO.	90
	b) Vyplývá z výše uvedeného, že na vznik nájemní smlouvy dle § 15 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem nedopadá požadavek souhlasu dle § 3 odst. 2 ZNPNP? ANO.	90
40	a) Řídí se smlouva o nájmu provozní jednotky uzavíraná vydražitelem podle § 15 odst. 1 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem (zák. č. 427/1990 Sb.) právním režimem ZNPNP? ANO.	92
	b) Je k uzavření nájemní smlouvy podle § 15 odst. 1 zák. o převodech vlastnictví státu k některým věcem (veřejná dražba provozních jednotek) třeba souhlasu obecního úřadu ve smyslu § 3 odst. 2 ZNPNP? ANO.	92
41	a) Vztahuje se ZNPNP i na nebytové prostory, jež jsou stavebně určeny k poskytování zdravotnických služeb? ANO.	94
	b) Lze považovat místnosti určené pro zdravotnictví a sociální péči za místnosti určené k provozování obchodu a služeb ve smyslu ustanovení § 3 ZNPNP? NE.	94
	c) Byl k pronájmu nebytových prostor pro provozování zdravotnických služeb zapotřebí předchozí souhlas orgánu obce? NE.	94

IV	PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE ..	97
42	Může třetí osoba na základě dohody s pronajímatelem přistoupit bez souhlasu nájemce ke všem závazkům nájemce z nájemní smlouvy? NE.	97
43	a) Je pronajímatel (zpravidla v postavení vlastníka předmětu nájmu) ze zákona povinen k provádění oprav předmětu nájmu, které nájemci umožní nerušené užívání předmětu nájmu dle nájemní smlouvy? ANO.	99
	b) Platí notifikační povinnost nájemce i v případech, kdy pronajímatel sám zjistí potřebu provedení oprav? NE.	99
44	a) Zakládá ujednání ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, formulované tak, že „nájemce má přednostní právo jednat o prodloužení smlouvy bez výběrového řízení“, povinnost pronajímatele uzavřít s nájemcem smlouvu (resp. dodatek ke smlouvě) o nájmu nebytových prostor? NE.	101
	b) Lze prolomit zásadu smluvní volnosti (jakožto hlavní zásadu závazkového práva)? ANO, avšak pouze na základě výslovné zákonné úpravy či smluvního ujednání.	101
45	a) Je pronajímatel povinen odstranit závady bránící v pokojném užívání nebytových prostor, které vznikly za trvání nájemního vztahu? ANO.	102
	b) Vyžaduje ZNPNP k platnosti výpovědi z nájmu z důvodu nezpůsobilosti nebytových prostor ke smluvenému užívání správní rozhodnutí o nezpůsobilosti nebytových prostor? NE, nezpůsobilost vychází z faktického stavu.	102
	c) Dostává se nájemce do prodlení s předáním předmětu nájmu v situaci, kdy pronajímatel odmítne bezdůvodně nebytové prostory od nájemce převzít? NE.	102
46	a) Přechází na nabyvatele pronajaté nemovitosti všechna práva a povinnosti pronajímatele? NE.	104
	b) Přechází na nabyvatele peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.? NE. ..	104
	c) Přechází na nabyvatele práva a povinnosti pronajímatele vzniklé v souvislosti se změnami pronajaté věci provedenými nájemcem za trvání původního nájemního vztahu bez souhlasu pronajímatele? NE.	104
47	Lze stanovit práva a povinnosti pronajímatele a nájemce (v rámci nájemního vztahu jakožto vztahu soukromoprávního) obecně závaznou vyhláškou obce (tj. veřejnoprávním aktem)? NE.	106

48	a) Je možné ukládat povinnost zajišťovat pořádek a čistotu ve společných prostorách obecních domů a přilehlých nemovitostech obecní vyhláškou? NE.	108
	b) Náleží takové opatření, jímž obec vlastně vstupuje do občanskoprávního vztahu existujícího mezi pronajímatelem a nájemcem, do samostatné působnosti obce? NE.	108
V	PŘEDMĚT NÁJMU	111
49	Je možné pronajmout nebytové prostory a parkovací místa jako věc hromadnou? ANO.	111
50	Lze pronajmout „ucelený komplex bytových a nebytových prostor“ jako věc hromadnou? ANO.	112
51	Lze považovat vymezení nebytových prostor v nájemní smlouvě za neurčité, aniž by bylo přihlédnuto k souvisejícím okolnostem (například ke skutečnosti, že po dobu osmi let nevznikl mezi účastníky rozpor při rozsahu užívání konkrétních nebytových prostor v souvislosti s jejich určením v nájemní smlouvě)? NE. ...	113
52	a) Lze garáž pokládat za příslušenství bytu? NE.	114
	b) Je garáž nebytovým prostorem? ANO.	114
53	Je pro posouzení určitosti vymezení předmětu nájmu v nájemní smlouvě podstatné povědomí smluvních stran o prostorách, které je nájemce oprávněn na základě nájemní smlouvy užívat? ANO.	115
54	Je pro posouzení, zda je určitý soubor místností bytem či nebytovým prostorem, rozhodující faktický způsob jejich užívání? NE.	115
55	a) Je nebytový prostor věcí ve smyslu občanského práva? NE.	116
	b) Může být nebytový prostor sám o sobě předmětem restituce podle rest. zák.? NE.	116
VI	NÁJEMNÉ	119
56	Může dojít ke konvalidaci nájemní smlouvy pozdějšími dodatky k neplatně uzavřené smlouvě, v nichž byla cena za nájem oddělena od ceny za pronajímatelem poskytované služby s ním související? NE.	119
57	Podléhá splatnost nájemného za užívání nebytových prostor jakékoliv obligatorní úpravě? NE.	120
58	Je možné dosáhnout změny ujednání o výši nájemného ve smlouvě o nájmu nebytových prostor nahrazením projevem vůle nesouhlasící smluvní strany soudním rozhodnutím? NE.	120

59	a) Je nájemce povinen platit pronajímateli dohodnuté nájemné, pokud předmět nájmu neužívá z důvodů, které nelze přičíst pronajímateli? ANO.	121
	b) Je nájemní smlouva smlouvou konsensuální a nikoliv reálnou? ANO.	121
60	Sledují smluvní strany hospodářský cíl úplatného užívání, je-li sjednáno nájemné ve výši 1 Kč za rok za užívání majetku v celkové hodnotě převyšující sto milionů korun? NE.	122
61	Jedná se o nedostatečné učení způsobu platby nájemného, není-li ve smlouvě sjednáno, zda bude nájemce platit nájemné na určený účet pronajímatele složením hotovosti či bezhotovostním převodem? NE.	123
62	Lze situaci, kdy účastník smlouvy nepřistoupí na návrh druhého účastníka smlouvy ohledně sjednání nové výše nájemného, považovat za postoj v rozporu s dobrými mravy? NE.	124
63	Je nájemní smlouva neplatná, bylo-li nájemné sjednáno pevnou částkou za jednotku plochy s tím, že v této částce je zahrnuta úhrada za energie a služby bez rozlišení částky představující nájemné a dalších částek představujících úhradu za energie a další služby? ANO, a to absolutně.	125
VII	PODNÁJEM	127
64	a) Může pronajímatel vázat svůj souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy na splnění určitých podmínek, a tím ovlivňovat její obsah? ANO.	127
	b) Nejsou-li podmínky pronajímatele splněny, může pronajímatel zasahovat do již uzavřené podnájemní smlouvy? NE, může pouze ukončit nájem.	127
	c) Jedná se o omluvitelný omyl, pokud se podnájemce bezdůvodně spoléhá na ujišťování pronajímatele, že výše podnájemného bude shodná s výší nájemného, ač si podnájemce mohl od podnájemce vyžádat smlouvu a s výší se seznámit? NE.	127
65	Zakládá podnájemní smlouva vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem? NE.	128
66	a) Může být souhlas pronajímatele s přenecháním nebytového prostoru do podnájem na dobu určitou udělen kdykoli před sjednáním smlouvy o podnájem? ANO.	129
	b) Může být souhlas pronajímatele s podnájemem obsažen v nájemní smlouvě? ANO.	129
	c) Je vyloučeno dodatečné udělení souhlasu pronajímatele k podnájem? NE.	129

	d) Je podnájemní smlouva uzavřená bez souhlasu pronajímatele absolutně neplatná? NE, jedná se pouze o neplatnost relativní.	129
67	a) Lze osobu, které nájemce umožnil užívat pronajaté prostory, považovat za příjemce plnění od pronajímatele? NE.	131
	b) Zakládá skutečnost, že nájemce umožnil třetí osobě odlišné od nájemce provozovat svou činnost v prostorách, které si od pronajímatele pronajal nájemce, vztah mezi takovou třetí osobou a pronajímatelem? NE.	131
VIII	DOBA NÁJMU, SKONČENÍ A ZÁNİK NÁJMU	133
68	Lze podřídít účinnost výpovědi z nájmu nebytových prostor (jakožto výkonu vlastnického práva) správnímu dozoru ve formě souhlasu příslušného státního orgánu vyžadovaného zákonem o státní památkové péči v případě přemístění movité kulturní památky? NE.	133
69	a) Zanikl návrh na uzavření smlouvy pro uplynutí přiměřené doby (ve smyslu § 43b odst. 1 písm. b) obč. zák.), pokud mezi odesláním návrhu a doručením akceptace uplynuly bezmála dva měsíce? ANO.	137
	b) Je odstupné sjednané ve výši zcela se rovnající hodnotě plnění, jež měla odstupující strana poskytnout a za něž měla obdržet protiplnění, v souladu s dobrými mravy? NE.	137
70	Pokud pronajímatel využije svého práva vypovědět nájemní smlouvu pro neplacení nájmu nájemcem, může žádat po původním nájemci náhradu škody ve formě ušlého zisku ve výši rozdílu mezi původním nájemným a nájemným z nově sjednané nájemní smlouvy s jiným nájemcem? NE.	140
71	Je pro naplnění znaků „řádného doručení“ výpovědi rozhodující, zda se projev vůle dostane do sféry dispozice adresáta? ANO.	142
72	Je pro naplnění výpovědního důvodu dle § 9 odst. 3 písm. a) ZNPNP rozhodné, zda nájemci zanikla oprávnění k provozování všech činností, pro které si nebytový prostor najal? ANO.	143
73	a) Lze na smlouvu o nájmu sjednanou na dobu určitou 100 let nahlížet jako na smlouvu sjednanou na dobu neurčitou? ANO.	145
	b) Má smluvní ujednání o době trvání nájmu přesahující běžnou délku lidského života vliv na platnost celé smlouvy? NE.	145
74	Lze za rozvazovací podmínku nájemního vztahu podle okolností případu považovat i smluvní ujednání o tom, že platnost smlouvy o nájmu nebytových prostor zaniká v důsledku vzniku dluhu na nájemném? ANO.	146

- 75 Má pozdější rozhodnutí o odstranění stavby vliv na stav v době, kdy byla dána výpověď z nájmu nebytových prostor? NE. 147
- 76 Lze nájemní smlouvu uzavřenou na dobu 20 let kvalifikovat jako smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou? NE. 148
- 77 Může být výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor pronajímatelem z důvodu prodlení s placením nájemného posouzena jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy, jestliže účastníci smlouvy předtím dlouhodobě akceptovali takový způsob placení nájemného včetně doby jeho splatnosti, který se odlišoval od původního smluvního ujednání? ANO. 148
- 78 Může nájem nebytových prostor na dobu určitou skončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, i jinak než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených v ZNPNP? ANO. 149
- 79 Může soud zrušit společný nájem nebytových prostor manžely (vzniklý z právních skutečností stanovených dřívějším zákonem) za analogického použití § 705 odst. 2 a 3 obč. zák.? ANO. 151
- 80 a) Může nájemce vypovědět nájemní smlouvu z důvodu § 9 odst. 3 písm. a) ZNPNP i tehdy, došlo-li k pozastavení provozování živnosti na žádost nájemce? ANO. 153
- b) Je možné, aby se takový právní úkon nájemce za určitých okolností přičil dobrým mravům? ANO. 153
- 81 Plyne z ujednání o tom, že po dobu prvních pěti let trvání nájmu nebytových prostor nelze ukončit nájemní vztah výpovědí, že se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou? NE. 155
- 82 Byla-li zrušena smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „ex tunc“, jsou zrušením kupní smlouvy odklizeny i právní účinky nájemní smlouvy, kterou uzavřel kupující ze zrušené smlouvy jako vlastník nemovitosti v době po převodu vlastnického práva k nemovitosti, ale před zrušením smlouvy? ANO. 155
- 83 Lze v případě nájmu sjednaného na dobu určitou podle obč. zák. smluvně sjednat i možnost skončení nájmu výpovědí? ANO. 157
- 84 Má skutečnost, že po uzavření nájemní smlouvy mezi vydražitelem a příslušným subjektem došlo ke změně subjektu na straně pronajímatele, za následek zánik nájemního vztahu? NE. 158
- IX VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU
A OBNOVENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY 161**
- 85 Je pro řádné vyklizení pronajatých prostor zapotřebí rovněž jejich dobrovolné odevzdání oprávněné osobě (např. předáním klíčů)? ANO. 161

86	Je přípustná svémoc formou vyklizení v případě pokojného, avšak protiprávního stavu? NE.	162
87	Zakládá faktické vyklizení pronajatých nebytových prostor zánik nájemní smlouvy? NE.	163
88	a) Může pronajímatel po skončení nájmu nebytových prostor sjednaného na dobu určitou svémocně vyklidit předmětné prostory, když je toto vyklizení zachyceno v notářském zápisu a je provázeno uložením vyklizovaných věcí movitých? ANO.	163
	b) Je takové vyklizení možné označit za protiprávní nebo v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.? NE.	163
89	Uplatní se postup upravený v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. (podle něhož může pronajímatel zabránit obnovení nájemní smlouvy jen tehdy, podá-li v případě dalšího užívání věci návrh na vyklizení nemovitosti soudu do 30 dnů od skončení nájmu) v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou? NE.	164
90	a) Použije se ustanovení obč. zák. týkající se obnovení nájmu po uplynutí doby, na kterou byl sjednán (§ 676 odst. 2 obč. zák.), i v případě nájmu nebytových prostor? ANO.	166
	b) Považuje se za pokračující užívání nebytových prostor po uplynutí sjednané doby nájmu i jejich nevyklizení? ANO.	166
91	Lze prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. zabránit požadavku na vyklizení nebytových prostor a žalobu zamítnout, jestliže žalovanému od počátku nesvědčil platný titul k užívání vyklizovaných místností? NE.	167
92	a) Odpovídá nájemce za vyklizení věcí podnájemce uložených ve vyklizované nemovitosti? ANO.	168
	b) Je pro výkon rozhodnutí o vyklizení nemovitosti zapotřebí zvláštního titulu proti podnájemci? NE.	168
X	ZMĚNY NA PŘEDMĚTU NÁJMU	171
93	Je nájemce oprávněn domáhat se po ukončení nájemního vztahu toho, o co se zvýšila hodnota nemovitosti, udělil-li pronajímatel ve smlouvě souhlas k provedení úprav na pronajaté věci s tím, že nájemce bude realizovat tyto úpravy na své náklady? NE.	171
94	a) Mohou být plněním bez právního důvodu i investice vynaložené na cizí věci? ANO.	172
	b) Spočívá neoprávněný prospěch v rozsahu vynaložených investic? NE, pouze v rozsahu, v němž se nemovitost provedenou investicí oproti předchozímu stavu zhodnotila.	172

- c) Posuzuje se zhodnocení k okamžiku, kdy k tomuto zhodnocení (zlepšení kvality či charakteru věci) došlo, tedy kdy se majetkový stav vlastníka zvýšil o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty věci? ANO. 172
- 95 Uplatní se ustanovení obč. zák. o změnách na pronajaté věci i při nájmu nebytových prostor? ANO. 174
- XI BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ** 177
- 96 a) Znamená skutečnost, že obch. zák. nemá vlastní úpravu bezdůvodného obohacení, že závazkový vztah vzniklý mezi tím, kdo se obohatil, a tím, na jehož úkor se takto obohatil, nemůže být svou povahou vztahem obchodním? NE. 177
- b) Použije se při řešení otázky promlčení práva na vydání bezdůvodného obohacení v obchodních vztazích především právní úprava obsažená v obch. zák.? ANO. 177
- 97 Vzniká na straně pronajímatele bezdůvodné obohacení, je-li ve smlouvě o nájmu nebytových prostor výše nájemného stanovena pevnou částkou za metr nebytových prostor a zjistí-li se provedeným dokazováním, že skutečná výměra pronajatých nebytových prostor je menší než výměra uvedená ve smlouvě? ANO. 178
- 98 Dochází v situaci, kdy pronajímatel bezdůvodně odmítne převzít od nájemce nebytové prostory, ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně nájemce? NE. 179
- 99 a) Jedná se o bezdůvodné obohacení pronajímatele, bylo-li v době uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi účastníky sjednáno nájemné vyšší než maximální regulované nájemné a platil-li nájemce takové nájemné pronajímateli? ANO. 180
- b) Docházelo i nadále k bezdůvodnému obohacování pronajímatele, přestože byla vydána vyhláška umožňující sjednání vyššího nájemného, avšak aniž by nová výše nájemného byla mezi účastníky smlouvy sjednána? ANO. 180
- 100 a) Určuje soud výši bezdůvodného obohacení záležejícího v užívání nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nebytových prostor a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen plnit podle nájemní smlouvy? ANO. 181
- b) Může výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy, bylo-li nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou? NE. 181

101	a) Stanoví se výše plnění, které je povinen vydat obohacený, jemuž vznikl prospěch užíváním nebytových prostor bez právního důvodu k bydlení, z hodnoty nájemného k bytu? ANO.	184
	b) Může být prospěch žalovaných, který jim vyplynul z výkonu uvedeného práva podle neplatné smlouvy o nájmu bytu, poměřován ztrátou druhého účastníka, tj. jakýmkoliv prospěchem, jehož žalobce mohl jako vlastník při nakládání s věcí teoreticky dosáhnout od jiné osoby, nebýt neplatné smlouvy? NE.	184
	c) Je faktický způsob užívání věci bez právního důvodu rozhodující pro určení výše náhrady odpovídající bezdůvodnému obohacení? ANO.	184
XII	DANĚ	187
102	Lze po dobu trvání nájmu zvyšovat dohodnuté nájemné o rozdíl mezi zákonnou sazbou DPH v době uzavření smlouvy a sazbou (zvýšenou) v době placení nájemného, jestliže smlouva o nájmu nebytových prostor neobsahuje ujednání o změně výše sjednaného nájemného při změně zákonné sazby DPH a zároveň nedošlo k dohodě mezi účastníky o změně výše nájemného? NE.	187
103	a) Lze daňovou účinnost fakticky vynaloženého nákladu, jakož i zdanitelnost dosažených příjmů opírat pouze o soukromoprávní hodnocení platnosti smlouvy? NE.	188
	b) Lze za příjmy z pronájmu nebytových prostor podle § 9 ZDP pro daňové účely považovat veškeré příjmy, které byly za užívání nebytových prostor obdrženy, pokud objektivně mohly být přijaty jako protihodnota za užívání či oprávnění užívat předmětné prostory? ANO.	188
	c) Pokud daňové subjekty, které na základě absolutně neplatné nájemní smlouvy na jedné straně dosáhly příjmů (jež lze pro daňové účely podřadit pod příjmy z pronájmu) a na druhé straně uplatnily daňově uznatelné náklady, nereflktují soukromoprávní důsledky neplatnosti smlouvy (tj. jednají tak, jakoby tato smlouva byla bezvadná), má neplatnost smlouvy na zdanitelnost dosažených příjmů a daňovou uznatelnost uplatněných nákladů nějaký vliv? NE.	188
XIII	ŘÍZENÍ VE VĚCECH NEBYTOVÝCH PROSTOR	197
104	Lze se úspěšně domáhat určení existence (splatné) pohledávky z titulu dlužného nájemného, ačkoli mohla být bez dalšího podána žaloba na plnění (zaplacení této pohledávky)? NE.	197

105	Může soud zamítnout žalobu, jestliže lze na základě zjištěného skutkového stavu žalobci přiznat plnění, kterého se domáhá, byť z jiného právního důvodu, než na základě kterého žalobce svůj nárok po právní stránce kvalifikoval? NE.	198
106	Jedná se o spor mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, přenechá-li podnikatel podle nájemní smlouvy nebytové prostory, které dočasně nepotřebuje, jinému podnikateli za účelem jeho podnikání? ANO.	199
XIV	OSTATNÍ JUDIKATURA K NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR	201
107 a)	Je nájemní vztah k nebytovému prostoru mezi podnikateli vždy vztahem občanskoprávním a nikoliv obchodněprávním? NE.	201
b)	Je z hlediska ustanovení § 261 odst. 6 obch. zák. zapotřebí považovat za smluvní typ upravený obč. zák. rovněž smlouvu o nájmu nebytových prostor? ANO.	201
c)	Pokud se smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi podnikateli týkala jejich podnikatelské činnosti (§ 261 odst. 1 obch. zák.), je tzv. kombinovaným obchodem podle § 261 odst. 6 obch. zák.? ANO.	201
d)	Platí tedy, že týkala-li se smlouva o nájmu nebytových prostor – s přihlédnutím ke všem okolnostem jejího uzavření – podnikatelské činnosti smluvních stran (§ 261 odst. 1 obch. zák.), podléhá co do zvláštních ustanovení týkajících se tohoto typu smlouvy režimu ZPNP; ve všem ostatním, včetně možnosti dohodnout si sazbu úroků z prodlení, platí obecná ustanovení daná pro obchodní závazkové vztahy obch. zák.? ANO.	201
e)	Podmiňuje-li ustanovení § 261 odst. 1 obch. zák. podřazení závazkového vztahu režimu obch. zák. skutečností, že se týká podnikatelské činnosti jeho subjektů, znamená to, že podstatou vztahu musí být výhradně podnikatelská činnost vymezená předmětem podnikání jeho subjektů podle obchodního rejstříku? NE. Ze slovního spojení „týkající se“ vyplývá, že nejde jen o závazky, jimiž se bezprostředně realizuje zapsaný předmět podnikání podnikatelů, nýbrž i o závazky, které s jejich podnikáním souvisejí.	201
f)	Může být pronájem nebytových prostor podnikáním ve smyslu § 2 odst. 1 obch. zák.? ANO.	201
108 a)	Mohou k témuž předmětu užívání existovat zároveň právo nájmu a právo odpovídající věcnému břemenu? NE.	205

	b) Může se stát platně uzavřená smlouva neplatnou v důsledku později nastalé skutečnosti (nejde-li o tzv. relativní neplatnost)? NE.	205
109	Vede okolnost, že nájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem, k závěru, že v souvislosti s nájmem nebytových prostor je vyloučeno použití obecných ustanovení obč. zák. a obecných ustanovení obč. zák. o nájemní smlouvě? NE.	206
110	Lze uzavřít smlouvu se zpětnou účinností? ANO	207
111	Použije se ustanovení § 267 obch. zák. odst. 1 o relativní neplatnosti při posuzování smlouvy o nájmu nebytových prostor, ve které chybí ujednání o způsobu platby nájemného, jakožto zákonem požadované náležitosti? NE.	208
112	Lze považovat smlouvu o nájmu nebytových prostor za uzavřenou v souvislosti s podnikatelskou činností pronajímatele, neměl-li pronajímatel zapsán jako předmět podnikání nájem nebytových prostor? NE.	210
113	Použije se při posuzování promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení z neplatné nájemní smlouvy uzavřené mezi podnikatelem při jeho podnikání a samosprávnou územní jednotkou úprava obsažená v obch. zák., nejde-li o zabezpečování veřejných potřeb? NE, použije se obč. zák.	210
114	Požívají sklepní prostory hotelu stejné ochrany ve smyslu § 249a odst. 2 dřív. tr. zák. jako nebytové prostory? ANO.	212
115	Promlčuje se nárok nájemce, aby mu pronajímatel vrátil po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, ve lhůtě počítané podle § 101 obč. zák.? ANO.	213
116	Lze se v případech, na které dopadá ZNPNP, domáhat uspokojení nároků dle obecné právní úpravy obč. zák.? NE.	214
XV	DALŠÍ DŮLEŽITÁ SOUVISEJÍCÍ JUDIKATURA	215
117	a) Je třeba nový právní názor zaujatý v důsledku relevantní změny judikatury aplikovat ve všech již probíhajících řízeních? ANO. ...	215
	b) Existují z tohoto pravidla výjimky? ANO.	215
118	a) Mohou strany smlouvy na základě vzájemné dohody písemnou smlouvu změnit i přepsáním (úpravou) některých údajů na původní listině? ANO.	217
	b) Musí tuto upravenou smlouvu znovu podepisovat? NE.	217
	c) Dojde tímto postupem k uzavření nové smlouvy? ANO.	217
119	Za jakých podmínek může dojít ke změně judikatury a k aplikaci závěrů nové judikatury na staré případy?	219
120	Lze upřesnit nejasnou smlouvu dodatkem? ANO.	226

121	a) Jsou názory Nejvyššího soudu „ex lege“ právně závazné i v jiných právních věcech? NE.	230
	b) Je nezbytné, aby soudy nižších stupňů reflektovaly judikatorní posun ve své rozhodovací praxi, došlo-li v soudní rozhodovací praxi při řešení určité materie k ustálení určitého právního názoru? ANO.	230
122	a) Dojde k zániku závazku ze smlouvy zničením jejího hmotného substrátu (např. úmyslným spálením)? NE.	232
	b) Může být písemně uzavřená smlouva změněna nebo zrušena pouze písemně? ANO.	232
123	Lze zpětně změnit výši již zaplaceného nájemného? NE.	233
124	Lze úspěšně argumentovat názorem Nejvyššího soudu, který je již překonán konstantní rozhodovací praxí, nebyla-li v době uzavření smlouvy judikatura v konkrétní věci ustálena? NE.	234
125	a) Není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak, ruší se od počátku smlouva odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 obč. zák.? ANO.	235
	b) Má takové odstoupení účinky vůči třetím osobám? NE.	235
126	Je soud povinen přihlížet k absolutní neplatnosti právního úkonu z úřední povinnosti? Pouze za určitých podmínek.	241
127	a) Působí skutečnost, že identifikace předmětu nájmu byla provedena v listině vyhotovené s více než měsíčním zpožděním než samotná smlouva, neplatnost takové nájemní smlouvy? ANO.	243
	b) Stíhá sankce absolutní neplatnosti písemný právní úkon (ač tato forma nebyla povinná), není-li dodržen požadavek určitosti předmětu nájmu? ANO.	243
128	Je splněna náležitost písemného právního úkonu – podpisu jednající osoby, pokud je podpis umístěn v záhlaví dokumentu a nikoliv na konci textu? ANO.	244
129	Lze uzavřít smlouvu se zpětnou účinností? NE.	245
130	Je nutné vykládat smlouvu prioritně způsobem nezakládajícím její neplatnost? ANO.	246
131	Znamená každé porušení zákona v soukromoprávní sféře absolutní neplatnost daného právního úkonu? NE.	251
132	Je možné posoudit smlouvu, na základě které byl sjednán „bezplatný nájem“ nemovitosti, jako smlouvu o výpůjčce ve smyslu § 659 obč. zák.? ANO.	253
133	Lze ve vztahu k absolutní neplatnosti právního úkonu uvažovat o výkonu práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák.? NE.	254

134	Působí absence podpisů smluvních stran na přílohách smlouvy neplatnost takové smlouvy? NE.	256
135	Lze vůli vtělenou do nabídky smlouvy považovat za neurčitou či nesrozumitelnou, přestože je výkladem objektivně pochopitelná (tj. může-li typický účastník tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat)? NE.	256
VYBRANÁ USTANOVENÍ NĚKTERÝCH SOUVISEJÍCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ		259
Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v aktuálním znění		259
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 18. 10. 2005		264
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 30. 12. 2002		264
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 2. 12. 1999		265
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 19. 12. 1991		265
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 23. 6. 1991		266
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 4. 1. 1991		266
Vybraná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění do 31. 10. 1990		267
Vybraná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník		267
Vybraná ustanovení zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník		280
Vybraná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)		283
Vybraná ustanovení ústavního zákona č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky		283
Vybraná ustanovení usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky		286
Vybraná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád		287
Vybraná ustanovení zákona č. 427/1990 Sb. o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby		292
Vybraná ustanovení zákona č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd		293
Vybraná ustanovení zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)		293

Vybraná ustanovení zákona č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích	294
Vybraná ustanovení zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů	295
Vybraná ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (ve znění zákona ČNR č. 425/1990 Sb.)	297