

Právní rozbor Rodinných listů

Nájem nebytových prostor nově

JUDr. Jiří Vlastník, Ph.D., advokát



Legislativní proces schvalování nového občanského zákoníku byl završen. Z návrhu se stal platný zákon, publikovaný ve Sbírce zákonů jako zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový obč. zák.“), jenž by měl vstoupit v účinnost od 1. 1. 2014. A tak může tento článek volně navázat na srovnání platné a nové právní úpravy

vy nájmu bytu, publikované v únorovém čísle Rodinných listů.¹⁾ Jeho předmětem je poukázat na některé změny, jež nový obč. zák. přináší v právní úpravě nájmu nebytových prostor.²⁾ Vzhledem k tomu, že v obou případech se jedná o zvláštní typ nájemní smlouvy, jsou i pro nájem nebytových prostor relevantní některé změny, o nichž bylo pojednáno již ve zmíněném únorovém článku. Pro přehlednost je na ně nicméně poukázáno opětovně v jiném kontextu.

I na nájem nebytových prostor se nový občanský zákoník použije **ode dne nabytí účinnosti (tj. od 1. 1. 2014)**, byť by ke vzniku nájmu došlo dříve; podle dosavadních právních předpisů se budou posuzovat pouze vznik nájmu a práva a povinnosti z něj vzniklé před tímto dnem (§ 3074 nového obč. zák.). Tento článek mimo jiné nastiňuje, na která ustanovení nového občanského zákoníku by při sjednávání (dlouhodobých) nájemních smluv měly strany pro vyloučení budoucích sporů zaměřit svou pozornost již nyní. Předem je též nezbytné poukázat na to, že **působení konkrétních ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad se ustálí teprve v budoucnu po vytvoření souvisící judikatury, a závěry v tomto článku mohou být proto jen předběžné**, s čímž je třeba k nim přistupovat.

Koncepce právní úpravy nájmu nebytových prostor

Nebytové prostory jsou v současnosti pojímány jako zvláštní předmět občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 2 obč. zák.). Jejich nájem se řídí zvláštním zákonem (§ 720 obč. zák.), konkrétně **zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor**, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „z. n. p.“), přičemž práva a povinnosti, která tento zákon výslovně neupravuje, se podpůrně řídí občanským (případně obchodním) zákoníkem. Pojem nebytových prostor je definován v § 1 z. n. p. a zvláštní zákonná úprava jejich nájmu v tomto zákoně se použije právě

tehdy, jsou-li předmětem nájmu takto definované prostory.³⁾ Jinými slovy pro právní režim nájmu je rozhodující povaha předmětu nájmu. Nerozhoduje naopak skutečnost, zda je účelem nájmu výkon podnikatelské činnosti nájemce či nikoli. Právní režim nájmu garáže (která je nebytovým prostorem ve smyslu § 1 z. n. p.) je obdobný bez ohledu na to, zda je garáž pronajata pro provozování autoservisu nebo parkování vozidla nepodnikatele.⁴⁾ Naopak, není-li předmětem nájmu nebytový prostor (ve smyslu § 1 z. n. p.), ale např. část pláště budovy, pronajatá za účelem umístění billboardu, uplatní se obecný režim nájemní smlouvy (§ 663–684 obč. zák.), a nikoli zvláštní právní úprava v zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Nový občanský zákoník upravuje nájem nebytových prostor (resp. prostor za jiným účelem než bydlení) systematicky zcela jinak. Pojem nebytových prostor opouští a zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor zrušuje (§ 3080 nového obč. zák.).⁵⁾ Podle nového soukromého kodexu není rozhodující charakter předmětu nájmu, ale převládající účel nájmu (bez ohledu na to, zda bude v nájemní smlouvě vyjádřen, či nikoliv). Podle § 2302 odst. 1 nového obč. zák. se na nájem místnosti či jiného prostoru pro účely podnikání, bude-li tomuto účelu předmět nájmu alespoň převážně sloužit,⁶⁾ kromě obecných ustanovení o nájmu (§ 2201–2234 nového obč. zák.) použijí též zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302–2315 nového obč. zák.). V ostatních případech se bude nájem spravovat pouze obecnou právní úpravou nájmu (§ 2302 odst. 2 nového obč. zák.).⁷⁾

Oproti zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor (a pojmu nebytového prostoru) není pojem „prostor“ v novém občanském zákoníku definován. Vzhledem

3) Za nebytové prostory se pro účely zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor považují a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy; b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

4) Platí nicméně, že nájem sjednáváný mezi podnikateli při výkonu jejich podnikatelské činnosti se kromě ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor podpůrně spravuje též příslušnými ustanoveními zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, neboť se jedná o tzv. kombinovaný obchod, což je projevem přetrvávající dvoukolejnosti právní úpravy obsažené v občanském a obchodním zákoníku. K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu z 11. 1. 2012, sp. zn. 31 Cdo 660/2010.

5) Zajímavé je, že v novém kodexu není (oproti jiným zrušovacím ustanovením) uvedeno, že by se zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor zrušoval ve znění všech pozdějších novel (což je zřejmě záměrem zákonodárce), což může působit interpretační problémy a mělo by být z důvodu právní jistoty vyjasněno viz § 3080, bod 52 nového obč. zák.).

6) Samotná formulace § 2302 odst. 1 je značně těžkopádná a v praxi lze předpokládat výkladové problémy a spory o právní režim nájmu.

7) Výjimkou je nájem bytu či domu pro účely bydlení, který je upraven v ustanoveních § 2235–2301 nového obč. zák.

1) Vlastník, J. Jak se změní právní úprava nájmu bytu. Rodinné listy č. 2/2012, nakladatelství HBT, s. 13–21.

2) Je-li v tomto článku užíváno spojení nebytové prostory, rozumějí se tím nebytové prostory ve smyslu platné právní úpravy, tedy § 1 z. n. p.

k významu tohoto výrazu lze nicméně dovodit, že označuje jakoukoli část pozemku, jehož součástí podle § 506 nového obč. zák. tvoří prostor nad povrchem i pod povrchem, jakož i stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných. **Prostorem sloužícím k podnikání může tedy být jakýkoli prostor uzavřený (např. místnost, chodba) i neuzavřený (např. plocha pláště budovy, část komínu, parkoviště apod.).** Pronajmout lze přitom v zásadě jakoukoli část nemovitosti (§ 2202 nového obč. zák.), která musí být samozřejmě v nájemní smlouvě dostatečně určité vymezena. Z pohledu uplatnění zvláštních ustanovení upravujících nájem prostoru sloužícího k podnikání není rozhodující povaha prostoru, ale výlučné kritéria uvedená v § 2302 odst. 1 nového obč. zák.

Oproti platné právní úpravě přináší tedy nový občanský zákoník v právní úpravě nájmu nebytových prostor významnou koncepční změnu. Může přitom vznikat otázka, čím je tato změna odůvodněna. Důvodová zpráva bohužel mlčí. Legislativní řešení zvolené tvůrci nového občanského zákoníku a štěpení právního režimu podle účelu nájmu přehlednosti právní úpravy a předvídatelnosti práv a povinností, vyplývajících z nájemního vztahu podle mého názoru příliš nepřispívá a v praxi může přinést problémy. Na některé z nich bude dále poukázáno níže.

Vznik nájmu

Dispozitivnost právní úpravy nájmu

Pro sjednávání obsahu nájemní smlouvy a jeho výklad má význam řada obecných ustanovení nového občanského zákoníku, dopadajících v zásadě na všechny občanskoprávní vztahy a obsažených zejména v úvodních ustanoveních tohoto kodexu. Pojednání o nich by nicméně překročilo rámec tohoto článku, zaměřeného zejména na změny konkrétní právní úpravy nájmu nebytových prostor. Významné je, že obdobně jako občanský zákoník chápe i nový kodex nájem jako právní vztah, jenž je charakterizován přenecháním věci do dočasného užívání za úplaty (§ 2201 nového obč. zák.), přičemž právní úprava je dispozitivní, a **strany tak mají možnost upravit si svá vzájemná práva a povinnosti odchylně od zákona za podmínky, že to nový občanský zákoník výslovně nezakazuje** a strany takovým ujednáním neporuší dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti (§ 1 odst. 2 nového obč. zák.).⁸⁾

Forma nájemní smlouvy

Zásadní změnou proti platné úpravě (§ 3 z. n. p.) je to, že **nový občanský zákoník nevyžaduje uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor v písemné formě.**⁹⁾ Do 31. 12. 2013 bez uzavření písemné nájemní smlouvy nájem nebytových prostor nevznikne, po tomto datu postačí uzavření nájemní smlouvy ústní formou.¹⁰⁾ Smyslem této

úpravy je přispět k bezformálnosti právních vztahů. Je nicméně otázkou, zda u natolik významných právních vztahů, jako jsou nájemní vztahy k nebytovým prostorům (blížíci se povahově v některých ohledech věcným právům), u nichž je navíc písemná forma nájemní smlouvy dobře zažitá, je plná bezformálnost (z níž nový kodex vychází i u výpovědi; viz níže) žádoucí. Jsou-li totiž často předmětem výkladových sporů (zejména pro nepřesnou gramatickou formulaci) písemná ustanovení nájemních smluv, lze očekávat, že **výrazně větší spory nastanou při sjednávání nájemních smluv v ústní formě** (a to zejména tam, kde strany v ústní nájemní smlouvě projeví vůli odchýlit se od ustanovení nového kodexu). Sjednání nájemní smlouvy v písemné formě lze proto v každém případě doporučit. Obdobně lze pro vyloučení sporů doporučit i výslovné sjednání doložky, podle níž lze takto sjednanou nájemní smlouvu měnit jen písemně; v opačném případě připouští nový občanský zákoník oproti platné právní úpravě (§ 40 odst. 2 obč. zák.) změnu písemně sjednané nájemní smlouvy i ústní formou (§ 564 nového obč. zák.).¹¹⁾

Zápis do katastru nemovitostí

Podle nového občanského zákoníku má platit, že je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu (např. též budova či jednotka jako část budovy), lze do tohoto seznamu zapsat i nájemní právo, navrhne-li to vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce (§ 2203 nového obč. zák.). Cílem tohoto ustanovení je umožnit třetím osobám, zejména zájemcům o koupi nemovitosti, zjistit, zda je tato nemovitost předmětem nájmu. Zápis nájemního práva je nepovinný a pro nájemce ani pronajímatele nemá v jejich vzájemném vztahu žádné účinky – v praxi může však být zejména pro nájemce významný, neboť noví nabyvatelé nemovitosti se v případě zápisu nebudou moci dovolávat své nevědomosti o existenci nájemní smlouvy a ve většině případů zřejmě ani jejich konkrétních podmínek, které by pro ně jinak nemusely být závazné (viz níže).

Nájemné

Splatnost nájemného

Podle platné právní úpravy je nájemné za nájem nebytových prostor splatné **předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce**, není-li dohodnuto jinak (§ 7 odst. 2 z. n. p.). Například nájemné za měsíc květen je tak splatné k 1. květnu. Oproti tomu nový občanský zákoník zakotvuje jako základní pravidlo, že **nájemné se platí měsíčně pozadu** (§ 2218). Nájemné za květen by tedy v souladu s tím bylo splatné až 30. června. Strany mohou samozřejmě ujednat splatnost nájemného odchylně; obecná změna právní úpravy svědčí každopádně nájemci.

Prodlení s platbou nájemného

Nový občanský zákoník sjednocuje právní úpravu úroku z prodlení ve vztazích mezi podnikateli a nepodnikateli. Oproti platnému § 517 odst. 2 obč. zák. umožňuje, aby si strany vždy sjednaly jeho výši odchylně od zákona, resp. nařízení vlády (§ 1970 nového obč. zák.).

11) Nový občanský zákoník se tak přiklání ke stávající koncepci obchodního zákoníku.

8) Výjimkou jsou zvláštní ustanovení, upravující nájem domu či bytu k zajištění bytových potřeb nájemce (§ 2235–2301 nového obč. zák.), od nichž se nelze odchýlit v neprospěch nájemce.

9) U nájmu bytu či nájmu domu nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu, nicméně pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci její neplatnost pro nedostatek takové formy; viz § 2237 nového obč. zák.

10) Lze doplnit, že nový kodex předvídá případné písemné potvrzení ústně sjednané smlouvy (§ 1757 nového obč. zák.).

Zástavní právo na zajištění nájemného

Oproti platné právní úpravě (§ 672 obč. zák.) nový kodex ruší zástavní právo pronajímatele na zajištění nájemného k movitým věcem, jež se nacházejí na předmětu nájmu a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, a významně v tomto ohledu **oslabuje postavení pronajímatele**. Ten má mít napříště toliko právo movité věci, které má nájemce v bytu či domu, na úhradu své pohledávky vůči nájemci zadržet (§ 2234 nového obč. zák.).

Sleva z nájemného

V několika ustanoveních nová úprava mění právo nájemce na slevu z nájemného. Ustanovení § 2210 odst. 2 nového obč. zák. tak upravuje právo nájemce na slevu z nájemného v důsledku oprav předmětu nájmu odchýlně od § 8 z. n. p. Stanoví, že trvá-li oprava předmětu nájmu vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Vzhledem k obecnosti formulace tohoto ustanovení **mohou vznikat spory zejména ohledně přiměřenosti doby opravy nebo obvyklé míry ztížení užívání věci**, a proto lze nájemcům doporučit, aby si v nájemní smlouvě ujednali právo na slevu z nájemného odchýlně tak, aby jim právo na slevu vzniklo vždy, nebudou-li moci (z důvodu nikoli na své straně) předmět nájmu plně užívat. V případě takové opravy, v době jejíhož provádění není možné věc užívat vůbec, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2210 odst. 3 nového obč. zák.).

Další změnu přináší ustanovení § 2212 odst. 3 nového obč. zák., podle něhož má **nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, bude-li rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby za podmínky, že takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil**. Tím je rozšířena odpovědnost pronajímatelů za nerušené užívání bytu nájemcem. Z pohledu pronajímatele může být nerušení nájemce ze strany třetích osob zajištělné jen obtížné, bude nicméně na něm, aby se s touto odpovědností vypořádal, případně v nájemní smlouvě sjednal odchýlnou úpravu.

Nájemci vzniká též právo na slevu z nájmu, vzniknou-li mu z důvodu prohlídky předmětu nájmu či přístupu do něj ze strany pronajímatele, které je povinen na žádost pronajímatele umožnit, nikoli nepodstatné obtíže (§ 2219 nového obč. zák.). Obdobně se toto pravidlo uplatní i v případě prohlídky předmětu nájmu ze strany zájemce o nájem věci, kterou je nájemce povinen umožnit na žádost pronajímatele v době tří měsíců před skončením nájmu (§ 2233 nového obč. zák.; srov. § 681 obč. zák.).

Jiná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Plnění poskytovaná s nájmem

S poskytováním služeb v souvislosti s nájmem počítá nový předpis výslovně pouze u nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2303 nového obč. zák., viz níže). Vzhledem k tomu, že k poskytování služeb spojených

s nájmem nepochybně bude docházet i v případech nájmu prostor pro jiný než podnikatelský účel, na což nový občanský zákoník v důsledku své koncepce (rozlišující právní režim nájmu nikoli dle jeho předmětu, ale dle jeho účelu) bohužel nepamatuje, bude na stranách, aby na úpravu vzájemných souvisejících práv a povinností pamatovaly při uzavírání příslušné nájemní smlouvy a upravily zejména rozsah poskytovaných služeb, splatnost úhrad, vyúčtování, apod.

Možnost domáhat se ochrany nájemního práva

V ustanovení § 2211 nového obč. zák. je **nově upraveno právo nájemce domáhat se ochrany svého nájemního práva** (tedy např. domáhat se před soudem vyklizení pronajatých prostor či zdržení se závadného jednání, omezujícího užívání předmětu nájmu, ze strany třetích osob apod.). Tím se nájemní právo blíží právu věcnému (působícímu vůči všem). Je pouze na nájemci, zda tohoto svého práva využije, nebo bude zajištění nerušeného výkonu nájemního práva požadovat po pronajímateli.

Podnájem

Možnost dát předmět nájmu do podnájmu upravuje § 2215 nového obč. zák. Proti platné právní úpravě (§ 6 z. n. p.) **se nevyžaduje uzavření podnájemní smlouvy v písemné formě**. Písemný souhlas pronajímatele s podnájemem se pak vyžaduje jen tehdy, byla-li samotná nájemní smlouva uzavřena písemně. Je též vyjasněno, že **podnájem lze zřídit jen na dobu nájmu**, když k odchýlnému ujednání se nepřihlíží (oproti § 6 z. n. p. tak přichází v úvahu i uzavření podnájemní smlouvy na dobu neurčitou, avšak s tím, že podnájem skončí vždy nejpozději s nájmem).

Údržba předmětu nájmu

Podle § 5 z. n. p. zásadně platí,¹²⁾ že nesjednávají-li strany v nájemní smlouvě něco jiného, je nebytové prostory povinen udržívat svým nákladem pronajímatel (v nájemních smlouvách je právě proto často sjednáván rozsah, v jakém je nájemce povinen podílet se na běžné údržbě). Oproti tomu podle § 2207 nového obč. zák. **provádí po dobu nájmu 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. Stranám nájemní smlouvy lze v tomto ohledu (obdobně jako dnes) doporučit bližší vymezení pojmu „běžné údržby“, jakož i souvisejících práv a povinností každé z nich v písemné nájemní smlouvě.

Změny na předmětu nájmu

Provádění změn na předmětu nájmu upravuje § 2220 nového obč. zák. V souladu s platnou právní úpravou (§ 667 obč. zák.) **je nájemce oprávněn provádět změny jen se souhlasem pronajímatele**. Zatímco však platný občanský zákoník nepředepisuje pro tento souhlas zvláštní formu, nový kodex pro takový souhlas vyžaduje formu písemnou, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné

12) Změnu přinesla novela zákona o nájmu a podnájem nebytových prostor (zákon č. 360/2005 Sb.). Dříve § 5 odst. 3 z. n. p. stanovil, že „nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.“

podobě. Případné zhodnocení věci nájemcem bude vyrovnáno při skončení nájmu. V případě provedení změn bez souhlasu pronajímatele je podle nové úpravy nájemce povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá (nejpozději při skončení nájmu), jinak může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. V tomto ohledu je nová úprava pro nájemce přísnější, neboť v současnosti platí, že nájemce je povinen uvést věc na své náklady do původního stavu po skončení nájmu a pronajímatel je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit jen tehdy, vzniká-li mu v důsledku nájemcem prováděných změn na věci škoda nebo hrozí-li mu z toho důvodu značná škoda (§ 679 obč. zák.).

Skončení nájmu

Dlouhodobé nájem

Ustanovení § 2204 odst. 2 nového obč. zák. obsahuje vyvratitelnou právní domněnku, podle níž platí, že ujednají-li strany nájem na dobu delší 50 let, má se za to, že byl ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech jej lze vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Při sjednávání dlouhodobých nájmu by na toto měly strany pamatovat a v nájemní smlouvě případně výslovně ujednat úpravu odpovídající jejich konkrétní představě o trvání nájmu.

Obnovování nájmu na dobu určitou

Podle § 2230 nového obč. zák., užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu. Uvedené ustanovení se nicméně nepoužije, přestože nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, nebo již dříve nájem vypověděla. Oproti platné právní úpravě (§ 676 odst. 2 obč. zák.) tak dochází k žádoucímu posílení postavení pronajímatele, kdy se již nevyžaduje, aby pro vyloučení obnovení nájmu (části) nemovitosti, užívané nájemcem i po skončení nájmu na dobu určitou podal pronajímatel proti nájemci žalobu na vyklizení do 30 dnů od sjednané doby nájmu.

Obecná ustanovení o výpovědi

Oproti platnému právu (§ 9 z. n. p.) nemusí být podle nového kodexu výpověď písemná, a to dokonce ani v případech, kdy byla nájemní smlouva sjednána písemně. Nový občanský zákoník přitom v některých případech na obsah výpovědi klade zvláštní požadavky. Výpověď tak musí pod sankcí neplatnosti obsahovat uvedení výpovědního důvodu vždy, jedná-li se o výpověď bez výpovědní doby (§ 2231 odst. 2 nového obč. zák.), nebo jedná-li se o výpověď nájmu na dobu určitou prostorou sloužícího k podnikání (§ 2310 odst. 1 nového obč. zák.); v jiných případech odůvodnění obsahovat nemusí. Na okamžik doručení/oznámení výpovědi se pak váží významné důsledky, jako je počátek běhu výpovědní doby (počínající běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení / oznámení výpovědi druhé straně) či počátek běhu lhůty

pro napadení výpovědi námitkami a podání návrhu soudu na její přezkoumání (u nájmu prostorou sloužícího k podnikání; viz § 2314 nového obč. zák.). Domnívám se proto, že u **nájmu nebytových prostor může bezformálnost výpovědi v praxi přinést řadu sporů a právní nejistoty ohledně toho, zda vůbec a s jakým obsahem byla výpověď dána. Stranám nájemní smlouvy lze každopádně doporučit, aby výpověď činily písemnou formou.**

Výpověď bez výpovědní doby

Nový občanský zákoník zavádí právní institut výpovědi bez výpovědní doby. Zatímco v případě výpovědi zásadně platí, že závazek zaniká uplynutí výpovědní doby, v případě výpovědi bez výpovědní doby zaniká závazek již účinností výpovědi, tedy okamžikem, kdy projev vůle dojde druhé straně (viz § 1998 odst. 2, § 570 nového obč. zák.).

Nájemce má podle nového kodexu právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

(a) neodstraní-li pronajímatel nájemcem řádně a včas oznámenou vadu předmětu nájmu bez zbytečného odkladu a ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání (v tom případě má alternativní právo na prominutí nájemného) (§ 2208 nového obč. zák.),

(b) v případě takové opravy, pro niž nelze v době jejího provádění věc vůbec užívat (§ 2210 nového obč. zák.),

(c) zanikne-li věc během doby nájmu zčásti (v tom případě má alternativní právo na slevu z nájemného) (§ 2226 nového obč. zák.),

(d) stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednaný, k účelu obvyklému z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 nového obč. zák.),

(e) neposkytne-li mu pronajímatel dostatečnou ochranu před uplatňováním práv třetích osob k předmětu nájmu (§ 2212 nového obč. zák.),¹³⁾ nebo

(f) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí nájemci značnou újmu (§ 2232 nového obč. zák.).

Pronajímatel má podle nového občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

(a) užívá-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě (jež není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení) věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,

(b) neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu (§ 2220 odst. 2 nového obč. zák.), nebo

(c) nezaplatí-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného (§ 2228 nového obč. zák.), nebo

(d) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím pronajímateli působí značnou újmu (§ 2232 nového obč. zák.).

Výpověď nájmu na dobu určitou a neurčitou

Ustanovení § 2229 nového obč. zák. nově stanoví, že **nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba** (zvláštní úprava platí pro nájem prostor sloužící k podnikání; viz níže). Přes

13) Obdobný případ upravuje v současnosti § 684 obč. zák., předvídající právo nájemce za stanovených podmínek od smlouvy odstoupit.

kategorickou formulaci tohoto ustanovení (proti které lze mít námitky) je nutné dovodit, že toto ustanovení nevylučuje výpověď nájmu na dobu určitou bez výpovědní doby v případech předvídaných zákonem (viz výše).

Úprava nového občanského zákoníku se každopádně v tomto ohledu výrazně odlišuje od platné úpravy skončení nájmu výpovědí, podle níž může pronajímatel a nájemce vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou ze zákonem stanovených důvodů, aniž by bylo nutné tyto důvody v nájemní smlouvě výslovně uvádět (§ 9 z. n. p.). Zvolená systematika nového kodexu může v praxi přinášet problémy, přičemž je otázka, zda tento zákoník nenutí strany nájemní smlouvy, jejímž předmětem je „nepodnikatelský“ nájem, k pokračování nájmu i v případech, kdy to po nich nelze rozumně požadovat. U pronajímatele se může jednat například o případ, kdy vznikne potřeba oprav nebytových prostor, u nájemce o situaci, kdy bude pronajímatel hrubě porušovat své povinnosti (aniž by byl dán důvod pro výpověď bez výpovědní doby). Zatímco podle platné úpravy by nájem mohl být v daných případech vypovězen (§ 9 odst. 2 písm. f/ z. n. p., resp. § 9 odst. 3 písm. c/ z. n. p.), podle nové úpravy by mohl být vypovězen, jen byl-li takový výpovědní důvod sjednán v nájemní smlouvě. Nový občanský zákoník tak oproti platné právní úpravě klade značné nároky na obsah i banálních nájemních smluv a zjednodušení právních vztahů v tomto ohledu bohužel nepřináší.

Nájem nebytových prostor na dobu neurčitou lze podle nového kodexu (obdobně jako dle platné úpravy; srov. § 10 z. n. p.) vypovědět bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době (nejde-li o výpověď bez výpovědní doby, kterou je třeba zdůvodnit vždy).

Změna vlastnictví nebytových prostor

Při změně vlastnictví přecházejí podle § 2221 odst. 1 nového obč. zák. práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pro nového vlastníka však nemají být závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví (což neplatí, jen pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl) (§ 2221 odst. 2 nového obč. zák.). Tato úprava uvádí nájemce, kteří jsou stranou nájemní smlouvy, odchylující se od zákona v jejich prospěch, do značné právní nejistoty a v praxi může přinášet zbytečné komplikace. Nájemcům lze v tomto směru doporučit, aby v nájemních smlouvách sjednali zvláštní povinnost pronajímatele informovat nového vlastníka o všech právech a povinnostech vyplývajících z nájemní smlouvy, a současně též zápis nájemního práva do katastru nemovitostí (viz výše).

Je zachováno (dispozitivní) pravidlo (srov. § 11 z. n. p.), podle kterého **nejsou strany oprávněny nájem vypovědět při změně vlastnictví k předmětu nájmu**. Nově pak platí, že sjednají-li strany v nájemní smlouvě pro takový případ možnost výpovědi, má pronajímatel právo nájem vypovědět (ve tříměsíční výpovědní době) do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl (§ 2222 nového obč. zák.). Nový kodex též předvídá, že neměl-li nový vlastník nemovitosti rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je

nájemcem (§ 2222 odst. 2 nového obč. zák.). Též v tomto ohledu chrání nájemce zápis nájemního práva do katastru nemovitostí, neboť v jeho případě bude možné vycházet z toho, že nový vlastník byl o nájmu informován. V případech výpovědi z důvodu změny vlastnictví je strana, která nájem vypověděla, nově též povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné (§ 2223 nového obč. zák.).

Nájem prostoru sloužícího k podnikání

Jak již bylo nastíněno výše, zvláštní právní úprava nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302–2315 nového obč. zák.) se vztahuje na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti, a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen. Podpůrně se přitom užijí obecná ustanovení upravující nájemní smlouvu (§ 2302 odst. 1 nového obč. zák.).

Poskytování služeb v souvislosti s nájmem

U nájmu prostoru sloužícího k podnikání počítá nová úprava s tím, že spolu s nájmem mohou být poskytovány též další služby, a stanoví, že v takovém případě se na daný vztah obdobně použijí ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu (§ 2303 nového obč. zák.). Uvedené ustanovení vyvolává pochybnosti ohledně toho, co je oním „obdobným použitím“. Poskytování služeb s nájmem bytu upravuje zejména § 2247 nového obč. zák., vycházející z toho, že nesjednají-li strany v nájemní smlouvě něco jiného, je pronajímatel povinen zajistit nájemci služby minimálně v rozsahu dodávek vody, odvozu a odvádění odpadních vod (včetně čištění jímek), dodávek tepla, odvozu komunálního odpadu, osvětlení a úklidu společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provozu a čištění komínů, případně provozu výtahu. Nelze přitom přehlédnout, že minimální rozsah služeb, upravený v § 2247 odst. 2 nového obč. zák., vychází z určitého zákonodárcem předpokládaného standardu bydlení a ve spojení s nájmem nebytových prostor často nebudou dané služby vůbec poskytovány a jejich poskytování by ani nebylo užitečné. Vzhledem k tomu lze (obdobně jako v případě nájmu bytu) doporučit, aby si rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu strany související práva a povinnosti vždy vyjasnily v nájemní smlouvě a o jejich právech a povinnostech nevznikala pochybnost. Způsob rozúčtování úhrady za služby musí být jinak dle zákona určen před jejím poskytnutím a je ponechán ujednání stran, není-li stanoven ve zvláštním právním předpise či rozhodnutím cenového orgánu (§ 2247 odst. 3, 4 nového obč. zák.). Práva nájemce nahlédnout do vyúčtování nákladů a splatnost nedoplatků a přeplatků upravuje § 2252 nového obč. zák.

Změna účelu užívání předmětu nájmu

Ustanovení § 2304 nového obč. zák. přináší **podstatné rozšíření práva nájemce na úkor pronajímatele**. Dané ustanovení je bohužel značně **nepřehledné a těžkopádné formulované**, lze z něj nicméně dovodit, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu i nad rámec účelu nájmu

sjednaného v nájemní smlouvě, nebude-li taková změna působit zhoršení poměrů v nemovité věci nebo nad přiměřenou míru poškozovat pronajímatele či jiné uživatele nemovité věci (podle tohoto ustanovení je tak nájemce dokonce oprávněn pronajímatele přiměřeně poškozovat!). Toto ustanovení tak k tíži pronajímatele značně oslabuje význam smluvního ujednání o účelu nájmu a v praxi zřejmě povede k řadě sporů. Pronajímateli lze jednoznačně doporučit, aby předmětnou otázku upravil v nájemní smlouvě odchýlně od nového občanského zákoníku a jasně stanovil, že nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat pro jiný, než v nájemní smlouvě výslovně ujednaný účel.

Označení nemovitosti nájemcem

Ustanovení § 2305 nového obč. zák. nově upravuje právo nájemce opatřit nemovitou věc se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními. Souhlas může pronajímatel odmítnout jen z vážných důvodů, a nevyjádří-li se k písemné žádosti nájemce do 1 měsíce, má se za to, že jej udělil (i zde si strany mohou případně sjednat odchýlnou úpravu). Při skončení nájmu je nájemce samozřejmě povinen uvést věc do původního stavu (§ 2306 nového obč. zák.).

Převod nájmu

Nově se předvídá též právo nájemce převést nájem s předchozím souhlasem pronajímatele v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží (§ 2307 nového obč. zák.). Jak pro souhlas pronajímatele, tak pro smlouvu o převodu nájmu je předepsána písemná forma. Byť platné právo s uvedeným postupem nepočítá, lze obdobných účinků dosáhnout na základě obecných ustanovení upravujících změny v subjektech závazků.

Skončení nájmu

Skončení nájmu je v případě nájmu prostoru sloužícího k podnikání upraveno odchýlně od obecné úpravy nájemní smlouvy.

Skončení nájmu na dobu určitou

V případě nájmu prostor sloužících k podnikání předvídá nový občanský zákoník na rozdíl od obecné úpravy nájemní smlouvy možnost výpovědi nájmu na dobu určitou ze zvláštních výpovědních důvodů, které jsou pro nájemce upraveny v § 2308 nového obč. zák. a pro pronajímatele v § 2309 nového obč. zák. **Ve výpovědi musí být v každém případě uveden její důvod, jinak je neplatná; výpovědní doba je tříměsíční** (§ 2310 nového obč. zák.).

Podle § 2308 nového obč. zák. může **nájemce nájem na dobu určitou vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu**,

(a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

(b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

(c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Zatímco výpovědní důvody uvedené pod písm. a) a b) se odlišují od platné právní úpravy jen nevýznamně (srov. § 9 odst. 3 z. n. p.), výpovědní důvod pod písm. b) posiluje postavení pronajímatele na úkor nájemce, neboť nájemce by nově neměl být v případě nezpůsobilosti prostoru oprávněn nájem vypovědět, zajistí-li mu pronajímatel odpovídající náhradní prostor. Strany si nicméně mohou ve smlouvě sjednat odchýlnou úpravu (což lze nájemci doporučit).

Pronajímatel může podle § 2309 nového obč. zák. nájem na dobu určitou vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu,

(a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

(b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305,¹⁴⁾ nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve srovnání s platnou úpravou (§ 9 odst. 2 z. n. p.) jsou výpovědní důvody upraveny jinak. Nelze pak přehlédnout, že pro možnost dát nájemci výpověď pro hrubé porušování jeho povinností je pronajímatel ve vyčtených případech povinen vyzvat nájemce předem k nápravě a vyčkat, zda ji nájemce (v přiměřené lhůtě) nezjedná. Platná úprava takovou podmínku nestanoví.

Podle § 2311 nového obč. zák. se **na skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou obdobně použijí ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou**. I zde vzniká otázka, která ustanovení a jaký způsob užití měl zákonodárce na mysli. Nepoužijí se totiž zřejmě ustanovení upravující zvláštní důvody pro výpověď z nájmu bytu na dobu určitou (§ 2287 a 2288 nového obč. zák.), ani právo podat soudu návrh na přezkoumání výpovědi pronajímatele (§ 2290), neboť § 2308, 2309 a 2314 nového obč. zák. obsahují zvláštní právní úpravu. Nový občanský zákoník je v tomto ohledu bohužel nejasný.

Skončení nájmu na dobu neurčitou

Podle § 2312 nového obč. zák. platí, že **nájem na dobu neurčitou může kterákoli ze stran vypovědět v šestiměsíční výpovědní době a v tříměsíční výpovědní době, má-li k výpovědi vážný důvod** (který by pak měl být ve výpovědi uveden).

Trvá-li nájem déle než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. V současnosti se oproti tomu uplatňuje obecná tříměsíční výpovědní doba (§ 12 z. n. p.).

Právo napadnout výpověď

Ustanovení § 2314 nového obč. zák. nově upravuje právo strany, která obdržela výpověď z nájmu, podat proti ní **písemné námitky ve lhůtě jednoho měsíce od jejího**

14) Ustanovení upravuje právo nájemce označit nemovitost štíty, návěstími či obdobnými znameními.

Tabulka č. 1: Přehled některých změn v úpravě nájmu nebytových prostor v novém občanském zákoníku oproti úpravě platného občanského zákoníku a zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Institut	Obsahová změna	nový obč. zák.	obč. zák. / z. n. p.
Právní režim	Pro režim nájmu je rozhodující účel nájmu a používání pronajatých prostor, nikoli jejich charakter.	§ 2302	§ 720 obč. zák. § 1 z. n. p.
Vznik nájmu	Nevyžaduje se písemná forma nájemní smlouvy.	X	§ 3 z. n. p.
	Možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí.	§ 2203	X
Nájemné a úhrada za služby	Nájemné se platí měsíčně pozadu, a nikoli předem k prvnímu dni příslušného měsíce.	§ 2218	§ 7 z. n. p.
	Možnost sjednání smluvní výše úroku z prodlení i ve vztazích mezi nepodnikateli.	§ 1970	§ 517 obč. zák.
	Zrušení zástavního práva pronajímatele na zajištění nájemného k věcem nájemce v předmětu nájmu; odlišná úprava zadržovacího práva.	§ 2234	§ 672 obč. zák.
	Změna práva nájemce na slevu v důsledku oprav pronajaté věci.	§ 2210	§ 8 z. n. p.
	Rozšíření práva nájemce na slevu z nájemného v případech rušení nájmu ze strany třetích osob	§ 2212	X
	Rozšíření práva nájemce na slevu z nájemného v případech obtíží z důvodu prohlídek bytu (přístupu do něj) ze strany pronajímatele	§ 2219, 2233	X
Ochrana nájemce	Možnost domáhat se ochrany nájemního práva vlastním jménem.	§ 2211	X
Změny předmětu nájmu	Povinnost nájemce uvést předmět nájmu do původního stavu ihned po výzvě pronajímatele.	§ 2220	§ 667 obč. zák.
Údržba předmětu nájmu	Běžnou údržbu provádí nájemce.	§ 2207	§ 5 z. n. p.
Podnájem	Nevyžaduje se písemná smlouva o podnájmu.	§ 2215	§ 6 z. n. p.
	Souhlas pronajímatele musí být písemný jen v případech písemné nájemní smlouvy.	§ 2215	§ 6 z. n. p.
Změna vlastnictví předmětu nájmu	Nezávaznost některých ujednání pro nabyvatele nemovitosti.	§ 2221	§ 680 obč. zák.
	Možnost výpovědi pronajímatele, neměl-li rozumný důvod pochybovat, že věc není pronajata.	§ 2222	§ 11 z. n. p.
	Poskytování odstupného v případech výpovědi z důvodu změny vlastnictví.	§ 2223	X
Skončení nájmu	Vyvatitelná právní domněnka sjednání nájmu nad 50 let na dobu neurčitou.	§ 2204	X
	Obnovování nájmu na dobu určitou v případě užívání předmětu nájmu nájemcem pouze v případě absence výzvy pronajímatele k odevzdání věci nebo jiného jednání strany, z něhož je zřejmý úmysl nájem neprodloužit.	§ 2230	§ 676 obč. zák.
	Nový institut výpovědi bez výpovědní doby.	§ 2208–2232	X
	Výpověď nemusí být písemná.	X	§ 9 z. n. p.
	Výpověď musí obsahovat výpovědní důvod v případě výpovědi bez výpovědní doby.	§ 2231	X
	Omezení výpovědi na dobu určitou v případě nepodnikatelských nájmu jen na případy sjednaných výpovědních důvodů.	§ 2229	§ 9 z. n. p.
Nájem prostor sloužících k podnikání	Právní úprava se užije bez ohledu na charakter pronajatých prostor.	§ 2302, 2202	§ 1 z. n. p.
	Stanovení minimálního standardu plnění poskytovaných s užíváním prostoru sloužícího k podnikání při nedostatku odchýlného smluvního ujednání.	§ 2303, 2247	X
	Právo nájemce užívat prostor i pro jiný než sjednaný účel.	§ 2304	§ 5, 9 z. n. p.
	Právo nájemce označit nemovitost štíty, návěstími a znameními.	§ 2305	X
	Možnost převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce.	§ 2307	X
	Změna důvodů pro výpověď nájmu na dobu určitou ze strany pronajímatele a nájemce	§ 2308, 2309	§ 9 z. n. p.
	Výpověď musí obsahovat výpovědní důvod v případě výpovědi nájmu na dobu určitou	§ 2310	X
	Prodloužení výpovědní doby u výpovědi nájmu na dobu neurčitou na 6 měsíců v některých případech.	§ 2312	§ 12 z. n. p.
	Možnost napadnout výpověď námitkami a navrhnout soudní přezkum ve stanovené lhůtě.	§ 2314	X
	Povinnost pronajímatele poskytnout nájemci ve stanovených případech náhradu za zákaznickou základnu.	§ 2315	X

doručení. Vznese-li je v této lhůtě (tedy doručí-li je v ní druhé straně), může následně požádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůtě pro zpětvzetí výpovědi (§ 2314 nového obč. zák.) – vymezení této lhůty je zbytečně komplikované, lze zřejmě dovodit, že dvouměsíční lhůta počíná od doručení výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek (§ 2313 nového obč. zák.).

Náhrada za zákaznickou základnu

Ustanovení § 2315 nového obč. zák. předvídá právo nájemce na náhradu za výhodu, kterou pronajímatel či nový nájemce získal převzetím zákaznické základny, vybudované nájemcem, jehož nájem (ať již na dobu určitou či neurčitou) skončil výpovědí ze strany pronajímatele, a to nikoli pro hrubé porušení povinností nájemce.

Dané ustanovení dopadá zejména na případy, kdy nájemce svou podnikatelskou aktivitou zvýší atraktivitu předmětu nájmu o zákazníky, kteří jej navštěvují za účelem uspokojování svých potřeb, z čehož pronajímatel nebo nový nájemce po vypovězení nájmu těží.

Náhrada by měla být zřejmě poskytována v jednorázově určené výši. **Problematický bude nepochybně její výpočet, který se v případě sporu neobejde bez znaleckého posudku.**

Závěr

Ze srovnání právní úpravy nájmu nebytových prostor v platném právu a v novém občanském zákoníku je zřejmé, že nová úprava přináší celou řadu změn a novinek. Z důvodové zprávy k němu připojené, která by měla být jedním z vodítek při výkladu jeho jednotlivých ustanovení, přitom důvod těchto změn často nevyplývá. **Některé změny proto působí nahodile a vyvolávají dojem, jako by u zákonodávce zvítězil přístup „zkusme to takto, ono se v praxi uvidí“, který je u jakékoli právní úpravy, tím spíše pak u natolik zásadní, jako je nájem nebytových prostor, zarážející.**

Právní úprava nájmu nebytových prostor je v řadě ohledů značně komplikovaná. To vede k tomu, že – ač nový kodex umožňuje sjednání nájemní smlouvy i v ústní formě – **bez výslovné podrobné úpravy vzájemných práv a povinností v písemné nájemní smlouvě se budou strany vystavovat nečekaným rizikům a překvapením.** Sjednávání písemných nájemních smluv a podrobnější úpravu vzájemných práv a povinností lze proto jen doporučit. Bohužel proto i zde, obdobně jako v případě nájmu bytu, platí, že s právní úpravou nájmu nebytových prostor v novém občanském zákoníku mohou být „spokojeni“ zejména advokáti. Vzhledem k přechodným ustanovením nového občanského zákoníku a dlouhodobosti řady nájmu by strany na budoucí právní úpravu, účinnou od 1. 1. 2014, přitom měly pamatovat již nyní a obsah nyní sjednávaných nájemních smluv jí přizpůsobit. ■

Psychologické rozbory Rodinných listů Poznámky k fenoménu domácího násilí

**Kpt. JUDr. Petr Kouřil, Policie České republiky,
Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje,
školní policejní středisko Brno**

Násilí je staré jako lidstvo samo. Vyjadřuje způsob agrese osob vůči sobě navzájem, jejímž cílem je ublížit, poškodit, poranit anebo zabít. Pojmovým znakem tohoto jednání je snaha o způsobení určité újmy, která může mít více podob. Zahrnuje v sobě jak pohružky a útoky na tělesnou integritu, tak i zlé chování, nakládání a jednání, které často zanechává fyzické, sexuální a psychické rány.¹⁾

Domov pro většinu z nás symbolizuje spíše místo klidu, štěstí, lásky a pohody. Je to místo, kde často a rádi trávíme čas, zažíváme příjemné chvíle s našimi blízkými a kam se rádi vracíme. Platí to však zejména tehdy, když je rodina²⁾ funkční především v emocionální oblasti. Je-li tomu tak, svým členům zpravidla poskytuje uspokojení mnoha potřeb (např. pomoci, ochrany a podpory). Je-li však rodina v této oblasti disfunkční, nejenže nedochází k uspokojování

očekávaných potřeb, nýbrž může mít i negativní a zraňující vliv. Uznávaný sociolog A. Giddens uvádí, že „domov bývá často idealizován jako oáza jistoty a štěstí, ale přitom se stal nejnebezpečnějším místem v moderní společnosti.“³⁾

Bohužel má pravdu. Nežijeme totiž v ideálním světě a násilí se nevyhýbá ani místům, kde bychom je nečekali. V posledních letech si nelze nevšimnout celosvětově zvýšeného zájmu o řešení problematiky domácího násilí, která byla dříve podceňována a odsunována do ústraní jako okrajová a zřídka se vyskytující záležitost.

Každý právní stát je však povinen svým občanům zaručit ochranu zdraví, života a důstojnosti bez ohledu na to, kde a mezi kým k takovému jednání dochází.⁴⁾

Násilí se odnepaměti považovalo za nežádoucí společenský jev a bylo postihováno nejrůznějšími tresty. Avšak násilí v soukromí, za zavřenými dveřmi společného obydli, bylo ještě donedávna chápáno pouze jako **privátní záležitost, kterou si osoby žijící ve společné domácnosti musí vyřešit sami mezi sebou, bez ingerence státu.** Později však veřejnost dospěla k názoru, že se jedná o zásadní oblast, v níž by nečinnost státních a nestátních

1) Srov. Voňková, J., Spoustová, I. Domácí násilí v českém právu z pohledu žen. 2. vyd. Praha: Nakladatelství proFem, o. p. s., 2008, s. 13.

2) Výrost za základní funkce rodiny považuje funkci reprodukční, mateřskou, výchovnou a emocionální. Srov. Výrost, J., Slaměník, I. Aplikovaná sociální psychologie. 1. vyd. Praha: Portál, 1998, s. 304.

3) Giddens, A. Sociologie. 1. vyd. Praha: Argo, 1999, s. 177.

4) Srov. Voňková, J., Spoustová, I. Domácí násilí v českém právu z pohledu žen. 2. vyd. Praha: Nakladatelství proFem, o. p. s., 2008, s. 13.