

11. 11. 2005

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak je upraven nájem a podnájem nebytových prostor ?

Právní úpravu nájmu a podnájmu nebytových prostor představuje v České republice již plných 15 let zákon č. [116/1990](#) Sb. (ve znění pozdějších změn o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nejinak tomu bude po jeho říjnové novele zákonem 360/2005 Sb. Obecná úprava nájemních vztahů občanského zákoníku se tudíž u nebytových prostor uplatní pouze na otázky v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor výslovně neupravené.

Nebytovými prostory se rozumí soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení nebo byty, u nichž byl udělen souhlas k užívání pro jiné účely, než bydlení. Příslušenství bytu, prádelny sušárny, kočárkárny a půdy naopak se za nebytový prostor považovat nelze. Nově lze pod pojem nebytových prostor zahrnout i společné prostory domu, zřejmě z toho důvodu, aby bylo pod režim nájmu nebytových prostor možné zahrnout i veškeré prostory v objektu.

Nájem nebytových prostor vzniká smlouvou mezi nájemcem a pronajímatelem, na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory za sjednané nájemné. Smlouva musí být uzavřena písemně, musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a vedlejších výdajů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a v případě nájmu sjednaného za účelem podnikání i předmět podnikání, které bude v pronajatých nebytových prostorách provozován. Nájemní smlouvu lze sjednat na dobu *určitou*, případně na dobu *neurčitou*.

Není-li v nájemní smlouvě sjednáno jinak, je hlavní povinností pronajímatele odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej poté na své náklady udržovat. Vedle toho je pronajímatel povinen nájemci zajistit plný a nerušený výkon práv, jakož i plnění služeb spojených s užíváním nebytových prostor.

Povinností nájemce je především platit nájemné. Na zajištění dlužného nájemného má dle občanského zákoníku pronajímatel zástavní právo a zadržovací právo k věcem nacházejícím se v pronajatých nebytových prostorech.

Pokud není ve smlouvě sjednáno jinak, je nájemce oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám pouze na dobu určitou, a to jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele .

Nájem končí především uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo před uplynutím této doby (zejména pak v případě nájemních smluv uzavřených na neurčitou dobu) výpovědí na základě výpovědního důvodu obsaženého pro nájmy sjednané na dobu určitou v uvedeném zákoně anebo

sjednaného v nájemní smlouvě. Výčet výpovědních důvodů v zákoně uvedených, je po novele zákona možné smlouvou nejen rozšířit, ale i zúžit. Nájem sjednané na dobu neurčitou lze nadále skončit výpovědí bez nutnosti uvádět specifický důvod. Výpovědní lhůta je, není li sjednáno jinak, vždy tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájem zaniká také smrtí nájemce - fyzické osoby, neprohlásí li dědici do 30 dnů po smrti zůstavitele, že nájem pokračuje a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.

Změna vlastnictví budovy, v němž se pronajímané nebytové prostory nacházejí, nemá po novele zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor nadále na trvání nájmu vliv. Naopak je žádoucí ve smlouvě nově dohodnout, jaký vliv na trvání nájmu bude mít zničení, popř. částečné zničení (poškození) budovy, v níž se nebytové prostory nacházejí.

JUDr. Pavel Holec

autor je společník v [AK HOLEC, ZUSKA & partneři](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)