

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

K vládnímu návrhu novely zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Platná právní úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor je obsažena v zákoně č. [116/1990 Sb.](#), o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Vzhledem k tomu, že jeho současné znění, třebaže ve znění řady novel, již v mnohém neodpovídá současné reálné situaci, předložila v závěru měsíce ledna letošního roku vláda poslanecké sněmovně svůj návrh novelizace tohoto zákona.

Jak ostatně uvádí důvodová zpráva k tomuto návrhu zákona, důvodem k jeho předložení je především skutečnost, že „téměř ve všech lokalitách došlo v oblasti trhu s nebytovými prostory k vyrovnání nabídky s poptávkou. Není proto již nutná zvýšená míra ochrany nájmu nebytových prostor tak, jak je v současné právní úpravě provedena. Dalším důvodem je ne zcela přesné vymezení některých pojmů, dopad zrušení regulace nájemného z nebytových prostor a nesoulad úpravy nájmu nebytových prostor s obecnou úpravou nájmu provedenou v občanském zákoníku.“

Mezi hlavní principy komentovaného návrhu zákona má dle důvodové zpráv patřit např. rozšíření smluvní volnosti stran (zejména pak díky dispozitivnosti řady ustanovení obsažených v návrhu), přesnější vymezení některých pojmů, odstranění zvýhodnění některých subjektů (např. při změně pronajímatele) a řešení zániku stávajícího vztahu (byty užívané jako nebytové prostory podle již zrušeného právního předpisu).

Vládní návrh zákon předně změnil a doplnil definici nebytového prostoru jako předmětu nájmu či podnájmu dle tohoto zákona a stanoví tak taxativně výčet nebytových prostor jak co do jejich pozitivního, tak negativního vymezení. Za nebytové prostory se dle návrhu zákona považují místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a jsou jimi 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, jakož i byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nově se tak např. za nebytové prostory považují i společné prostory domu.

Návrh zákon dále rozšiřuje podstatné náležitosti smlouvy o nájmu či podnájmu nebytového prostoru. Nově za podstatnou náležitost smlouvy považován údaj o předmětu podnikání. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí navíc nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Na rozdíl od dosavadní právní úpravy umožňuje návrh namísto smluvního stanovení konkrétní a určité výše nájemného a úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru stanovit pouze způsob jejich určení. Naopak splatnost nájemného resp. způsob jeho platby by již dle návrhu zákona neměl být podstatnou náležitostí smlouvy. Pokud by o splatnosti nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru smluvní strany skutečně neuzavřely jinou dohodu, stanoví návrh zákon podpůrně povinnost nájemce je hradit v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce

Vymezení předmětu podnikání se stává pro následný závazkový vztah důležitou okolností, neboť nájemce je v případě, že hodlá změnit v provozovně předmět podnikání a ovlivní-li změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se strany nedohodnou jinak. Návrh zákona porušení této povinnosti v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou sankcionuje možností pronajímatele z tohoto důvod nájemní smlouvu vypovědět.

V případě, že nájemce nebytového prostoru v případě, že přenechává se souhlasem pronajímatele nebytový prostor do podnájmu, je oprávněn tak i nadále učinit jen na dobu určitou. Souhlas pronajímatele musí předcházet uzavření smlouvy o podnájmu nebytového prostoru, u níž nově návrh zákona stanoví povinnost ji uzavřít v písemné formě.

Jde-li o zánik smlouvy o nájmu či podnájmu nebytových prostor, pak návrh zákona napříště nepřipouští poněkud nelogickou možnost, aby se smluvní strany dohodly, že nájem zánikem nájmu nezaniká. Stejně tak návrh zákona, v případě zániku nájmu jako důsledku zániku právnické osoby, která je nájemcem, omezuje zánik nájmu pouze na případy jejího zániku bez právního nástupce. Jelikož se však nejedná o ustanovení kogentní, návrh zákona připouští možnost jiného smluvního ujednání.

Ustanoveními komentovaného návrhu zákona se mají řídit i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti, přičemž dle úmyslu svých tvůrců nabytí účinnosti k 1. červenci tohoto roku. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Podle dosavadních právních předpisů se posuzuje i skončení nájmu, byla-li dána výpověď přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

U bytů, u kterých byl udělen souhlas s jejich užíváním k nebytovým účelům podle zákona č. [41/1964 Sb.](#), o hospodaření s byty, skončením nájmu souhlas k užívání bytu k nebytovým účelům zaniká. Je tomu dle důvodové zprávy proto, že zákon o hospodaření s byty byl zrušen a dnes již neexistuje právní předpis, podle kterého by bylo možné podobný souhlas udělit, protože se souhlas stává obsolentním.

Projednávání tohoto tisku bylo zařazeno na pořad 41. schůze poslanecké sněmovny.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)