

13. 3. 2002

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

## **Nájem nebytových prostor - náležitosti smlouvy, práva a povinnosti stran**

Občanský zákoník sám neprovádí úpravu problematiky nebytových prostor, jejich nájmu a podnájmu. Ve svém § 720 pouze odkazuje na zvláštní zákon, kterým je zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Pro účely tohoto zákona se za nebytové prostory považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory domu.

Občanský zákoník sám neprovádí úpravu problematiky nebytových prostor, jejich nájmu a podnájmu. Ve svém § 720 pouze odkazuje na zvláštní zákon, kterým je zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Pro účely tohoto zákona se za nebytové prostory považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory domu. Byty se považují za nebytové prostory pokud u nich byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Nájemní vztah k nebytovým prostorům vzniká mezi pronajímatelem, který přenechá k užívání nebytový prostor a nájemcem, a to na základě nájemní smlouvy, která má předepsanou obligatorní písemnou formu. Kromě toho jsou předepsanými náležitostmi smlouvy o nájmu nebytových prostorů předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby. Jestliže se nájem nesjednává na dobu neurčitou, je nutné dohodnout také dobu, na kterou se nájem uzavírá. Pokud obsahem smlouvy nejsou všechny podstatné obsahové náležitosti, pak je smlouva sankcionována absolutní neplatností.

Z nájemního vztahu vyplývá řada práv a povinností pro obě strany jak pro pronajímatele tak i pro nájemce. Pronajímatel má tzv. odevzdací povinnost, kdy je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, dále povinnost udržovací, protože musí nebytový prostor ve výše zmiňovaném stavu svým nákladem udržovat. Pronajímatel je také povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. S těmito povinnostmi pronajímatele koresponduje oprávnění nájemce užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

Nejvýznamnější povinností nájemce je povinnost platit dohodnuté nájemné. Nájemce je také povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Jestliže vznikne potřeba oprav, které má pronajímatel provést, musí nájemce bez zbytečného odkladu tuto skutečnost oznámit pronajímateli a také mu umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud toto neučiní, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti, které jsou stanoveny zákonem a v důsledku toho, může nájemce užívat nebytový prostor jen omezeně, vzniká nájemci nárok na poměrnou slevu z nájemného.

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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 \(2. díl\)](#)