

18. 10. 2013

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

Nájem prostoru nebo místnosti sloužící podnikání

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) přinese celou řadu změn v oblasti nájmu prostor, které slouží pro účely podnikání. Podnikatelé, kteří si za účelem své podnikatelské činnosti pronajímají prostory, stejně jako pronajímatelé těchto prostor, by tudíž nové právní práve měli věnovat pozornost. NOZ zcela ruší a nahrazuje stávající zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který upravuje nájem nebytových prostor sloužících k podnikání v současnosti. Nájem prostoru sloužícího podnikání je upraven v § 2302-2315 NOZ s tím, že se zde rovněž použijí obecná ustanovení NOZ o nájmu.



Předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání jsou prostory nebo místnosti, které slouží k podnikatelské činnosti, a to alespoň z převážné části. Prostorem se rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci. Tato ustanovení se použijí také na nájem prodejního místa, kterým může být například stánek nebo pult. Výklad pojmu „místnost“ a „prostor“ kolísá: skladovací halu nelze patrně označit za místnost. Místnosti, kde se provozují kanceláře, studia, závody restauračního typu, naopak nebudeme považovat za prostor – nicméně všude tam se použijí ustanovení NOZ o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Obecná úprava nájemní smlouvy se zřejmě i nadále v souladu s současnou judikaturou použije tam, kde se nájemní smlouvou pronajímají spolu s prostory sloužícími podnikání zároveň i jiné nemovitosti, tzn. na pronájmy celých areálů včetně parkovišť, účelových komunikací mezi budovami apod.

Účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě výslovně uveden, rozhodující je skutečnost, že prostor slouží převážně k podnikání. Veřejnoprávní (stavební) určení pronajímaných prostor přitom není pro posuzování nájmu podle NOZ rozhodné. Užívání prostor v rozporu s jejich určením však může založit odpovědnost za některý správní delikt dle veřejného práva.

Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci.

Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout pouze z vážných důvodů.

Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele musí být dán předem a musí mít **písemnou formu**. Také smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.

Skončení nájmu: Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět před uplynutím sjednané doby za předpokladu, že:

- **ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží,**
- **najatý prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, nebo**
- **pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.**

Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou za předpokladu, že nemovitost, ve které se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, přičemž je zde stanovena podmínka, že pronajímatel tuto skutečnost nemohl ani nemusel předvídat při uzavření smlouvy. Druhým důvodem výpovědi ze strany pronajímatele je hrubé porušování povinností ze strany nájemce. Ve výpovědi nájmu na dobu určitou musí být vždy uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

V případě nájmu na dobu neurčitou je výpovědní lhůta šestiměsíční, pokud má však některá ze stran vážný důvod k výpovědi, je výpovědní doba tříměsíční. Vážným důvodem se rozumí zejména výše uvedené důvody, které zákon stanoví jako výpovědní důvody v případě nájmu na dobu určitou.[1]

Nejpozději do jednoho měsíce od doručení výpovědi má vypovídající strana právo uplatnit proti výpovědi námitky, které musí mít písemnou formu. Pokud nejsou námitky vzneseny včas, právo na přezkum výpovědi soudem zaniká. Pokud vypovídající strana do měsíce od doručení námitek nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi, požádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soud. Pokud nájemce vyklidí prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Pokud nájem skončí výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou vypovězený nájemce vybudoval.

Shrnutí:

- **NOZ ruší a nahrazuje stávající zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor**
- **Předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání jsou prostory nebo místnosti, které slouží k podnikání; účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě výslovně uveden**
- **Veřejnoprávní (stavební) určení prostor není rozhodné**
- **Nájemce je oprávněn nájem se souhlasem pronajímatele převést spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět nájmu slouží**
- **Výpovědní doba činí tři měsíce; pokud se jedná o výpověď z nájmu na dobu určitou, ve výpovědi musí být vždy uveden výpovědní důvod**
- **Výpovědní doba z nájmu na dobu neurčitou činí šest měsíců, v případě vážného důvodu pouze tři měsíce**
- **Proti výpovědi lze do jednoho měsíce písemně uplatnit námitky. Nejsou-li námitky podány včas, právo napadnout výpověď žalobou zaniká**
- **Při výpovědi pronajímatele (s výjimkami) má nájemce právo na náhradu za vybudování zákaznické základny**



Mgr. Stanislav Servus, LL.M.,
advokát



Mgr. Ing. Dominika Veselá

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@dhplegal.com

[1] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-02-01]. Dostupné >>> [zde](#), s. 510.

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

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)