

5. 10. 2005

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

## Nájmy nebytových prostor od října v novém

Po osmiměsíčním legislativním procesu byl v částce 124 letošní Sbírký zákonů uveřejněn pod číslem 360/2005 Sb. zákon (dále jen „novela“), jímž se mění zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Vládní návrh prošel během svého schvalování dramatickým vývojem. Nejvýznamnějším byl asi návrh, se kterým novelu vrátil v červnu Poslanecké sněmovně Senát. Senátní výbor pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí navrhl úplné zrušení zákona.

Poslanecká sněmovna nicméně setrvala na jí schváleném znění novely, o které krátce pojednáváme níže.

Novela upřesňuje definici pojmu nebytových prostor. Za nebytové prostory se považují jednak (i) 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, a jednak (ii) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy.

Novela dále zpřesňuje obsahové náležitosti nájemní smlouvy. Mezi zákonem stanovené obsahové náležitosti je v souladu s ustálenou judikaturou nově zařazena vedle výše nájemného i výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejího určení. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva nově obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

Novela nově upravuje i otázku úhrady nájemného a plateb za služby (způsob platby těchto položek nově není povinnou náležitostí smlouvy). Není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.

Vedle výše uvedených změn dále zákon výslovně stanoví, že dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, nebo ke změně pronajatého nebytového prostoru ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud není ve smlouvě dohodnuto jinak.

Novela rovněž výslovně umožňuje smluvním stranám dohodnout důvody pro ukončení nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou před uplynutím této doby výpovědi, případně v zákoně uvedené důvody vyloučit anebo modifikovat.

Určitých změn se dočkala i úprava podnájmu nebytových prostor. Podobně jako dosud je nájemce oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu, nyní výslovně (i) pouze na dobu určitou a (ii) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; toto ustanovení má ovšem nově dispozitivní povahu, neboť strany nájemního vztahu se mohou ve smlouvě dohodnout i jinak. Novela

dále výslovně stanoví pro podnájemní smlouvu písemnou formu.

Zákon nabude účinnosti ve středu 19. října 2005. Nezbývá než věřit, že změněná právní úprava bude lépe odpovídat současným potřebám trhu v oblasti nebytových prostor.



© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)