

10. 9. 2007

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

# Pronájem budovy

V případě, že chci pronajmout budovu obsahující nebytové prostory (kanceláře), podle jakého zákona se bude nájemní smlouva uzavírat?

Obecně vzato, jsou-li předmětem pronájmu nebytové prostory, uzavírá se nájemní smlouva dle zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor. Jde o speciální zákon ve vztahu k občanskému zákoníku, který obsahuje mimo jiné svoji vlastní úpravu podstatných náležitostí nájemní smlouvy či způsobu její výpovědi.

Dle ustálené rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR se ovšem v případě, kdy je předmětem nájmu celá budova (byť obsahující nebytové prostory), neuzavírá nájemní smlouva dle zákona o nájmu a pronájmu nebytových prostor, nýbrž "obecná" nájemní smlouva upravená v ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.). Důvodem je skutečnost, že nejde o nájem jednotlivých místností (nebytových prostor), nýbrž o nájem budovy jako takové.

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

## 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 \(2. díl\)](#)