

19. 12. 2006

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

Skončení nájmu nebytových prostor výpovědí ze strany pronajímatele

Jedním ze způsobů skončení nájemního vztahu založeného smlouvou o nájmu nebytových prostor uzavřenou v režimu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor (zákon č. [116/1990](#) Sb.) je výpověď nájmu. V této souvislosti hraje významnou roli rozlišení, zda je nájemní vztah sjednán na dobu určitou nebo neurčitou, a to proto, že se liší výpovědní důvody, na základě kterých je možné nájem vypovědět.

Je-li nájem uzavřený na dobu neurčitou, plyne z ustanovení § 10 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, že je pronajímatel (ale stejně tak i nájemce) oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bez udání důvodu, nedohodnou-li se jinak. Výpověď musí být vždy písemná (jinak je neplatná) a aby měla příslušné právní účinky, musí dojít svému adresátovi.

Jak vyplývá z předchozího odstavce, pokud není v nájemní smlouvě smluveno něco jiného, nemusí se výpověď zakládat na žádném výpovědním důvodu. Smluvní strany se však mohou od tohoto pravidla ve smlouvě odchýlit a dohodnout se na konkrétních výpovědních důvodech, bez nichž není možné nájemní smlouvu vypovědět.

Jde-li o délku výpovědní doby, záleží opět předně na dohodě smluvních stran. Pokud není tato otázka smluvně upravena, platí ustanovení § 12 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Z tohoto ustanovení plyne, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v průběhu něhož byla výpověď doručena svému adresátovi.

V případě nájmu na dobu určitou platí, že výpovědní důvody jsou v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor výslovně uvedeny (výpovědní důvody, pro které může pronajímatel nájem vypovědět, jsou uvedeny v ustanovení § 9 odstavec 2. zákona). Po novele předmětného zákona s účinností od 19.10.2005 nicméně platí, že i tyto výpovědní důvody mohou smluvní strany dohodou doplnit o nové, nebo je naopak pro účely svého smluvního vztahu zcela vyloučit.

Nedohodnou-li se tedy smluvní strany jinak, může pronajímatel vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím této doby mimo jiné v následujících případech (níže uvádím pouze ty z výpovědních důvodů, které se v praxi vyskytují nejčastěji; jejich úplný výčet obsahuje ustanovení § 9 odst. 2 komentovaného zákona):

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou; tento výpovědní důvod bývá často naplněn v případech, kdy nájemce užívá nebytový prostor k jinému účelu než bylo dohodnuto v nájemní smlouvě (jen pro upřesnění - účel nájmu je podstatnou náležitostí každé nájemní smlouvy uzavřené dle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor; chybí-li, je smlouva neplatná). Pod tento výpovědní důvod dále spadá i takové jednání nájemce, které porušuje smluvené podmínky užívání předmětu nájmu, k jejichž dodržování se nájemce zavázal. Naplnění tohoto výpovědního důvodu nemusí předcházet žádná výzva ze strany pronajímatele ke zdržení se závadného nájemcova jednání.

- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem nebytového prostoru; tento výpovědní důvod je naplněn, jakmile uplyne 1 měsíc od splatnosti nájemného nebo úhrady za služby. Ani zde není pronajímatel povinen

nájemce na možnost výpovědi z důvodu prodlení s úhradou nájemného nebo služeb předem jakkoliv upozornit.

- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek; aby byl tento výpovědní důvod naplněn, musí jít o opakované hrubé porušení klidu nebo pořádku nájemcem nebo např. jeho zaměstnanci (nikoliv však kupř. zákazníkы nájemce), kterému již předcházelo písemné varování ze strany pronajímatele.

- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; jak plyne z ustanovení § 6 odst. 1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je nájemce oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to výlučně na dobu určitou.

Závěrem je vhodné upozornit na to, že i výpověď daná pronajímatelem v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou musí být písemná a musí být doručena do dispozice nájemce. Jde-li o délku výpovědní doby, pak zde také platí, že činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v průběhu něhož byla výpověď doručena svému adresátovi. Smluvní strany se ale mohou od tohoto pravidla odchýlit a dohodnout si kupř. kratší výpovědní dobu.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | 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 \(2. díl\)](#)