

19. 12. 2006

Vezměte, 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. zákazníky 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](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)