

16. 12. 2004

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

Výpověď nájemní smlouvy

Jaké jsou možnosti výpovědi nájemní smlouvy nebytových prostor na dobu určitou, je -li ve smlouvě zakotveno: Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy

Nájem nebytových prostor je upraven zejména v zák. č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Obecně můžeme předeslat, že zatímco smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená na dobu neurčitou může být pronajímatelem i nájemcem písemně vypovězena bez udání důvodu, není-li ovšem v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, v případě nájmu na dobu určitou musí být vždy naplněn výpovědní důvod zákonem předvídaný. Bez naplnění tohoto zákonného výpovědního důvodu nemůže pronajímatel ani nájemce platně smlouvu o nájmu nebytových prostor na dobu určitou jednostranně písemně vypovědět.

Ustanovení § 9 odstavec 2 tohoto zákona vymezuje výpovědní důvody nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou před uplynutím lhůty ze strany pronajímatele.

Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových krůvd;
- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Ustanovení § 9 odstavec 3 tohoto zákona vymezuje výpovědní důvody nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou před uplynutím lhůty ze strany nájemce.

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 (jedná se zejména o povinnost pronajímatele svým nákladem udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno).

Výpovědní lhůta je tři měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak; počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)