12. 12. 2006

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

Výpoveď z nájmu

Pronajal jsem dvě kanceláře v mém domě. Nyní se bohužel stalo, že mi nájemce již druhý měsíc nezaplatil plnou výši nájemného. Zvažuji proto, že mu vypovím nájem. Po kolika měsících neplacení nájemného můžu nájem vypovědět?

S ohledem na skutečnost, že předmětem nájmu jsou podle dotazu nebytové prostory, je odpověď třeba hledat v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor (zákon č. 116/1990 Sb.).

Ze zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor přitom vyplývá, že nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je nájemce povinen platit nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (platby „za služby“) v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Pokud nájemce k tomuto datu uvedenou platbu pronajímateli nezaplatí, ocitá se v prodlení.

Otázkou zůstává, zda-li je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou nebo neurčitou.

Pokud je uzavřena na dobu neurčitou, může ji tazatel jako pronajímatel vypovědět bez udání důvodu. Toto pravidlo ovšem platí pouze v situaci, kdy se pronajímatel s nájemcem nedohodl v nájemní smlouvě jinak, např. tím způsobem, že nájemní smlouvu lze vypovědět jen v předem stanovených případech.

Je-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, záleží opět především na obsahu nájemní smlouvy. Nevyplývá-li z ní něco jiného, stanoví ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, že pronajímatel může nájem vypovědět, jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

Z předchozího odstavce tak vyplývá odpověď na dotaz tazatele – neobsahuje-li nájemní smlouva odlišné ustanovení, může tazatel nájemní smlouvu vypovědět již nyní, a to bez ohledu na to, zda jde o smlouvu uzavřenou na dobu určitou nebo neurčitou.

Závěrem je vhodné uvést, že bez ohledu na to, zda jde o smlouvu uzavřenou na dobu určitou nebo neurčitou, vždy je potřeba, aby výpověď byla písemná a doručena nájemci. Není-li výpověď písemná, je neplatná a nemá žádné právní účinky.

Nájem nezaniká dnem, kdy výpověď dojde nájemci (není-li v nájemní smlouvě výslovně ujednáno, že výpověď účinkuje doručením a neběží žádná výpovědní lhůta). Standardní výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel se však může s nájemcem dohodnout na výpovědní lhůtě kratší i delší, jakož i na jiném počátku jejího běhu (např. že výpovědní doba začíná běžet dnem následujícím ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně).

Tomáš Sum

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva