

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

## Výpověď z nájmu nebytových prostor

Právní vztah nájmu nebytového prostoru pronajimatelem nájemci může skončit na základě několika právních skutečností.

Byl-li nájem nebytových prostor sjednaný na dobu neurčitou, končí nájemní vztah, není-li v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, výpověď kterékoli strany smlouvy. Výpověď musí být podána písemně, ale není vyžadováno uvedení výpovědního důvodu. Byl-li nájem nebytových prostor sjednaný na konkrétní určitou dobu, končí nájem uplynutím této doby. Zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor („zákon“) však dává pronajimateli možnost písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na konkrétní dobu ještě před uplynutím této doby, a to z taxativně uvedených důvodů (§ 9).

Právní vztah nájmu nebytového prostoru pronajimatelem nájemci může skončit na základě několika právních skutečností.

Byl-li nájem nebytových prostor sjednaný na dobu neurčitou, končí nájemní vztah, není-li v nájemní smlouvě dohodnuto jinak, výpověď kterékoli strany smlouvy. Výpověď musí být podána písemně, ale není vyžadováno uvedení výpovědního důvodu. Byl-li nájem nebytových prostor sjednaný na konkrétní určitou dobu, končí nájem uplynutím této doby. Zákon č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor („zákon“) však dává pronajimateli možnost písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na konkrétní dobu ještě před uplynutím této doby, a to z taxativně uvedených důvodů (§ 9). Úprava výpovědních důvodů uvedených v zákoně je kogentní, tzn. že strany se od ní nemohou odchýlit či ji dohodou vyloučit.

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

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajimateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- 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 pronajimatele;
- jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. [403/1990](#) Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd;
- 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.

Také nájemci nebytovému prostoru dává zákon možnost vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na určitou dobu před uplynutím sjednané doby. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal; pokud se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nebo pokud pronajimatel hrubě porušuje své povinnosti týkající se např. toho, že řádně neudrzuje předmět pronájmu a nezabezpečuje plnění služeb s tím souvisejících apod.

Pronajimatel je dále povinen vypovědět smlouvu, jestliže mu byla uložena povinnost uzavřít smlouvu s příkázaným nájemcem.

Nájem nebytových prostor končí, není-li smluvně dohodnuto jinak, vedle již zmíněného uplynutí doby (byl-li sjednán nájem na dobu určitou) a výpovědi také zánikem předmětu nájmu, smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajimateli, že pokračují v nájmu, zánikem právnické osoby, je-li nájemcem a dále může skončit např. splnutím, splněním rozvazovací podmínky apod.

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

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

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)