

27. 1. 2004

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

VZORY SMLUV S KOMENTÁŘEM - SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva o nájmu nebytových prostor je poměrně častým smluvním typem, který využívají především podnikatelé, a proto přinášíme vzorovou smlouvu o nájmu nebytových prostor. Komentář k vzorové smlouvě upozorňuje mimo jiné i na časté chyby, jež se objevují při uzavírání tohoto smluvního typu.

Smlouva o nájmu nebytových prostor je poměrně častým smluvním typem, který využívají především podnikatelé, a proto přinášíme vzorovou smlouvu o nájmu nebytových prostor. Komentář k vzorové smlouvě upozorňuje mimo jiné i na časté chyby, jež se objevují při uzavírání tohoto smluvního typu.

Pronajimatel může nebytový prostor přenechat k užívání jinému smlouvou o nájmu. Nebytové prostory se pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny. Smlouva musí:

- mít písemnou formu;
- obsahovat předmět a účel nájmu;
- obsahovat výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby; a
- obsahovat dobu, na kterou se nájem uzavírá (nejde-li o nájem na dobu neurčitou).

Pokud smlouva neobsahuje výše uvedené náležitosti je neplatná. V souvislosti se sjednáváním výše nájemného je třeba upozornit na dále uvedenou skutečnost. Je-li nájemné sjednáno pevnou částkou za jednotku plochy s tím, že v této částce je zahrnuta úhrada za elektrickou energii, vodné a stočné, teplo, strážní službu, pojištění a úklid bez rozlišení (uvedení) částky představující nájemné a dalších částek představujících úhradu za energie a další služby, je takováto smlouva absolutně neplatná, neboť nemá stanovené náležitosti, protože v ní není zejména určena výše nájemného. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajimatele.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Pronajimatel 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 pronajímatele.

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

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1. Zákona č. [116/1990](#) Sb.

Jak plyne z výše uvedeného zákon stanoví pro výpověď obligatorně písemnou formu.

.....

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Eliška Příbylová, RČ: 550223/0012 a Pavel Příbyl, RČ:531201/3452, společně bytem Nám. Míru 4, Brno

(dále jen společně "Pronajímatelé")

a

Truhlářská, s.r.o., IČO: 12 34 56 78, se sídlem: Nádražní 29, 150 00 Praha 5, zastoupená: Zdeňkem Kovaříkem, jednatelem společnosti

(dále jen "Nájemce")

I. Definice

(i) „Bankovním účtem Pronajímatelů“ je pro účely této Smlouvy bankovní účet č.12345678/0100.

(ii) „Domem“ je pro účely této Smlouvy dům č.p. 1272, na pozemku č. p. 2211, LV č. 3212, pro k. ú. Praha - Město, jež je ve spoluvlastnictví Pronajímatelů. „Nebytovými prostory“ jsou pro účely této Smlouvy označovány všechny nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží Domu s tím, že výměra Nebytových prostor je 304 m². Plánek nebytových prostor je Přílohou č. 1. této Smlouvy.

(iii) „Nájemné“ je pro účely této smlouvy označována peněžitá suma ve výši 100 000,- Kč (slovy: jednostotísíc korun českých), kterou bude hradit Nájemce Pronajímatelům jako měsíční nájemné za užívání Nebytových prostor dle této Smlouvy za jeden kalendářní měsíc.

(iv) „Smlouvou“ se pro účely této Smlouvy rozumí tato smlouva o nájmu nebytových prostor.

(v) „Smluvními stranami“ jsou pro účely této Smlouvy označování Nájemce a Pronajímatelé nebo podle významu Nájemce nebo Pronajímatelé.

II. Předmět a účel smlouvy

(i) Předmětem Smlouvy je nájem Nebytových prostor v Domě Nájemci a úprava dalších otázek s tímto souvisejících.

(ii) Účelem nájmu dle Smlouvy je užívání Nebytových prostor Nájemcem. Nebytové prostory budou Nájemcem využívány zejména jako truhlářské výrobní a administrativní středisko Nájemce.

(iii) Pronajímatelé prohlašují, že Nebytové prostory jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro účel nájmu.

III. Práva a povinnosti Pronajímatelů

(i) Pronajímatelé jsou povinni předat Nájemci Nebytové prostory ke dni 10.12.2003, a to ve stavu, v jakém se Nebytové prostory nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Převzetí Nebytových prostor, včetně jejich stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší Pronajímatelé a Nájemce v den předání Nebytových prostor.

(ii) Pronajímatelé se zavazují bez zbytečného odkladu, tak aby tento odklad nebránil v užívání Nebytových prostor Nájemcem, odstranit veškeré závady a poruchy Nebytových prostor.

IV. Práva a povinnosti Nájemce

(i) Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle článku II. této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

(ii) Nájemce je povinen hradit Pronajímatelům Nájemné za podmínek dle této Smlouvy.

(iii) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímatelům veškeré změny, které nemají charakter běžného opotřebení Nebytových prostor, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímatelům potřebu oprav.

(iv) Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen po skončení vztahu založeného touto Smlouvou odevzdat Nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány, při zohlednění běžného opotřebení.

(v) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy přenechat Nebytové prostory a jejich část do podnájmu třetí osobě.

VI. Úpravy Nebytových prostor

(i) Veškeré úpravy prováděné Nájemcem v Nebytových prostorách vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatelů.

(ii) Pronajímatelé se zavazují, že vysloví svůj souhlas nebo nesouhlas se stavebními úpravami nejpozději do 14-ti dnů od doručení žádosti Nájemce. Pokud se Pronajímatelé v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že vyjádřili se stavebními úpravami souhlas.

V. Nájemné

(i) V souladu se Smlouvou je Nájemce povinen hradit Pronajímatelům Nájemné.

(ii) Nájemné je Nájemce povinen hradit Pronajímatelům, vždy předem k 5 (pátému) dni předcházejícího kalendářního měsíce. Nájemné bude hrazeno Nájemcem bankovním převodem na Bankovní účet Pronajímatelů.

VI. Trvání Smlouvy

(i) Nájem Nebytových prostor dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 10.12.2003 do 10.12.2005.

(ii) Tato smlouva skončí uplynutím doby nájmu sjednané v článku VI. odst. (i) Smlouvy.

(iii) Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu mohou Smluvní strany za jejího trvání vypovědět.

(iv) Pronajímatelé jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení §9 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb.

(v) Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení §9 odst. 3 zákona č. [116/1990](#) Sb.

(vi) Výpověď bude učiněna jednostranným písemným úkonem, z něhož bude nepochybné, kdo jej činí a z jakého důvodu dle §9 zákona č. [116/1990](#) je výpověď dávána.

VII. Závěrečná ustanovení

(i) Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze číslovanými dodatky v písemné formě podepsanými oběma Smluvními stranami.

(ii) Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.

(iii) Smluvní strany závazně prohlašují, že tato Smlouva je podepsána Smluvními stranami nebo oprávněnými zástupci těchto Smluvních stran. Jednotlivé stránky Smlouvy budou parafovány oprávněnými zástupci všech Smluvních stran.

Dne 9.12.2003

Dne 9.12.2003

Dne 9.12.2003

Truhlářská, s.r.o.

Aktuální znění Zákona o nájmu podnájmu nebytových prostor naleznete [ZDE](#)

Více o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

[Výpověď z nájmu nebytových prostor](#)

[Nájem nebytových prostor - náležitosti smlouvy, práva a povinnosti stran](#)

[Ztráta způsobilosti jako výpovědní důvod z nájmu nebytových prostor](#)

[Nebytové prostory](#)

[Neplatnost smlouvy o nájmu nebytových prostor](#)

[Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru](#)

zpracoval: [Mgr. Tomáš Mužík, advokát Praha](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)