



Nájem nebytových prostor

© Markéta Selucká
2007

Předmět občanskoprávních vztahů

- * **§ 118 odst. 2 OZ**
- * **zák. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů**
- * **zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (NPNP)**
- * **§ 1 NPNP – pravomocné kolaudační rozhodnutí**
- * **nový stavební zákon (183/2006 Sb.) – ohlášení**
- * **§ 1 NPNP – demonstrativní výčet NP**
- * **Negativní vymezení pojmu NP - § 1 písm. a) (příslušenství bytu)**



Nebytový prostor dle ZVB ≠ nebytovému prostoru jako předmět nájmu

- vlastnictví výlučně dle ZVB (§ 125/1 OZ) „vyčleněny jednotky“ = věc v právním slova smyslu; fikce
- Nájem – jednotky nemusí být vyčleněny – pravomocné kol. rozh.



Nájem – půjčka - výpůjčka

• **předmět**

• **úplata**

Nájemní smlouva

- **typová smlouva (§ 720 OZ a § 3 NPNP)**
- **obecné náležitosti právních úkonů a kontraktace smluv**
- **§ 663 a násl. OZ – obecný nájem**
- **Vztah lex generalis ku lex specialis**

- **Způsobilý subjekt, označení stran**
- **zák. o obcích - § 102 odst. 2 písm. m) – rada obce (možnost delegace pravomoci)**

Obsahové náležitosti

- **předmět nájmu**
- **účel nájmu**
- **výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním NP nebo způsob jejich určení**
- **doba (nejde-li o nájem na dobu neurčitou)**
- **předmět podnikání (jedná-li se o nájem NP k účelu podnikání)**

Předmět nájmu

- * určité vymezení předmětu (§ 37 odst. 1 OZ – AN)**
 - * plánek součástí smlouvy**
- * vybavení NP (součásti a příslušenství)**



Účel

- ✱ **nesmí být v rozporu se stavebně technickým určením**
- ✱ **účel může být vymezen obecně či podrobně**

Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním NP nebo způsob jejich určení

- * úplatnost jako pojmový znak**
- * částkou; způsob výpočtu – určitost**
- * předpisem (není; přetrvávání - restituce)**
- * v penězích, ale i jiné plnění**
- * úhrady; způsob**
- * nesměšovat nájem a úhrady - neurčitost**
- * splatnost (§ 7 odst. 2); místo (§ 567 OZ)**
- * kauce**



Doba

- ✱ **určitá - neurčitá**
- ✱ **není-li sjednáno – neurčitá (§ 3 NPNP)**
- ✱ **určitost ujednání na dobu určitou**

Předmět podnikání; forma smlouvy

- * podnikání (§ 2 odst. 1 obch. zák.)**
- * zpravidla živnostenská oprávnění**
- * vícero podnikatelských činností – v náj. sml. ta, kterou skutečně bude v NP provozovat**

- * písemná forma (§ 40 odst. 1 OZ - AN)**
- * protokol o převzetí NP**

Práva a povinnosti smluvních stran

- * NP ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání (protokol o předání)
- * špatný stav NP (sleva, výpověď; prominutí)
- * udržovat ve stavu způsobilém k sml. úč.
- * oznámení o potřebě oprav (škoda - OZ, ObZ)
 - * splnění soudně; § 669 OZ
- * zabezpečit řádné plnění služeb
- * plný a nerušený výkon práv
- * Nájemce užívá jen dle rozsahu a účelu ve sml.
 - * neužívá – výstraha - odstoupení

Změny na věci (667 OZ) a změny v předmětu podnikání (§ 5 odst. 4 NPNP)

- * **souhlas pronajímatele**
- * **bez souhlasu**
 - * **Dodatečně**
 - * **uvedení do původního stavu**
 - * **hrozí-li značná škoda – odstoupení (§ 667/2)**
- * **souhlas – neznamená úhradu nákladů**
 - * **výslovně zavázal**
 - * **nezavázal – při skončení protihodnotu**

Změna v předmětu podnikání

- ✱ **výslovný předchozí písemný souhlas pronajímatele (dispozitivní ust. § 5 odst. 4 NPNP)**
- ✱ **změna musí být způsobilá změnit podstatným způsobem využití NP**
- ✱ **změna nájemní smlouvy –
dodatek; pís. forma (§ 40/2 OZ)**

Zánik nájmu NP

* absolutní

- * dohodou, uplynutím doby, zánikem NP, splynutím, výpovědí, odstoupením, smrtí nájemce, zánikem pr. osoby

* relativní

- * Oznámení dědiců o pokračování v nájmu (§ 14 písm. a) NPNP)
- * nastoupení právního nástupce nájemce, který byl pr. osobou
- * změnou vlastnického práva (§ 680/2 OZ)



Výpověď nájmu na dobu neurčitou

- * písemná forma**
- * bez specifikace důvodů**
- * není-li jinak, tříměsíční lhůta**
- * jednostranný adresný PÚ**

Výpověď nájmu na dobu určitou

- **písemná forma**
- **§ 9 odst. 2 NPNP - pronajímatel**
- **§ 9 odst. 3 NPNP - nájemce**
- **jednostranný adresný PÚ**



Výpověď ze strany pronajímatele

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;**
- b) nájemce je o 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;**

Výpověď ze strany pronajímatele

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 křivd;

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;

j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele (§ 5 odst. 4).

Výpověď ze strany nájemce

- 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) pronajimatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.



Literatura:

- Fiala, J., Selucká M. Nebytové prostory, Vlastnictví, nájem a podnájem. 1. vydání. Brno : Computer Press,a.s., 2007. 192 s. ISBN 978-80-251-1610-4.
- <http://knihy.cpress.cz/knihy/ekonomika-a-pravo/pravo-pro-denni-praxi/nebytove-prostory-vlastnictvi-najem-a-podnajem/>