

# **Zákon č. 440/2005 Sb.**

## **PŘEDSEDA VLÁDY**

**vyhlašuje**

**úplné znění zákona č. 116/1990 Sb.,  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor,  
jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 403/1990 Sb.,  
zákonem č. 529/1990 Sb., zákonem č. 229/1991 Sb.,  
zákonem č. 540/1991 Sb., zákonem č. 302/1999 Sb.,  
zákonem č. 522/2002 Sb. a zákonem č. 360/2005 Sb.**

## **ZÁKON**

### **o nájmu a podnájmu nebytových prostor**

Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky se usneslo na tomto zákoně:

#### **§ 1**

#### **Vymezení pojmu**

Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují

a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny<sup>[1]</sup> k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

#### **§ 2**

**zrušen**

#### **§ 3**

#### **Vznik nájmu**

Nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajimatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

#### **§ 4**

**zrušen**

#### **§ 5**

#### **Práva a povinnosti pronajimatele a nájemce**

**§5 (1)** Není-li dohodnuto jinak, pronajimatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat

řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

**§5 (2)** Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

**§5 (3)** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajimateli potřebu oprav, které má pronajimatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

**§5 (4)** Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajimateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se strany nedohodnou jinak.

## **§ 6**

### **Podnájem**

**§6 (1)** Není-li dohodnuto jinak, nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajimatele; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

**§6 (2)** Práva a povinnosti vyplývající z §5 se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

### **Nájemné**

## **§ 7**

**§7 (1)** Není-li výše nájemného nebo úhrada za podnájem upravena obecně závazným právním předpisem, stanoví se dohodou.

**§7 (2)** Není-li dohodnuto jinak, nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.

## **§ 8**

Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajimatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené tímto zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného; toto ustanovení se vztahuje též na podnájem.

### **Skončení nájmu**

## **§ 9**

**§9 (1)** Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

**§9 (2)** Není-li dohodnuto jinak, může pronajimatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

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 pronajimateli 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 pronajmatele;
- 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 pronajmatele (§ 5 odst. 4).

**§9 (3)** Není-li dohodnuto jinak, může nájemce písemně vypovědět nájem 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) pronajmatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.

**§9 (4)** Vztahy ze smluv o nájmu a podnájmu nebytových prostor, které byly uzavřeny v době od 31. prosince 1989 do 31. prosince 1990 podniky a hospodářskými zařízeními Komunistické strany Čech a Moravy, Komunistické strany Slovenska - Strany demokratické levice a Komunistické strany Československa a podniky, hospodářskými a účelovými zařízeními Svazu mladých, nástupcem Socialistického svazu mládeže, jako pronajmateli, zanikají dnem 31. ledna 1992, pokud neskončí před tímto dnem.

## § 10

Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajmatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak.

## § 11

Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, nebo pronajatého nebytového prostoru ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, není nájemce ani pronajmatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud není dohodnuto jinak.

## § 12

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

## § 13

Nebylo-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## § 14

Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká

- a) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajmateli, že pokračují v nájmu,
- b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

## Přechodná a závěrečná ustanovení

### § 15

§ 15 (1) Práva užívání nebytových prostor, vzniklá podle dosavadních předpisů, se řídí tímto zákonem a považují se za vztahy vzniklé na základě smlouvy uzavřené na dobu neurčitou. Tímto ustanovením nejsou dotčena práva užívání vyplývající z věcného břemene<sup>[5]</sup>.

§ 15 (2) Správní řízení zahájená podle dosavadních právních předpisů o hospodaření s nebytovými prostory se k počátku účinnosti tohoto zákona zastavují.

§ 15 (3) Tento zákon se nevztahuje na nebytové prostory užívané podle zákona č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, ve znění zákona č. 95/1988 Sb. a zákona č. 114/1990 Sb.

### § 16

Zrušují se

1. § 196, 392, 393 a §493 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
2. zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi,
3. vládní nařízení č. 172/1950 Sb., kterým se provádí zákon č. 111/1950 Sb.,
4. vládní nařízení č. 52/1955 Sb., o přesunu působnosti v hospodaření s některými místnostmi,
5. směrnice vlády č. 412/1959, uveřejněná v částce 43/1959 Ú. I., pro činnost výkonných orgánů národních výborů při plánovitém hospodaření s nebytovými místnostmi.

### § 17

#### Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. května 1990.

\* \* \*

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, nabyl účinnosti dnem 1. listopadu 1990.

Zákon č. 529/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, nabyl účinnosti 15. dnem po rozeslání (5. ledna 1991).

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, nabyl účinnosti dnem vyhlášení (24. června 1991).

Zákon č. 540/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb. a zákona č. 529/1990 Sb., nabyl účinnosti dnem vyhlášení (20. prosince 1991).

Zákon č. 302/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, nabyl účinnosti dnem vyhlášení (3. prosince 1999).

Zákon č. 522/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se zrušuje zákon č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, nabyl účinnosti dnem 31. prosince 2002.

Zákon č. 360/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, nabyt účinnosti třicátým dnem ode dne jeho vyhlášení (19. října 2005).

### **Poznámky:**

**[1]** Například § 66, 68, § 82 odst. 1, § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**[5]** § 135b a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb.