

## 116/1990 Sb.

### ZÁKON

ze dne 20. dubna 1990

#### o nájmu a podnájmu nebytových prostor

ve znění zákonů č. 403/1990 Sb., č. 529/1990 Sb., č. 229/1991 Sb., č. 540/1991 Sb., č. 302/1999 Sb., č. 522/2002 Sb. a č. 360/2005 Sb.

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

-----  
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.

## § 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

(1) Není-li dohodnuto jinak, pronajimatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému 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.

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

(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.

(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

(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.

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

### Nájemné

## § 7

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

(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

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

(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 pronajimatele;
- h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněně osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových krizí;

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).

(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 smlouvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.

(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 pronajímateli, zanikají dnem 31. ledna 1992, pokud neskončí před tímto dnem.

## § 10

Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel 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 pronajímatel 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 pronajímateli, že pokračují v nájmu,
- b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

## Přechodná a závěrečná ustanovení

## § 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 5).

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

(3) Tento zákon se nevztahuje na nebytové prostory užívané podle zákona č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a

-----  
5) § 135b a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 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. l., pro činnost výkonných orgánů národních výborů při plánovitém hospodaření s nebytovými místnostmi.

## § 17

### Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. května 1990.

## Čl. II

**zákona č. 302/1999 Sb.,  
kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových  
prostor, ve znění pozdějších předpisů**

### Přechodné ustanovení

Řízení o udělení souhlasu podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zahájená před nabytím účinnosti tohoto zákona, se ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zastavují.

## Čl. II

**zákona 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**

### Přechodné ustanovení

Správní řízení zahájená podle § 4 a § 15 odst. 2 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a před tímto dnem pravomocně neskončená se ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zastavují.

## Čl. II

**zákona č. 360/2005 Sb.,  
kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových  
prostor, ve znění pozdějších předpisů**

## **Přechodná ustanovení**

1. Ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
2. Podle dosavadních právních předpisů se posuzuje skončení nájmu, byla-li dána výpověď přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.
3. U bytů, u kterých byl udělen souhlas s jejich užíváním k nebytovým účelům podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, skončením nájmu souhlas k užívání bytu k nebytovým účelům zaniká.