ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1990

Vyhlásené: 23. 4. 1990 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

116

ZÁKON

z 23. apríla 1990

o nájme a podnájme nebytových priestorov

Federálne zhromaždenie Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky sa uznieslo na tomto zákone:

Úvodné ustanovenia

§ 1

Tento zákon sa vzťahuje

a) na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu;

b) na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.[1])

§ 2

S priestormi uvedenými v § 1 (ďalej len „nebytové priestory“) nakladajú ich vlastníci, prípadne tí,[2]) ktorí vykonávajú právo hospodárenia (ďalej len „prenajímateľ“).

§ 3
Zmluva o nájme

(1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

(2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.[3]) Miestnosti určené na prevádzkovanie obchodu a služieb možno prenajímať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru. Pokiaľ národný výbor do 15 dní od prijatia žiadosti o veci nerozhodne, predpokladá sa, že súhlas bol udelený.

(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky.

---

[1]) § 57 ods. 2 zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi v znení zákona ČNR č. 146/1971 Zb., zákona SNR č. 159/1971 Zb.

[2]) § 6 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku.

[3]) § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

(4) Pokiaľ sa zmluva uzavrie bez súhlasu národného výboru podľa odseku 2 alebo neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

§ 4
Prikázanie nájomcu

V prípadoch ustanovených zákonmi národných rád možno prikázať prenajímateľovi, aby prenajal nebytový priestor a uzavrel nájomnú zmluvu s určeným nájomcom; v tomto prípade môže prenajímateľ vypovedať zmluvu iba so súhlasom orgánu, ktorý prikázal jej uzavretie. Ustanovenia tohto zákona inak zostávajú nedotknuté.

§ 5
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

(1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

(3) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

(4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

§ 6
Podnájom

(1) Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

(2) Práva a povinnosti vyplývajúce z § 5 sa vzťahujú aj na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.

Nájomné

§ 7

Ak výška nájomného alebo úhrada za podnájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

§ 8

Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené týmto zákonom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného; toto ustanovenie sa vzťahuje aj na podnájom.

Skončenie nájmu

§ 9

(1) Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

(2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;

b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;

d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;

f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

(3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

§ 10

Ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.

§ 11

Prenajímateľ je povinný vypovedať zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom.

§ 12

Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 13

Ak nebolo dohodnuté inak, je v prípade skončenia nájmu nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

§ 14

Ak nebolo dohodnuté inak, nájom zaniká

a) zánikom predmetu nájmu;

b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;

c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Prechodné a záverečné ustanovenia

§ 15

(1) Práva užívania nebytových priestorov, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa spravujú týmto zákonom a považujú sa za vzťahy vzniknuté na základe zmluvy uzavretej na neurčitý čas. Týmto ustanovením nie sú dotknuté práva užívania vyplývajúce z vecného bremena.[4])

(2) Pokiaľ ide o nájom, ktorý vznikol z práva užívania nebytových priestorov podľa predpisov platných pred účinnosťou tohto zákona na poskytovanie služieb zdravotníckych, sociálnych, spojov, na zabezpečenie činnosti politických strán, pracovísk základného výskumu, umeleckej tvorivej činnosti, na vykonávanie divadelnej, koncertnej a osvetovej činnosti, možno ho vypovedať iba po predchádzajúcom súhlase národného výboru.

(3) Správne konania začaté podľa doterajších právnych predpisov o hospodárení s nebytovými priestormi sa k začiatku účinnosti tohto zákona zastavujú.

(4) Tento zákon sa nevzťahuje na nebytové priestory užívané podľa zákona č. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby v znení zákona č. 95/1988 Zb. a zákona č. 114/1990 Zb.

§ 16
Zrušujú sa

1.§ 196, 392, 393 a § 493 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,

2. zákon č. 111/1950 Zb. o hospodárení s niektorými miestnosťami,
3. vládne nariadenie č. 172/1950 Zb., ktorým sa vykonáva zákon č. 111/1950 Zb.,
4. vládne nariadenie č. 52/1955 Zb. o presune pôsobnosti v hospodárení s niektorými miestnosťami,
5. smernice vlády č. 412/1959, uverejnené v čiastke 43/1959 Ú. l. (Ú. v.), pre činnosť výkonných orgánov národných výborov pri plánovitom hospodárení s nebytovými miestnosťami.

§ 17
Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. májom 1990.

Havel v. r.

Dubček v. r.

Čalfa v. r.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.