

ZMĚNY VE SMLouvĚ O NÁJMU PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

JUDr. Gabriel Achour

Mgr. Martin Pelikán

Právní úprava smlouvy o nájmu prošla v novém občanském zákoníku zásadními změnami, které ne-
spočívají pouze v dílčích úpravách některých práv či povinností nájemce a pronajímatele, ale je změ-
nou koncepční. Dochází zároveň ke zrušení úpravy nájmu nebytových prostor v samostatném zákoně
a jeho nahrazení zvláštními ustanoveními o nájmu prostor sloužících podnikání.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (nový občanský zákoník) (dále jen „NOZ“) přináší významné změny v úpravě nájemní smlouvy oproti právní úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“) a v některých zvláštních právních úpravách, jakými jsou například nájem podniku podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dál jen „ObchZ“) nebo nájem nebytových prostor podle zákona č. 116/1990 S., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále jen „ZoNNB“).

Na rozdíl od většiny smluvních typů se s NOZ nájemní smlouva proměňuje zcela zásadním způsobem, a to doslova od základů. Je tomu tak vzhledem k současnému chápání smlouvy o nájmu jako smlouvy o přenechání věci za úplaty nájemci jednak k dočasnému užívání, jednak ale i k dočasnému braní užitků (k tzv. požívání). Druhá z forem je přitom tradičně chápána nikoli jako nájem, ale jako odlišný smluvní typ nazývaný pacht. Proto se také dnešní nájem podniku,¹ popřípadě nájem zemědělských pozemků překlápí do nového typu pachtovní smlouvy.

Kromě této koncepční změny došlo i k řadě drobnějších změn, z nichž za zřejmě nejmarkantnější můžeme označit možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí (respektive i do jiného veřejného seznamu), což již v tuto chvíli znepokojuje některé pronajímatele.

Právní úpravou NOZ se budou ve všech ohledech řídit ty nájemní smlouvy, k jejichž uzavření dojde po účinnosti NOZ, tedy po 1. lednu 2014.² Práva a povinnosti z nájemních smluv vzniklých před touto dobou podléhají zásadně nové právní úpravě, a to přestože ke vzniku nájmu došlo před účinností NOZ, s výjimkou vzniku práv a povinností vzniklých přede dnem účinnosti NOZ, jež se posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí také pro nájem movitých věcí a pro pacht podléhající právní úpravě podle dosavadních právních

předpisů, pokud došlo k jejich uzavření do 1. ledna 2014.³ Pacht je v tomto případě třeba chápat v materiálním slova smyslu, tedy jako nájem podniku, zemědělského pozemku a dalších věcí, z nichž lze pobírat užitky.

Můžeme tedy shrnout, že novou právní úpravou se budou řídit vztahy z nájemních smluv k nemovitým věcem s výhradou vztahů spočívajících ve vzniku nájmu a práv a povinností vzniklých přede dnem účinnosti NOZ. Ostatní nájemní smlouvy (včetně pachtu, a to i pachtu k věcem nemovitým), se budou řídit dosavadními právními předpisy, pokud k jejich uzavření (včetně účinnosti!) došlo do účinnosti NOZ a strany se mezi sebou nedohodly jiným způsobem.⁴

Nezabýváme se právní úpravou smlouvy o nájmu bytu, ale pouze obecnou úpravou nájmu s některými zvláštními typy nájmu, včetně pachtu, který je v dnešním právním pojetí jedním z druhů nájmu.

1. POVAHA SMLOUVY O NÁJMU

Právní teorie rozděluje smlouvy, kterými dochází k dočasnému přenechání určitých věcí a k jejichž navrácení proto musí po uplynutí určité doby dojít, podle nejrůznějších kritérií, kterými jsou zejména jejich úplatnost,⁵ zastupitelnost,⁶ doba trvání uvedeného vztahu⁷ a také způsob, jakým je osobou oprávněnou takové právo využíváno.

3 Ustanovení § 3074 NOZ.

4 Některé další odchylky existují pro nájem bytu. Viz ustanovení §§ 3074 odst. 2, 3075 a 3076 NOZ.

5 Například smlouva o výpůjčce (ustanovení §§ 2193 až 2200 NOZ; ustanovení §§ 659 až 662 ObčZ) věci je vždy smlouvou bezúplatnou, zatímco smlouva o nájmu vždy smlouvou úplatnou.

6 Například smlouva o zápůjčce (ustanovení §§ 2390 až 2394 NOZ) předpokládá pouze věci zastupitelné.

7 Například smlouva o ubytování (ustanovení §§ 2326 až 2331 NOZ) je uzavírána pouze na dobu přechodnou, zatímco smlouva o nájmu předpokládá i přes svůj dočasný charakter větší trvalost.

1 Ustanovení §§ 488b až 496 ObchZ.

2 Ustanovení § 3028 NOZ.

Právní úpravou NOZ se budou ve všech ohledech řídit ty nájemní smlouvy, k jejichž uzavření dojde po účinnosti NOZ, tedy po 1. lednu 2014. Práva a povinnosti z nájemních smluv vzniklých před touto dobou podléhají zásadně nové právní úpravě, a to přestože ke vzniku nájmu došlo před účinností NOZ, s výjimkou vzniku práv a povinností vzniklých přede dnem účinnosti NOZ, jež se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Podle současné právní úpravy přenechává pronajímatel nájemní smlouvou za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.⁸ Oproti tomu nová právní úprava předpokládá od nájemní smlouvy ze strany pronajímatele závazek přenechat nájemci věc k dočasnému užívání.⁹ Závazek k přenechání věci k dočasnému užívání i požívání je podle NOZ jedním z hlavních znaků nového smluvního typu, tzv. pachtovní smlouvy (pachtu).¹⁰ Ačkoli může znít tento termín poněkud archaicky, jedná se o tradiční institut upravený ve většině evropských občanských zákoníků.

To, zda se tedy budou práva a povinnosti smluvních stran řídit právní úpravou nájemní smlouvy (ustanovení §§ 2201 až 2325 NOZ) nebo podle právní úpravy smlouvy pachtovní (ustanovení §§ 2332 až 2357 NOZ), je závislé na způsobu využívání dané věci (pouhé užívání či užívání se současným braním užitek).

NOZ obsahuje také možnost zřízení věcného břemene (služebnosti) užívacího¹¹ a/nebo požívacího práva.¹² Od práva nájemního se zřízení těchto věcných práv odlišuje zejména jejich větší trvalostí. Užívací a požívací právo zřízené jako věcné břemeno působí zároveň také vůči jakékoli třetí osobě,¹³ ačkoli se tyto rozdílují stále více stírají.¹⁴ Pokud smlouvou dochází k přenechání více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k braní užitek (požívání), posoudí se smlouva podle povahy věci hlavní.¹⁵

Nájemní smlouvou tedy dochází ke vzniku závazku pronajímatele přenechat věc nájemci k tomu, aby ji dočasně užíval, zatímco nájemce je na jejím základě povinen platit za toto pronajímateli nájemné.¹⁶ Pronajmout je možné jednak věc nemovitou, jednak nezužitelnou¹⁷ věc movitou.

Předmětem nájmu může být i část nemovité věci.¹⁸ Část věci movité by tedy nemělo být možné pronajmout.

Pronajmout lze výslovně i věc, která v budoucnu teprve vznikne, jestliže je možné ji dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.¹⁹ Tato možnost byla dosud předmětem teoretických a zčásti i praktických pochybností, které jsou tímto pro příště vyjasněny.

Na obecná ustanovení o nájemní smlouvě navazuje speciální úprava nájmu bytu a domu. Druhou zvláštní skupinu nájmu představují místnosti a prostory, které k bydlení neslouží. V první řadě se jedná o garáže, studovny, prádelny, žehlírny, které slouží zásadně užítku člověka a jeho rodiny, dále klubovny a prostory k rozvíjení činnosti obecně prospěšné a přitom nevýdělečné. Jejich nájem se dnes v některých případech řídí zvláštní právní úpravou ZoNNB,²⁰ zatímco jiné podléhaly obecné právní úpravě nájmu.²¹ Nově všechny tyto prostory podléhají obecným ustanovením o nájemní smlouvě s tím, že je na stranách, aby si konkrétní podmínky a specifika daného vztahu ujednaly ve smlouvě.

Dalším typem prostor jsou kanceláře, studia, ateliéry, garáže jako servisní místa pro zákazníky, místnosti k vedení obchodu, skladovací prostory, výrobní a jiná místa sloužící k podnikání. Pro tyto případy platí zvláštní ustanovení NOZ o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Rovněž také činnost tzv. půjčovny, tedy podnikatelských zařízení, v nichž lze získat movitou věc do nájmu k vlastnímu prospěchu či užítku, ať podnikatelskému nebo nepodnikatelskému, je regulována zvláštními ustanoveními.²² Ta byla vytvořena i pro nájem dopravního prostředku, ačkoli jeho výjimečnost není tak zřetelná jako ve výše uvedených případech.

2. ZÁPIS DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU

Pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu,²³ zapíše se do něj i nájemní právo, navrhne-li to

8 Ustanovení § 663 ObčZ.

9 Ustanovení § 2201 NOZ.

10 Ustanovení §§ 2332 až 2357 NOZ.

11 Ustanovení §§ 1283 a 1284 NOZ.

12 Ustanovení §§ 1285 až 1293 NOZ.

13 Jedná se totiž o tzv. věcné právo, mezi které se řadí například i právo vlastnické.

14 Obzvláště například s možností zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí. Viz ustanovení § 2203 NOZ.

15 Ustanovení § 2332 odst. 2 NOZ.

16 Ustanovení § 2201 NOZ.

17 Ustanovení § 500 NOZ stanoví: „Movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení, je zužitelná; zužitelné jsou i ty movité věci, které náleží ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Ostatní věci jsou nezužitelné.“

18 Ustanovení § 2202 odst. 1 NOZ.

19 Ustanovení § 2202 odst. 2 NOZ.

20 Například garáže jsou podle ustanovení § 1 písm. (a) ZoNNB nebytovým prostorem.

21 Například prádelny, sušárny nebo kočárkárny výslovně nebyly nebytovými prostory ve smyslu ZoNNB, a jelikož se na ně nevztahovala ani právní úprava o bytech, bylo třeba aplikovat obecnou právní úpravu. Viz ustanovení § 1 písm. (a) ZoNNB.

22 Takováto ustanovení platí i v současné době. Viz ustanovení §§ 721 až 723 ObčZ.

23 Veřejným seznamem bude v praxi nejčastěji katastr nemovitostí. Může se však jednat také o evidenci patentů, ochranných známek, průmyslových práv; do budoucna se počítá s evidencí smluv o manželském majetkovém režimu.

„NOZ obsahuje také možnost zřízení věcného břemene (služebnosti) užívacího a/nebo požívacího práva. Od práva nájemního se zřízení těchto věcných práv odlišuje zejména jejich větší trvalostí. Užívací a požívací právo zřízené jako věcné břemeno působí zároveň také vůči jakékoli třetí osobě.

vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.²⁴ Zápis nájemního práva je tedy závislý vždy na souhlasu pronajímatele, bez kterého ho nelze úspěšně provést. Naopak souhlasu nájemce není třeba. Jestliže si tedy nájemce zápis svého nájemního práva do veřejného seznamu nepřeje, měl by být vyloučen v nájemní smlouvě. Na druhou stranu ani takovéto vyloučení nebude bránit zápisu nájemního práva úřadu, který příslušnou evidenci vede (například katastrálnímu úřadu). Ten dokonce nebude moci zápis z tohoto důvodu odmítnout.

Proto je vhodné zákaz zápisu nájemního práva vázat pro případ jeho porušení na smluvní pokutu (například ve výši nájemného s určitým dalším navýšením). Takové ujednání může být formulováno kupříkladu tímto způsobem:

„Pronajímatel není oprávněn provést zápis nájemního práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) bez výslovného písemného souhlasu nájemce. V případě, že pronajímatel přesto zápis nájemního práva provede, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši [___] Kč (slovy: [___] korun českých) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti a dále smluvní pokutu ve výši nájemného podle této smlouvy za celou dobu, po kterou bude trvat zápis nájemního práva v rozporu s tímto odstavcem této smlouvy. Nájemce je oprávněn započít si svou pohledávku vyplývající ze smluvní pokuty podle tohoto odstavce této smlouvy na jakoukoli pohledávku pronajímatele vůči nájemci vyplývající mu z této smlouvy.“

Zápis nájemního práva do veřejného seznamu je nicméně institutem sloužícím nájemci. Nevýhodou může být, pokud si nájemce nepřeje publicitu svého nájemního práva, a to jak z hlediska samotného zápisu, tak i s ohledem na založení nájemní smlouvy do sbírky listin. Pokud by si smluvní strany nepřály pouze zveřejnění konkrétních smluvních podmínek, za nichž k uzavření nájemní smlouvy došlo, pak lze uvažovat o uzavření co nejjednodušší nájemní smlouvy (zakládané do sbírky listin) doprovázené další smlouvou upřesňující ostatní práva a povinnosti stran.

Povinnost zápisu nájemního práva může být uložena pronajímateli podobně jako jeho zákaz, a to například tímto způsobem:

„Pronajímatel je povinen provést zápis nájemního práva do katastru nemovitostí nejpozději do [___] dnů od uzavření této smlouvy. Jestliže pronajímatel neprovede

24 Ustanovení § 2203 NOZ.

tento zápis v uvedené době, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši [___] Kč (slovy: [___] korun českých) za každý den prodlení. Nájemce je oprávněn započít si svou pohledávku vyplývající ze smluvní pokuty podle tohoto odstavce této smlouvy na jakoukoli pohledávku pronajímatele vůči nájemci vyplývající mu z této smlouvy. Veškeré náklady související se zápisem nájemního práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) nese strana YX.“

Podle důvodové zprávy k NOZ se počítalo s vyšším zpoplatněním návrhů na zápis nájemního práva, než u běžných zápisů do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že nedávno schváleným zákonem č. 257/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí, v platném znění nedošlo v tomto ohledu ke změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (dále jen „ZoSP“), nebyla provedena ani žádná změna v tomto ohledu a poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nájemního práva tak odpovídá stejně jako v případě zápisu práv věcných (povinně zapisovaných), a to částce ve výši 1.000 Kč.²⁵ Jelikož náklady orgánů provádějících zápis by neměly být vyšší než u ostatních zápisů vkladů, ke zvýšení tohoto poplatku by zřejmě nemělo dojít ani v budoucnu.

Zápis nájemního práva nemá konstitutivní účinky a nájemní právo tedy vzniká standardním způsobem dnem uvedeným v nájemní smlouvě, respektive účinností nájemní smlouvy. Zápis nájemního práva je však podstatný vzhledem k dobré víře ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu. Zejména pro obchod s realitami má význam vědomí zájemce o koupi, zda je věc pronajata či nikoli, nebo alespoň možnost zájemce něco takového zjistit.

Jestliže pronajímatel převedl vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech pronajímatele, které zákon nestanoví. To však neplatí tehdy, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.²⁶ Nájemce by proto měl mít zájem na tom, aby byla práva a povinnosti z nájemního vztahu známá každému potenciálnímu zájemci o koupi pronajaté věci. Nejlepším způsobem je tak právě uveřejnění nájemní smlouvy ve sbírce listin. Jestliže ta však nebude obsahovat některá smluvní ujednání, která upraví jiná než nájemní smlouva, pak jimi nový vlastník nebude zpravidla vázán.

25 Položka 120 příloh k ZoSP.

26 Ustanovení § 2221 odst. 2 NOZ.

Na obecná ustanovení o nájemní smlouvě navazuje speciální úprava nájmu bytu a domu. Druhou zvláštní skupinu nájmu představují místnosti a prostory, které k bydlení neslouží. V prvé řadě se jedná o garáže, studovny, prádelny, žehlírny, které slouží zásadně užítku člověka a jeho rodiny, dále klubovny a prostory k rozvíjení činnosti obecně prospěšné a přitom nevýdělečné. Jejich nájem se dnes v některých případech řídil zvláštní právní úpravou ZoNNB, zatímco jiné podléhaly obecné právní úpravě nájmu. Nově všechny tyto prostory podléhají obecným ustanovením o nájemní smlouvě.

Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat o tom, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců od doby, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem.²⁷ Nový vlastník bude mít důvod vždy pochybovat o tom, že je věc pronajata, pokud bude nájemní právo zjevné z veřejného seznamu. Takový důvod však může být založen i jiným způsobem, například přítomností nájemníka či jeho věci při prohlídce kupované věci apod.

Zápis nájemního práva do veřejného seznamu je tak zásadně pro nájemce výhodný. Problematickým se pro něj stává pouze v případě, že ten si nepřeje veřejnost nájemního vztahu, ať již z jakéhokoli důvodu. Pronajímatel je fakticky jedinou osobou, která může zápis nájemního práva do katastru provést. Nájemce je k tomu oprávněn pouze se souhlasem pronajímatele.

Nájemní právo tak vykazuje stále více znaků věcného práva k věci cizí (věcného užívacího práva), jelikož se vztahuje ke stále širšímu okruhu nezúčastněných osob. Míra ochrany nájemce vůči třetím osobám tedy bude záviset na vůli smluvních stran, která bude v praxi pravděpodobně tihnout k zápisům zejména u dlouhodobějších pronájmů (pronájmů na dobu neurčitou). Nelze očekávat ve větším počtu zápisy nájemního práva k běžným bytovým jednotkám, u nichž se v některých případech objevují i smlouvy svou povahou podobající se spíše smlouvám o ubytování.²⁸

3. DOBA NÁJMU

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Není-li však sjednána doba trvání nájmu nebo den jeho skončení, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.²⁹

Skončení nájmu na dobu neurčitou je možné zejména jeho výpovědí některou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční. V případě věci nemovité je výpovědní doba tříměsíční.³⁰ To lze nicméně upravit ve smlouvě i odchylným způsobem a stanovit výpovědní dobu pouze třeba v trvání jednoho týdne. Výpověď nemusí být zásadně odůvodněna. Má-li však strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, je třeba uvést i příslušné důvody.³¹

27 Ustanovení § 2222 odst. 3 NOZ.

28 Ustanovení §§ 2326 až 2331 NOZ.

29 Ustanovení § 2204 odst. 1 NOZ.

30 Ustanovení § 2231 odst. 1 NOZ.

31 Ustanovení § 2231 odst. 2 NOZ.

Zákonná výpověď bez udání důvodů ve výpovědní době nepřichází v úvahu, jde-li o nájem na dobu určitou.³² Ujednají-li si však smluvní strany nájem na dobu delší než padesát let, má se za to, že byl ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech ho lze vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.³³ Z okolností případu nebo z výslovně projevované vůle stran může tedy vyplývat i opačný závěr. Nemusí však postačovat prosté sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou ve sjednané délce trvání. Vhodné by mohlo být například takovéto ujednání:

„Tato smlouva se sjednává na dobu [____] let ode dne účinnosti této smlouvy. Pro vyloučení veškerých pochybností strany výslovně sjednaly, že si přejí, aby tato smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to i přestože je tato doba delší než padesát (50) let. Strany tímto výslovně vyloučí uzavření této smlouvy na dobu neurčitou ve smyslu ustanovení § 2204 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.“

Nájem na dobu určitou musí být dán vždy určitou lhůtou, která však může existovat i jako odkaz na činnost (například na dobu studia, výkonu práce, dobu podnikání v určitém místě, apod.). Otázkou v takovém případě zůstává povaha této lhůty, neboť její konec není zcela zřejmý. Jelikož se však jedná o nájem s určením konkrétní doby, mělo by se k takovému vztahu přistupovat jako ke smlouvě na dobu určitou.

Nájem ujednaný na dobu určitou může být některou ze smluvních stran vypovězen jen v případě, že byly ve smlouvě ujednané zároveň důvody výpovědi a výpovědní doba.³⁴ Tím není vyloučena možnost výpovědi i bez důvodu. To musí být však výslovně ujednáno, například tímto způsobem:

„Kterákoli ze stran může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou [____] dnů, která začíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být písemná, jinak se k ní nepřihlíží.“

32 To však nevylučuje výpověď ze zvláštních důvodů daných zákonem nebo smlouvou.

33 Ustanovení § 2204 odst. 2 NOZ.

34 Ustanovení § 2229 NOZ.

„Dalším typem prostor jsou kanceláře, studia, ateliéry, garáže jako servisní místa pro zákazníky, místnosti k vedení obchodu, skladovací prostory, výrobní a jiná místa sloužící k podnikání. Pro tyto případy platí zvláštní ustanovení NOZ o nájmu prostor sloužících k podnikání.

4. NÁJEMNÉ

Nájemné se platí buď v ujednané výši a v případě, že ta není ujednána, pak ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí a za obdobných podmínek.³⁵ Dané pravidlo v zásadě odpovídá současnému pojetí, kdy pokud nebylo nájemné ve smlouvě sjednáno, platí se nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.³⁶ Ačkoli se jedná o odlišnou formulaci, jde v podstatě o nájemné obvyklé v místě a čase.

Lze ujednat i nájemné plněné jiným způsobem než v penězích. V takovém případě je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.³⁷ To bude mít význam však pouze v případě, kdy výše nájemného nebude výslovně sjednána. V odlišném případě by platila výše ujednaná mezi stranami a nebylo by třeba vycházet z hodnoty pronajaté věci a dovozovat z ní výši nájemného v jiném než peněžitém plnění. Jiná forma placení nájemného než v penězích může spočívat například v závazku provedení rekonstrukce věci.

Nájemné se platí měsíčně pozadu. Obecná ustanovení o splatnosti³⁸ se v tomto případě nepoužijí a naopak se očekává ujednání stran. Na to by měl pamatovat zejména pronajímatel, kterému je nájemné placeno.

5. PODNÁJEM

Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce třetí osobě zřídit užívací právo, tedy dát věc do tzv. podnájmu.³⁹ V současné době není takový souhlas vyžadován, nestanoví-li smlouva jinak.⁴⁰ Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje se i souhlas pronajímatele v této formě.⁴¹

Jestliže nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.⁴² Takové porušení může mít vý-

35 Ustanovení § 2217 odst. 1 NOZ.

36 Ustanovení § 671 odst. 1 ObčZ.

37 Ustanovení § 2217 odst. 2 NOZ.

38 Viz ustanovení §§ 1958 až 1967 NOZ.

39 Ustanovení § 2215 odst. 1 NOZ.

40 Není-li souhlas vymíněn ve smlouvě. Ustanovení § 666 odst. 1 ObčZ.

41 Ustanovení § 2215 odst. 1 NOZ.

42 Ustanovení § 2215 odst. 2 NOZ.

znam zejména pro možnost pronajímatele vypovědět nájem i bez výpovědní doby. K tomu je vyžadováno mimo jiné porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a současně způsobení značné újmy.⁴³ Znění NOZ je v tomto ohledu tak značně nesrozumitelné, jelikož na jednu stranu je zde patrný záměr umožnit pronajímateli v případě chybějícího souhlasu se zřízením podnájmu právo vypovědět smlouvu, na druhou stranu však není dodržena jednotná terminologie a přímý vztah tohoto porušení a práva vypovědi není zachován.⁴⁴ Jedná se zřejmě o legislativní chybu při přípravě NOZ a není proto možné určit jednoznačným způsobem, zda zřízení podnájmu bez souhlasu pronajímatele zakládá jeho právo vypovědět nájemní smlouvu bez dalšího či nikoliv.

Jestliže nájemce umožní užívat věc třetí osobě, odpovídá za jednání této osoby stejně jako kdyby věc užíval sám.⁴⁵ Užívací právo (podnájem) lze třetí osobě zřídit jen po dobu nájmu věci. K odchýlnému ujednání se nepřihlíží.⁴⁶ Při zániku nájmu proto zaniká i vztah podnájemní. Odlišným způsobem by bylo možné se dohodnout pouze ve vztahu mezi podnajímcem a pronajímatelem, což však již znamená vztah bez nájemce jakožto zřizovatele podnájemního práva.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zejména k přenechání věci nájemci, a to takovým způsobem, aby ten ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, a dále k udržování této věci ve stavu způsobilém k příslušnému užívání a k zajištění nerušeného užívání věci po dobu nájmu.⁴⁷

Věc by měla být nájemci odevzdána v ujednané době. Pokud taková doba ujednána nebyla, platí, že touto dobou je den následující poté, co nájemce pronajímatele o odevzdání věci požádá. Vše potřebné k řádnému užívání věci musí být odevzdáno nájemci společně s věcí.⁴⁸

43 Ustanovení § 2232 NOZ.

44 Hrubé porušení nájemcových povinností nemusí odpovídat zvlášť závažnému způsobu porušení povinností, stejně jako neodpovídá vážnější a značná újma.

45 Ustanovení § 2216 NOZ.

46 Ustanovení § 2215 odst. 3 NOZ.

47 Ustanovení § 2205 NOZ.

48 Ustanovení § 2206 NOZ.

„Pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do něj i nájemní právo, navrhne-li to vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce. Zápis nájemního práva je tedy závislý vždy na souhlasu pronajímatele, bez kterého ho nelze úspěšně provést.

Pronajímatel je po dobu nájmu povinen provádět veškeré nezbytné opravy a zajistit údržbu věci s výjimkou údržby běžné.⁴⁹ Nájemce tedy musí provádět zásadně pouze běžnou údržbu, která spočívá například ve výměně žárovek v bytu, umytí předního skla u auta apod. Smluvní strany se však mohou dohodnout odlišným způsobem, přičemž je třeba takové ujednání přizpůsobit vždy konkrétní pronajímané věci. Může tedy dojít například k tomu, že pronajímatel bude zavázán i k běžné údržbě věci (výměně žárovek v bytu apod.) nebo naopak nájemce i k ostatní údržbě (například k čištění komínu) nebo i k opravám pronajímané věci.

Má-li pronajatá věc vadu, oznámí to nájemce pronajímateli ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.⁵⁰

Za vadu věci, o které smluvní strany v době uzavírání nájemní smlouvy věděly a která nebrání užívání věci, pronajímatel neodpovídá.⁵¹ Ostatní vady pronajaté věci je pronajímatel povinen odstranit. Oznámí-li nájemce řádně a včas vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neučiní-li tak bez zbytečného odkladu a nájemce proto může věc užívat jen s obtížemi, může požadovat nájemce přiměřenou slevu z nájemného nebo provést opravu sám a následně požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Jestliže však vada ztěžuje zásadním způsobem užívání nebo dokonce znemožňuje zcela užívání věci, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo na výpověď nájmu bez výpovědní doby.⁵²

Nájemce má právo započíst si to, co může požadovat jako přiměřenou slevu nebo jako prominutí nájemného od pronajímatele, a to až do výše nájemného za jeden měsíc (je-li doba nájmu kratší, pak za tuto dobu).⁵³ Ačkoli toto právo nájemce vyvolává dojem zvýhodnění nájemce,

49 Ustanovení § 2207 odst. 1 NOZ.

50 Ustanovení § 2214 NOZ.

51 Ustanovení § 2207 odst. 2 NOZ.

52 Ustanovení § 2208 odst. 1 NOZ. Výpověď nájmu bez výpovědní doby je výpovědí nájemní smlouvy s okamžitou účinností.

53 Ustanovení § 2208 odst. 2 NOZ.

může znamenat i omezení nájemce v rozsahu, ve kterém je oprávněn provést zápočet. Je proto vhodné zavázat například takovéto smluvní ujednání:

„Nájemce je oprávněn započíst si přiměřenou slevu z nájemného nebo prominutí nájemného za pronajímatelem podle ustanovení § 2208 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, i ve výši přesahující nájemné za jeden měsíc, respektive ve výši odpovídající nájmu v případě kratší doby nájmu.“

Naopak v případě pronajímatele je výhodnější jakékoli oprávnění nájemce cokoli započítávat ve smlouvě výslovně vyloučit, a to například tímto způsobem:

„Nájemce není oprávněn započíst jakoukoliv svou pohledávku za pronajímatelem (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoliv pohledávce nájemce za pronajímatelem (splatné nebo dosud nesplatné) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.“

Jestliže však nájemce neuplatní své právo na odstranění vady u pronajímatele nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy ji zjistil nebo alespoň zjistit mohl, soud mu právo nepřizná, jestliže pronajímatel namítne opožděné uplatnění tohoto práva.⁵⁴ Vady pronajímané věci se tak řídí podobným režimem jako vady věci převáděné na základě kupní smlouvy.

V průběhu nájmu není pronajímatel oprávněn věc o své vůli měnit.⁵⁵ Na něčem takovém by se musel s nájemcem vždy dohodnout. Domníváme se, že i smluvní ujednání umožňující změnu věci ze strany pronajímatele by bez dalšího vždy neumožňovalo takovouto dispozici, jelikož by nepřiměřeným způsobem bránilo nájemci v realizaci jeho práva věc užívat. Pokud je tedy předpokládána určitá změna věci v průběhu trvání nájmu již při uzavírání smlouvy, měla by ta být ujednána i ve smlouvě o nájmu. Nájemce pak ačkoli mu určitým způsobem bude způsob užívání věci pozměněn společně se změnou věci, musel takovou skutečnost důvodně předpokládat, jelikož ta byla součástí nájemní smlouvy, s jejímž zněním souhlasil.

Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo i jiné právo k pronajaté věci nebo žádá-li její vydání či vyklizení, ná-

54 Ustanovení § 2208 odst. 3 NOZ.

55 Ustanovení § 2209 NOZ.

„ Jestliže pronajímatel převedl vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech pronajímatele, které zákon nestanoví. To však neplatí tehdy, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

jemce je to povinen pronajímateli oznámit. Jestliže požádá nájemce o ochranu, pronajímatel mu ji musí poskytnout.⁵⁶ Takováto ochrana by měla spočívat zejména v ochraně právní, tedy například v podání zdržovací žaloby proti rušení vlastnického a nájemního práva, ale i v prostém prokázání vlastnického práva k věci nezatížené žádným právem třetí osoby.

Pokud pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem bez výpovědní doby vypovědět.⁵⁷ Pronajímatel tedy musí být v zajištění ochrany nájemního práva úspěšný, nejen se o něj pokusit. Jestliže proto nájemce bude nadále rušen třetí osobou ve výkonu svého práva užívat věc pronajímatele tím, že si na věc činí tyto osoby nárok, může nájem vypovědět. Neměl by tak však učinit, jestliže například pronajímatel poskytl ochranu, o té však zatím nebylo rozhodnuto (zdržovací žaloba byla podána, ale soud dosud nerozhodnul).

Pokud je nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.⁵⁸ Takovéto právo by mělo být podmíněno uplatňováním vlastnického či jiného práva k věci nebo požadavkem takové osoby na vydání či vyklizení věci. Nelze však vyloučit ani jiné formy, kterými se třetí osoba dotkne práv nájemce v užívání věci. Může se jednat například i o určité formy sousedských imisí (hluk či zápach z vedlejšího domu apod.).

Pronajímateli je dáno právo zadržet movité věci nájemce, které ten má na pronajaté věci nebo v ní, a to na úhradu pohledávky vůči nájemci.⁵⁹ Takové právo lze v nájemní smlouvě vyloučit, popřípadě alespoň omezit.

7. PRÁVA A POVINOSTI NÁJEMCE

Nájemce je zejména povinen užívat věc jako tzv. řádný hospodář, a to k ujednanému účelu (popřípadě k účelu obvyklému), a platit pronajímateli nájemné.⁶⁰ Neznámá to však, že by pronajatou věc musel nájemce užívat, pokud si něco takového strany výslovně neujednaly, nebo jestliže by tím věc nebyla ohrožena nebo znehodnocena,

popřípadě znehodnocována.⁶¹ Z povinnosti pečovat o věc jako řádný hospodář vyplývá nájemci v první řadě povinnost starat se o věc takovým způsobem, aby na ni nevznikla škoda.⁶²

Ukáže-li se během nájmu potřeba provedení nezbytné opravy věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, třebaže mu provedení takové opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání věci.⁶³

Pokud však oprava trvá s ohledem na dobu nájmu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li užívání věci nad míru obvyklou, může nájemce požadovat slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o opravu, při jejímž provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání věc jinou, nebo může i smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.⁶⁴

Jestliže ohrozí třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat sám nájemce.⁶⁵ Nájemce se tedy nemusí v takovém případě obracet na pronajímatele, ale zjednat si ochranu svého nájemního práva samostatně. To sice umožňoval i současný ObčZ, ale poněkud nešťastným způsobem poskytnutím obdobných práv právům vlastníka pro toho, kdo je oprávněn mít věc u sebe.⁶⁶ Pronajatý byt, dům apod. přitom nájemce zpravidla „u sebe“ nemá.

Nájemce je tedy oprávněn domáhat se ochrany, nikoli však povinen toto právo využít. Je pouze věcí nájemcovy volby, zda se bude bránit sám, nebo zda bude požadovat po pronajímateli, aby mu zajistil nerušený výkon nájemního práva. Možné je však toto vyloučit a například zavázat nájemce k tomu, že bude-li mu někdo bránit ve výkonu jeho nájemního práva, nebude žádat ochranu po pronajímateli, ale zjedná si ji sám.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen mu umožnit v nezbytném rozsahu pro-

61 V současné době tento závěr vyplývá výslovně z ustanovení § 665 odst. 2 ObčZ. Podle NOZ je třeba ho vyvozovat z povinnosti nájemce chovat se k pronajaté věci jako řádný hospodář.

62 To dnes stanoví ustanovení § 670 ObčZ.

63 Ustanovení § 2210 odst. 1 NOZ.

64 Ustanovení § 2210 odst. 2 a 3 NOZ.

65 Ustanovení § 2211 NOZ.

66 Ustanovení § 126 odst. 2 ObčZ.

56 Ustanovení § 22012 odst. 1 NOZ.

57 Ustanovení § 2212 odst. 2 NOZ.

58 Ustanovení § 2212 odst. 3 NOZ.

59 Ustanovení § 2234 NOZ.

60 Ustanovení § 2213 NOZ.

„Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat o tom, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců od doby, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem.

hlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení opravy nebo údržby věci. Předchozího oznámení se nevyžaduje, pokud je to nezbytné k zabránění škody nebo jestliže by hrozilo nebezpečí z prodlení. Pokud tím nájemci vzniknou obtíže, které nelze považovat pouze za nepodstatné, lze požadovat slevu z nájemného.⁶⁷

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám takový den znám, musí nájemce věci, která má být znovu pronajata, umožnit zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Návštěva musí být oznámena v přiměřené době předem a i v tomto případě lze požadovat slevu z nájemného, jestliže prohlídka způsobila obtíže, které nejsou pouze nepodstatné.⁶⁸ V současné době je stanoveno rovněž oprávnění k prohlídce v době třech měsíců před skončením nájmu, ovšem s tím, že nájemce nesmí být takovou prohlídkou zbytečně obtěžován bez sankce za překročení tohoto zákazu.⁶⁹

Nájemce je oprávněn provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí být i tento souhlas učiněn písemně. Změnu věci provádí na svůj náklad, nedohodnou-li se strany jinak. Jestliže dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry tohoto zhodnocení.⁷⁰

Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede ji do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce věc na žádost do původního stavu, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby.⁷¹ Oproti současné úpravě může tedy pronajímatel požadovat uvedení věci do předešlého stavu ještě před skončením nájmu.⁷²

8. ZMĚNA VLASTNICTVÍ K PRONAJATÉ VĚCI

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.⁷³ K tomu může dojít z nejrůznějších důvodů, z nichž nejčastějším bude kupní smlouva, ale bude se jednat třeba také o nabytí věci v rámci dědického řízení po pronajímateli – zůstaviteli.

67 Ustanovení § 2219 NOZ.

68 Ustanovení § 2233 NOZ.

69 Ustanovení § 681 ObčZ.

70 Ustanovení § 2220 odst. 1 NOZ.

71 Ustanovení § 2220 odst. 2 NOZ.

72 Ustanovení § 667 ObčZ.

73 Ustanovení § 2221 odst. 1 NOZ.

Jestliže pronajímatel vlastnické právo převedl (například kupní smlouvou), nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon. To však neplatí, jestliže nový vlastník o těchto ujednáních věděl.⁷⁴ Chráněna je tak dobrá víra nabyvatele, na kterého bylo vlastnické právo převedeno. Při univerzálním právním nástupnictví (například v případě dědění či přeměny obchodní společnosti) je nástupce plně vázán ujednáním svého právního předchůdce. V případech převodu⁷⁵ vlastnického práva se však jedná o něco jiného, jelikož pro nabyvatele je rozhodující především to, co si ujednal s převodcem. V zájmu nájemce by tak mělo být srozumění případného nového vlastníka s právy a povinnostmi současného pronajímatele. Lze proto uvažovat i o smluvní povinnosti pronajímatele sjednané v nájemní smlouvě seznámit každého případného zájemce o koupi pronajaté věci s právy a povinnostmi pro něj vyplývajícími uceleným a srozumitelným způsobem a popřípadě i provést o tomto seznámení protokol podepsaný jak současným, tak i možným budoucím pronajímatelem. Pro nájemce je však pravděpodobně nejhodnější úplný zákaz zcizení pronajímané věci po dobu trvání nájmu ze strany pronajímatele.

Strana nemá zásadně právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném smluvním ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se dozvěděl o změně vlastníka.⁷⁶ Jedná-li se v takovém případě o nemovitou věc, je výpovědní doba tříměsíční, v případě movité věci pak jednoměsíční.⁷⁷

Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat o tom, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo co se musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. Práva nájemce vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, tím však nejsou dotčena.⁷⁸ Nájemce se tak může po pronajímateli domáhat například práva na náhradu škody.

Právo nového vlastníka vypovědět nájemní smlouvu v případě, že neměl důvod pochybovat, že kupuje věc nepronajatou, má i osoba, která vlastnické práva nabyla směnou, nikoli však již ten, kdo věc nabyl bezúplatně.

74 Ustanovení § 2221 odst. 2 NOZ.

75 Tzv. singulárního právního nástupnictví.

76 Ustanovení § 2222 odst. 1 NOZ.

77 Ustanovení § 2222 odst. 3 NOZ.

78 Ustanovení § 2222 odst. 2 NOZ.

„Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce třetí osobě zřídit užívání právo, tedy dát věc do podnájmu. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje se i souhlas pronajímatele v této formě.“

Rozumný důvod pochybovat neznamena dobrou víru nabyvatele, ale jeho zvýšenou snahu zjistit, zda k pronájmu věci nedošlo. Nabyvatel by měl při uzavírání smlouvy vyvinout takovou péči, jakou po něm lze se zřetelem k okolnostem případu očekávat, tj. si například kupovanou věc prohlédnout, movitou věc převzít apod. Zanedbá-li kupující tuto pečlivost a přejde-li na něho nájem, je nájemce chráněn. Kupující může nicméně v takovém případě uplatnit práva z vadného plnění proti prodávajícímu, jsou-li pro to splněny podmínky. Nezanedbá-li ji, nájem sice také přejde, ale kupující je chráněn zvláštním právem výpovědi.⁷⁹

Strana, která v těchto případech nájem vypoví, je povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné.⁸⁰

9. SKONČENÍ NÁJMU

Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli věc v místě, kde ji převzal a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opořebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila. Jedná-li se o nemovitou věc, odevzdání věci se provede jejím vyklizením.⁸¹

Pokud byl při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci (například protokol o předání automobilu), přihlédně se k němu při vracení věci pronajímateli.⁸² Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme to, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo jestliže se tím nepřiměřeně neztíží její užívání.⁸³

Stejně jako podle současné právní úpravy⁸⁴ zaniká nájem zničením pronajaté věci.⁸⁵ Jestliže však zanikne věc během doby nájmu pouze zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, nebo na výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby.⁸⁶ Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby má nájemce rovněž v případě,

že se věc stane nepoužitelnou k ujednanému (popřípadě obvyklému) účelu.⁸⁷

Jestliže užívá nájemce věc takovým způsobem, že se opořebává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí-li tím zničení věci, je pronajímatel povinen nájemce nejdříve vyzvat, aby věc užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě s upozorněním na možné následky neuposlechnutí výzvy. Vyžaduje se proto písemná forma a doručení výzvy nájemci.⁸⁸ Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo vypovědět nájem i bez výpovědní doby.⁸⁹ Pokud však hrozí vážné nebezpečí z prodlení, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby dokonce i s chybějící výzvou k nápravě.⁹⁰

Pokud nájemce nezaplátil nájemné ani do splatnosti přišlého nájemného, vyzve pronajímatel nájemce k řádnému plnění této povinnosti a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě s upozorněním na možné následky neuposlechnutí této výzvy, která musí být učiněna písemně a nájemci doručena. V případě neuposlechnutí, může nájemce vypovědět nájem i bez výpovědní doby.⁹¹

Nájem na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly sjednány zároveň i důvody výpovědi a výpovědní doba.⁹² Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční. V případě nájmu věci nemovité odpovídá výpovědní doba třem měsícům. Výpověď nemusí být odůvodněna, nejedná-li se o výpověď danou bez výpovědní doby.⁹³

Výpověď bez výpovědní doby může dát smluvní strana tehdy, porušuje-li druhá strana své povinnosti zvlášť závažným způsobem a tím jí působí značnou újmu.⁹⁴ Jedná se o výjimečné opatření okamžitého skončení nájemního vztahu. Strany se mohou v nájemní smlouvě dohodnout na důvodech, které k takovému skončení nájmu povedou. NOZ však sám uvádí několik skutkových podstat, s nimiž lze výpověď bez výpovědní doby spojit. Seznam „zvlášť závažných způsobů porušení povinnos-

79 Z důvodu změny vlastnictví není pronajímatel oprávněn nájem vypovědět tehdy, pokud je předmětem nájmu byt, ve kterém nájemce bydlí. K opačnému ujednání se nepřihlíží. Viz ustanovení § 2224 NOZ.

80 Ustanovení § 2223 NOZ.

81 Ustanovení § 2225 odst. 1 NOZ.

82 Tamtéž.

83 Ustanovení § 2225 odst. 2 NOZ.

84 Ustanovení § 680 odst. 1 ObčZ.

85 Ustanovení § 2226 NOZ.

86 Tamtéž.

87 Ustanovení § 2227 NOZ.

88 Ustanovení § 2228 odst. 1 NOZ.

89 Ustanovení § 2228 odst. 2 NOZ.

90 Ustanovení § 2228 odst. 3 NOZ.

91 Ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ.

92 Ustanovení § 2229 NOZ.

93 Ustanovení § 2231 NOZ.

94 Ustanovení § 2232 NOZ.

„Pronajímatel je po dobu nájmu povinen provádět veškeré nezbytné opravy a zajistit údržbu věci s výjimkou údržby běžné. Nájemce tedy musí provádět zásadně pouze běžnou údržbu, která spočívá například ve výměně žárovky v bytu, umytí předního skla u auta apod. Smluvní strany se však mohou dohodnout odlišným způsobem, přičemž je třeba takové ujednání přizpůsobit vždy konkrétní pronajímané věci.

ti“ bude časem pravděpodobně vypracován judikaturou. V tuto chvíli tedy nelze jistě říci, co se za ně bude přesně považovat. Proto je vhodné určit smluvně alespoň některé z těchto případů.

10. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

V současné době se nájem prostor sloužících k podnikání řídí nejčastěji ZoNNB. Tento zákon se však vztahuje i na některé prostory, které k podnikání nutně sloužit nemusí. Rozhodujícím kritériem zde totiž není účel, k němuž se má předmět nájmu užívat, ale zejména rozhodnutí stavebního úřadu, podle kterého se účel příslušných prostor určuje.

NOZ ruší ZoNNB a zavádí zvláštní ustanovení pro nájem prostor sloužících k podnikání, kterými se řídí ty nájemní smlouvy, jejichž předmětem je prostor nebo místnost, ve kterém má být provozována podnikatelská činnost, sloužili pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen.⁹⁵ Prostorem sloužícím k podnikání se rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské, roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslné, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoli. Podnikání slouží i místnosti, kde se provozují tzv. svobodná povolání, umělecká tvorba, ale také například lékařská, zubařská či lékárnická činnost. Prostor či místnost nesloužící k podnikání (ale ani k bydlení) slouží zpravidla nějaké obecně nebo místně či jinak prospěšné činnosti, především neziskové. K takovým prostorům nebo místnostem patří i ty, které slouží, obdobně jako byt, k užívání nájemcem nebo členy jeho rodiny (například garáž, studovna apod.). Tyto prostory či místnosti se řídí pouze obecnými ustanoveními nájemní smlouvy, nikoliv zvláštními ustanoveními o nájmu prostor sloužících k podnikání.

To, zda místnost či prostor bude sloužit činnosti, jejímž cílem je dosahování zisku či nikoli, je vždy věcí ujednání smluvních stran. Rozhodující tedy nutně nebude stav faktický, ale ujednaný ve smlouvě. Pokud by strany uzavřely smlouvu o nájmu garáže k účelu parkování automobilu nájemce, která se bude zásadně řídit obecnými ustanoveními o nájmu, nebude provozováním autoservisu nájemce v tomto prostoru změněna povaha smlouvy, ale dojde tak

⁹⁵ Ustanovení § 2302 odst. 1 NOZ.

pouze k porušení nájemní smlouvy nájemcem, a tedy i ke vzniku jeho případné odpovědnosti.

V pronajatém bytě či domě je nájemce oprávněn také pracovat nebo dokonce podnikat, jestliže to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt či dům.⁹⁶ Ani podnikáním v bytě se však nemění povaha nájemní smlouvy, která se bude nadále řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu,⁹⁷ nikoliv ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Jedná-li se o nájem prostor nebo místností, jejichž účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti, použijí se vždy jen obecná ustanovení o nájmu.⁹⁸

Pro nájem podnikatelských prostor se ale kromě zvláštních ustanovení použijí také obecná ustanovení o nájmu.⁹⁹ Je-li s nájmem prostor sloužících podnikání spojeno i poskytování určitých služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně.¹⁰⁰ Bude se jednat zejména o ustanovení § 2247 NOZ a ustanovení § 2251 a násl. NOZ. Pronajímatel je tak povinen po dobu nájmu zajistit mimo jiné i nezbytné služby, za něž se má zejména dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, provoz výtahu aj. Smluvní strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, pokud ten není stanoven jiným právním předpisem či rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování je třeba určit ještě před zahájením poskytování služeb.¹⁰¹

Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru pronajímatele či ostatní uživatele nemovité věci poškozovala. Toto omezení nájemce nenastane, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho

⁹⁶ Ustanovení § 2255 odst. 2 NOZ.

⁹⁷ Ustanovení §§ 2235 až 2301 NOZ.

⁹⁸ Ustanovení § 2302 odst. 2 NOZ.

⁹⁹ Ustanovení § 2302 odst. 1 NOZ.

¹⁰⁰ Ustanovení § 2303 NOZ.

¹⁰¹ Ustanovení § 2247 NOZ.

„Má-li pronajatá věc vadu, oznámí to nájemce pronajímateli ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

činnost v některém ohledu změnila pouze nepodstatným způsobem.¹⁰² Uvedené případy byly podobným způsobem upraveny i v ZoNNB s tím, že podle této úpravy se však ke změně činnosti vyžadoval písemný souhlas pronajímatele.¹⁰³ Nově tak může postačit i souhlas ústní, což však mohou smluvní strany ujednat i odchylně, například tímto způsobem:

„Ke změně činnosti nájemce a/nebo ke změně způsobu či podmínek jejího výkonu na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.“

Nájemce může pronajatou nemovitou věc, kde se nachází prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Pronajímatel je oprávněn takový souhlas odmítnout jen, má-li pro to vážný důvod.¹⁰⁴ Tím může být například hrozba nepřiměřené škody, která by mohla volbou nevhodného označení nebo nevhodného způsobu označení pronajímateli vzniknout. Jestliže nájemce o udělení souhlasu požádá v písemné formě a nevyjádřili se k tomu pronajímatel do jednoho měsíce, je souhlas považován za poskytnutý.¹⁰⁵ Při skončení nájmu nájemce veškerá znamení, kterými nemovitou věc opatřil, odstraní a uvede dotčenou část do původního stavu.¹⁰⁶ Po odstranění návěstí tak bude třeba například i opravit zdivo, aby nebyly patrné otvory po šroubech apod.

Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, které prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu však vyžaduje písemnou formu.¹⁰⁷

Nájem sjednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby, pokud (a) ztratí nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajímáný prostor určen; (b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor (například k benzinové pumpě nevede příjezdová cesta z dálnice); nebo (c) porušuje-li pronajímatel hrubě své

povinnosti vůči nájemci.¹⁰⁸ Pronajímateli je toto právo dáno, pokud (a) má být pronajatá nemovitá věc odstraněna nebo přestavována takovým způsobem, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; nebo (b) pokud nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména pak tím, že přes výzvu pronajímatele k nápravě umístí označení na pronajaté prostory i přes nesouhlas pronajímatele nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.¹⁰⁹ Ve výpovědi je třeba uvést výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je v těchto případech vždy tříměsíční, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.¹¹⁰

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo nájem vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Pokud je však dán k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba standardně tříměsíční. Jestliže ale trvá nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem nemohla strana předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, zůstává i v takovém případě výpovědní doba šestiměsíční.¹¹¹

Vypovídání strana má právo do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti ní námitky. Ty vyžadují písemnou formu. Nejsou-li námitky vzneseny včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Jestliže vznesou vypovídání strana námitky včas a ani do dalšího jednoho měsíce je nevezme zpět, má právo požádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.¹¹² Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.¹¹³ Nesouhlasí-li tedy nájemce s výpovědí, nesmí dobrovolně předmět nájmu vyklidit, jinak by pozbyl právo domáhat se určení neoprávněnosti výpovědi u soudu.

Zcela novým institutem je tzv. náhrada za převzetí zákaznické základny. Jestliže skončí nájem výpovědí ze

102 Ustanovení § 2304 NOZ.

103 Ustanovení § 5 odst. 4 ZoNNB.

104 Ustanovení § 2305 NOZ.

105 Tamtéž.

106 Ustanovení § 2306 NOZ.

107 Ustanovení § 2307 NOZ.

108 Ustanovení § 2308 NOZ.

109 Ustanovení § 2309 NOZ.

110 Ustanovení § 2310 NOZ.

111 Ustanovení § 2312 NOZ.

112 Ustanovení § 2314 NOZ.

113 Ustanovení § 2313 NOZ.

” V průběhu nájmu není pronajímatel oprávněn věc o své vůli měnit. Na něčem takovém by se musel s nájemcem vždy dohodnout.

strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, popřípadě nového nájemce získanou převzetím jeho zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Toto právo nájemce nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.¹¹⁴ V ostatních případech však může tuto náhradu požadovat. Zákaznická základna však musela být vytvořena jím, nikoliv například předchozím nájemcem či samotným pronajímatelem v době před vznikem nájmu.

11. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O PODNIKATELSKÉM PRONÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH

V současné době jsou zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých obsažena v §§ 721 až 723 ObčZ. Jedná se o případy nájemních smluv, kdy pronajímatel je podnikatelem, jehož podnikání spočívá v pronajímání věcí. Na tento podnikatelský pronájem se kromě některých zvláštních ustanovení použijí rovněž také obecná ustanovení o nájmu.¹¹⁵ Nejde-li o podnikatelské pronajímání, bude se jednat zpravidla o výpůjčky movitých věcí.¹¹⁶

Pronajímatel je v těchto případech povinen se při předání věci nájemci přesvědčit o tom, že věc je v dobrém stavu, předvést nájemci, že je funkční, pokud je to obvyklé, a seznámit nájemce s pravidly pro zacházení s věcí nebo mu pro to předat pokyny v písemné formě.¹¹⁷

Má-li věc vadu, pro kterou ji nelze řádně užívat nebo pro kterou ji lze užívat pouze se značnými obtížemi, má nájemce právo, aby mu pronajímatel poskytl jinou věc sloužící témuž účelu. Po dobu, po níž nájemce nemohl věc řádně užívat buď vůbec nebo jen se značnými obtížemi, má právo na prominutí nájemného, popřípadě na slevu z nájemného nebo snížení nájemného.¹¹⁸ Pojmy „snížení“ a „sleva“ vyvolávají dojem stejného významu. Mělo jimi být však vyjádřeno odlišení dlouhodobých nájmu a dlouhodobých obtíží (snížení nájemného) a jednorázové záležitosti (sleva z nájemného). Dosavadní právní úprava zná pouze pojem „sleva“.

Nájemce musí své právo z vady věci uplatnit nejpozději do konce ujednané doby nájmu, jinak dojde k jeho

114 Ustanovení § 2315 NOZ.

115 Ustanovení § 2316 NOZ.

116 Viz ustanovení §§ 2193 až 2200 NOZ.

117 Ustanovení § 2317 NOZ.

118 Ustanovení § 2318 NOZ.

zániku.¹¹⁹ Jedná se tedy o prekluzivní právo, které nelze uplatnit, ani pokud by pronajímatel například plnil dobrovolně.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, ztrátu nebo zničení věci bez zbytečného odkladu. Nájemné je nájemcem placeno, dokud neoznámí pronajímateli poškození věci, pro které věc nemůže řádně užívat, popřípadě ztrátu či zničení věci. Nájemce je rovněž povinen platit nájemné, jestliže je v prodlení s vrácením věci.¹²⁰ Oproti současné právní úpravě však již není povinen platit poplatek z prodlení.¹²¹

Za opotřebení věci způsobené jejím řádným užíváním nájemce neodpovídá.¹²² Nájemce je oprávněn nájem kdykoli vypovědět v desetidenní výpovědní době. Ustanovení o obnovení nájemní smlouvy po uplynutí doby nájmu za předpokladu, že pronajímatel o vrácení požádá, se u podnikatelského nájmu nepoužije.¹²³

12. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O NÁJMU DOPRAVNÍHO PROSTŘEDKU

Zvláštní ustanovení byla vytvořena také pro nájem dopravního prostředku, třebaže jeho výjimečnost není tak zřetelná jako v případě jiných zvláštních nájmu. Ustanovení o nájmu dopravního prostředku dnes zná pouze ObchZ, který ho upravuje v ustanovení §§ 630 až 637 ObchZ, na který dále navazuje smlouva o provozu dopravního prostředku (ustanovení §§ 638 až 641 ObchZ).

Jestliže je předmětem nájmu dopravní prostředek¹²⁴ je pronajímatel povinen společně s ním odevzdat nájemci také veškeré potřebné doklady, a to v ujednané době, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Dopravní prostředek musí být způsobilý k provozu a k ujednanému způsobu užívání, jinak k užívání, ke kterému daný prostředek obvykle slouží.¹²⁵

119 Ustanovení § 2318 odst. 2 NOZ.

120 Ustanovení § 2319 NOZ.

121 Ustanovení § 723 ObčZ.

122 Ustanovení § 2319 odst. 3 NOZ.

123 Ustanovení § 2320 NOZ.

124 Tím může být motorové i bezmotorové, silniční či kolejové vozidlo, letadlo, vznášedlo atd.).

125 Ustanovení § 2322 NOZ.

„Pronajímateli je dáno právo zadržet movité věci nájemce, které ten má na pronajaté věci nebo v ní, a to na úhradu pohledávky vůči nájemci. Takové právo lze v nájemní smlouvě vyloučit, popřípadě alespoň omezit.

Není-li dopravní prostředek způsobilý k takovému provozu, má nájemce právo odmítnout dopravní prostředek převzít. Pokud zjistí nezpůsobilost dodatečně, má právo jej vrátit a žádat odstranění vady nebo odevzdání jiného dopravního prostředku či zrušení smlouvy.¹²⁶

Nájemce je povinen dopravní prostředek pojistit pouze v případě, že to bylo ujednáno.¹²⁷ Nájemné se platí až po ukončení užívání dopravního prostředku, nestanoví-li si však strany něco jiného. Pokud je ale nájem ujednan na dobu delší než tři měsíce, platí nájemce nájemné ke konci každého kalendářního měsíce.¹²⁸

Dopravní prostředek je nájemce povinen udržovat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel musí nahradit náklady vynaložené nájemcem na údržbu dopravního prostředku. Jestliže však nájemce neuplatní toto své právo do tří měsíců od jejich vynaložení, právo na ně zanikne.¹²⁹ I pokud by tedy tyto náklady pronajímatel nájemci uhradil, jednalo by se o bezdůvodné obohacení, které je třeba vrátit.

13. PACTH

Ze současné smlouvy nájemní byl vyčleněn staronový typ tzv. pachtovní smlouvy. Zatímco se totiž dnes nájemní smlouvou přenechává věc pronajímateli za nájemné nájemci k užívání nebo braní užitků, NOZ pojímá nájemní smlouvu již pouze jako přenechání věci k užívání. U smluv spočívajících v přenechání věci jak k užívání, tak i k braní užitků se jedná o pacht.

Pachtovní smlouvou se tzv. propachtovatel (dnes pronajímatel) zavazuje přenechat pachtýři (dnes nájemci) věc k dočasnému užívání a požívání (tj. braní užitků) a pachtýř se zavazuje za to propachtovateli platit pachtovné (tj. nájemné) nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.¹³⁰ Předmětem pachtu tedy může být pouze věc přinášející výnos (věc plodivá, plodonosná), ať již jsou výnosem plody naturální (úroda v případě pachtu zemědělského pozemku) nebo civilní (peněžní zisk v případě pachtu

závodu¹³¹). Pravidelným znakem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění, tedy jeho vlastní práce nebo jiná činnost při obhospodařování věci tak, aby přinášela plody nebo užítky (výnos).

Na pacht a vztahy z pachtovní smlouvy se použijí kromě ustanovení o pachtu¹³² přiměřeně¹³³ také ustanovení o nájmu věci.¹³⁴

Jestliže přenechá jedna smluvní strana druhé smluvní straně jednu smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.¹³⁵ Například tedy při přenechání statku, na kterém nejsou žádná hospodářská zvířata s výjimkou půl tuctu slepic a který se tak bude převážně užívat k bydlení, se posoudí jako smlouva nájemní, protože rozhodující bude nájem statku. Pokud však dojde společně se statkem k přenechání stáda krav, ovocného sadu a pole, může se již takováto smlouva posoudit jako smlouva pachtovní.

Pokud je propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána pouze jednotlivá věc náležející k propachtované hromadě věcí (například k obchodnímu závodu).¹³⁶

Pachtýř může poskytnout pachtovní právo k věci třetí osobě pouze s předchozím souhlasem propachtovatele. Jedná se o podobnou podmínku jako u podnájemního práva. Chybí-li takový souhlas a pachtýř přesto tuto věc propachtuje nebo i jen přenechá jinému k užívání, jde o důvod k výpovědi bez výpovědní doby. Stejně platí i o změně hospodářského určení věci nebo způsobu jejího užívání bez souhlasu propachtovatele.¹³⁷

131 Podle ustanovení § 502 NOZ je obchodní závod (dále jen „závod“) „organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“

132 Ustanovení §§ 2332 až 2357 NOZ.

133 Podle článku 41 odst. 2 Legislativních pravidel vlády přitom „slova ‚přiměřeně‘ ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu lze použít výjimečně; vyjadřuje volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy. Používá se například obratu ‚Pro (...) se použije přiměřeně § (...) odst. (...)‘.“

134 Ustanovení § 2341 NOZ.

135 Ustanovení § 2332 odst. 2 NOZ.

136 Ustanovení § 2333 NOZ.

137 Ustanovení § 2334 NOZ.

126 Tamtéž.

127 Ustanovení § 2323 NOZ.

128 Ustanovení § 2324 NOZ.

129 Ustanovení § 2325 NOZ.

130 Ustanovení § 2332 odst. 1 NOZ.

„Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. K tomu může dojít z nejrůznějších důvodů, z nichž nejčastějším bude kupní smlouva, ale bude se jednat třeba také o nabytí věci v rámci dědického řízení po pronajímateli – zůstaviteli.

Provádí-li propachtovatel na věci opatření, ke kterým je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn či dokonce povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu vzniklé v důsledku takového opatření. Jestliže o to požádá pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na případnou slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím však není dotčeno.¹³⁸

V případě, že propachtovatel zlepši věc do takové míry, že může pachtýř dosáhnout při řádném užívání vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.¹³⁹ Pachtýř je povinen pečovat o věc jako řádný hospodář.¹⁴⁰ To mimo jiné znamená, že propachtovanou věc nesmí drancovat, aby maximálně zvýšil své výnosy.

Jestliže má propachtovaná věc vadu a propachtovatel ji neodstraní bez zbytečného odkladu, klesne-li z tohoto důvodu výnos pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného nebo na náhradu vynaložených nákladů, pokud odstraní vadu sám. Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo dokonce znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze dosáhnout nanejvýš nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného nebo na vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.¹⁴¹

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šesti měsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Ten odpovídá roku kalendářnímu s výjimkou zemědělského pachtu, který trvá od 1. října do 30. září následujícího roku.¹⁴² Strany si však mohou ujednat i jiný způsob stanovení pachtovního roku, popřípadě jinou výpovědní dobu. Jestliže byla smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.

Pokud byl pacht ujednan alespoň na dobu tří let, může strana vyzvat v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím ujednané doby druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pacht o dobu, na kterou byl původně ujednan. V opačném případě skončí pacht v původně sjednané době.¹⁴³

138 Ustanovení § 2335 odst. 1 NOZ.

139 Ustanovení § 2335 odst. 2 NOZ.

140 Ustanovení § 2336 NOZ.

141 Ustanovení § 2337 NOZ.

142 Ustanovení § 2339 NOZ.

143 Ustanovení § 2338 NOZ.

Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, je povinen nadále platit pachtovné jako by pacht trval. Plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se v takovém případě počítají jako užitky za celý rok.¹⁴⁴

Pokud se propachtuje věc i společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náleže-li do něj zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře.¹⁴⁵ Může se tak jednat o inventář obsahující sbírku obrazů nebo také zvířata v zoologické zahradě. Jestliže se z inventáře něco zničí nebo opotřebí do té míry, že to již nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže by se škoda přičítala pachtýři. To platí i v případě vady propachtované věci.¹⁴⁶

V řadě případů je však vhodné, aby mohl pachtýř s inventářem volně nakládat. Proto pokud se věc propachtuje společně s inventářem za sjednanou cenu a zaváže-li se pachtýř vrátit propachtovateli při skončení pachtu inventář v téže ceně, může s ním pachtýř volně nakládat, ale může tak činit jen jako řádný hospodář a nese přitom nebezpečí škody, třebaže ta vznikne pouze náhodou. Pachtýř je povinen udržovat inventář a nahrazovat jej s péčí řádného hospodáře. Jakmile je věc do inventáře zapsána, nabývá k ní propachtovatel vlastnické právo.¹⁴⁷

V případě skončení pachtu se inventář vrací propachtovateli. Ten je oprávněn převzít kus inventáře obstaraný pachtýřem, pokud má vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu nebo je-li pro propachtovanou věc nadbytečný. Tímto odmítnutím nabývá vlastnické právo k příslušnému kusu pachtýř.¹⁴⁸ Uvedené oprávnění propachtovatele má význam zejména s ohledem na to, že při rozdílu mezi cenou převzatého a vráceného inventáře je třeba vyrovnat rozdíl v penězích.¹⁴⁹ Může být také vhodné vlastnické právo k inventáři na pachtýře zcela převést a při skončení pachtu sjednat ve prospěch pachtýře právo zpětného prodeje, respektive ve prospěch propachtovatele právo zpětné koupě. Musí však být inventář dostatečně určitým

144 Ustanovení § 2340 NOZ.

145 Ustanovení § 2342 odst. 1 NOZ.

146 Ustanovení § 2342 odst. 2 NOZ.

147 Ustanovení § 2343 odst. 1 NOZ.

148 Ustanovení § 2343 odst. 2 NOZ.

149 Ustanovení § 2343 odst. 3 NOZ.

„ Jestliže pronajímatel vlastnické právo převodl (například kupní smlouvou), nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon. To však neplatí, jestliže nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

způsobem specifikován jako věc hromadná, jejíž podstata se bude v průběhu doby proměňovat a s tím tak i její hodnota.

Pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli vázne na věcech náležejících do inventáře zástavní právo. Jestliže ale propachtovatel dá pachtýři jinou jistotu, zástavní právo se do její výše neuplatní.¹⁵⁰

14. ZEMĚDĚLSKÝ PACTH

Pro zemědělský pacht a pro pacht závodu (v současné době nájem podniku)¹⁵¹ platí kromě obecných ustanovení také některá ustanovení zvláštní.

O zemědělský pacht se jedná v případě, že předmětem pachtu je zemědělský nebo lesní pozemek.¹⁵² Propachtován může být ovšem i celý zemědělský závod (farma) nebo lesní závod. V takovém případě se použijí ustanovení o pachtu závod společně s ustanoveními o pachtu zemědělském.

Jestliže je zemědělský pacht ujednán na dobu delší než dva roky a smlouva není uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.¹⁵³ Tuto domněnku je možné i vyloučit, nebude to ovšem snadné, obzvláště při chybějící smlouvě v písemné podobě.

Pachtovní se u zemědělského pachtu platí ročně pozadu se splatností k 1. říjnu.¹⁵⁴ Ujednání zvláštní doby splatnosti bude v pachtovní smlouvě pravidlem. Zemědělský pacht ujednán na dobu neurčitou lze vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní době.¹⁵⁵ To je odůvodněné zvláštní povahou propachtované věci, kdy pachtýř by měl mít možnost předpokládat, zda bude v příslušné době na propachtované věci hospodařit. Není nicméně vyloučena i odchylná výpovědní doba, a to jak kratšího, tak zejména delšího trvání.

Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo pacht vypovědět v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednán na

150 Ustanovení § 2344 NOZ.

151 Viz ustanovení §§ 488b až 488i ObchZ.

152 Ustanovení § 2345 odst. 1 NOZ.

153 Ustanovení § 2345 odst. 2 NOZ.

154 Ustanovení § 2346 NOZ.

155 Ustanovení § 2347 NOZ.

dobu určitou.¹⁵⁶ To je však možné pouze pokud bude pachtýřem člověk (fyzická osoba), nikoliv osoba právnická, které se pochopitelně zdravotní stav zhoršit nemůže. Mnohdy však dojde k uzavření pachtovní smlouvy s pachtýřem jako právnickou osobou, třebaže jediným společníkem této společnosti bude osoba fyzická. V takovém případě se může zvážit jako výpovědní důvod zhoršení zdravotního stavu jednatele (společníka apod.) pachtýře, například v takovéto podobě:

„Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době v případě, že se zdravotní stav kteréhokoli z jednatelů / společníků / atd. zhorší do takové míry, že ten se stane nezpůsobilým na pozemku hospodařit.“

Zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednán na dobu určitou. Taková výpověď musí být ale dána nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.¹⁵⁷ I v tomto případě svědčí právo výpovědi pouze pachtýři, nikoliv jeho jednateli či společníky, a proto je pro jeho zachování nezbytné právo výpovědi ve smlouvě sjednat.

15. PACTH ZÁVODU

Ustanovení o pachtu závodu se použijí, je-li propachtován obchodní závod¹⁵⁸, popřípadě i pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.¹⁵⁹ Na základě smlouvy o pachtu závodu jej pachtýř užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu.¹⁶⁰ Podle současné právní úpravy je při provozu podniku třeba jednat s odbornou péčí.¹⁶¹ Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit pouze v případě, že to bylo výslovně ujednáno v pachtovní smlouvě.¹⁶² Nyní je ke změně předmětu podnikání pronajatého podniku třeba pouze souhlasu pronajímatele.¹⁶³ V praxi tak bude muset být učiněn tento souhlas ve formě dodatku k pachtovní smlouvě.

156 Ustanovení § 2348 odst. 1 NOZ.

157 Ustanovení § 2348 odst. 2 NOZ.

158 Viz ustanovení § 502 NOZ.

159 Ustanovení § 2357 NOZ.

160 Ustanovení § 2349 odst. 1 NOZ.

161 Ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ.

162 Ustanovení § 2349 odst. 1 NOZ.

163 Ustanovení § 488e odst. 1 ObchZ.

„Smluvní strany si ujednájí způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, pokud ten není stanoven jiným právním předpisem či rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování je třeba určit ještě před zahájením poskytování služeb.

Pacht závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele.¹⁶⁴ Účinností pachtovní smlouvy tak dochází k převodu práv a závazků z pracovněprávních vztahů k propachtovateli. Jestliže je pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku¹⁶⁵, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje o tom, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 304/2012 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění. Není-li pachtýř do veřejného rejstříku zapsán, nabývá právo k závodu účinností smlouvy.¹⁶⁶ Pachtýř tak na rozdíl od současné právní úpravy nemusí být nutně zapsán do obchodního, ani žádného jiného veřejného rejstříku.¹⁶⁷ Tím však nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů.

Smlouva o pachtu závodu nemusí mít nezbytně písemnou formu.¹⁶⁸ Ta bude ovšem nutná, jestliže se jedná o pachtýře zapsaného ve veřejném seznamu, jelikož ten k nabytí práva k závodu potřebuje nejdříve zveřejnit údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin, což bez písemného vyhotovení pachtovní smlouvy nebude dobře možné.

Zakázáno je převést na pachtýře taková práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo propachtovateli poskytnuto, nebo vylučuje-li to povaha tohoto práva.¹⁶⁹

Propachtováním závodu se stává pachtýř věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhu souvisejících s provozem závodu. Z dluhů nicméně přejímá pachtýř pouze ty, o jejichž existenci věděl nebo je alespoň musel rozumně předpokládat. Jestliže věřitel neudělil souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí za jeho splnění propachtovatel.¹⁷⁰ Ruší se tak mimo jiné možnost věřitelů domáhat se u soudu prohlášení všech závazků propachtovatele (pronajímatele) náležejících k pronajatému podniku za splatné.¹⁷¹

164 Ustanovení § 2349 odst. 2 NOZ.

165 Například v obchodním rejstříku, nadačním rejstříku, rejstříku obecně prospěšných společností atd. Viz zákon č. 304/2012 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění.

166 Ustanovení § 2350 odst. 1 a 2 NOZ.

167 Tak tomu musí být v současné době. Viz ustanovení §§ 488b odst. 4 a 488d ObchZ.

168 Tu stanoví současný ObchZ v ustanovení § 488b odst. 3.

169 Ustanovení § 2351 NOZ.

170 Ustanovení § 2352 odst. 1 NOZ.

171 Ustanovení § 488e odst. 3 ObchZ.

Nabytí pohledávek pachtýřem se řídí ustanoveními o postoupení pohledávek, tedy §§ 1879 až 1887 NOZ.¹⁷² Propachtovatel je povinen oznámit bez zbytečného odkladu svým věřitelům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř nabyl, že závod propachtoval.¹⁷³

Pokud smluvní strany pořídí o předání závodu zápis, uvedou v něm výčet všeho, co závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož i toho, co chybí, přestože to jinak podle smlouvy nebo účetních záznamů závod spoluvytváří. Nejpozději v zápisu upozorní propachtovatel pachtýře na vady závodu, o nichž ví nebo o kterých vědět měl a mohl. Jestliže se v zápisu neuvede věc náležející k závodu, nabývá k ní pachtýř přesto poživací právo společně s poživacím právem k závodu. Nebyl-li v zápisu uveden dluh, dochází k jeho nabytí pachtýřem, pouze pokud musel jeho existenci rozumně předpokládat.¹⁷⁴

Jestliže se pachtěm zhorší dobytnost pohledávky, má věřitel propachtovatele, který s pachtěm nesouhlasil, právo domáhat se, aby soud rozhodl, že je pacht vůči němu neúčinný. Právo dovolat se této neúčinnosti však zaniká, neuplatní-li ho věřitel do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy.¹⁷⁵ NOZ je tak vůči věřitelům na první pohled o něco přísnější než současný ObchZ, který znal pouze tříměsíční lhůtu k možnosti domáhat se předčasné splatnosti¹⁷⁶, nikoliv subjektivní lhůtu jednoměsíční. Existuje zde navíc riziko dostatečného nezveřejnění pachtu, jedná-li se o pacht stran nezapisovaných do veřejných rejstříků. V tomto ohledu jsou však nejen věřitelé, ale i veškeré třetí osoby chráněny ustanovením § 2356 NOZ, podle kterého v případě, že strany neprokáží, že vznik či zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné teprve ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno.¹⁷⁷ Povinnost zveřejnit určitý údaj je přitom zásadně splněna jeho zveřejněním v Obchodním věstníku.¹⁷⁸

172 Ustanovení 2352 odst. 1 NOZ.

173 Ustanovení § 2352 odst. 2 NOZ.

174 Ustanovení § 2353 NOZ.

175 Ustanovení § 2354 NOZ.

176 Ustanovení § 488e odst. 3 ObchZ.

177 Ustanovení § 2356 NOZ.

178 Ustanovení § 3018 NOZ.

” Vypovídaná strana má právo do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti ní námitky. Ty vyžadují písemnou formu. Nejsou-li námitky vneseny včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Případ zániku pachtu je upraven obdobným způsobem jako jeho vznik. Dnem, kterým pacht zaniká, přechází na propachtovatele pohledávky a dluhy, které k závodu náleží. Propachtovatel však z dluhů nabyde pouze ty, o jejichž existenci věděl nebo je musel alespoň rozumně předpokládat. Pokud věřitel neudělil souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho splnění.¹⁷⁹ Odlišné od přechodu dluhů a pohledávek při vzniku pachtu je tak zejména ručení pachtýře za případné dluhy. Nabytí pohledávek propachtovatelem se opět řídí ustanoveními o postoupení pohledávek s tím, že pachtýř je povinen svým dlužníkům a věřitelům oznámit bez zbytečného odkladu, že pacht zaniknul.¹⁸⁰

16. ZÁVĚR

Právní úprava smlouvy o nájmu projde s účinností NOZ zásadními změnami, které nespočívají pouze v dílčích úpravách některých práv či povinností nájemce a pronajímatele, ale změnou koncepční, která z klasické nájemní smlouvy vydělila smlouvu pachtovní, u níž se sice v určitých případech použijí ustanovení o nájmu, ale jedná se o samostatný smluvní typ, který má i svá zvláštní ustanovení pro některé typy pachtu.

Možnost zápisu nájemního práva (stejně tak i pachtu) do veřejných seznamů, z nichž nejčastější bude pravděpodobně katastr nemovitostí, přivádí tento závazkový vztah do skupiny tzv. věcných práv s účinky vůči jakékoli, byť i nezúčastněné osobě. Tento závěr potvrzuje mimo jiné i výslovné oprávnění nájemce bránit předmět nájmu před jakýmkoli jeho rušitelem.

Významné je rovněž zrušení ZoNNB a jeho nahrazení zvláštními ustanoveními o nájmu prostor sloužících podnikání, které ponechává například nájem garáže pro běžné parkování automobilu obecné právní úpravě nájmu, nikoliv zvláštním ustanovením o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Samostatnou kapitolou je pak nájem domu a bytu, který však s ohledem na svůj rozsah bude předmětem některého z dalších vydání této publikace.



Gabriel Achour

Tel.: +420 270 006 111

Email:

gabriel.achour@achourpartners.com