

Připravovaný civilní kodex převezme většinu konstrukcí stávající právní úpravy nájmu. Stejně jako stávající, tak i připravovaná úprava zachovává systém, kdy na obecná ustanovení o nájmu, resp. o nájemní smlouvě, navazuje speciální úprava podle obvyklých potřeb a běžných přístupů. Součástí občanského zákoníku tak má být speciální úprava nájmu obydlí, nájmu místností a prostorů nesloužících k bydlení, podnikatelský pronájem či nájem dopravního prostředku. Dle připravované úpravy bude možné pronajmout i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li při uzavření nájemní smlouvy možné ji dostatečně přesně určit. Možnost pronajmout věc budoucí byla dosud předmětem teoretických a zčásti i praktických pochybností. Výslovná úprava spolu se stanovením adekvátní podmínky by měla pochyby odstranit.

Novinkou oproti současné úpravě by mělo být i rozlišování mezi nájmem a pachtem. Obdobnou úpravu bychom hledali naposledy v občanském zákoníku z roku 1950. Na rozdíl od nájmu, v němž má nájemce právo užívat věc anebo ji prostě jen u sebe mít, předpokládá se v případě pachtu, že pachtýř bude vlastním přičiněním, vlastní prací nebo jinou svou aktivitou nejen věc užívat, ale ji obhospodařovat tak, aby měla plody, aby z ní vzházel užitek, a tento užitek si podle pravidel řádného hospodaření bude přivlastňovat. Požíváním věci se rozumí užívání věci spojené s právem brát z věci plody a užítky a nabývat k nim vlastnické právo. Předmětem pachtu může být jen věc plodivá. Obecná úprava hodlá sledovat konstrukci nájemní smlouvy a pro pacht stanoví v rámci této obecné úpravy jednotlivá speciální ustanovení, odchylky (odlišná úprava musí být u nájmu a u pachtu pokud jde o nesení nákladů na věc, o placení úhrady, o nárok na slevu z úhrad, o zánik závazku a povinnosti stran z toho plynoucí apod.).