

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Nájemní smlouva

Diplomová práce

Karel Majer

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, prosinec 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem v ní vyznačil všechny prameny, z nichž jsem čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 4. 12. 2009

Karel Majer

Obsah

1	Úvod.....	4
2	Historický vývoj	5
2.1	Římské právo	5
2.2	Všeobecný občanský zákoník z r. 1811	6
2.3	Občanský zákoník z r. 1950.....	10
2.4	Občanský zákoník z r. 1964.....	12
3	Současná úprava	15
3.1	Právní předpisy upravující nájem	15
3.2	Vymezení nájemní smlouvy	16
3.3	Vznik nájmu.....	18
3.4	Strany nájemní smlouvy	20
3.5	Práva a povinnosti stran.....	21
3.5.1	Povinnosti pronajímatele	21
3.5.2	Práva pronajímatele	23
3.5.3	Povinnosti nájemce	25
3.5.4	Práva nájemce	26
3.6	Nájemné	28
3.6.1	Výše a splatnost nájemného.....	29
3.6.2	Zajištění nájemného	31
3.6.3	Neplacení a sleva z nájemného	33
3.7	Podnájem	35
3.8	Skončení nájmu.....	36
3.8.1	Uplynutí doby	37
3.8.2	Dohoda.....	38
3.8.3	Výpověď	38
3.8.4	Odstoupení od smlouvy	39
3.8.5	Zničení pronajaté věci.....	41
3.9	Zvláštní úpravy nájmu	43
3.9.1	Nájem bytu.....	44
3.9.2	Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení... ..	50
3.9.3	Nájem nebytových prostor.....	51
3.9.4	Podnikatelský nájem věcí movitých	53
4	Návrh nového občanského zákoníku	55
5	Závěr	58
	Seznam zkratk	60
	Seznam použité literatury	61
	Seznam soudních rozhodnutí	62
	Resumé (Summary)	63
	Klíčová slova	64

1 Úvod

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma „Nájemní smlouva“. Tato práce si klade za cíl nastínit současnou problematiku nájmu, zejména jeho obecnou úpravu, s přihlédnutím k historickému vývoji, judikatuře českých soudů i návrhu nového občanského zákoníku.

Nájemní smlouva patří u nás mezi nejčastěji uzavírané smluvní typy a je pravděpodobně v současnosti nejčastějším právní důvodem užívání cizí věci. Každý z nás se do postavení nájemce nebo pronajímatele za svůj život určitě několikrát dostane a ani si to nemusí vždy uvědomit. Vždyť to, čemu se v laickém jazyce běžně říká půjčení je v právním slova smyslu nájmem. Autopůjčovny „nepůjčují“ auta nebo půjčovny šatů obleky, to by je musely poskytovat zadarmo podle smlouvy o výpůjčce. Jakmile je ale „půjčují“ za peníze, tak je vlastně pronajímají, čili se jedná o nájemní smlouvu. Proto by každý měl být dobře seznámen jak s právy, tak i povinnostmi, které pro něj vyplývají ze vztahu, který je založen nájemní smlouvou.

Svou práci jsem pro lepší přehlednost rozdělil na několik částí. Nejprve se budu věnovat historickému vývoji nájemní smlouvy v římském právu a dalšímu rozvoji této problematiky v občanskoprávních kodexech platných na území naší republiky, konkrétně v rakouském Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811 a československých občanských zákonících z let 1950 a 1964.

Hlavním těžištěm této práce by měla být současná obecná úprava nájemní smlouvy, jak je zakotvena v ustanoveních § 663 až 684 občanského zákoníku. Zde se zaměřím zejména na výklad základních pojmů, vznik a zánik nájmu a práva a povinnosti jednotlivých stran.

Dále se ve stručnosti zmíním o jednotlivých zvláštních úpravách nájmu, tedy nájmu bytu, nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, nájmu nebytových prostor a podnikatelském nájmu věcíh movitých. Na závěr se budu zabývat vládním návrhem nového občanského zákoníku, jehož hlavním autorem je profesor Eliáš.

Text práce vychází z právního stavu platnému ke dni 1. 12. 2009.

2 Historický vývoj

Tato část nemá sloužit jako pouhý exkurz do minulosti, nýbrž má v mnoha ohledech naznačit základy a pomoci lépe pochopit souvislosti, které se vztahují k problematice nájemní smlouvy. Moderní právo totiž mnohdy pouze rozvíjí instituty a právní konstrukce, které mají své kořeny v minulosti.

2.1 Římské právo

Historie institutu nájemní smlouvy začíná ve starověkém Římě, jehož právo je považováno za kolébkou evropského systému práva, především práva soukromého.

Nájemní smlouva patřila v římském právu mezi smlouvy konsensuální, k jejímu vzniku tedy stačila shodná vůle stran a smlouva byla hotova. Aby byla smlouva perfektní nebylo tedy třeba předání věci, jako tomu je u smluv reálných.

K dnešnímu pojetí nájmu odpovídá římský institut *locatio conductio rei*, který zahrnuje nájem a pacht. Samotné *locatio conductio* byl pojem širší a zahrnoval ještě *locatio conductio operarum*, což je v podstatě smlouva pracovní, a *locatio conductio operaris*, který odpovídá dnešní smlouvě o dílo.

Locatio conductio rei byla smlouva, při které jedna strana (pronajímatel, propachtovatel, *locator*) postupovala druhé straně (nájemce, pachtýř, *conductor*) do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji druhá strana užívala (nájem) anebo užívala a požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu.¹

Ze smlouvy vyplývaly stranám vzájemná práva a povinnosti, které se daly vynutit dvěma žalobami. *Actio conducti* byla žaloba nájemce proti pronajímateli, *actio locati* sloužila naopak pronajímateli.

Základní povinností pronajímatele bylo převést věc do detence nájemce. Musel mu zaručit, že nebude věci zbaven a ani nebude rušen v jejím užívání, jinak měl pronajímatel povinnost zakročit a zjednat pořádek. Nájemce sám žádnou ochranu vůči rušiteli neměl, jeho oprávnění bylo pouze relativní, účinné pouze vůči pronajímateli. Mezi další povinnosti pronajímatele patřilo udržování věci v dobrém stavu a placení veřejných dávek. Učinil-li nájemce na věci užitečné náklady, musel je pronajímatel uhradit.

¹ Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M. Římské právo, Praha: C. H. Beck, 1995, str. 253

Hlavní povinností nájemce bylo platit pevně stanovené nájemné, a to i tehdy nemohl-li věc užívat pro překážky na své straně. Najatou věc mohl užívat pouze dohodnutým způsobem, pokud užíval věc nedovoleným způsobem, ručil při poškození věci i za náhodu, jinak jen za nedbalost. Pokud nebylo ujednáno jinak, mohl poskytnout věc k užívání další osobě do podnájmu.

Nájemní smlouva mohla skončit uplynutím sjednané doby nebo odstoupením od smlouvy.² Pronajímatel mohl odstoupit v důsledku neplacení nájemného nájemcem. Nájemce měl právo odstoupit v případě, že věc měla vady, které bránily jejímu běžnému užívání. Po skončení nájmu byl nájemce povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji přebral s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Používaly se i dvě zvláštní modalities smlouvy. *Locatio conductio irregularis* byla smlouva, podle které měl nájemce možnost po skončení užívání věc buď vrátit, anebo si věc ponechat a zaplatit sjednanou cenu. *Relocatio tacita* znamenalo mlčky obnovený nájem. Pokračovaly-li tedy strany ve smlouvě i poté, co skončila doba nájmu, mělo se za to, že spolu uzavřely smlouvu novou.

Římská úprava tedy položila základy k dnešní úpravě nájemních vztahů a vymezila jejich pojmové znaky, tedy přenechání individuálně určené věci k užívání po stanovenou dobu a za sjednanou úplatu. V období středověku bohužel došlo k úpadku proti propracovanému právu římskému. Postupně je ale úpadek vyrovnán a právo se opět vyvíjí kupředu.³

2.2 Všeobecný občanský zákoník z r. 1811

Obecný občanský zákoník (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*)⁴ byl prvním občanským zákoníkem platným na území našeho státu. Jeho vydání předcházely legislativní snahy již za vlády Marie Terezie. Jejich výsledkem byl *Kodex Teresiaunus universalis*, který se ale nestal závazným. Legislativní práce pokračovaly za vlády Josefa II., kdy se podařilo sestavit první díl občanského zákoníku. Zákoník byl přijat až za vlády Františka I. v roce 1811 a byl vyhlášen patentem č. 946 pod názvem *Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné*. Po osamostatnění

² Heyrovský, L.: *Dějiny a systém soukromého práva římského*, 4. vydání, Praha: Otto, 1910, str. 722

³ Salač, J.,: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2003, str. 10

⁴ dále jen ABGB

Československé republiky byl ABGB přejet do našeho právního řádu normou č. 11/1918 Sb. z. a n. (tzv. recepční norma). Platil ovšem jen na území Čech, Moravy a Slezska; na Slovensku platilo právo uherské. Tento právní dualismus byl odstraněn až vydáním občanského zákoníku z r. 1950.

ABGB věnuje institutu nájmu značný prostor ve druhém oddílu (o osobních právech k věcem), hlavě dvacáté páté (o nájemních a pachtovních smlouvách a o smlouvách o dědický úrok), v ust. § 1090 a násl. Ustanovení měla povahu dispozitivní, čili strany si mohly mezi sebou ujednat jinak.

Zákoník vymezoval smlouvu takto: „*Usnesení, kterým se někomu věc nezužitelná do jistého času a za určitou cenu k užívání dá, slove smlouva o nájem vůbec.*“⁵ Smlouvou nájemní v širším smyslu tak zákoník rozuměl smlouvu, kterou někdo nabývá právo užívat nespotebitelnou věc na určitou dobu za určitou úplatu.

Zákoník rozlišoval mezi nájmem v užším smyslu a pachtem⁶ v § 1091 takto: „*Může-li kdo věci pronajaté užívati, aniž má zapotřebí dále je vzdělávati, slove usnesení o to smlouva o nájem zvláště; může-li jí však užívati jen pilností a přičiněním, slove smlouva o pacht.*“ Nájmem se tedy rozuměla smlouva, kdy někdo jen užívá věc za úplatu na čas. Obdrží-li někdo právo brát i požitky z věci a tyto požitky vlastní činností získávat, jedná se o pacht. Jestliže byla smlouva sjednaná tak, že některé věci nájemce užíval a z některých bral i požitky, rozhodovala o povaze smlouvy věc hlavní (např. dům se zahradou).

Smlouva byla uzavřena okamžikem, kdy se obě strany shodly na podstatných náležitostech – předmětu nájmu a ceně. Byla to tedy smlouva konsensuální. Pro smlouvu nebyla předepsána žádná zvláštní forma. Odlišností od současné úpravy je, že smlouva mohla být sjednána buď jako prostá obligace, anebo jako věcné právo, pokud byla smlouva zapsána do veřejných knih. Toto právo pak musel strpět i pozdější nabyvatel věci po zbytek smluvené doby.

Pronajímatel byl povinen odevzdat věc nájemci ve stavu způsobilém k užívání a po dobu nájmu ji v tomto stavu udržovat. Potřebu případných oprav byl nájemce povinen bez průtahů oznámit pronajímateli, který byl povinen opravy provést na svůj

⁵ Schelleová, I., Schelle, K.: Civilní kodexy 1811-1950-1964, Brno: Doplněk, 1993, str. 225

⁶ Rouček, F., Sedláček J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 5., Praha: Linhart, 1937, str. 7

náklad. Na rozdíl od současné úpravy bylo výslovně stanoveno, že pronajímatel nesmí nájemce rušit při výkonu jeho práva.

Nájemce byl oprávněn věc po dohodnutou dobu užívat smluveným, popřípadě obvyklým způsobem, a mohl ji i dát do podnájmu, pokud to smlouva výslovně nezakazovala. Jestliže se bez zavinění nájemce stala věc neupotřebitelnou, nemusel nájemce po tuto dobu platit nájemné. Vynaložil-li nájemce na věc náklady, které měl nést pronajímatel, měl nárok na jejich náhradu stejně jako jednatel bez příkazu. Měl tedy nárok na náhradu nutných a účelně vynaložených nákladů. Tato práva musel uplatnit v šestiměsíční prekluzivní lhůtě, která běžela od vrácení najaté věci.

Nejdůležitější povinností nájemce (pachtýře) bylo placení nájemného (pachtovného). Platilo se obvykle v penězích, ale strany se mohly dohodnout i na jiném způsobu úhrady. Výše nájemného se stanovila dohodou smluvních stran, ale stačilo, aby bylo smlouveno nájemné v místě obvyklé. Nesjednali-li si strany jinak, odvíjela se splatnost nájemného podle délky doby nájmu. Jestliže byl nájem sjednán alespoň na rok, platil se nájem pololetně, při kratších nájmech se platilo po vypršení smlouvy.

K zajištění nájemného měl pronajímatel nemovité věci zástavní právo k zařízením a svrškům, které byly vneseny a náležely nájemci nebo členům jeho rodiny, kteří s ním žili ve společné domácnosti. Zástavní právo zaniklo v okamžiku, kdy se věci odstranily dříve, než byly popsány, pokud se tak nestalo ze soudního nařízení a neohlásil-li pronájemce své právo u soudu do tří dnů po výkonu. V případě stěhování nájemce bez zaplacení nebo zajištění nájemného mohl pronajímatel zadržet věc na vlastní nebezpečí, musel však do tří dnů požádat o vzájemné popsání nebo věc vydat.

Co se týče břemen (např. daně, poplatky), nesl je všechny v případě nájmu pronajímatel. V případě pachtu se pak rozlišoval pacht rozpočtový a úhrnkový. Při rozpočtovém hradil pachtýř ta břemena, o které bylo pachtovné sníženo, při úhrnkovém nesl pachtýř všechna břemena kromě hypotekárních, které nesl propachtovatel.⁷

Po uplynutí doby nájmu byl nájemce povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal. Této povinnosti se nemohl zprostit ani námitkou kompenzace, ani tím, že byl dříve vlastníkem věci. Nájemce odpovídal za zničení nebo poškození věci s výjimkou náhody. Pronajímatel se mohl domáhat náhrady škody do jednoho roku, jinak jeho právo zaniklo.

⁷ Rouček, F., Sedláček J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 5., Praha: Linhart, 1937, str. 55

Důvody zrušení nájmu byly vymezeny taxativně a náležela mezi ně zkáza věci, uplynutí doby, výpověď, odstoupení od smlouvy a zcizení věci.⁸

Pokud zanikla věc, jež byla předmětem nájmu, zrušuje se nájem. Zavinila-li zánik některá ze stran, měla druhá strana právo na náhradu škody. Jestliže dojde k zániku náhodou, nenese odpovědnost žádná ze stran.

Dalším důvodem zrušení nájmu bylo uplynutí doby, na kterou byla smlouva sjednána. Za určitých podmínek se ale smlouva mohla obnovit buď výslovně nebo mlčky. Byla-li ve smlouvě sjednána předchozí výpověď, obnovuje se smlouva mlčky tím, že se výpověď nepodá. Nebyla-li výpověď ujednána, obnovuje se smlouva za podmínek, že nájemce po uplynutí nájemní doby upotřebuje nebo užívá věc nadále a pronajímatel to strpí. V takových případech se nájemní smlouva obnovuje za stejných podmínek, za jakých byla sjednána.

Smlouva dále zanikala výpovědí, byla-li uzavřena na dobu neurčitou a rozhodla-li se jedna strana vztah ukončit. O podmínkách výpovědi rozhodovala v první řadě úmluva stran. Nebylo-li sjednáno ohledně způsobu, kdy a jak se může smlouva vypovědět, rozhodovaly místní nařízení nebo obyčeje. Až jako třetí platila ustanovení zákoníku, který stanovil výpovědní dobu u pachtu šest měsíců předem, u věcí nemovitých pronajatých na dobu delší než rok, alespoň tři měsíce, u kratších nájmu alespoň čtrnáct dnů předem, a konečně u věcí movitých alespoň 24 hodin. V případě smrti některé ze stran se nájem neruší, ale pokud šlo o nájem bytu, mohl v zákonné lhůtě bez ohledu k smluvené výpovědní době smlouvu vypovědět jak dědic zemřelého, tak pronajímatel.

V jistých výjimečných případech zákon dovoloval, aby jedna stran i proti vůli druhé od smlouvy odstoupila, a to ihned bez výpovědi a bez ohledu na smluvenou dobu. Pronajímatel byl oprávněn od smlouvy odstoupit, když nájemce užíval věc způsobem značně škodlivým, nájemce i přes upomenutí neplatil nájem nebo pronajatá budova zanikla a musela se znovu postavit. Nájemce pak mohl od smlouvy odstoupit, když věc měla takové vady, pro které ji nebylo možno řádně užívat, značná část věci se stala nájemníkovi na delší dobu nepotřebnou nebo pronajímatel neudržoval věc ve stavu způsobilém k užívání.

⁸ Rouček, F., Sedláček J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 5., Praha: Linhart, 1937, str. 95an.

Posledním důvodem zániku nájemní smlouvy bylo zcizení věci. Když vlastník pronajatou věc zcizil a odevzdal někomu jinému, byl nájemce povinen po řádné výpovědi ustoupit novému držiteli, nešlo-li o nájem zapsaný do veřejných knih. Museli nájemce ustoupit, tak měl proti původnímu vlastníku právo na náhradu škody a ušlý zisk.

Všeobecný občanský zákoník byl patrně nejvýznamnější kodex platný na našem území. Vedle francouzského a německého patřil ve své době k stěžejním evropským civilním zákoníkům. I z naší dnešní právní úpravy nájemní smlouvy je patrná určitá inspirace tímto kodexem. Jeho kvalitu potvrzuje i doba jeho platnosti, s drobnými změnami u nás platil až do r. 1950, v Rakousku dokonce v novelizované podobě platí dodnes.⁹ Za první republiky sice existovaly snahy o novou kodifikaci občanského práva a jeho sjednocení pro celé území tehdejšího Československa, ale jejich výsledkem byl jen návrh nového občanského zákoníku z r. 1937. Následný politický vývoj ale neumožnil přijetí tohoto návrhu.

2.3 Občanský zákoník z r. 1950

Změna politické situace, která nastala v Československu po únoru roku 1948, se zanedlouho projevila i v právu. Nová komunistická vláda vyhlásila tzv. právní dvouletku, která vedla k nové kodifikaci většiny právních odvětví, tedy i práva občanského. Tak byl přijat pod číslem 141/1950 nový občanský zákoník (účinný od 1. 1. 1951), který platil již na celém území Československa. Snahou bylo přiblížit právní řád novým společenským a ekonomickým poměrům a přiblížit jej sovětskému právu. Právní úprava byla podstatně zjednodušována, aby právo bylo přístupnější široké veřejnosti.

Nájemní smlouva byla v občanském zákoníku upravena v části čtvrté, hlavě dvacáté v ust. § 387 až 409. Smlouva byla v zákoníku vymezena takto: „*Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel nájemci věc, aby ji dočasně užíval anebo z ní bral užítky*“.¹⁰ Tedy v podstatě stejně jako v současné právní úpravě. Zákoník již

⁹ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2003, str. 10

¹⁰ Schelleová, I., Schelle, K.: Civilní kodexy 1811-1950-1964, Brno: Doplněk, 1993, str. 354

nerozlišoval mezi smlouvou nájemní a pachtovní, jak to dělal ABGB.¹¹ Předmětem nájmu mohla být věc nemovitá i movitá, i věc spotřebovatelná, pokud byla užívána takovým způsobem, který umožňoval její vrácení po skončení nájmu.

Pronajímatel byl povinen odevzdat věc nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Nájemce byl oprávněn užívat věc smlouveným způsobem (případně podle povahy a určení věci) a nést náklady na drobné opravy a obyčejné náklady spojené s užíváním věci. Dále měl nájemce ohlašovací povinnost ohledně oprav, jež měl provést pronajímatel, při jejím nesplnění odpovídal nájemce za škodu. Nestanovila-li smlouva jinak, byl nájemce oprávněn dát najatou věc do podnájmu. Pokud však byl podnájem smlouvou vyloučen, měl pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

Nájemné se podle zákoníku platilo měsíčně dopředu, u pozemků pololetně dozadu 1. dubna a 1. října. Strany si ale mohly sjednat něco jiného nebo jinou úpravu stanovily zvláštní právní předpisy. Povinnosti platit nájemné byl nájemce zproštěn, jestliže pro vady věci, které nezavinil, nemohl pronajatou věc užívat. Pokud nájemce mohl užívat věc pouze omezeně, měl nárok na poměrnou slevu z nájemného. Prominutí placení nebo slevy se mohl domáhat jen tehdy, jestliže bez zbytečného odkladu oznámil pronajímateli událost, která zakládala jeho nárok.

Pokud nájemce nebyl schopen nájemné platit, měl pronajímatel nemovitosti k zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které byly na pronajaté věci a náležely nájemci nebo členům jeho rodiny, kteří s ním žili ve společné domácnosti.

Nájem zanikal zničením pronajaté věci, uplynutím doby, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.

Uplynutím doby zanikal nájem tehdy, jednalo-li se o smlouvu na dobu určitou. Pokud nájemce řádně plnil závazky ze smlouvy, měl právo na přednostní uzavření nové nájemní smlouvy s výjimkou případů, kdy se novým nájemcem měla stát osoba pronajímateli blízká nebo socialistická právnická osoba. Užíval-li nájemce věc po skončení nájmu, mohl na něj pronajímatel do 15 dní od skončení nájmu podat žalobu u soudu, jinak se nájemní smlouva obnovovala za stejných podmínek, za kterých byla sjednána. Nájem na dobu delší než rok se obnovoval na rok, nájem kratší se obnovil na tuto kratší dobu.

¹¹ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 1991

Pokud byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou, mohla skončit výpovědí. U nájmu lesních a zemědělských pozemků činila výpovědní lhůta půl roku a dávala se k 1. říjnu, u ostatních nemovitostí se smlouva vypovídala čtvrtletně a podávala se nejpozději 15. den prvního měsíce kalendářního čtvrtletí. Nájem věcí movitých se vypovídal kdykoli měsíc dopředu.

Právo odstoupit od smlouvy měly obě strany. Pronajímatel v případě, že nájemce užíval věc takovým způsobem, že na ní může vzniknout značná škoda či nájemce nezaplatil dlužné nájemné do splatnosti dalšího nájemného. Nájemce mohl odstoupit, když pronajatá věc byla odevzdána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo se stala neupotřebitelnou.

Po skončení nájmu byl nájemce povinen věc vrátit v stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za poškození věci kromě náhody odpovídal. Náhrady škody se mohl pronajímatel domáhat v šestiměsíční prekluzivní lhůtě od vrácení věci.

Zákoník neobsahoval úpravu chráněného nájmu, kterým se rozuměl nájem bytu a obytných místností. Tato úprava byla obsažena v občanském soudním řádu (zákon č. 142/1950 Sb.) v ustanoveních o věcech nájemních. Nájem mohl skončit buď dohodou, nebo musel mít pronajímatel přivolení soudu k podání výpovědi.¹² V případě smrti nájemníka přecházel nájem na příbuzné osoby, které s ním v době smrti obývaly společnou domácnost a neměly vlastní byt.

Občanský zákoník z r. 1950 měl sloužit pouze pro přechodné období do vybudování socialismu. Koncem padesátých let se začalo uvažovat o nové kodifikaci občanského práva, která by lépe vystihovala zakořenění socialismu ve společnosti.

2.4 Občanský zákoník z r. 1964

Při nové kodifikaci občanského práva bylo zřetelným cílem rozbít ucelený systém soukromého práva, potlačit smluvní volnost účastníků občanskoprávních vztahů kogentními ustanoveními a upravit kasuisticky jednání subjektů do podrobností a detailů. Některé tradiční instituty soukromého práva nový zákoník zcela vypustil s odůvodněním, že už jich v socialistické společnosti není potřeba (např. úpravu

¹² Salač, J.,: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2003, str. 31

sousedských práv, věcná břemena, vydžení, ale i nájem). Některé z nich se pak do občanského práva zase vrátily vydáním zákona č. 131/1982 Sb., poslední významné novely z období totality.

Pojem nájemní smlouvy byl tedy zákoníkem odstraněn. Byl nahrazen novým institutem osobního užívání. Právo osobního užívání však bylo koncipováno odlišně od nájmu, např. právo osobního užívání bytu či pozemků bylo spojeno s časovou neomezeností a úplata za užívání byla obvyklou, nikoli však nezbytnou náležitostí osobního užívání.¹³ Osobní užívání bylo založeno na teorii, že občan jakožto nositel samostatného užívacího práva, realizuje užitnou hodnotu věci a tímto uspokojuje své hmotné potřeby.

Pojem osobní užívání bylo možno chápat jako vztah mezi občanem a socialistickou organizací, na jehož základě občan užíval byt, jiné obytné místnosti, místnosti nesloužící k bydlení nebo pozemek. Charakteristickým rysem osobního užívání byla jeho časová neomezenost. U osobního užívání pozemků právo přecházelo na dědice uživatele, u ostatních druhů užívání na osoby uvedené v zákoně. Vládnoucí režim si tímto institutem zajistil zachování nemovitostí v socialistickém vlastnictví i veškeré rozhodovací pravomoci ohledně nakládání s nimi.

S nástupem demokratického zřízení a tržního hospodářství po pádu totalitního režimu v listopadu 1989 se stal občanský zákoník i přes novelu z r. 1982, pro další období nepoužitelný. Z časových důvodů se nakonec nepřikročilo k vypracování zcela nového občanského zákoníku, ale bylo rozhodnuto vypracovat dočasnou zásadní novelu, která by zákoník oprostila od starých ideologických aspektů, odstranila hlavní systémové a obsahové deformace právní úpravy a obnovila soukromoprávní metodu úpravy osobních a majetkových vztahů.

Stalo se tak zákonem č. 509/1991 Sb. účinným od 1. 1. 1992. Díky této rozsáhlé novelizaci se znovu dostal do našeho právního řádu pojem nájem a byl odstraněn institut osobního užívání. Podle přechodných ustanovení se pak osobní užívání bytu mění na nájem bytu, osobní užívání jiných obytných místností na nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení a osobní užívání místností nesloužících k bydlení na nájem nebytových prostor. Osobní užívání pozemků se naopak transformovalo na vlastnictví fyzické osoby. Ačkoli byla uvedena novela brána

¹³ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 1991

spíše jako řešení provizorní a dočasné, nebyl dosud nový občanskoprávní kodex přijat a novelizovaný občanský zákoník z r. 1964 tak zůstává stále v platnosti.

3 Současná úprava

3.1 Právní předpisy upravující nájem

Obecná úprava nájmu je obsažena v ust. § 663 až 684 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.¹⁴ Vedle obecné úpravy existuje i úprava zvláštní, kterou nalezneme jak v OZ, tak ve zvláštních zákonech. Pokud zvláštní úprava neobsahuje speciální ustanovení, užije se úprava obecná.

Ze zvláštních případů nájmu je v OZ upraven v ust. § 685 až 716 nájem bytu, v ust. § 717 až 718 nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, v ust. § 719 podnájem bytu, v ust. § 720 je obsažen pouze odkaz na zvláštní zákon (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor)¹⁵ a v § 721 až 723 podnikatelský nájem věci movitých. Pro úplnost je třeba uvést i ustanovení ust. § 52 až 56 a § ust. 58 až 65 OZ, kde je v rámci ochrany spotřebitele zakotven zvláštní právní režim pro smlouvy o užívání budov nebo jejich částí na časový úsek.

Provádějící a související předpisy k úpravě nájmu tvoří zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.¹⁶

Ze zvláštních zákonů je dále třeba uvést také zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.¹⁷ Zde je upravena v § 488b až 488i smlouva o nájmu podniku a v § 630 až 637 smlouva o nájmu dopravního prostředku. Některé aspekty nájmu upravuje dále zákon č. 229/1991 Sb., o půdě, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, a další.

¹⁴ dále jen OZ

¹⁵ dále jen NájNebyt

¹⁶ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, 4. vydání, Praha: ASPI, 2006, str. 240

¹⁷ dále jen ObchZ

3.2 Vymezení nájemní smlouvy

Občanský zákoník vymezuje obecně nájemní smlouvu v ust. § 663 takto: „*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*“ Z tohoto ustanovení lze dovodit čtyři pojmové znaky nájemní smlouvy, kterými jsou přenechání práva užívání nebo braní užitků z věci, věc individuálně určená, dočasnost a úplatnost nájmu. Pokud tyto znaky nebudou naplněny, nebude se jednat o nájemní smlouvu. Potom bude třeba podle vůle stran posoudit, zda se nejedná o jiný smluvní typ, například smlouvu o výpůjčce, která se liší svou bezúplatností, smlouvu o půjčce, jejímž předmětem je věc určená druhově, nebo smlouvu kupní, při které dochází k převodu vlastnického práva, popřípadě či nejde o smlouvu inominátní podle ust. § 51 OZ.

Prvním pojmovým znakem je tedy převedení práva užívání či braní užitků z věci. Toto lze charakterizovat jako účel nájmu. Aby nájemce mohl svá práva realizovat, musí mít předmět nájmu v detenci. Ne nutně však vzejde právo užívání (a požívání) z předání věci nájemci pronajímatelem. „*Lze připustit vznik nájmu a platné uzavření nájemní smlouvy i tam, kde věc opatří právě nájemce.*“¹⁸ Nájemní smlouva v současnosti v sobě zahrnuje i smlouvu pachtovní. Jestli v konkrétním případě bude nájemce oprávněn věc užívat či z ní brát i užitky, bude vyplývat ze znění smlouvy, a nebude-li to výslovně ujednáno, pak z povahy věci, která bude předmětem nájmu, tedy bude-li věc přinášet užitky, pak je bude nájemce oprávněn brát.

Předmětem nájmu může být věc v právním slova smyslu¹⁹, případně byt či nebytový prostor (ust. § 118 odst. 2 ve spojení s ust. § 685 a § 720 OZ). Předmětem nájmu tedy nemůže být lidský jedinec, lidská práce nebo právo. Někteří autoři však nájem práva připouštějí. „*Nájem práva nelze vyloučit, ale vzhledem k tomu, že užíváním by neměl být předmět nájmu spotřebován, může se jednat pouze o právo umožňující trvalý nebo opakující se výkon.*“²⁰

¹⁸ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 1991

¹⁹ „*Věci v právním smyslu může být i pozemek, který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen dostatečně určitě a srozumitelně.*“ (NS sp. zn. 30 Cdo 3109/2005)

²⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1877

Vždy se musí jednat o věc určenou individuálně, neboť po skončení nájmu je nájemce povinen podle ust. § 682 OZ tuto pronajatou věc vrátit. Zpravidla půjde o věc nespoteřovatelnou, ale je možné, aby předmětem nájmu byla i věc spoteřovatelná, pokud ovšem nedojde k jejímu spoteřování během nájmu. Předmětem nájmu by tak mohlo být například ovoce určené na výstavu, nikoli ovšem na konzumaci. Pronajmout lze věc movitou i nemovitou, věc hromadnou²¹, celou věc nebo pouze její část. Sporná je otázka, zda lze pronajmout ideální spoluvlastnický podíl na věci. Je zřejmé, že ideální spoluvlastnický podíl lze jen těžko fyzicky užívat, ale lze připustit braní požitků příslušejících podle spoluvlastnického podílu. „*Bude-li předmětem nájmu věc s příslušenstvím, je zřejmé, že s odkazem na § 121 OZ bude nájemcovo právo vztaženo na toto příslušenství.*“²² V judikatuře se také objevilo stanovisko, že předmět nájmu musí existovat v době uzavření nájemní smlouvy.²³ Tento názor nepovažuji za správný. Myslím si, že je možné pronajmout i věc, která vznikne v budoucnu, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva je pojmově smlouvou úplatnou. Za užívání věci poskytuje nájemce pronajímateli určité plnění – nájemné. To může mít charakter peněžité, což je obvyklý způsob, nebo naturální. Naturální plnění může být věcné, popřípadě se může jednat o chování nájemce. Nájemné zpravidla spočívá v opakujícím se plnění, není ale vyloučeno ani plnění jednorázové.

Nájem je pojmově také dočasný. Uživací právo se poskytuje nikoli na trvalo. Nájemce tedy užívá věc s vědomím, že ji bude muset pronajímateli vrátit. Dočasnost může být vyjádřena určitou dobou nájmu či nájmem sjednaným na dobu neurčitou, který je ale možné skončit výpovědí. Podle obecné úpravy platí, že není-li sjednáno jinak, jde o nájem na dobu neurčitou. Určitá doba pak může být stanovena konkrétním uvedením času, účelem nájmu, určitou událostí či jiným způsobem. O nájem na dobu určitou jde tehdy, jestli v době uzavření smlouvy je doba nájmu určitelná, tedy je jasné, že daný okamžik nastane a kdy nastane, ale i v případě, kdy je jisté, že okamžik nastane, ale není však jasné kdy.

²¹ „*Je-li předmětem nájmu věc hromadná, nelze považovat smlouvu za neplatnou, jestliže nebyla stanovena výše nájmu zvlášť pro jednotlivé pronajímané věci.*“ (NS sp. zn. 32 Odo 1263/2006)

²² Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 1992

²³ NS sp. zn. 32 Odo 1289/2005

Otázkou je, jak řešit nájmy sjednané na velmi dlouhou dobu. Jestli jsou opravdu smlouvami sjednanými na dobu určitou, nebo jsou ve skutečnosti smlouvami na dobu neurčitou, či dokonce smlouvami neplatnými. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nájemní smlouvu sjednanou na dobu dvaceti let nelze považovat za smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.²⁴ Naproti tomu rozhodl, že nájem přesahující obvyklou dobu života je nutné posuzovat jako nájem na dobu neurčitou (konkrétně se jednalo o nájem na dobu sto let).²⁵ Podle názoru soudu nemůže takový nájem požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou a že ujednání o takové délce nájmu svědčí pro závěr, že obsahově se jedná o smlouvu na dobu neurčitou. S tímto závěrem lze podle mě v tomto případě souhlasit²⁶, neboť uvedený spor se týkal pouze osob fyzických. Komplikovanější by byla situace mezi právníckými osobami, které teoreticky žádným „věkem“ omezeny nejsou. Otázkou také zůstává, jak posoudit nájmy sjednané na dobu 70 nebo 80 let, tedy zhruba průměrnou dobu lidského života. Každopádně vždy bude třeba přihlížet ke konkrétním okolnostem, za kterých byla smlouva uzavřena, a k vůli smluvních stran.

3.3 *Vznik nájmu*

Nájemní vztah je možné založit především nájemní smlouvou. Její formu občanský zákoník nestanoví, z čehož vyplývá, že nemusí být uzavřena písemně, ale stačí také forma ústní či konkludentní. Pro některé speciální úpravy je však obligatorně vyžadována forma písemná (např. nájem bytu, nebytového prostoru, nájemní smlouvy upravené obchodním zákoníkem). Pokud však již byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, je nutné dle ust. § 40 odst. 2 OZ zachovat písemnou formu při dohodě o jejích změnách či zrušení.

Nájemní smlouva je smlouvou konsensuální, tedy perfektní je okamžikem, kdy se strany shodnou o jejím obsahu; odevzdání věci tedy není podmínkou, ale již plněním závazku. Na tuto smlouvu se vztahují všechna ustanovení obecné části občanského zákoníku o právních úkonech. Nájemní smlouva tak musí být uzavřena svobodně,

²⁴ NS sp. zn. 28 Cdo 2391/2004

²⁵ NS sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

²⁶ Lze se ale setkat i s opačnými stanovisky, viz. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol.: *Občanský zákoník II*, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1879: „*Domníváme se, že jde o nájem na dobu určitou, když je jednoznačně vymezena doba nájmu. Nelze říci, že při nájmu na dobu 20 let jde o nájem na dobu určitou, zatímco nájem na dobu 99 let by měl být nájem na dobu neurčitou.*“

vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatná (ust. § 37 OZ). Smlouva nesmí být protizákonná (contra legem), nesmí zákon obcházet (in fraudem legis), ani se přičít dobrým mravům (contra bonos mores), jinak je též neplatná (ust. § 39 OZ). Je třeba ještě dodat, že pokud účastník uzavře smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit (ust. § 49 OZ). Nelze pominout ani případy, kdy došlo k uzavření nájemní smlouvy v omylu (ust. § 49a OZ)

Z hlediska obsahu musí smlouva obsahovat alespoň dohodu o předmětu nájmu a nájemném. Není-li nájemné v smlouvě stanoveno, je nájemce podle ust. § 671 OZ povinen platit nájemné obvyklé. Naplnění ostatních znaků již vyplývá z označení smlouvy jako nájemní. Některé zvláštní úpravy nájmu obsahují další specifické požadavky na podstatný obsah nájemní smlouvy. Příkladem je ust. § 686 OZ u nájmu bytu, které stanoví, že nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

Nájemní vztah může vzniknout také ze zákona. Příkladem jsou změny, ke kterým došlo po r. 1989, kdy byl tehdejší institut užívání cizí věci v některých případech ex lege nahrazen nájmem. Tímto způsobem tak bylo nájmem nahrazeno podle ust. § 871 OZ právo osobního užívání bytu, právo užívání jiných obytných místností a právo užívání jiných místností nesloužících k bydlení. Dále dle ust. § 15 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, bylo právo užívání nebytových prostor vzniklá do doby účinnosti tohoto zákona řídit nadále tímto a považuje se za smlouvu o nájmu uzavřenou na dobu neurčitou. Dalším případem je zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který podobně v ust. § 22 řešil zánik práva družstevního užívání, užívání půdy k zajištění výroby, užívání k zajištění lesní výroby, užívání rybníků a trvalého užívání nemovitostí ve vlastnictví státu. Pokud nedošlo k jiné dohodě, došlo účinností této úpravy k vzniku nájmu.

V současné době zřejmě neexistuje případ, kdy by nájem mohl vzniknout na základě rozhodnutí státního orgánu. Před účinností novely č. 519/1991 Sb. bylo ale rozhodnutí státního orgánu předpokladem ke vzniku užívacího práva k bytu časté. Judikatura také řešila otázku, zda nájemní právo může oprávněný držitel vydržet. Tato

možnost byla ve vztahu k právu osobního užívání bytu odmítnuta, protože šlo o právo obligační a nikoli věcné.

3.4 *Strany nájemní smlouvy*

Smluvní strany zákon označuje jako pronajímatele a nájemce. Mohou jimi být jak osoby fyzické, tak osoby právnické, tedy i stát.

S ohledem na právní princip *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipso habet*,²⁷ může být pronajímatelem pouze taková osoba, která disponuje právem s věcí nakládat. Proto pronajímatelem může být především vlastník věci. Nejsou však vyloučeny případy, aby pronajímatelem byla osoba od vlastníka odlišná. Tyto případy mohou být dány buď smlouvou, anebo zákonem.

V případě smlouvy je dispoziční právo vlastníka přenechat věc k užívání jinému smlouvou postoupeno na jiný subjekt. Zpravidla pak bude přicházet do úvahy smlouva o výpůjčce (viz. ust. § 661 odst. 2 OZ), oprávnění z věcného břemene či eventuálně smlouva inominátní, která však umožňuje tak široké právo držby a užívání, že ho lze převést na nájemce.

Pronajímatelem odlišným od vlastníka ze zákona může být dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, státní organizace, nebo dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, jehož ust. § 40 opravňuje insolvenčního správce k dispozici s majetkovou podstatou na účet dlužníka. Dalším příkladem je zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, konkrétně ust. § 9a, podle kterého může právnická osoba určená ke správě domu jednat za vlastníka jednotky v domě ohledně nájmu společných částí domu.

Zákon v zásadě umožňuje, aby na obou stranách nájemního vztahu vystupovalo více subjektů. Může jít o pluralitu subjektů na straně pronajímatele, a to hlavně ve formě podílového spoluvlastnictví, dále ve formě společného jmění manželů a konečně ve formě spoluvlastnictví společných částí domu podle ust. § 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Výkon práv pronajímatele se pak řídí vždy zásadami pro daný typ spoluvlastnictví. Pokud se týče mnohosti subjektů na straně nájemce, ani zde zákon

²⁷ Nikdo nemůže na jiného převést více práv, nežli sám má.

nestanoví při úpravě nájmu žádná specifika či omezení. Lze tedy nepochybně pronajmout jednu věc více subjektům společně.²⁸

Může také dojít ke změnám subjektů nájemního vztahu. Pokud se změní vlastník pronajaté věci, nedochází k zániku nájmu, ale pouze se změní osoba pronajímatele, kdy nový vlastník vstupuje automaticky do postavení pronajímatele. Ke změně vlastnictví může dojít jak přechodem (např. dědění), tak převodem (např. prodej) věci. V případě smrti nájemce fyzické osoby také nedojde k zániku nájmu, ale pouze ke změně osoby nájemce. Není ani vyloučena změna subjektů nájemního vztahu postoupením práv a povinností z nájmu.

3.5 Práva a povinnosti stran

Obsah nájemního vztahu je tvořen souhrnem jednotlivých práv a povinností smluvních stran – pronajímatele a nájemce. Tyto práva a povinnosti si samozřejmě navzájem korespondují, čili právu pronajímatele odpovídá povinnost nájemce a naopak.

V souladu se zásadou smluvní volnosti je úprava obsažená v občanském zákoníku určena především pro ty smluvní strany, které si nechtějí ujednat vzájemné vztahy odlišně. Velkou většinu ustanovení upravující obecný nájem lze považovat za dispozitivní a obsah nájemního vztahu se tak bude řídit především ujednáním nájemní smlouvy. Sjednaná práva a povinnosti nesmějí odporovat zákonu, obcházet ho, ani se přičít dobrým mravům.

V následujícím výkladu se nejprve pokusím o co nejúplnější výčet práv a povinností jednotlivých stran, po kterém bude následovat podrobnější rozbor. Některým právům a povinnostem se budu detailněji věnovat také v následujících kapitolách mé práce (např. o nájemném nebo skončení nájmu).

3.5.1 Povinnosti pronajímatele

Z platné právní úpravy lze dovodit zejména tyto povinnosti pronajímatele:²⁹

- přenechat pronajatou věc ve stavu způsobilém ke smluvenému (resp. obvyklému) užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat (ust. § 664 OZ)

²⁸ Švestka, J., Jehlička, O., Spáčil, J., Škárová, M.: Občanský zákoník : komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 1176

²⁹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, 4. vydání, Praha: ASPI, 2006, str. 242an.

- opravovat věc ve stanoveném rozsahu a obstarat opravu bez zbytečného odkladu (ust. § 668 OZ)
- započítat si náklad, který ušetřil, jakož i cenu výhod, které měl z toho, že nájemce užíval věc omezeně (ust. § 674 OZ)
- zabezpečit nerušený výkon nájmu nájemcem

Základní povinnosti pronajímatele jsou obsaženy v ust. § 664 OZ, jedná se o povinnost odevzdací a povinnost udržovací.

Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému. Pronajatá věc musí být tedy prosta všech právních i faktických vad, které by bránily jejímu řádnému užívání. I když ustanovení hovoří pouze o užívání, je zřejmé, že pokud je sjednáno i braní užitků, musí být předmět nájmu způsobilý i k braní užitků. Ust. § 664 OZ je třeba považovat za dispozitivní, proto si pronajímatel s nájemcem mohou sjednat jinak, např. že věc bude předána ve stavu nezpůsobilém k užívání a do stavu způsobilého ji uvede sám nájemce.

Údržbu věci v průběhu nájmu pronajímatel provádí na svůj náklad. Nemá ovšem povinnost udržovat předmět nájmu přesně v tom samém stavu, v jakém byl přenechán, při obvyklém opotřebení se totiž nejedná o ztrátu způsobilosti k užívání.

Občanský zákoník v ust. § 668 a § 669 OZ počítá s údržbou věci ve stavu způsobilém užívání prostřednictvím jejích oprav. Nejsou vyloučeny ani jiné možnosti udržování věci ve způsobilém stavu, např. pronajímatel pravidelně vyměňuje předmět nájmu za nový.

K řádnému plnění této povinnosti pronajímatele slouží oznamovací povinnost nájemce ohledně potřeby oprav věci, když pronajímatel obvykle nebude bez součinnosti nájemce o stavu věci informován. Nájemce je povinen informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu, přičemž forma oznámení není zákonem stanovena. Zjistit potřebu nějaké opravy věci může pronajímatel i jinak než informací od nájemce, např. lze užit kontrolu prováděnou pronajímatelem dle ust. § 665 odst. 1 OZ. Toto ustanovení však primárně směřuje ke kontrole způsobu užívání věci nájemcem.

Pokud nájemce poruší oznamovací povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady (např. prominutí nájemného dle ust. § 673 OZ, slevu

z nájemného dle ust. § 674 OZ). Opravit věc může pronajímatel i bez předchozího upozornění nájemcem, pokud se o potřebě opravy dozvěděl jinak.³⁰

Podle ust. § 668 odst. 2 OZ má nájemce povinnost součinnosti při zajištění opravy nebo údržby věci pronajímatelem, která v sobě zahrnuje i povinnost strpět omezení způsobené těmito činnostmi. Porušení této povinnosti také zakládá odpovědnost nájemce za vzniklou škodu.

Nároky nájemce na úhradu nákladů, které vynaložil na opravu věci, ke které je povinen pronajímatel, řeší ust. § 669 OZ. V zásadě zde mohou nastat dvě situace.

První možností je, že nájemce věc opravil se souhlasem pronajímatele nebo pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. V tomto případě má nájemce nárok proti pronajímateli na náhradu skutečně vynaložených nákladů na opravu věci. Pokud věc nájemce sám opravil, může si započítat i hodnotu vlastní práce, jinak by došlo na straně pronajímatele k bezdůvodnému obohacení.

Druhá varianta je, že nájemce obstaral opravu věci bez souhlasu pronajímatele anebo bez toho, že by mu potřebu oprav oznámil. Potom mu nárok na úhradu nákladů nevzniká, může se pouze domáhat po pronajímateli vydání bezdůvodného obohacení dle ust. § 451 a násl. OZ.

3.5.2 Práva pronajímatele

Občanský zákoník poskytuje pronajímateli zejména tato oprávnění:

- požadovat řádné a včasné hrazení nájmu nájemcem (ust. § 671 OZ)
- zřídit zákonné zástavní právo k movitým věcem, jež jsou na předmětu nájmu a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí, a použít zadržovací právo k uvedeným věcem (ust. § 672 OZ)
- požadovat řádné užívání předmětu nájmu nájemcem a řádné vrácení věci po skončení nájmu nájemcem (ust. 665 odst. 1 OZ)

³⁰ „Povinnost nájemce z hlediska notifikace potřeby oprav je založena subsidiárně, a to za účelem docílení informovanosti pronajímatele. Tento závěr vyplývá o to srozumitelněji v situaci, kdy pronajímatel sám v konkrétní věci zjistí nutnost provedení oprav. Pro ten případ nastupuje jeho zákonná povinnost, k jejíž realizaci není notifikace nájemce o potřebě oprav bezpodmínečně nutná.“ (NS sp. zn. 28 Cdo 513/2005)

- požadovat přístup k pronajaté věci za účelem kontroly řádného výkonu nájmu (ust. § 665 odst. 1 OZ)
- provádět opravy a udržování věci (ust. § 668 odst. 2 OZ)
- požadovat náhradu škody, kterou způsobil nájemce tím, že bez zbytečného odkladu neoznámil pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel
- udělovat souhlas ke změnám na pronajaté věci (ust. § 668 odst. 1 OZ)
- odstoupit od smlouvy, jestliže hrozí v důsledku prováděných změn na věci značná škoda (nájemce provádí změny bez souhlasu pronajímatele – ust. § 667 odst. 2 OZ)
- odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce přenechá věc do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou (ust. § 666 odst. 2 OZ)
- vypovědět nájemní smlouvu za podmínek stanovených zákonem

Jedním z práv pronajímatele jako vlastníka věci je podle ust. § 667 OZ udělovat souhlas ke změnám na pronajaté věci. Je třeba rozlišovat mezi změnami a opravami věci. Změnou věci se rozumí takový zásah, který se trvale promítne do vlastností věci oproti stavu, kterou měla věc v době, kdy ji nájemce převzal.

Na souhlas pronajímatele nejsou kladeny žádné zvláštní požadavky, může být učiněn písemně, ústně i konkludentně. Proto by se měl pronajímatel ke každé změně, kterou nájemce na věci provádí jasně vyjádřit, aby později nedošlo k nedorozumění, že byl souhlas konkludentně udělen, přihlížel-li pronajímatel provádění změn.³¹

Důkazní břemeno ohledně existence souhlasu tíží nájemce, ten by si tedy měl vyžádat souhlas ke každé jednotlivé změně, není však vyloučen ani generální souhlas ke všem změnám již v nájemní smlouvě. Tím se ale pronajímatel vzdává možnosti změny ovlivnit.

Od udělení souhlasu se pak odvíjí nároky nájemce ohledně nákladů vynaložených na změnu věci.³² Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Splatnost těchto nákladů se řídí dohodou. Pokud nebyla splatnost úhrady nákladů sjednána, může jejich výplatu

³¹ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 2002

³² „Nárok na náhradu nákladů spojených se změnami, provedených se souhlasem pronajímatele, je samostatným občanskoprávním nárokem, jehož uplatnění podléhá obecné promlčecí době; nelze jej posuzovat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.“ (NS sp. zn. 28 Cdo 314/2004)

požadovat nájemce až po skončení nájemního vztahu a je povinen si odečíst od vynaložené částky znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci.

Jestliže pronajímatel se změnou souhlasil, ale k úhradě nákladů spojených se změnou se nezavázal, může se na něj nájemce obrátit po skončení nájmu a požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Vyčíslení takové protihodnoty (stejně jako znehodnocení změn) nebude jednoduché, a pokud se strany mezi sebou nedohodnou, bude se třeba obrátit na znalce a vyžádat si odborné posouzení. „*Dohodou se lze platně předem vzdát práva na protihodnotu toho, o co se měla zvýšit hodnota pronajaté věci. Ustanovení § 667 odst. 1 má dispozitivní charakter.*“³³

Ustanovení druhého odstavce § 667 OZ pak řeší situaci, kdy nájemce provede změny na věci bez souhlasu pronajímatele. Nájemci zde vzniká povinnost po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. V zásadě odpovídá jeho povinnosti dle ust. § 682 vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání, příp. ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Nájemce se této povinnosti může zprostit pouze v případě, že by uvedení věci do původního stavu v konkrétním případě odporovalo dobrým mravům dle § 3 odst. 1 OZ.³⁴ Jinak uvedení věci do původního stavu musí nájemce provést na své náklady bez ohledu na jejich výši. Může si však odnést věci, které byly při obnově věci od původní věci odděleny a staly se samostatnými.

3.5.3 Povinnosti nájemce

Nájemci vyplývají z nájemního vztahu především následující povinnosti:

- platit řádně a včas dohodnuté či právním předpisem stanovené nájemné (ust. § 671 odst. 1 OZ)
- užívat pronajatou věc řádně způsobem dohodnutým ve smlouvě nebo způsobem obvyklým (ust. § 665 odst. 1 OZ)
- pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda (ust. § 670 OZ)
- dát věc pojistit, pokud to stanoví smlouva (ust. § 670 OZ)
- vyžádat si souhlas pronajímatele ke změnám na věci (ust. § 667 odst. 1 OZ)

³³ NS sp. zn. 28 Cdo 1222/2007

³⁴ Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Sv. 2, § 488-880, 2. vydání, Praha: Linde, 2003, str. 1037

- uvést věc na své náklady do původního stavu, pokud změny na věci byly provedeny bez souhlasu pronajímatele (ust. § 667 odst. 2 OZ)
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, které jdou k tíži pronajímatele (ust. § 668 odst. 1 OZ)
- snášet omezení v užívání věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci (ust. § 668 odst. 2 OZ)
- umožnit zájemci o pronajmutí nemovité věci její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce (po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu – ust. § 681 OZ)
- vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, a nebyl-li způsob domluven, ve stavu, v jakém byla převzata s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (ust. § 682 OZ)

V ust. § 670 OZ je stanovena povinnost nájemce pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Úprava vychází z toho, že předmět nájmu je v detenci nájemce a pronajímatel ztrácí možnost bezprostřední péče o předmět nájmu. Kromě užívání je však nutné určitým způsobem předmět nájmu také chránit. Účelem ustanovení je stanovit rozsah této ochrany ze strany nájemce.³⁵

Tato povinnost nájemce je konkretizací všeobecné prevenční povinnosti, která je zakotvena v ust. § 415 OZ, podle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.

Nájemce není ze zákona povinen věc pojistit, tato podmínka však může být sjednána v nájemní smlouvě. Není ani vyloučeno (zejména u nájmu věcí větší hodnoty), že nájemce dá věc pojistit i bez smluvního ujednání s pronajímatelem. Pokud smlouva pojištění věci požaduje a přesto nájemcem pojištěna není, odpovídá za všechny případné škody nájemce.

3.5.4 Práva nájemce

K právům nájemce patří zejména tato práva:

- získat věc řádně do své detence od pronajímatele (ust. § 664 OZ)
- užívat pronajatou věc řádně, popř. z ní brát i užitky (ust. § 665 OZ)

³⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1908

- dát pronajatou věc do podnájmu, pokud smlouva nestanoví jinak (ust. § 666 odst. 1 OZ)
- požadovat úhradu nákladů spojených se změnami na věci (v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal – ust. § 667 odst. 1 OZ)
- požadovat protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota věci (v případě, že dal pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů – ust. § 667 odst. 1 OZ)
- požadovat úhradu nákladů, které vynaložil na věci při opravě, kterou byl povinen provést pronajímatel (ust. § 669 OZ)
- neplatit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat, popř. nemohl docílit žádný výnos při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků (ust. § 673 OZ)
- žádat přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajatou věc mohl užívat jen omezeně, popř. při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků klesly užitky pod polovinu běžného výnosu (ust. 674 OZ)
- zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu pronajímateli, pokud dojde ke změně vlastnictví pronajaté věci (ust. 680 odst. 2 OZ)
- vypovědět nájemní smlouvu, jestliže dojde ke změně vlastnictví k pronajaté věci (ust. § 680 odst. 3 OZ)
- nebyt zbytečně obtěžován prohlídkami ze strany nových zájemců o pronájem nemovitosti v době, kdy stávající nájemce má výpověď či zbývají tři měsíce do skončení nájmu (ust. § 681 OZ)

Základním právem nájemce je věc užívat (ust. § 665 OZ). Ačkoli to není výslovně stanoveno je pod pojmem užívání obsaženo i právo brát užitky.

Způsob užívání by měl být stanoven především ve smlouvě. Pokud není, pak je nutné na druhém místě přihlížet přiměřeně k povaze a určení věci. Nájemce tedy musí věc užívat určitým způsobem, není to užívání libovolné. *„Např. není-li ve smlouvě o nájmu zemědělského pozemku žádné ujednání stran o způsobu jeho užívání, je pěstování zemědělských plodin na něm způsobem užití přiměřením povaze a určení věci, avšak*

*jeho využití jako odkladná plocha stavebního materiálu již nikoli a k takovému způsobu není nájemce oprávněn.*³⁶

Pronajímatel má oprávnění kontrolovat soulad užívání věci s dohodnutým či obvyklým způsobem a za tímto účelem vyžadovat přístup k věci. O četnosti kontroly a způsobu jejího provedení by se měly strany dohodnout. V opačném případě upraví formu, frekvenci a rozsah kontroly soud, který se přitom bude řídit ust. § 3 OZ, to znamená dbát dobrých mravů a vyváženosti ochrany zájmů stran.

Podle ust. § 665 odst. 2 OZ není nájemce v zásadě povinen předmět nájmu užívat. Skutečnost, že nájemce věc neužívá (ačkoli je mu to umožněno) nezbavuje nájemce povinnosti platit nájemné.

Povinnost užívat však nájemci vzniká v případě, že je dohodnuta ve smlouvě nebo by došlo neužíváním ke znehodnocení věci. Některé věci totiž mohou být neužíváním znehodnoceny (např. zemědělské pozemky) a ustanovení má tedy zabránit případnému vzniku škody. Povinnost užívat je sice soudně vymahatelná, ale pro pronajímatele bude asi praktičtější raději od smlouvy odstoupit za podmínek obsažených v ust. § 679 odst. 3 OZ.

3.6 Nájemné

Nájemní smlouva je svou podstatou vždy smlouva úplatná, kdy nájemné můžeme charakterizovat jako odměnu za přenechání věci do užívání jinému.³⁷ Ze smlouvy proto úplatnost musí vyplývat, alespoň označením smluvního typu. Pro případ, že nájemní smlouva neobsahuje dohodu o výši nájemného a jeho splatnosti, stanoví ust. § 671 OZ dispozitivně pravidla pro jejich určení. Ze zvláštní právní úpravy může vyplývat, že výše nájemného nebo způsob jeho určení je obligatorní náležitostí nájemní smlouvy (např. nájem bytu – ust. § 686 OZ nebo nájem nebytových prostor – ust. § 3 NájNebyt). Pokud by však obsahem ujednání stran bylo bezplatné dočasné užívání věci, nešlo by o smlouvu nájemní, ale vznikla by smlouva o výpůjčce.³⁸

³⁶ Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Sv. 2, § 488-880, 2. vydání, Praha: Linde, 2003, str. 1033

³⁷ Fiala, J., Kindl, M., a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 1279

³⁸ „Sjednala-li obec jako vlastník nemovitostí smlouvu o bezplatném nájmu sportovního areálu, je možné takovou smlouvu podle okolností posoudit jako smlouvu o výpůjčce ve smyslu ust. § 659 a násl. OZ.“ (NS sp. zn. 28 Cdo 516/2005)

3.6.1 Výše a splatnost nájemného

Pokud jde o výši nájemného preferuje občanský zákoník jednoznačně smluvní vůli stran a ponechává výši nájemného v jejich dispozici. Nájemné může být přitom sjednáno peněžitou částkou, může mít ale i povahu naturálního plnění.

Sjednané nájemné lze měnit pouze v případě, dohodnou-li se na tom obě strany. Ve smlouvě však může být sjednáno automatické zvyšování (pochopitelně i snižování, což ale nebude tak častý případ) nájemného závislé na určité právní skutečnosti. Tak může být sjednána třeba tzv. inflační doložka, která zajišťuje ochranu pronajímatele před poklesem reálné hodnoty peněz tím, že výši nájemného odvíjí od pohybu cenové hladiny ve stanoveném časovém období.³⁹ Zvýšení nájemného však nemůže být realizováno pouze z vůle jedné strany, ledaže by tak výslovně stanovil právní předpis (zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu).

Nebude-li v nájemní smlouvě výše nájemného sjednána, nastoupí úprava obsažená v ust. § 671 odst. 1 OZ, tedy je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu, jakým má být podle smlouvy užívána. Jedná se o tzv. tržní nájemné. Mělo by vyjadřovat výši nájmu, za který si lze pronajmout obdobný předmět za obdobných podmínek. Je nepochybné, že stanovení takového nájemného bude poměrně obtížné, a v případě sporu mezi stranami může být předmětem rozsáhlého dokazování. Je tedy v zájmu účastníků, aby si nájemné mezi sebou sjednali výslovně už v nájemní smlouvě. Zákon také stanoví rozhodnou dobu pro určení výše obvyklého nájemného. Je jím okamžik uzavření nájemní smlouvy a takto stanovené nájemné se v průběhu trvání nájemního poměru měnit nebude, což může být nevýhodné zejména pro pronajímatele u dlouhodobějších nájmu.

Smluvní volnost stran ohledně nájemného však může být omezena právním předpisem (např. zákon č. 526/1990 Sb., o cenách). Pokud by sjednané nájemné bylo v rozporu s cenovým předpisem, mohl by se nájemce podle ust. § 40a OZ dovolat neplatnosti ujednání o ceně, případně by podle okolností mohla být takto neplatnou shledána celá nájemní smlouva.

Nájemní smlouva by vedle výše nájemného měla obsahovat také ujednání o místě, kde má být plněno. Jestliže nebude smlouva toto určení (např. „k rukám

³⁹ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 2009

pronajímatele“, „na účet pronajímatele“) obsahovat, použije se úprava ust. § 567 OZ. Místem plnění bude tedy bydliště nebo sídlo dlužníka (nájemce) a náklady spojené s výběrem nájemného ponese věřitel (pronajímatel). Bude-li ovšem ujednáno plnění prostřednictvím pošty nebo peněžního ústavu, bude dluh splněn okamžikem, kdy nájemné bude na pronajímatelův účet připsáno nebo jemu vyplaceno.

Splatnost nájemného zpravidla vyplývá z ujednání stran. Může být dohodnuto placení v pravidelných intervalech nebo jednorázové zaplacení za celou dobu nájmu. Pokud by bylo nájemné uhrazeno předem a nájemní vztah skončil z nějakého důvodu dříve, vypořádají se strany podle pravidel o bezdůvodném obohacení (ust. § 451 OZ). Nájemné není opětujícím se plněním, proto každá splátka podléhá samostatnému promlčení.

Není-li však ve smlouvě o splatnosti nic uvedeno, nastupuje úprava ust. § 671 odst. 2 OZ. Nájemné se pak platí měsíčně pozadu s výjimkou nájemného za užívání zemědělských a lesních pozemků, za které se nájemné platí půlročně dozadu 1. dubna a 1. října. Platit nájemné měsíčně dozadu znamená, že nájemné musí být zaplaceno do konce kalendářního měsíce, v němž nájemce předmět užíval.

Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a jedná-li se o peněžité plnění, může od něj pronajímatel žádat úroky z prodlení podle ust. § 517 odst. 2 OZ. Nelze však použít odstoupení podle ust. § 517 OZ, protože obecná úprava nájmu upravuje možnost odstoupení od smlouvy pro neplacení nájemného v ust. § 579 odst. 3 OZ. Zvláštní úpravu prodlení obsahuje úprava nájmu bytu, kdy pronajímatel může požadovat poplatek z prodlení (ust. § 697 OZ) a neplacení nájemného může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu (ust. § 711 odst. 2 písm. b OZ). Rovněž v případě, že není sjednáno něco jiného, může pronajímatel vypovědět nájem nebytového prostoru, pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného (ust. § 9 odst. 2 písm. b) NájNebyt).

Od nájemného je třeba odlišovat platby za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu. Typicky u nájmu bytů nebo nebytových prostorů jsou obvykle poskytovány další služby (např. vytápění, dodávka vody, odvoz odpadu). Přitom je třeba odlišit, jaké plnění je platbou nájemného a jaké plnění je platbou za služby s nájmem spojené, protože mají zpravidla rozdílný režim.

3.6.2 Zajištění nájemného

Pro případ, že nájemce neplatí nájemné z nájmu nemovitosti, chrání pronajímatele ust. § 672 OZ, který obsahuje úpravu zástavního a zadržovacího práva. Význam tohoto paragrafu přesahuje obecnou úpravu nájmu a užije se např. i pro případy zástavního práva k movitým věcem na zajištění pohledávek vlastníka jednotky dle ust. § 16 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

„Vzhledem k tomu, že jde o úpravu věcných práv a nepřipouští se výslovně smluvní odchýlení, je třeba tuto úpravu považovat za kogentní.“⁴⁰ Smluvní strany si ale mohou samozřejmě sjednat i jiné prostředky zajištění nájemného.

Zástavní právo dle ust. § 672 OZ je zástavním právem zákonným. Předpokladem jeho vzniku je především nájemní vztah, jehož předmětem je nemovitost. Další podmínkou je existence věcí, které jsou způsobilé vzniku zástavního práva. Jedná se o movité věci, které nejsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí. Těmi se podle ust. § 322 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád⁴¹, rozumí věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly (např. běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten, hotové peníze do 1000 Kč).

Předmětem tohoto zástavního práva jsou movité věci, jež patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti (viz. ust. § 115 OZ). Zástavní právo vzniká pouze k věcem ve vlastnictví těchto osob. Zahrnuje i peníze, které se nacházejí v pronajaté věci, i cenné papíry dle ust. § 1 odst. 2 zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Vzniká pouze k těm movitým věcem, které jsou na předmětu nájmu, tedy musí být umístěny na pronajatém pozemku, nemovité stavbě, v bytě nebo nebytovém prostoru. Nevzniká k věcem podnájemců, hostů nebo jiných osob pouze krátkodobě se zdržujících.

Uvedené věci podlehnou zástavnímu právu jakmile se dovrší podmínky uvedené v ust. § 672 OZ, v zásadě tedy vnesením věcí na předmět nájmu. Ale v případě, že se věci v najaté věci již nacházely a patřily nájemci nebo osobám žijícím s ním ve společné domácnosti, vzniká zástavní právo dnem vzniku nájmu. Může vzniknout i poté, co jsou

⁴⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1913

⁴¹ dále jen OSŘ

věci vneseny, jestliže teprve poté se stanou vlastnictvím uvedených osob. Nájemce nemůže žádným způsobem vzniku zástavního práva zabránit.

Takto vzniklé zástavní právo zajišťuje pouze pohledávky nájemného a jeho příslušenství. Nezajišťuje pohledávky plateb za služby, které pronajímatel s nájmem poskytuje (vytápění, vodné aj.), ani jiné pohledávky vzniklé např. z titulu náhrady škody, kterou nájemce způsobil na předmětu nájmu, nebo z nároku na zaplacení smluvní pokuty, k níž je nájemce z porušení smlouvy zavázán.

Zánik zástavního práva nastane, jestliže jsou věci odstraněny z předmětu nájmu dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem. Jedná se o zcela specifický způsob zániku zástavního práva, který je pro jiné případy vyloučený. Vedle toho může zánik zástavního práva také nastat všemi způsoby předvídanými obecnou úpravou zástavního práva podle ust. § 170 OZ (např. vzdáním se zástavního práva, splněním zajištěné pohledávky). Právo však nezániká zánikem nájmu, zástavní věřitel může proto svá oprávnění realizovat i poté, co nájem skončil.

Zánik zástavního práva v případě odstranění věcí z předmětu nájmu však nenastane, jestliže věci byly odstraněny na soudní příkaz a pronajímatel ohlásí do osmi dnů svá práva soudu. Osmidenní lhůta je prekluzivní, po jejím marném uplynutí tedy zástavní právo zanikne. Zákon přitom nevyžaduje, aby osoba, která movité věci odstraní, byla totožná s osobou nájemce (resp. vlastníka těchto věcí) nebo jednala v souladu s jeho vůlí.

Realizovat zástavní právo uspokojením své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy může pronajímatel v případě, že nájemné není splněno včas. Totéž právo má i v případě jen částečného plnění nebo prodlení s placením příslušenství pohledávky. Zástava musí být prodána v soudní nebo veřejné dražbě. Do úvahy tak připadá prodej zástavy (ust. § 338a OSŘ), prodej movitých věcí (ust. § 321 a násl. OSŘ), veřejná nedobrovolná dražba (zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách), prodej soudním exekutorem (zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád), a v případě úpadku nájemce nebo spoluzijící osoby pak úprava insolvenčního zákona (č. 182/2006 Sb.)

„Zástavní právo k movitým věcem podle ust. § 672 OZ nevzniká, má-li jím být zajištěno nájemné ze smlouvy o podnájmu.“⁴²

⁴² NS sp. zn. 28 Cdo 311/2006

Vedle práva zástavního upravuje zákon také vznik práva zadržovacího v situaci, kdy se nájemce stěhuje nebo jsou věci odstraňovány a nájemné není zapláceno ani zajištěno. Potom má pronajímatel právo věci sám zadržet. Opět je ale povinen ve lhůtě osmi dnů od zadržení žádat o provedení soupisu soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat. Pronajímatel zadržuje věci na vlastní nebezpečí a odpovídá tak i za nahodilou zkázu či znehodnocení věci.

3.6.3 Neplacení a sleva z nájemného

Nájemce není povinen platit nájemné, pokud dojde ke splnění předpokladů, které občanský zákoník stanoví v ust. § 673. Tedy pokud pro vady věci, které nájemce nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým (resp. způsobem přiměřeným povaze a určení věci), anebo nemohl-li z uvedených příčin při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků docílit žádný výnos. Ustanovení je dispozitivní, strany mají možnost upravit si právo neplatit nájemné odchylně.

Vadou způsobující nemožnost užívání může být jak vada faktická, tak i vada právní. Důkazní břemeno důvodu vzniku práva na prominutí nese nájemce. Není podstatné, zda vadu věci způsobila třetí osoba či právní skutečnost nezávislá na lidské vůli. Nájemci ale nesvědčí právo na prominutí nájemného, pokud vadu způsobil. Nelze přitom ztotožnit a zaměnit pojmy „způsobil“ a „zavinil“, když pojem způsobil je pojmem mnohem širším a zahrnuje i ty skutečnosti, kdy by nájemce k nemožnosti věc užívat řádně přispěl jakýmkoli způsobem. Pokud by nájemce porušil svou prevenční povinnost (ust. § 670 OZ), případně další povinnosti (ust. § 665, 668, 683 OZ), právo na prominutí nájemného by nájemci nenáleželo.⁴³

Pro nájem zemědělských a lesních pozemků není rozhodující skutečnost, že nájemce nemohl předmět nájmu řádně užívat, ale skutečnost, že bez svého přičinění nemohl docílit žádný výnos, i když předmět nájmu užívat mohl a užíval. Přihlíží se tak k poněkud nejistému výsledku spojenému se zemědělstvím nebo lesnictvím. Tato nejistota spočívá v riziku, že i přes veškerou péči, kterou nájemce na docílení výnosu

⁴³ Fiala, J., Kindl, M., a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 1283

vynaloží, a předmět nájmu přitom užívá. může být jeho úsilí zmařeno nepříznivými klimatickými a jinými podmínkami.⁴⁴

Případy, kdy nájemce může žádat slevu z nájemného jsou upraveny v ust. § 674 OZ odkazem na důvody, kdy nájemce není povinen nájemné platit vůbec. Toto ustanovení je rovněž dispozitivní, strany si mohou mezi sebou dohodnout jinak.

Může-li nájemce užívat věc pro vady, které nezpůsobil (podrobněji viz. výše výklad o neplacení nájmu), užívat jen omezeně, má právo na přiměřenou slevu, tedy přiměřenou vzhledem k individuálním okolnostem každého případu a k míře omezenosti užívání. Pronajímatel má také povinnost započíst náklady, které ušetřil, a cenu výhod, které měl díky tomu, že nájemce užíval věc jen omezeně

Stejně jako v případě práva neplatit nájemné je i pro případy slevy zvláštní úprava pro zemědělské a lesní pozemky. Právo na slevu vzniká, jestliže výnosy klesnou pod polovinu běžného výnosu z těchto pozemků. Posouzení otázky, co to je běžný výnos, bude v případě sporu mezi stranami věci znaleckého posudku.

Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Jde zde o lhůtu pořádkovou, na existenci práva nemá její nesplnění žádný vliv. Nebude-li ale právo uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem, které toto právo zakládají, potom právo zanikne. Zde se již jedná o prekluzivní hmotněprávní lhůtu, tedy uplatnění nároku musí ve stanovené době pronajímateli dojít, jinak právo zaniká. Od uplatnění nároku poběží obecná promlčecí lhůta, tedy dle ust. § 101 OZ lhůta tříletá.

Forma uplatnění nároku není zákonem předepsána. Doporučoval bych však písemnou formu, neboť důkazní břemeno o existenci a uplatnění práva ponese nájemce. Obsah právního úkonu, kterým nájemce uplatňuje své právo na slevu nebo prominutí nájemného, není rovněž zákonem stanoven.⁴⁵ Zajisté musí splňovat náležitosti obecně kladené na všechny právní úkony a mělo by z něj vyplývat jaké právo nájemce uplatňuje, proč má za to, že mu toto právo svědčí, a za jakou dobu nárok uplatňuje.

⁴⁴ Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Sv. 2, § 488-880, 2. vydání, Praha: Linde, 2003, str. 1045

⁴⁵ „Za uplatnění práva na slevu z nájemného lze pokládat též oznámení nájemce, že pro (řádně vytčené) vady předmětu nájmu nebude až do jejich odstranění uhrazovat nájemné v plné výši.“ (NS sp. zn. 20 Cdo 2295/99)

Speciální úpravu prominutí či slevy z nájemného najdeme např. u nájmu bytu (ust. § 698 OZ), nájmu nebytových prostor (ust. § 8 NájNebyt) nebo nájmu dopravního prostředku (ust. § 635 ObchZ).

3.7 Podnájem

Mezi významná oprávnění nájemce patří i jeho právo dát pronajatou věc do podnájem. Obecní úprava podnájem je zakotvena v ust. § 666 OZ, vedle toho existuje i zvláštní úprava podnájem bytu (ust. § 719 OZ) a podnájem nebytových prostor (ust. § 6 odst.1 Nájnebyt). V některých případech je podnájem absolutně vyloučen (např. u nájmu podniku dle ust. § 488c ObchZ).

Obecná úprava umožňuje nájemci přenechat věc jiné osobě do podnájem, aniž by potřeboval k takovému úkonu souhlas pronajímatele. Nájemní smlouva však může stanovit jinak, tedy možnost nájemce uzavřít podnájemní smlouvu zcela vyloučit či ji omezit, např. souhlasem pronajímatele. V případech podnájem bytů a nebytových prostorů zákon naopak vyžaduje souhlas pronajímatele k přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do podnájem. Souhlas musí být navíc jak u bytu, tak u nebytového prostoru udělen v písemné formě. V obou případech také platí, že nedodržení podmínky souhlasu opravňuje pronajímatele dát nájemci výpověď.

Podnájem vzniká uzavřením podnájemní smlouvy, kterou mezi sebou uzavírají nájemce a třetí osoba – podnájemce. Na jejím základě přenechává nájemce za úplatu věc podnájemci, aby ji užíval nebo z ní bral i užitky, a to maximálně v takovém rozsahu, ve kterém může nájemce věcí sám disponovat. I zde totiž platí zásada, že nikdo nemůže na jiného převést víc práv než sám má. Nájemce původní se tak stává sám pronajímatelem vůči podnájemci.

Ve vztahu k nájmu je podnájem v poměru akcesorickém, tedy jeho osud je závislý na existenci a trvání nájemního vztahu hlavního. Podnájem proto předpokládá vždy existenci platné nájemní smlouvy a zaniká vždy spolu se vztahem nájemním, ať již tento zaniká z jakéhokoli důvodu. Doba trvání podnájem je tedy podmíněna délkou trvání nájmu. Pokud je nájem sjednán na dobu určitou, nelze sjednat podnájem na dobu neurčitou, podnájem nemůže být delší než vlastní nájem. Jestliže nájemní vztah skončí výpovědí, uplynutím doby nebo byl nájem ukončen jinak, zaniká i podnájemní vztah.

Podle mého názoru je pro pronajímatele jistě vhodnější upravit otázku podnájmu již ve smlouvě o nájmu věci. Pokud pronajímatel souhlasí s tím, aby dal nájemce věc do podnájmu, měl by ve smlouvě stanovit podmínky, za kterých to lze učinit. Jestliže však pronajímatel s podnájmem nesouhlasí vůbec, měl by to ve smlouvě výslovně uvést. V opačném případě má jinak nájemce právo dát věc na základě zákona do podnájmu bez dalšího. V případě, že by byla věc dána do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit (ust. § 662 odst. 2).

Právní úprava podnájmu je v zákoně velmi stručná. Na podnájemce se nevztahuje stejná ochrana jako na nájemce. Jeho práva a povinnosti je třeba sjednat v podnájemní smlouvě. Jeho postavení je tak vlastně chráněno pouze tím, co si sjednal ve smlouvě. Mezi podnájemcem a pronajímatelem nevzniká žádný právní vztah, pronajímateli odpovídá za plnění všech povinností i nadále nájemce. Přímý vztah mezi podnájemcem a pronajímatel však může vzniknout v případě, že podnájemce užívá věc nadále po skončení nájmu (a tedy i podnájmu). Potom má pronajímatel právo domáhat se vydání (resp. vyklizení) věci již přímo na podnájemci.

3.8 Skončení nájmu

Ke skončení nájemního vztahu může dojít v důsledku různých právních skutečností, ať už závislých na vůli jedné nebo obou stran či bez jejich zásahu a ovlivnění.

Právní úpravu způsobů zániku nájmu můžeme najít jednak v obecné úpravě závazkových právních vztahů (např. splněním rozvazovací podmínky - ust. § 36 OZ, splynutím pronajímatele a nájemce do jedné osoby - ust. § 584 OZ nebo dodatečnou nemožností plnění - ust. § 575 OZ), jednak v úpravě nájmu (uplynutí doby – ust. § 676 OZ, dohoda – ust. § 677 OZ, výpověď – ust. § 677 OZ, zničením pronajaté věci – ust. § 680 OZ a odstoupení od smlouvy – ust. § 679 a 684 OZ).

Kromě toho existují i speciální úpravy pro výpověď z nájmu bytu – ust. § 710, 711 a 711a OZ a výpověď z nájmu nebytových prostor – ust. § 9 a násl. NájNebyt. Určité odchylky jsou upraveny i v dalších právních předpisech. Podle ust. § 337h odst. 2 OSŘ zaniká nájemní právo za určitých podmínek při dražbě nemovitosti. V ust. § 6 a 7 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastění, je upraven zánik nájmu stavby, pozemku nebo

jejich části, s výjimkou nájmu bytu, v případě vyvlastnění. Specifickou úpravu obsahuje také ust. § 256 až 258 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona.

Nyní se podrobněji podívejme na jednotlivé způsoby skončení nájmu, které jsou obsaženy v občanském zákoníku u úpravy obecné nájemní smlouvy v oddílu třetím v ust. § 676 až 684.

3.8.1 Uplynutí doby

Ustanovení § 676 OZ dopadá pouze na nájmy sjednané na dobu určitou, v odst. 1 totiž stanoví, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se strany jinak. Jedná se zde o zánik práva uplynutím doby dle ust. § 578 OZ. Je však samozřejmě možné, aby nájem na dobu určitou skončil dříve než uplyne dohodnutá doba, a to jak ze zákonných (zánik věci, zákonné odstoupení) tak smluvních důvodů (dohoda, smluvní odstoupení).

V odstavci druhém § 676 OZ je zakotvena nevyvratitelná domněnka konkludentního obnovení nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou. Podmínkou je, že nájemce užívá věc i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá k soudu žalobu proti nájemci ve lhůtě třiceti dnů. Půjde o žalobu na plnění, tedy na vydání u věcí movitých a na vyklizení u věcí nemovitých. Pokud pronajímatel žalobu nepodá, dochází k obnovení nájmu i tehdy, kdyby pronajímatel dával nájemci jiným způsobem jednoznačně najevo, že žádá vrácení nebo vyklizení věci.

Mezi stranami nevzniká nový nájemní vztah, ale obnovuje se nájem původní se všemi náležitostmi, tedy i s výší nájemného, právy a povinnostmi vyplývajícími ze smlouvy apod. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se prodlužuje vždy o rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. není vyloučeno, aby k obnovení nájemního vztahu docházelo opakovaně. Obnovený nájemní vztah začíná dnem následujícím po skončení původní nájemní smlouvy. Nevzniká tu žádné mezidobí užívání věci bez právního důvodu s komplikovanými vztahy řešenými analogicky podle jiných ustanovení OZ nebo aplikací ustanovení o bezdůvodném obohacení.

Vyloučení obnovy nájmu najdeme ve zvláštní úpravě nájmu bytu (ust. § 686a odst. 6), na nájem nebytových prostor se však obecná úprava obnovy nájmu vztahuje.⁴⁶ V případě podnikatelského nájmu věcí movitých se užije ust. § 723 OZ, tedy vrátí-li

⁴⁶ NS sp. zn. 28 Cdo 1790/2002

nájemce věc po dohodnuté době, je povinen platit nájemné až do vrácení věci (event. též poplatek z prodlení).

3.8.2 Dohoda

Nájemní smlouvu uzavřenou jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, lze vždy zrušit dohodou smluvních stran (ust. § 676 odst. 1 OZ – „...nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak...“ a ust. § 677 odst. 1 OZ – „...nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem...“). Nájem pak skončí dnem a za podmínek stanovených v dohodě. Pokud bude mít nájemní smlouva písemnou formu, musí být dohoda o jejím zrušení rovněž písemná (ust. § 40 odst. 2 a § 572 odst. 3 OZ).

3.8.3 Výpověď

Výpověď je upravena v ust. § 677 OZ. Jako způsob ukončení nájemního vztahu se uplatní zejména při nájmech na dobu neurčitou. Není ovšem vyloučena ani možnost výpovědi při nájmech na dobu určitou, která připadá v úvahu, je-li taková možnost mezi stranami sjednána.⁴⁷ Regulace nájmu bytu (ust. § 710 OZ) a nájmu nebytových prostor (ust. § 9 NájNebyt) však obsahuje odchylnou úpravu, která umožňuje vypovědět i nájem sjednaný na dobu určitou.⁴⁸

Výpověď je jednostranný adresný právní úkon. Z jeho obsahu musí vyplývat vůle skončit právní vztah. Ze zákona vyplývá, že se výpověď nemusí opírat o žádný důvod. Obvykle si však strany v zájmu svého jistějšího postavení výpovědní důvody sjednají. Výpověď pak musí tyto důvody obsahovat. Důvody, pro něž je možné smlouvu vypovědět, jsou uvedeny u zvláštních úprav nájmu – u nájmu bytu v ust. § 711 a 711a OZ, u nájmu nebytových prostor v ust. § 9 NájNebyt.

Není přípustná výpověď jen do části předmětu nájmu, šlo by o nedovolenou jednostrannou změnu předmětu nájmu. Výpověď je totiž jen jedním ze způsobů zrušení nájemního poměru, a nikoli jeho změny.

Na rozdíl od odstoupení od smlouvy výpovědí zaniká nájemní vztah s účinky ex nunc. Účinky výpovědi nastávají nikoli doručením druhé straně, ale až uplynutím

⁴⁷ „Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout, že jejich nájemní vztah na dobu určitou může zaniknout též výpovědí; současně si mohou sjednat výpovědní důvody, např. formou odkazu na určité ustanovení právního předpisu.“ (NS sp. zn. 26 Cdo 2876/2000)

⁴⁸ Fiala, J., Kindl, M., a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 1285

výpovědní lhůty. Výpověď lze zrušit pouze, dojde zrušení nejpozději s výpovědí, odvolání výpovědi později je možné pouze se souhlasem druhé strany.

Forma výpovědi není zákonem stanovena, může být proto učiněna písemně, ústně i konkludentně. Jestliže však byla nájemní smlouva uzavřena písemně, pak i výpověď musí mít písemnou formu (ust. § 40 odst. 2 OZ). Z praktického hlediska je vhodné požadavek písemné formy výpovědi dohodnout ve smlouvě.

Pokud jde o výpovědní dobu a povinnost k vyklizení nebo předání pronajaté věci po skončení nájmu, platí především to, co si strany nájemního vztahu sjednaly ve smlouvě, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Dohoda stran může především upravit délku výpovědní doby (delší nebo kratší, příp. žádnou⁴⁹) a počátek jejího běhu. Není-li ujednání o výpovědní době obsaženo v nájemní smlouvě a ani není speciální úprava, uplatní se výpovědní doby obsažené v ust. § 677 odst. 2 OZ.

Zákon rozlišuje délku výpovědní doby podle předmětu nájmu. Pokud je předmětem nájmu věc movitá, činí výpovědní lhůta jeden měsíc. U nemovitostí je lhůta tříměsíční s výjimkou pozemků patřících do zemědělského nebo lesního půdního fondu, kde je výpovědní lhůta roční, a to k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta běží ode dne doručení druhé straně (ust. § 122 OZ)

3.8.4 Odstoupení od smlouvy

Skončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy je upraveno především v ust. § 679 OZ. Další důvody pro odstoupení od obecné nájemní smlouvy můžeme najít i v ust. § 666 odst. 2, § 667 odst. 2 a § 684 OZ. Účelem vyjmenovaných ustanovení je v první řadě vymezit, které porušení povinností pronajímatele nebo nájemce je natolik závažné, že dává druhé straně možnost jednostranně a bez běhu lhůt ukončit nájemní vztah. Jde o případy, kdy je možnost odstoupení dána ze zákonných důvodů, strany si ale mohou sjednat i důvody další (ust. § 48 OZ).

Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon, kterým se smlouva ruší od počátku – ex tunc. Lze ho užít na nájmy sjednané na dobu určitou i neurčitou. Na rozdíl od výpovědi, která vede jen k zániku právního vztahu, u odstoupení dochází ke zrušení právní skutečnosti, která ho založila. To se pak projevuje v nutnosti vypořádat

⁴⁹ „Pro stanovení výpovědní lhůty u výpovědi z nájmu není vyloučeno ujednání, podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní lhůty.“ (NS sp. zn. 28 Cdo 1313/2001)

bezdůvodné obohacení podle ust. § 457 OZ.⁵⁰ Účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení druhé straně.

Zákon opět nepředepisuje formu, jakou má být odstoupení učiněno. Byla-li ale nájemní smlouva uzavřena písemně, lze ji zrušit pouze písemně (ust. § 40 odst. 2 OZ). Z hlediska obsahu pak musí z odstoupení od smlouvy vyplývat vůle smlouvu zrušit. Vzhledem k tomu, že je odstoupení možné pouze ze stanovených důvodů, musí odstoupení důvod obsahovat, jinak půjde o neurčitý právní úkon.

V ustanovení § 679 odst. 1 OZ jsou uvedeny následující důvody, které opravňují nájemce odstoupit od smlouvy:

- pronajatá věc mu byla odevzdaná ve stavu, který není způsobilý na účel, který byl dohodnutý ve smlouvě, anebo alespoň na obvyklé užívání
- pronajatá věc se stala nezpůsobilou na dohodnuté nebo obvyklé užívání během trvání nájemního vztahu, a to přesto, že nájemce řádně plnil svoje povinnosti a tento stav nepřivodil
- pronajatá věc se během nájemního vztahu stala neupotřebitelnou (jde o stav, kdy věc nemůže vůbec sloužit původnímu účelu; není důležité, že věc může sloužit na jiný účel, než ten, pro který byla uzavřena nájemní smlouva)
- pronajaté věci byla odňata taková důležitá část, že může být zmařený účel smlouvy

Nabízí se otázka, zda by nájemce mohl odstoupit od nájemní smlouvy i v tom případě, že by vědomě převzal od pronajímatele věc ve stavu nezpůsobilém pro dohodnuté nebo obvyklé užívání. Systematickým výkladem (srov. ust. § 679 odst. 2 první věta OZ) je možno dospět k závěru, že mu toto právo nepatří.⁵¹

Nájemce může od smlouvy odstoupit i tehdy, když třetí osoba uplatňuje k věci práva, které jsou neslučitelné s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené době neučiní potřebná právní opatření na ochranu nájemce nebo nejsou-li tato opatření úspěšná (ust. § 684 OZ).

V ustanovení § 679 OZ je upravený zvláštní důvod odstoupení od nájemní smlouvy při nájmu místností určených k obývání. Jestliže byly tyto místnosti odevzdané

⁵⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1933

⁵¹ Fekete, I.: Občiansky zákonník. Komentár, Bratislava: Epos, 2007, str. 674

ve stavu závadném pro zdraví lidí, kteří se v nich mají zdržovat, nájemce má právo od smlouvy odstoupit i tehdy, jestliže o této vadě předmětu nájmu věděl už při uzavření smlouvy.

V druhé větě ust. § 679 odst. 2 je zakotvena zásada, že se nájemce nemůže platně vzdát práva na odstoupení od nájemní smlouvy. Jde o kogentní právní normu, která se týká nejen nájmu místností na obývání, ale i nájmu jiných věcí. Tohoto práva se nemůže vzdát ani pronajímatel. Tento názor vychází z toho, že v opačném případě by došlo k jednání v rozporu s ust. § 574 odst. 2 OZ, podle kterého je neplatná dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou vzniknout teprve v budoucnu.

V ustanovení § 679 odst. 3 jsou zakotveny tyto důvody, pro které má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy:

- nájemce i přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, anebo že mu hrozí značná škoda
- nájemce trpí užívání pronajaté věci třetí osobou způsobem, při kterém vzniká škoda, anebo hrozí značná škoda
- nájemce i přes upomenutí nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, anebo když je doba splatnosti kratší než tři měsíce, do třech měsíců
- s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu (soudu nebo správního orgánu) je třeba pronajatou věc vyklidit

Pronajímatel může dále od smlouvy odstoupit, přenechá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (ust. § 666 odst. 2 OZ) a hrozí-li v důsledku změn na věci prováděných nájemcem pronajímateli značná škoda (ust. § 667 odst. 2 OZ).

V ust. § 667 odst. 2 a § 679 odst. 3 OZ se setkáváme s pojmem značná škoda. Co se tímto pojmem rozumí, není v zákoně definováno a řešení nenabízí ani judikatura. Podle mého názoru nelze analogicky užít definici značné škody z trestního práva. Bude třeba vždy vycházet z konkrétní situace, hodnoty a povahy věci apod.

3.8.5 Zničení pronajaté věci

Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká (ust. § 680 odst. 1 OZ). Způsobilý předmět nájmu je totiž nezbytnou náležitostí nájemního poměru. Nezáleží přitom z jakého důvodu, čím zaviněním ani jakým způsobem ke zničení došlo. Případně

nároky na náhradu škody bude třeba posoudit podle obecných ustanovení odpovědnosti za škodu (ust. § 420 a násl. OZ) s modifikací dle ust. § 683 OZ.

*„Zánik nájmu v důsledku zničení předmětu nájmu je zvláštní případ dodatečné nemožnosti plnění podle ust. § 575 OZ.“*⁵² Dojde-li však pouze k poškození, není tato skutečnost důvodem k zániku nájemního vztahu, ale pouze k odstoupení od smlouvy, případně ke slevě či prominutí nájemného, pokud jsou pro to splněny podmínky.

V odstavci druhém a třetím § 680 OZ je pak řešena změna v osobě vlastníka věci, jež je předmětem nájmu. Není přitom rozhodující, zda jde o převod nebo přechod vlastnictví. Tato změna zánik nájemního vztahu nezpůsobuje. Nový vlastník věci vstupuje do všech práv a povinností pronajímatele, aniž by mezi účastníky docházelo ke změně obsahu nájemního vztahu. Nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

Jde o zvláštní případ právního nástupnictví, s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti z nájemního vztahu přímo ze zákona, nabude-li vlastnické právo k pronajaté věci.⁵³

O změnu vlastníka se jedná i tehdy, jestliže se jím stane nájemce. Potom však neplatí ust. § 680 odst. 2 OZ, ale jde o případ splynutí podle ust. § 584 OZ a nájem tudíž zaniká.⁵⁴

V souvislosti se změnou osoby vlastníka věci je vždy oprávněn vypovědět smlouvu nájemce, a to i tehdy byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou (ačkoli jinak to zákon neumožňuje). Výpověď se bude řídit ujednáními dané nájemní smlouvy, a nebude-li jich, pravidly obsaženými v ust. § 677 odst. 2 OZ. Jestliže bude předmětem nájmu věc movitá, může být nájem vypovězen i ze strany pronajímatele (nabyvatele).

Nájemce je povinen platit nájemné novému vlastníku od okamžiku, kdy je mu změna původním vlastníkem oznámena nebo nabyvatelem prokázána. *„Nájemce přitom nemá právo volby, zda bude plnit původnímu vlastníku nebo nabyvateli.“*⁵⁵

⁵² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1939

⁵³ Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Sv. 2, § 488-880, 2. vydání, Praha: Linde, 2003, str. 1055

⁵⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1940

⁵⁵ NS sp. zn. 26 Cdo 906/2005

V souvislosti se skončením nájmu mají strany další práva a povinnosti, o kterých nebylo ještě podrobněji pojednáno.

Dle ust. § 681 OZ má nájemce nemovitosti povinnost umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Tím se rozumí zejména povaze věci nepřiměřený zásah do jeho soukromí. V případě sporu se pak bude vycházet z ust. § 3 odst. 1 OZ o dobrých mravech.⁵⁶

Zásada, že předmět nájmu nemůže být užíváním spotřebován, je vyjádřena v ust. § 682 OZ. Nájemce ho totiž musí vrátit ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, popř. ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Povinností pronajímatele je pak věc od nájemce převzít, jinak se dostane do prodlení podle ust. § 522 OZ s důsledky tam uvedenými.

Ust. § 663 OZ řeší případy poškození nebo nadměrného opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití. Zneužitím se rozumí každé jednání, které se přiči řádnému užívání (ust. § 665 OZ).⁵⁷ Nájemce nese odpovědnost nejen za škody, které sám způsobil, ale i za škody, které byly způsobeny třetími osobami, jimž nájemce umožnil přístup ke věci. Odpovědnost nájemce je vyloučena u škody vzniklé náhodou, kterou bude muset nájemce prokázat, aby se odpovědnosti zprostil. Domáhat se náhrady škody může pronajímatel v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (ust. § 683 odst. 2).

3.9 Zvláštní úpravy nájmu

Na ustanovení obsahující obecnou úpravu nájmu (ust. § 663 až 684 OZ) navazují jednotlivé úpravy zvláštní, a to nájem bytu (ust. § 685 až 716 OZ), nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (ust. § 717 a § 718 OZ), podnájem bytu (ust. § 719 OZ), nájem a podnájem nebytových prostor (ust. § 720 OZ odkazující na zvláštní zákon č. 116/1990 Sb.) a podnikatelský nájem věcí movitých (ust. § 721 až 723 OZ).

⁵⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1942

⁵⁷ Švestka, J., Jehlička, O., Spáčil, J., Škárová, M.: Občanský zákoník : komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 1193

Tato zvláštní ustanovení jsou ve vztahu speciality k obecným ustanovením o nájemní smlouvě a obecná úprava se tedy použije, nestanoví-li zvláštní právní úprava jinak.

Úpravě nájmu nebytových prostor a zvláště nájmu bytu věnoval zákonodárce poměrně značnou pozornost. Jelikož je ale hlavní náplní této práce obecná úprava nájmu, pojednám o zvláštních úpravách pouze ve stručnosti.

3.9.1 Nájem bytu

Tento druh nájmu je upraven v ust. § 685 až 716 OZ. Je ve vztahu speciality k obecné úpravě nájemní smlouvy. Určité doplňující ustanovení týkající se nájmu bytu jsou obsaženy také v zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb. Dalším důležitým předpisem je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Předmětem nájmu je byt. Občanský zákoník definici pojmu byt neobsahuje. Lze ji nalézt v jiných právních předpisech („*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“)⁵⁸ nebo judikatuře („*Bytem se pro účely právního vztahu z nájmu bytu rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro posouzení je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, nikoli faktický stav užívání nebo vůle účastníků smlouvy.*“)⁵⁹. Rozhodný je tedy kolaudační stav, nikoli stav faktický.

Další pojmy jsou definovány zákonem č. 102/1992 Sb. Služební byt slouží k zajišťování prací vykonávaných nájemcem pro pronajímatele (ust. § 7 zákon č. 102/1992 Sb.), byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob (ust. § 9 téhož zákona), byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené (ust. § 10 téhož zákona).⁶⁰ Příslušenstvím bytu se pak dle ust. § 121 odst. 2 rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

⁵⁸ ust. § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

⁵⁹ NS sp. zn. 26 Cdo 400/2000

⁶⁰ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, 4. vydání, Praha: ASPI, 2006, str. 249

Nájem bytu je nájmem chráněným, výslovně tak stanoví ust. § 685 odst. 3 OZ. Neznamená to ale, že by byl nějak speciálně chráněn nájemní vztah jako takový, jedná se zde vlastně o ochranu slabší smluvní strany – nájemce. Konkrétně spočívá ochrana v tom, že pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou jen ze zákonem stanovených důvodů a v některých případech navíc jen s přivolením soudu (ust. § 711 a § 711a), při výpovědi náleží nájemci většinou bytová náhrada (ust. § 712 OZ). Navíc je nájemné stále v určitých případech regulované státem, avšak směřuje k tržnímu nájemnému (zákon č. 107/2006 Sb.)

Je třeba rozlišovat, zda je jedná o nájem družstevního nebo nedružstevního bytu. Tyto dvě skupiny se odlišují, např. jde-li o úhradu nájemného, společný nájem bytu manžely nebo zánik nájmu bytu. U nájmu družstevního bytu mají významnou úlohu stanovy družstva, které mohou upravovat některé specifické problémy (např. podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, výši nájemného, úhradu oprav).

Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Ta musí být obligatorně písemná (ust. § 686 OZ). Musí obsahovat označení bytu a jeho příslušenství (vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem, např. chodby, sklepy), rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu (např. vytápění, vodné) nebo jejich výši.

Právní úprava práv a povinností smluvních stran (ust. § 687 až 695 OZ) je v podstatě obdobná jako u obecné nájemní smlouvy, obsahuje však určité úpravy specifické pro nájem bytu. Za zmínku stojí např. povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli změny v počtu osob, kteří žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (ust. § 689 odst. 2), nebo povinnost nájemce hradit drobné opravy v bytě (ust. § 687 odst. 3). Pojem drobné opravy je pak blíže vymezen v ust. § 5 vládního nařízení č. 258/1995 Sb.

Otázku výše nájemného a způsobu výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řeší ust. § 696 OZ. Předchozí vývoj této úpravy lze stručně charakterizovat jako období tzv. regulovaného nájemného, dlouhodobé nečinnosti zákonodárce a nerespektování nálezů ústavního soudu. Platnou právní úpravu a řešení vztahu pronajímatel – nájemce není možno považovat za všestranně konsensuální a

s jednoznačným výkladem.⁶¹ Výši nájemného lze při uzavření smlouvy i v průběhu nájemního vztahu stanovit dvěma způsoby. Na prvním místě stojí především dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, ovšem nestanoví-li zvláštní předpis jinak. Tím je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který počítá s možností zvýšení nájemného jedenkrát ročně v období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010 a stanovuje způsob výpočtu zvýšeného nájemného. Nájemné z družstevních bytů je řešeno ve vyhlášce č. 85/1997 Sb. jako věcně usměrňované nájemné, které nezahrnuje zisk.⁶²

Byt může být ve společném nájmu více osob (ust. § 700 až 702 OZ). Ten vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kdy na straně nájemce je více subjektů, ovšem u družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely (ust. § 700 odst. 3 OZ). Společný nájem může také vzniknout dohodou mezi pronajímatelem, dosavadním nájemcem a dalším nájemcem (ust. § 700 odst. 2 OZ), nebo při přechodu nájmu bytu, pokud více osob splňuje podmínky přechodu (ust. § 706 OZ).

Společní nájemci bytu mají stejná práva a povinnosti. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu, může vyřizovat každý samostatně, v ostatních záležitostech je pod sankcí neplatnosti vyžadován souhlas všech. Z právních úkonů, které se týkají společného nájmu, jsou oprávněni a povinni všichni společníci společně a nerozdílně (ust. § 701 OZ). Dojde-li mezi nimi k neshodě ohledně práv a povinností ze společného nájmu, rozhodne na návrh kteréhokoli spolčenika soud (ust. 702 odst 1 OZ). V případech zvláštního zřetele hodných může soud na návrh nájemce zrušit společný nájem, pokud vznikne jím nezaviněný stav bránící společnému užívání bytu. Soud zároveň určí, který (příp. kteří) ze společných nájemců bude byt nadále užívat (ust. § 702 odst. 2 OZ).

Speciálním případem je společný nájem bytu mezi manžely (ust. § 703 a násl. OZ). V případě nedružstevního bytu vzniká společný nájem, pokud manželé nebo jeden z nich se za trvání manželství stanou nájemci tohoto bytu. Jde-li o družstevní byty, pak jestliže vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne spolu se společným nájmem i společné členství

⁶¹ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 2051

⁶² Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, 4. vydání, Praha: ASPI, 2006, str. 253

manželů v družstvu. Podmínkou vždy je, aby manželé spolu trvale žili (ust. § 703 odst. 3 OZ). Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství nebo vzniklo-li některému z manželů před uzavřením manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne oběma manželům společný nájem uzavřením manželství, ale nevzniká společné členství v družstvu (ust. § 704 OZ). Vše výše uvedené o společném nájmu manželů ovšem neplatí pro byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení (ust. § 709 OZ).

Pokud se manželé rozvedou a nedohodnou o nájmu nedružstevního bytu, rozhodne na návrh jednoho z nich soud, že se právo společného nájmu bytu zrušuje a současně určí, který z manželů bude nadále nájemcem (ust. § 705 odst. 1 OZ). Nabyli-li u bytu družstevního práva na uzavření nájemní smlouvy jeden z rozvedených manželů ještě před uzavřením manželství, zanikne společný nájem bytu rozvodem a právo byt užívat zůstane tomu, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech (při absenci dohody) rozhodne na návrh jednoho z manželů soud o zrušení tohoto práva a o tom, který z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu (ust. § 705 odst. 2 OZ). Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud do úvahy zejména zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele (ust. 705 odst. 3 OZ).

Zákon se věnuje v ust. § 705a také vztahům k nájemnímu poměru v registrovaném partnerství (uzavřeného dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství). Osoba, která toto partnerství uzavřela, má právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera. Toto právo trvá jen po dobu trvání partnerství. Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu jako mezi manžely.

Právo nájmu bytu může přejít na jinou osobu (ust. § 706 a násl. OZ). Ustanovení o přechodu nájmu bytu se však neužijí na byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení (ust. § 709 OZ).

Pokud nejde o byt ve společném nájmu manželů (v tomto případě po smrti jednoho z nich zůstává právo nájmu druhému z manželů), přechází právo nájmu po smrti nájemce na děti, partnera, rodiče, sourozence, zetě a snachu, pokud splňují podmínku, že s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (ust. § 706 odst. 1 OZ). Nájemci se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s nájemcem žili ve společné domácnosti alespoň po dobu tří let před jeho

smrtí a nemají vlastní byt (ust. § 706 odst. 2 OZ). Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl (ust. § 706 odst. 3 OZ). Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází pak jeho právo na ostatní společné nájemce (ust. § 707 odst. 3). Pro trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem platí stejné podmínky jako v případě jeho smrti (ust. § 708 OZ)

Zánik nájmu bytu je upraven především v ust. § 710 a násl. OZ, kde jsou upraveny některé důvody zániku nájmu, a to zánik dohodou, uplynutím doby, skončením výkonu práce nájemce pro pronajímatele a výpovědí. Kromě těchto důvodů může nájem bytu též zaniknout smrtí nájemce, zánikem předmětu nájmu, splynutím pronajímatele a nájemce a zánikem členství v bytovém družstvu.

Dohoda o skončení nájmu musí být písemná (ust. § 710 odst. 1), jinak je absolutně neplatná. Požadavky na obsah dohody zákon nestanoví, musí z ní být ale jasné, ke kterému datu nájem končí, příp. zda má nájemce nárok na nějakou bytovou náhradu.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím této doby (ust. § 710 odst. 3 OZ). Na nájem bytu nelze užít obecné ustanovení o prodloužení nájmu dle ust. § 676 odst. 2 (ust. § 686a odst. 6).

Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně tuto práci vykonávat (ust. § 710 odst. 4 OZ). Jestliže tu však byl na straně nájemce vážný důvod pro konec práce, potom se nájem bytu mění na nájem na dobu neurčitou (ust. § 710 odst. 5 OZ). Zákon dále v ust. § 710 odst. 6 OZ demonstrativně uvádí, co lze považovat za vážný důvod (např. splnění podmínek pro přiznání starobního důchodu).

Pravděpodobně nejčastějším důvodem zániku nájmu bytu je výpověď upravená především v ust. § 710 odst. 2 OZ. Zákon pro ni stanoví poměrně přísné požadavky. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, přičemž výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Zatímco nájemce může podat výpověď bez udání důvodu, pronajímatel tak může učinit pouze ze zákonem stanovených důvodů. Tyto důvody jsou v zákoně uvedeny taxativně, takže jejich okruh nelze rozlišovat. Důvody jsou rozděleny do dvou skupin.

V první skupině (ust. § 711 odst. 2 OZ) jsou vypočteny důvody, pro které může dát pronajímatel výpověď bez přivolení soudu, např. nájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě nebo nájemce bez vážných důvodů byt neužívá. Jako určitou kompenzaci toho, že pronajímatel může vypovědět smlouvu bez přivolení soudu, má nájemce právo podat žalobu na neplatnost výpovědi do šedesáti dnů od jejího doručení (ust. § 711 odst. 3 OZ). O tom musí být nájemce poučen ve výpovědi, ve které navíc musí být uveden její důvod, výpovědní lhůta, příp. též závazek pronajímatele zajistit bytovou náhradu, pokud nájemci podle zákona náleží.

Druhá skupinu důvodů (ust. § 711a odst. 1 OZ) pak zahrnuje ty důvody, kdy může dát pronajímatel výpověď jen s přivolením soudu, např. potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Zaniká-li nájem bytu výpovědí ze strany pronajímatele, je v některých případech povinnost nájemce byt vyklidit vázána na zajištění bytové náhrady. Podle ust. § 712 OZ se jimi rozumí náhradní byt (takový byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné bydlení pro nájemce a členy jeho domácnosti) a náhradní ubytování (byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené či nezařízené části bytu jiného nájemce). Zákon pracuje též s pojmy přiměřený náhradní byt (takový byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který se má vyklidit) a přístřeší (provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby). Zákon pak v ust. § 712 odst. 2, 3 a 5 detailněji rozebírá, zda a na jaké bytové náhrady má nájemce nárok. V zásadě se dá říct, že v případech dle ust. § 711a OZ má nájemce nárok na náhradní byt, v případech dle ust. § 711 OZ stačí zajistit přístřeší. Z toho ovšem existují různé výjimky a roli hraje také uvážení soudu.

Nájemci se mohou dohodnout na výměně bytů (ust. § 715 a 716 OZ). K platnosti dohody je třeba písemná forma a písemný souhlas obou pronajímatelů. Pokud je souhlas odepřen bez závažných důvodů, lze ho nahradit na návrh nájemce rozhodnutím soudu. Právo na splnění musí být uplatněno u soudu do tří měsíců (lhůta je prekluzivní) od udělení souhlasu. Nastanou-li u účastníka dodatečně závažné okolnosti, že není možno

po něm splnění dohody spravedlivě požadovat, může od dohody bez zbytečného odkladu odstoupit

Podnájem bytu (části bytu) je upraven v ust. § 719 OZ. Podnájemní právní vztah vzniká uzavřením písemné podnájemní smlouvy, na základě které přenechává nájemce byt nebo jeho část další osobě (podnájemci). K platnosti smlouvy je nutný písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je smlouva neplatná a navíc je dán i výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) – hrubé porušení povinností nájemce. Práva a povinnosti jsou podobné jako u pronajímatele a nájemce, podnájemce má ale celkově slabší právní postavení než nájemce (např. nemá právo na náhradní podnájem). Podnájem je právní vztah akcesorický, a to jak co do svého trvání, tak obsahu. Zaniká tedy skončením nájmu, ale také dohodou, uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou tři měsíce.

3.9.2 Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Tento zvláštní druh nájmu je upraven v ust. § 717 a § 718 OZ. Tato úprava je poměrně stručná, takže bude nutné v řadě případů aplikovat obecná ustanovení o nájmu.

Pojem obytné místnosti není v občanskoprávních předpisech definován. Lze jím ale rozumět takový obytný prostor, který není bytem, je však určen k trvalému uspokojování potřeb bydlení (např. svobodárna). Pojmovým znakem proto musí být trvalost uspokojování potřeby bydlení (tedy ne hotely apod.) a prostor stavebně technicky určený k bydlení.⁶³

Nájem obytné místnosti vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. „Právo nájmu vznikne pouze za předpokladu, že místnost se nachází v zařízení určeném k trvalému bydlení.“⁶⁴ Zákon nepředepisuje písemnou formu, avšak s ohledem na právní jistotu ji třeba doporučit. Vznik společného nájmu nebo přechod nájmu jsou vyloučeny. Není ale vyloučeno, aby jednu místnost užívalo několik osob. Každá z nich však musí uzavřít vlastní nájemní smlouvu (ust. § 717 odst. 2 OZ).

Pro zánik tohoto nájemního vztahu se uplatní obecná úprava zániku nájmu včetně ust. 676 odst. 2 o obnovení nájmu. Po skončení nájmu (pokud není sjednáno

⁶³ Fiala, J., Kindl, M., a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 1406

⁶⁴ NS sp. zn. 26 Cdo 2990/2000

jinak) je pronajímatel v zásadě povinen poskytnout náhradní ubytování. Pokud však došlo k zániku nájmu z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. a) až d) OZ, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší (ust. § 718 OZ).

3.9.3 Nájem nebytových prostor

Právní úprava nájmu nebytových prostor je obsažena v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, na který odkazuje občanský zákoník v ust. § 720. Tento zákon je ve vztahu speciality k občanskému zákoníku, tedy otázky, které jím nejsou upraveny, se řídí obecnou úpravou nájmu v ust. § 663 až 684 OZ.

Nebytovým prostorem se podle ust. § 1 NájNebyt rozumí místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. prostory určené k provozování výroby nebo obchodu, skladové prostory, části veřejně přístupných prostorů budov, přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu) a byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Nájem vzniká podle ust. § 2 NájNebyt na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel 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. Nemá-li smlouva některou z uvedených náležitostí, je neplatná.

Není-li dohodnuto jinak, je pronajímatel povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a v tomto stavu jej udržovat. Rovněž musí zajistit řádné plnění služeb spojených s nájmem a zabezpečit nájemci nerušený výkon práv (ust. § 5 odst. 1 NájNebyt)

Nájemce je především povinen platit řádně a včas dohodnuté (příp. právním předpisem stanovené) nájemné. Není-li dohodnuto jinak, hradí se nájemné spolu s úhradou služeb spojených s nájmem měsíčně předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce (ust. § 7 NájNebyt). Ust. § 8 NájNebyt pak dává nájemci (i

podnájemci) právo žádat slevu na nájemném pro omezenou možnost užívání nebytového prostoru z důvodu neplnění pronajímatelových povinností.

Nájemce je dále povinen upozornit pronajímatele na potřebu oprav a umožnit mu jejich provedení (ust. § 5 odst. 3 NájNebyt). Hodlá-li změnit v provozovně umístěné v nebytovém prostoru předmět podnikání a tato změna ovlivní podstatným způsobem využití nebytových prostor, musí to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas (ust. § 5 odst. 4 NájNebyt). Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (ust. § 13 NájNebyt).

Nebytové prostory lze dát do podnájmu, a to na základě písemné podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (ust. § 6 NájNebyt). Není-li dohodnuto jinak, může nájemce přenechat nebytový prostor do podnájmu pouze na dobu určitou a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Podnájem je právním vztahem akcesorickým, závislým na existenci nájemního vztahu hlavního.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí dle ust. § 9 odst. 1 NájNebyt uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Na rozdíl od obecné úpravy nájmu lze u nebytových prostor vypovědět i nájem na dobu určitou, ovšem jen ze stanovených důvodů. V odstavci druhém ust. § 9 NájNebyt jsou vypočteny důvody, kdy může dát výpověď pronajímatel (např. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou), v odstavci třetím pak důvody, za kterých může smlouvou vypovědět nájemce (např. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal).

Je-li nájem sjednán na dobu neurčitou, mohou obě strany dát písemnou výpověď bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak (ust. § 10 NájNebyt). Při změně vlastnictví budovy, v níž se nebytový prostor nachází, není pronajímatel ani nájemce oprávněn z tohoto důvodu nájemní smlouvu vypovědět (ust. § 11 NájNebyt).

Výpovědní lhůta je dispozitivně stanovena v ust. § 12 NájNebyt a činí tři měsíce; počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájem zaniká též smrtí nájemce, pokud jeho dědici neoznámili do 30 dnů od jeho smrti pronajímateli, že pokračují v nájmu, a zánikem nájemce právnické osoby bez právního nástupce (ust. § 14 NájNebyt).

3.9.4 Podnikatelský nájem věcí movitých

Tento speciální případ nájmu obsahuje úpravu těch vztahů, jejichž základem je nájemcova potřeba užívat movitou věc, kterou mu pronajímatel přenechává za úplatu a naopak schopnost pronajímatele v rámci jeho podnikatelské činnosti takovou věc nájemci na vymezenou dobu přenechat. Aby se přenechání věci do nájmu řídilo ustanoveními § 722 až 723 OZ, musí být součástí opakované činnosti provozované samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Představuje tedy podnikatelskou činnost ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění.

Hlavní funkcí tohoto nájemního vztahu je poskytnutí movité věci těm subjektům, pro které je ekonomicky výhodnější mít věc pouze v nájmu než ve vlastnictví. Běžně bývají provozovny poskytující tento pronájem označovány jako půjčovny.

Předmětem nájmu může být tedy pouze věc movitá. Pokud má pronajatá věc vady, které znemožňují nebo ztěžují její užívání, má nájemce na rozdíl od obecné úpravy nájmu možnost žádat, aby mu byla poskytnuta jiná věc sloužící stejnému účelu. Stejně jako u obecné úpravy má pak nájemce právo na prominutí nájemného nebo na jeho slevu, které musí být uplatněno nejpozději do konce doby, na kterou byl nájem sjednán. S ohledem na tuto formulaci se nabízí otázka, zda lze podnikatelský nájem věcí movitých sjednat na dobu neurčitou. Souhlasím s názorem, že to možné je. „*At' už jde o nájem na dobu určitou nebo neurčitou, ustanovení se uplatní ve vazbě na skončení nájmu, způsob zániku nájmu je v tomto nerozhodný.*“⁶⁵

Nájemce neodpovídá za opotřebení věci, které bylo způsobeno řádným užíváním, a to ani tehdy kdyby bylo toto opotřebení nadměrné. Nájemce má vůči pronajímateli ohlašovací povinnost, která se týká poškození, zničení či ztráty věci. Tuto povinnost musí splnit bez zbytečného odkladu. Nájemce odpovídá podle obecné odpovědnosti za škodu (§ 420 a násl. OZ) s možností liberace v případě, kdy pronajímatel nesplnil povinnost, kterou mu ukládá § 617 OZ. Pronajímatel má tedy povinnost seznámit nájemce se zvláštními pravidly při užívání věci, zejména řídí-li se

⁶⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 2190

užívání návodem nebo je upraveno technickou normou, ledaže jde o pravidla obecně známá.

Jestliže je nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu, musí až do vrácení věci platit nájemné a navíc i poplatek z prodlení. Ten je upraven nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění. V případě, že došlo ke ztrátě nebo zničení věci, je nájemce povinen platit nájemné do doby, dokud tuto skutečnost neohlásil pronajímateli nebo se o ni pronajímatel nedozvěděl jinak. Poplatek z prodlení je nájemce povinen platit, pokud se tak s pronajímatelem dohodl.

4 Návrh nového občanského zákoníku

První pokus o rekonstrukci občanského práva po r. 1989 se uskutečnil ještě za existence Československa, kdy byl vypracován návrh paragrafovaného znění občanského zákoníku pod vedením profesorů V. Knappa a K. Planka. Po rozdělení federace ale další práce na tomto projektu v České republice ustaly. V polovině 90. let byl pak pod vedením profesora F. Zoulíka vypracován návrh koncepce nového občanského zákoníku, který byl ale odbornou veřejností kritizován. Projekt nebyl doveden ani do stadia věcného záměru a práce na něm rovněž ustaly.

Myšlenka nového civilního kodexu pak byla obnovena v roce 2000 z rozhodnutí tehdejšího ministra spravedlnosti O. Motejla, který pověřil vypracováním zákoníku profesora K. Eliáše a docentku M. Zuklínovou. Jimi vypracovaný návrh nového občanského zákoníku byl po připomínkovém řízení vládou schválen a poslán do Poslanecké sněmovny k projednání. Odtud byl ale v roce 2009 po změně vlády stažen z projednávání s tím, že znovu bude předložen až po volbách. Další osud tohoto návrhu, kterému se budu věnovat v této části práce, je tak bohužel nejistý.

„Nájem je v tomto návrhu koncipován tradičním způsobem nelišícím se od kontinentální tradice, a to jak pokud jde o systém, tak pokud jde o obsah, tedy o konkrétní podobu právní úpravy.“⁶⁶

Podle návrhu je nájem obsažen v části čtvrté občanského zákoníku (relativní majetková práva), hlavě II (závazky z právních jednání), dílu 2 (přenechání věci k užití jinému), oddílu 3 v ust. § 2044 a násl. Oddíl je pak rozdělen na několik pododdílů, konkrétně pak pododdíl jedna pojednává o nájmu obecně, v dalších pododdílech je pak obsažena úprava speciální. Jmenovitě se jedná o nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelský pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a ubytování. V rámci smluv o přenechání věci k užití jinému je pak v oddíle 4 ještě samostatně upraven pacht, který zmizel z našeho právního řádu přijetím občanského zákoníku v r. 1950.

Zákon vymezuje pouze základní znaky nájemního vztahu – přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu. Obecný nájem předpokládá pronajmutí věci movité či nemovité, která nebude užíváním spotřebována. Výslovně se také připouští pronajmutí

⁶⁶ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>, str. 439

části nemovité věci nebo věci, která vznikne teprve v budoucnu, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Navrhovaná úprava specifikuje práva a povinnosti stran nájemní smlouvy podrobněji než současné znění občanského zákoníku. Na rozdíl od současné úpravy, která povinností udržovat věc v řádném stavu zatěžuje výlučně pronajímatele, nové znění stanoví, že běžnou údržbu věci bude mít na starost nájemce. Ostatní údržbu a nezbytné opravy věci pak provádí pronajímatel.⁶⁷ Nájemce má právo věc užívat jako řádný hospodář k dohodnutému nebo obvyklému účelu. Návrh také nepočítá s automatickou možností nájemce dát věc do podnájmu, ale vyžaduje souhlas pronajímatele, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas písemnou formou.

Nájemce má právo na prominutí nájemného, má-li věc vadu, která ztěžuje zásadním způsobem užívání nebo ho zcela znemožňuje. Pokud toto právo neuplatní do šesti měsíců, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění. Nová úprava by tedy opustila konstrukci prekluze, která je obsažena v úpravě současné. Návrh už také neobsahuje zákonné zástavní právo k zajištění nájemného pronajímatele nemovitosti k movitým věcem nájemce, které jsou na pronajaté věci.

Úprava skončení nájmu je v navrhovaném znění obdobná jako dnes. Při obnovení nájmu na dobu určitou, ale návrh posiluje pozici pronajímatele. Ten na rozdíl od současnosti nemusí podávat návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti do 30 dnů od skončení nájmu, ale postačí výzva nájemci podaná do měsíce od konce nájmu, aby mu věc odevzdal. Další změnou je, že nová právní úprava namísto odstoupení v případech, kdy jedna ze smluvních stran neplní či nemůže plnit své povinnosti vyplývající z nájmu, dává účastníkům nájemního vztahu právo smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty. Závazky potom zaniknou k okamžiku doručení výpovědi, což je výhodnější z pohledu stran, které už nějakým způsobem plnily. Při odstoupení by se totiž musely vypořádat s tím, že jejich závazky se zrušují od počátku.

Na obecnou úpravu navazuje pak úprava zvláštní, která je vyvolána praktickými potřebami. Takto je speciálně upravena specifická oblast bydlení – nájem bytu a domu. Další skupinu představuje nájem místností, které nejsou určeny k trvalému bydlení. Ty lze rozdělit do dvou skupin. Jednak se jedná o prostory, které zásadně slouží užitku

⁶⁷ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008, str. 1998

člověka, jeho rodiny nebo prostory pro rozvoj nevýdělečné obecně prospěšné činnosti, jednak prostory sloužící k podnikání, resp. výdělečné činnosti vůbec. První skupinu prostor by navrhovaná úprava podřizovala obecné úpravě nájmu s tím, že strany si ujednají konkrétní podmínky podle svých potřeb ve smlouvě.⁶⁸ Druhá skupina je pak podřizována úpravě speciální, tedy nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Také činnost tzv. půjčoven, tedy podnikatelských zařízení, v nichž lze získat movitou věc do nájmu k vlastnímu užitku je regulována zvláštními normami. Speciálními ustanoveními je rovněž upraven nájem dopravního prostředku.

Z výše uvedeného vyplývá, že nový zákoník by měl do sebe absorbovat i úpravu, která je nyní v zákonech zvláštních (např. zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor nebo úprava nájmu dopravního prostředku v obchodním zákoníku). Tento krok lze hodnotit pozitivně, neboť se odstraní určitá roztržitost v úpravě nájmu.

Jak již bylo zmíněno, má se podle návrhu do našeho práva opět zavést institut pachtu. V návrhu je obsažena nejen obecná úprava pachtu, ale také dva zvláštní případy zvláštní. Speciální úpravu si vynucují jednak specifické podmínky podnikání v zemědělství (zemědělský pacht) a také se autorům návrhu jevílo vhodnější zařadit do občanského zákoníku smlouvu, kterou platný obchodní zákoník zná pod názvem nájem podniku (pacht závodu).

Na rozdíl od nájmu, v němž je nájemce oprávněn věc jen užívat nebo ji mít prostě jen u sebe, v případě pachtu se předpokládá, že pachtýř bude nejen věc užívat, ale navíc ji vlastním přičiněním nebo prací obhospodařovat tak, aby z ní měl plody, které si bude přivlastňovat. Předpokladem tedy je, že předmětem pachtu bude věc plodonosná a spolu s ní bude zpravidla propachtována i řada dalších věcí sloužících k získání užitku (inventář). Tento inventář bude třeba zpravidla považovat za příslušenství propachtované věci, na něž se budou vztahovat pravidla o pachtu. Návrh zákona předpokládá, že se na pacht přiměřeně užijí ustanovení o nájmu, obecná úprava nájmu bude tedy pro pacht subsidiární. Návrh řeší i případ nájmu více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání. V takovém případě se smlouva posoudí podle věci hlavní.

⁶⁸ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>, str. 440

5 Závěr

Tato práce měla za cíl podrobněji prozkoumat problematiku obecné nájemní smlouvy, jak je upravena v ust. § 663 až 684 OZ, a také ve stručnosti pojednat o zvláštních případech nájmu obsažených v občanském zákoníku. Pro ucelenější pohled na nájem jsem se zmínil také o historickém vývoji tohoto institutu a naznačil, jaké změny by mohla přinést navrhovaná právní úprava.

Je jisté, že nájem patří a v budoucnu bude zajisté stále patřit mezi základní závazkové vztahy. Vzhledem k tomu, že se jedná o tradiční institut soukromého práva, nelze očekávat, že by v podmínkách demokratického právního státu obecná úprava nájmu prošla v budoucnosti nějakými převratnými změnami. Základní vymezení nájmu bude v zásadě vždy stejné – přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu. Určitě ale lze doporučit některé dílčí změny.

Podle mého názoru by bylo vhodné odstranit dosavadní roztržitost právní úpravy nájemní smlouvy, kterou reprezentuje např. úprava nájmu nebytových prostor. Kvůli větší přehlednosti bych zahrnul veškeré speciální úpravy do občanského zákoníku v návaznosti na obecnou úpravu nájmu.

Z důvodu posílení právní jistoty stran nájemního vztahu bych pak doporučoval obligatorní písemnou formu pro nájemní smlouvu nejen na nájem bytů či nebytových prostorů, ale na všechny nemovitosti. Pro věci movité by i nadále stačila forma ústní či konkludentní.

Jako zbytečně zatěžující pro pronajímatele se mi jeví současná úprava obnovení nájmu, kdy pronajímatel musí na nájemce podávat žalobu, aby prodloužení nájmu zabránil. Podle mě by bylo dostatečné, aby pronajímatel nájemce pouze písemně vyzval, aby pronajatou věc vydal (příp. vyklidil nemovitost).

Za vhodný považuji i návrh, aby byl znovu do našeho právního řádu zaveden institut pachtu. Ten je svým způsobem specifický, neboť předpokládá větší aktivitu nájemce při obhospodařování věci a přivlastňování užitků z věci nájemcem. Zákon by proto měl obsahovat dispozitivní ustanovení, která se užijí v případě, kdy si smluvní strany dostatečně nedohodnou svá práva a povinnosti.

V souladu se zásadami smluvní volnosti a rovnosti stran by v zásadě všechna ustanovení o obecném nájmu měla být dispozitivní. Prvořadá by tedy měla být vždy

dohoda účastníků, zákonná úprava by pak nastoupila pouze tehdy, pokud by se strany mezi sebou o určité otázce nedohodly.

Na úplný závěr bych chtěl ještě dodat, že zpracování této práce mi umožnilo daleko komplexnější pohled zejména na obecné nájemní vztahy. Prostudování dané problematiky mi pomohlo lépe pochopit souvislosti mezi obecným nájmem a jeho zvláštními případy a překonat potíže při výkladu jednotlivých ustanovení.

Seznam zkratek

- ABGB - Všeobecný občanský zákoník z roku 1811
- NájNebyt - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- OZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Seznam použité literatury

- **Balák, F., Korecká, V., Vojtek P.:** Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy, Praha: C.H. Beck, 2006
- **Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku:**
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>
- **Eliáš, K. a kol.:** Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek, § 488 - 800, Praha: Linde, 2008
- **Fekete, I.:** Občiansky zákonník. Komentár, Bratislava: Epos, 2007
- **Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J.:** Občanský zákoník : poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 11. vydání, Praha: Linde, 2006
- **Fiala, J., Kindl, M., a kol.:** Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007
- **Fiala, J., Kindl, M., a kol.:** Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009
- **Heyrovský, L.:** Dějiny a systém soukromého práva římského, 4. vydání, Praha: Otto, 1910
- **Holub, M. a kol.:** Občanský zákoník. Komentář. Sv. 2, § 488-880, 2. vydání, Praha: Linde, 2003
- **Holub, M. a kol.:** Vzory smluv a podání, 12. vydání, Praha: Linde, 2008
- **Kincl, J., Urfus, V., Škřejpek, M.:** Římské právo, Praha: C. H. Beck, 1995
- **Knappová, M., Švestka, J., Dvořák J. a kolektiv:** Občanské právo hmotné 2, 4. vydání, Praha: ASPI, 2006
- **Plecitý, V., Vrabec, J., Salač, J.:** Základy občanského práva, 4. vydání, Plzeň: Aleš Čeněk, 2008
- **Rouček, F., Sedláček J.:** Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl 5., Praha: Linhart, 1937
- **Salač, J.:** Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2003
- **Schelleová, I., Schelle, K.:** Civilní kodexy 1811-1950-1964, Brno: Doplněk, 1993
- **Švestka, J., Jehlička, O., Spáčil, J., Škárová, M.:** Občanský zákoník: komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006
- **Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák M. a kol.:** Občanský zákoník II, § 460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

Seznam soudních rozhodnutí

Dále uvedenou judikaturu jsem čerpal z knižních publikací uvedených v seznamu použité literatury, počítačového systému ASPI a internetových stránek Nejvyššího soudu ČR (www.nsoud.cz).

- NS sp. zn. 20 Cdo 2295/99
- NS sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- NS sp. zn. 26 Cdo 2876/2000
- NS sp. zn. 26 Cdo 2990/2000
- NS sp. zn. 28 Cdo 1313/2001
- NS sp. zn. 28 Cdo 1790/2002
- NS sp. zn. 28 Cdo 314/2004
- NS sp. zn. 28 Cdo 2391/2004
- NS sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- NS sp. zn. 28 Cdo 513/2005
- NS sp. zn. 28 Cdo 516/2005
- NS sp. zn. 26 Cdo 906/2005
- NS sp. zn. 32 Odo 1289/2005
- NS sp. zn. 30 Cdo 3109/2005
- NS sp. zn. 28 Cdo 311/2006
- NS sp. zn. 32 Odo 1263/2006
- NS sp. zn. 28 Cdo 1222/2007

Lease contract (Summary)

The subject of this thesis is the Lease contract. Lease is an important part of law of obligations and it is probably the most common legal title to enjoyment of a thing of another. Many of us come across legal regulations of lease, therefore everybody should know some basic information relating to this legal institute.

The purpose of my thesis is to give an overview of the existing legal regulations applicable to lease in Czech Republic. Regarding better understanding I will also deal with historical evolution, judicial decisions of Czech courts and the bill of the new Civil Code.

The thesis is composed of five chapters. Chapter One is only introductory and describes the main aim of this thesis and its structure.

Chapter Two gives a historical summary of developments in lease. The chapter consists of four subchapters. Subchapter One looks at legal regulation of lease in Roman law. Subchapters Two, Three and Four concentrate on problems of lease in civil codes formerly valid in our country.

The most important part of my thesis is Chapter Three which analyzes the currently valid legal regulation of lease. This chapter is subdivided into nine subchapters. Subchapter One enumerates legislation regulating lease. Subchapter Two defines the essential elements of lease. Subchapter Three deals with creation of lease contract. Subchapters Four and Five focus on contracting parties and rights and obligations of the lessor and the lessee. Subchapter Six investigates rent and Subchapter Seven sublease. Subchapter Eight concerns different ways a lease may be terminated. Finally Subchapter Nine relates to special types of lease, i. e. residential lease, non-residential lease, lease of residential premises and commercial lease of corporeal chattels.

Chapter Four focuses on possible changes that would apply to the lease if the new Civil Code were adopted in the existing form of the Civil Bill in an articulated arrangement.

Conclusions are drawn in Chapter Five. This chapter also makes recommendations for changes to be made in legislation.

Klíčová slova - Key words

- nájemní smlouva - lease contract
- nájem - lease
- nájemce - lessee