

# MVŠO

MORAVSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA OLMOUC



## Soukromé právo 2 Nájem, pacht

**Mgr. Bc. Štefan Reháč, LL.M.**  
**Olomouc, 7. 3. 2022**

# Obsah přednášky

- **Nájem**
  - obecná ustanovení
  - nájem bytu
  - nájem prostor sloužícího k podnikání
  - podnikatelský nájem movitých věcí
  - nájem dopravního prostředku
- **Pacht**
  - obecná ustanovení
  - zemědělský pacht
  - pacht závodu (v další přednášce)

# Nájem

## Smluvní strany:

- pronajímatel
- nájemce
  
- **Pronajímatel** se zavazuje:
  - přenechat nájemci **věc**
  - k **dočasnému užívání**
- **Nájemce** se zavazuje:
  - **platit za to** pronajímateli **nájemné**

**Pojmové znaky: úplatnost, dočasnost, přenechání věci**

# Předmět nájmu

- pronajmout lze nemovitou věc i nezuživatelnou movitou věc i část nemovité věci
  - pronajmout lze i věc, která má vzniknout teprve v budoucnu
  - pronajmout lze i část věci -> např. část budovy či pozemku k umístění reklamy
  - Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.
- => pronajmu-li např. tělocvičnu (věc hlavní), ustanovení nájemní smlouvy se vztahují i na basketbalové koše, horolezecká lana, lavice, fotbalové branky, sítě

# Doba nájmu

- neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem o nájem na dobu neurčitou
  - ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než 50 let, má se zato, že nájem byl ujednán na dobu neurčitou s tím, že prvních 50 let lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době
- > po uplynutí 50 let se nájemní vztah rozvolní

# Povinnosti pronajímatele

**Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:**

- a) **přenechat** věc nájemci tak, **aby ji mohl užívat** k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - b) **udržovat** věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
  - c) **zajistit** nájemci **nerušené užívání** věci po dobu nájmu
- pronajímatel je povinen odevzdat nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci (návod, klíče)

# Oprava, údržba věci

- **běžnou údržbu** věci provádí nájemce, ledaže se strany dohodly jinak (např. běžné promazání stroje, výměna vody do odstříkovačů, apod.)
- **ostatní údržbu** věci a **nezbytné opravy** provádí pronajímatel (např. v tělocvičně protekl strop, výměna svíček u auta)
- oznámí-li nájemce řádně a včas (ihned poté, co vadu zjistil) pronajímateli vadu věci, kterou má odstranit pronajímatel, a neodstraní-li jí pronajímatel bez zbytečného odkladu, takže nájemce může užívat věc jen s obtížemi, má nájemce právo:
  - a) na přiměřenou slevu z nájemného nebo
  - b) může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů

# Podnájem

- lze zřídit **pouze se souhlasem pronajímatele** => musí být výslovně ujednáno ve smlouvě
- byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít souhlas pronajímatele rovněž písemnou formu
- zřízení podnájmu bez souhlasu pronajímatele -> hrubé porušení nájemcových povinností -> založen výpovědní důvod
- umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám => **nájemce odpovídá za chování podnájemce**



# Nájemné

- nemusí být pouze peněžní povahy, ale jakékoliv majetkové povahy (úklid, ostražina)
- nájemné se platí měsíčně pozadu, pokud není stanoveno jinak

## SLEVA NA NÁJEMNÉM

- a) pronajímatel neodstraní řádně oznámenou vadu bez zbytečného odkladu
- b) nepřiměřeně dlouhá oprava věci
- c) prohlídka pronajímatele působí nájemci nepřiměřené obtíže

# Změna vlastnictví

- změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka
- strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci
- byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví

# Skončení nájmu

- při skončení nájmu nájemce odevzdá věc v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání
- konfrontace zápisu stavu věci při převzetí a odevzdání
- porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí druhé straně značnou újmu, má druhá strana právo nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2232)
- **nešetrné užívání věci** (§ 2228) -> pronajímatel:
  - a) **vyzve** nájemce
  - b) **poskytne** přiměřenou lhůtu k nápravě
  - c) **upozorní** na možné následky neuposlechnutí výzvy
  - výzva vyžaduje písemnou formu
  - neuposlechne-li nájemce výzvy -> pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby
  - stejný postup pronajímatel uplatní rovněž v případě, kdy **nájemce nezaplatí nájemné** ani do splatnosti příštího nájemného

# Automatická prolongace nájmu

- a) užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby
  - b) pronajímatel nájemce do 1M nevyzve, aby mu věc odevzdal,
- => platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za stejných podmínek
- byla-li původní nájemní smlouva sjednána na dobu delší než 1R, platí, že nyní je uzavřena na 1R
  - byla-li kratší než 1R, byla znovu uzavřena na tuto dobu

# Nájem prostor určených k podnikání

- dříve upraveno v samostatném zákoně č. 116/1990 Sb.

## POJMOVÉ ZNAKY:

- a) nájem prostoru nebo místnosti,
  - b) účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti
  - c) prostor nebo místnost slouží alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě
- subsidiární aplikace obecných ustanovení o nájmu
  - Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské, použijí se obecná ustanovení o nájmu.

# Práva a povinnosti stran

- **nájemce nemá právo provozovat** v místnosti či prostoru **jinou činnost**, než jaká vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání stran, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad míru přiměřenou poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci

# Práva a povinnosti stran

- **právo vývěsního štítu** (§ 2305) -> nájemce může nemovitou věc, kde se prostor nachází, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými označeními
- pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod
- při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou nemovitou věc do původního stavu

x nejedná se o označení provozovny dle živnostenského zákona

# Skončení nájmu

**NÁJEM NA DOBU NEURČITOU** -> může kterákoliv strana vypovědět bez udání důvodu -> výpovědní doba podle toho, zda má strana k výpovědi závažný důvod (6M, jinak 3M)

**NÁJEM NA DOBU URČITOU** -> může **nájemce** vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.



# Skončení nájmu

**NÁJEM NA DOBU URČITOU** -> **pronajímatel** má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc **v prodlení s placením nájemného** nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání

-> ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná

# Námitky proti výpovědi

- Vypovídáná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, **vznést proti výpovědi námitky**; námitky vyžadují písemnou formu.
- Nevznese-li vypovídáná strana námitky včas -> právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- **Vznese-li vypovídáná strana námitky** včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

# Nájem bytu

Smluvní strany:

- **pronajímatel**
- **nájemce**

Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci **k zajištění bytových potřeb** nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.

- není to v případě bytu k rekreaci nebo zjevně krátkodobému účelu

# Nájem bytu

- právní úprava vystavěna na principu ochrany nájemce -> krátkodobost vede k tomu, že není poskytnuta speciální ochrana
- § 2235 -> stanoví jednostrannou kogentnost: nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu

=> strany si nemohou dohodnout nic, co by zkracovalo práva přiznaná nájemci občanským zákoníkem; projevy např.:

- a) § 2258 – chov zvířat
- b) přijímání návštěv
- c) výpověď z taxativně stanovených důvodů

# Byt

**BYTEM** se rozumí:

- **místnost** nebo soubor místností, které **jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení**

X ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat **jiný než obytný prostor**, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor

⇒ rozhoduje **fakticita stavu** => bytem je:

- a) obytný prostor definovaný v § 2236
- b) prostor, který si strany určí, že má sloužit k bydlení (např. ateliér)

# Forma nájemní smlouvy

- § 2237 – nájemní smlouva vyžaduje **písemnou formu**
  - nedodržení písemné formy se může dovolávat pouze nájemce, nikoliv pronajímatel
- ⇒ za dodržení písemné formy je zodpovědný pouze pronajímatel
- § 582 – nedostatek písemné formy může být kdykoliv zhojen

## VYDRŽENÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA (§ 2238)

- užívá-li nájemce byt po dobu 3 let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou
- > stav skutečný se srovnává se stavem právním

# Zakázaná ujednání

Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. (§ 2239)

X co není nepřiměřené? např. povinnost dodržovat požární předpisy, zákaz větrání okny, která vedou do společných prostor, informační povinnost nájemce o poskytnutí duplikátu klíče, povinnost označit byt jmenovkou

# Odevzdání bytu

- pronajímatel je povinen byt nájemci odevzdat (**zpřístupnit**) a to v době, která je určena ve smlouvě
- není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti
- byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu
- nastěhování x obývání



# Nájemné

- jeho výše je věcí smlouvy
- strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
- Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.
- Nájemce platí **nájemné předem** na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější.
- Společně s nájemným platí nájemce **zálohy nebo náklady na služby**, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.

# Plnění spojená s užíváním bytu a související služby

- Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.
- Není-li mezi stranami ujednání podle odst. 1, **zajistí pronajímatel** po dobu nájmu **nezbytné služby** -> má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.
- Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis.
- Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.
- nájemce má právo nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby (má právo si rovněž pořizovat z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie)

# Zvyšování nájemného

- a) zvyšování nájemného si strany mohou ujednat ve smlouvě
  - b) strany si ve smlouvě mohou ujednat, že nájemné se zvyšovat nebude
  - c) smlouva o zvyšování nájemného mlčí => aplikuje se § 2249, 2250
- pokud smlouva o zvýšení nájemného mlčí, stanoví NOZ motivační mechanismy, které mají zajistit, aby nájemce při stanovených zákonných důvodech zvýšení nájemného přijal

# Jistota

- pronajímatel může žádat, aby nájemce složil částku, která zajistí budoucí pohledávky, jež bude mít vůči nájemci
- kauce může činit až trojnásobek měsíčního nájemného
- Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
- Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby (§ 1802).

# Práva a povinnosti nájemce

- a) základní povinností nájemce je **platit nájemné**
- b) nájemce má právo i povinnost **užívat byt** v souladu s NS
- c) nájemce má právo v bytě i **pracovat či podnikat**, nezpůsobí-li to pro byt nebo dům zvýšené zatížení => *imise* (např. příliš mnoho návštěv v bytě či domě)
- d) nájemce provádí a hradí pouze **běžnou údržbu a drobné opravy** související s užíváním bytu
- e) nájemce **dodržuje** po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a **rozumné pokyny pronajímatele** pro zachování náležitého pořádku obvyklého dle místních poměrů => tzv. domovní řády x nejsou sice vynutitelné, ale jejich opakované porušování může vést k ukončení nájemního vztahu (§ 2288/1 písm. a)

# Práva a povinnosti pronajímatele

- a) přenechat byt nájemci ve stavu, který je způsobilý k nastěhování a obývání
- b) udržovat v domě pořádek obvyklý dle místních poměrů

# Stavební úpravy

Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen

- a) nesníží-li hodnotu bydlení a
- b) lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo
- c) provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci,
- d) anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

# Stavební úpravy

Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže **poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů**, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu.

- **Informační povinnost pronajímatele** -> pronajímatel sdělí nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací alespoň:
  - a) povahu těchto prací,
  - b) předpokládaný den jejich zahájení,
  - c) odhad jejich trvání,
  - d) nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen -> **INSTITUT DOČASNÉHO VYKLIZENÍ BYTU**
  - e) poučení o následcích odmítnutí vyklizení,
  - f) zároveň se pronajímatel zaváže k náhradě nákladů podle odstavce 1 a uvede, jakou zálohu na náhradu nabízí



# Stavební úpravy

- **Neprohlásí-li nájemce** pronajímateli do deseti dnů po oznámení, **že byt na požadovanou dobu vyklidí => má se za to, že vyklizení bytu odmítl**
- Bude-li vyklizení nutné na dobu nejdéle jednoho týdne -> na informační povinnost pronajímatele nejsou kladeny tak vysoké nároky -> oznámení alespoň 10 dnů před zahájením prací x lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na 5 dnů
- **Odmítne-li nájemce byt vyklidit => pronajímateli vzniká právo obrátit se na soud s žalobou o vyklizení**

X

Nepodá-li návrh do 10 dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.

# Stavební úpravy prováděné nájemcem

- a) **Souhlasí-li s tím pronajímatel**, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu.
  
- b) **Nesouhlasí-li pronajímatel** se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.

Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.

# Vady v bytě

- Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které
  - a) je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli;
  - b) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
- Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

=> nájemce má zásadně prevenční + oznamovací povinnost,  
zjistí-li vadu v bytě

## Vady v bytě

Důsledky selhání oznamovací povinnosti nájemcem:

=>

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, **nemá právo na náhradu nákladů**; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

# Vady v bytě

- Pronajímatel **odstraní** poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- **Neodstraní-li** pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně => může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

## Členové nájemcovy domácnosti

a) **dočasné přijetí 3. osoby** v bytě (návštěvy) -> nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli

b) **trvalé přijetí 3. osoby v bytě** -> přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli

X neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost

## Členové nájemcovy domácnosti

Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o:

- a) osobu blízkou anebo
- b) další případy zvláštního zřetele hodné (nájemce potřebuje pečovatele)

Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

# Členové nájemcovy domácnosti

Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který:

- a) je přiměřený velikosti bytu a
  - b) nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu



# Podnájem

2 situace:

1) nájemce v bytě žije (tj. byt neopouští)

2) nájemce byt opouští

# Podnájem

- Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám **trvale bydlí**, i bez souhlasu pronajímatele.

X

- V případě, že nájemce v bytě sám **trvale nebydlí**, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část **pouze se souhlasem pronajímatele**.
- Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.

## Podnájem

- Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.
- Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
- nájem končí vždy nejpozději s nájmem

## Přechod nájmu

Základní předpoklad -> nájem může přejít na členy nájemcovy domácnosti, kteří:

- a) v bytě ke dni smrti nájemce žili A
- b) nemají vlastní byt

Tyto osoby se dále člení do dvou skupin:

- a) manžel, partner, rodič, sourozenec, snacha, zeť, dítě, vnuk -> není nutný souhlas pronajímatele
- b) jiné osoby -> nutný souhlas pronajímatele

## Přechod nájmu

Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.

## Skončení nájmu

### Konkludentní prodloužení nájmu bytu (§ 2285):

- a) pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a
- b) pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil,

platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let

## Ukončení nájmu nájemcem

- dle starého OZ byl nájemce zcela neomezen co se týče výpovědi nájmu x NOZ jeho volnost omezuje
- rozlišujeme, zda nájem byl sjednán na dobu určitou či na dobu neurčitou
  - a) nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavření smlouvy vycházely (nelze rozumně požadovat na nájemci, aby v nájmu pokračoval)
  - b) Nájem na dobu neurčitou -> nájemce může nájem vypovědět kdykoliv, není ničím vázán

## Ukončení nájmu pronajímatelem

- může vypovědět nájem pouze z důvodů taxativně stanovených v zákoně
- nerozlišuje se nájem na dobu určitou či neurčitou
- pokud by si strany dohodly něco jiného, nemělo by to žádnou relevanci



# Ukončení nájmu pronajímatelem

## VÝPOVĚDNÍ DŮVODY:

- a) Důvody vznikající ve sféře nájemce (pronajímatel může využít jak u nájmu na dobu určitou, tak neurčitou)
- b) Důvody vznikající ve sféře na straně pronajímatele – potřeba pronajímatele (pouze u nájmu na dobu určitou)
  - Výpovědní doba je 3M a běží od prvního dne KM následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
  - Důvod výpovědi musí být vždy jasně vylíčen, aby byl přezkoumatelný.

# Ukončení nájmu pronajímatelem

## VÝPOVĚDNÍ DŮVODY:

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) **poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu**

§ 2291 -> Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

- Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

# Ukončení nájmu pronajímatelem

## VÝPOVĚDNÍ DŮVODY:

- b) je-li nájemce **odsouzen pro úmyslný trestný čin** spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být **byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu** potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu **jiný obdobně závažný důvod** pro vypovězení nájmu (např. nájemce byt neužívá a z toho důvodu dochází v zimě ke škodě)

# Ukončení nájmu pronajímatelem

## VÝPOVĚDNÍ DŮVODY:

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

# Pacht

## Smluvní strany:

- propachtovatel
- pachtýř

## Podstata:

Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k **dočasnému užívání A požívání** a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

# Pacht

- **Předmětem** pachtu může být tedy jen **věc plodivá**, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní (hmotná nebo nehmotná)
- Pravidelným rysem pachtu je **pachtýřovo vlastní přičinění**
- Pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos **přivlastňuje**

# Pacht

- Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný
- Účelem pachtu však není drancování propachtované věci
- I při řádném hospodaření může z různých příčin - vyvolaných např. přírodními nebo ekonomickými vlivy - dojít k výkyvům ve výnosech. To je však především riziko pachtýře, které může být kryto např. pojištěním
- možné je rovněž jednání, že výše pachtovného bude v závislosti na objemu výnosu pohyblivá apod.

## Práva a povinnosti stran

- propachtovatel nepřestává být vlastníkem propachtované věci
- riziko nezdaru v úsilí o výnos nese pachtýř
- **pachtýř je zásadně povinen jen k běžné údržbě a běžným opravám**
- vyskytnou-li se na věci vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, stíhá povinnost k odstranění vad propachtovatele



## Práva a povinnosti stran

- pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako **řádný hospodář**
  - pachtýř není zásadně oprávněn:
    - a) propachtovat věc jinému,
    - b) měnit hospodářské určení věci nebo způsob jejího užívání či požívání bez souhlasu propachtovatele  
(např. pachtýř přemění rybník na koupaliště či nádrž pro hasiče)
- => poruší-li pachtýř výše zmíněné povinnosti -> propachtovatel může pacht vypovědět bez výpovědní doby

## Práva a povinnosti stran

- Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, **nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu**, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly
- požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí tím dotčeno není.

## Práva a povinnosti stran

- **Zlepší-li** propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření **dosáhnout vyššího výnosu**, může se propachtovatel domáhat **přiměřeného zvýšení pachtovného**.
- **Neodstraní-li propachtovatel vadu věci**, kterou má povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, a **klesne-li proto výnos** z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného
- **Odstraní-li pachtýř vadu sám**, má právo na náhradu vynaložených nákladů

## Práva a povinnosti stran

- Jedná-li se o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje, nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na:
  - a) prominutí pachtovného, nebo
  - b) na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

# Skončení pachtu – doba neurčitá

- Rozlišujeme pacht, který byl sjednán na dobu určitou a neurčitou.
- Pacht ujednaný na dobu **neurčitou** lze vypovědět v 6M výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.
- Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu.
- Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok

=> u zemědělského pachtu je skončení pachtu vázáno na ukončení určitého vegetačního období

## Skončení pachtu – doba určitá

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

# Propachtování věci s inventářem

**INVENTÁŘ** = soubor věcí, zejména movitých, určených k užívání hlavní věci a jejímu řádnému obhospodařování

- Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náležejí-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře.
- Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář X ledaže se škoda přičítá pachtýři; to platí i v případě vady propachtované věci

# Zemědělský pacht

- Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht.  
-> důležité není veřejnoprávní hledisko -> důležitá je fakticita
- Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.



# Zemědělský pacht

- Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu

-> hledí se na vegetační období

- Pacht ujednaný na **dobu neurčitou** lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.
- Stane-li se pachtýř ze **zdravotních důvodů** nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednan **na dobu určitou**.
- **Zemře-li pachtýř**, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednan na dobu určitou; výpověď musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

# Děkuji za pozornost!

**Kontakt:** [Stefan.Rehak@mvso.cz](mailto:Stefan.Rehak@mvso.cz)

**Konzultace:** e-mailem či osobně po předchozí domluvě