

# SOUKROMÉ PRÁVO 2

## NÁJEM, PACHT

JUDr. Zuzana Vylegalová, JUDr. Jan Vylegala, Ph.D.

# 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 nezužitelnou 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

Ize 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, ostraha)

- nájemné se platí měsíčně pozadu, pokud není stanoveno jinak

## SLEVA NA NÁJEMNÉM

a) pronajímatel neodstranil 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 zákon

# 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 neplatné

# 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.

- Nevznes-li vypovídáná strana námitky včas -> právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- Vznes-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) přijímaní 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 nabzít



# 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 nežadá.

# 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 byl 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, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají 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

# 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 – 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

# 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 ujednaný na dobu určitou.
- • Zemře-li pachtýř, má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednaný na dobu určitou; výpověď musí
- být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.