

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.

- Nevznesli-li vypovídáná strana námitky včas -> právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- Vznesli-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 ujednan 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-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

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.