

## Příklady OPH III. – JUDr. Jiří Handlar – seminář č. 5

1. Majitel domu pan X pronajal společnosti Y nebytové prostory v domě písemnou smlouvou ze dne 1.1.2004. Ve smlouvě je uvedeno, že nájemce je povinen platit nájemné ve výši 5.000,-Kč měsíčně, nájem je sjednán na dobu neurčitou.

Dne 1.1.2005 byl sjednán dodatek ke smlouvě. V dodatku ke smlouvě je mj. uvedeno, že

- a) Nájemné se zvyšuje na úroveň tržního nájemného.
- b) Doba trvání nájmu se mění na 10 let ode dne podpisu dodatku.
- c) Dodatek mění příslušná ustanovení nájemní smlouvy upravující výši nájemného a dobu trvání nájmu s účinností od uzavření dodatku.

Od 1.1.2005 začal nájemce pronajímateli platit nájemné ve výši 10.000,-Kč měsíčně, pronajímatel takové nájemné bez výhrad akceptoval.

Dne 1.1.2006 pan X dům prodal, nový pronajímatel, společnost Z, vyzval nájemce k vyklizení nebytového prostoru. Výzvu odůvodnil tím, že dodatek ke smlouvě je v rozporu se zákonem a vede k neplatnosti nájemní smlouvy, nájemce tudíž užívá nebytové prostory bez právního důvodu. Nájemce nebytové prostory odmítl vyklidit s tím, že nájemní smlouva je platná. Společnost Z nájemní smlouvu písemně vypověděla a po uplynutí 3 měsíční doby podala k soudu žalobu na vyklizení, ve které tvrdí, že nájemní smlouva je neplatná a pro případ, že byla smlouvou platnou, zanikla výpovědí. Nájemce odmítl nebytové prostory vyklidit a navrhl zamítnutí žaloby.

Proveďte právní rozbor případu a vyhodnoťte pozici stran soudního sporu s ohledem na úspěch ve věci.

*Pozn.: při posuzování platnosti nájemní smlouvy vycházejte pouze z platní právní úpravy (předchozí právní úpravu účinnou do 18.10.2005 v úvahu neberte).*

2. Pan X jako objednatel sjednal dne 1.9.2000 se společností Y jako zhotovitelem písemně smlouvu o dílo. Smlouvou se společnost Y zavázala zhotovit pro pana X podle předané projektové dokumentace a stavebního povolení rodinný dům, cena díla byla sjednána ve výši 1.150.000,-Kč, termín dokončení díla do června 2001. V průběhu října 2000 požádal objednatel zhotovitele, aby na stavbě místo původně sjednané střešní krytiny ... použil krytinu Tondach a aby místo původně sjednaných plastových oken použil dřevěná okna (tzv. Eurookna) s tím, že cenový rozdíl uhradí. Zhotovitel stavbu provedl podle těchto požadavků objednatele, po předání díla však objednatel odmítl uhradit zvýšen původně sjednané ceny, neboť změna smlouvy nebyla provedena písemně.

3. Pan X jako objednatel sjednal dne 1.1.2005 se společností Y jako zhotovitelem písemně smlouvu o dílo, kterou se společnost Y zavázala zhotovit pro pana X rodinný dům za cenu 1.000.000,-Kč, pro případ prodlení se zaplacením ceny byla sjednána smluvní pokuta ve výši 50.000,-Kč. Zhotovitel svůj závazek splnil řádně a včas, objednatel cenu včas neuhradil, proto jej zhotovitel vyzval písemně k úhradě ceny díla 1.000.000,-Kč i smluvní pokuty ve výši 50.000,-Kč v dodatečné lhůtě do 30.6.2006. Objednatel neuhradil nic, zhotovitel postupní smlouvou ze dne 1.1.2007 postoupil pohledávku na úhradu ceny díla společnosti Z. Společnost Z se nyní domáhá u soudu vůči panu X zaplacení částky 1.050.000,-Kč (jistina + smluvní pokuta) společně s úroky z prodlení v zákonné výši od 1.7.2006 do zaplacení.

Posuďte oprávněnost žalobou uplatněných nároků.