

Přenechání věci k užití jinému

© Markéta Selucká

2014

**Přenechání
věci k užití
jinému**

Výprosa

Výpůjčka

Nájem

Pacht

Licence

Zápůjčka

Úvěr

NOZ

Výprosa

Věc

užívání

bez sjednání doby

bezplatně

Výpůjčka

Neužitelná věc

užívání

Dočasné

bezplatně

Nájem

Nemovitá věc
Movitá
neužitelná

užívání

Dočasné

úplata

Pacht

Věc

užívání a **požívání**

Dočasné

úplata

nájem

věc individuálně
určená

za úplatu

půjčka

věc druhově
určená

za
úplatu/bezplatně

výpůjčka

věc individuálně
určená

bezplatně

Nájem OZ

- 663 a násl. OZ – obecný
- 685 a násl. OZ – nájem bytu
- 717 a násl. OZ – nájem obytných místností
- 721 a násl. OZ – podnikatelský nájem věcí movitých
- Zák. 116/1990 Sb., nájem a podnájem nebytových prostor
- 58 a násl. OZ – timeshare
 - (Směrnice 94/47/ES, o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí; Směrnice 2008/122/ES, o ochraně spotřebitele ve vztahu k některým aspektům smluv o dočasném užívání ubytovacího zařízení (timeshare), o dlouhodobých rekreačních produktech, o dalším prodeji a o výměně)

Nájem NOZ

- 2201 a násl. – obecný
- 2235 a násl. – bytu a domu
- 2302 – prostoru sloužícího k podnikání
- 2316 – podnikatelský nájem věcí
movitých
- 2321 – dopravního prostředku
- 2326 – ubytování

Pacht NOZ

- 2332 – pacht – obecná ustanovení
- 2345 – zemědělský pacht
- 2349 – pacht závodu

Právní pojem „byt“

- Veřejnoprávní – stavební zákon
- Soukromoprávní
 - Předmět nájmu – fakticita užívání
 - Předmět vlastnického práva – 72/1994 Sb.
 - Předmět vlastnického práva – 89/2012 Sb.

Právní pojem „byt“ (40/1964 Sb., 72/1994 Sb.)

- * pro účely zákona o vlastnictví bytů (2 písm. b) 72/1994 Sb. „ZVB“)
- * „bytem (je) místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“)
- * **Judikatura např. rozsudek NS 2 Cdon 1010/97**
- * „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je pak logicky předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty - je pojmovým znakem bytu jako občanskoprávní kategorie.
- * **neexistuje obecně závazný výklad pojmu byt**
- * **Předmětem nájmu bytu může být výlučně byt v právním slova smyslu**

Byt dle ZVB či OZ ≠ bytu jako předmět nájmu

- vlastnictví bytu výlučně dle ZVB či OZ „vyčleněny jednotky“ = věc v právním slova smyslu; fikce
- Nájem bytu – jednotky nemusí být vyčleněny – pravomocné kol. rozh., resp. fakticita užívání

Byt a dům jako předmět nájmu v NOZ

- Definice bytu - 2236/1
- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. 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.

Druhy bytů

- **Byt „nedružstevní“ (byt „bez přívlastku“)**
- **Byt družstevní (byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům) (např. **R 12/2001**) - **2240 NOZ****
- ***Byt služební (7 odst. 1 zák. 102/1992 Sb.)***
- ***Byt zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení (9 odst. 1 zák. 102/1992 Sb.)***
- **Pojem služební byt zrušen – výkon určité práce**
 - **NOZ – znovuzavedení pojmu „služební byt“ - 2297**
- **Byt zvláštního určení (685/4) - 2300 NOZ**

Byt a jeho příslušenství

- **121 odst. 2 OZ („Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“)**
- **Vedlejší místnosti: různé neobytné haly, komůrky, špiže, kuchyně, záchod či koupelna**
- **Vedlejší prostory: sklep, kůlna**
- **Vedlejší prostory jsou umístněny mimo vlastní byt**
- **Garáž jako příslušenství bytu (Usnesení **NS 20 Cdo 1782/2001**)**

Příslušenství bytu v NOZ

- Není speciální vymezení v NOZ. (510)
- Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Subjekty

- Pronajímatel
- Nájemce
 - Právnícká osoba nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. ObčZ jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 663 a násl. ObčZ a aby tak byt získal charakter bytu služebního ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. **C 4656 (NS 26 Cdo 1973/2006)**
 - Dle NOZ – „bytová potřeba“ – nelze PO, obecná ustanovení o nájmu

Obsahové náležitosti

- * **Nájemní smlouva nevznikne, pokud se strany neshodnou na obsahových náležitostech smlouvy (686 OZ)**

- * **Označení bytu a jeho příslušenství** (např. „Byt č. 2, ve II. patře bytového domu č.p. 528 na ulici Veveří, v Brně. Jedná se o byt 2+1 o celkové výměře 80 m² se dvěma pokoji, kuchyní, koupelnou, záchodem, šatnou a sklepem č. 2 v podzemním podlaží o výměře 15 m²“)

- * **Rozsah užívání bytu**

- * **Způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo přímo jejich výši**

- * **Určité vymezení doby; jinak doba neurčitá (686 odst. 2 OZ)**

- *Rozvazovací podmínka ?

- * **685 odst. 1 OZ – doba výkonu práce**

- * **Písemná forma (výjimka od 1.1.1992 do 31.12.1994; 879b OZ)**

Obsahové náležitosti - NOZ

- Označení bytu, domu včetně příslušenství
 - Neurčitost – nicotnost (zdánlivé PJ) 551
 - Možnost dodatečného vyjasnění – „fikce existence smlouvy“
- Užívání – projev vůle, rozsah
- Dočasnost
- Nájemné
- Písemná forma

Dočasnost

- Neujednají-li – nájem na dobu neurčitou
 - 2204
- Byl-li nájem sjednán na dobu delší než 50 let – „má se za to, že byl sjednán na dobu neurčitou
 - Prvních 50 let lze vypovědět jen ze sjednaných důvodů a se sjednanou výpovědní dobou

Nájem na dobu určitou

- Nájem na 100 let
 - Ujednání o délce nájmu (663 OZ) přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Zastává proto závěr, podle něhož takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali. (NS 28 Cdo 2747/2004)

Nájemné

- Obecně - 2217
 - Sjednané
 - Není-li – obvyklé
 - Měsíčně pozadu
- Byt, dům - 2246
 - Pevná částka – má se za to, že za měsíc
 - Není-li – obvyklé
 - Předem, nejpozději do 5. dne (lze jinak)
 - Nesmí požadovat jiná plnění (vklad, šek)
 - Nedoplatek, přeplatek – k témuž dni, splatnost do 3 měsíců od uplynutí lhůty 4 měsíců po skončení

Služby – byt, dům

- Služby, které zajistí pronajímatel - dohoda
 - **Není-li : Nezbytné služby**
 - 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.
- **Zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty**

Písemná forma

- Relativně neplatné – dovolat se – 3 roky
 - Nemůže se dovolat pronajímatel
 - Užívá-li 3 roky v dobré víře – domněnka nevyvratitelná existence řádně uzavřené smlouvy

Nájem obecný

- písemná forma **není**
- předmět
- nájemné
- dočasnost – doba nemusí být sjednána
- projev vůle přenechat do užívání, resp. braní užitků

Nájem bytu

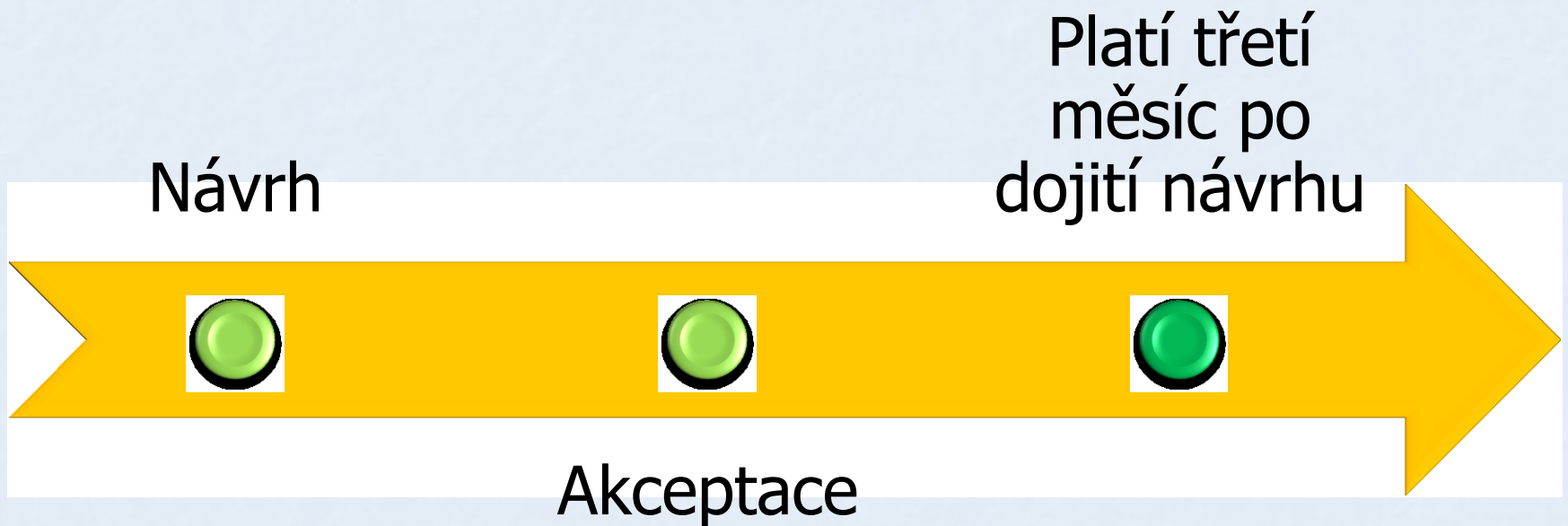
- písemná forma – NOZ **pouze relativní neplatnost**, fikce sjednaní
- předmět – označení bytu a příslušenství, rozsah užívání
- nájemné a služby

Nájem NP

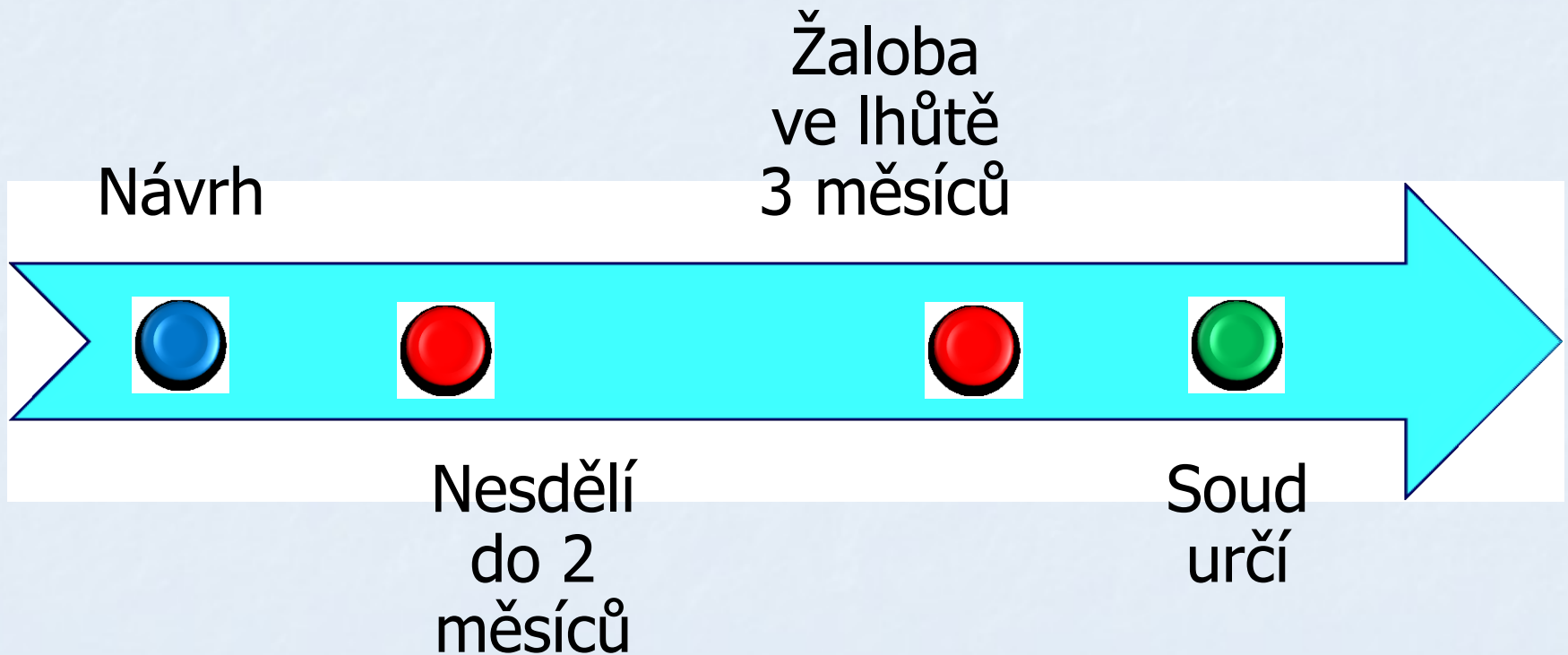
- písemná forma – NOZ nemusí mít písemnou formu - **není**
- Předmět – NOZ **pouze sloužící k podnikání** – jinak obecný nájem
- účel nájmu
- nájemné a služby
- *předmět podnikání*

- písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.
- K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.

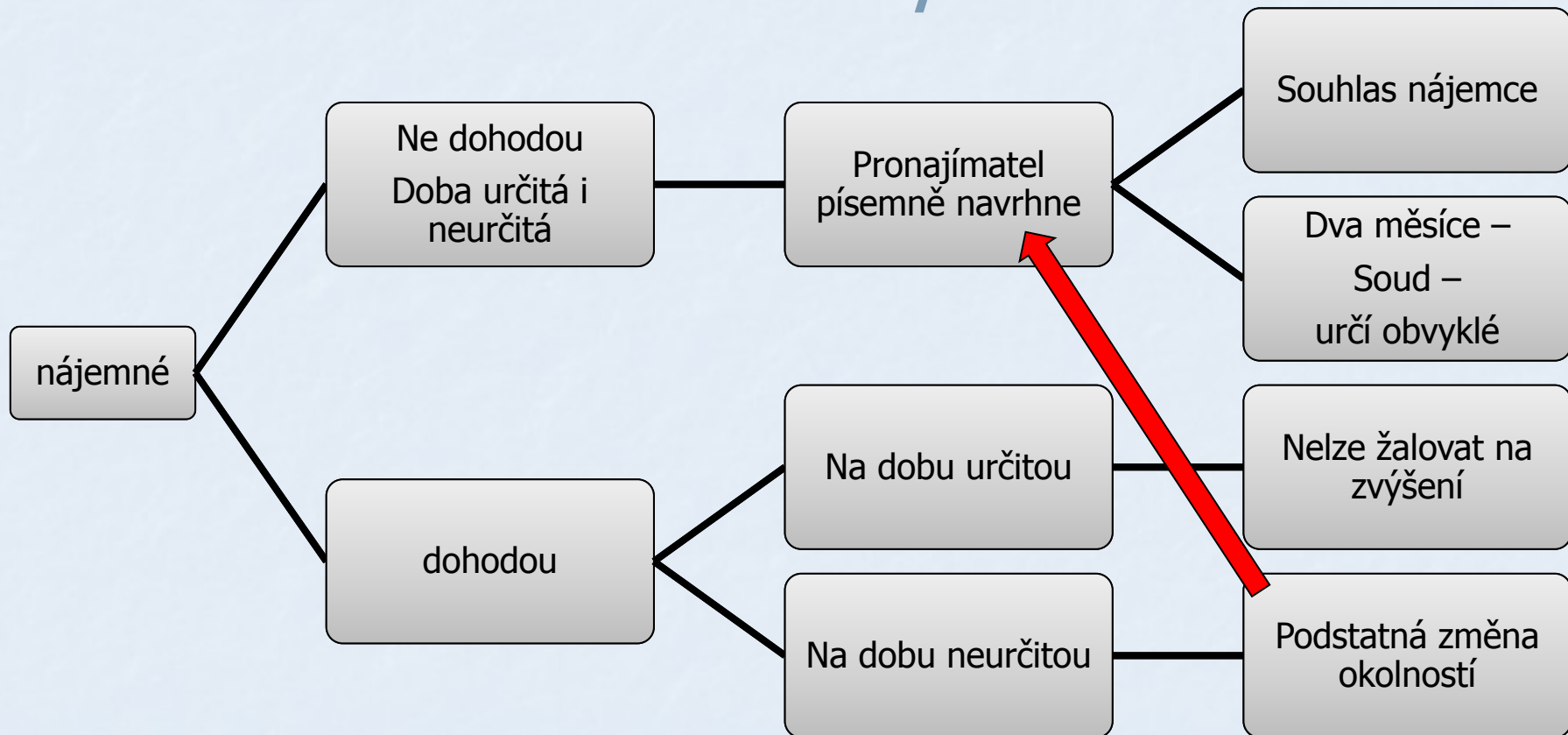
Návrh na zvýšení nájemného



Návrh na zvýšení nájemného



Zvýšení nájemného dle 40/1964 Sb. - 3074/2 OZ



Zvýšení nájemného NOZ

- Sjednané každoroční zvyšování nájemného
- Sjednané vyloučení zvyšování nájemného

Jistota (kauce) dle NOZ

- Šestinásobek nájemného
- Vrátil – bez lhůty
 - Započte co dluží z nájmu
 - Právo na úrok ve výši **zákonné sazby**

Další důvody vzniku nájmu bytu

- uzavřením manželství s nájemcem bytu
 - Společné nájemní právo - 745 NOZ; 2270
- smrtí či trvalým opuštěním domácnosti nájemcem bytu
 - Smrtí výlučného nájemce – přechod - 2279
 - Dědic - 2282 – právo na výpověď

Další důvody vzniku nájmu bytu

- ✱ **dohodou o výměně bytu – smlouva o postoupení smlouvy, příp. inominát**
- ✱ **dohoda o společném nájmu bytu zavřená na základě ustanovení 700 odst. 2 OZ; 2270 NOZ**
- ✱ **vznik na základě ustanovení 871 OZ (transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu)**

Práva a povinnosti smluvních stran

- **Pronajímatel musí předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání**
- **zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu**
- **2257 NOZ; 2242 NOZ**
- **Právo odmítnout se nastěhovat – nesvědčí, pokud si byt neprohlédl, ačkoli mohl**

Byt nezpůsobilý k ř.u.

- 687/2 OZ; 2242/2 NOZ – ujednání ve smlouvě
- Dohoda
- Provede úpravy – byl způsobilý k ř.u.
- Vymežit vzájemná práva a povinnosti
- Výslovný souhlas se stavebními úpravami ve smyslu OZ a stavebního zákona

Práva a povinnosti nájemce

- **Nájemce musí užívat byt řádně (689/1 OZ)**
- **Řádné užívání bytu je slučitelné s účelem, k němuž je byt určen, tzn. které je slučitelné s účelem bydlení**
- **Řádně v souladu se smlouvou - 2255**
- **Právo v bytě pracovat nebo podnikat**
- **Právo v bytě chovat zvíře - 2258**

Práva a povinnosti nájemce

- **Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti mají právo byt užívat, mají právo užívat společné prostory a zařízení domu a také mají právo požívat plnění, které je poskytováno v souvislosti s užíváním předmětného bytu (688 OZ)**
- **Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. 2272**

Podnájem bytu

- Bydlí-li trvale – bez souhlasu
 - Oznamovací povinnost
- Nebydlí-li trvale – jen se souhlasem
 - Písemná forma – RN
 - Nevyjádří-li se ve lhůtě 1 měsíce – domněnka
 - Lze sjednat zákaz podnájmu
 - Bez souhlasu – hrubé PP - 2288/1/a

Ohlašovací povinnost - NOZ

- **Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.**
- **Souhlas - 2272/2**

Absolutní zánik nájmu bytu

Absolutní = Byt je volný

- Dohodou (1981)
- Uplynutí doby (srov. 2285 OZ)
- Zničení (zánik) předmětu plnění (srov. 2006 a 2226 OZ)
- Splynutí osoby pronajímatele a nájemce
- Výpověď ze strany nájemce (2287 ObčZ)
- Výpověď ze strany pronajímatele (2288 a násl. OZ)
- Zánik nájmu prohlášením o nepokračování v nájmu (2279 odst. 4)
- Odstoupení od smlouvy (2002 OZ)
- Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (srov. 2279 a násl. OZ)

Relativní zánik nájmu bytu

- Postoupení smlouvy (1895 OZ)
- Dohoda o výměně bytu či domu (1746 odst. 2 OZ)
- Změna vlastnického práva (2221 a násl. OZ)
- Smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (2279 a násl. OZ)
- Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (srov. 2282 a násl. ObčZ)

NOZ – obnova nájmu

Nájem obecný

- Obnova ze zákona ano
- Obnova ze smlouvy ano
 - 1 měsíc; neplatí, dala-li najevo, (2230/2 NOZ)

Nájem bytu a domu

- **Obnova ze zákona ano !!! – 2285 NOZ**
- Obnova ze smlouvy ano
 - Je možné ve smlouvě obnovu vyloučit
 - Tři měsíce, není výzva (písemná – RN)

Nájem prostoru sloužícího k podnikání

- Obnova ze zákona ano
- Obnova ze smlouvy ano
 - 2311 NOZ – obnova jako u bytu (vyloučení, výzva)

Přechod nájmu bytu

- Manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě, vnuk – i bez souhlasu pronajímatele
- Ostatní (druh, družka) – jen pokud pronajímatel s bydlením souhlasil písemně
- Pouze na 2 roky
- Výjimka: 70 let, 18 let (konec 20 let)

Přechod nájmu bytu

- Přechod společně na všechny
- Preference dítěte
- Oznámení o nepokračování
- NOZ – obdobně - 2279 – 81 NOZ
- Nově – dědic - 2282 NOZ
 - Právo vypovědět
- Vyklizení věcí – veřejné skladiště (2284 NOZ)

NOZ – výpověď ze strany nájemce

- Nájem na dobu určitou:
 - změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
 - Písemná forma – RN

NOZ – výpověď pronajímatele

- **S 3 měsíční výpovědní dobou**
- Výpovědní důvod
- Poučení o možnosti podat námitky
- Písemná forma
 - Pouze RN

NOZ – výpověď pronajímatele

- Nájem na dobu určitou i neurčitou
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - 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.**

NOZ – výpověď pronajímatele

- **Nájem na dobu neurčitou**
 - 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.

NOZ – výpověď pronajímatele

- **bez výpovědní doby**
- Poučení o možnosti podat námitky
- Písemná forma
 - Pouze RN
- Bud' specifikace zvlášt' závažného porušení
- Nebo výzva před doručením
- Není-li – fikce nicotnosti výpovědi

NOZ – výpověď pronajímatele

- Nájem na dobu určitou i neurčitou
 - Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména
 - nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři 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.

Společný nájem bytu manžely

- Vzniká se vznikem manželství (členství ne)
 - Rozvod – člen původní – náhradní ubytování
 - Smrt člena – speciální sukcese
- Vzniká nájmem za trvání manželství (i členství)
 - Rozvod – dohoda/soud – náhradní byt
 - Smrt – pozůstalý manžel výlučným nájemcem (i členem)

Registrovaný partner

- **115/06 Sb., účinnost od 1.7.2006**
- **Přechod – mírnější režim**
- **Právo na bydlení - 705a/2 OZ**
- **Nevzniká společný nájem bytu partnery**
- **Jen obecný společný nájem dle 700/2 OZ**
- **Zrušením, vyslovením neplat. či neex. – zaniká právo na bydlení**
- **Smrt partnera nájemce služeb. bytu – bytová náhrad - 713 OZ – právo na bydlení**

Nájem prostoru k podnikání

■ Novinky:

- Pouze k podnikání – jinak obecné 2201
- Služby – obdobně jako nájem bytu 2247
- Štíty, návěstidla, znamení – souhlas
- Odmítnutí vážný důvod
- Písemná žádost, 1 měsíc, domněnka souhlasu

Nájem prostoru k podnikání

- Převod nájmu
 - Souhlas pronajímatele
 - Písemná forma – RN

Nájem prostoru k podnikání

- Výpověď – nájem na dobu určitou
 - Autonomie vůle
 - NOZ – 2308 – 2309, obdobně byt – na dobu určitou
 - Výpovědní doba tříměsíční

Nájem prostoru k podnikání

- Výpověď – nájem na dobu neurčitou
 - Šestiměsíční výpovědní doba
 - Vážný důvod – tři měsíce
 - Více jak pět let – vždy 6 měsíců
 - Autonomie vůle

Nájem prostoru k podnikání

- Právo vznést námitky (1 měsíc)
 - Písemná forma – RN
 - Soud přezkoumá oprávněnost výpovědi

Nájem prostoru k podnikání

- Náhrada za zákaznickou základnu

Děkuji za pozornost.