



MASARYKOVA UNIVERZITA  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

# Nájem a pacht

*JUDr. Lukáš Hadamčík*

Zápatí prezentace



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Přenechání věci k užití jinému



### Výprosa § 2189 a násl.

- Bezplatnost, dočasnost, není ujednán účel užívání, jednotlivě určená věc
- Půjčitel může věc libovolně požadovat zpět

### Výpůjčka § 2193 a násl.

- Bezplatnost, dočasnost, daný účel (resp. přiměřený povaze věci), jednotlivě určená věc

### Zápůjčka § 2390 a násl.

- dočasnost, zastupitelná věc

### Úvěr § 2395 a násl.

- dočasnost, peněžní prostředky, úplatnost (úroky)



## Nájem § 2201 a násl.

- Úplatnost, dočasnost, jednotlivě určená věc, za účelem užívání

## Pacht § 2332 a násl.

- Úplatnost, dočasnost, jednotlivě určená věc, za účelem užívání i požívání

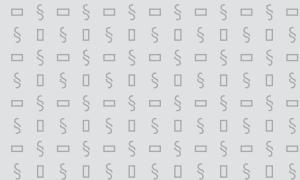
## Licence § 2358 a násl.

- dočasnost, specifický předmět - právo duševního vlastnictví



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Nájem



# Systematika

Obecná úprava § 2201 - 2234

Nájem bytu a domu § 2235 -2301

Nájem prostoru sloužícího k podnikání § 2302 - 2315

Podnikatelský pronájem věcí movitých § 2316 - 2320

Nájem dopravního prostředku § 2321 - 2325

Ubytování § 2326 - 2331



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Obecný nájem



# Obecný nájem

## ■ Znaky

- úplatnost - § 2217 nájemné ve výši obvyklé
- dočasnost - § 2204 na dobu neurčitou
- účelem je užívání

## ■ Minimalistická nájemní smlouva:

- *Pronajímatel A uzavírá nájemní smlouvu s nájemcem B k bytu č. X na adrese MN. Dne YZ. Podpisy stran.*





# Předmět nájmu

- Věc nemovitá a nezužitelná věc movitá
- Část nemovité věci
  - Může být předmětem část movité věci?
  - Může být část věci předmětem jiných závazků (např. výpůjčky)?
- Právo, které připouští opětovný nebo trvalý výkon
- Věc, která vznikne teprve v budoucnu, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy
  - x individualizace předmětu předáním § 553 odst. 2 (fikce)
- právní volnost předmětu - pouze právní vada, nezakládá neplatnost - § 1760 a § 1763



# Nájemné

- Může být i naturální plnění (§ 2217 odst. 2)
- Může být jednorázové i opakované
- Výše nemusí být sjednána = obvyklá
- Je možné sjednat zvyšování
- Splatnost (§ 2218) - měsíčně pozadu
  - x nájem bytu (§ 2251) předem na každý měsíc



# Dočasnost nájmu

## ■ § 2204 odst. 2

- Ujednají-li strany nájem na dobu určitou **delší než padesát let**, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

## ■ § 2000 odst. 1

- Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že **zavazuje člověka na dobu jeho života**, anebo že zavazuje kohokoli **na dobu delší než deset let**, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilly do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.



# Zápis do veřejného seznamu

- § 2203 - fakultativní - na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem
- zejména ochrana nájemce při změně pronajaté věci
  - vyloučení § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 2
- zapisuje se vkladem, nejde však o věcné právo, tj. na nabyvatele přechází bez ohledu na zápis



# Změna vlastnictví předmětu nájmu

- Práva a povinnosti z nájmu přechází na nabyvatele § 2221
  - nezavazují ty povinnosti, o nichž nevěděl a které zákon nestanoví
- Žádná ze stran nemá právo vypovědět nájem z tohoto důvodu
  - lze ujednat jinak (u nájmu bytu nelze § 2224)
  - nový vlastník má právo vypovědět, pokud neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že věc není pronajata (u nájmu bytu také nelze)
- Právo na přiměřené odstupné



# Podnájem

- Pouze se souhlasem pronajímatele
- Jinak „**hrubé porušení povinnosti způsobující vážnější újmu**“ § 2215 odst. 2
  - x § 2232 „Porušuje-li strana **zvlášt' závažným způsobem své povinnosti**, a tím působí **značnou újmu** druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“
- § 2216 za jednání podnájemce odpovídá pronajímateli nájemce



# Absolutní zánik nájmu

- Dohodu (§ 1981)
- Uplynutí doby (§ 550, § 603 x § 2230, § 2285)
- Naplněním rozvazovací podmínky (§ 570)
- Zničení (zánik) předmětu plnění (srov. § 2006 a 2226)
- Splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993)
- Výpověď ze strany nájemce (§ 2229, § 2231, § 2287)
- Výpověď ze strany pronajímatele (§ 2229, § 2231, § 2288)
- Odstoupení od smlouvy (§ 2002)
- Zánik nájmu prohlášením o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4)
- Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (srov. § 2279 a násl.)



# Relativní zánik nájmu

- Postoupení smlouvy (§ 1895 odst. 2)
- Změna vlastnictví (§ 2221 a násl.)
- Clausula rebus sic stantibus (§ 1764 a násl. x § 2287)
- Laesio enormis (§ 1793)
- Dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2)
- Smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl.)
- Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (srov. § 2282 a násl.)





# Relocatio tacita

- = fikce opětovného uzavření smlouvy za stejných podmínek
- § 2230 - nájemce věc užívá a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby věc odevzdal (max. jeden rok)
- § 2285 - nájemce byt užívá alespoň po dobu tři měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil (max. dva roky)



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Nájem bytu a domu



# Odlišující kritérium

- Odlišujícím kritériem je **účel** (zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti), nikoliv **předmět** (byt, dům)
- Výslovně vyloučeny nájmy ke zjevně krátkodobému účelu (§ 2235 odst. 2)
  - opět je významné hledisko účelu, nikoliv sjednaná doba nájmu (nájem sjednaný na tři měsíce může sloužit k zajištění bytových potřeb nájemce, nájem sjednaný na dobu neurčitou může být nájmem ke zjevně krátkodobému účelu)
- Jednostranně kogentní normy (§ 2235 odst. 1)
  - sankce - nicotnost ujednání



# Definice bytu

- místnost nebo soubor místností, které:
  - 1. jsou částí domu
  - 2. tvoří obytný prostor (268/2009 Sb.)
  - 3. jsou určeny k účelu bydlení
  - 4. jsou užívány k účelu bydlení
- Předmět nájmu bytu
  - nemusí být část domu (Důvodová zpráva)
  - nemusí tvořit obytný prostor (§ 2236 odst. 1 věta druhá)
  - nemusí být určen k účelu bydlení (§ 2236 odst. 2)
  - zbývá - faktické užívání k účelu bydlení



# Smlouva

- nutná písemná forma (§ 2237)
  - neplatnost pro nedostatek formy může namítat jen nájemce
  - nedostatek formy je možné zhojit (§ 582)
  - => relativní neplatnost
- „Vydržení“ nájmu (§ 2238)



# Zakázaná ujednání

- § 2239
- smluvní pokuta (pouze ze strany nájemce)
  - ! § 3074 - pokuta stíhající obě strany?
- povinnosti vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené



# Nájemné a úhrada za služby

- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
  - § 9 - Paušální platba
  - § 13 - Pokuta a poplatek z prodlení



# Změna výše nájemného

- Ujednané každoroční zvyšování (§ 2248)
- Novace (§ 1902)
- Dohoda dle § 2249
  - Určení soudem § 2249 odst. 3
- Dohoda dle § 2250 odst. 1
- Návrh dle § 2250 odst. 2





# Dohoda dle § 2249

## ■ Návrh

- obsahuje novou výši nájemného;
- nová výše nájemného dosahuje maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
- celkové zvýšení nájemného za poslední tři léta nepřesahuje 20 %;
- v předcházejících dvanácti měsících nájemné nebylo zvýšeno.
  - pronajímatel je povinen splnění podmínek doložit

## ■ Akceptace - písemná

## ■ Soud - „nesdělení souhlasu“ ve lhůtě dvou měsíců



## Dohoda dle § 2250

- stavební úpravy, které zlepšují:
  - užitnou hodnotu pronajatého bytu či domu nebo
  - celkové podmínky bydlení v domě nebo
  - mají za následek trvalé úspory energie nebo vody
- souhlas 2/3 nájemců, zvýšení až o 10 % ročně z účelně vynaložených nákladů
- nesouhlas - návrh dle druhého odstavce - zvýšení o 3,5 % z vynaložených nákladů - domněnka účelnosti
  - návrh komu?



# Splatnost a vyúčtování

- nejpozději pátý den příslušného měsíce (nelze sjednat dříve, později ano)
- § 2252 obsoletní - § 7 a§ 8 z. č. 67/2013 Sb.
  - vyúčtování do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období
  - vypořádání ve lhůtě dalších čtyř měsíců od doručení vyúčtování



# Jistota

- Max. tojnásobek nájemného (ne záloh za služby!)
- zápočet až při skončení nájmu
- Úroky alespoň ve výši zákonné sazby
  - co je zákonná sazba?



# Úpravy bytu

- Se souhlasem nájemce
- Bez souhlasu nájemce
  - na příkaz orgánu veřejné moci
  - hrozí-li přímo zvlášt' závažná újma
  - nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce
- § 2260 vyklizení bytu - nájem trvá



# Přechod nájmu bytu

- smrt nájemce - není společný nájem
- dvě skupiny
  - manžel, partner (§ 3020?), rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk
  - ostatní jen se souhlasem pronajímatele
- omezení doby - nejdéle dva roky
  - výjimky - senioři, nezletilí
- přechod na dědice § 2282



# Porušení povinnosti nájemcem





# Výpověď ze strany pronajímatele

- Na dobu určitou i neurčitou
  - hrubé porušení povinnosti
  - nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin
  - veřejný zájem
  - jiný obdobně závažný důvod
- Na dobu neurčitou
  - rozvod
  - příbuzný
- Porušení povinnosti zvláště závažným způsobem § 2291
- Určovací žaloba na neoprávněnost výpovědi § 2290





# Zvláštní úprava

- Nájem služebního bytu § 2297 a násl.
- Nájem bytu zvláštního určení § 2300 a násl.
- Bydlení manželů § 743 a násl.
- Nájem družstevního bytu (ZOK)



# Nájem prostor sloužících k podnikání

## ■ § 2302

- prostor nebo místnost
  - účelem provozování podnikatelské činnosti
  - převážně slouží k podnikání
- odkaz na obecná ustanovení, poskytování služeb jako u nájmu bytu
- Převod podnikatelské činnosti - převod nájmu se souhlasem pronajímatele § 2307
- § 2315 převzetí zákaznické základny - jen při výpovědi ze strany pronajímatele (ne pro hrubé porušení povinnosti)



# Pacht

- propachtovatel x pachtýř
- účel užívání i požívání
  - poživací práva u věcných práv § 1285
- přičinění pachtýře
- Přenechání více věcí - smlouva se posuzuje podle povahy hlavní věci § 2332 odst. 2
- odkaz na ustanovení o nájmu § 2341
- inventář § 2342
- zemědělský pacht (§ 2345) a pacht závodu (§ 2349)



# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Děkuji za pozornost