

Nájem

JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.

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

Pojmové znaky nájmu § 2201

- Úplatnost – ne však nutně peněžité protiplnění (§ 2217 odst. 2)
- Dočasnost – ne však nutně doba určitá
- Účelem je přenechání věci k užívání, nikoli požívání (§ 1283)

Právní povaha nájmu

- Závazek nebo věcné právo?
- Historicky sporné, od OZO však převládá pojetí nájmu jakožto obligace
- Přesto v úpravě nájmu přetrvávají některé věcněprávní aspekty
 - § 2211 – možnost přímé ochrany nájemního práva nájemcem vůči třetím osobám
 - § 2221 a násl. – přechod práv a povinností z nájmu na nového vlastníka

Předmět nájmu § 2203

- Věc nemovitá a nezuživatelná 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
- **NE!** právní volnost předmětu – pouze právní vada, nezakládá neplatnost - § 1760 a § 1763
- Na návrh vlastníka, nebo nájemce (se souhlasem vlastníka), lze nájem zapsat do veřejného seznamu (§ 2203)
 - významné pro vyloučení § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 2

Dočasnost nájmu

- Pokud není ujednána doba nájmu, platí (nevyvratitelná domněnka), že byl nájem ujednán na dobu neurčitou.
- Omezení nájmu na dobu určitou max. 50 lety – při ujednání delší doby se má za to, že (vyvratitelná domněnka) byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů.
 - Domněnka není vyvrácena pouze tím, že si strany ujednají delší dobu nájmu.
 - Tato úprava nevyklučuje ochranu přes úpravu šňěrovacích smluv (§ 2000)

Základní povinnosti pronajímatele § 2205

- Přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.
- Udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata.
 - Běžnou údržbu věci však provádí nájemce § 2207 odst. 1
 - Pronajímatel však nemá právo během nájmu pronajatou věc měnit § 2209
- Zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Základní povinnosti nájemce § 2213

- Užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému.
- Platit nájemné.
- Oznamovací povinnost ohledně vad věci (§ 2214)

Nájemné § 2217

- V ujednané výši nebo ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek (srov. § 1792).
- Může být plněno i jinak než v penězích, pak je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.
- Nájemné se platí měsíčně pozadu (§ 2218).

Právo na slevu z nájemného

- Pronajímatel neodstraní vadu bez zbytečného odkladu a nájemce věc může užívat jen s obtížemi (Nájemce též může provést opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.)
- Je-li užívání ztíženo zásadním způsobem, nebo znemožněno zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného.
- V případě dlouhotrvající opravy, nebo pokud oprava ztěžuje užívání věci nad míru obvyklou.
- V případě rušení v užívání nebo je-li jinak dotčen jednáním třetí osoby, ač to pronajímateli včas oznámil.
- V případě využití práva pronajímatele na prohlídku věci, jež nájemci působí obtíže, které nejsou jen nepodstatné. Shodně v případě prohlídek se zájemcem v souvislosti se skončením nájmu.
- V případě částečného zániku věci.

Prohlídka věci

- Nájemce je povinen po předchozím oznámení učiněném v přiměřené době umožnit pronajímateli nezbytnou prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.
- Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Změna věci nájemcem

- Jen se souhlasem pronajímatele (souhlas písemně, byla-li nájemní smlouva uzavřena písemně).
- Právo na vypořádání při skončení nájmu v rozsahu zhodnocení věci.
- Změní-li nájemce věc bez souhlasu pronajímatele, uvede ji do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu věci.
 - Neučiní-li tak – možnost výpovědi bez výpovědní doby.

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)
 - Výpovědní doba – 3m u nemovitých věcí, 1m u movitých věcí
- Právo na přiměřené odstupné

Zánik nájmu

- Dohodu (§ 1981)
- Uplynutí doby (§ 550, § 603 x § 2230)
- Naplněním rozvazovací podmínky (§ 570)
- Zničení (zánik) předmětu plnění (§ 2006 a 2226)
- Splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993)
- Výpověď ze strany nájemce (§ 2229, § 2231)
- Výpověď ze strany pronajímatele (§ 2229, § 2231)
- Odstoupení od smlouvy (§ 2002)

Relocatio tacita § 2230

- Nájemce věc užívá i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby věc odevzdal.
- Nevyvratitelná domněnka opětovného uzavření smlouvy za stejných podmínek.
- Při ujednání doby delší než jeden rok je nová nájemní doba jeden rok.
- Neuplatní se však, pokud některá ze stran dala v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, nebo již dříve nájem vypověděla.

Výpověď ze strany nájemce

- U nájmu na dobu určitou, nelze bezdůvodně vypovědět, jen tehdy, byly-li ujednány výpovědní důvody a výpovědní doba.
- U nájmu na dobu neurčitou, lze vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba 1m u movitých věcí, 3m u nemovitých věcí.
- Výpověď bez výpovědní doby
 - Porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu nájemci.
 - Neodstraní-li pronajímatel včas vadu věci a ztěžuje-li vada věci užívání zásadní způsobem, nebo užívání znemožňuje.
 - V případě opravy věci, pro níž není možné v době opravy věc vůbec užívat.
 - Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické či jiné právo k věci.
 - V případě částečného zániku věci.
 - Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k obvyklému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce.

Výpověď ze strany pronajímatele

- U nájmu na dobu určitou, nelze bezdůvodně vypovědět, jen tehdy, byly-li ujednány výpovědní důvody a výpovědní doba.
- U nájmu na dobu neurčitou, lze vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba 1m u movitých věcí, 3m u nemovitých věcí.
- Výpověď bez výpovědní doby
 - Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu pronajímateli.
 - Změní-li nájemce věc bez souhlasu pronajímatele a přes výzvu pronajímatele ji neuvede do původního stavu.
 - Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pronajímatel nájemce písemně vyzve, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na následky nesplnění výzvy, přičemž nájemce výzvu neuposlechne. Hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.
 - Shodný postup, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Práva a povinnosti při skončení nájmu

- Nájemce věc odevzdá
 - v místě, kde ji převzal
 - ve stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání
 - odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci
 - právo nájemce oddělit a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- Povinnost nájemce umožnit přístup k věci zájemci o nájem
 - v době tří měsíců před skončením nájmu
 - v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky
 - za přítomnosti nájemce a pronajímatele
 - povinnost pronajímatele oznámit předem v přiměřené době
- Zadržovací právo pronajímatele k věcem nájemce, které má na věci nebo v ní na úhradu pohledávky z nájmu.

Podnájem

- § 2215
- (1) Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.
- (2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
- (3) Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchylnému ujednání se nepřihlíží.
- § 2216
- Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Teoretické koncepce podnájmu

- 1) Podnájem jako svébytná obligace
 - 1a) zřízení úplného užívacího práva třetí osobě
 - 1b) zřízení jakéhokoli užívacího práva třetí osobě
- 2) Podnájem jako dispozice s nájemním právem
 - 2a) Postoupení práva užívat věc
 - 2b) Nájem nájemního práva
- 3) Nájem jako obsahově svébytná typová obligace

26 Cdo 1524/2019 R 94/2020

- Z právní úpravy je zřejmé, že se na tradičním vnímání podnájmu nic nemění. Podstatou podnájmu, který **bývá vymezován jako „nájem nájemního práva“**, je, že **nájemce přenechává za úplatu pronajatou věc k užití třetí osobě** a užívací právo jí může zřídit jen na dobu nájmu věci (§ 2215 odst. 3, 2277, 2278 o. z.). Podnájemní vztah se tedy vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tzn., že je na nájemním (hlavním) vztahu závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání. Zanikne-li nájemní vztah, zanikne i vztah podnájemní, a to bez zřetele k tomu, z jakého důvodu k zániku nájemního vztahu došlo, a bez zřetele k tomu, co si ohledně skončení podnájmu sjednali nájemce a podnájemce.
- Pokud není upraveno jinak, řídí **se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší**. Při její aplikaci je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání). **Je-li podnájemní vztah „slabší“ než vztah nájemní, nemůže podnájemce ani požívat stejné ochrany jako nájemce.**

Nájem prostoru sloužícího podnikání

- Účel – provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti
- Poskytování služeb podle úpravy nájmu bytu
- Se souhlasem pronajímatele právo opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními
 - pronajímatel může souhlas odmítnout jen z vážného důvodu
 - při skončení povinnost odstranit
- Převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání

- Výpovědní důvody u nájmu na dobu určitou svěřící nájemci (§ 2308) a pronajímateli (§ 2309)
 - musí být uveden výpovědní důvod
 - výpovědní doba je tříměsíční
- Problematický odkaz na obdobné užití ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou § 2311. V úvahu přichází pouze:
 - relocatio tacita § 2285 – ok, jinak by byla aplikována obecná úprava § 2230
 - clausula rebus sic stantibus § 2287 – je zde důvod zvýšené ochrany nájemce shodně jako u nájemce bytu?
- U nájmu na dobu neurčitou lze vypovědět bez důvodu s výpovědní dobou šest měsíců. Má-li strana vážný důvod s výpovědní dobou tři měsíce (ne však, trval-li nájem déle než pět let).

Přezkum oprávněnosti výpovědi

- Pokud nájemce vyklidí prostor v souladu s výpovědí – fikce přijetí výpovědi bez námitek.
- Písemně námitky proti výpovědi do jednoho měsíce od dojití výpovědi, jinak zanikne právo na přezkum oprávněnosti výpovědi.
- Následně možnost druhé strany vzít výpověď zpět. Neučiní-li tak do jednoho měsíce od dojití námitek do její sféry, možnost vypovídané strany do dvou měsíců od uplynutí lhůty ke zpětvzetí výpovědi žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

- Výpověď ze strany pronajímatele.
- Vybudování zákaznické základny vypovězeným nájemcem.
- Výhody na straně pronajímatele nebo nového nájemce.
- Ne v případě vypovězení z důvodu hrubého porušení nájemcových povinností.

Pacht

- Propachtovatel x pachtýř.
- Účel - užívání i požívání.
 - Poživací práva u věcných práv § 1285.
- Příčinění 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)