

alespoň jednu stranu takovou činnost strpět, lze závazek zrušit ke konci kalendářního čtvrtletí výpovědí podanou alespoň tři měsíce předem.

Občanský zákoník v úpravě výpovědi chrání smluvní strany před závazky trvajícíchmi neúměrně dlouhou dobu. Takže 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, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

5.6 Dohoda (§ 1981 a násl. ObčZ)

Občanský zákoník upravuje tyto možnosti dohody o zániku závazku dohoda o zániku závazku:

- *Dohoda o nahrazení* dosavadního závazku závazkem novým (tzv. novace) – dosavadní závazek zaniká a dlužník je povinen plnit závazek nový.
- *Dohoda o zrušení závazku*, aniž by byl nahrazen novým – opět je nutné uzavřít dohodu o zrušení písemně pokud rušený závazek byl písemný.
- *Dohoda o vzdání se práva věřitelem* (prominutí dluhu) – tato dohoda musí být vždy písemná. Dohoda o tom, že se někdo vzdává svých práv, která mu vzniknou teprve v budoucnosti, je neplatná (jednalo by se například o smluvní ujednání, ve kterém by se jedna ze smluvních stran zavázala k tomu, že nebude uplatňovat nároky z náhrady škody z vadného plnění, které jí vzniknou teprve v budoucnu).
- *Narovnání* – dohodou o narovnání mohou účastníci upravit práva mezi nimi sporná nebo pochybná. Dosavadní vzájemná práva či povinnosti se zruší a nahradí novými. Původní závazek tak zaniká. Písemnou formu musí mít dohoda o narovnání tehdy, byl-li dosavadní závazek písemný a také tehdy, týká-li se dohoda promlčeného závazku.

5.7 Následná nemožnost plnění (§ 2006 a násl. ObčZ)

Stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne. Nastalá nemožnost musí mít *objektivní příčiny*. Dlužník se nemůže dovolávat nemožnosti, když ji sám zavinil nebo ji předstírá. Rovněž tak dočasná nemožnost nemůže mít za následek zánik závazku.

Zákon v této souvislosti výslovně upozorňuje, že plnění není nemožné, zejména je-li možné je uskutečnit za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase, za ztížených podmínek, s větším úsilím, náklady apod.

Dlužník je povinen o nemožnosti plnění věřitele vyrozumět bez zbytečného odkladu.

5.8 Uplynutí doby

Uplynutím doby zanikají pouze *závazky sjednané na dobu určitou*. Tuto formu zániku závazku nutno odlišit od doby zániku povinnosti něco plnit vyplývající ze smlouvy. Tato povinnost zaniká tím, že se splní, avšak nikoli uplynutím času.

Například při smlouvě o ubytování v hotelu zaniká závazek poskytnout ubytování tím, že k němu došlo. Nezanikají však další okolnosti dohodnuté ve smlouvě, např. odpovědnost hotelu za věci ubytovaného apod.

5.9 Smrt dlužníka nebo věřitele (§ 2009 ObčZ)

Smrtí dlužníka jeho povinnost plnit dluh nezaniká, ale stává se součástí dědění. Výjimkou je závazek, jehož obsahem je plnění, které mělo být provedeno pouze osobně dlužníkem. Takový závazek pak smrtí dlužníka zaniká.

Smrtí věřitele právo zanikne jen v případě, že *plnění bylo omezeno jen na jeho osobu* (bolestné, náhrada za ztížení společenského uplatnění).

5.10 Splynutí (§ 1993 a násl. ObčZ)

Zánik práv a povinností může také nastat, jestliže *splyne v jedné osobě právo i závazek*. Ke ztotožnění osoby dlužníka a věřitele může dojít z jakéhokoli důvodu, který musí být v souladu se zákonem. Může se tak stát např. v případě dědění věřitele po dlužníkovi nebo postoupením pohledávky věřitelem dlužníkovi.

Jako příklad můžeme uvést situaci, kdy si osoba, která užívá byt na základě nájemní smlouvy, koupí dům, v němž se byt nachází. Stane se tak nájemcem a pronajímatelem zároveň a nájemní smlouva tím zanikne.

6. Vybrané smluvní typy dle občanského zákoníku

6.1 Kupní smlouva (§ 2079 a násl. ObčZ)

Přestože podstatou kupní smlouvy je vždy úplatný převod věci z prodávajícího na kupujícího, mohou se speciální ustanovení, upravující práva a povinnosti smluvních stran či okolností vzniku, resp. realizace smlouvy lišit v závislosti na charakteru smluvních stran, popř. na předmětu smlouvy (koupě). Tak kupř. tradičně se rozlišuje mezi obchodními a neobchodními smlouvami, podle toho, v jakém postavení se nacházejí smluvní strany a za jakým účelem je smlouva uzavírána. Dále občanský zákoník přejímá kategorii *spotřebitelských smluv*, kterou lze vztáhnout i na kupní smlouvy.

Do nabytí účinnosti občanského zákoníku roku 2014 byla oddělena úprava neobchodní a obchodní kupní smlouvy do dvou oddělených úprav. Na tuto zákonnou úpravu kupní smlouvy působily různé vlivy, kdy zejména ve vztazích mezi podnikateli měly obchodní zvyklosti zásadně přednost před dispozitivními ustanoveními obchodního zákoníku.

6.1.1 Pojem kupní smlouvy

Podle základního ustanovení občanského zákoníku se kupní smlouvou *prodávající* zavazuje, že kupujícímu *odevzdá věc*, která je předmětem koupě, a umožní mu *nabýt vlastnické právo* k ní, a *kupující* se zavazuje, že *věc převezme a zaplatí* prodávajícímu *kupní cenu*. Při písemném uzavření smlouvy je nezbytné, aby byly řádně a nezaměnitelným způsobem identifikovatelné smluvní strany. Předmětem plnění přitom nemůže být věc, s níž nelze v soukromoprávních vztazích volně nakládat.

Z občanskoprávní kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu cenu. Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.

Jsou-li při ujednávání kupní smlouvy *vady na věci, o nichž prodávající ví*, je prodávající na ně povinen upozornit kupujícího.

A. Koupě movité věci

Dále se budeme zabývat základy úpravy kupní smlouvy, u níž je předmětem koupě *movitá věc*. Tato smlouva je upravena v § 2085 až 2127 ObčZ. Koupě movité věci je vymezena *předmětem*, kterým je movitá věc. Nerozhoduje přitom výchozí stav, ale stav, v jakém má kupující věc nabýt. Proto se ustanoveními o koupi movitých věcí spravují i případy, kdy je prodána součást věci nemovité (plody, materiál ze stavby nebo z lomu apod.), kterou má kupující nabýt podle smlouvy jako věc movitou.

Základní ustanovení občanského zákoníku pro koupi movité věci určuje, že jako koupě movité věci se posoudí každá koupě, jejímž *předmětem není nemovitá věc*, jakož i koupě *součásti nemovité věci*, má-li kupující podle smlouvy nabýt součást po oddělení jako věc movitou. Za kupní smlouvu se vždy považuje smlouva o dodání spotřebního zboží, které je nutné sestavit nebo vytvořit.

B. Rozlišení kupní smlouvy a smlouvy o dílo

Zároveň s určením pojmových znaků stanoví občanský zákoník kritéria pro *rozlišení kupní smlouvy od smlouvy o dílo*, což má praktický význam při koupi věci, která ještě není vyrobena. Tato kritéria jsou formulována jako hledisko materiálu a hledisko práce.

Smlouva o dodání věci, která *má být teprve vyrobena*, se posoudí jako kupní smlouva, ledaže se ten, komu má být věc dodána, zavázal předat druhé straně podstatnou část toho, čeho je k vyrobení věci zapotřebí.

Za kupní smlouvu *se nepovažuje* smlouva, podle níž převážná část plnění dodavatele *spočívá ve výkonu činnosti*. Vzhledem k tomu, že pro montáž není obligatorně určeno, že se bude provádět podle smlouvy o dílo, bude tedy i u montáže rozhodovat „princip těžiště“ předmětu plnění. Za kupní smlouvu se tedy nepovažuje smlouva, podle níž převážná část závazku strany, která má zboží dodat, spočívá ve vykonání činnosti nebo závazek této strany převážně zahrnuje montáž zboží, která, i když ji občanský zákoník neuvádí samostatně, je též činností.

Rozlišení obou smluvních typů je pro praxi podstatné, neboť smlouva kupní společně se smlouvou o dílo tvoří dvojici nejčastěji používaných smluv. Zásadní *rozdíl* mezi oběma smluvními typy spočívá v určení, zda jde o *zhotovení věci, nebo o činnost* (resp. převážně o činnost). Pokud podstatnou část opatřil objednatel, jedná se o smlouvu o dílo. Je-li podstatná část věci opatřena prodávajícím, jde o smlouvu kupní. U stavby však vždy půjde o smlouvu o dílo, i kdyby podstatnou část „vstupů“ zajistil objednatel.

6.1.2 Obsah kupní smlouvy

A. Podstatné obsahové náležitosti kupní smlouvy

Podstatnými obsahovými náležitostmi kupní smlouvy jsou:

- *určení předmětu koupě*,
- *odevzdání věci*.

Pokud ze smlouvy vyplývá, že jedna smluvní strana prodává určitý předmět, který si druhá strana za určitou kupní cenu kupuje, ze zákona vzniká kupní smlouva. Práva a povinnosti se řídí dohodou, a pokud se týče práv a povinností v dohodě nezmiňovaných (neupravených) jsou tato subsidiárně určena občanských zákoníkem (např. doba a místo plnění).

B. Předmět koupě

Předmětem koupě jsou věci movité. Z podstaty kupní smlouvy (výměna něčeho za peníze) vyplývá, že jejím *předmětem nemohou být peníze*, jež jsou zákonným platidlem. Rozměňování za drobnější peníze má povahu směnné smlouvy. Předmětem koupě však mohou být peníze, které nejsou zákonným platidlem (např. historické mince nebo cizí peníze při tzv. směně valut).

Musí se vždy jednat o samostatnou věc v právním smyslu. Nemůže být tedy předmětem koupě např.

- reálná část věci (např. pokoj v domě) – výjimkou jsou jediné byty a nebytové prostory podle zákona o vlastnictví bytů; ideální část věci (spoluvlastnický podíl) být předmětem koupě může (viz níže);
- součást věci (např. stromy a keře na pozemku).

Příslušenství věci naopak předmětem kupní smlouvy být může, neboť ze své podstaty je samostatnou věcí v právním smyslu.

Předmět koupě musí být dostatečně určen. Někdy způsob určení vyplývá i z jiného zákona. Příkladem může být § 13 zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, v platném znění.

Věci převáděné na základě kupní smlouvy mohou být ve smlouvě určeny různým způsobem:

- jednotlivě (např. automobil),
- druhově (podle množství, míry nebo váhy),
- jako soubor (sbírka obrazů),
- hromadně (např. jídelní servis, nábytková souprava, oblek, rukavice, boty apod.,
- úhrnem (jak stojí a leží – vybavení bytu).

Zvláštní poznámku je třeba učinit stran *příslušenství věci hlavní*. Občanský zákoník stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství.

Oproti tomu součásti věci nejsou samostatnými věcmi v právním smyslu, a proto přechází na kupujícího bez ohledu na to, jestli byly ve smlouvě identifikovány a bez ohledu na to, jestli ve smlouvě byla vyjádřena vůle je převést na kupujícího.

Věc jako předmět koupě v době uzavření smlouvy obvykle již existuje a je ve vlastnictví prodávajícího. Není to však podmínkou platnosti smlouvy – kupní smlouva může být platná i v případě, že věc, jež je předmětem koupě ještě v době uzavření smlouvy neexistuje (není vyrobena), popř. již existuje, ale není v době uzavření smlouvy ještě ve vlastnictví prodávajícího. Jestliže není shledáno, že by plnění ze strany prodávajícího bylo od samého počátku nemožné, netrpí taková kupní smlouva vadou.

Může se jednat např. o koupi na objednávku, tj. věci, kterou v době uzavření smlouvy ještě prodávající nemá ve svém vlastnictví. Prodávající je povinen obstarat objednané zboží v dohodnuté lhůtě, popř. ve lhůtě přiměřené okolnostem. Nestane-li se tak, objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit. Objednávkou se zde nerozumí návrh na uzavření smlouvy, která je druhé straně předestřena k akceptaci, ale závazek prodávajícího obstarat zboží, které v době uzavření smlouvy není objektivně schopen předat.

6.1.3 Práva a povinnosti smluvních stran

Jako povinnosti *prodávajícího* můžeme uvést povinnost:

- odevzdat kupujícímu věc – předmět koupě,

- odevzdat kupujícímu doklady vztahující se ke zboží,
- umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva,
- předat předmět koupě k přepravě,
- nést náklady spojené s odevzdáním předmětu koupě,
- upozornit kupujícího na vady věci, o nichž ví.

Mezi povinnosti *kupujícího* zákon zařazuje povinnost:

- zaplatit kupní cenu,
- převzít věc (předmět koupě),
- nést náklady spojené s převzetím věci.

6.1.4 Odevzdání věci

Odevzdáním v případě věcí movitých je její fyzické předání kupujícímu. K odevzdání věci dojde tehdy, když prodávající kupujícímu umožní s věcí nakládat v místě plnění a včas mu to oznámí. Pokud je možné danou movitou věc užívat jen současně s určitými doklady (např. technický průkaz vozidla) považuje se za splnění povinnosti odevzdat věc nejen předání věci samotné, ale i těchto dokladů. Bude vhodné, vyjádří-li se toto pravidlo pro rozptýlení případných pochybností výslovně ve smlouvě. Praktické je to zejména v případech, kdy k odevzdání věci a dokladů k jejímu užívání nedochází ve stejném časovém okamžiku (např. technický průkaz vozidla je zasílán poštou).

Zákon výslovně neřeší případ, kdy věc má zůstat u prodávajícího na základě jiné smlouvy (např. nájemní smlouvy nebo smlouvy o úschově). V takovém případě je patrně třeba považovat za okamžik odevzdání (tj. splnění povinnosti prodávajícího) okamžik nabytí účinnosti smlouvy, na jejímž základě má věc zůstat u prodávajícího. Rovněž může nastat případ, kdy se prodávaná věc již na základě jiné smlouvy nachází u kupujícího (např. kupující již je nájemcem věci). V tomto případě se okamžik odevzdání věci (tj. splnění povinnosti prodávajícího) považuje za okamžik účinnosti kupní smlouvy.

A. Místo a způsob odevzdání věci

Místo, kde má dojít k odevzdání věci kupujícímu, by mělo být primárně určeno ve smlouvě. Pokud smlouva mlčí, platí, že místem plnění u nepeněžitého dluhu (tedy i splnění povinnosti odevzdat věc) je místo pobytu, popřípadě sídlo prodávajícího.

Způsob dodání věci vždycky vyplývá ze smlouvy. Pokud není sjednán speciálně tím, že smlouva určuje rozhodující skutečnosti, věc prodávající odevzdává přímo kupujícímu, který zboží převezme u prodávajícího. Pokud smlouva nestanoví odeslání zboží prodávajícím, uskutečňuje se odevzdání tak, že je kupujícímu umožněno nakládat s věcí v místě, které vyplývá přímo nebo nepřímo ze smlouvy.

Pokud prodávající zboží kupujícímu odesílá, odevzdá prodávající věc kupujícímu předáním prvním dopravci k přepravě pro kupujícího a umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci.

B. Doba odevzdání věci (čas plnění)

Doba odevzdání věci kupujícímu by měla být rovněž primárně určena ve smlouvě. Pokud smlouva mlčí, platí podřídně úprava obsažená v zákoně.

Dodá-li prodávající zboží před určenou dobou, je kupující oprávněn zboží převzít, nebo je může odmítnout. Není-li dohodnuto jinak, nemůže u smlouvy kupní dojít k dřívějšímu plnění.

Pokud prodávající předá věc – předmět koupě dopravci k přepravě pro kupujícího a umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci (viz výše), účinky odevzdání však nastanou pouze tehdy, jestliže prodávající označí věc zjevně a dostatečně jako zásilku pro kupujícího. Nestane-li se tak, pak mohou nastat účinky odevzdání tím, že prodávající oznámí kupujícímu bez zbytečného dokladu, že mu věc odeslal a v tomto oznámení věc dostatečně určí. Bez tohoto oznámení je věc kupujícímu odevzdána, až předá-li mu ji dopravce.

Pro vztah podnikatel – spotřebitel platí úprava zvláštní. Je-li kupujícím spotřebitel, pak účinky odevzdání předáním dopravci nastanou pouze tehdy, pokud dopravce určil kupující, aniž mu byl prodávajícím nabídnut. V opačném případě je věc kupujícímu odevzdána, až mu ji dopravce předá.

6.1.5 Kupní cena

Kupní cena je úplata za předmět koupě sjednaná v penězích. Ujednání o kupní ceně není podstatnou obsahovou náležitostí obchodní kupní smlouvy, vyplývá-li ze smlouvy vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny. Pak může prodávající požadovat zaplacení kupní ceny, za kterou se takové nebo srovnatelné zboží obvykle prodávalo v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu této smlouvy.

Ve smlouvě musí být dohodnuta kupní cena nebo alespoň způsob jejího dodatečného určení, ledaže by z jednání o uzavření smlouvy vyplývala vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny. V tomto případě je kupující povinen zaplatit kupní cenu obvyklou. Ujednání o *výši kupní ceny tedy není podstatnou obsahovou náležitostí smlouvy*, nicméně z jednání stran musí být patrné, že byly vědomy úplatnosti kontraktu.

A. Doba a způsob zaplacení kupní ceny

Doba zaplacení kupní ceny by měla být primárně upravena ve smlouvě. Jsou v zásadě možné čtyři varianty možné dohody:

- kupní cena bude uhrazena až po odevzdání věci (tzv. koupě na úvěr),
- kupní cena bude hrazena ve splátkách (tzv. koupě na splátky),

- kupní cena bude uhrazena ještě před odevzdáním věci,
- kupní cena bude uhrazena současně při odevzdání a převzetí věci (tzv. koupě z ruky do ruky).

Rovněž *způsob zaplacení* kupní ceny by měl být ujednáno v samotné smlouvě. Možnosti jsou rozličné. V úvahu přichází zejména zaplacení v hotovosti, bankovním převodem, prostřednictvím poštovní poukázky, prostřednictvím notářské či advokátní úschovy či prostřednictvím bankovního akreditivu.

Právní úprava zakazuje provádět platby od částek ve výši 15 000 eur v hotovosti (zákon č. 254/2004 Sb.). Pokud smlouva způsob nestanoví, je volba způsobu na kupujícím. Pokud je placení ceny prováděno bezhotovostně prostřednictvím banky, je kupní cena zaplacená připsáním příslušné částky na účet prodávajícího vedený u jeho banky. Ve smlouvě může být sjednáno, že zaplacení kupní ceny bude provedeno prostřednictvím směnky, šeku nebo akreditivu. Samo vystavení šeku, vystavení vlastní směnky nebo akceptace cizí směnky, vystavení akreditivu, ke kterému v souladu se smlouvou dojde, ještě není zaplacení kupní ceny, k tomu dojde až jejich proplacením.

Pokud není *místo zaplacení* kupní ceny ujednáno ve smlouvě, je kupující povinen ji uhradit ve svém vlastním bydlišti nebo sídle. Prodávající je v takovém případě povinen poskytnout kupujícímu součinnost a dostavit se v době, ve které má být kupní cena zaplacená, do bydliště kupujícího.

6.1.6 Nabytí vlastnického práva k věcem movitým

Jestliže se převádí movitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví ZÁSADNĚ odevzdáním věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto něco jiného. Odlišné pravidlo je sjednáno pro přepravované věci. Jestliže prodávající kupujícímu věc odesílá, nabyvá kupující vlastnické právo před předáním věci, když získá oprávnění zásilkou nakládat.

Občanský zákoník stanoví dvě odchylky od uvedeného pravidla:

- v případě zásilkového prodeje dochází k převodu vlastnického práva převzetím věci kupujícím na místě dodáním určeném,
- v případě samoobslužného prodeje nabyvá kupující vlastnické právo k věci zaplacením kupní ceny.

Strany mají možnost sjednat přechod vlastnického práva od těchto ustanovení odchylně, a to zejména mohou sjednat, že kupující nabude vlastnické právo dříve, než jak stanoví zákonná úprava, nebo naopak, že kupující nabude vlastnické právo ke zboží později – tzv. výhrada vlastnického práva (zejména úplným zaplacením kupní ceny, hrazené ve splátkách).

6.1.7 Práva z vadného plnění

Nesplnění povinnosti smluvních stran vede k právním následkům, které upravuje občanský zákoník. Konkrétní následek odvisí od druhu povinnosti, jež je v daném případě porušena. Schematicky lze tyto následky zjednodušeně znázornit následovně. V souvislosti s úpravou koupě věci movité upravuje občanský zákoník z výše uvedených pouze práva z vadného plnění, která se uplatňují tehdy, jestliže dodané zboží neodpovídá v úplnosti smlouvě. Vada je podstatným nedostatkem zboží a zakládá porušení povinností plynoucích z právního vztahu.

Věc je vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v zákoně. Za vadu se považuje i dodání jiného zboží, i když toto jiné plnění může být použito k účelu smlouvy.

Za vady se dále považují i vady v dokladech nutných k užívání zboží. Jestliže z právního dokladu, dokladu o předání zboží nebo z prohlášení prodávajícího vyplývá, že dodává zboží v menším množství nebo jen část zboží, nevztahují se na chybějící zboží ustanovení o vadách zboží.

Vady můžeme klasifikovat různým způsobem, resp. dle rozličných kritérií. Nejčastěji se klasifikace provádí jejich dělením na:

- právní a faktické,
- podstatné a nepodstatné,
- zjevné a skryté,
- odstranitelné a neodstranitelné.

A. Vady právní a faktické

V případě právních vad nepřejdou na kupujícího všechna práva, která má dle uzavřené smlouvy nabýt. Mezi tato práva, která mají přejít, můžeme zařadit právo vlastnické, kdy absence přejetí právě tohoto práva je nejzávažnějším případem. Další z právních vad je věcné právo třetí osoby, kterým je věc zatížena.

V případě věci zapsané ve veřejných seznamech se předpokládá správnost obsahu tohoto seznamu. Při nabytí věci vedené v takovém seznamu, přestože záznam neodpovídá skutečnému právnímu stavu, svědčí věcné právo osobě, která jej nabyla za úplatu od osoby, kterou díky zápisu považovala za oprávněnou. Z toho vyplývá povinnost vlastníkům věcí zapsaných v seznamu kontrolovat, zda jsou informace v tomto seznamu aktuální a pravdivé.

Naproti tomu vady faktické se týkají přímo převáděné věci, a to jejich vlastností jako je množství, kvalita, funkčnost či vzhled. Faktické vady můžeme členit na ty, které se týkají jakosti – kvality a ty, které se týkají množství – kvantity.

Vady v kvalitě se posuzují podle toho, zda ovlivňují možnosti použití dané věci. Dále je třeba posuzovat kvalitu provedení nebo také to, zda byly předány všechny potřebné dokumenty.

O kvantitativní vady se jedná v případě, že smluvní strana plní méně, než bylo dohodnuto, a to pouze pokud se nejedná o částečné plnění.

B. Podstatné a nepodstatné vady

V návaznosti na ustanovení o koupi movité věci občanský zákoník rozděluje vady na ty, které znamenají podstatné nebo nepodstatné porušení smlouvy. Toto rozlišení se opírá o hledisko, zda je dodáním zboží s vadou porušena smlouva podstatným způsobem. V případě porušení smlouvy, resp. vady podstatné má spotřebitel výhodnější pozici při jejím uplatnění. Podstatné porušení smlouvy je takové, o němž strana porušující smlouvu věděla nebo musela vědět již při uzavření smlouvy, a druhá strana by smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. V ostatních případech se má za to, že se jedná o nepodstatné porušení.

C. Zjevné a skryté vady

Toto rozlišení vad je podstatné z důvodu omezení uplatnění práv z vadného plnění u vad zjevných. O vadu zjevnou se jedná v případě, kdy je tuto vadu možno odhalit při běžné prohlídce věci, například pouhým ohledáním. Specifickým případem zjevné vady je zboží prodávané za nižší cenu právě z důvodu vlastní vadnosti.

Za skryté vady lze považovat ty, které běžnou prohlídkou odhalit nelze. Jedná se zejména o vady, které ani při řádné prohlídce nelze odhalit bez odborných znalostí či vybavení, případně pomocí specifických zkoušek, které se při převzetí zboží běžně neprovádí. Zejména pro jejich uplatnění je stanovena záruční doba.

D. Odstranitelné a neodstranitelné vady

Vady neodstranitelné jsou ty, jejichž odstranění není například z technických důvodů možné, ale i vady, jejichž odstranění by bylo ekonomicky nerentabilní a tudíž neefektivní. Často by totiž samotná oprava byla pro prodávajícího nákladnější než samotná hodnota dané věci. Kromě objektivně neodstranitelných vad lze za neodstranitelné vady považovat i ty, které se neodstranitelnými stanou v důsledku nedodržení lhůty pro jejich odstranění.

Uvedené rozlišení je významné z hlediska rozsahu nároků, které při uplatnění vady může kupující požadovat (výměna věci, vrácení věci při zrušení smlouvy, poskytnutí slevy, bezplatné odstranění vady).

E. Uplatnění nároků z vadného plnění

Práva z vadného plnění uplatňuje kupující vůči prodávajícímu jednostranným právním úkonem, při kterém se domáhá svých zákonných nároků plynoucích z porušení povinností prodávajícího a požaduje nápravu této skutečnosti. Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, toto jednání označuje pojmem *reklamace*.

Reklamace jakožto právní jednání musí splňovat určité náležitosti, a to jak obsahové, tak formální. Z hlediska obsahu musí reklamace splňovat náležitosti platné:

- obecně pro jakékoli právní jednání (obsahově především dostatečně určitá a srozumitelná),
- konkrétně pro reklamaci, tj. zejména
 - vymezení věci, jejíž vada je prodávajícímu vytýkána,
 - popis stavu, ve kterém se věc v okamžiku reklamace nachází,
 - specifikace vady věci, resp. jak se daná vada projevuje,
 - volba způsobu vyřešení reklamace (tuto však potom kupující nemůže bez souhlasu prodávajícího změnit).

Zákon neupravuje *formu reklamace* jakožto uplatnění práv z vadného plnění vůči prodávajícímu. Je tedy jen na kupujícím, jakou formu zvolí. Může tak učinit například osobně, písemně, nebo i prostřednictvím elektronické komunikace, či telefonicky. Z hlediska vzniku možného sporu je však vždy vhodnější forma písemná, popř. osobní na provozovně prodávajícího.

Reklamace, včetně případné opravy, musí být *vyřízena bez zbytečného odkladu*, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy byla uplatněna. Prodávající se s kupujícím může dohodnout na prodloužení této lhůty, nelze tak však učinit jednostranně. Jestli prodávající reklamaci v této lhůtě nevyřídí a nechá ji marně uplynout, poruší smlouvu podstatným způsobem. V praxi často opomíjeným faktem je povinnost prodávajícího informovat kupujícího o vyřízení reklamace, kdy i tento krok je součástí řádného vyřízení.

6.1.8 Vedlejší ujednání v kupní smlouvě

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě mají velký praktický význam. V případě stanovení *výhrady práva vlastnického* se má za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny (vázat nabytí vlastnického práva kupujícím je však možno i na splnění jiné odkládací podmínky, např. uzavření sňatku s určenou osobou).

Výhrada vlastnického práva působí vůči třetím osobám, např. věřitelům kupujícího, jen tehdy, bylo-li ujednání pořízeno ve formě veřejné listiny, popřípadě bylo-li pořízeno v písemné formě a podpisy stran úředně ověřeny. Je-li však výhrada vlastnického práva ujednána ohledně věci zapsané do veřejného seznamu, působí vůči třetím osobám, jen byla-li do tohoto seznamu zapsána.

Další upravenou výhradou je *výhrada zpětné koupě*. Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užítky z peněz a plody z věci snad vytěžené.

Výhrada zpětné koupě zavazuje dědice a právo na zpětnou koupi lze zcizit, jen je-li to výslovně ujednáno. Nebyla-li ujednána lhůta, platí ze zákona vzhledem k movité věci za ujednanou tříletá lhůta (vzhledem k nemovité věci desetiletá lhůta).

Dalším vedlejším ujednáním je *výhrada zpětného prodeje* – ujednání, kterým si kupující vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět, pokud se tak rozhodne.

Velmi časným vedlejším ujednáním je umluvení *předkupního práva*.³⁶ Tímto vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení. Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou.

Bylo-li předkupní právo dlužníkem (vlastníkem věci) porušeno:

- může se oprávněný (předkupník) na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, nebo
- zůstane mu předkupní právo zachováno (i ve vztahu k nabyvateli, jenž se stane novým vlastníkem věci).

A konečně je možné zmínit jako vedlejší ustanovení ujednání dohodnutí *koupě na zkoušku*, při níž platí, že kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí. Přitom neujednají-li strany zkušební lhůtu, činí *u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy*. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební doba ode dne odevzdání.

Kupující nemá právo koupi věci odmítnout, jestliže nemůže tuto po uplynutí zkušební lhůty vrátit ve stavu, v jakém je převzal. Ke změnám vyvolaným vyzkoušením věci se nepřihlíží.

³⁶ Nutno zdůraznit, že předkupní právo je využíváno zejména v kupní smlouvě k věcem nemovitým.

Vzor kupní smlouvy

Smlouva o koupi movité věci

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi
Prodávajícím

.....

na straně jedné

a

Kupujícím

.....

na straně druhé

I. Předmět smlouvy

- (1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (dále jen „Předmět koupě“), a to na základě
- (2) Příslušenství Předmětu koupě tvoří (dále jen „Příslušenství“).
- (3) Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Předmět koupě s veškerým Příslušenstvím a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu; kupující se zavazuje, že Předmět koupě s veškerým Příslušenstvím převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu.

II. Kupní cena

- (1) Kupní cena byla smluvními stranami stanovena ve výši- Kč.
- (2) Kupní cena bude uhrazena nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy

III. Doba a místo plnění

- (1) Prodávající předá Předmět koupě s veškerým Příslušenstvím Kupujícímu nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy.
- (2) Prodávající předá Předmět koupě s veškerým Příslušenstvím Kupujícímu v místě

IV. Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou smluvních stran.
- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V dne

6.1.9 Koupě nemovité věci

Co se formy týče, občanský zákoník vyžaduje *písemnou formu* pro všechna právní jednání, kterými se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterými se takové právo mění nebo ruší. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.

Zřizuje-li se ujednáním stran výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada předkupního práva nebo výhrada lepšího kupce, jakož i ujednání o koupi na zkoušku, potom věcné právo k věci zapsané do veřejného seznamu vzniká teprve *zápisem do veřejného seznamu*.

Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen v případě, že to bylo ujednáno. Neoznámil-li kupující prodávajícímu *skrytou vadu* stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, potom – pokud by se domáhal svých nároků žalobou u soudu – soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku (neoznámení včas), jestliže je vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.

Ujednají-li si strany ve smlouvě den, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí *plody a užitky* nemovité věci. Ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího.

V ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

A. Vztah stavby a pozemku

Uvedli jsme výše, že občanský zákoník vychází ze zásady, že stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit* – povrch ustupuje pozemku). Nicméně uvedená zásada se neuplatní pro samostatné vlastníky pozemků a staveb, jejichž vlastnictví vzniklo před 1. 1. 2014, tj. dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku.

Pokud však bude stavba v rukou vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, nestala se stavba dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku součástí pozemku a je nadále nemovitou věcí. Právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc se odložilo až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou *jediného vlastníka*. Za tím účelem zakládá občanský zákoník vlastníkovu pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku. Bude-li chtít vlastník stavby prodat svou stavbu, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve vlastníkovu pozemku k odkoupení a naopak, bude-li chtít vlastník pozemku svůj pozemek prodat,

bude mít tutéž povinnost vůči vlastníkovu stavby. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem (tedy vlastníkem stavby nebo pozemku) využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále. Bude-li ovšem předkupní právo využito, dojde k právnímu spojení obou věcí, kdy stavba se stane součástí pozemku a předkupní právo zanikne.

6.2 Darování (§ 2055 a násl. ObčZ)

Darovací smlouva je dalším velmi častým smluvním typem uzavíraným mezi subjekty práva. Darovací smlouvou *dárce* bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a *obdarovaný* dar nebo nabídku přijímá.

Předmětem darování je věc, a to jak movitá, tak nemovitá. Předmětem daru může být i veškerý dárcův současný majetek. Pokud by předmětem daru byl i dárcův budoucí majetek, pak je taková smlouva platná, jen pokud nepřesahuje polovinu takového majetku. Předmětem daru může být rovněž pravidelná podpora obdarovaného.

Základním rozdílem darovací smlouvy oproti kupní smlouvě je *bezplatnost* darovací smlouvy. Z okolnosti, že podmínkou vzniku smlouvy je přijetí daru či nabídky, je patrné, že darovací smlouva *není jednostranným právním jednáním*.

6.2.1 Neplatnost darovací smlouvy

Zákon kromě obecných důvodů neplatnosti darovací smlouvy (neplatnost smlouvy jako právního jednání obecně) stanoví zvláštní důvod její neplatnosti. Pokud dárce daroval dar osobě, která provozuje *zařízení poskytující zdravotní nebo sociální služby*, nebo osobě takové zařízení spravující, či osobě, jež je v takovém zařízení zaměstnána, a to v době, kdy byl v péči takového zařízení nebo přijímal jeho služby, pak je takové darování neplatné. Platné je darování ve výše popsaném případě pouze tehdy, kdy dárce a obdarovaný jsou ve vztahu osob blízkých.

Za osobu blízkou přitom zákon považuje příbuzného v řadě přímé, sourozence a manžela nebo tzv. registrovaného partnera. Jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí. V daném případě by se za „osoby blízké“ považoval i takový dárce, který by byl členem statutárního orgánu právnické osoby nebo tím, kdo právnickou osobu podstatně ovlivňuje jako její člen nebo na základě dohody či jiné skutečnosti, a obdarovaným by byla právě tato právnická osoba.

Před nabytím účinnosti této úpravy občanského zákoníku z roku 2012 docházelo velmi často ke zneužívání darovací smlouvy pracovníky zařízení sociální péče, kde se léčily osoby staré či zdravotně postižené a které byly velmi vděčné za péči

tohoto zařízení, nebo konkrétním zaměstnancům, kteří se o ně starali a byly náchylní se těmito lidem odvděčit. Tento vděk byl často projevován právě převodem věcí, které dárce jako stará osoba odkázaná na péči už nepotřebovala, a touto věcí byla velmi často i nemovitost, tedy byt nebo dokonce dům, kde dárce předtím bydlel.

6.2.2 Forma darovací smlouvy

Darovací smlouva může být uzavřena písemně, ústně či konkludentně (mlčky). Pokud je však předmětem darování věc zapsaná ve veřejném seznamu, pak musí mít darovací smlouva vždy *písemnou formu*. Písemnou formu zákon dále vyžaduje, pokud nedojde k odevzdání věci zároveň s projevem vůle darovat a přijmou dar.

To je třeba mít na paměti zejména v takových případech, kdy předmětem darování je finanční částka a tato se poukazuje obdarovanému bezhotovostně, tedy z účtu dárce na účet obdarovaného. Právě v takových případech musí mít darovací smlouva písemnou formu, na což se v praxi často zapomíná.

6.2.3 Nabytí vlastnického práva

Obdobně jako v případě kupní smlouvy, nezbytnou náležitostí a charakteristickým znakem darovací smlouvy je převod vlastnického práva.

Pokud jde o okamžik nabytí vlastnického práva, pak v případě, kdy je darována věc movitá, jež je individuálně určená, a nedohodnou-li se strany jinak, vlastnické právo nabývá obdarovaný okamžikem účinnosti darovací smlouvy. Pokud je však věc movitá zapsána ve veřejném seznamu, nabývá se vlastnictví k takové věci až zápisem do tohoto veřejného seznamu. Je-li předmětem darování věc nemovitá, nabývá se vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí.

Darem lze *nabýt* i vlastnické právo od *neoprávněného*. Je to možné v zásadě ve dvou případech.

- Prvním případem je situace, kdy předmětem darování je věc, jež *není zapsána ve veřejném seznamu* a obdarovaný je v *dobré víře*, že dárce je oprávněn vlastnické právo k věci převést na základě řádného titulu, pokud k darování došlo od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno. V takovém případě se obdarovaný stává vlastníkem věci bez dalšího.
- Druhým případem, kdy se obdarovaný stane vlastníkem *movité věci*, byť ji nabyt od neoprávněného, je situace, kdy obdarovaný prokáže dobrou víru v oprávnění dárce věc darovat. Tento případ se týká pouze nabytí movité věci a není zde stanovena žádná lhůta, ve které může skutečný vlastník uplatnit své silnější vlastnické právo. Pokud však skutečný vlastník věci prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo

úmyslným trestným činem, pak bude jeho vlastnické právo vždy silnější, než právo obdarovaného a byť by obdarovaný prokázal dobrou víru v oprávnění dárce věc darovat, vlastníkem věci se nestane.

Pokud dárce daruje obdarovanému vědomě cizí věc a obdarovanému to zatají, má povinnost nahradit škodu, která z takového jednání vznikne.

Zákon zná zvláštní případ, kdy po uzavření smlouvy dojde k takové změně okolností, že by plnění dle darovací smlouvy vážně ohrozilo dárce výživu nebo plnění jeho vyživovací povinnosti. Pokud v takovém případě dosud neodevzdal dar, může od smlouvy odstoupit a odevzdání daru odepřít.

Jednalo by se o takové případy, kdy v důsledku např. živelné pohromy by dárce přišel o své bydlení a předtím se zavázal darovat své životní úspory obdarovanému, a tyto obdarovanému ještě nepředal.

Uvedené ustanovení míří na takové případy, kdy by závazek darovat byl v rozporu s dobrými mravy.

Občanský zákoník upravuje také specifický případ *darování pro případ smrti*. Darování pro případ smrti je institut, kdy dárce dar daruje, obdarovaný jej přijme a dárce se výslovně vzdá práva dar odvolat, o čemž vydá obdarovanému listinu. Pokud jde o právní formu darování pro případ smrti, platí požadavek *veřejné listiny*.

Zvláštní úpravu zákon stanoví, pokud jde o odpovědnost dárce za vady darované věci. Dárce má povinnost upozornit obdarovaného na vady věci, o nichž ví. Pokud tuto povinnost nesplní a obdarovanému vznikne z takové vady věci škoda, je dárce povinen tuto škodu nahradit. Současně má obdarovaný právo od darovací smlouvy odstoupit a dar dárce vrátit.

6.2.4 Odvolání daru

Dojde-li k uzavření darovací smlouvy a jsou-li splněny závazky stran, nabude obdarovaný vlastnické právo k předmětu daru. Zákon však zná dva případy, kdy je možné dar odvolat a žádat po obdarovaném jeho vrácení nebo zaplacení jeho obvyklé ceny.

Prvním případem, kdy může dárce dar odvolat, je situace, kdy se dárce dostane po darování do *stavu nouze*. Stav nouze je přitom definován jako stav, kdy dárce nemá ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je ze zákona povinen.

Bude se zejména jednat o případy, kdy dárce přišel o veškerý svůj majetek v důsledku živelné pohromy.

Pokud by si však dárce přivodil stav nouze úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, pak právo odvolat dar nemá.

O takové případy se bude jednat zejména tehdy, pokud dárce bude činit nepřiměřená a riskantní majetková (zejména různé hry a sázky) vydání či prohraje-li majetek v automatech aj.

Dostane-li se tedy dárce po darování do takového stavu nouze, pak má právo dar odvolat a žádat na obdarovaném, aby mu dar vydal zpět nebo aby mu zaplatil jeho obvyklou cenu, to však nanejvýš v takovém rozsahu, v jakém se dárce nedostává prostředků k výživě. Je tedy v zásadě na dárce, zda si zvolí vrácení daru či zaplacení jeho obvyklé ceny. Obdarovaný však může namísto vrácení daru či zaplacení jeho obvyklé ceny poskytovat dárce to, co je k výživě potřeba. Pokud se však obdarovaný sám nachází ve stavu nouze, povinnost vrátit dar či zaplatit jeho obvyklou cenu nemá. Právo odvolat dar nepřechází na dárce dědice. Práva odvolat dar pro nouzi se dárce v případě darování mezi živými nemůže předem vzdát.

Druhým případem, kdy lze dar odvolat, je tzv. *odvolání daru pro nevděk*. Dárce může odstoupit od darovací smlouvy tehdy, pokud mu obdarovaný ublížil úmyslně či z hrubé nedbalosti tak, že zjevně porušil dobré mravy. Jednání obdarovaného tedy musí naplňovat jednu z uvedených forem zavinění, a to buď úmysl, nebo hrubou nedbalost, u hrubé nedbalosti navíc musí přistoupit i zjevné porušení dobrých mravů.

Bude se tak jednat nejen o fyzické napadení dárce, ale i jiné hrubé zacházení, urážky či výsměch, zcela zjevné neposkytnutí potřebné pomoci, krádež majetku dárce aj.

Odvolat dar pro nevděk však není možné v případě, kdy dárce obdarovanému promínil. Za nevděk se přitom považuje také zjevné porušení dobrých mravů vůči osobě blízké obdarovanému.

Odvolá-li dárce dar pro nevděk obdarovaného a nebyl-li ještě předmět daru předán, pak má právo na vrácení celého daru. Pokud vrácení není možné (např. proto, že obdarovaný již dar nemá nebo že jeho část spotřeboval), může dárce požadovat zaplacení jeho obvyklé ceny. Rovněž jako v případě odvolání daru pro nouzi i v tomto případě se dárce nemůže předem vzdát práva odvolat dar pro nevděk, dochází-li k darování mezi živými.

Pro odvolání daru pro nevděk zákon stanoví *lhůty*, v nichž je možné odvolání daru pro nevděk učinit. Dárce může dar odvolat *do jednoho roku* poté, kdy mu obdarovaný ublížil. Pokud se o ublížení ze strany obdarovaného dozví později, pak běží tato jednorozhodná lhůta ode dne, kdy dárce získal vědomost o důvodu pro odvolání daru. Pokud je uvedená lhůta zmeškána a namítne-li obdarovaný, že dar byl odvolán opožděně, pak soud k odvolání při případném soudním sporu nepřihlédne.

Právo *odvolat dar* mají rovněž *dárcevi dědici*. Ti tak mohou učinit v případě, kdy obdarovaný zabránil dárce v odvolání daru nebo zabránila-li dárce v odvolání daru

vyšší moc. Pokud se odvolání daru pro nevděk dovolává dědic dárce, může tak učinit nejpozději do jednoho roku od smrti dárce.

6.3 Smlouva o dílo (§ 2586 a násl. ObčZ)

Smlouva o dílo je dalším velmi častým smluvním typem, který se v praxi užívá. Smlouvu o dílo mohou strany uzavřít písemně, ústně a v zásadě i konkludentně.

Základní ustanovení smlouvy určuje, že *zhotovitel* se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a *objednatel* se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.

6.3.1 Podstatné náležitosti

Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

Předmětem díla je pak výsledek, který byl zhotovitelem zhotoven (např. nábytková skříň, počítačový program, dům, ale i zahradní úpravy, výsadba vinohradu atp.).

Smlouva o dílo může představovat jednoduchý model závazkových vztahů mezi stranami, ale rovněž značně složitý komplex právních vztahů. K tomu druhému patří zejména *smlouvy ve výstavbě*, kde stavba jako předmět představuje dílo se smluvně definovaným stavebně technickým provedením. Zejm. v případě staveb průmyslových, se tyto pravidelně člení na: stavební část (stavební dodávky, další, jež do ní přísluší, např. světelné elektroinstalace, zdravotní techniku, rozvody vytápění apod.) a technologickou část stavby (nazývanou též strojně technologickou částí stavby).

Znakem smlouvy o dílo je vždy její *úplatnost*. Cena díla je předmětem dohody mezi smluvními stranami, přičemž dohoda stran o ní musí být dostatečně určitá. Za dostatečně určitou se považuje i cena, která je určená odhadem či je stanoven způsob určení ceny. Pokud mají strany vůli uzavřít smlouvu bez určení ceny díla, platí za ujednanou cena placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek.

Základní závazky stran jsou stanoveny následovně:

- závazkem zhotovitele je provést dílo na svůj náklad a své nebezpečí;
- závazkem objednatele je dílo převzít a zaplatit za něj cenu.

6.3.2 Způsob provádění díla

Zhotovitel dílo provede *osobně* nebo je nechá provést pod svým osobním vedením. To platí v případě, kdy je dílo vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele. V ostatních případech může dílo provést jak zhotovitel, tak i třetí osoba, která provede dílo či jeho část

na základě smluvního vztahu mezi zhotovitelem a touto třetí osobou. Zhotovitel má povinnost provést dílo řádně, s potřebnou péčí, ve sjednaném čase a je povinen obstarat vše, co je k provedení díla potřeba.

Při provádění díla postupuje zhotovitel *samostatně*. Pokud to však bylo ujednáno nebo plyně-li tak ze zvyklostí, pak je zhotovitel při provádění díla vázán *pokyny objednatele*. V této souvislosti je však nezbytné zdůraznit, že pokud *pokyn* objednatele je *nevhodný*, je zhotovitel povinen na nevhodnost takového pokynu objednatele upozornit.

Je-li dodržen tento postup a má-li následně dílo vady právě z důvodu pokynu, na jehož nevhodnost zhotovitel objednatele uvedeným způsobem upozornil, nemá objednatel práva z odpovědnosti za vady díla vzniklé pro nevhodnost pokynu. Pokud se z těchto důvodů prodlouží dokončení díla, nedostává se zhotovitel do prodlení, ba naopak se doba stanovená pro dokončení díla prodlužuje o dobu vyvolanou přerušením. Současně má zhotovitel právo na náhradu nákladů s tím spojených.

Trvá-li objednatel na provedení díla *podle zřejmě nevhodného příkazu* i po zhotovitelově upozornění, může zhotovitel od smlouvy *odstoupit*.

Bez ohledu na skutečnost, zda zhotovitel postupuje při provádění díla samostatně či je vázán pokyny objednatele, je *objednatel oprávněn kontrolovat* provádění díla. Zjistí-li při takové kontrole, že dílo není prováděno řádně, může po zhotoviteli požadovat nápravu. K tomu poskytne zhotoviteli přiměřenou dobu. Pokud zhotovitel v této přiměřené době nápravu neučiní a jeho postup by vedl k podstatnému porušení smlouvy, má objednatel právo od smlouvy odstoupit.

V některých případech je objednatel povinen k provedení díla poskytnout zhotoviteli *nezbytnou součinnost*.

Ve výstavbě může taková nezbytná součinnost spočívat např. v přípravě staveniště pro stavbu či předchozích stavebních úprav nezbytných pro zahájení stavby (např. sanaci povrchu staveniště).

Strany se zpravidla dohodnou, v jaké *lhůtě* má objednatel tuto *součinnost poskytnout*. Pokud se strany nedohodnou, určí zhotovitel objednateli přiměřenou lhůtu k poskytnutí nezbytné součinnosti. Uplyne-li lhůta (ať již dohodnutá stranami nebo určená zhotovitelem) marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď zajistit náhradní plnění na účet objednatele, anebo, upozornil-li na to objednatele, odstoupit od smlouvy.

Věci pro provedení díla opatří dle dohody buď zhotovitel, nebo objednatel. V případě, že věc, která bude zpracována při provádění díla, obstará zhotovitel, má ohledně této jím obstarané věci postavení prodávajícího. Nedohodnou-li se strany jinak, pak kupní cena za tuto věc není účtována samostatně, ale je zahrnuta v ceně za dílo. Strany se

však mohou dohodnout, že věc k provedení díla obstará objednatel. V takovém případě se cena díla o cenu takové věci nesnižuje, pokud se strany nedohodnou jinak.

6.3.3 Vlastnické právo k předmětu díla

Vlastnické právo k předmětu díla je závislé na tom, zda předmětem díla je věc genericky či individuálně určená.

Je-li předmětem díla věc určená jednotlivě (např. oblek zhotovený u krejčího), nabývá k ní vlastnické právo objednatel. Pokud však zhotovitel zpracoval věc objednatele na jiném místě než u objednatele či jinde než na pozemku objednatele nebo na pozemku, který objednatel opatřil, nebo že je hodnota díla stejná nebo vyšší než hodnota objednatelovy zpracované věci, nabývá vlastnické právo k předmětu díla zhotovitel. Takovým případem, kdy vlastnické právo ke zhotovované věci nabývá zhotovitel, je např. situace, kdy zhotovitel zhotovuje dílo ve své provozovně či na svém pozemku, a to byť se jedná o věc individuálně určenou.

Pokud je však předmětem díla věc určená podle druhu, (např. stavební materiál zhotovený pro stavbu zahradní terasy) nabývá k ní vlastnické právo zhotovitel. Zhotovuje-li však zhotovitel věc genericky určenou u objednatele, na objednatelově pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, nabývá vlastnické právo objednatel.

6.3.4 Provedení díla

Základní povinností zhotovitele je provést dílo *na svůj náklad a své nebezpečí*. Dílo je považováno za provedené, jsou-li současně splněny obě následující podmínky:

- dílo je dokončeno a
- dílo je předáno.

Dílo je dokončeno, pokud je prokázáno zhotovitelem, že je způsobilé, aby sloužilo svému účelu a tato způsobilost je předvedena.

Pokud si tedy objednatel nechá provést dílo, jehož předmětem bude kuchyňská linka, bude za dokončené dílo považováno takové, které má sice drobné vady (např. drobná prasklina v dřevě, odštípnutý kus dřeva, který nezasahuje do pohledu linky aj.), ale bude zřejmé, že jako celek bude zcela nepochybně sloužit svému účelu. Uvedené vady vždy bude nutno hodnotit s ohledem na danou situaci.

Objednatel je přitom povinen *převzít dokončené dílo*. Může tak učinit s výhradami, nebo bez výhrad. Převezme-li objednatel dílo bez výhrad, nepřizná mu soud právo ze zjevné vady díla, namítne-li zhotovitel, že právo nebylo uplatněno včas. Včasné uplatnění zjevné vady je přitom pouze takové, kdy je vada oznámena objednatelem zhotoviteli bez zbytečného odkladu po provedení *povinné prohlídky*, již má objednatel povinnost učinit po převzetí věci. Pokud tedy takovou prohlídku objednatel neučiní a vadu tím zjistí později, nebo ji sice učiní, ale vady nenotifikuje včas a zhotovitel

vznesl námitku opožděnosti uplatnění vady u soudu, soud objednateli práva z odpovědnosti za vady nepřizná.

V některých případech musí být dokončení díla prokázáno *provedením předem sjednaných zkoušek*. Teprve jejich úspěšným provedením se považuje dílo za dokončené. K účasti na zkouškách je zhotovitel povinen objednatele včas přizvat. Pokud se objednatel nezúčastní zkoušky, byť řádně přizván, a nevylučuje-li to povaha věci, nebrání jeho neúčast provedení těchto zkoušek. Výsledek zkoušky se zachytí v *zápisu*. V případě, kdy není objednatel při zkoušce přítomen, potvrdí zápis místo něho hodnověrná, odborně způsobilá a nestranná osoba, jež se zkoušky zúčastnila. Nepřičí-li se to povaze závazku, je zhotovitel povinen objednateli na jeho žádost zápis předat.

Dílo může být *předáno jak v celku, tak i po částech*, což přichází v úvahu zejména tehdy, pokud je to s ohledem na charakter díla vhodné či nezbytné. Pokud je předmětem díla věc (jak hmotná, tak nehmotná), použijí se na předání této věci obdobně ustanovení o kupní smlouvě. *Vlastnické právo k věci nabývá objednatel převzetím.*

Vlastnické právo však může objednatel nabýt s ohledem na povahu věci i dříve – např. tehdy, pokud je předmětem díla zhotovení domu a tento je stavěn na pozemku objednatele. Navíc nelze opomenout ty případy, kdy vlastnické právo nepřechází vůbec. Jedná se o situace, kdy zhotovitel pouze provádí úpravu či opravu věci, jež je ve vlastnictví objednatele.

Podobně, pokud si objednatel nechá u krejčího zkrátit kalhoty, vlastnické právo ke kalhotám má stále objednatel a toto na zhotovitele převzetím za účelem provedení opravy nepřechází.

Pokud je předmětem díla věc, dílo je dokončeno a *objednatel si jej nepřeveze* bez zbytečného odkladu poté, co mělo být dokončeno (resp. pokud je dokončeno později, pak bez zbytečného odkladu poté, kdy byl objednatel vyrozuměn o jeho dokončení), může *zhotovitel* předmět díla vhodným způsobem *prodat na účet objednatele*. Nebrání-li tomu povaha věci, zhotovitel vyrozumí objednatele o zamýšleném prodeji a stanoví mu náhradní lhůtu k převzetí věci, která však nesmí být kratší než jeden měsíc.

Je-li předmětem díla stavba, nemá objednatel právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezuji.

6.3.5 Cena za dílo

Cena může být stanovena:

- jako pevná,
- podle rozpočtu (zaručeného – úplného, nezaručeného – neúplného, nezávazného),

- stanovením způsobu určení ceny (např. podle kalkulačního vzorce) tak, že se strany dohodnou, že smlouva vzniká bez dohody o ceně,
- odhadem.

A. Pevná cena a způsob stanovení ceny

Je-li sjednána pevná cena, pak se může stát, že zhotovitel případně nedosáhne předpokládaného zisku. (např. když dojde ke zvýšení ceny některých vstupních dodávek nad očekávanou hladinu cen). Naopak, při některých příznivých okolnostech tomu může být naopak (např. se podaří nakoupit materiál či suroviny od subdodavatele v akci za cenu nižší, než bývá obvyklé). Přitom způsoby stanovení ceny tvoří široký vějíř řešení (např. odkazy na ceníky, kalkulační vzorce apod.).

B. Cena podle rozpočtu

Pro určení ceny je dále možné, aby byly zpracovávány rozpočty. U smlouvy o dílo bývá určována cena podle rozpočtu poměrně často, typické to bude zejména ve výstavbě, ale i ve vývoji a výzkumu (například ve vývoji nového strojně-technologického zařízení). Na výši ceny nemá vliv, že cena byla určena na základě rozpočtu, jenž je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy.

Nebyl-li rozpočet označen jako neúplný nebo nezávazný, nemůže zhotovitel oprávněně žádat zvýšení ceny díla. To platí jak pro případy, kdy se např. zvýší ceny subdodávek, tak i pro případy, že bude třeba např. u potrubních rozvodů energií třeba širšího plnění (větší metráže).

Při složitých dílech je pravidelně vypracován *rozpočet sloužící ke stanovení a odůvodnění výše ceny*. Byl-li rozpočet jen pomůckou pro ujednání ceny ve smlouvě pevnou částkou, platí mezi stranami takto ujednaná cena díla a případné změny rozpočtu (nebo chyby v něm) změnu pevně dohodnuté ceny neovlivní.

Bylo-li dílo zadáno podle rozpočtu, standardně se rozlišuje mezi rozpočtem zaručeným a nezaručeným. Při *rozpočtu zaručeném* co do závaznosti a úplnosti nelze cenu zvýšit jinak než dohodou stran. Naproti tomu *nezaručený rozpočet* umožňuje zhotoviteli jednostranně zvýšit cenu, objeví-li se nutnost vyšších nákladů nebo dalších prací, musí však takovou nutnost bezodkladně oznámit objednateli, jinak právo na zvýšení ceny ztrácí.

Označení rozpočtu za nezaručený se zejména bude využívat v období, v němž bude reálné předvídat pohyb cenových hladin. Zhotovitel bude nejen prokazovat, že došlo ke zvýšení cen, ale také bude muset dokázat, že právě tyto vstupy musel použít, neboť to bylo nevyhnutelné. K označení rozpočtu za nezavazný je ovšem vhodné další podrobnější ustanovení ve smlouvě, např. o tom, od jakých subdodavatelů bude zhotovitel nakupovat a v jaké době.

C. Cena určená odhadem

Co se týká *ceny určené odhadem*, pak zjistí-li zhotovitel po uzavření smlouvy, že cenu určenou odhadem bude třeba podstatně překročit (lze uvažovat o překročení více než 10 %), oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli s odůvodněním nové ceny. Pokud by to neučinil bez zbytečného odkladu poté, co potřebu zvýšení ceny zjistil anebo zjistit měl a mohl, právo na zaplacení rozdílu v ceně nemá. Jestliže zhotovitel oznámil objednateli zvýšení ceny v souladu s určenými podmínkami, může objednatel od smlouvy odstoupit. V tomto případě zaplatí zhotoviteli poměrnou část původně určené ceny, má-li z částečného plnění prospěch.

V případě nepodstatného zvýšení ceny není nutný předběžný souhlas odběratele, který je povinen cenu navýšenou v tomto rozsahu zaplatit.

6.3.6 Vady díla

Dílo má vadu, pokud neodpovídá smlouvě. Podobně jako v případě kupní smlouvy (viz 6.1.8 výše) mohou vady být:

- faktické a právní;
- podstatné a nepodstatné;
- zjevné a skryté.

A. Faktické a právní vady

Faktické vady díla jsou zejména vady v množství či kvalitě. *Právní vady* jsou takové vady, kdy objednatel nenabude všech práv, aby mohl práva k předmětu díla vykonávat v plném rozsahu, a je omezen právem třetí osoby.

Vada může spočívat např. v tom, že objednatel požadoval zhotovení stolu v určité barvě, leč zhotovitel zhotovil stůl v barvě odlišné. Nebo si objednatel objednal 8 židlí a bylo mu jich dodáno jen 7. Dalším případem může být situace, kdy švadlena sešije švy takovým způsobem, že se párou či předmět díla vykazuje špatně provedené spoje či zakončení aj.

Objednatel má v případě, že bylo plněno vadně, *obdobná práva jako kupující*. Objednatel má v prvé řadě povinnost si věc prohlédnout bez zbytečného odkladu poté, kdy je mu dílo předáno. Pokud dojde k přechodu nebezpečí škody na věci na objednatele později než předáním věci, rozhoduje doba tohoto přechodu. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době předání díla, resp. v době, kdy přechází nebezpečí škody na objednatele, byť se tyto vady objeví později.

Dojde-li podle českého právního řádu nebo podle právního řádu státu, kde má být předmět díla využit, v důsledku použití předmětu díla k ohrožení nebo porušení *práva třetí osoby z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví*, je z toho zhotovitel objednateli zavázán, pokud o tom zhotovitel v době uzavření smlouvy věděl nebo vědět musel.

Zhotovuje-li např. zhotovitel webové stránky pro objednatele a použije přitom fotografie na internetu, musí dbát na to, že zpravidla tyto fotografie podléhají *autorskému právu*. Je proto nezbytné tyto fotografie zpravidla vyhledat v příslušné databázi (či vyhledat autora), požádat o svolení jejich užití k uvedenému účelu a zaplatit autoru za jejich užití. Pokud by tak zhotovitel neučinil, zasáhl by tím fakticky do práva autorského, neboť pouze autor může rozhodnout, jak s jím vytvořenou fotografií nakládat. Odpovědnost za neoprávněné užití fotografie by však primárně nesl objednatel, který by danou webovou stránku provozoval. Výše uvedené však stanovuje závazání zhotovitele objednatele pro takový případ.

Pokud má dílo *právní vady*, použije se ohledně odpovědnosti za právní vady díla ustanovení o právních vadách předmětu koupě, tj. vada právní se posuzuje stejně jako vada faktická.

B. Zjevné a skryté vady

Zjevné vady jsou vady, jež lze rozpoznat při prohlídce díla po jeho předání. Pokud při této včasné prohlídce objednatel zjistí, že věc má vady, je povinen *oznámít* tyto *bez zbytečného odkladu* zhotoviteli. V případě, že objednatel neoznámí vadu bez zbytečného odkladu poté, kdy ji při včasné prohlídce a dostatečné péči měl zjistit, a vznesel-li zhotovitel u soudu námitku, že vada nebyla notifikována včas, pak soud objednateli právo z odpovědnosti za vady nepřizná. Zhotovitel však nemůže námitku pozdní notifikace vady uplatnit, pokud je vada důsledkem skutečnosti, o které zhotovitel v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.

Má-li věc *skrytou vadu*, platí, že objednatel je povinen notifikovat tuto vadu zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, kdy ji při dostatečné péči mohl zjistit, *nejpozději však do dvou let od předání díla*. Pokud je předmětem díla *stavba*, pak musí být skryté vady objednatelem zhotoviteli notifikovány bez zbytečného odkladu poté, co ji objednatel mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných obdobných plněních. Prováděcí právní předpis může v odůvodněných případech stanovit zkrácení uvedené pětileté doby pro některé části stavby až na dva roky. Jelikož se jedná o ustanovení dispozitivní, mohou si strany dohodnout uvedenou nejzazší lhůtu pro uplatnění skrytých vad odlišně. Pokud však strany ujednají zkrácení této doby u díla, jehož předmětem je stavba, pak se k takovému ujednání nepřihlíží v případě, je-li objednatel slabší stranou.

C. Vady podstatné a nepodstatné

V souvislosti s uplatněním vad zákon rozlišuje vadné plnění:

- kterým byla porušena smlouva o dílo podstatným způsobem, a
- které je nepodstatným porušením smlouvy o dílo.

Za *podstatné* porušení smlouvy o dílo lze považovat zejména takové její porušení, kdy by objednatel, pokud by věděl, že dílo bude mít takovou vadu, smlouvu o dílo neuzavřel. Rozlišení, zda vadným plněním byla porušena smlouva podstatně nebo nepodstatně má přitom velký význam pro nároky, jež lze z odpovědnosti za vady uplatnit.

Pokud byla smlouva porušena podstatným způsobem, pak *má objednatel právo* na:

- odstranění vady dodáním nové věci bez vady (tedy v zásadě provedení náhradního díla) nebo dodání chybějící věci. Objednatel však není oprávněn požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli;
- odstranění vady opravou díla;
- přiměřenou slevou z ceny za dílo;
- odstoupení od smlouvy.

Pokud by *vadné plnění* znamenalo pouze *nepodstatné porušení smlouvy* nebo pokud sice vadné plnění znamenalo podstatné porušení smlouvy, ale objednatel by volbu mezi výše uvedenými nároky z odpovědnosti za vady neučinil včas, pak vznikají objednateli následující práva:

- právo na odstranění vady, anebo
- právo na přiměřenou slevu z ceny díla.

V případě, že objednatel hodlá uplatnit přiměřenou slevu z ceny díla, musí tuto svou volbu zhotoviteli sdělit. Pokud tak neučiní, má zhotovitel právo vadu odstranit způsobem dle své volby, který však nesmí činit objednateli nepřiměřené náklady. Neodstraní-li však zhotovitel vadu včas, nebo ji odmítne odstranit, pak může objednatel buď odstoupit od smlouvy, nebo může požadovat přiměřenou slevu z ceny díla. Obdobně jako výše platí, že jednou učiněnou volbu nelze měnit bez souhlasu zhotovitele.

6.3.7 Dílo s nehmotným výsledkem

Výsledek činnosti, tj. dílo s nehmotným výsledkem, se odevzdá objednateli. Dílo se považuje za předané:

- je-li dokončeno,
- zhotovitel umožní objednateli jeho užití.

Výsledek činnosti, který je předmětem práva průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, může zhotovitel poskytnout i jiným osobám než objednateli, bylo-li tak ujednáno. Neobsahuje-li smlouva výslovný zákaz tohoto poskytnutí, je k němu zhotovitel oprávněn, není-li to vzhledem k povaze díla v rozporu se zájmy objednatele.

Rozhodující pro poskytnutí výsledku jiným osobám je ujednání stran. Pokud to ujednáno nebylo a smlouva neobsahuje výslovný zákaz poskytnutí, může ho zhotovitel

dalším osobám poskytnout, není-li to vzhledem k povaze díla v rozporu se zájmy objednatele. Lze tudíž jen doporučit vhodné ujednání stran.

Je-li předmětem díla výsledek činnosti, který je chráněn právem průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, má se za to, že jej zhotovitel poskytl objednateli k účelu vyplývajícimu ze smlouvy.

Tato konstrukce je příkladem *vyvratitelné domněnky* (viz výše VIII.2.4.5), že výsledek zde určené činnosti byl zhotovitelem poskytnut objednateli k účelu vyplývajícimu ze smlouvy.

6.4 Nájem (§ 2201 a násl. ObčZ)

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Úprava občanského zákoníku odstraňuje pochyby v případě nájmu věci, která v budoucnu teprve vznikne tím, že tuto možnost výslovně stanoví. Pronajmout lze i část nemovité věci.

Pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, může vlastník věci (nebo s jeho souhlasem nájemce) navrhnout *zápis nájemního práva do veřejného seznamu*.

Na rozdíl od současného stavu *nemá strana smluvního vztahu právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci*.

Strana má možnost využít výjimečné opatření v případě, že druhá strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně. Za těchto okolností má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nejvyšší soud zaujal v rozsudku ze dne 28. března 2007, 28 Cdo 2747/2004, stanovisko, že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života (v posuzovaném případě šlo o nájem ujednaný na 100 let k podnikatelským účelům provozovaným individuálními podnikateli), platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou. Tímto rozsudkem Nejvyšší soud zasáhl do základní zásady smluvního práva, a to autonomie vůle stran. Ve snaze vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi občanský zákoník stanoví, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let byl ve skutečnosti ujednan na dobu neurčitou, avšak s tím, že možnost vypovězení takového nájmu je v prvních padesáti letech omezena, jako by šlo o nájem ujednaný na dobu určitou.

6.4.1 Nájem bytu a domu (§ 2235 a násl. ObčZ)

Smlouva o nájmu bytu nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Dle úpravy občanského zákoníku *postačuje, je-li mezi*

stranami shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata.

Byt je v občanském zákoníku definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí. Pronajme-li pronajímatel *byt k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý, i přestože není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, půjde přesto dle ustanovení občanského zákoníku o platný nájem bytu*. Otázkou porušení veřejného práva bude nutné posoudit samostatně.

Pro uspokojování bytových potřeb může být nájemci pronajat i celý dům, hausbót, dostatečně vybavený obytný vůz apod. Pro krátkodobé účely ubytování se nepoužijí ustanovení o nájmu bytu nebo domu (např. ubytování v letním domě, dočasné ubytování studentů v univerzitním městě apod.).

Občanský zákoník reguluje uzavírání nájemní smlouvy k bytu. Pokud nájemce *užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou*. Jedná se o tzv. *faktický nájem*. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté není nájemce chráněn, když se pronajímatel rozhodne nájem ukončit.

Občanský zákoník výslovně stanoví, že když si pronajímatel s nájemcem ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou zavázáni stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

I když zákon vyžaduje, aby smlouva o nájmu bytu byla uzavřena v písemné formě, nemůže nedostatek formy namítnout pronajímatel vůči nájemci. Jde o prvek respektu nejen ke svobodné vůli stran, ale také o prvek ochrany poctivého nájemce. Za dodržení písemné formy tím občanský zákoník činí odpovědným pronajímatele.

Občanský zákoník nově u podnájmu bytu odlišuje:

- zda nájemce v bytě sám trvale bydlí – není třeba pro podnájem souhlas pronajímatele. Není však vyloučeno, že si strany v smlouvě o nájmu bytu sjednají opak;
- zda 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. Souhlas je dán, pokud se pronajímatel k žádosti nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce.

Strany si však mohou ujednat i úplný zákaz podnájmu.

Peněžitá jistota (tzv. kauce) slouží k zajištění plnění nájemcových povinností z nájmu. V občanském zákoníku je kauce upravena pouze ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu. *Kauce nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného*. Při skončení nájmu pronajímatel kauci vrátí nájemci a započte si přitom, co mu

nájemce případně z nájmu dluží). Pronajímatel nemá povinnost během nájemního vztahu ukládat peníze na zvláštní účet, ale může s nimi naložit dle svého.

Pokud nájemce přijme nového člena své domácnosti, má povinnost to pronajímateli oznámit. Neoznámení v zákonem stanovené lhůtě (nejpozději do dvou měsíců od změny počtu osob), může to mít za následek výpověď z nájmu bytu.

Strany si mohou ujednat každoroční *zvyšování nájemného*. Reaguje se tak na požadavek zjednodušení dohodovacího procesu mezi stranami nájemní smlouvy a navozuje se stav určité právní jistoty v případě využití této zákonem dané možnosti. Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení 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 20%. Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát návrh soudu ke zvýšení nájemného.

6.4.2 Podnájem (§ 2215 a násl. ObčZ)

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě *sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele*. 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 ujednan zákaz podnájmu.

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. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

6.4.3 Pacht (§ 2332 a násl. ObčZ)

Občanský zákoník vedle nájmu reguluje i pacht. Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby *přinášela výnos*. Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc k *dočasnému užívání a požívání* a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu. Pokud pachtýř propachtuje věc jinému bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. Vlastník propachtované věci (nebo pachtýř se souhlasem vlastníka) může navrhnout, aby bylo pachtovní právo zapsáno do veřejného seznamu (je-li zapsána propachtovaná věc do veřejného seznamu).

6.4.4 Zemědělský pacht (§ 2345 a násl. ObčZ)

Pokud byl pacht ujednan na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednan na dobu neurčitou. Pachtovné za zemědělský pacht se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. 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. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.

7. Delikt ní závazkové vztahy

7.1 Pojem odpovědnosti a zásady právní úpravy

Občanskoprávní odpovědnost existuje jako jeden z projevů právní odpovědnosti, dalšími projevy právní odpovědnosti jsou např. odpovědnost ústavněprávní, trestněprávní, správněprávní, pracovněprávní či mezinárodněprávní. Na pojem občanskoprávní odpovědnost je v české právní teorii dlouhodobě nahlíženo dvěma odlišnými způsoby:

- aktivní koncepce – odpovědnost nést následky porušení je součástí (skrytou, latentní) povinnosti plnit;
- pasivní koncepce – odpovědnost vzniká teprve následkem porušení původní (primární) povinnosti plnit.

Dle koncepce občanského zákoníku *občanskoprávní odpovědnost* (tzv. preventivní – aktivní – perspektivní) vzniká již spolu se vznikem původní (primární) občanskoprávní povinnosti a provází ji latentně až do jejího porušení spojeného s újmou v majetkové či nemajetkové sféře postiženého, kdy se aktivizuje a působí právní následky. Odpovědnost tedy splývá s původní (primární) povinností plnit, nikoliv tedy až jako nastupující sankce za nesplnění původní povinnosti.

Základními funkcemi občanskoprávní odpovědnosti za majetkovou i nemajetkovou újmu jsou funkce:

- reparační (zajistit náhradu utrpěné hmotné škody),
- satisfakční (kompenzace nemajetkové újmy, a to formou poskytnutí vhodného zadostiučinění),
- represivní (spočívá v postihu osoby, která porušila právní povinnost),
- preventivní (předcházení porušení právních povinností prostřednictvím hrozby možného uplatnění sankce).

Občanskoprávní odpovědnost lze třídit dle různých kritérií, v občanském zákoníku má největší význam třídění dle *typu porušené povinnosti*, a to na:

- odpovědnost smluvní (též závazková),
- odpovědnost mimosmluvní (též delikt ní)³⁷.

³⁷ V nejširším smyslu pojem delikt ní označuje protiprávní čin založený porušením právních povinností vyplývajících ze zákona nebo dobrých mravů.