

**Úkol:** Najděte v občanském zákoníku zvláštní pravidlo pro výklad spotřebitelských smluv a srovnejte ho s obecnými výkladovými pravidly pro právní jednání (§ 556 a násl. OZ).

**Úkol:** Najděte a nastudujte si rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1305/2016.

Právní úprava dopadající na právní poměry mezi spotřebitelem a podnikatelem je zásadním způsobem ovlivněna právem EU; je často pouhým provedením evropských směrnic a nařízení do českého právního řádu (zejména do občanského zákoníku, ale též např. veřejnoprávního zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, a dalších předpisů).

#### 4.15.2. Spotřebitel a podnikatel

**Spotřebitelem je každý člověk**, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná (§ 419 OZ). Spotřebitelem je pouze člověk (osoba fyzická), nikoliv osoba právnická, a to i přes to, že je *de facto* v postavení slabší strany.

**Podnikatelem** je ve smyslu § 420 OZ ten, kdo samostatně na vlastní účet a odpovědnost vykonává výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.

#### 4.15.3. Některé prostředky ochrany spotřebitele v soukromém právu

Občanský zákoník v souvislosti se smlouvami uzavíranými se spotřebitelem zakotvuje k ochraně spotřebitele zejména **informační povinnost**, kterou má podnikatel vůči spotřebiteli dokonce ještě **před uzavřením smlouvy** (§ 1811 OZ), dále pak i **ve vztahu k samotnému obsahu smlouvy** (§ 1822 OZ).

Zákon také poskytuje spotřebiteli ochranu před tzv. **nepřiměřenými smluvními ujednáními** (§ 1813 a násl. OZ). Zvláště jsou pak zakázána smluvní ujednání uvedená v § 1814 OZ, která jsou nepřiměřená vždy a ve smlouvách se k nim **nepřihlíží**, ledaže se jich spotřebitel dovolá.

Z testu nepřiměřenosti jsou vyjmuta ujednání o **předmětu plnění a ceně**, ale pouze za podmínky, že jsou sepsána jasným a srozumitelným způsobem.

**Příklad:** Jako nepřiměřené smluvní ujednání je nutné označit ujednání, na základě kterého dochází k přemístění místa sudiště do značné vzdálenosti od spotřebitelova bydliště.

#### 4.15.4. Smlouvy uzavírané distančním způsobem a mimo obchodní prostory

Občanský zákoník spotřebiteli poskytuje ochranu v případech, kdy uzavírá **smlouvu distančním způsobem (resp. na dálku) a mimo obchodní prostory podnikatele**.

Spotřebitel má totiž při uzavření distanční smlouvy nebo smlouvy uzavřené mimo obchodní prostory právo na **odstoupení od smlouvy, a to ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření smlouvy**. Postačí, je-li odstoupení odesláno poslední den lhůty. Nebyl-li spotřebitel poučen podnikatelem o svém právu odstoupit od smlouvy [§ 1820 odst. 1 písm. f) OZ], má právo na odstoupení ve lhůtě jednoho roku a čtrnácti dnů.

V případě odstoupení od smlouvy má spotřebitel oproti vrácení zboží právo na **vrácení ceny zboží a nákladů na dodání zboží**, které zaplatil. Pokud spotřebitel zvolil jiný, než nejlevnější způsob dodání zboží, uhradí mu podnikatel jen náklady ve výši odpovídající nejlevnějšímu dodání. Ustanovení § 1837 OZ pak definuje výjimky, kdy spotřebitel právo na odstoupení od smlouvy nemá (např. dodání alkoholických nápojů, jejichž cena závisí na výchylných finančního trhu, dodávce zboží, které podléhá rychlé zkáze, při dodávce novin apod.).

**Příklad:** Paní Motýsková si zakoupila přes internet USB disk s kapacitou 4 GB, který jí byl také prodávající NetNet, a. s. dodán. Pár dní poté však zjistila, že v „kamenné“ prodejně jiné společnosti stejný disk prodávají za cenu o 200 Kč nižší. Pokud od převzetí disku zakoupeného u prodávající NetNet, a. s. neuplynulo ještě 14 dní, může paní Motýsková od smlouvy bez udání důvodu odstoupit. V takovém případě je povinna zboží vrátit a prodávající je povinen jí vrátit kupní cenu. Jediné náklady, které musí paní Motýsková nést, jsou náklady na zpětné odeslání věci prodávajícímu.

#### 4.15.5. Smlouva o finanční službě sjednaná na dálku

**Smlouvami o finanční službě** jsou např. **smlouvy týkající se bankovních, platebních, úvěrových nebo pojistných služeb**.

Občanský zákoník upravuje širokou **informační povinnost podnikatele** vůči spotřebiteli ještě před uzavřením smlouvy. Spotřebitel má opět právo na **odstoupení od smlouvy do 14 dnů** ode dne uzavření smlouvy. Pokud však podnikatel porušil svou informační povinnost ve smyslu § 1843–1845 OZ, pak se **čtrnáctidenní lhůta** počítá ode dne, kdy spotřebitel výše uvedené informace obdržel. Zákon obsahuje i některá další ochranná pravidla směřující k „vyrovnání“ pozic spotřebitele a podnikatele.

**Úkol:** Odlišná lhůta platí pro odstoupení od smluv o životním a penzijním připojištění. Najděte v občanském zákoníku její délku.

## 5. ZÁVAZKOVÉ PRÁVO – ZVLÁŠTNÍ ČÁST

V občanském zákoníku jsou jednotlivé typy závazků rozděleny podle povahy právních jednání, která je zakládají. Vybrané typy závazků jsou podrobněji rozebrány níže, jiné jsou ponechány stranou.

Závazkové právní vztahy občanský zákoník člení na:

- závazky z právních jednání,
- závazky z deliktů,
- závazky z jiných právních důvodů.

Z tohoto členění vychází také následující výklad.

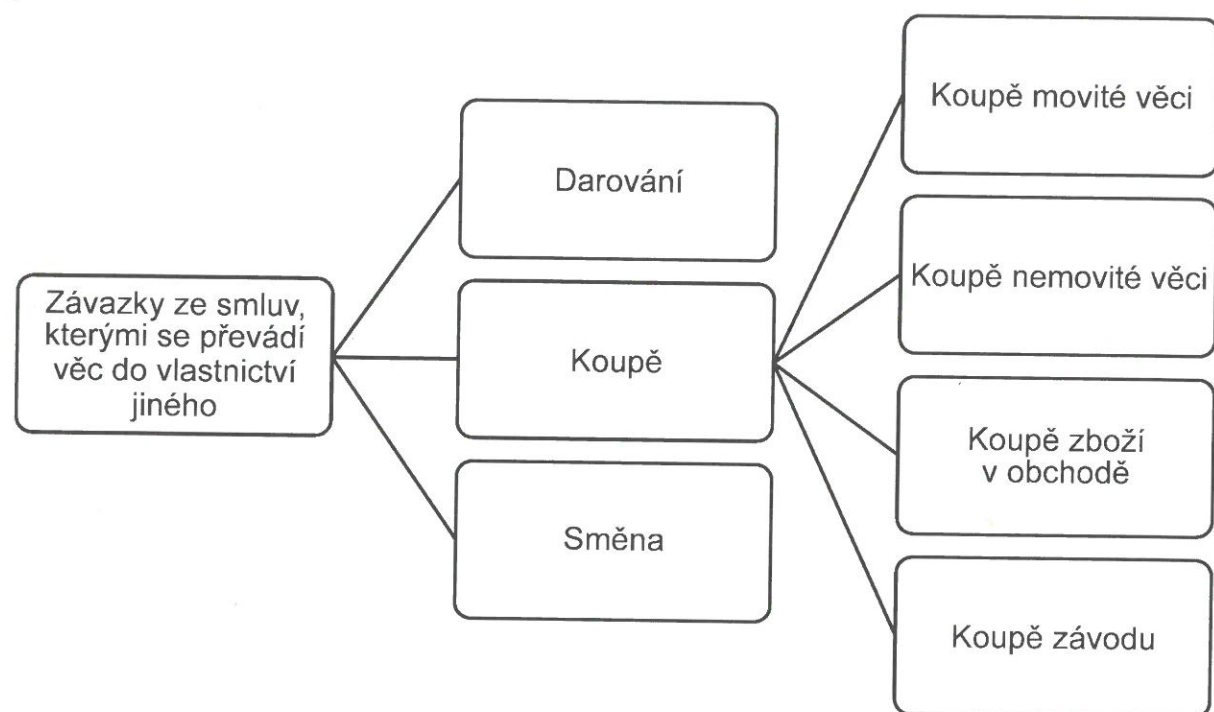
### 5.1. Závazky z právních jednání

Občanský zákoník výslovně upravuje závazky z právních jednání v § 2055 a násl. Z nich lze pro účely této učební pomůcky poukázat především na:

- převedení věci do vlastnictví jiného (§ 2055–2188 OZ),
- přenechání věci k užití jinému (§ 2189–2400 OZ),
- závazky ze schovacích smluv (§ 2402–2429 OZ),
- závazky ze smluv příkazního typu (§ 2430–2520 OZ),
- závazky ze smluv o přepravě (§ 2550–2585 OZ),
- dílo (§ 2586–2635 OZ),
- péče o zdraví (§ 2636–2651 OZ),
- kontrolní činnost (§ 2652–2661 OZ),
- závazky ze smlouvy o účtu, jednorázovém vkladu, akreditivu a inkasu (§ 2662–2700 OZ),
- závazky ze zaopatřovacích smluv (§ 2701–2715 OZ),
- společnost a tichá společnost (§ 2716–2753 OZ),
- závazky z odvážných smluv (§ 2756–2883 OZ),
- závazky z právního jednání jedné osoby, a to veřejný příslib (§ 2884–2889 OZ) a slib odškodnění (§ 2890–2893 OZ).

Zákon umožňuje stranám v rámci jejich smluvní volnosti sjednat si i takové smlouvy, které nejsou v občanském zákoníku výslovně upraveny (jedná se o tzv. inominátní neboli nepojmenované smlouvy).

### 5.1.1. Převedení věci do vlastnictví jiného



#### 5.1.1.1. Darování

Podstata darování spočívá v tom, že dárce **bezplatně převede věc do vlastnictví obdarovaného** nebo se k tomu zaváže a obdarovaný tento dar nebo nabídku přijímá (§ 2055 OZ).

Samotný slib daru nemá za následek vznik darovací smlouvy, neboť se nejedná o jednostranné právní jednání. Je však třeba na druhou stranu chránit rovněž důvěru adresáta takového slibu a proto ustanovení § 2056 OZ zakládá jeho právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které v souvislosti s učiněním takového slibu vznikly (např. cestovné).

Dar může být poskytnut k určitému, předem specifikovanému **účelu**, darováno může být **pod podmínkou** se stanovenými **časovými omezeními** apod.

V případě, že je při uzavření smlouvy věc odevzdána, nevyžaduje se, aby darovací smlouva měla písemnou formu. V opačném případě, tedy má-li být dar předán až po uzavření smlouvy, stanoví zákon podmínku písemné formy smlouvy. Podmínka písemné formy platí také pro darovací smlouvu, jejímž předmětem je věc zapsaná ve veřejném seznamu (např. nemovitá věc zapsaná do katastru nemovitostí).

Vlastnické právo k předmětu daru se nabývá podle ustanovení § 1099 a násl. OZ podle toho, jaká věc je předmětem daru.

**Příklad:** Vlastnické právo k nemovité věci zapisované do veřejného seznamu (např. pozemku) se nabývá na základě platné a účinné písemné darovací smlouvy zápisem do katastru nemovitostí (§ 1105 OZ).

**Změní-li se poměry dárce po uzavření smlouvy** do té míry, že by plnění podle smlouvy ohrozilo výživu dárce nebo plnění jeho vyživovací povinnosti, nelze po dárce spravedlivě požadovat (vzdor jeho svobodně uzavřenému závazku), aby předal dar, a tento může od darovací smlouvy odstoupit. Tak tomu bude typicky tehdy, pokud se změny poměrů, např. kdy již dárce není schopen trvale vykonávat svoji výdělečnou činnost (utrpí těžký úraz, apod.). Pokud byl předmět daru dárce obdarovanému (byť i z části) již odevzdán, nastupuje možnost odvolání daru pro nouzi, jehož podmínky jsou blíže stanoveny § 2068 a násl. OZ (viz níže).

Dar lze odvolat v těchto případech:

- upadnutí dárce do nouze (§ 2068 a násl. OZ), tedy v případě, že se dárce dostane do takové situace, kdy nemá prostředky pro nutnou výživu sebe sama nebo nutnou výživu osoby, k níž je ze zákona povinen,
- pro nevděk obdarovaného (§ 2072 a násl. OZ), tedy v případě úmyslného nebo hrubě nedbalého ublížení obdarovaného dárce, které je zjevným porušením dobrých mravů.

**Úkol:** Najděte v občanském zákoníku, v jaké lhůtě lze dar pro nevděk odvolat!

**Darovat je možné rovněž pro případ smrti.** Takový dar se posuzuje zpravidla jako odkaz (§ 2063 OZ).

#### 5.1.1.2. Koupě

##### 5.1.1.2.1. Základní charakteristika

Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu **odevzdá věc**, která je předmětem koupě, a **umožní mu k ní nabýt vlastnické právo**, přičemž kupující se zavazuje, že věc **převezme** a **zaplatí** za ní sjednanou **kupní cenu**. Postačí přitom, že bude sjednán alespoň způsob určení kupní ceny.

**Významným je okamžik nabytí vlastnického práva k předmětu koupě a okamžik přechodu nebezpečí škody na věci**, tj. okamžik, od kterého nese kupující riziko nahodilé zkázy věci.

Vlastnické právo k předmětu koupě se nabývá podle ustanovení § 1099 a násl. OZ **podle toho, jaká věc je předmětem koupě.**

Na kupujícího **přechází nebezpečí škody** na věci zpravidla nabytím vlastnického práva (§ 2082 OZ). Nabyli-li kupující vlastnické právo ještě před faktickým odevzdáním věci (např. u movitých věcí nezapisovaných do veřejných seznamů podle § 1099 OZ účinností smlouvy), má prodávající až do odevzdání věci práva a povinnosti schovatele (§ 2402 a násl. OZ).

#### 5.1.1.2.2. Koupě movité věci

O koupi movité věci se jedná zásadně v případě, kdy předmětem koupě není nemovitá věc.

V praxi může vzniknout pochybnost, jak posuzovat smlouvu o dodání movité věci, která má být teprve vyrobena (zda jako kupní smlouvu nebo smlouvu o dílo). Občanský zákoník nabízí základní rozlišující kritéria:

- **Hledisko materiálu** – pokud se smluvní strana, které má být věc dodána, zaváže k tomu, že předá druhé straně podstatnou část toho, co je k jejímu vyrobení zapotřebí, půjde o smlouvu o dílo; v opačném případě se bude jednat o smlouvu kupní.
- **Hledisko činnosti** – pokud převážná část plnění dodavatele spočívá ve výkonu určité činnosti, nepůjde o smlouvu kupní, nýbrž o smlouvu o dílo.
- **Spotřební zboží** – pokud je předmětem smlouvy dodání spotřebního zboží, které je nutné sestavit nebo vytvořit, jde o kupní smlouvu.

**Příklad:** *Paní Anna si na výstavě nábytku od vystavovatele Skříně s. r. o. objednala dřevěnou skříň, kterou se jí společnost Skříně s. r. o. zavázala vyrobit a dodat. Smlouva, kterou spolu uzavřeli, je kupní smlouvou, neboť jejím předmětem je spotřební zboží.*

Pro účely mobiliární koupě je stanovena výjimka z obecného pravidla, že na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci s nabytím vlastnického práva. Při koupi movité věci totiž k přechodu nebezpečí škody na věci přechází okamžikem jejího převzetí.

**Úkol:** *Najděte v občanském zákoníku výjimky ze základního pravidla, že nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího jejím převzetím!*

Má-li předmět koupě vadu, použijí se (oproti obecné úpravě) zvláštní pravidla práv z vadného plnění, která kupujícímu vznikají přímo ze zákona.

**Vadou** se přitom rozumí:

- nedostatky **v ujednaném množství, jakosti a provedení.** Pokud nejsou provedení a jakost výslovně ujednány, platí, že prodávající je povinen plnit v jakosti a provedení, které jsou vhodné pro účel patrný ze smlouvy, případně pro účel obvyklý (§ 2095 OZ),
- rozpor s jakostí nebo provedením podle smluveného vzorku nebo předlohy,
- plnění jiné věci,
- vady v dokladech nutných pro užívání věci (např. v návodu).

Práva z vadného plnění má kupující tehdy, pokud prodávajícímu oznámí (vytkne) vadu včas. V opačném případě dochází k promlčení tohoto nároku

Nároky kupujícího v případě vadného plnění pak občanský zákoník rozlišuje podle intenzity, jakou vada porušuje kupní smlouvu. Rozlišuje se tak **podstatné a nepodstatné porušení smlouvy.** Podstatným porušením smlouvy (§ 2002 odst. 1 OZ) se rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se vychází z toho, že porušení podstatné není.

Je-li smlouva porušena podstatně, má kupující tyto nároky:

- odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci,
- odstranění vady opravou věci,
- přiměřenou slevu z kupní ceny,
- právo odstoupit od smlouvy.

Právo volby mezi nároky má kupující, nicméně je povinen včas (tj. při oznámení vady nebo bez zbytečného odkladu poté) prodávajícímu oznámit, který z nároků si vybral, jinak má pouze nároky vyplývající z nepodstatného porušení smlouvy (viz níže).

Je-li smlouva porušena nepodstatně, má kupující tyto nároky:

- odstranění vady,
- přiměřenou slevu z kupní ceny.

Kupujícímu mohou vzniknout práva také **ze záruky za jakost.** Zárukou za jakost se rozumí tzv. smluvní záruka, tedy ujednání stran nebo jednostranné prohlášení prodávajícího, že věc si po sjednanou nebo stanovenou dobu zachová svoji způsobilost k obvyklému použití nebo si zachová obvyklé vlastnosti.

#### 5.1.1.2.3. Koupě nemovité věci

Pro koupi nemovité věci jsou stanovena zvláštní pravidla v § 2128 a násl. OZ, která reflektují určitá specifika koupě nemovité věci (zejména písemná forma kupní smlouvy). Obecně jsou však i zde aplikovatelná ustanovení o koupi movité věci.

**Příklad:** Paní Myšáková si zakoupila pozemek parc. č. 87 v katastrálním území a obci Lhánice. Ve smlouvě byla uvedena výměra pozemku 278 m<sup>2</sup>. Po nabytí vlastnického práva k pozemku zjistila, že skutečná a v katastru nemovitostí zapsaná výměra pozemku je 275 m<sup>2</sup>. V tomto případě by se mohla paní Myšáková domáhat přiměřené slevy z kupní ceny podle ustanovení § 2129 odst. 1 OZ.

#### 5.1.1.2.4. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Praktický význam mají tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě, která si strany mohou v rámci kupní smlouvy sjednat.

**Výhrada vlastnického práva** (§ 2132 OZ a násl.) je ujednání, podle kterého se kupující stává vlastníkem věci, až zaplatí kupní cenu. Představuje tak určité zlepšení právního postavení prodávajícího.

**Předkupní právo** (§ 2140 a násl. OZ) umožňuje prodávajícímu (předkupníkovi) nabýt přednostně věc do vlastnictví, rozhodne-li se ji kupující (dlužník) prodat třetí osobě (koupěchtivému).

**Výhrada zpětné koupě** (§ 2135 a násl. OZ) zavazuje kupujícího ve smlouvou nebo zákonem (§ 2137 OZ) stanovené době převést vlastnické právo k věci zpět na prodávajícího, jakmile o to požádá.

**Výhrada zpětného prodeje** (§ 2139 OZ) pak opravňuje kupujícího ve smlouvou nebo zákonem stanovené době prodat věc zpět prodávajícímu.

**Koupě na zkoušku** (§ 2150 a násl. OZ) pak představuje koupi s podmínkou, že kupující ve zkušební době (smlouvou nebo zákonem stanovené) věc schválí.

**Výhrada lepšího kupce** opravňuje prodávajícího dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené době (§ 2152 OZ).

**Cenová doložka** (§ 2154 a násl. OZ) pak opravňuje strany kupní smlouvy upravit kupní cenu dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům.

#### 5.1.1.2.5. Zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě

Zvláštní ustanovení o koupi zboží v obchodě (§ 2158 a násl. OZ) jsou implementací směrnic Evropské unie (zejména směrnice 1999/44/ES, o některých aspektech prodeje spotřebního zboží a záruk za toto zboží a směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/83/EU ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů).

Tato ustanovení se v zásadě použijí pro kupní smlouvy, kdy na straně prodávajícího stojí podnikatel, který věc prodává v rámci své podnikatelské činnosti, a na straně kupujícího spotřebitel. Tato ustanovení jsou speciální ve vztahu k obecným ustanovením o koupi (§ 2079–2084 OZ) a o koupi movité věci (§ 2085–2126 OZ).

Některá specifika prodeje zboží v obchodě:

- **Okamžik nabytí vlastnického práva**

V případě nesamoobslužného prodeje v obchodě se vlastnické právo k věci nabývá jejím převzetím kupujícím. V případě samoobslužného prodeje kupující nabývá vlastnické právo až zaplacením kupní ceny.

**Příklad:** Pan Železný si v supermarketu koupil několik lahví francouzských vín. Vlastnické právo k nim nenabývá jejich převzetím, ani účinností smlouvy, nýbrž podle zvláštního pravidla § 2160 odst. 2 OZ až zaplacením kupní ceny na pokladně supermarketu. Do doby, než kupní cenu zaplatí, může lahve vína z košíku „beztrestně“ vrátit do regálu.

- **Jakost při převzetí**

V zákoně je demonstrativně uvedeno, jaké vlastnosti musí mít prodaná věc, aby prodávající splnil svou povinnost dodat kupujícímu bezvadné zboží.

**Úkol:** Zjistěte tyto vlastnosti v § 2161 OZ.

- **Práva z vadného plnění**

Zvláště jsou upravena práva v případě vadného plnění. Práva z vadného plnění je kupující oprávněn u vady, která se vyskytne u spotřebního zboží, uplatnit do 24 měsíců od převzetí věci. To je však třeba vykládat nejen tak, že tato práva má kupující v případě vady, kterou měla věc při předání, ale i v případě vady, která vznikla po tomto okamžiku.

Prodávající pak má podle 19 odst. 3 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, povinnost reklamaci vyřídit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace.

Nemá-li prodaná věc vlastnosti odpovídající jakosti při převzetí, je kupující oprávněn uplatnit tyto nároky:

- bezplatné odstranění vady, je-li možné ji bez zbytečného odkladu odstranit,
- dodání nové věci, není-li to vzhledem k povaze vady nepřiměřené,
- výměnu součásti věci, týká-li se vada jen jí,
- odstoupení od smlouvy v případě, že je vada neodstranitelná nebo se opakuje či v případě většího výskytu vad.

#### 5.1.1.2.6. Zvláštní ustanovení o koupi závodu

**Závodem** se rozumí organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Není-li prokázán opak, závod tvoří vše, co zpravidla slouží jeho provozu (§ 502 OZ).

V souvislosti s právní úpravou koupě je regulována rovněž koupě závodu, pro niž stanoví odchylky od obecné právní úpravy občanský zákoník v § 2175 OZ. Účelem právní úpravy koupě závodu je disponovat se **závodem jako celkem**.

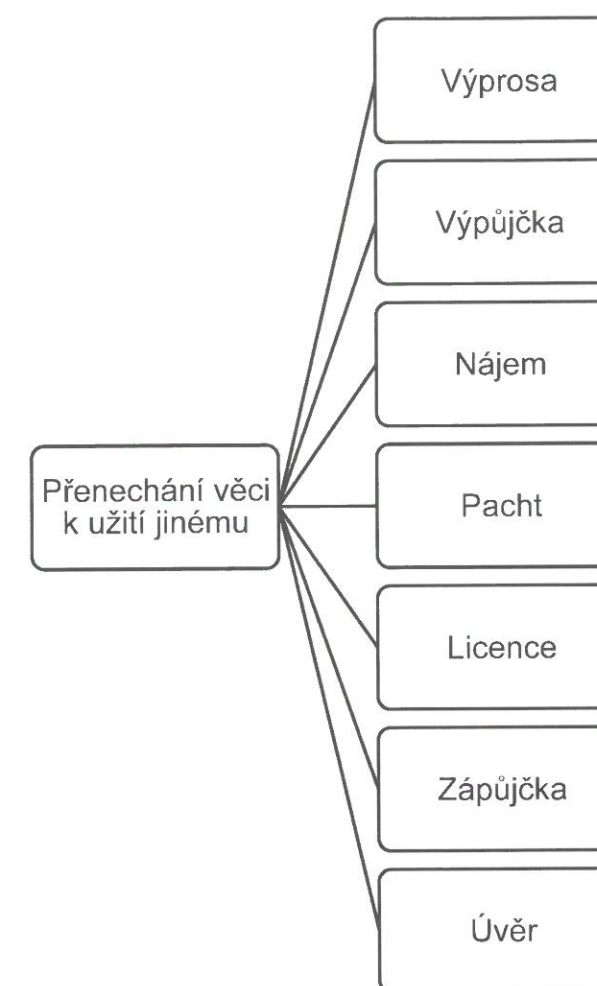
#### 5.1.1.3. Směna

**Směnnou smlouvou** se smluvní strany zavazují **převést si vzájemně vlastnické právo k smlouvou specifikovaným věcem**. Směnnou smlouvou se smluvní strana zavazuje dodat věc a druhá strana dodat věc jinou. Dochází proto ke směně tzv. „**věc za věc**“.

Právní úprava směnné smlouvy obsahuje **pouze odchylky od obecných ustanovení o smlouvě kupní**.

Nestanoví-li totiž zákon v ustanovení § 2184–2188 OZ jinak, použijí se na právní poměry ze směnné smlouvy ustanovení o smlouvě kupní, přičemž v tomto vztahu má každá ze stran postavení kupujícího i prodávajícího zároveň.

### 5.1.2. Přenechání věci k užití jinému



#### 5.1.2.1. Výprosa

Při výprose přenechává **půjčitel výprosníkovi bezplatně věc k užívání, bez** ujednání **doby**, po kterou se má věc užívat, a **bez** ujednání **účelu**, ke kterému se má věc užívat. Půjčitel může věc podle libosti požadovat zpátky. Výprosa bude nejčastěji vznikat **konkludentním právním jednáním**.

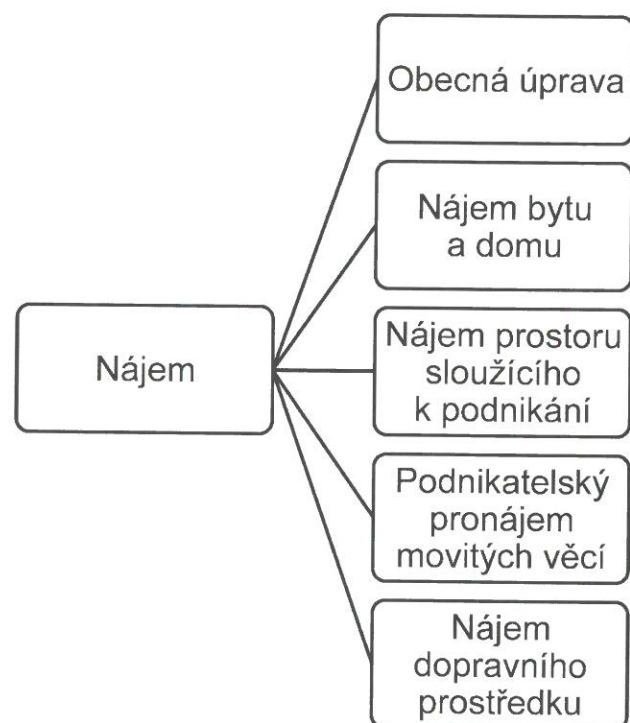
**Příklad:** Paní Hromádková přechází po pozemku pana Mladého, aniž má uzavřenou smlouvu o výpůjčce, nájemní nebo o služebnosti. Pan Mladý o tom ví a trpí jí to. Jedná se o výprosu. Tato výprosa zanikne jednostranným odvoláním ze strany vlastníka pozemku pana Mladého.

#### 5.1.2.2. Výpůjčka

Smlouvou o výpůjčce přenechává **půjčitel vypůjčiteli** věc do **bezúplatného dočasného užívání**. Předmětem výpůjčky jsou jen věci individuálně určené (např. konkrétní automobil).

**Úkol:** Najděte v občanském zákoníku pravidlo, které upravuje, kdo nese obvyklé náklady spojené s užíváním věci!

### 5.1.2.3. Nájem



Na základě nájemní smlouvy přenechává **pronajímatel nájemci** individuálně určenou věc k dočasnému užívání za úplatu (**nájemné**).

Občanský zákoník upravuje nájem jednak obecně, tj. vznik, práva a povinnosti subjektů daného vztahu, způsoby jeho zániku, a jednak jednotlivé zvláštní druhy nájemních vztahů, a to nájem bytu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelský pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a ubytování. Úprava obecná se používá všude tam, kde není dána úprava speciální týkající se jednotlivých zvláštních druhů nájmu.

Obsahem nájemní smlouvy je zejména určení **předmětu nájmu** a **úplata za užívání** (nájemné). Není-li výše nájemného sjednána, hradí nájemce nájemné obvyklé. Nájemní smlouva může být uzavřena na **dobu určitou nebo neurčitou**. Není vyloučeno, aby byla sjednána i bez určení doby užívání – v takovém případě se jedná o nájem na dobu neurčitou. Ve všech případech je však nájem pojmově vztahem dočasným, neboť může být ukončen jednostranným právním jednáním pronajímatele či nájemce (**výpovědí**).

Mezi základní **práva a povinnosti pronajímatele** patří především povinnost přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, v tomto stavu

ji udržovat a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Pronajímatel může přiměřeně uplatnit právo na prohlídku věci, zda je věc nájemcem užívána řádně a při zvlášť závažných závadách v užívání mu zákon přiznává právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. K zajištění nároku na splatné nájemné má pronajímatel zadržovací právo k movitým věcem, které má nájemce na najaté věci nebo v ní.

K **právům a povinnostem nájemce** patří především právo na řádné odevzdání věci a její řádné a nerušené užívání. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému nebo obvyklému účelu a platit řádně a včas nájemné. Za určitých, v zákoně stanovených podmínek vzniká nájemci právo na slevu z nájemného, případně není povinen nájemné platit. Nájemce není oprávněn provádět na pronajaté věci bez souhlasu pronajímatele změny. Rovněž právo dát pronajatou věc do podnájmu má obecně nájemce pouze se souhlasem pronajímatele.

**Nájem zaniká obvyklými způsoby zániku závazku** (např. dohodou stran, splněním rozvazovací podmínky, splnutím atd.).

Nájem na dobu určitou pak zaniká především **uplynutím doby**, na kterou byl sjednán. Pokračuje-li však nájemce v nájmu i po skončení doby užívání, a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za nichž byla sjednána původně (nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu) – srov. § 2230 OZ.

Nájem na dobu neurčitou zaniká též **výpovědí**.

**Změnou vlastníka pronajaté věci** nájem **nezaniká**, nový nabyvatel vstupuje do postavení pronajímatele.

#### 5.1.2.3.1. Nájem bytu a domu

Občanský zákoník specificky upravuje nájem bytu a domu. Tato ustanovení začasťe slouží **k ochraně práv nájemce**, který prostřednictvím nájmu bytu uspokojuje svou základní lidskou potřebu – **potřebu bydlení**. Ochrana spočívá zejména v úpravě zániku nájmu bytu (viz dále), dále např. v tom, že nelze zkrátit práva nájemce plynoucí ze zákona.

Nájem bytu vzniká **nájemní smlouvou**, pro kterou zákon vyžaduje písemnou formu. Není-li však písemná forma dodržena, může neplatnost namítat pouze nájemce (§ 2237 OZ).

**K základním právům a povinnostem pronajímatele** patří povinnost udržovat byt nebo dům po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání, povinnost odstranit poškození nebo vady v bytě či domě v přiměřené době poté, co mu byly nájemcem oznámeny, ale i právo provádět úpravy bytu nebo domu, zejména nesníží-li se tím hodnota bydlení a nezpůsobí-li to nájemci nepřiměřené obtíže, nebo právo provést prohlídku věci za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.

**K základním právům a povinnostem nájemce** patří povinnost platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a povinnost byt užívat řádně v souladu se smlouvou. Nájemce je oprávněn dát byt do podnájmu, tedy uzavřít smlouvu o podnájmu s třetí osobou. Dává-li nájemce do podnájmu část bytu, v němž bydlí, nepotřebuje k tomu souhlas pronajímatele. V opačném případě se souhlas pronajímatele vyžaduje. Nájemce je také oprávněn do bytu přijmout za zákonem stanovených podmínek další osoby jako **členy domácnosti** a má právo v bytě **chovat zvíře**, nepůsobí-li to pronajímateli nebo ostatním obyvatelům nepřiměřené obtíže.

**Úkol:** Najděte v občanském zákoníku podmínky, za jakých je nájemce oprávněn přijímat členy domácnosti!

Nájemcem bytu může být jak jedna osoba, tak i více osob (zde jde o tzv. **společný nájem bytu**). Nejčastějším případem společného nájmu je společný nájem bytu manžely, který vzniká uzavřením manželství s nájemcem bytu a tehdy, stane-li se jeden z manželů (event. oba) za trvání manželství nájemcem bytu (§ 746 OZ). Specifiky se vyznačuje nájem družstevních bytů, kdy může vedle společného nájmu vzniknout i společné členství manželů v bytovém družstvu.

Nájem bytu **zaniká** způsoby uvedenými výše. Zvláštní pravidla jsou však předvídána pro zánik nájmu bytu výpovědí.

**Nájemce je oprávněn vypovědět** nájem sjednaný na dobu neurčitou i bez udání důvodů. Nájem na dobu určitou pak může vypovědět pouze v případě, že se změnila okolnost, z níž strany vycházely při vzniku závazku (§ 2287 OZ). V obou případech je stanovena výpovědní doba 3 měsíce.

**Pronajímatel** může naopak **vypovědět** nájem bytu – jak sjednaný na dobu určitou, tak i neurčitou – **jen z důvodů stanovených v zákoně**, a to v některých případech s výpovědní dobou 3 měsíce, v některých případech bez výpovědní doby. K zákonným výpovědním důvodům patří např. potřeba bytu pro pronajímatele, jeho manžela nebo příbuzné, (zvláště) hrubé porušování povinností nájemcem apod.

**Příklad:** Pan Kadrnožka pronajal svůj byt na ulici Hlavní v Oslavanech svému kamarádovi panu Horkému na základě platné smlouvy. Nájemce pan Horký však již půl roku nezaplatil

nájemné a ani úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (elektřina, voda, plyn apod.). V tomto případě může pronajímatel pan Kadrnožka vypovědět nájem i bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce pan Horký byt bez zbytečného odkladu odevzdal, a to s ohledem na naplnění výpovědního důvodu zvláště závažného porušení povinností nájemcem podle § 2291 odst. 2 OZ.

**Úkol:** Prostudujte si v občanském zákoníku § 2288 a 2291 OZ a zjistěte všechny důvody, z nichž je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem k bytu nebo domu, a v kterých z těchto případů musí dodržet výpovědní dobu 3 měsíce a kdy může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí dojít druhé straně. V případě výpovědi dané pronajímatelem musí výpověď obsahovat také poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 OZ). Právo podat návrh soudu má nájemce do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

V případě smrti nájemce je zvláště stanoveno pravidlo pro **přechod nájmu bytu**, tedy pro právní nástupnictví. Nájem zde přechází na osoby uvedené v zákoně (nejde-li o společný nájem, je takovou osobou člen domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti zůstavitele a nemá vlastní byt).

#### 5.1.2.3.2. Nájem prostoru sloužícího podnikání

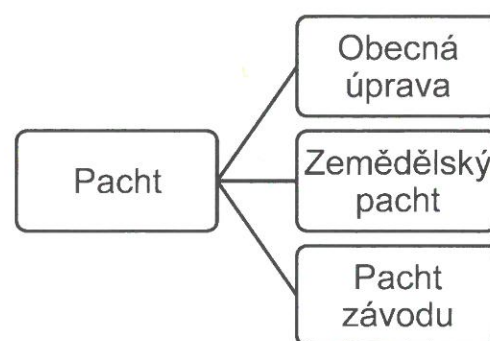
O nájem prostoru sloužícího podnikání jde tehdy, je-li **účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti** a slouží-li prostor nebo místnost **alespoň převážně** k podnikání, ať již je tento účel ve smlouvě vyjádřen či nikoliv.

Občanský zákoník obsahuje specifická ustanovení, která se použijí na nájem prostoru sloužícího podnikání (§ 2302 až 2320 OZ). V ostatním se pak použijí obecná ustanovení o nájmu, v případě, že je s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, pak se použijí obdobně i ustanovení o nájmu bytu a domu.

**Příklad:** Paní Hofmannová provozovala na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou pekárnu v prostoru, který je ve vlastnictví pana Nožičky. Za dobu, po jakou nájem trval, si vytvořila svoji zákaznickou základnu, tedy „naučila“ zákazníky, aby si k ní chodili kupovat čerstvé domácí pečivo. Následně dostala od pronajímatele platnou výpověď, prostor vyklidila, ale poté zjistila, že pronajímatel v prostoru provozuje pekárnu dál a tím těží z výhody, kterou však vytvořila ona. V tomto případě má paní Hofmannová nárok na náhradu za ztrátu zákaznické základny, která je zvláště upravena pro případ zániku nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí podle § 2315 OZ.



#### 5.1.2.4. Pacht



Pachtovní smlouvou se **propachtovatel** zavazuje přenechat **pachtýři** věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli **pachtovné** nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Rozdíl mezi nájmem a pachtěm spočívá v tom, že v případě pachtu je věc přenechávána nejen k užívání, ale také k požívání. Kromě obecné úpravy obsahuje občanský zákoník rovněž speciální úpravu zemědělského pachtu a pachtu závodu.

**Příklad:** Zemědělské družstvo Orava by rádo užívalo pozemek paní Matouškové, a to pro účely osevu tohoto pozemku ječmenem a následného sklizení. Za tímto účelem by mělo s paní Matouškovou uzavřít pachtovní smlouvu, neboť ta opravňuje pachtýře (zemědělské družstvo Orava) nejen propachtovanou věc užívat, ale brát z ní i plody (ječmen). S ohledem na to, že je propachtován zemědělský pozemek, použijí se zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu (§ 2345 až 2348 OZ) a subsidiárně pak obecná ustanovení o pachtu (§ 2332 až 2344 OZ).

#### 5.1.2.5. Licence

Licenční smlouvou poskytuje **poskytovatel nabyvateli** oprávnění k **výkonu práva duševního vlastnictví** (licenci) v ujednaném omezeném nebo neomezeném rozsahu a nabyvatel se zavazuje poskytnout poskytovateli odměnu. Licence je specifická práve svým předmětem, jímž je právo duševního vlastnictví.

#### 5.1.2.6. Zápůjčka

Zápůjčkou přenechává **zapůjčitel vydlužiteli** zastupitelnou věc (věc určenou podle druhu – zejména peníze) a vydlužitel se zavazuje vrátit po uplynutí dohodnuté doby věc stejného druhu. U peněžité zápůjčky lze sjednat úroky, u nepeněžité půjčky může být dohodnuto, že dlužník poskytne přiměřené větší množství věcí nebo věci lepší jakosti.

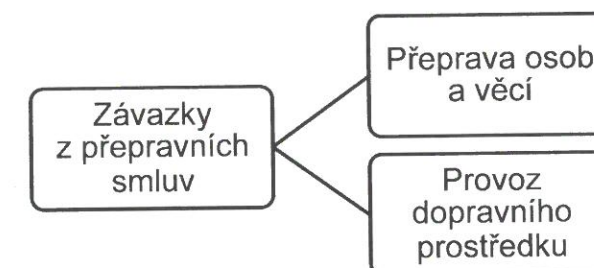
Aby se jednalo o zájezd, musí být splněny tyto podmínky:

- musí být uspořádán na dobu delší než dvacet čtyři hodiny, nebo
- zahrnovat přenocování, a
- obsahovat alespoň dvě z těchto plnění:
  - ubytování,
  - dopravu,
  - jinou službu cestovního ruchu.

Právní úprava zájezdu je obsažena v § 2521 a násl. OZ a v zákoně č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu.

**Příklad:** V rámci ustanovení o zájezdu je upravena náhrada újmy při ztrátě radosti z dovolené (§ 2543 a násl. OZ). Může jít např. o případ, kdy bylo v cestovní smlouvě sjednáno, že zákazník bude mít pokoj s výhledem na moře, nicméně po dobu dovolené byl ve skutečnosti ubytován ve sklepním pokoji bez výhledu. Ne každý nedostatek však dosahuje intenzity odškodnění; musí jít o takové porušení povinnosti cestovní kanceláře, které je způsobilé objektivně znepříjemnit pobyt.

#### 5.1.6. Přeprava osob a věcí



Závazky při přepravě zajišťují potřeby vznikající v souvislosti s přemísťováním fyzických osob v prostoru i jejich zavazadel, jakož i při přemísťování nákladu. Přepravní vztah vzniká mezi **dopravcem** (podnikatelem provozujícím dopravu) a **cestujícím příp. odesílatelem a příjemcem**. Základní rozlišování přepravních vztahů je závislé na odlišení přepravy osob a přepravy věcí.

**Přeprava osob** je služba poskytovaná cestujícímu, která spočívá v úplatné přepravě cestujících a jejich zavazadel, a to i tehdy, když jsou zavazadla přepravována odděleně, do místa určení za stanovené jízdné.

Rozlišení způsobu, jakým je zavazadlo přepravováno (společně s cestujícím a pod jeho dohledem nebo odděleně od cestujícího) je rozhodné pro odpovědnost za způsobenou škodu na této věci. V rámci přepravy osob je také právně významné, zda jde o přepravu

pravidelnou nebo nepravidelnou, která se uskutečňuje buď individuálně, nebo hromadně. Na úpravu v občanském zákoníku navazují zejména přepravní řády a tarify, které podmínky přepravy dále konkretizují.

**Úkol:** *Nastudujte si v občanském zákoníku, jaké jsou rozdíly mezi pravidelnou a nepravidelnou přepravou osob z hlediska nároků smluvních stran.*

**Přeprava věci** spočívá v úplatném přemístění zásilky do určeného místa. Zásilkou může být jakákoliv movitá věc, která je způsobilá k přepravě.

### 5.1.7. Dílo

Smlouvou o dílo se **zhotovitel** zavazuje provést **na svůj náklad a na své nebezpečí** pro **objednatele dílo** a objednatel se zavazuje **dílo převzít a zaplatit** za něj **úplatu**.

Cenu díla lze stanovit konkrétní odměnou nebo způsobem jejího určení, případně odhadem. Pokud strany projeví vůli uzavřít smlouvu o dílo bez určení ceny díla, platí za ujednanou cenu placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných smluvních podmínek.

Dílem se rozumí **zhotovení určité věci** – pokud nespadá pod kupní smlouvu – jakož i **údržba, oprava** nebo **úprava věci**, případně **činnost s jiným výsledkem**.

**Příklad:** *Dílem může být například výroba a montáž ocelové konstrukce na zastřešení sportovního hřiště.*

**Příklad:** *Právní vztah ze smlouvy o provedení plastické operace se posuzuje analogicky podle smlouvy o dílo. K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1050/2012.*

Provedení díla vždy spočívá v **činnosti**; od smlouvy pracovní se smlouva o dílo liší zejména tím, že zhotovitel vykonává činnost samostatně (nikoliv jako závislou práci), s vlastními prostředky a na vlastní riziko, bez závislosti na pokynech objednatele. Vždy se však za dílo považuje zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

Platí zásada, že **zhotovitel provádí dílo osobně** nebo jej nechává provést třetí osobou pod svým vedením. To však pouze tehdy, pokud provedení díla není vázáno na osobní vlastnosti zhotovitele nebo tehdy, pokud to není vzhledem k povaze díla potřebné. Ať už dílo realizuje sám nebo prostřednictvím třetí osoby, vždy odpovídá za řádné provedení díla.

**Zhotovitel není vázán příkazy objednatele**, ledaže to plyne ze zvyklostí nebo pokud si to strany ujednají mezi sebou. Jelikož zhotovitel nepodléhá příkazům objednatele, je

nezbytné, aby objednatel měl **právo kontroly** nad prováděním díla. Pokud objednatel zjistí, že zhotovitel porušuje své povinnosti při provádění díla a tento nezajistí nápravu v přiměřené době, vzniká objednateli právo odstoupit od smlouvy, pokud by postup zhotovitele nepochybně vedl k podstatnému porušení smlouvy.

Smluvní strany si mohou dohodnout, kdo **opatří věci k provedení díla**. Jestliže není ve smlouvě jinak uvedeno, platí, že věci opatří zhotovitel.

**Dílo je provedeno**, pokud je **dokončeno a předáno**. V takovém případě (nebylo-li ujednáno jinak) náleží zhotoviteli právo na zaplacení (ujednané) ceny díla. Dílo je dokončeno tehdy, je-li předvedena způsobilost díla sloužit svému účelu. Objednatel následně **převezme dílo** buď **s výhradami**, nebo **bez výhrad**. Pokud objednatel převezme vadné dílo bez výhrad, soud mu nepřiznává nároky ze zjevných vad díla, pokud zhotovitel namítne, že právo nebylo uplatněno včas. Převzetím díla objednatel nabývá vlastnické právo k věci a přechází na něho nebezpečí škody na věci.

**Dílo má vadu tehdy, pokud neodpovídá smlouvě**. Pro práva z vadného plnění platí subsidiárně právní úprava z práv z vadného plnění při kupní smlouvě. Pokud objednatel neoznámil vady díla bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo je měl zjistit při náležité péči (nejpozději do dvou let od předání díla), soud objednateli tato práva z vadného plnění nepřiznává, bude-li opožděnost oznámení namítnuta zhotovitelem.

Pokud byla cena díla ujednána pevnou částkou, odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny díla pouze proto, že nastala okolnost, která má za následek vyšší náklady, než bylo předpokládáno. To neplatí v případě zcela mimořádných nepředvídatelných situací.

**Úkol:** *Zjistěte v občanském zákoníku, jaká práva má zhotovitel v případě, že dojde k takové mimořádné nepředvídatelné situaci.*

Pokud byla **cena určena podle rozpočtu**, zhotovitel nemůže požadovat zvýšení ceny za dílo ani tehdy, pokud mají dodatečné práce za následek překročení rozpočtu. Pokud je rozpočet koncipován jako úplný, nemůže zhotovitel požadovat zvýšení ceny díla, ani když se objeví potřeba dodatečných prací, které původně nebyly předpokládány.

Pokud však byla cena díla určena na základě rozpočtu daného s výhradou, že se nezaručuje jeho úplnost nebo s výhradou jeho nezávaznosti, může zhotovitel požadovat zvýšení ceny díla (§ 2622 OZ).

**Příklad:** Toto právo má zhotovitel pouze v případě, že má být cena díla navýšena o činnosti, které nebyly původně předvídatelné. Zhotovitel (stavební firma) se tak nemůže odvolávat na nepředvídatelnost a zvýšení ceny rozpočtu např. pouze proto, že do rozpočtu zapomněl započítat cenu okapů pod střechou při zhotovení rodinného domu.

**Závazek ze smlouvy o dílo zaniká** ztrátou způsobilosti zhotovitele, je-li zhotovení díla závislé na jeho schopnostech, stejně tak zaniká v tomto případě jeho smrti. To neplatí, pokud může stejně úspěšně dokončit dílo právní nástupce. Smrt objednatele sama o sobě závazek neruší, ledaže se tím splnění závazku stane nemožným nebo zbytečným.

Speciální právní úprava je obsažena pro **stavbu** jako předmět díla (§ 2623–2630 OZ), a to jak pro stavbu, která je zhotovována, upravována nebo opravována, rovněž tak pro úpravu nemovitých věcí. Tato speciální právní úprava obsahuje zejména spoluodpovědnost dalších osob spolu se zhotovitelem za vady díla (odpovědnost subdodavatelů). Pokud bylo plněno vadně, je subdodavatel společně se zhotovitelem odpovědný za vady díla, a to společně a nerozdílně.

#### 5.1.8. Péče o zdraví

Smlouvou o péči o zdraví se **poskytovatel** vůči **příkazci** zavazuje **pečovat v rámci svého povolání** nebo **předmětu činnosti o zdraví ošetřovaného**, ať již jím je sám příkazce nebo třetí osoba.

Rozsah péče o zdraví je definován poměrně široce a zahrnuje zdravotní úkon, prohlídku, radu a všechny další služby, které se bezprostředně týkají ošetřovaného a které jsou vedeny snahou zlepšit nebo zachovat zdravotní stav ošetřovaného.

**Péčí o zdraví naproti tomu není prodej léků.** Pod pojem péče o zdraví jsou zahrnovány rovněž zdravotní služby ve smyslu zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, přičemž tento zákon má před občanským zákoníkem aplikační přednost.

#### 5.1.9. Závazky ze zaopatřovacích smluv

