



Nový občanský zákoník z pohledu trhu nemovitostí II. Nájemní vztahy v novém občanském zákoníku

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum ve spolupráci s
advokátní kanceláří Salans

Olga Humlová, Michal Hink a Jan Šolc

12. dubna 2012

Obsah

- Závazkové vztahy z titulu “přenechání věci k užití jinému”
- Základní rozdíly mezi nájmem a pachtem
- Nová úprava nájemní smlouvy
- Změna vlastnictví, podnájem, výpověď
- Nájem prostoru sloužícího podnikání
- Specifika nájmu bytu a ochrana nájemce/pronajímatele
- Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy

Závazkové vztahy z titulu “přenechání věci k užití jinému”

- **Výprosa** – bezplatné přenechání věci bez sjednání doby a účelu užívání
- **Výpůjčka** - bezplatné přenechání nezužitelné věci k dočasnému užívání
- **Nájem** - přenechání věci k dočasnému užívání za nájemné
- **Pacht** - přenechání věci k dočasnému užívání a požívání za (i) pachtovné nebo (ii) poměrnou část výnosu z věci

Základní rozdíly mezi nájmem a pachtem

NÁJEM

- **užívání věci**
- **dočasnost**
- úplata – **nájemné**
- **druhy** - obecný, nájem bytu, prostoru sloužícího podnikání, podnikatelský nájem movitých věcí, nájem dopravního prostředku a ubytování
- písemná forma - jen u nájmu bytu a u některých úkonů stran (např. souhlasy nebo ukončení)

PACHT

- **užívání a požívání** – brání plodů a užitků (výnosů) a nabývání vlastnictví k nim
- **dočasnost**
- úplata – **pachtovné** nebo část výnosu, případně kombinace
- **druhy** – zemědělský pacht, pacht závodu
- není výslovně stanovena písemná forma
- přiměřené použití ustanovení o nájmu

Základní rozdíly mezi nájmem a pachtem

Zemědělský pacht

- ▶ Pacht zemědělského nebo lesního pozemku
- ▶ Pachtovné se platí ročně pozadu se splatností k 1. říjnu
- ▶ Pacht na dobu neurčitou lze vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní době

Pacht závodu

- ▶ Nahrazuje nájem podniku nebo jeho části
- ▶ Je-li pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá pacht zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin (u ostatních pachtýřů - účinností smlouvy)
- ▶ Pohledávky a dluhy – pachtýř se stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí (pokud jejich existenci alespoň musel rozumně předpokládat)
- ▶ Propachtovatel ručí, pokud věřitel neschválí převzetím dluhu pachtýřem

Nová úprava nájemní smlouvy

Hlavní změny v NOZ

- **Dispozitivní právní úprava**
- **Závazek přenechat věc k dočasnému užívání** (i do budoucna)
- **Zápis do katastru nemovitostí**
 - ▶ Nájem i pacht na návrh vlastníka (nebo s jeho souhlasem)
 - ▶ Nemá konstitutivní účinek, ale zakládá dobrou víru případného nabyvatele
- **Zástavní právo** – pronajímatel nemá zástavní právo k movitým věcem nájemce (pouze zadržovací právo). U pachtu existuje zástavní právo ve prospěch pachtýře na zajištění jeho pohledávek vůči propachtovateli
- **Neplatnost nájemní smlouvy**
 - ▶ Relativní neplatnost – pro rozpor s dobrými mravy, se zákonem (pokud to smysl a účel zákona vyžaduje) nebo pokud zakládá nemožné plnění
 - ▶ Nedostatek formy – je možné dodatečně zhojit a neplatnost možné namítat pouze nebylo-li již podle smlouvy plněno

Nová úprava nájemní smlouvy

Obecný nájem

Předmět nájmu

- Věc nemovitá nebo její část
- Neživatelná věc movitá nebo její část
- Věc, která v budoucnu teprve vznikne (je-li možné ji dostatečně přesně určit při uzavření smlouvy)

Doba trvání

- Doba určitá nebo neurčitá (nad 50 let = vyvratitelná domněnka doby neurčité, ale omezená možnost výpovědi)

Údržba

- Běžná údržba – nájemce
- Ostatní údržba a opravy – pronajímatel
- Oprava, při níž nájemce nemůže věc užívat – nájemce má právo na dočasné poskytnutí jiné věci nebo právo na výpověď bez výpovědní doby

Nová úprava nájemní smlouvy

Obecný nájem

Nájemné

- Není-li ujednáno, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek
- Platí se měsíčně pozadu

Zhodnocení

- Změna věci jen se souhlasem pronajímatele
- Dojde-li změnou ke zhodnocení věci, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná dle míry zhodnocení

Změna vlastnictví, podnájem, výpověď

Změna vlastnictví

- Změnou vlastníka se nájem neruší, práva a povinnosti z nájmu přecházejí na nabyvatele
- Z důvodu změny vlastnictví nelze nájem vypovědět - rozdíl oproti 680 OZ, výpověď však lze sjednat (ale omezení u nájmu bytu), výpověď nutno vykonat v 3měsíční lhůtě
- Ochrana nabyvatele v případě změny vlastníka formou převodu vl. práva (singulární sukcese)
 - ▶ přechod povinností jen v rozsahu zákonných povinností, ledaže o ostatních povinnostech věděl
 - ▶ u úplatné koupě, kdy nabyvatel neměl rozumný důvod pochybovat, že věc není pronajata, může nabyvatel nájem vypovědět; práva nájemce vůči původnímu pronajímateli nejsou dotčena
- Vypovídající strana hradí přiměřené odstupné
- Výpovědní doba: nemovitosti 3 měsíce, movité věci 1 měsíc

Změna vlastnictví, podnájem, výpověď

(pokračování)

Podnájem

- Souhlas pronajímatele (dispozitivní ustanovení);
- Jen na dobu nájmu (odchylné ujednání nelze)
- Nájemce odpovídá pronajímateli za jednání podnájemce stejně, jako by věc užíval sám

Zánik a zhoršení věci

- Zánikem věci nájem končí
- Částečný zánik – volba nájemce mezi výpovědí bez výpovědní doby nebo přiměřenou slevou z nájemného
- Věc se stane nepoužitelnou ke sjednanému/obvyklému účelu bez důvodů na straně nájemce – právo výpovědi nájemce bez výpovědní doby

Změna vlastnictví, podnájem, výpověď

(pokračování)

Výpověď

- Doba určitá – nutno sjednat, včetně důvodů a výpovědní doby
- Doba neurčitá – nájem končí výpovědí, která nemusí být odůvodněna (movitá věc – 1 měsíc, nemovitá věc – 3 měsíce)
- Výpověď bez výpovědní doby – v případě, že strana poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem a způsobí tím druhé straně značnou újmu (výpověď musí být odůvodněná, i u nájmu na dobu neurčitou)

Prodloužení nájmu

- Pokud do jednoho měsíce od skončení nájmu pronajímatel nevyzve k vyklizení (rozdíl oproti OZ – žaloba), prodlužuje se automaticky (max. o 1 rok) za původních podmínek
- Prodloužení nenastane, pokud strana dala předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla

Nájem prostoru sloužícího podnikání

- NOZ ruší zákon č. 116/1990 Sb. (dispozitivní právní úprava)
- **Předmět nájmu**
 - ▶ Prostory nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti
 - ▶ Účel nemusí být výslovně vyjádřen v nájemní smlouvě (pokud prostor převážně slouží podnikání)
 - ▶ Pokud účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti, aplikují se obecná ustanovení o nájmu
- Možnost uzavřít nájemní smlouvu **před vydáním kolaudačního souhlasu**
 - ▶ NOZ nepoužívá definici nebytového prostoru
 - ▶ NOZ výslovně stanoví dualitu soukromého a veřejné práva (1 odst. 1: "Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného")
- Přiměřeně se použijí obecná ustanovení o nájmu

Nájem prostoru sloužícího podnikání

(pokračování)

- **Převod nájmu** společně s převodem podnikání – písemná forma a předchozí písemný souhlas pronajímatele
- **Služby** – nezbytné služby, ale lze vyloučit poskytování služeb pronajímatelem
- Skončení nájmu **na dobu určitou** – stanovené důvody a důvod výpovědi musí být uveden ve výpovědi (neplatnost)
- Skončení nájmu **na dobu neurčitou** – 6 měsíční výpovědní doba, z vážného důvodu – 3 měsíční (nájem nad 5 let – 6 měsíční)
- **Námítky proti výpovědi** – do 1 měsíce od výpovědi, a pokud výpověď není následně vzata zpět, možnost žádat soud o přezkoumání (prekluzivní lhůta)
- Vyklizení prostor v souladu s výpovědí – považuje se za výpověď platnou a bez námitek

Nájem prostoru sloužícího podnikání

(pokračování)

Skončení nájmu na dobu určitou

- Nájemce může vypovědět:
 - ▶ ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen;
 - ▶ přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor; nebo
 - ▶ porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti

- Pronajímatel může vypovědět:
 - ▶ má-li být nemovitá věc odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor;
 - ▶ porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, opatří nemovitou věc bez souhlasu pronajímatele štíty nebo podobnými znameními nebo je déle než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb.

Specifika nájmu bytu a ochrana nájemce/pronajímatele

- Písenná forma
- Byt nebo dům pronajatý k zajištění bytových potřeb nájemce a případně členů jeho domácnosti (ne rekreace); podnikat v bytě lze, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům
- Jistota – max. 6 měsíčních nájmu
- Nájem bytu, ve kterém nájemce bydlí – nelze sjednat právo pronajímatele na výpověď z důvodu změny vlastnictví

Ochranářská ustanovení

- Skutečnost, že prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu
- Nepřihlíží se k ustanovením ukládajícím nájemci
 - ▶ povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu
 - ▶ jinou, v daných okolnostech zjevně nepřiměřenou povinnost
- Platnost smlouvy - nájemní smlouva se považuje za řádně uzavřenou, pokud nájemce užívá po 3 roky v dobré víře, že nájem je po právu
- Pronajímatel nemůže namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek písemné formy

Specifika nájmu bytu a ochrana nájemce/pronajímatele

(pokračování)

Nájemné

- Strany sjednávají výši nájemného (jinak místně obvyklé nájemné, v případě nedohody rozhoduje soud)
- Strany sjednávají související plnění a služby zajišťované pronajímatelem, jinak platí zákonný výčet tzv. „nezbytných služeb“.
- Není-li sjednáno jinak, hradí se nájemné měsíčně předem, do 5. dne
- Lze sjednat každoroční zvyšování nájemného; jinak pronajímatel může navrhnout zvýšení až do výše místně obvyklého nájemného, max. však 1x ročně a to o max. o 20% za poslední 3 roky, pokud nájemce nesouhlasí, může se pronajímatel obrátit na soud (obdobně platí o ohledně návrhů nájemce na snížení)
- Při provedení úprav ke zlepšení stavu domu či úsporám energií a vody možno dohodou zvýšit nájem o max. 10% z vynaložených nákladů ročně; pokud souhlasí 2/3 nájemníků, platí zvýšení i pro ostatní nájemce

Specifika nájmu bytu a ochrana nájemce/pronajímatele

(pokračování)

Úpravy, přestavby, změny bytu nájemcem

- se souhlasem pronajímatele (x zdravotní důvody nájemce – soud)
- Při skončení nájmu je nájemce odstraní, ledaže to pronajímatel nežádá
- **Nepřítomnost nájemce** v bytě - pokud delší než 2 měsíce, musí nájemce určit svého zástupce pro účely zajištění vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí (jinak je zástupcem pronajímatel)
- **Podnájem části bytu bez souhlasu možný**, jen pokud nájemce v bytě trvale bydlí; jinak vždy jen se souhlasem pronajímatele (fikce udělení)
- Smrt nájemce - **přechod** nájmu, na dobu dvou let (nejde-li o osoby pod 18 či nad 70 let)
- Není-li po smrti nájemce přechod nájmu, nájem se **dědí** s tím, že strany mohou nájem vypovědět

Specifika nájmu bytu a ochrana nájemce/pronajímatele

Skončení nájmu bytu

Doba určitá

- Nájemce může vypovědět při kvalifikované změně okolností oproti době uzavření smlouvy (po nájemci nelze rozumně požadovat, aby pokračoval)
- Pronajímatel může vypovědět
 - ▶ při hrubém porušení povinností vyplývajících z nájmu
 - ▶ odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin proti pronajímateli, jeho rodině, osobám v domě, majetku
 - ▶ pokud je vyklizení bytu potřebné ve veřejném zájmu či z jiného obdobně závažného důvodu
- Nájem na dobu **neurčitou** může pronajímatel také vypovědět, potřebuje-li jej pro sebe a blízké či příbuzné manžela
- Výpověď – vždy písemně a dojit druhé straně; výpověď pronajímatele musí obsahovat výpovědní důvody a poučení o právu nájemce vznést námitky a nechat přezkoumat oprávněnost výpovědi soudem (jinak neplatnost);
- Při zvlášť závažném porušení povinností nájemcem možno vypovědět bez výpovědní doby

Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy

Nájem

- ▶ od data jeho účinnosti se řídí NOZ
- ▶ vznik, jakož i práva a povinnosti vzniklé před účinností se řídí dosavadní úpravou
- ▶ strany si mohou ovšem dohodnout úpravu dle NOZ a odložit její aplikaci až ke dni nabytí účinnosti NOZ
- ▶ podle dosavadních předpisů se posuzují lhůty a doby
 - započaté před účinností NOZ
 - pro uplatnění práv a povinností řídicích se dosavadní úpravou

Pacht

- ▶ NOZ výslovně neupravuje
- ▶ obecné přechodné ustanovení o závazcích – nájemní vztahy odpovídající pachtům se budou řídit dosavadními předpisy až do svého zániku (dohodou stran lze smlouvy podřadit pod úpravu NOZ)

Vybraná přechodná ustanovení nové právní úpravy

(pokračování)

Právo na náhradu škody

- ▶ Právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, k němuž došlo před nabytím účinnosti NOZ, se posuzuje podle dosavadní úpravy
- ▶ Nerozhodl-li však soud do dne nabytí účinnosti NOZ, může na návrh poškozeného přiznat i náhradu nemajetkové újmy podle NOZ

DĚKUJEME ZA POZORNOST

Kontakt

Olga Humlová



advokátka

T: +420 236 082 203
E: ohumlova@salans.com

Michal Hink



advokát

T: +420 236 082 217
E: mhink@salans.com

Jan Šolc



advokát

T: +420 236 082 215
E: jsolc@salans.com

Salans Europe LLP
Platněřská 4
110 00 Praha 1

T: +420 236 082 111
F: +420 236 082 999
E: prague@salans.com

www.salans.com