

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

***NÁJEM A PACHT, VÝVOJ A
KOMPARACE***

Petra Pechová

Plzeň

2018

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Studijní program: Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

Diplomová práce

***NÁJEM A PACHT, VÝVOJ A
KOMPARACE***

Petra Pechová

Vedoucí práce: Mgr. Petr Ptáček

Plzeň

2018

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň

březen 2018

Petra Pechová, v. r.

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své diplomové práce, panu magistru Petru Ptáčkovi, za cenné rady, připomínky i čas, který mi věnoval a také za inspiraci a náměty, jež mi pomohly k vypracování této práce. Můj dík dále patří i моým rodičům a sestře, kteří mě vždy v mém studiu podporovali a stáli při mně u mých úspěchů i neúspěchů. Poděkování bych také chtěla vyjádřit své spolužačce a kamarádce Janě Petrové, za její nekonečnou všestrannou pomoc a podporu, kterou mi poskytovala během celého studia.

Obsah:

1	Úvod.....	1
2	Základní pojmy	3
2.1	Nájem	3
2.2	Pacht	3
2.3	Užívání a požívání věci	4
3	Historický vývoj institutů nájmu a pachtu	5
3.1	Nájem a pacht v římském právu	5
3.1.1	Locatio conductio	5
3.1.1.1	Locatio conductio rei (nájemní smlouva)	6
3.1.1.2	Locatio conductio operarum (pracovní smlouva)	7
3.1.2	Iura in re aliena.....	8
3.1.2.1	Superficies	9
3.1.2.2	Emphyteusis.....	9
3.2	Nájem a pacht ve středověku a raném novověku	10
3.2.1	Nájem	10
3.2.2	Pacht	11
3.2.2.1	Dědičný pacht	11
3.3	Nájem a pacht ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811 (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB).....	12
3.4	Recepční norma v období První republiky	14
3.5	Nájem a pacht v občanském zákoníku z roku 1950	14
3.6	Nájem a pacht v občanském zákoníku z roku 1964	17
3.6.1	Platná právní úprava do roku 1989.....	17
3.6.1.1	Osobní užívání bytů	18
3.6.1.2	Osobní užívání jiných obytných místností.....	20

3.6.1.3	Osobní užívání místností nesloužících k bydlení.....	20
3.6.1.4	Osobní užívání pozemků.....	20
3.6.2	Platná právní úprava od roku 1989 do roku 2012 (ObčZ)	22
4	Platná právní úprava nájmu a pachtu.....	32
4.1	Nájem	33
4.1.1	Základní charakteristika	33
4.1.1.1	Platná právní úprava	33
4.1.1.2	Komparace s předchozími právními úpravami	34
4.1.2	Předmět nájmu.....	35
4.1.2.1	Platná právní úprava	35
4.1.2.2	Komparace s předchozími právními úpravami	35
4.1.3	Zápis do veřejného seznamu	36
4.1.3.1	Platná právní úprava	36
4.1.3.2	Komparace s předchozími právními úpravami	37
4.1.4	Doba nájmu	37
4.1.4.1	Platná právní úprava	37
4.1.4.2	Komparace s předchozími právními úpravami	38
4.1.5	Obsah nájmu.....	39
4.1.5.1	Práva a povinnosti pronajímatele.....	39
4.1.5.1.1	Platná právní úprava	39
4.1.5.1.2	Komparace s předchozími právními úpravami	40
4.1.5.2	Práva a povinnosti nájemce	41
4.1.5.2.1	Platná právní úprava	41
4.1.5.2.2	Komparace s předchozími právními úpravami	42
4.1.6	Podnájem.....	43
4.1.6.1	Platná právní úprava	43
4.1.6.2	Komparace s předchozími právními úpravami	44
4.1.7	Nájemné.....	44

4.1.7.1	Platná právní úprava	44
4.1.7.2	Komparace s předchozími právními úpravami	46
4.1.8	Změna vlastnictví	48
4.1.8.1	Platná právní úprava	48
4.1.8.2	Komparace s předchozími právními úpravami	49
4.1.9	Skončení nájmu	49
4.1.9.1	Platná právní úprava	49
4.1.9.2	Komparace s předchozími právními úpravami	52
4.1.10	Zvláštní ustanovení o nájmu.....	53
4.1.10.1	Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu	53
4.1.10.2	Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.....	55
4.1.10.3	Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých.....	57
4.1.10.4	Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku.....	58
4.1.10.5	Ubytování.....	58
4.2	Pacht	49
4.2.1	Základní charakteristika	60
4.2.1.1	Platná právní úprava	60
4.2.1.2	Komparace s předchozími právními úpravami	61
4.2.2	Předmět pachtu	61
4.2.2.1	Platná právní úprava	61
4.2.2.2	Komparace s předchozími právními úpravami	61
4.2.3	Zápis do veřejného seznamu	62
4.2.3.1	Platná právní úprava	62
4.2.3.2	Komparace s předchozími právními úpravami	62
4.2.4	Doba pachtu.....	62
4.2.4.1	Platná právní úprava	62
4.2.4.2	Komparace s předchozími právními úpravami	63
4.2.5	Obsah pachtu	63

4.2.5.1	Práva a povinnosti propachtovatele	64
4.2.5.1.1	Platná právní úprava	64
4.2.5.1.2	Komparace s předchozími právními úpravami	64
4.2.5.2	Práva a povinnosti pachtýře	65
4.2.5.2.1	Platná právní úprava	65
4.2.5.2.2	Komparace s předchozími právními úpravami	65
4.2.6	Pachtovné	65
4.2.6.1	Platná právní úprava	65
4.2.6.2	Komparace s předchozími právními úpravami	66
4.2.7	Inventář	67
4.2.7.1	Platná právní úprava	67
4.2.7.2	Komparace s předchozími právními úpravami	68
4.2.8	Skončení pachtu	68
4.2.8.1	Platná právní úprava	68
4.2.8.2	Komparace s předchozími právními úpravami	69
4.2.9	Zemědělský pacht	69
4.2.10	Pacht závodu	70
5	Komparace institutů nájmu a pachtu	73
6	Závěr	74
7	Resume	75
8	Seznam použité literatury	77

Seznam použitých zkratk

OZO - Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský

ObčZ - Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, po novelizaci zákonem č. 509/1991 Sb.

NOZ – Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

1 Úvod

Jak již sám název diplomové práce vypovídá, bude se její zpracování týkat institutů nájmu a pachtu v jejich historickém vývoji a především v českém právním řádu. Nejprve bych chtěla tyto pojmy pouze stručně vymežit a charakterizovat. Dále se budu zaměřovat na vznik a historický vývoj obou institutů. Mým hlavním cílem poté bude poskytnout komplexní rozbor obou institutů včetně jejich porovnání a současně bych chtěla upozornit na novinky, které se v českém právní řádu objevily s přijetím zákona č. 89/ 2012 Sb., tedy s platným občanským zákoníkem (dále jen „NOZ“), a které souvisejí s těmito dvěma instituty.

V případě obou těchto institutů se jedná o závazkové právní vztahy soukromého práva, na jejichž základě dochází k přenechání užívacího, respektive užívacího a požívacího práva třetí osobě. Jelikož současná úprava neskrývá svou inspiraci v úpravách předchozích, domnívám se, že je podstatné zachytit jejich komparaci, a to především se zákonem č. 946/1811 Sb., neboli Všeobecným zákoníkem občanským, jehož inspirace je zcela zřejmá, a který byl v období První republiky zákonem č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, zvaného rovněž jako recepční norma, převzat do tehdy platného právního řádu jako obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“), a byl u nás v platnosti až do přijetí zákona č. 141 Sb. z roku 1950, který byl označován též jako střední kodex, a který měl lépe odrážet tehdejší podstatu občanského práva a občanskoprávních vztahů.¹

Komparace s OZO je podstatná nejen kvůli jeho zřejmé inspiraci pro stávající úpravu, ale rovněž z toho důvodu, že v něm obsažený institut pachtu po zrušení tohoto zákoníku u nás na dlouhou dobu vymizel.

Samozřejmě je též neopomenutelná komparace se zákonem č. 40/ 1964 Sb., který předcházel dnešní platné úpravě. Zároveň je ale nutno zmínit, že jeho původní znění institut nájmu ani pachtu neupravovalo a tyto instituty se do českého právního řádu vrátily až po novele tohoto kodexu, a to zákonem č. 509/1991 Sb.² Tímto zákonem se občanský zákoník měnil, doplňoval i upravoval a došlo jím k navrácení institutu nájmu do právní úpravy. (dále jen „ObčZ“).

¹SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964* : [Určeno pro posl. práv. fak.]. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 27.

²Zákon č. 509/1991. Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. [online]. [cit 2018-02-03] Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzheyv6njqhehta>

Domnívám se, že nejpodstatnější částí této práce by tedy měl být samotný výklad platné právní úpravy týkající se těchto institutů a komparace s předchozími předpisy platnými na našem území, proto, abychom se této části mohli hlouběji zabývat, je podstatné pozastavit se nejprve u samotného vzniku těchto institutů, které nalezneme již v římském právu.

Také bych se zde chtěla pozastavit nad termínem pacht, který se do NOZ vrátil po mnoha letech a který na rozdíl od nájmu nemusí být pro širokou veřejnost známý a jasný stejně jako nájem. Profesor Karel Eliáš dokonce zmiňuje, že úprava pachtu v nové úpravě vyvolala mediální i odbornou pozornost, diskuzi i nevoli s tímto zdánlivě archaickým pojmem i celkovou situací, že byl pacht vydělen do samostatné systematiky. Eliáš však k tomuto uvádí, že pacht je standartní součástí občanského práva většiny evropských zemí.³ Proto je dle mého názoru podstatné zmínit i hlavní rozdíly mezi nájmem a pachtem.

Rovněž bych chtěla předeslat, že ambicí této práce není dospět k přínosu nových právních poznatků, jelikož se nedomnívám, že zvolené téma by mělo ze své podstaty k takovým cílům vést.

³ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue 2/2013*.str 33. [online]. [cit 2018-02-09] Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gipxgxztgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

2 Základní pojmy

2.1 Nájem

Nájmem se rozumí závazkový právní vztah, který vzniká na základě smlouvy, ve které dochází k přenechání věci k užití jinému. V této smlouvě se pronajímatel zavazuje nájemci přenechat věc, která je předmětem nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje pronajímateli za toto užívání platit nájemné. Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy jsou:

- **Smluvní strany**- stranami se rozumí nájemce a pronajímatel
- **Předmět nájmu**- předmětem nájmu je věc, a to věc nemovitá, nezuživatelná věc movitá, část nemovité věci nebo věc budoucí
- **Úplatnost**- nájem je vždy poskytován za úplatu
- **Dočasnost**- nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou⁴

2.2 Pacht

Pachtem je závazkový právní vztah, který je blízký nájemnímu právnímu vztahu. Vzniká tedy také na základě smlouvy, ve které se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání, za což se pachtýř zavazuje propachtovateli platit pachtovné. Rozdílným znakem je zde však vedle přenechání věci k dočasnému užití i požívání věci. Podstatnými náležitostmi pachtovní smlouvy jsou:

- **Smluvní strany**- stranami jsou zde propachtovatel, který je většinou i vlastníkem věci, a pachtýř
- **Předmět pachtu**- předmětem pachtu může být věc nemovitá i movitá, musí se však jednat o věc, která může být požívána, jde tedy o věc která nese nějaké užitky či plody
- **Dočasnost**- pachtovní smlouvu je možné uzavřít na dobu určitou i na dobu neurčitou

⁴ JANKŮ, M. a kol., *Nové občanské právo v kostce. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 181

- **Úplatnost**- úplata zde může být ve formě pachtovného nebo poměrnou částí výnosu z věci.⁵

2.3 *Užívání a požívání věci*

Nájem tedy zakládá nájemci obligační dočasné užívací právo k věci, které mu umožňuje pronajatou věc užívat k vlastní potřebě tak, aby nedošlo k porušení podstaty užívané věci. Striktní omezení nájemcova práva na pouhé užívání věci, bylo brzy částečně zliberalizováno tak, že pokud má nájemce v nájmu věc plodonosnou, může si její plody přisvojovat v rozsahu své potřeby a potřeby své domácnosti. Nájemce je tedy omezen v právu na plody a užitky z pronajaté věci a toto omezení představuje pouze případek (*akcidens*) užívacího práva a dominantním znakem nájmu vždy zůstává užívání.⁶

Poživací právo u pachtu předpokládá určitou činnost pachtýře, kdy touto činností pachtýř získává výnos z propachtované věci a to v podobě plodů či užitků. Dalším znakem tohoto poživacího práva je, že pachtýř má právo si tento veškerý výnos z plodonosné věci přisvojit a stává se tedy jeho vlastníkem.⁷

⁵ JANKŮ, M. a kol., *Nové občanské právo v kostce. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 204-205.

⁶ ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue 2/2013*. str. 33. [online]. [cit. 2018-03-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gjpngxztgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

⁷ ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue 2/2013*. str. 33. [online]. [cit. 2018-03-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gjpngxztgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

3 Historický vývoj institutů nájmu a pachtu

3.1 *Nájem a pacht v římském právu*

Římské právo, jež je považováno za podklad celému modernímu právnímu systému, nám dává za vznik i institutům nájmu a pachtu. Přesto, že pojem nájmu ani pachtu není v právních dílech římských právníků nijak teoreticky zpracován ani definován, jsou pro nás důležité právní smlouvy, které ve svém obsahu naplňují právní vztah nájmu a pachtu.⁸

Smlouvy o nájmu a pronájmu se velmi podobaly kupní smlouvě a vznikaly na základě podobných pravidel. Kupní smlouva byla uzavřena, pokud se strany dohodly na kupní ceně a stejně tak byla uzavřena i smlouva nájemní, tedy pokud se strany dohodly na výši úplaty a rovněž byla nájemci i pronajímateli umožněna stejně jako u kupní smlouvy možnost žaloby z nájmu a pronájmu. Pokud se jednalo o výměnu jedné věci, která sloužila k užívání či požívání za jinou věc, nejednalo se o smlouvu o nájmu či pronájmu, ale o smlouvu svého druhu. Smlouva o nájmu a pronájmu a kupní smlouva mezi sebou měly velké množství podobností, tudíž vznikaly spory, o který typ smlouvy se mohlo jednat. Pronajímatel byl povinen splnit všechna smluvní ustanovení o pronájmu, a pokud byla některá ustanovení ze smlouvy vypuštěna, plnil tak na základě dobré víry a spravedlnosti a pokud pronajímatel zemřel za trvání smlouvy, nastupoval poté do všech smluvních práv jeho dědic.⁹

3.1.1 **Locatio conductio**

Locatio conductio, neboli nájem, byl druh konsensuální smlouvy, tedy smlouvy uzavřené na základě souhlasného projevu obou smluvních stran, přičemž jednou ze stran byl pronajímatel (*locator*) a druhou stranou byl nájemník (*conductor*). Obsahem nájemní smlouvy byl závazek pronajímatele. Tento závazek se dále lišil podle druhu smlouvy. Předmětem tedy mohl být závazek pronajímatele vůči nájemci odevzdat věc k dočasnému užívání (*locatio conductio rei*), výkon určité činnosti za úplatu (*locatio conductio operarum*), či zhotovení nebo oprava věci pro objednatel rovněž za úplatu (*locatio conductio operis*).¹⁰

⁸ KOČÍ, R. *Nástin vývoje právní úpravy nájmu* (2002). [online]. [cit 2018-02-09] Dostupné na: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

⁹ KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské InSTITUTE: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. *Fontes iuris romani*. Str. 275-279.

¹⁰ REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo*. 2. dopl. vyd. Bratislava: MANZ, 1997. str. 294

3.1.1.1 Locatio conductio rei (nájemní smlouva)

Nájem věci se uskutečňoval na základě smlouvy, ve které se pronajímatel zavazoval k odevzdání a přenechání věci k detenci, neboli faktickému ovládnutí věci nájemcem, a to za smluvenou úplatu. Postoupená věc mohla být určena buď k užívání, nebo k užívání a požívání, z tohoto hlediska můžeme rozlišit, zda se jednalo z hlediska dnešního dělení o nájem či pacht.¹¹

Doba, po kterou nájem trval, mohla být stanovena dohodou, dále se mohlo jednat o dobu obvyklou v místě sjednání, či o trvání nájmu do odvolání jednou ze smluvních stran.¹²

Předmětem nájmu musela být vždy věc přesně individuálně určená a mohlo se jednat o věc hmotnou či nehmotnou, movitou či nemovitou a z pravidla věc nespoteřebitelnou. Věc spotřebitelná, či věc sloužící ke spotřebování byla předmětem nájmu pouze výjimečně. Pokud byla předmětem nájmu městská nemovitost, označoval se nájemce jako *inquilinus*, byl-li předmětem zemědělský pozemek, byl nájemce označován jako *colonus*.¹³

Ze smlouvy vyplývala určité práva a povinnosti a to jak pro pronajímatele, tak i pro nájemce.

Mezi nejdůležitější povinnosti pronajímatele patřilo zejména převedení věci do detence nájemce, udržovat tuto věc v dobrém stavu a umožnit její užívání, či užívání a požívání po celou dobu trvání nájemní smlouvy a hradit veškeré dávky a daně, které se k věci vázaly. Pokud se pronajímatel rozhodl věc, jež byla předmětem nájmu prodat třetí osobě, byl povinen nahradit škodu, která tímto mohla vzniknout nájemci v případě, že nový kupec požadoval vydání věci podle zásady *emptio tollit locatum*, na jejímž základě koupě rušila nájem.¹⁴

Hlavním právem pronajímatele bylo obdržení nájemného od nájemce. Tato sjednaná úplata byla vyplácena především peněžní formou, ale pokud se jednalo o věc nesoucí plody, bylo přípustné, aby bylo nájemné hrazeno částí z výnosu plodů, tedy formou naturální.

Nájemcovou povinností bylo především platit nájem v předem stanovené výši. Tento nájem byl nájemce povinen hradit buďto ve smluvně sjednaných termínech, či

¹¹ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo. I.*, vyd. Praha: C.H. Beck, 1995. str. 253-254

¹² SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce.* 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str. 187

¹³ REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo.* 2. dopl. vyd. Bratislava: MANZ, 1997. str. 294

¹⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce.* 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str. 187-188

po skončení nájemní doby. Dalšími povinnostmi poté bylo po celou dobu nájmu věc opatrovat a to i vůči krádeži a po skončení nájmu věc vrátit pronajímateli i s veškerými přírůstky.¹⁵

Nájemce disponoval právy, mezi která patřilo právo na předání předmětu nájmu, udržování tohoto předmětu v dobrém stavu a na náhradu nákladů vynaložených při opravě věci a to vše po smluvně stanovenou dobu.¹⁶

Ochrana všech těchto zmíněných práv byla zajištěna prostřednictvím tří typů žalob:

- *actio locati* byla žaloba uplatňovaná pronajímatelem vůči nájemci, kterou se pronajímatel domáhal vrácení věci či uhrazení nájemného.
- žaloba *actio conducti*, kterou mohl uplatnit nájemce vůči pronajímateli, a to v případě, kdy se domáhal vydání předmětu nájmu,
- žalobou *interdictum de vi armata* se bránil nájemce, pokud byl z pronajatého pozemku násilně vyhnán.¹⁷

Tento typ nájemní smlouvy měl 2 modality a to *Locatio conductio irregularis*, ve které bylo dohodnuto, že po skončení nájmu nájemce věc vrátí pronajímateli, nebo za ni zaplatí dohodnutou cenu. A *Relocatio tacita*, při které docházelo ke znovuoobnovení nájmu v případě, že strany ve smlouvě pokračovaly nadále i po konečné době určené smlouvou, a tím se mělo za to, že spolu uzavřely smlouvu novou.¹⁸

3.1.1.2 *Locatio conductio operarum* (pracovní smlouva)

Pracovní smlouva na základě římského práva se nemohla týkat prací vyššího druhu, tedy například prací učitelů, advokátů, lékařů a podobně. Obsahem pracovní smlouvy mohly být pouze práce hrubé a většinou práce manuální, z čehož můžeme usuzovat, že se tento typ vyvinul ze smluv o pronájmu otroků. Otok zde byl pouze objektem práv svobodných osob, a jako takového ho jeho pán mohl mimo jiné také pronajímat, otrokářské právo v Římě však nijak blíže neupravovalo způsob užívání

¹⁵ REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo*. 2. dopl. vyd. Bratislava: MANZ, 1997. str. 294-295

¹⁶ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.188.

¹⁷SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.188.

¹⁸KOČÍ, R. *Nástin vývoje právní úpravy nájmu* (2002). [online]. [cit 2018-02-09]. Dostupné na: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

najaté pracovní síly, ani neposkytovalo pracovníkovi žádné záruky.¹⁹ Z těchto historických důvodů můžeme tomuto typu smlouvy přisuzovat určitou souvislost s institutem nájmu. Předmětem této smlouvy bylo tedy provádění určité činnosti pracovníkem (*locatorem*), který pronajímal sám sebe a také svojí pracovní sílu za mzdu, kterou poskytoval zaměstnavatel (*conductor*). Ke skončení pracovní smlouvy docházelo většinou uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva sjednána, dalšími důvody poté mohla být smrt pracovníka, či výpověď jednoho ze smluvních účastníků na základě spravedlivého důvodu (*ex iusta causa*).²⁰

I v tomto typu smlouvy byly stanoveny základní práva a povinnosti pro obě smluvní strany. Pracovník byl podřízen zaměstnavateli a musel dodržovat jeho instrukce, jeho dalšími povinnostmi bylo vykonávat práci osobně a po dobu, jež byla smluvně stanovena, a za to mu náleželo právo na vyplacení sjednané mzdy. Zaměstnavatel měl tedy povinnost tuto sjednanou mzdu pracovníkovi vyplatit a vytvořit vhodné podmínky pro naplnění smlouvy a jak ze zde uvedeného vyplývá, jeho právem bylo právo na výkon smlouvené činnosti osobně pracovníkem.²¹

Na základě dvou typů žalob mohlo být vymáháno neplnění práv plynoucích z tohoto smluvního závazku a zároveň jimi byla naplňována ochrana těchto práv:

- *actio locati* byla žaloba, kterou se pracovník domáhal zaplacení mzdy vůči zaměstnavateli, pokud zaměstnavatel neplnil platební povinnost
- *actio conducti* byla žaloba, kterou se naopak zaměstnavatel domáhal náhrady za práci vůči pracovníkovi, který svou smlouvenou práci nevykonal, nebo ji nevykonal řádně.²²

3.1.2 Iura in re aliena

Určitou souvislost s instituty nájmu a pachtu nalezneme i ve věcných právech k věci cizí (*Iura in re aliena*) a to konkrétně v druzích těchto práv s názvem *Superficies* a *Emphyteusis*.

¹⁹KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995. str. 60-61 a str. 254- 255.

²⁰REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo*. 2. dopl. vyd. Bratislava: MANZ, 1997. str. 296-297

²¹SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.188-189.

²²SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.189

3.1.2.1 Superficies

Superficies bylo věcné právo, na jehož základě si osoba mohla postavit a vlastnit budovu na pozemku, kterého nebyla vlastníkem. V archaickém období se vycházelo z principu *omne quod inaedificatur solo cedit*, tedy že vše, co je postaveno na pozemku, je součástí pozemku a vlastník pozemku je vlastníkem i všech budov na tomto pozemku postavených. Až v klasickém období se na základě nájemní smlouvy připouští právo postavit stavbu na cizím pozemku. Jednalo se o vztah, který se týkal pouze smluvních stran a jejich dědiců, později byla poskytována ochrana i vůči třetím osobám. Za doby justiniánského práva získal tento institut podobu absolutního práva svého druhu (*sui generis*), toto právo se stalo dědičným a zcizitelným a jednalo se o úplatný vztah. Byla zde umožněna i ochrana tohoto práva a to prostřednictvím tří typů žalob:

- *Interdictum de loco publico fruendo*, která sloužila jako ochrana vůči jakémukoliv rušení stavitele.
- *Interdictum de superficibus*, která zaručovala oprávněnému stejnou ochranu, jako by byl držitelem.
- *Actio superficiaria*, v justiniánském právu nazývaná jako *actio in rem*, působila vůči třetím osobám.²³

3.1.2.2 Emphyteusis

Emphyteusis bylo rovněž věcným právem svého druhu, které umožňovalo emphyteutovi užívat pozemek stejným způsobem, jako by byl jeho vlastníkem a mohl na jeho základě brát z tohoto pozemku užitky. Původně se jednalo o pronájem státní půdy a později kolonií soukromníkům. Za doby císařství se objevuje *ius emphyteuticarium*, ve kterém byly předmětem pronájmu pozemky, které patřili císaři, a které byly pronajímány za měnitelný poplatek. *Emphyteusis* byla zavedena císařem Zenonem II. (5. stol.n.l.), a zde již bylo umožněno, aby poskytovatelem neboli pronajímatelem byli i soukromníci. Jednalo se o dědičné zcizitelné právo absolutní, v nevlastním smyslu, kdy se emphyteuta po oddělení plodů od pozemku stal jejich vlastníkem, a bylo poskytováno za roční neměnitelný poplatek. Pokud se emphyteuta rozhodl zcizit, neboli postoupit toto právo, měl na něj vlastník předkupní právo a

²³SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.134-135.

pokud ho neuplatnil, náležel mu nárok na 2% z kupní ceny za povolení postoupení práva. Jestliže na pronajatém pozemku vznikly škody, které vedly k trvalému zhoršení pozemku, byly tyto škody k tíži vlastníkov, jestliže však byly škody pouze dočasné, byly k tíži emphyteuty. Emphyteusi bylo možno zrušit a to pokud:

- 3 roky nebyly zaplacený poplatky nebo daně vázící se na pozemek
- Emphyteuta pozemek zhoršoval
- Emphyteuta neoznámil vlastníkov, že má v úmyslu toto právo zcizit, nebo nezaplatil poplatek, na který měl vlastníkov právo za povolení zcizení.

Vlastníkovi zůstal pouze vlastnický titul k pozemku, od čehož můžeme odvozovat rozdělení středověkých pozemků na *dominium directum* a *dominium utile*.²⁴

3.2 *Nájem a pacht ve středověku a raném novověku*

3.2.1 *Nájem*

O vzniku závazkového práva na našem území toho není moc známo a první zvyklostí, spojenou se závazkovým právem bylo zcizování svobodných nemovitostí, pomalu se poté rozvíjela zvyklost zveřejňování těchto zcizování, nejprve prohlášením na dvorském sjezdu a až později písemnou evidencí. Nejvíce se rozvíjela úprava smlouvy trhové (kupní), darovací, o půjčce, o úschově a pro nás nejdůležitější smlouvy o nájmu. Systém závazkových práv byl nejvíce propracován v právu městském, který se z části opíral o úpravu římskoprávní. Nájem byl v městském právu upraven v Koldínových Právech městských jako kontrakt konsensuální, tedy jako kontrakt, který mohl vzniknout souhlasným projevem vůle obou stran.²⁵

„Důležitým institutem závazkového práva byl nájem (locatio et conductio), jehož obsahem však vedle závazku pronajímatele (locator) poskytnout nájemci (conductor) užívání věci za úplatu, mohl být i závazek vykonat nějaké práce, kdy si nájemce pronajímal pronajímatele na vykonání určených činností. Od toho se posléze odvíjel rozvoj pracovních smluv. Podle práv městských byly obě strany odpovědný za ,nedbanlivost, nepilnost, neumělost, omyl', ale také za přílišnou ,přísnost a

²⁴SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016. str.135-137.

²⁵VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str 164-165.

ukrutenství“.²⁶ Nájemcovou povinností bylo chovat se řádným způsobem, a pokud i po skončení nájmu obýval pronajatý prostor, byl tímto nájem prodloužen. Pronajímatel mohl od nájemní smlouvy odstoupit, pokud chtěl nemovitost, která byla předmětem smlouvy opravovat nebo přestavovat, nebo na základě právně uznaných důvodů, pokud se nemohl shodnout s nájemcem.²⁷

3.2.2 Pacht

V období středověku byla půda vlastnictvím feudálů a tato půda byla rozdělována na dominikál, což byla půda, kterou obhospodařovali přímo vlastníci půdy s pomocí poddaných, a na rustikál, což byly pozemky rozdělené vlastníkem na jednotlivé lány, mezi své poddané. U dominikálu měl vlastník k tomuto pozemku právo přímé (*dominium directum*) a právo užitkové (*dominium utile*), a u rustikálu měl pouze právo přímé a právo užitkové náleželo poddaným, přičemž mezi poddaným a pánem existovalo pouto osobní závislosti, tedy poddaný pracoval na půdě a těžil z ní a přitom odevzdávat vlastníkovi část výtěžku. V předhusitské době existovaly dvě formy nesvobodné selské držby půdy. První, nazývána také jako selská držba nezakoupená, znamenala, že vlastník půdy měl právo kdykoliv sedláka vyhnat a sedlák po dobu držby musel pánovy odevzdávat dávky a byl mu zavázán robotní službou. Druhá forma se vyznačovala tím, že sedlák měl k půdě dědičné právo a vlastník pozemku musel čekat, až mu pozemek připadne jako odúmrtí, odejmout půdu mohl pouze z určitých důvodů, jednalo se tedy o druh dědičného pachtu.²⁸

3.2.2.1 Dědičný pacht

Pro právo dědičného pachtu se v tomto období používalo více označení, každé z těchto označení však vystihovalo určitou stránku tohoto vztahu. Na našem území byl tento vztah poprvé realizován s německými kolonisty, proto byl nazýván **německým právem**. Jiným označením poté byl **emfyteusis**, což je slovo řeckého původu z posledních století otrokářského řádu, které naznačovalo, že tento právní vztah byl podobný římskému kolonátu. **Purkrecht** bylo označení tohoto vztahu z německého „Burgrecht“, jímž byl dědičný pacht na venkově připodobňován ke vztahu k půdě, který měli obyvatelé středověkých měst. Dalším termínem byl **zákup** neboli zákupní

²⁶ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 167.

²⁷ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 167..

²⁸KADLECOVÁ, Marta; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata; VLČEK, Eduard. *Dějiny českého soukromého práva*. Plzeň: Aleš Čeněk. 2007. str 66-68.

právo, což bylo odvozeno ze situace, kdy si rolník „kupoval“ od pána právo dědičného pachtu. Pojem **podací právo** vystihoval, že roční platy sedláků, kteří seděli na dědičném pachtu, se označovaly jako „podatky“ a platily se ve dvou termínech, tedy na jaře, kdy tento den připadal na sv. Jiří a na podzim na sv. Havla.²⁹

3.3 *Nájem a pacht ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811* **(Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB)**

Všeobecný zákoník občanský byl vyhlášen císařským patentem 1. června 1811 pro všechny země rakouského císařství, vyjma Uher. Účinnost tohoto zákona počínala 1. lednem 1812. V zemích uherských platil tento zákoník na základě absolutistických patentů v letech 1852-1861.³⁰

Nájem a pacht byly ve Všeobecném zákoníku občanském upraveny v díle druhém, v hlavě dvacáté páté, která byla nazvána: **O smlouvách nájemních (pachtovních), o dědičný pacht a dědičný úrok**, v §1090- §1121. Již v prvním ustanovení této hlavy, tedy v § 1090 byla definována nájemní (pachtovní) smlouva jako „*Smlouva, kterou někdo obdrží užívání nespotřebitelné věci na určitý čas a za určitou cenu, nazývá se nájemní (pachtovní) smlouvou vůbec.*“ Oddíl **Nájemní a pachtovní smlouva**, který začínal následujícím paragrafem, byl dále členěn na jednotlivé pododdíly pod rubrikami: **Náležitosti, Účinek a Vzájemná práva**, přičemž pododdíl Vzájemná práva byl dále rozčleněn na číslované podrubriky. § 1091 ustanovoval, že šlo-li věc, která byla předmětem smlouvy, užívat bez píce či přičinění, jednalo se o smlouvu nájemní, v ostatních případech se jednalo o pachtovní smlouvu. Pododdíl Náležitosti stanovoval, že předmětem smlouvy mohly být věci movité, nemovité a také vlastnickova práva, dále určoval výši ceny nájemného a pachtovního, přičemž odkazoval na smlouvu trhovou. Pod pododdíl Účinek můžeme subsumovat dnešní pojem účinnost smlouvy, přičemž účinnost počínala dohodou stran o podstatných náležitostech. Třetí pododdíl Vzájemná práva byl rozdělen do pěti podrubrik:

1. podrubrika Vzhledem k přenechání, udržování, užívání určovala, že pronajímatel (propachtovatel) měl povinnost věc, která byla předmětem nájmu na

²⁹KADLECOVÁ, Marta; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata; VLČEK, Eduard. *Dějiny českého soukromého práva*. Plzeň: Aleš Čeněk. 2007. str. 68.

³⁰SCHELLE, Karel; TAUCHEN Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str.16

vlastní náklady a v upotřebitelném stavu odevzdat a v takovém stavu tuto věc po dobu trvání smlouvy udržovat a zároveň nerušit nájemce (pachtýře) v jejím užívání. Pokud se věc stala po dobu trvání nájmu (pachtu) vadnou, či neupotřebitelnou, neměl po tuto dobu nájemce (pachtýř) povinnost platit nájemné (pachtovné) a byl zde také umožněn podnájem či podpacht předmětu smlouvy, pokud tím vlastník nebyl nijak poškozen, nebo nebylo-li to ve smlouvě zakázáno.

2. podrubrika Vzhledem k břemenům stanovila, že v případě nájmu nese břemena a dávky pronajímatel a v případě vlastního pachtu byla veškerá břemena na straně pachtýře.

Ve **3. podrubrice Vzhledem k nájemnému** bylo stanoveno, že pokud byla smlouva uzavřena na více než jeden rok, platilo se nájemné (pachtovné) pololetně, pokud nebyla platba smlouvou ujednána jinak a pokud byla nájemní (pachtovní) doba kratší, bylo nájemné (pachtovné) splatné po skončení této doby. Majitel měl zástavní právo pro zajištění nájemného, a to na zařízení a svršky nájemce a členů jeho rodiny. Byla umožněna i platba v plodech, pokud však bylo dohodnuto, že bude odevzdáván poměrný díl užitků, nejednalo se o smlouvu pachtovní, ale o smlouvu společenskou. Byly zde upraveny i případy a podmínky prominutí nájemného, které umožňovaly v určitých situacích a ze stanovených důvodů neplacení, či slevu na nájemném (pachtovném).

4. podrubrika Vzhledem k vrácení určovala, že po skončení nájemní (pachtovní) smlouvy byl nájemce (pachtýř) povinen věc vrátit podle soupisu, jestliže byl zřízen, nebo ve stavu, v jakém věc převzal.

Poslední **5. podrubrika Vzhledem k rozvázání nájemní (pachtovní) smlouvy** stanovila taxativní výčet důvodů zániku smlouvy, a to: zkázou věci, uplynutím času, na který byla nájemní (pachtovní) smlouva sjednána, nebyla-li tato smlouva obnovena a to výslovně ani konkludentně, výpovědí z nájmu (pachtu) a zcizením věci.³¹

V ustanovení § 1122 pod rubrikou **Dědičný pacht** se dozvídáme, že tento institut mohl vzniknout na základě smlouvy o dědičný pacht. Touto smlouvou se

³¹Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský. [online]. [cit. 2018-02-12]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

přenechávalo užitkové vlastnictví statku dědičně pod podmínkou, že za užitky se platila roční dávka roční dávka.³²

3.4 *Recepční norma v období První republiky*

28. října 1918 byl přijat Národním výborem zákon. č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, který byl nazýván také jako recepční zákon, nebo recepční norma a byl prvním zákonem, který byl v Československu přijat. Tímto zákonem byly převzaty veškeré právní předpisy z rakousko-uherské monarchie, tedy i Všeobecný zákoník občanský z roku 1811. Zákon č.11/1918 Sb. ve svém druhém článku výslovně stanovuje že: „*Veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.*“ Přijetím recepční normy došlo na naše území ke stavu právního dualizmu, což znamenalo, že na území Slovenska a Podkarpatské Rusi platilo uherské právo, zatímco v Čechách, na Moravě a ve Slezsku platilo právo rakouské. Nedlouho po přijetí tohoto zákona se začaly projevovat snahy po sjednocení právního řádu Československa, na němž začalo pracovat Ministerstvo spravedlnosti spolu s nově zřízeným Ministerstvem unifikací. Ministerstvo spravedlnosti dále zřídilo speciální komisi, jejímž úkolem bylo projednat základy sjednocení soukromého práva. Na základě těchto jednání bylo dohodnuto, že má dojít pouze k revizi a nutným změnám ve Všeobecném zákoníku občanském (č.946/1811 Sb.), namísto vytvoření nového občanského zákoníku. V právní praxi byl dále tento zákoník označován jako Obecný zákoník občanský se zkratkou OZO. Od té doby docházelo k nejrůznějším diskusím, návrhům osnov a pracím na revizi občanského práva, veškeré snahy však byly velmi kritizovány a nedocházelo k žádným výsledkům. Po dobu mnichovského diktátu a v následném období druhé republiky pak došlo k ukončení všech snah o revizi občanského práva.³³

3.5 *Nájem a pacht v občanském zákoníku z roku 1950*

Na konci 2. světové války v roce 1945 bylo Československo osvobozeno od německých okupantů a byl obnoven právní stav z období první republiky, tedy zde platil OZO. Ovšem znárodňovací dekrety z roku 1945, které byly jako jedna ze skupin

³²Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský. [online]. [cit. 2018-02-13]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

³³ KADLECOVÁ, Marta; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata; VLČEK, Eduard. Dějiny českého soukromého práva. Plzeň: Aleš Čeněk 2007. str. 105-108.

Benešových dekretů vydané v exilu prezidentem Československé republiky Edvardem Benešem, výrazně změnilo podstatu dosavadního občanského práva a občanskoprávních vztahů. Roku 1946 se Klement Gottwald, po vítězství komunistické strany v parlamentních volbách, stal předsedou vlády. Tato vláda vytvořila tzv. Budovatelský program, jehož cílem bylo kromě jiného také přijetí nové ústavy, čehož bylo docíleno po únorovém převratu v roce 1948, který je nazýván také jako Únorový puč, kdy došlo k uchopení moci jednou politickou stranou a byla vyhlášena Ústava 9. května.³⁴ Na zasedání Ústředního výboru Komunistické strany Československa v červnu roku 1948 vyhlásil Klement Gottwald nutnost zavést nový právní řád, který „by pomohl upevnit a rozvíjet výsledky politického vítězství. Právil, že „je třeba zlikvidovat nemožný stav, kdy u nás platí zákony z doby Marie Terezie“. Tyto myšlenky se znovu objevily na IX. Sjezdu KSČ v roce 1949, kde bylo konstituování nového právního řádu, vycházejícího „z dosažených revolučních výsledků“, stanoveno jako jeden z hlavních úkolů právníků.“³⁵ Občanský zákoník, který byl jinak také nazýván jako střední kodex, byl přijat jako zákon č. 141/1950 Sb. 25. října 1950 a účinnosti nabyl 1. ledna 1952. Obsahoval 570 paragrafů a dělil se na 6 částí: úvodní ustanovení, obecná ustanovení, práva věcná, práva závazková, právo dědické a ustanovení přechodná a závěrečná.³⁶

Pro posouzení institutů nájmu a pachtu v rámci tohoto zákona je pro nás stěžejní část zabývající se závazkovými právy a to konkrétně v hlavě dvacáté pod rubrikou **Smlouva nájemní** (§387-§409), tato hlava je členěna na 4 části s podrubrikami: **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce** (§387-§391), **Podnájem** (§392), **Nájemné** (§393-§397) a **Skončení nájmu** (§398-409). Na rozdíl od OZO, nerozlišuje tento zákon mezi smlouvou nájemní a pachtovní a v celém zákoně se institut pachtu nezmiňuje, lze tedy říci, že pacht byl tímto zákonem zrušen. Ustanovení § 387 nám říká že: „Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užítky“. Z tohoto ustanovení je tedy zřejmé, že bylo možno pronajatou věc užívat i požívat, lze tedy říci, že ve smlouvě nájemní byl promítnut i dnes platný institut pachtu.³⁷

³⁴SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964* : [Určeno pro posl. práv. fak.]. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 26.

³⁵SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964* : [Určeno pro posl. práv. fak.]. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 27.

³⁶SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964* : [Určeno pro posl. práv. fak.]. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 26-28.

³⁷Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-13]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzguyf6mjugewte>

Do práv a povinností pronajímatele a nájemce patřilo především odevzdání věci ve stavu způsobilém k užívání na základě smlouvy, či ve stavu k obvyklému užívání. V tomto stavu ji byl pronajímatel povinen na své náklady udržovat, drobné opravy a náklady spojené s užíváním nesl nájemce. Pokud smlouva nestanovovala způsob užívání věci, bylo povinností nájemce užívat věc přiměřeně povaze a určení věci. Další nájemcovou povinností bylo ohlášení pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které nespádaly pod drobné opravy, které nesl sám nájemce, pokud tak neučinil, odpovídal za škodu sám. Ustanovení §392 o podnájmu umožňovalo nájemci dát věc, která byla předmětem nájmu, do podnájmu třetí osobě, ovšem pouze nebylo-li nájemní smlouvou stanoveno jinak, pokud tak nájemce učinil v rozporu s nájemní smlouvou, měl pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.³⁸

Platba nájemného byla odlišná u zemědělských a lesních pozemků, kdy byla prováděna zpětně za pololetí, u ostatních nájmu byla platba prováděna předem v měsíčních splátkách, pokud nebylo ujednáno jinak. Pronajímatel nemovitosti měl k zajištění nájemného zástavní právo k věcem movitým, které náleželi nájemci, či osobám s ním žijících ve společné domácnosti, jako členové rodiny. Pokud věc, která byla předmětem nájmu, trpěla vadou, kterou nezavinil nájemce a pro kterou ji nebylo možné užívat smluvně dohodnutým, nebo obvyklým způsobem, připouštěl tento zákoník možnost prominutí či slevy na nájemném, ovšem pouze pokud nájemce bez zbytečného odkladu nahlásil vadu věci či událost, která znemožnila či omezila možnost užívání věci.³⁹

Podrubrika **Skončení nájmu** nám rozdělovala nájemní smlouvu na dobu určitou, kdy byl nájem skončen po uplynutí doby, na kterou byl ujednáno a na nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou, přičemž ke skončení takové smlouvy bylo třeba výpovědi z nájmu. Oběma smluvním stranám byla dána možnost odstoupení od nájemní smlouvy a to nájemci, pokud byla věc odevzdána ve stavu nezpůsobilém k užívání, dále pokud se věc stala neupotřebitelnou, nebo pokud byla odňata část věci, bez které nebylo možné naplnit účel smlouvy. V případě smlouvy o nájmu bytu, byl nájemce oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, pokud bylo užívání místností určených k bydlení zdraví škodlivé a v tomto případě nebylo možné vzdát se předem práva na odstoupení od smlouvy. Pronajímatel byl oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce i přes výstrahy užíval věci tak, že byla pronajímateli

³⁸ Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-13]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzguyf6mjjugewte>

³⁹ Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-13]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzguyf6mjjugewte>

tímto způsobem užívání působena značná škoda, nebo pokud nájemce i přes upomínky nezaplatil nájemné do splatnosti dalšího nájemného. Po skončení nájmu bylo nájemcovou povinností předmětnou najatou věc pronajímateli vrátit a to ve stavu, ve kterém mu byla odevzdána s ohledem k obvyklému opotřebení v rámci užívání. Pokud nájemce najatou věc poškodil, či neúměrně opotřebil, měl pronajímatel právo domáhat se náhrady škody, to ovšem neplatilo, pokud taková škoda vznikla náhodou. Jestliže došlo ke změně vlastnictví k nemovitosti, jež byla předmětem nájmu, byl nájemce oprávněn rozvázat nájemní smlouvu výpovědí, a to i v případě, že byla tato smlouva sjednána na dobu určitou. Výpověď musela být podána v nejbližším výpovědním období. V případě změny vlastníka k věci movité, měl právo smlouvu stejným způsobem vypovědět i nabyvatel. Tento zákoník pamatoval i na situaci, kdy předmět nájemní smlouvy mohl zaniknout a uvádí, že v takovém případě dochází k zániku nájemní smlouvy.⁴⁰

3.6 *Nájem a pacht v občanském zákoníku z roku 1964*

3.6.1 Platná právní úprava do roku 1989

Na konci padesátých let bylo upozorňováno, že platný občanský zákoník z roku 1950 „*plně neodráží poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje socialismu vytvořily.*“⁴¹ V návaznosti na přijetí ústavy v roce 1960 se uvažovalo o úpravách a změnách společenských vztahů a v této souvislosti docházelo i k úvahám o vydání nového občanského zákoníku. Tyto úvahy byly potvrzeny usnesením Ústředního výboru Komunistické strany Československa o vypracování nového občanského zákoníku ze dne 8. prosince 1960. Na základě tohoto usnesení mělo být občanské právo omezeno, zúženo, a tedy zaměřeno pouze na společenskou oblast uspokojování osobních potřeb a vzhledem k tomuto zaměření mohlo být chápáno též jako právo spotřebitelské. Předmětem úpravy byly pouze osobní a společenské majetkové vztahy a subjekty takových vztahů mohly být organizace a občané, či občané navzájem mezi sebou. V letech 1963 a 1964 byly vydány 3 právní kodexy, kterými byly: Občanský zákoník (z. č. 40/1964 Sb.), Hospodářský zákoník (z. č.

⁴⁰Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzguyf6mjjugewte>

⁴¹SHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964 : [Určeno pro posl. práv. fak.]*. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 32.

109/1964 Sb.)⁴² a Zákoník mezinárodního obchodu (z. č. 101/1963 Sb.)⁴³, které nahrazovaly občanský zákoník z roku 1950, a které upravovaly hospodářskou oblast, pracovněprávní oblast a oblast rodinného práva.⁴⁴ „Vedle občanského zákoníku a výše uvedených dvou kodexů byly přijaty další důležité právní normy upravující některé specifické otázky občanského práva: Zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb.; Zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966 Sb.; Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou rozhodnutím orgánu státu anebo nesprávným úředním postupem č. 58/1969 Sb., jímž byl zrušen a nahrazen §426 OZ; Zákon autorský č. 35/1965 Sb.; Zákon o objevech, zlepšovacích návrzích a průmyslových zorech č. 84/1972 Sb.; Zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím č. 95/1963 Sb.“⁴⁵

Původní verze občanského zákoníku z roku 1964 byla uvedena preambulí a dále rozdělena na **Zásady občanskoprávních vztahů**, které byly ustanoveny pod články I-VIII a na 8 částí, které obsahovaly 524 paragrafů.⁴⁶ V tomto zákoně nenalezneme institut nájmu ani pachtu, podobnost s nimi můžeme shledávat v právech osobního užívání, která nalezneme ve třetí části s názvem **Osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků**. Tato část je dále rozdělena do čtyř hlav: Osobní užívání bytů, Osobní užívání jiných obytných místností, Osobní užívání místností nesloužících k bydlení a Osobní užívání pozemků (§152- §221).⁴⁷

3.6.1.1 Osobní užívání bytů

K osobnímu užívání bytů docházelo na základě dvoustranné dohody o odevzdání a převzetí bytu mezi státními, socialistickými a jinými státními organizacemi a budoucím uživatelem. Na základě této dohody docházelo k přenechání bytu do osobního užívání na dobu neurčitou za úhradu, pokud nestanovil zvláštní předpis jinak. Uživatel měl na základě této dohody kromě práva užívat byt, dále právo užívat společné prostory, zařízení a služby spojené s užíváním bytu a právo podílet se

⁴²Zákon č. 109/1964 Sb. Hospodářský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6mjqhewtcna>

⁴³ Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku. [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgyzv6mjqgewta>

⁴⁴ SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964 : [Určeno pro posl. práv. fak.]*. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 32.

⁴⁵ SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964 : [Určeno pro posl. práv. fak.]*. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 33.

⁴⁶ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str.25

⁴⁷ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str.489-536

na správě domu. Jeho povinnostmi bylo využívat tato práva řádně a dbát, aby při jejich výkonu nenarušoval práva ostatním uživatelům v nerušeném užívání. Organizace, jako druhá strana dohody, měla povinnost zajistit nerušený výkon těchto práv a také odevzdat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej udržovat či zlepšovat. Uživatel sám platil náklady na drobné úpravy a obvyklé udržování, a v případě, že bez zbytečného odkladu neohlásil organizaci potřebu oprav, které nesla organizace, a neumožnil provedení těchto oprav, sám odpovídal za škodu, která tímto vznikla. Naopak pokud organizace neodstranila závady, které bránily řádnému užívání, měl uživatel právo po předchozím upozornění organizaci na tyto závady je sám opravit a požadovat od nečinné organizace náhradu účelně vynaložených nákladů. Pokud závadu způsobil uživatel, měl povinnost ji odstranit na vlastní náklady a pokud tak neučinil, mohla tak učinit po předchozím upozornění organizace a následně požadovat náhradu nákladů po uživateli. Uživatel nebyl oprávněn bez souhlasu organizace provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny, organizace mohla tyto změny provádět pouze na základě dohody s uživatelem, pokud tyto úpravy měly být prováděny na příkaz národního výboru, uživatel byl povinen tyto opravy umožnit. Další povinností uživatele bylo platit úhradu za užívání a za poskytování služeb a to měsíčně pozadu.⁴⁸ Výši úhrady stanovovala vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.⁴⁹ K jednomu bytu mohlo mít užívací právo i více uživatelů, přičemž tito společní uživatelé nesli stejná práva a povinnosti. Mohlo vzniknout i právo společného užívání bytu manželi, a to pokud alespoň jeden z manželů nabyt za trvání manželství práva užívat byt. Jestliže došlo ke smrti uživatele a nešlo o byt ve společném užívání, stávali se uživateli děti, vnuci, rodiče, zeť a snacha, kteří s ním žili ve společné domácnosti a neměli vlastní byt, dále ti, kdo pečovali o společnou domácnost, nebo na uživatele byli odkázáni výživou a žili s ním alespoň jeden rok před smrtí. Právo osobního užívání bytu mohlo zaniknout na základě písemné dohody mezi uživatelem a organizací, písemným oznámením uživatele, že nechce dále byt užívat, také rozhodnutím soudu na návrh organizace, nebo zrušením užívacího práva bytu národním výborem. Uživatel byl povinen se z bytu vystěhovat až poté, co mu byl přidělen přiměřený náhradní byt, nebo náhradní ubytování. To ale neplatilo v případě,

⁴⁸ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str.504.

⁴⁹ Vyhláška ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nrqfuya>

že byl uživatel povinen se vystěhovat z bytu na základě toho, že měl byty dva, nebo že byt neužívá. Uživatelé měli možnost výměny bytů a to na základě písemné dohody o výměně bytů, kterou schválil místní národní výbor, nebo jiný orgán na základě předpisů o hospodaření s byty.⁵⁰ Tuto problematiku podrobněji upravuje zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.⁵¹

3.6.1.2 Osobní užívání jiných obytných místností

Výbor nebo orgán příslušný podle předpisů o hospodaření s byty mohl s občanem uzavřít dohodu o odevzdání a převzetí místnosti k užívání, přičemž k jedné místnosti mohly být uzavřeny dohody s více občany a v tomto případě byl každý občan samostatným uživatelem. Uživatelé měli právo podílet se na správě společných prostor a v případě povinnosti se z místnosti vystěhovat, měli právo na náhradní ubytování. Na užívání obytných místností se používala přiměřeně ustanovení o užívání bytů s několika taxativními výjimkami.⁵²

3.6.1.3 Osobní užívání místností nesloužících k bydlení

Mezi místnosti nesloužící k bydlení se řadily podle tohoto zákona „*garáže, ateliéry, skladiště apod.*“ a právo o užívání této místnosti občanovi vzniklo po uzavření dohody s organizací na základě rozhodnutí o přidělení místnosti nesloužící k bydlení vydaným místním národním výborem, nebo na základě skutečností stanovených tímto zákonem. Na užívání těchto typů místností se opět přiměřeně používala ustanovení o užívání bytů s taxativně vymezenými výjimkami.⁵³

3.6.1.4 Osobní užívání pozemků

Vznik práva osobního užívání pozemků byl podmíněn rozhodnutím o přidělení pozemku do užívání okresním národním výborem. Na základě tohoto rozhodnutí byla uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání mezi občanem a národním výborem nebo organizací, která měla pozemek ve správě, nebo byla vlastníkem pozemku. Dohoda musela být písemná a registrovaná u státního notářství a právo na jejím základě vzniklé nebylo nijak časově omezeno, přecházelo na uživatelovi dědice, a

⁵⁰ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str. 504-506.

⁵¹ Zákon č. 41/1964 Sb., Zákon o hospodaření s byty. [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbfuy>

⁵² SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str. 507.

⁵³ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str. 507.

pokud nestanovil zvláštní předpis jinak, vždy se zřizovalo za úhradu. Uživatel měl povinnost užívat pozemek v souladu s účelem, pro který bylo právo osobního užívání zřízeno, a zároveň nesměl toto právo na nikoho smluvně převádět. Uživatelovým právem bylo právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva osobního užívání neoprávněně zasahoval. Tento institut sloužil k tomu, aby si občané mohli na takovýchto pozemcích postavit rodinný dům, chatu, garáž, či zřídit zahradu, ovšem právo osobního užívání bylo možné zřídit i k pozemkům, které již tyto stavby obsahovaly, nebo na nich již byly zřízeny zahrádky. Pozemky, které mohly být předmětem dohody, byly pouze takové, které byly v socialistickém společenském vlastnictví a které k tomu určoval územní plán, či územní rozhodnutí. Podle územního plánu nebo rozhodnutí se také určovala výměra pozemků. Pozemek mohl být dočasně a v nezbytné míře a za náhradu použit v případě pro společnost důležitého zájmu, který nemohl být uspokojen jinak, či při ohrožení života, zdraví nebo důležitého zájmu jiného občana. Zánik práva osobního užívání pozemku nastával písemnou dohodou účastníků nebo soudem na návrh národního výboru nebo organizace. Soud také rozhodoval o vypořádání, pokud se smluvní strany nedohodly sami. Bylo možné i společné užívání pozemku, přičemž o běžných záležitostech mohl rozhodovat každý účastník samostatně, v ostatních případech bylo rozhodnutí podmíněno souhlasem všech a v právních úkonech byli všichni společní uživatelé odpovědni společně a nerozdílně, v případě neshod mezi společníky rozhodoval na návrh některého z nich soud a soud také rozhodoval v případě, že se uživatelé nedohodli na vzájemném vypořádání v případě zániku práva společného užívání. Další možností bylo společné užívání manželů, a to pokud za trvání manželství oba nebo jeden z nich uzavřel dohodu o osobním užívání pozemku. Pokud uzavřel dohodu jeden z manželů, kteří spolu trvale nežili, toto právo nevzniklo. Jestliže byl pozemek k tomu určený uživatelem zastavěn rodinným domkem, chatou či garáží, byly tyto stavby v osobním vlastnictví uživatele. Došlo-li k převodu vlastnictví této stavby, nabyvatel zároveň získal právo k osobnímu užívání zastavěného pozemku. Pokud stavba přešla do socialistického společenského vlastnictví, zaniklo toto právo spolu s vypořádáním. V případech, kdy občan zřídil na pozemku, ke kterému neměl užívací právo, stavbu, nebo měl právo jej užívat k jinému účelu, rozhodoval o vlastnictví této neoprávněné stavby soud, který mohl zároveň rozhodnout o odstranění stavby na stavebníkovy náklady.⁵⁴

⁵⁴ SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. str. 507-509.

3.6.2 Platná právní úprava od roku 1989 do roku 2012 (ObčZ)

Změna nastala na koci roku 1989 s novelou č. 509/1991 Sb., Zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tento zákon byl účinný od 1. ledna 1992 a došlo jím k významným změnám jak pro dosavadní občanský zákoník, tak pro samotné postavení občanského práva v systému právního řádu. Docházelo ke změnám politickým i ekonomickým, tedy k přechodu k pluralitní demokracii a k tržnímu hospodářství, což znamenalo potřebu změn v oblasti soukromého práva. Dosavadní úprava občanského zákoníku byla tedy do značné míry nepoužitelná a vyvstala nutnost obnovit úlohu a význam občanského práva.⁵⁵ Touto novelou se do občanského zákoníku vrátil i pojem nájem a nájemní smlouva, pojem institutu pachtu se však ani zde nadále nevyskytuje. Novelizovaný zákoník byl rozdělen do 9 částí a obsahoval 880 paragrafů. Institut nájmu nalezneme v části osmé **Závazkové právo** pod hlavou sedmou nazvanou **Nájemní smlouva**, tato hlava byla rozdělena do 8 oddílů a její obsahový rozsah byl mezi §663- §723.⁵⁶

První oddíl **Obecná ustanovení** který začínal §663 a který říkal že: „*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval, nebo z ní bral i užítky.*“, dával tedy možnost nájemci nejen věc užívat, ale zároveň ji i požívat, což je typické pro dnes platný institut pachtu. Předmětem nájemní smlouvy byla věc ve smyslu §118 tohoto zákona⁵⁷, který říkal že: „*Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.*“ V této části dále byla vymezena povinnost pronajímatele přenechat věc, která byla předmětem smlouvy, ve stavu způsobilém smluvenému či obvyklému užívání a v tomto stavu ji po dobu trvání nájmu udržovat a zároveň měl právo kontrolovat, zda nájemce věc užívá řádným způsobem, tedy způsobem obvyklým či smluvně ujednaným. Tento oddíl určoval i od klasického oprávnění nájemce také nájemcovu povinnost věc užívat, a to v případě, kdy tak bylo

⁵⁵SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964 : [Určeno pro posl. práv. fak.]*. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Str. 34-35.

⁵⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2qt>

⁵⁷ HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami (Linde)*. 2. svazek str. 1001.

smluveno, nebo pokud by neužíváním byla věc znehodnocena více než užíváním. Dalším nájemcovým oprávněním bylo dát věc do podnájmu, ale pouze pokud tak nebylo v rozporu s nájemní smlouvou, v takovém případě měl pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.⁵⁸ Souvisejícím předpisem s tímto ustanovením byl Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.⁵⁹ Jednalo se o vztah akcesorický k hlavnímu nájemnímu vztahu a mezi pronajímatelem a podnajímcem nevznikal žádný vztah. Odpovědnost vůči pronajímateli nadále zůstávala u nájemce a nájemce také vystupoval vůči podnajímcem jako pronajímatel. Do podnájmu bylo možno dát pouze část pronajaté věci a podnájemné hradil většinou podnajímcem nájemci.⁶⁰ Nájemce mohl také na věci provádět změny, ale to pouze po upozornění pronajímatele a s jeho souhlasem, pokud tak učinil bez majitelova souhlasu, byla tím majiteli dána možnost od smlouvy odstoupit a po skončení nájmu byl nájemce povinen věc na své náklady uvést do původního stavu. Povinností nájemce bylo o věc řádně pečovat, oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, a pokud tak neučinil, odpovídal nájemce sám za škodu tím způsobenou, pokud však při opravě, ke které byl povinen pronajímatel, vynaložil náklady, měl nárok na náhradu těchto nákladů.⁶¹

V oddílu **Nájemné** bylo stanoveno, že nájemce je povinen platit nájemné, a to ve výši určené smlouvou. Nájemní smlouva byla tedy smlouvou úplatnou, ale absence ujednání výše nájemného nezpůsobovala neplatnost smlouvy, neboť se mohlo uplatnit ustanovení §671 odst. 1, podle něhož se také mohlo nájemné platit podle ceny obvyklé v době uzavření smlouvy. Jinak tomu bylo u nájmu nebytových prostor, který upravoval zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, který v § 3 stanovil nutnost určení výše nájemného.⁶² U zemědělských a lesních pozemků se nájemné platilo zpětně za půlrok k 1. dubnu a 1. říjnu, pokud nebylo smlouvou či zvláštním předpisem ujednáno jinak. Pronajímatel měl zástavní právo k movitým věcem nájemce a osobám žijícím s ním ve společné domácnosti k zajištění nájemného, naopak nájemce měl právo na neplacení, či slevu z nájemného, pokud na věci, jenž

⁵⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁵⁹ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqga2v6nbugawta>

⁶⁰ HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1005-1006.

⁶¹ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁶² HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1011-1012.

byla předmětem nájmu byla vada, pro kterou tuto věc nemohl užívat, nebo ji mohl užívat pouze omezeně, přičemž toto právo muselo být uplatněno u pronajímatele do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti zakládající právo na slevu či neplacení nájemného.⁶³

Jak se dozvídáme z oddílu **Skončení nájmu**, bylo možné uzavřít smlouvu na dobu určitou i neurčitou a v případě smlouvy na dobu určitou docházelo ke skončení nájmu především uplynutím doby na kterou byl nájem sjednán, přičemž byla dána možnost automatického obnovení nájmu, pokud nájemce užíval věc i nadále po dobu nejméně třiceti dnů a majitel proti tomu nepodal soudní návrh na vyklizení nemovitosti. Jestliže byla smlouva sjednána na dobu neurčitou, šlo jí zrušit pouze výpovědí na základě vzájemné dohody smluvních stran. Pokud byla věc předána ve stavu nezpůsobilém k užívání, anebo se takovou stala v průběhu nájmu bez porušení povinností nájemce, měl poté nájemce možnost od smlouvy kdykoliv odstoupit. Tuto možnost měl i v případě, že místnosti, které byly pronajaty za účelem obývání nebo zdržování se, byly zdraví závadné, přičemž tohoto práva není možné se předem vzdát. Pronajímatel měl právo odstoupit kdykoliv od smlouvy v případě, kdy nájemce užíval věc takovým způsobem, že pronajímateli mohla tímto vzniknout škoda a to i přes písemnou výstrahu, dále pokud nájemce i přes upomenutí nezaplatil splatné nájemné nejdéle do splatnosti dalšího nájemného, pokud se nejednalo o byt nebo nebytový prostor. Ke skončení nájmu také došlo zničením pronajaté věci, jelikož způsobilý předmět nájmu je nezbytný k nájemnímu poměru a jeho zničením tento právní poměr zaniká.⁶⁴ Došlo-li ke změně vlastníka věci, nezpůsobovalo to zánik nájemního vztahu, pouze nový nabyvatel věci vstoupil do postavení pronajímatele, ovšem nájemci byla dána možnost vystoupit z právního vztahu formou výpovědi. Po podané výpovědi nebo 3 měsíce před koncem nájemní doby musel nájemce nemovité věci umožnit novému zájemci prohlídku této věci. Po skončení nájmu bylo nájemcovou povinností odevzdat věc v odpovídajícím stavu z hlediska obvyklého užívání nebo ve stavu, v jakém věc převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pokud nájemce věc zneužíval, či nadměrně opotřeboval, odpovídal za škodu na této věci způsobenou,

⁶³Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁶⁴HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1026.

kteřou mohl pronajímatel vymáhat do šesti měsíců od navrácení věci.⁶⁵

Nejrozsáhlejším oddílem byl Oddíl čtvrtý **Zvláštní ustanovení o nájmu bytu**. Po zrušení zákona č. 41/ 1964 Sb., o hospodaření s byty⁶⁶, který byl zrušen dne 1.1.1992 neexistovala občanskoprávní definice bytu. Charakteristiku bytu obsahovaly předpisy stavebněprávní. „Podle § 3 píš. I vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, je bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“⁶⁷ Tuto stavebně právní úpravu však pro účely občanskoprávní nebylo možno použít a proto ustanovení § 685 obsahovalo významné obecné zásady a některá výkladová pravidla nájmu bytu.⁶⁸ Nájem bytu tedy vznikl na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy pronajímatel přenechával byt nájemci do užívání. Co se týkalo smlouvy o nájmu bytů družstevních, bylo upraveno podmínkami upravenými ve stanovách bytového družstva.⁶⁹ Úprava nájmu bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, byla svěřena zákonům národních rad, konkrétně zákonu České národní rady č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/ 1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.⁷⁰ Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy bylo označení předmětu a rozsah užívání, výše nájemného a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a písemná forma smlouvy, která měla obsahovat i popis příslušenství a stav bytu. Pokud v této smlouvě nebyla určena doba nájmu, mělo se za to, že byl zřízen na dobu neurčitou. Pronajímatelovou povinností bylo předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nerušený výkon práv spojených s užíváním. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady na běžnou údržbu nesl majitel, přičemž tyto pojmy definuje nařízení vlády č.

⁶⁵Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁶⁶Zákon č.41/1964 Sb., o hospodaření s byty. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbrfuya>

⁶⁷HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1030-1031.

⁶⁸HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1030.

⁶⁹HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1032..

⁷⁰ Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhez6mjgqiwtk>

258/1995 Sb., v §5 a §6.⁷¹. Nájemci družstevních bytů si stanovovali rozsah práv a povinností ve stanovách družstva. Užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat poskytování spojené s užíváním domu měli právo kromě nájemce i osoby, které s ním žily ve společné domácnosti. Zároveň zde byla povinnost pro nájemce tyto prostory a zařízení užívat řádně.⁷² Pojem společné prostory byl definován zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v § 2 pís. g) tak, že společnými částmi domu se rozumí: „části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)“⁷³ a plnění spojená s užíváním bytu bylo možné dovodit z vyhlášky ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.⁷⁴ Pokud se vyskytly vady, které bránily řádnému užívání bytu, nebo jimi byla ohrožena nájemcova práva, a které měl pronajímatel povinnost odstranit, byl nájemce povinen oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav bez zbytečného odkladu a pronajímatel měl povinnost odstranit vzniklé závady. Pokud tak neučinil, měl nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a do šesti měsíců od něj požadovat náhradu za účelně vynaložené náklady. Toto se vztahovalo na závady na bytě, jejichž oprava nebyla vyjmenována ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb., které se drobným opravám bytu věnuje v §5. Pokud se nájemce včas nepostaral o provedení drobných oprav a běžnou údržbu, mohl tyto opravy po předchozím upozornění nájemce učinit pronajímatel a požadovat od nájemce jejich náhradu. Nájemce byl dále také povinen odstranit škody, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydleli, zároveň nesměl provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,

⁷¹ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2v6mrhvawtc>

⁷² Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013 [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁷³ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2f6nbsfuytg>

⁷⁴ Vyhláška ministerstva financí č. 176/ 1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezv6mjxgywtk>

příčemž tyto úpravy a změny bylo možno dovodit z ustanovení § 54 a § 139 stavebního zákona a prováděcí vyhlášky ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb.⁷⁵ Pronajímatel tyto změny mohl provádět pouze se souhlasem nájemce, pokud tyto opravy prováděl na příkaz orgánu státní správy, byl nájemce povinen umožnit jejich provedení. Veškeré platby, spojené s nájmem bytu byly regulovány zvláštním předpisem, a to vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb.,⁷⁶ z této vyhlášky však byly vyjmuty byty družstevní, jejichž nájemné určovaly stanovy a zároveň vyhláška č. 85/1997 Sb.,⁷⁷ dále také byty se kterými hospodařil Diplomatský servis a byty, které měly v nájmu osoby se sídlem či pobytem mimo ČR. Pokud byl nájemce v prodlení s platbou, byl povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, který byl stanoven nařízením vlády č. 142/1994 Sb.,⁷⁸ Nájemcovým právem bylo právo na slevu nájemného, pokud i přes jeho upozornění pronajímatel neodstranil v bytě nebo domě závadu, která zhoršovala jeho užívání, pokud toto užívání zhoršovaly stavební práce, nebo pokud nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně. Toto právo musel nájemce uplatnit do šesti měsíců od odstranění závad. Tento oddíl umožňoval i společný nájem bytu, tedy aby více osob mělo postavení nájemce a tito společní nájemci měli stejná práva a povinnosti. Společný nájem mohl také vzniknout na základě dohody mezi dosavadním nájemcem, přistoupiším nájemcem a pronajímatelem, u družstevních bytů mohl společný nájem vzniknout pouze mezi manželi. Běžné věci mohl vyřizovat každý z nájemců sám, v ostatních věcech byla nutnost souhlasu všech společných nájemníků a všichni nájemci byli také společně a nerozdílně povinni a oprávnění z právních úkolů, týkajících se společného nájmu, což znamenalo, že majitel mohl například při nezaplacení nájemného požadovat plnění od kteréhokoliv nájemce. Pokud došlo mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech spojených s nájmem, rozhodoval na návrh jednoho z nájemců soud. U bytů družstevních i nedružstevních

⁷⁵ Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe4f6mjtgiwtc>

⁷⁶ Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná z užívání bytu. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezv6mjxgywtk>

⁷⁷ Vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe3v6obvfuya>

⁷⁸ Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2f6mjugiwtg>

mohl stejným způsobem vzniknout společný nájem bytu manželi a to tak, že se alespoň jeden z nich za trvání manželství stal nájemcem bytu, to ale platilo pouze v případě, že spolu trvale žili a pokud se stal nájemcem bytu jeden z manželů před uzavřením manželství, jeho uzavřením vznikl oběma společný nájem manželů. Pokud došlo k rozvodu manželů, a ti se nedohodnou na dalším nájmu bytu, rozhodl na návrh jednoho z nich soud a to tak, že zrušil společný nájem manželů a určil jednoho z nich, který byt nadále užíval jako nájemce, se zřetelem na zájmy nezletilých dětí a na stanovisko pronajímatele. Ustanoveními paragrafů zabývajících se přechodem nájmu bytu stanovovalo, že v případě, že nájemce bytu zemřel a zároveň existovala osoba, která splňovala podmínky dané ustanovením § 706 pro přechod nájmu, přecházel nájem bytu na tuto osobu, pokud tyto podmínky žádná osoba nesplňovala, smrtí nájemce končil i nájem bytu. Zároveň se nesmělo jednat o byt družstevní, byt zvláštního určení, o byt v domě zvláštního určení, o byt ve společném nájmu manželů, nebo o byt ve společném nájmu, v těchto případech byl přechod nájmu upraven jinak. V případě družstevního bytu, přecházelo úmrtím nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na dědice, který získal členský podíl, v případě smrti jednoho z manželů se stával jediným nájemcem manžel pozůstalý a v případě smrti jednoho ze společných nájemců, přecházelo právo na ostatní nájemce.⁷⁹ K zániku nájmu bytu docházelo písemnou dohodou mezi smluvními stranami, výpovědí z nájmu, a při sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou, také uplynutím této doby. Výpověď mohly podat obě smluvní strany a musela obsahovat výpovědní lhůtu, nejméně tříměsíční, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, pokud ale tato lhůta nebyla stanovena ve smlouvě, končil nájem posledním dnem v následujícím měsíci po tom měsíci, ve kterém byla výpověď podána. Pronajímatel byl na svém právu podat výpověď značně omezen. Výpověď mohl podat pouze s přivolením soudu a z důvodů v taxativním výčtu v § 711.⁸⁰ Dále tento zákon upravoval bytové náhrady, přičemž takovou náhradou byl náhradní byt a náhradní ubytování, který náležel nájemci, rozhodl-li tak soud při přivolení k výpovědi ze strany pronajímatele a zákon č. 102/1992 Sb.⁸¹ dále stanovil že: „*Nájemci přísluší právo na bytovou náhradu i v případě, že nájem byl*

⁷⁹HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1034-1065.

⁸⁰HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str.1068- 1071

⁸¹ Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/ 1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezff6mjqqiwtk>

*sjednán na dobu určitou a před jeho uplynutím ze strany pronajímatele zanikl, pouze po časový úsek zbývající do uplynutí sjednané doby nájmu. Zcela výjimečná by měla být aplikace ust. § 6 odst. 3 zákona č.102/1992 Sb., které stanoví, že zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření smlouvy na jeho straně nastanou takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.*⁸² Náhradní byt musel svým vybavením a velikostí zajišťovat důstojné ubytování pro nájemce a členy jeho domácnosti a náhradní ubytování znamenalo byt o jedné místnosti, pokoj ve svobodárně nebo podnájem u jiného nájemce. Od bytové náhrady ve formě bytu nebo ubytování zde bylo odlišeno přístřeší, které bylo poskytováno v případě, že se jednalo o výpověď ze strany pronajímatele v případě, že nájemce hrubě porušoval své nájemní povinnosti a nešlo o rodinu s nezletilými dětmi. Přístřeším se rozumělo pouhé provizorium, než si nájemce opatřil řádné ubytování. Dokud pro nájemce nebyla zřízena odpovídající bytová náhrada, nebyl povinen se z bytu vystěhovat, ani byt vyklidit a pro společné nájemce platilo, že jim musela být zřízena jedna bytová náhrada. Zákon také umožňoval vzájemnou výměnu bytu na základě dohody mezi nájemci, ke které docházelo písemným souhlasem pronajímatele.⁸³ Nejvyšší soud rozhodl, že: „*Realizací dohody o výměně bytu vstupují účastníci dohody (nájemci) do nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem směřovaného bytu; podmínkou vzniku nájemního vztahu k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.*“⁸⁴ Rozhodnout o výměně mohl i soud, a to v případě, že pronajímatel bez závažných důvodů výměnu odmítl. Tímto se ve svém rozhodnutí vyjádřil Krajský soud v Českých Budějovicích: „*Rozhoduje-li soud podle ustanovení § 715 ObčZ o nahrazení projevu vůle pronajímatele s výměnou bytu, posuzuje věc z toho hlediska, zda u pronajímatele jsou závažné důvody k odepření souhlasu s dohodnutou výměnou, nikoliv z toho hlediska, zda nájemce má vážné důvody k tomu, aby dohodu uzavíral.*“⁸⁵

⁸²HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. *Zákony s poznámkami* (Linde). 2. svazek str. 1092.

⁸³ Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁸⁴Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1230/99 ze dne 31.5.2001. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembqgfpwgxzvqzq>

⁸⁵Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 6 Co 1647/95 ze dne 11. 10. 1995. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptcojzgzpxg4s7gfpwgxzv&groupIndex=13&rowIndex=0>

Oddíl pátý **Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení** měl v zákoně pouze stručnou úpravu, která stanovovala, že na základě nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem vznikl nájem obytné místnosti a byla dána i možnost uzavřít smlouvu s více nájemci, kdy každý z nich byl nájemcem samostatným v rozsahu vymezeném dohodou. V případě povinnosti nájemce se vystěhovat postačovalo poskytnutí náhradního ubytování, pokud smlouva nestanovila jinak.⁸⁶

V šestém oddílu **Podnájem bytu (části bytu)** bylo stanoveno, že podnájem vznikl na základě smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem a to za písemného souhlasu pronajímatele. Podnájem mohl trvat pouze po dobu trvání nájmu a mohl být sjednán na dobu určitou i neurčitou a smlouva o podnájmu musela obsahovat podmínky skončení podnájmu, včetně možnosti výpovědi ze strany pronajímatele, a pokud nebylo ujednáno jinak, platilo, že podnájem mohl být vypovězen bez uvedení důvodu ve stanovené výpovědní lhůtě a po skončení podnájmu podnájemce neměl nárok na bytovou náhradu.⁸⁷

Oddíl sedmý **Nájem a podnájem nebytových prostor** byl upraven pouze jediným paragrafem, který odkazoval na úpravu zvláštním zákonem a to na zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.⁸⁸

Posledním oddílem této hlavy byl oddíl osmý **Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých**. Předmětem nájmu tedy mohly být pouze věci movité a „*aby se přenechání věci do nájmu řídilo ustanoveními tohoto oddílu, musí být součástí opakované činnosti provozované samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. (Tedy musí být provozováno v rámci živnostenského podnikání)*“.⁸⁹ Živnostenské podnikání je upraveno zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.⁹⁰ Pokud věc, která byla předmětem nájmu, měla vady, bylo nájemcovým právem, aby mu pronajímatel poskytl věc jinou, která

⁸⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁸⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁸⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

⁸⁹ HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. Zákony s poznámkami (Linde). 2. svazek str. 1105.

⁹⁰ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzheyv6nbvguwtcmjv>

sloužila ke stejnému účelu, a také měl právo na slevu z nájemného či jeho prominutí za dobu, kdy věc nemohl používat z důvodu vady věci. Jestliže nájemce věc zničil, poškodil, nebo ztratil, bylo jeho povinností to oznámit bezodkladně pronajímateli a také musel nahradit způsobenou škodu. Pokud věc po skončení nájmu nevrátil včas, byl také povinen platit poplatky z prodlení a v případě ztráty nebo zničení věci musel platit nájemné či poplatek z prodlení, do té doby, než toto oznámil pronajímateli, nebo se o ztrátě či zničení majitel sám nedozvěděl.⁹¹

⁹¹ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013. [online]. [cit. 2018-02-20]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbqfu2tq>

4 Platná právní úprava nájmu a pachtu

„Rekodifikace českého soukromého práva, k níž došlo v roce 2012 přijetím občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb., a zákona o mezinárodním právu soukromém č. 91/2012 Sb., postavila celou právníckou veřejnost věnující se soukromému právu před náročný úkol osvojit si co nejrychleji znalost nových rozsáhlých kodexů, konkrétně jejich zásad, velkého množství nových i změněných právních institutů, jakož i novou terminologii.“⁹²

Tímto zákonem dochází k zúžení institutu nájmu na přenechání věci do užívání a slučuje úpravu nájmu do jediné právní úpravy, která zahrnuje i nájem a podnájem nebytových prostor, který byl upraven samostatným zákonem a také nájem dopravního prostředku, jež byl dříve upraven obchodním zákonem. Také je zde znovuzaveden institut pachtu, který navazuje na právní úpravu nájmu, a který umožňuje přenechání věci k užívání i požívání. Od nájmu se pacht odlišuje zejména rozdílným způsobem užívání věci, jež je předmětem nájmu, přičemž pachtýř má k této věci kromě práv užívacích i práva požívací, tedy má nárok na výnos z této věci. I přes samostatnou úpravu, se právní režim těchto dvou institutů z velké části shoduje, pacht je tedy koncipován jako zvláštní úprava vůči nájmu, a pokud není ustanovením o pachtu stanoveno jinak, přiměřeně se používají ustanovení o nájmu.⁹³ Občanský zákoník funguje na principu dispozitivnosti, který je zakotven již v §1 odst. 2, který stanovuje že: *„Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“⁹⁴*

Tedy i u nájmu a pachtu platí, že si smluvní strany mohou dohodnout vlastní práva a povinnosti i způsobem odlišným od právní úpravy, v případě, že to zákon výslovně nezakazuje.⁹⁵

Instituty nájem a pacht jsou v tomto občanském zákoníku upraveny v Hlavě druhé **Závazky z právních jednání**, v Díle druhém **Přenechání věci k užití jinému**,

⁹² ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. Předmluva vydavatele XXXI.

⁹³ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, Předmluva XIV.

⁹⁴ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

⁹⁵ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 6.

v Oddílu třetím **Nájem** (§ 2201- § 2331) a čtvrtém **Pacht** (§2332- §2357)

4.1 Nájem

Institut nájmu upravují ustanovení paragrafů 2201- 2331. Občanským zákoníkem je úprava nájmu rozdělena do šesti pododdílů, kterými jsou: Obecná ustanovení (§ 2201- § 2234), Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu (§2235- § 2301), Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§2302- §2315), Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých (§2316- §2320), Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku (§2321- §2325) a Pododdíl Ubytování (§2326- §2331).

4.1.1 Základní charakteristika

4.1.1.1 Platná právní úprava

Podstatou nájmu je závazek pronajímatele přenechat pronajatou věc nájemci k dočasnému užívání a závazek nájemce platit nájemné. Tento závazek vzniká nejčastěji na základě smlouvy, kterou je smlouva konsensuální.⁹⁶ Přenecháním věci k užívání se rozumí obvykle její odevzdání do detence nájemci k čerpání užitných vlastností věci. Může jít o předání fyzické, symbolické, nebo jiné, které umožní užívání věci. Dočasné užívání znamená, že užívací právo není nájemci poskytováno nastálo, pouze na sjednanou dobu, po jejímž skončení se toto právo vrací zpět k pronajímateli. Úplatnost tohoto závazku znamená plnění majetkového charakteru, tedy úplatu za přenechání věci, přičemž může být plněno konáním i nekonáním. K samotnému vzniku nájmu dochází, jak již bylo zmíněno, nejčastěji na základě konsensuální smlouvy. Že se jedná o smlouvu konsensuální, tedy smlouvu na základě souhlasného projevu a dohody o podstatných náležitostech smluvních stran, nám potvrzuje rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3033/2005, které říká že: *Nájemní smlouva je smlouvou konsensuální, nikoli reálnou.*⁹⁷ Tato smlouva nemusí být vždy písemná, může se jednat také o nájemní smlouvu ústní či konkludentní, pokud

⁹⁶ HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 214.

⁹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3033/2005 ze dne 22.8.2007 [online]. [cit. 2018-02-23]. dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembrgbpwxzga3da>

ze zvláštní úpravy nevyplývá jinak. Nájem může také vznikat na základě zákona, k čemuž docházelo hlavně po roce 1989, kdy bylo třeba vyřešit přeměnu institutů z užívání cizí věci na nájem, kdy byl tento vztah měněn přímo zákonem. Dalšími typy vzniku nájmu, je nájem na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nebo vznik nájmu prostřednictvím vydržení podle § 1089, kdy právo nájemní může být předmětem držby §988.⁹⁸

4.1.1.2 Komparace s předchozími právními úpravami

OZO rozlišoval nájem na nájem v širším a užším smyslu, přičemž pod nájmem v širším smyslu se rozuměl jak nájem v užším smyslu, tak i pacht. Vznik nájmu podmiňoval zákoník dohodu stran na základě konsensuální smlouvy, přičemž pro tuto smlouvu nebyla žádná zvláštní předepsaná forma. Tato smlouva se stala platnou, když se smluvní strany dohodly na podstatných náležitostech, tedy na předmětu nájmu a nájemném. Mohl vnikat i nájem ze zákona, neboli úředním opatřením a v tomto případě se mluvilo o tzv. „*diktované smlouvě*“ a na základě exekučního řízení bylo možné nucené propachtování věci. Podstatnými znaky nájmu v širším smyslu bylo propůjčení užívání, nespotebitelnost věci, úplata a čas neboli časová závaznost.⁹⁹

Občanský zákoník z roku 1950 upravoval nájem a pacht jednotně. Zmiňoval zde pouze smlouvu nájemní, ve které ale nájemci umožňoval brát z pronajaté věci i užitky (§ 387).

Pro původní občanský zákoník z roku 1964 byl institut nájmu zcela neznámý, nahradila jej totiž zvláštní užívací práva, tedy práva osobního užívání. Po novelizaci zákonem č. 509/1991 Sb. byl institut nájmu znovu obnoven a vycházel z občanského zákoníku z roku 1950.¹⁰⁰ V ObčZ byl nájem vymezen širším způsobem a zahrnoval kromě práva užívacího i právo k požívání užitků z věci, jak se dozvídáme v §663 tohoto zákona.¹⁰¹ Ani v zákoníku z roku 1950 ani v ObčZ také není upravena předepsaná forma nájemní smlouvy. Stejně tak k bezformálnosti právního jednání inklinuje i nynější právní úprava.

Je možné říci, že nynější úprava tedy nenavazuje na žádnou z předchozích

⁹⁸ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 2016-2039.

⁹⁹ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 7-9.

¹⁰⁰ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 2015.

¹⁰¹ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. Str.2229.

úprav, jelikož obsahuje samostatnou úpravu pro oba instituty. Institut pachtu je však úpravou zvláštní k úpravě nájmu a přiměřeně se pro něj použijí jeho ustanovení. Lze tedy dovést, že bližší je aktuální úpravě OZO.

4.1.2 Předmět nájmu

4.1.2.1 Platná právní úprava

Předmětem nájmu musí být vždy věc, kterou definuje §489 jako to, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. K věci hlavní může patřit věc vedlejší, která se nazývá příslušenstvím věci a je upravena §510. Věci, které mohou být předmětem nájmu, dále můžeme rozdělit na věci nemovité a nezužitelné věci movité, část věci, věci budoucí a věci hromadné. Věci movité a nemovité jsou upraveny § 498 tohoto zákona. Nad rozdělením na věci movité a nemovité stojí rozdělení na věci hmotné a nehmotné § 496, kdy věci movité a nemovité spadají do věcí hmotných.¹⁰² Předmětem nájmu však může být i věc nehmotná, a to zejména práva, připouští-li to jejich povaha. To, že se musí jednat o věc nezužitelnou, je dáno tím, že je věc přenechána pouze k dočasnému užívání a po skončení nájemní doby má být věc vrácena majiteli.¹⁰³ Částí nemovité věci se rozumí část pozemku, na kterém je umístěn předmět nájmu, tedy stavba, byt či jiný prostor, které nejsou považovány za samostatné nemovité věci.¹⁰⁴ V tomto občanském zákoníku je dále dána možnost pronajmutí věci budoucí, kdy postačí, aby tato věc byla dostatečně určena a věc hromadná, kdy se takovou věcí rozumí soubor věcí, které k sobě náležejí a jsou považovány za jeden předmět. Nájem hromadné věci se poté řídí hlavním účelem nájmu nebo povahou hlavního předmětu.¹⁰⁵

4.1.2.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Podle OZO mohla být předmětem nájmu taková věc, kterou bylo možno používat bez dalšího zpracování, věc se tedy propůjčovala k pouhému *uti* a nájem tak

¹⁰²Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-25]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

¹⁰³HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 228-232..

¹⁰⁴KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 13.

¹⁰⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 231.

sloužil ke konsumpci. Předmětem musela být věc nespotřebitelná. Takovouto věcí mohla být věc movitá i nemovitá, mohly to být věci určené jmenovitě (*in specie*), nebo obecně (*in genere*). Dále mohla být předmětem nájmu také práva a to taková, která umožňovala trvalý nebo opětovaný výkon, tedy užívání, a zároveň také umožňovala užívání jinou osobou, než osobou oprávněného. Bylo-li předmětem smlouvy více různých věcí, řídilo se užívání dle věci hlavní.¹⁰⁶

Občanský zákoník z roku 1950 ani ObčZ nevymezoval pronajímatelné věci, první zmíněný definoval věci a práva jako předmět občanskoprávních vztahů v ustanovení §23- §29. Druhý zmíněný pouze v ustanovení § 118 odstavci 1 zmiňoval, jak již bylo uvedeno výše, že předmětem nájmu může být věc ve smyslu tohoto paragrafu. Důvodová zpráva k NOZ zmiňuje, že možnost pronajmutí věci budoucí byla na základě dřívější úpravy předmětem pochybností, proto je v nynější úpravě zakotvena výslovná úprava.¹⁰⁷

4.1.3 Zápis do veřejného seznamu

4.1.3.1 Platná právní úprava

Zápis do veřejného seznamu je upraven §2203, který říká, že pokud je předmětem nájmu věc zapsaná ve veřejném seznamu, může být do tohoto seznamu na návrh vlastníka nebo nájemce zapsáno i nájemní právo k této věci. Pokud tento návrh podává nájemce, je k němu potřeba souhlasu pronajímatele. „*Veřejným seznamem se rozumí seznam, který je za veřejný seznam uznán zákonem a do něhož jsou zapisovány zákonem stanovené údaje a informace*“¹⁰⁸ Takovým seznamem je například katastr nemovitostí. (§ 1 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb.)¹⁰⁹. Podle katastrálního zákona se tyto zápisy nájemního práva provádějí vkladem při vkladovém řízení, kdy návrh na zahájení tohoto řízení musí být podán na stanoveném formuláři a musí obsahovat určené náležitosti. Zápis do veřejného seznamu má pouze deklaratorní účinek, tedy pouze osvědčuje již vzniklý právní poměr a nemá na trvání nájmu žádný vliv. Změnu

¹⁰⁶ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str 8-9. a str.20.

¹⁰⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str.838.

¹⁰⁸KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 16.

¹⁰⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). [online]. [cit. 2018-02-27]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezv6mrvgywto>

nebo výmaz tohoto práva z veřejného seznamu občanský zákoník nijak neřeší¹¹⁰ Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu uvádí, že zápis nájmu do katastru nemovitostí má věcněprávní, nikoliv obligační charakter.¹¹¹

4.1.3.2 Komparace s předchozími právními úpravami

OZO také umožňoval zápis nájemního práva do veřejných knih a to ustanovením § 1095. Tím docházelo k zesílení pozice nájemce, a pokud se takové právo zapsalo, bylo posuzováno jako právo věcné, což znamenalo, že pronájemcův závazek byl povahy reálného závazku a každý nástupce neboli nabyvatel pronajaté věci vstoupil do pronajímatelových práv i povinností. Zápis do veřejných knih byl možný pouze se souhlasem pronajímatele a obsahem zápisu byla podstatná ustanovení smlouvy.¹¹²

Občanský zákoník z roku 1950 o zápisu nájmu do veřejného seznamu nepojednává a co se týče ObčZ, neupravoval ani tento zákoník veřejné seznamy a pokud přihlídneme k zákonu č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zjistíme dle výčtu práv, které lze zapsat do katastru nemovitostí, že zápis nájmu do katastru nemovitostí nebyl umožněn.¹¹³

4.1.4 Doba nájmu

4.1.4.1 Platná právní úprava

Dobu, na kterou je nájem ujednán můžeme rozlišit na dobu určitou, nebo neurčitou. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku nám určuje, že nájem na dobu určitou je vždy dán nějakou lhůtou a ta je vymezena tak, že je jisté, kdy tato doba nastane, nebo tak, že je jisté, že tato doba nastane, ale není jisté, kdy přesně.¹¹⁴ NOZ dále o době nájmu stanovuje, že pokud je nájem na dobu určitou sjednán na dobu delší než 50 let, má se za to, že je nájem sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních

¹¹⁰HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 236-237.

¹¹¹ Důvodová zpráva k zákonu č.256/2013 Sb., k § 10., [online]. [cit. 2018-02-27]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezv6mrvzgpwi6q>

¹¹²ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str 29-30.

¹¹³Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. [online]. [cit. 2018-02-28]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhezv6mrvwguwtcmi>

¹¹⁴ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str.839.

padesáti letech může být vypovězen jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané době a po uplynutí těchto padesáti let se se řídí režimem nájmu sjednaných na dobu neurčitou.¹¹⁵ Tímto pravidlem se občanský zákoník odlišil od dřívějšího rozhodnutí Nejvyššího soudu, který se v rozsudku ze dne 28.3.2007, sp zn. 28 Cdo 2747/2004¹¹⁶ vyjádřil tak, že pokud je nájem sjednaný na dobu přesahující průměrnou dobu lidského života, nelze o něm hovořit jako o nájmu na dobu určitou, ale je sjednán na dobu neurčitou, přičemž nejde o neplatnost celé nájemní smlouvy.¹¹⁷

4.1.4.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Ustanovení § 1090 OZO zmiňuje obdržení věci na „jistou dobu“, byla tedy nutná časová závaznost nájemní smlouvy, proto nebylo možné hovořit o nájmu v širším smyslu, pokud mohl propůjčitel kdykoliv odvolat užívání. Čas ve smlouvě nemusel být předem vyměřen a mohl být přesně vymezen, nebo určen nějakou neurčitou událostí či účelem. Ustanovení §1116 poté stanovilo, že pokud doba nájmu nebyla ve smlouvě stanovena dohodou stran ať již výslovnou, nebo provedenou mlčky, či zvláštním předpisem, použily se pro výpověď nájmu výpovědní doby v tomto paragrafu stanovené.

Občanský zákoník z roku 1950 umožňoval sjednání nájmu na dobu určitou i neurčitou, sjednání záviselo na vůli stran a stejně tak tomu bylo i v následující právní úpravě. Vždy se tedy jednalo o institut dočasný. Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že v předchozí právní úpravě však mohlo docházet ke sjednávání nájmu na dobu neúměrně dlouhou, k tomu zaujal stanovisko Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí tak, že: *„Ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života (v posuzovaném případě 100 let) nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby účastníci takovou možnost sjednali. Pouhé smluvní ujednání přesahující délku obvyklého lidského života nevede k neplatnosti celé nájemní smlouvy.“*¹¹⁸

¹¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb. *občanský zákoník*. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzy>

¹¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28.3.2007. [online]. [cit. 2018-02-28]. dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembqhfpxa4s7gvpqgxzyme>

¹¹⁷ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 19.

¹¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2724/2004. [online]. [cit. 2018-02-28]. dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembqhfpxa4s7gvpqgxzyme>

Aktuální úprava tedy v § 2204 k tomuto ustanovuje, že pokud je nájem sjednán na dobu delší než dobu padesáti let, bude se jednat o nájem ujednaný na dobu neurčitou.¹¹⁹

4.1.5 Obsah nájmu

Nájemní vztah vzniká na základě dvoustranné nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, obsahem nájmu pak tedy budou jejich vzájemná práva a povinnosti.

4.1.5.1 Práva a povinnosti pronajímatele

4.1.5.1.1 Platná právní úprava

Základní povinností pronajímatele je přenechat věc nájemci k dočasnému užívání, udržovat věc ve stavu, ve kterém může tato věc sloužit k ujednanému užívání nebo účelu obvyklému a v takovém stavu věc udržovat a také zajistit nájemci její nerušené užívání.¹²⁰

Přenecháním věci se rozumí fyzické předání, či její zpřístupnění. Pokud při předávání trpí věc nějakými vadami, není nájemce povinen takovou věc převzít. Z §2207 odst. 2 vyplývá, že za vady, o kterých při předání smluvní strany věděly, a které nebrání užívání věci, pronajímatel neodpovídá. Povinnost zajištění nerušeného užívání může zahrnovat konání i nekonání pronajímatele.¹²¹

Odevzdáním věci se tedy rozumí fyzické předání věci. Smluvní strany si mohou ujednat lhůtu, ve které má být věc odevzdána, pokud tak neučiní, je tato lhůta stanovena zákonem a to na den následující po dni, ve kterém nájemce o odevzdání věci požádá. Důvodová zpráva k § 2207 říká, že věc je třeba odevzdat spolu s příslušenstvím a to i s listinami tak, jak je to zapotřebí k řádnému užívání pronajaté věci.¹²²

Co se týká údržby a opravy pronajaté věci, není pronajímatel odpovědný za vady, o kterých obě smluvní strany věděly v době uzavírání smlouvy a tyto vady nebrání v užívání věci. Pronajímatel je povinen udržovat věc ve stavu použitelném pro

¹¹⁹ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-02-28]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuqz>

¹²⁰ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-01]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuqz>

¹²¹ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 243-244

¹²² ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012. str.840.

ujednané nebo obvyklé užívání věci, a to po celou dobu trvání nájmu, a pokud si strany neujednají jinak, běžnou údržbu a nezbytné opravy provádí nájemce, a ostatní údržbu a opravy pronajímatel, přičemž běžnou údržbou se rozumí zachování funkčního řádného stavu věci. Jestliže pronajímatel poruší tuto svou povinnost, vzniká mu tím povinnost nahradit nájemci vzniklou škodu. Dalším následkem porušením povinnosti může být vznik vady na věci, z čehož vyplívá další povinnost, a to tuto vadu odstranit.¹²³

Pronajímatel nemá právo po dobu nájmu činit na věci změny a tím zasahovat do jejich podstaty. Tento zákaz se vztahuje na změny, které chce pronajímatel činit pouze na základě své vůle, po dohodě s nájemcem, nebo je-li mu ale tato změna nařízena autoritativním rozhodnutím například správního orgánu či soudu, je povinen takovou změnu vykonat.¹²⁴

4.1.5.1.2 Komparace s předchozími právními úpravami

V OZO byla úprava práv a povinností pronajímatele velmi podobná jako v NOZ. Základní povinností pronajímatele bylo poskytovat užívání věci po dobu trvání nájmu, pod tuto povinnost můžeme subsumovat jeho další povinnosti, kterými byly odevzdání věci či umožněné faktického užívání věci nájemci ve smluvené době, dále musel tuto věc přenechat ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému řádnému užívání a v tomto stavu ji na své náklady udržovat, tedy činit obvyklé opravy a odstraňovat vady, které, které věc měla v době odevzdání, nebo které na věci vznikly v době nájmu a které znemožňovaly nebo ztěžovaly užívání věci, muselo se však jednat o vady, které nezpůsobil vlastním zaviněním nájemce nebo třetí osoba, za kterou nájemce zodpovídal. Mohlo se jednat i o vady právní. Nesměl také nájemce v užívání rušit a byl povinen poskytovat mu ochranu nad pronajatou věcí vůči třetím osobám. Pokud tyto své povinnosti neplnil, byl odpovědný za škodu, která tímto nájemci vznikla, a tuto škodu byl povinen nájemci nahradit. Dále také musel umožnit a strpět podnájem věci a nést určitá břemena a dávky. Jeho základním právem pak bylo právo na nájemné za pronajatou věc a k tomuto právu se vázalo jeho zástavní právo k movité věci na zajištění nájemného, což je NOZ upraveno odlišně v tom smyslu, že nyní pronajímatel může zástavní právo vykonávat vůči všem nájemcovým pohledávkám.¹²⁵

¹²³HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 247-249

¹²⁴KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 34-35.

¹²⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 336-337

OZO na rozdíl od ostatních zákoníků nijak nezmiňoval pronajímatelovo právo kontroly pronajaté věci.

Úprava v občanských zákonících z let 1950 a 1964 byla více strohá než v nynější úpravě. ObčZ rozdílně upravoval práva třetích osob. Tento zákoník obsahoval povinnost pronajímatele poskytnout nájemci ochranu vůči třetím osobám, nová úprava říká, že pronajímatel má tuto povinnost pouze po oznámení a žádosti nájemce.¹²⁶

4.1.5.2 Práva a povinnosti nájemce

4.1.5.2.1 Platná právní úprava

Základní nájemcovou povinností je užívat pronajatou věc s péčí řádného hospodáře a to k účelu, který byl ujednáán ve smlouvě, či k účelu obvyklému. Péčí řádného hospodáře se rozumí určitý standard chování nájemce, tedy užívání věci řádně a svědomitě a stejným způsobem, jak by šlo o jeho vlastní věc.¹²⁷ K péči řádného hospodáře se vyjádřil Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku NS 28 Cdo 1922/2008 tak, že: „*hospodařit s věcí znamená starat se o ni s péčí řádného hospodáře, tj. věc zajistit, sepsat a ocenit, resp. vést v předepsané evidenci, dále pečovat o její údržbu a provádět opravy, pečovat o její využívání k plnění úkolů a nakládat s ní v souladu s těmito úkoly, chránit věc před rozkrádáním, poškozením, zničením, ztrátou nebo zneužíváním a konečně chránit právo hospodaření s předmětnou věcí, uplatňovat právo na náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení proti tomu, kdo jej na úkor hospodáře získal.*“¹²⁸

Nájemce je také povinen oznámit pronajímateli, že věc má takovou vadu, jakou má pronajímatel povinnost odstranit a to hned poté, co tuto vadu zjistí, nebo při pečlivém užívání zjistit mohl a pokud toto oznámení řádně a v čas učiní a pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu vadu neodstraní, přičemž tato vada brání v řádném užívání a nájemce může věc užívat pouze s obtížemi, vzniká mu tím právo na slevu z nájemného. Další možností a právem nájemce je v tomto případě, že provede opravu sám a může požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na tuto opravu. Nárok

¹²⁶BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T. ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. str. 633.

¹²⁷HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 268-269.

¹²⁸Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1922/2008 [online]. [cit. 2018-03-01]. dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembrgbpw4427g4zdqoa>

na slevu vzniká za období, ve kterém nemohl nájemce věc řádně užívat. Pokud však nájemce z důvodu vady nemůže věc užívat vůbec, či je užívání ztíženo zásadním způsobem, vzniká nájemci právo na prominutí nájemného, nebo nárok na podání výpovědi bez výpovědní doby. Právo na prominutí nájemného vzniká za stejné období jako u slevy z nájemného. Pokud tyto práva nájemce neuplatní do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo zjistit mohl, nemusí mu tato práva soud přiznat, pokud pronajímatel namítne jejich opožděné uplatnění.¹²⁹

Nájemce je dále povinen strpět nezbytnou opravu věci, kterou je nutno provést a nelze ji odložit na dobu po skončení nájmu, i když mu tato oprava způsobí obtíže či omezení užívání věci. Trvá-li ale tato oprava nepřiměřeně dlouho nebo nad obvyklou míru zatěžuje užívání, má nájemce právo na slevu z nájemného, kdy výše slevy se určí podle doby a rozsahu oprav. Pokud v době opravy nájemce nemůže věc užívat vůbec, vzniká mu tím právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl věc jinou, nebo na to, aby vypověděl nájem bez výpovědní doby.¹³⁰

Nájemce má také práva vůči třetím osobám a to konkrétně pokud tato osoba nájemce ohrozí v jeho nájemním právu, nebo nájemci porušením jeho práva způsobí újmu, má nájemce právo sám se domáhat ochrany. Jestliže bude třetí osoba k věci uplatňovat vlastnické nebo jiné právo, nebo bude požadovat vydání či vyklizení věci, může požadovat ochranu jeho práv od pronajímatele. Toto právo se odvíjí od pronajímatelovi povinnosti zajistit nájemci nerušený výkon užívacího práva po dobu nájmu a pokud pronajímatel tuto povinnost nesplní, má nájemce právo podat výpověď bez výpovědní doby, nebo na slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.¹³¹

4.1.5.2.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Nájemce měl dle OZO právo užívat pronajatou věc smluveným způsobem, a pokud smlouva nijak neupravovala rozsah a způsob tohoto užívacího práva, musel pak tuto věc užívat řádně, neboli obvykle dle účelu věci. Nájemcovým právem bylo také dát pronajatou věc do podnájmu. Jeho základními povinnostmi bylo ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které pronajímatelovi náleželo opravit, pokud sám vlastním přičiněním a na vlastní náklady učinil takovou opravu,

¹²⁹HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 250-254.

¹³⁰ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-04]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

¹³¹ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 261-266.

bylo jeho právem právo na náhradu těchto nákladů u soudu.¹³² Promlčecí doba zde byla stejně jako v dnešní úpravě šestiměsíční. Jeho povinnostmi poté bylo hradit nájemné a po skončení nájmu věc odevzdat zpět pronajímateli a to ve stavu, v jakém jí převzal. Co se týkalo nemovitostí, v případě, že taková nemovitost trpěla vadou, kvůli které se stala neupotřebitelnou, byl nájemce zproštěn povinnosti platit nájemné a tohoto zproštění se nemohl předem vzdát, takové ustanovení nenalezneme v nynější úpravě, ani v zákonících z let 1950 a 1964.¹³³

Stejně stroze jako práva pronajímatele, byla upravena v občanském zákoníku z roku 1950 i práva a povinnosti nájemce. Co se týká rozdílů oproti ObčZ, je zde nová koncepce užívání pronajaté věci, není zde rozlišeno právo a povinnost užívat věc dle okolností, nově je ustanovena nájemcova povinnost užívat věc jako řádný hospodář. NOZ neupravuje ani odpovědnost nájemce při zanedbání povinnosti sdělit pronajímateli potřebné opravy na věci, nová úprava se oproti tomuto zaměřuje na nezbytné opravy věci a práva a povinnosti stran v případech, kdy tyto opravy stěžují či vylučují užívání věci.¹³⁴

4.1.6 Podnájem

4.1.6.1 Platná právní úprava

Podnájem můžeme charakterizovat tak, že se jedná o situaci, kdy nájemce zřizuje právo věc užívat třetí osobě. Podnájem vzniká na základě smlouvy a lze do něj zahrnout jak najatou věc celou, tak pouze její část. Forma podnájemní smlouvy není nijak předepsána, a pokud nebyla dohodnuta povinná forma písemná, může být uzavřena i ústně či konkludentně a ze smlouvy musí být jasné, že se jedná o dočasné přenechání věci, a také musí obsahovat vymezení předmětu nájmu. Podnájem může vzniknout pouze, pokud je předmět podnájmu již předmětem nájmu, podnájem je tedy na nájmu závislý a lze jej zřídit pouze se souhlasem původního pronajímatele. Jestliže byla nájemní smlouva uzavřena písemně, je nutný také pronajímatelův souhlas v písemné formě a pronajímatel není nijak omezen v možnosti podnájem odmítnout.

¹³² ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 45-50.

¹³³ Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský. [online]. [cit. 2018-03-05]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

¹³⁴ BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T. ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. str. 625-627.

Pro nájemce a podnájemce se použijí obdobně práva pro nájemce a pronajímatele a mezi podnájemcem a původním pronajímatelem nevzniká přímý právní vztah a nájemce odpovídá pronajímateli za jednání podnájemce stejně, jako by věc užíval sám.¹³⁵ Jak již bylo zmíněno, podnájem je závislý na nájmu a může tedy být zřízen pouze nejdéle na dobu trvání nájmu a nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě pouze takové užívací právo k předmětu podnájmu, které neodporuje sjednaným podmínkám v samotné nájemní smlouvě a to vše ve smyslu zásady, že nikdo není oprávněn převést na druhého více práv, než má sám.¹³⁶

4.1.6.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Dle §1098 OZO měl nájemce právo dát věc, kterou má v nájmu do podnájmu třetí osobě. V širším smyslu se jednalo o pronájem nájemního práva, kterým věc přenechává k užívání jinému. Mohl tak učinit, pokud to původnímu pronajímateli nezpůsobovalo žádnou újmu a zároveň nebyl podnájem vyloučen nájemní smlouvou. Tímto vznikl nový právní poměr mezi nájemcem a podnájemcem, tento právní poměr byl však závislý na hlavním právním poměru a proto nemohl být sjednán na delší dobu, než původní nájem a všechny dohody, které působící mezi pronajímatelem a nájemcem působili i mezi nájemcem a podnájemcem, mezi pronájemcem a podnájemcem však žádný právní vztah nevznikal.¹³⁷

V občanském zákoníku z roku 1950 bylo stanoveno, že nájemce mohl dát pronajatou věc do podnájmu, pokud to nevylučovala nájemní smlouva, a stejně tomu bylo i v následné úpravě, tedy v ObčZ. Všechny předchozí úpravy tedy obsahovaly opačný princip, než úprava dnešní, kdy nájemce může dát pronajatou věc do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele.

4.1.7 Nájemné

4.1.7.1 Platná právní úprava

Nájemné, jako úplata za přenechání věci, by mělo být sjednáno ve smlouvě a může spočívat v konání i nekonání a jeho forma může být jak peněžitá, tak v podobě naturálního plnění a pokud není stanoveno, nebo si smluvní strany neujednaly něco

¹³⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 274-276.

¹³⁶KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 55-56.

¹³⁷ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 50.

jiného, probíhá platba nájemného od přenechání věci k užití, přičemž zvláštní úpravy většinou obsahují i zvláštní pravidla pro nájemné (například nájem bytu a domu, či nájem dopravního prostředku). Pokud nájemné v nájemní smlouvě ujednáno není, neznamená to neplatnost nájemní smlouvy, ale nájemné se tedy dovozuje dle obvyklé výše v době uzavření smlouvy a jeho cena zůstává stejná po celou dobu nájmu. Jedná-li se o plnění jiné než peněžité, je rozhodná majetková hodnota plnění vyjádřena v penězích. Výše nájemného může být vyjádřena určitou částkou v absolutní výši, způsobem výpočtu či způsobem určení, to znamená, že se může jednat o nájemné pevné, které zůstává stejné po celou dobu nájmu, nebo pružné, které se průběžně mění. Ujednané nájemné nemůže být jednostranně měněno, pokud smlouva či zvláštní předpis nestanoví jinak, což je možné vyvodit z §1759 a §1790 tohoto zákona a jeho změna tedy nemůže záviset pouze na vůli jedné ze stran. Zákon také stanovuje případy, při kterých má nájemce právo na slevu z nájemného a to:

- Věc, která je předmětem nájmu má vady, které nájemce včas oznámil a které pronajímatel neodstranil bez zbytečného odkladu a věc je pro tyto vady možné užívat pouze s obtížemi.
- Nezbytné opravy jsou prováděny nepřiměřeně dlouho, nebo je opravou věci užívání ztíženo
- Je-li nájemce rušen v užívání věci, nebo je jinak dotčen jednáním třetí osoby
- Pokud nájemci působí opodstatněné potíže umožnění prohlídky nebo přístup k věci za účelem oprav nebo údržby

Na prominutí nájemného má nájemce nárok v případě, že vada zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci. Co se týká splatnosti nájemného, říká nám §2218, že nájemné je splatné měsíčně pozadu, strany se však na splatnosti nájemného mohou dohodnout, může být stanoveno na jednorázovou platbu celého nájemného, nebo rozděleno do pravidelných plateb. Poruší-li nájemce svou platební povinnost a dostane se do prodlení s placením, vyplývají mu z této situace určité následky, a to:

- vzniká mu tím povinnost platit úrok z prodlení, případně i nákladů spojených s uplatněním pohledávky, na základě nařízení vlády č. 351/2013 Sb.¹³⁸

¹³⁸Nařízení vlády č.351/2013 Sb., kterým se kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných

- pronajímateli vzniká právo na náhradu škody
- Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby
- Pronajímatel se také může domáhat zaplacení nájemného u soudu

Strany si mohou dohodnout také vlastní následky při prodlení s platbou nájemného a odlišně může následky upravit i zvláštní úprava tohoto zákona.¹³⁹

Dále pod rubrikou nájemné najdeme nájemcovo právo na změnu pronajaté věci se souhlasem pronajímatele. Tato změna se může týkat jejich vlastností, charakteru či zjevu. Souhlas pronajímatele je právním jednáním, které musí splňovat obecné náležitosti a jedná se o souhlas s konkrétní změnou a může být vyjádřen písemně, ústně i konkludentně, může být ujednáno v nájemní smlouvě, i udělen později a pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí být i tento souhlas udělen písemně. V tomto souhlasu může na tyto změny stanovit požadavky, či požadovat za tyto změny úplatu. Pokud je pronajímatelů více, bude se jejich postavení posuzovat jako postavení společníků (§2737), což znamená, že bude postačovat souhlas jednoho z pronajímatelů. Dojde-li změnou ke zhodnocení věci, vyrovná se pronajímatel s nájemcem po skončení nájmu a to podle míry zhodnocení. Jestliže nájemce provede změnu bez pronajímatelova souhlasu, je povinen na požádání majitele uvést věc do původního stavu a pokud tak neučiní, může majitel bez výpovědní doby nájem vypovědět. Nejpozději musí nájemce uvést věc do původního stavu při skončení nájmu.¹⁴⁰

4.1.7.2 Komparace s předchozími právními úpravami

OZO v §1100 stanovil, že pokud nebylo ve smlouvě ujednáno jinak, nebo není nájemné upraveno na základě místních zvyklostí, platilo se nájemné pozadu a to pololetně, pokud byla věc pronajata na minimálně na 1 rok a pokud byla věc pronajata na dobu kratší než 1 rok, platilo se pak nájemné po skončení nájmu. Pokud byla domluvena platba nájemného předem, nemusel pronajímatel před zaplacením dovolit užívání pronajaté věci. Jak již bylo uvedeno u pronajímatelových práv, měl pronajímatel zástavní právo k nemovitým věcem k zajištění nájemného, toto právo

rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. [online]. [cit. 2018-03-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezv6mzvgewtc#>

¹³⁹HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 280-284.

¹⁴⁰HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 288-290.

náleželo k zařízením a jiným vneseným nemovitostem, které nebyly vyloučeny ze zabavení a jejichž vlastníkem byl nájemce či jiný členů jeho rodiny, který s ním žil ve společné domácnosti. Výkon toho práva byl možný na základě žaloby a soudního provedení. I zde byla možná sleva či prominutí nájemného. Prominout nájemné bylo možno v případě, že věc nebylo možné užívat z důvodu některé zákonné překážky a slevit z nájemného bylo možné, pokud mohl nájemce užívat věc pouze z části, kdy byla prominuta poměrná část nájemného.¹⁴¹

V občanském zákoníku z roku 1950 bylo stanoveno, že u zemědělských či lesních pozemků se nájemné platilo pololetně pozadu a u ostatních nájmu měsíčně předem.

Současná úprava platby nájemného navazuje na úpravu v ustanovení § 671 ObčZ. 2. odstavec tohoto paragrafu shodně jako zákoník z roku 1950 uvádí, že nájemné zemědělských a lesních pozemků se platí půlročně pozadu, rozdíl je však u nájmu ostatních, kdy bylo nájemné placeno měsíčně pozadu. Z tohoto vychází i dnešní platná úprava, která shodně uvádí, že je nájemné placeno měsíčně pozadu.

Ve všech předchozích zákonících bylo obdobně upraveno i zástavní právo pronajímatele k věcem movitým, toto právo však bylo možné využít pouze k zajištění nájemného. V nynější úpravě je toto pronajímatelovo právo nazýváno jako zadržovací a je možné jej uplatnit vůči všem pohledávkám vůči nájemci.¹⁴² Nově dle NOZ je nájemci umožněno započítat náklady na opravu věci jako slevu z nájemného a to až do výše měsíčního nájemného, dále zakotvení způsobu výpočtu slevy z nájemného a také je nově upraveno právo nájemce neplatit nájemné v případě, že věc není možno užívat z důvodu vady, kterou nájemce nezpůsobil. Pro tento případ je určen rozsah a závažnost vad, pro které je možné požadovat prominutí, či okamžité vypovězení nájmu. Co se týká lhůt pro slevy a prominutí nájemného, zůstávají stejné, rozdílně je však v úpravě NOZ stanoveno, že zde je možno lhůtu promlčet, tedy ztratit nárok, oproti předchozí úpravě, kde se lhůta prekludovala, tedy docházelo k zániku práva. I předchozí úpravy umožňovaly slevy či prominutí nájemného, nynější úprava výrazněji propracovanější a komplexnější. NOZ také stanovuje odlišná kritéria pro výši nájmu v případech, kdy není nájemné ujednáno smluvně, dříve se tato výše určovala podle hodnoty věci a způsobu užívání, nyní je tomu podle nájmu podobných

¹⁴¹ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V str 58-63 a str.75-84.

¹⁴² HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 336-337.

věcí za podobných podmínek. Nově je také upravena možnost plnění nájmného jiným způsobem než v penězích, poskytnuté plnění se poté hodnotí podle ekvivalentu v penězích.¹⁴³

4.1.8 Změna vlastnictví

4.1.8.1 Platná právní úprava

NOZ v ustanovení § 2221 říká, že pokud se změní vlastník věci, přecházejí práva i povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pokud převedl pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech pronajímatele, které nestanovává zákon, to ovšem neplatí, pokud nový vlastník o ujednaných povinnostech věděl. Pronajímatelem věci však nemusí být jen vlastník věci, ale i ten, kdo má právo věc pronajmout i z jiných důvodů, než z důvodu vlastnictví a v takové situaci se změna vlastnického práva nijak nedotýká trvání nájmu.¹⁴⁴

Nájemce ani pronajímatel nemají právo vypovědět nájem v případě, kdy se změní vlastník věci, pokud však v nájmní smlouvě neujednají změnu vlastníka věci jako jeden z výpovědních důvodů. Nový pronajímatel má právo vypovědět nájem do tří měsíců od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je novým nájemcem. Jestliže nový vlastník nevěděl, že se stává vlastníkem pronajaté věci, má právo nájem vypovědět opět do tří měsíců a to od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajatá a kdo je nájemcem, přičemž práva nájemce vůči původnímu pronajímateli nejsou dotčena. Pokud jedna ze stran využije práva k výpovědi z nájmu, je výpovědní doba u nemovitosti tříměsíční a u věcí a pokud se jedná o věc movitou, je tato doba jednoměsíční a tato strana má také povinnost poskytnout druhé straně přiměřené odstupné.¹⁴⁵

Je-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo vypovědět nájem v případě změny vlastnictví. Toto ustanovení je ustanovením

¹⁴³ BELOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T. ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. str. 627-629.

¹⁴⁴HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str.294- 295.

¹⁴⁵Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-06]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezfbobzfuzq>

kogentním a strany se od něj nemohou odchýlit a k jinému ujednání se tedy nepřihlíží.¹⁴⁶

4.1.8.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Dle úpravy OZO je uvedeno, že pokud nájemní právo nebylo zapsáno ve veřejných knihách a pokud pronajímatel zcizil pronajatou věc, tedy že věc přešla na nového vlastníka, měl tento nový vlastník věci právo výpovědi nájemce. Nájemce v tomto případě mohl uplatňovat vůči pronajímateli právo na odškodnění. Stejný nárok měl nájemce i v případě, že nabyvatel chtěl v poměru nadále pokračovat, avšak za pro nájemce méně příznivých podmínek. Naopak toto právo nájemce neměl v případě, že se zcizením souhlasil, nebo podal výpověď sám. Zvláštní situace byla při změně vlastníka věci, která byla ve veřejných knihách zapsána. Jak již bylo zmíněno, v tomto případě se nájemní právo posuzovalo jako právo věcné a nabyvatel vstupoval do práv a povinností pronajímatele.¹⁴⁷

Změna vlastnictví v občanském zákoníku z roku 1950 byla upravena § 409 a to tak, že u změny vlastnictví k nemovité věci měl nájemce právo nájemní smlouvu rozvázat výpovědí a u věci movité měl stejné právo i nový nabyvatel věci.

V ObčZ obsahovala obdobný princip, jako úprava nynější a pouhá změna pronajímatele tedy neměla na právní vztah nájmu vliv. Předchozí úprava také umožňovala v případě změny vlastnictví nájemci vypovědět nájem vždy a pronajímateli pouze u věcí movitých. Komentované ustanovení nynější úpravy však vychází z opačného principu. Vypovědět nájem lze tedy jen v odůvodněných případech a to na základě dohody stran, nebo z důvodu ochrany dobré víry pronajímatele.¹⁴⁸

4.1.9 Skončení nájmu

4.1.9.1 Platná právní úprava

Se skončením nájmu se pojí zánik nájemcova oprávnění užívání pronajaté věci a zánik pronajímatelovi povinnosti trpět takové užívání. Nájemce je povinen věc odevzdat na takovém místě a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal

¹⁴⁶Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-06]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuqz>

¹⁴⁷ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 29 a str.153-155.

¹⁴⁸HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 299-303.

s ohledem na její běžné opotřebení při běžném užívání, s přihlédnutím k zápisu obsahujícímu popis věci, pokud byl tento zápis zřízen. Při odevzdávání věci je nájemcovým právem oddělit a vzít si vše, co do věci vložil či vnesl vlastním nákladem, ale pouze pokud se tím nezhorší podstata věci, nebo tímto oddělením nedojde k nepřiměřenému ztížení užívání věci. Neodevzdá-li nájemce věc, nebo ji nadále užívá, může se pronajímatel domáhat tohoto vydání u příslušného orgánu. Pokud věc není odevzdána ve stanoveném místě či ve stanoveném stavu, má pronajímatel právo na náhradu škody, přičemž se pronajímatel může domáhat odstranění této škody obnovením do původního stavu, či peněžité náhrady.¹⁴⁹

Jedním z důvodů skončení nájmu je zánik pronajaté věci, tedy situace, kdy věc přestane fakticky existovat. Pokud zanikne pouze část věci, nekončí nájem ale je nájemci dána možnost buď požadovat přiměřenou slevu z nájemného, nebo nájem bez výpovědní doby vypovědět. Pokud si nájemce zvolí slevu z nájemného, stanoví se tato sleva s přihlédnutím na rozsah zániku věci a na vliv tohoto zániku na užívání věci.¹⁵⁰

Dalším důvodem ke skončení nájmu je případ, kdy se věc stane nepoužitelnou k účelu, pro který byla pronajata, či k účelu obvyklému a z důvodů, které nejsou na nájemcově straně. V tomto případě má nájemce právo i bez výpovědní doby nájem vypovědět.¹⁵¹

Pronajímatel má právo vypovědět nájem po předchozím upozornění nájemce, pokud nájemce užívá věc způsobem, kdy se věc opotřebovává nad přiměřenou míru, či hrozí její zničení. Pronajímatel dá nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a možné následky, pokud neuposlechne písemnou výzvu. V případě neuposlechnutí výzvy nájemcem má právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby. Bez předchozí výzvy může pronajímatel nájem ukončit v případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodlení a stejně má právo pronajímatel postupovat i v případě, že nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.¹⁵²

Pokud je nájem sjednán na dobu určitou, může být vypovězen, pouze pokud si strany dohodly důvody výpovědi a výpovědní dobu, nebo také v případech, které stanoví zákon a to bez výpovědní doby. Výpovědi se rozumí jednostranné jednání

¹⁴⁹HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 305-311.

¹⁵⁰KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 91-92.

¹⁵¹Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-08]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

¹⁵²Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-08]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

smluvní strany, které naplňuje výpovědní důvod a jehož účinností, či uplynutím výpovědní doby dochází k zániku nájmu. Může dojít i ke znovuoobnovení nájmu na základě nového konkludentního uzavření nové smlouvy, za splnění předpokladů, Kterými jsou:

- Nájemce užívá věc i po skončení nájmu
- Pronajímatel nevyzve nájemce k odevzdání věci, která je předmětem nájmu do jednoho měsíce od skončení nájmu
- Pronajímatel nepodal výpověď, nebo smluvní strana před skončením nájmu neučinila jednání, ze kterého by vyplivalo, že nájem skončí.

Právním důsledkem je poté nevyvratitelná domněnka, že došlo k uzavření nové nájemní smlouvy. Byla-li původní smlouva uzavřena na dobu delší než jeden rok, nová nájemní smlouva je uzavřena na dobu jednoho roku a pokud byla uzavřena na dobu kratší než jeden rok, platí, že nová smlouva je uzavřena na tuto dobu.¹⁵³

Byl-li nájem sjednán na dobu neurčitou, může k jeho ukončení dojít na základě výpovědi kterékoliv ze stran, přičemž tato výpověď nemusí obsahovat výpovědní důvod, to ale neplatí, pokud má strana právo podat výpověď bez výpovědní doby. Výpovědi se zde rozumí jednostranné právní jednání, z něhož je patrná vůle skončit nájem. Výpověď je možné zrušit v případě, že projev zrušení dojde druhé straně nejpozději s projevem vůle nájem skončit a forma výpovědi není zákonem stanovena, pouze pokud je nájemní smlouva uzavřena písemně, musí mít i výpověď písemnou formu. Počátek výpovědní doby je shodný s nabytím účinnosti výpovědi. U movitých věcí je výpovědní doba jednoměsíční a u nemovitostí je tato doba tříměsíční. Strany si mohou ujednat i možnost výpovědi bez výpovědní doby, v projevu vůle strany, která nájem podává, však musí být patrné, kdy má nájem skončit.¹⁵⁴

Obě strany mají právo také nájem vypovědět bez výpovědní doby v případě zvláště závažného porušení povinností jedné ze stran, kterým působí značnou újmu druhé smluvní straně. Újmou se rozumí zásah do majetkových i nemajetkových práv druhé strany, například se může jednat o vzniklou škodu, poškození věci, ušlý zisk, nebo vynaložené náklady k zabránění vzniku škody, a aby byla újma považována za značnou, musí být svou intenzitou tak závažná, že není možné spravedlivě požadovat

¹⁵³HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 321-325.

¹⁵⁴HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 326-328.

po druhé straně, aby v nájmu setrvala.¹⁵⁵

Rubrika skončení nájmu dále ustanovuje nájemcovi povinnost umožnit prohlídku věci novému zájemci, a to v době tří měsíců před skončením nájmu, a v rozsahu nezbytném k účelu prohlídky za jeho přítomnosti a přítomnosti pronajímatele. Pronajímatel musí prohlídku nájemci oznámit v přiměřené době před prohlídkou, přičemž přiměřenost se odvíjí od intenzity zásahu do nájemcova užívacího práva. Pokud nájemce prohlídku neumožní, může se pronajímatel splnění této povinnosti domáhat u soudu.¹⁵⁶

4.1.9.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Dle OZO a komentáře k němu, byly obecnými důvody k zániku nájemního vztahu odstoupení od smlouvy před počátkem užívání, přičemž tento důvod nynější právní úprava nezná a dále vyvlastněním věci, kterým zanikala nájemní práva pronajímatelova, na jejichž základě zanikalo i právo nájemce. Dalšími důvody pak byly: skončení nájmu úplným zánikem věci neboli její zkázou, uplynutím času, na který byl nájem sjednán, výpovědí jedné ze stran, nebo pokud byla věc ve stavu nezpůsobilém k užívání.¹⁵⁷ U výpovědi bylo obecně určeno, že pokud nebyla sjednána nájemní doba, musela být tato výpověď podána druhému u nájmu nemovité věci čtrnáct dní před odevzdáním věci a u věci movité dvacet čtyři hodin před odevzdáním a dle §118 mohl pronajímatel požadovat dřívější zrušení smlouvy ze zákonem stanovených důvodů.¹⁵⁸

Občanský zákoník z roku 1950 uváděl, že u nájmu na dobu určitou nájem končil uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a v případě nájmu na dobu neurčitou pak docházelo ke zrušení smlouvy výpovědí jedné ze stran. Výpovědní doba zde byla půlroční u nájmu zemědělských či lesních pozemků a to k 1. říjnu, u nemovitých věcí pak byla výpovědní doba tříměsíční, ke konci kalendářního čtvrtletí, a pokud byl nájem movitých věcí sjednán na měsíc, mohl být vypovězen kdykoliv.

V ObčZ byly rovněž stanoveny výpovědní doby a to pro pozemky patřící do zemědělského půdního fondu či lesního fondu v jednorroční lhůtě k 1. říjnu, pro

¹⁵⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 329-331.

¹⁵⁶HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 334-335.

¹⁵⁷ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 95-97, str. 104, str.142.

¹⁵⁸ Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský. [online]. [cit. 2018-03-09]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

pronájem ostatních nemovitostí poté byla stanovena lhůta tříměsíční a pro věci movité byla lhůta jednoměsíční. Výpovědní doba pro věci movité i nemovité je shodná se současnou právní úpravou. ObčZ obsahoval v §40 odst. 2 pravidlo, že písemně uzavřenou dohodu lze zrušit pouze písemně, toto pravidlo platný občanský zákoník nepřevzal a výpověď, či každý jiný úkon směřující ke skončení nájmu může mít libovolnou formu, i pokud byl nájem sjednán formou písemnou.¹⁵⁹ Rozdíl můžeme u výpovědi najít i v určité terminologii mezi těmito zákoníky a to například v případě porušení některých závažných povinností jedné ze stran, v předchozí úpravě bylo umožněno odstoupení od smlouvy, v dnešní úpravě je toto odstoupení nahrazeno výpovědí bez výpovědní doby.¹⁶⁰ Oproti starší úpravě, kdy pronajímatel musel podat návrh na vydání či vyklizení nemovitosti nájemcem u soudu, pokud nájemce věc užíval i po skončení nájmu, NOZ nově stanovuje, že po skončení nájmu stačí pouze výzva pronajímatele k vyklizení či vydání nemovitosti.¹⁶¹

4.1.10 Zvláštní ustanovení o nájmu

4.1.10.1 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Nájem bytu a domu se řídí zvláštními ustanoveními občanského zákoníku, vymezených §2235-§2301. § 2236 vymezuje byt jako: „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.* Důvodová zpráva k občanskému zákoníku nám poté definuje výraz soubor místností, kterým je míněno několik místností pod společným uzamčením. Byt je tedy samostatný, s vlastním vstupem a člověk, který jej obývá, není závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu.¹⁶² Tato zvláštní úprava tedy slouží k účelu zajištění bytových potřeb nájemce a nepoužije se v případech, kdy pronajímatel přenechává nájemci byt či dům k rekreaci či jinému krátkodobému účelu. Občanský zákoník vyžaduje pro nájemní smlouvu písemnou formu, pokud by však nebyla uzavřena v této formě, nemá

¹⁵⁹KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 9.

¹⁶⁰HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 333.

¹⁶¹BELOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T. ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. str. 627-629.

¹⁶²ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012. str 850-851.

pronajímatel právo vůči nájemci namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy, toho se může dovolat pouze nájemce, a pokud nájemce užívá dům či byt v dobré víře alespoň 3 roky, je nájemní smlouva považována za řádně uzavřenou. Pokud se jedná o nájem bytu družstevního, který je vymezen § 729 zákona o obchodních korporacích, bude tento nájem uzavřen za podmínek stanovených jiným zákonem, nebo dle stanov bytového družstva. Podobně je tomu v případě nájmu bytu či domu ve vlastnictví právnické osoby, obývaný členem či společníkem této právnické osoby. Tato smlouva pak bude upravena stanovami či společenskou smlouvou. Tímto pododdílem jsou také zvlášť upravena speciální pravidla pro uzavření smlouvy a její výpověď, práva a povinnosti smluvních stran, nájemné i skončení nájmu.¹⁶³

Občanským zákoníkem je umožněn i společný nájem více osob, pokud tak uzavřou nájemní smlouvu s pronajímatelem, či pokud ke smlouvě se souhlasem stran ke smlouvě přistoupí. Platí pro ně stejná práva a povinnosti, jako by se jednalo o jediného nájemce, pokud není stanoveno jinak a těmito právy a povinnostmi je míněna jakási solidarita nájemců, tedy že každý má plné právo nájmu k celému bytu či domu, nikoli pouze k jeho části, není však vyloučena dohoda mezi nájemci o konkrétním vymezení částech bytu, tato dohoda je však závazná pouze mezi nájemci a pronajímatel jí nijak vázán není. Občanský zákoník také nově stanovuje, že se na poměry společných nájemců přiměřeně použijí ustanovení o společnosti (§2716 a násl.), přičemž pro úpravu společného nájmu se použijí hlavně ustanovení o rozhodování společníků.¹⁶⁴ Od společných nájemců je nutno odlišit členy domácnosti, které může nájemce do své domácnosti přijmout. Tato možnost má chránit nájemcův soukromý život, ten tedy v pronajatém bytě či domě vede svou domácnost a je mu dáno právo na přijetí nového člena domácnosti. Toto právo je však omezeno povinností oznámit přijetí člena pronajímateli, který má právo na to, aby si vyhradil souhlas s přijetím tohoto člena a také má právo na to, aby v domácnosti žil přiměřený počet osob k velikosti bytu.¹⁶⁵

Nájemce má právo dát do podnájmu třetí osobě část bytu, ve kterém bydlí i bez souhlasu majitele, i zde má však pronajímatel právo vyhradit si souhlas s přijetím ve smlouvě i právo na to, aby v domácnosti žil počet osob přiměřený k velikosti bytu.

¹⁶³Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

¹⁶⁴HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 423-424.

¹⁶⁵ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012. str. 862-863.

Pokud však chce nájemce dát do podnájmu byt či jeho část, ve kterém sám trvale nebydlí, je zde vyžadován souhlas pronajímatele. Žádost o tento souhlas k podnájmu i následný souhlas musejí mít písemnou formu, přičemž je zde dána fikce, že pokud se pronajímatel nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. To vše pak platí pouze v případě, že mezi stranami nebyl ujednán zákaz k podnájmu.¹⁶⁶

Další možností je dle aktuální úpravy nájem bytu služebního, a to v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce či jiné práce, jestliže je dle výslovného určení pronajat jako byt služební. Zákon také připouští, že si strany mohou ujednat omezení práv nájemce služebního bytu. Co se týká zániku nájmu služebního bytu, dochází k němu v souvislosti s ukončením výkonu práce a to posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém přestal vykonávat práci, se kterou byl nájem spojen. Pokud však ke skončení práce došlo ze závažných důvodů souvisejících s jeho věkem či zdravotním stavem, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, končí nájem uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci. Jestliže nájemce zemře, osoba, která s ním ve služebním bytě bydlela, má právo nadále v bytě bydlet, pronajímatel ji však může vyzvat k vyklizení bytu a poté tak musí učinit do tří měsíců od obdržení výzvy.¹⁶⁷

Občanský zákoník pojednává i o nájmu bytu zvláštního určení. Předmětem tohoto nájmu je byt, který je určen osobám se zvláštním postižením, byt v domě se zařízením pro tyto osoby, nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Předpokladem uzavření smlouvy o nájmu tohoto bytu je písemné doporučení zřizovatele, který na své náklady takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud nájemce bytu zemře, nájem tímto končí a pronajímatel vyzve osoby, které s ním bydleli, aby byt vyklidily nejdéle do tří měsíců od obdržení výzvy a pokud takové osoby v bytě nejsou, vyzve pronajímatel nájemcovi dědice. Výpověď může pronajímatel podat pouze se souhlasem zřizovatele bytu, nebo jeho právního nástupce.¹⁶⁸

4.1.10.2 Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Nájem prostoru sloužícího k podnikání se řídí ustanovením § 2302- §2315 občanského zákoníku. V dřívější úpravě byt tento typ nájmu označen jako nájem a podnájem nebytových prostor a upraven zákonem č. 116/1990 Sb., který byl zrušen

¹⁶⁶Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

¹⁶⁷Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

¹⁶⁸Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

novým občanským zákoníkem a který tuto úpravu zařadil do jediného předpisu k ostatním ustanovením o nájmu. Zvláštní ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání jsou víceméně dispozitivní a smluvní strany jsou pouze minimálně omezeny v možnosti upravit si svá práva a povinnosti odchylně od zákonné úpravy.¹⁶⁹ Zákon neupravuje žádné zvláštní náležitosti pro tento typ nájemní smlouvy a strany se musí dohodnout pouze na podstatných záležitostech vyplívajících z obecné úpravy. Důvodová zpráva k pojmu prostor a místnost říká že: „Zásadně se prostorem sloužícím k podnikání rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské nebo roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací, nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoliv. Podnikání samozřejmě slouží i místnosti, kde se provozuje tzv. svobodné povolání, umělecká tvorba, ale také např. lékařská, zubařská, lékárnická, apod., činnost. Nelze vyloučit, že si strany ujednají nájem prodejního místa.“¹⁷⁰

Účelem nájmu je potom provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo místnosti, tento účel však ve smlouvě nemusí být uveden, a pokud není stanoveno jinak, použijí se pro tento typ nájmu obecná ustanovení o nájmu. Jestliže je tento pronájem spojen s poskytováním služeb, obdobně se uplatní ustanovení o poskytování služeb.¹⁷¹

V nájemní smlouvě nemusí být uvedeno vymezení činnosti, která bude v těchto prostorech provozována, nájemce však nemá právo zde provozovat činnost jinou, nebo změnit způsob či podmínky jejího užívání. Prostor, který slouží k podnikání je obvykle spojen s umístěním štítků, návěstí a podobných znamení. Pokud takové označení není řešeno již ve smlouvě, má nájemce právo tento prostor opatřit těmito označeními se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu. Umožněn je i převod nájmu v souvislosti s převedením podnikatelské činnosti, ale pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Pro tento souhlas i pro smlouvu o převodu nájmu je vyžadována písemná forma.¹⁷²

¹⁶⁹ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 370-371.

¹⁷⁰ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 872.

¹⁷¹ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 497.

¹⁷² Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezfbobzfuzq>

Nájem sjednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět, ztratí-li způsobilost k činnosti, přestane-li být prostor způsobilý k výkonu činnosti, nebo pokud pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci. Pronajímatel pak může nájem na dobu určitou vypovědět, pokud má být nemovitost odstraněna či přestavována, tak že tato přestavba brání dalšímu užívání, nebo pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli. Výpovědní doba u nájmu na dobu určitou má tříměsíční lhůtu. Je-li nájem sjednán na dobu neurčitou, může jej vypovědět každá ze stran a to v šestiměsíční lhůtě, pokud je však k výpovědi vážný důvod, je i tato lhůta tříměsíční.¹⁷³

4.1.10.3 Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých

Podnikatelský pronájem je upraven ustanoveními § 2316- § 2320. V tomto typu nájemní smlouvy se pronajímatel, zavazuje přenechat nájemci na určitou dobu užívání movité věci, za kterou se nájemce zavazuje platit nájemné. Pronajímatelem se v tomto případě rozumí podnikatel, jehož podnikatelská činnost spočívá v pronajímání věcí.¹⁷⁴

Předmětem nájmu mohou být pouze věci movité, u kterých se předpokládá, že je pronajímatel předává nájemci věc v dobrém stavu a seznámí nájemce s pravidly pro zacházení, nebo k věci předá v písemné formě pokyny. Jestliže má předmět vadu, která nájemci brání v řádném užívání, nebo lze předmět stížený vadou užívat pouze se značnými obtížemi, má nájemce právo na poskytnutí věci jiné, sloužící ke stejnému účelu. Po tuto dobu, kdy bylo užívání věci ztíženo či znemožněno má nájemce právo na slevu, snížení či prominutí nájemného. Tuto vadu však předmět musel mít již v době předání věci, mohlo se však jednat o vadu skrytou, tudíž nemusela být při předání zjevná.¹⁷⁵ Nájemce neodpovídá za běžné opotřebení věci a v případě poškození, ztráty či zničení věci je povinen toto bez odkladu oznámit pronajímateli. Nájemce je oprávněn kdykoliv nájem vypovědět a to s desetidenní výpovědní lhůtou a není zde předpoklad automatického obnovení nájmu.¹⁷⁶

¹⁷³Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-11]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

¹⁷⁴Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-15]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

¹⁷⁵KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 421.

¹⁷⁶ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-15]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

4.1.10.4 Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku

Tento typ nájmu je upraven §2321- §2325. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku stanovuje, že: „*Dopravním prostředkem se rozumí jakékoliv vozidlo (motorové i bezmotorové, silniční, kolejové, letadlo, vznášedlo atd.), které slouží k přepravování nákladu nebo lidí, popřípadě obojího.*“¹⁷⁷

Pronajímatel se v tomto případě zavazuje přenechat dopravní prostředek do užívání nájemci, který za toto užívání platí nájemné. Pronajímatel dopravní prostředek odevzdá s doklady potřebnými pro užívání. Dopravní prostředek musí být způsobilý k provozu a k ujednanému způsobu užívání, a pokud takto způsobilý není, nájemce může odmítnout jeho převzetí, případně pokud vadu zjistí později, může předmět nájmu vrátit a žádat odstranění vady a náhradu za jiný dopravní prostředek, nebo zrušení smlouvy.¹⁷⁸

Nájemce pečuje o předmět jako řádný hospodář, nemá však povinnost dopravní prostředek pojistit, strany si ale mohou ujednat jinak. Zákon však nespécifikuje druh pojištění, o který by se mělo jednat, závisí tedy na smluvním ujednání.¹⁷⁹ Pokud je nájemné ujednáno na více než tři měsíce, platí nájemce na konci každého měsíce nájemné, v ostatních případech zaplatí nájemné po skončení užívání. Co se týká údržby dopravního prostředku, udržuje jej nájemce ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pronajímatel nahradí nájemci za toto udržování náklady, tyto náklady však nájemce musí u pronajímatele uplatnit do tří měsíců od jejich vynaložení.¹⁸⁰

4.1.10.5 Ubytování

Ubytováním se občanský zákoník zabývá v ustanovení §2326- §2331. Tato úprava je komplexní úpravou, jelikož jeho odlišná funkce v porovnání s ostatními typy nájmu nedovoluje přiměření užití jiných ustanovení o nájmu, v mnoha jiných ohledech jsou však znaky mezi nájmem a ubytováním shodné a proto je zařazení mezi zvláštní typy nájmu pochopitelné. Až na pár úprav přebírá nynější právní úprava úpravu ubytování tak, jak byla zakotvena v úpravě předchozí, tedy v občanském zákoníku

¹⁷⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 877.

¹⁷⁸ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-15]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

¹⁷⁹ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 537.

¹⁸⁰ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

z roku 1964.¹⁸¹

I tento institut je založen na přenechání věci k užití jinému za úplatu. V §2326 zákonodárce zdůraznil alternativní označení pro ubytování jako přechodný nájem a jeho celkové zařazení do úpravy nájmu znamená, že pokud to nevyklučuje zvláštní úprava, použijí se pro ubytování subsidiárně ustanovení o nájmu.¹⁸²

Smlouva o ubytování spočívá v poskytnutí přechodného ubytování v zařízení k tomu určeném, a jejími podstatnými náležitostmi jsou: vymezení ubytovacího prostoru, přenechání tohoto prostoru k dočasnému užívání, dočasnost a úplata. Přechodnost ubytování značí, že se nejedná o realizaci práva na bydlení, zákon však přesné vymezení tohoto období nestanovuje.¹⁸³ Co se týká definice zařízení určenému k ubytování označuje je důvodová zpráva k občanskému zákoníku jako: „*ubytování v hotelích, noclehárnách, ubytovnách a jiných podobných zařízeních.*“¹⁸⁴ Pro úplatnost platí, že ubytovaný platí za ubytování a služby s ním spojené ve smluvené lhůtě, nebo ve lhůtě obvyklé. Splatnost může být určena i ubytovacím řádem, pokud se tento řád stal součástí smlouvy. Základními právy ubytovaného jsou užívání ubytovacího prostoru a úschova cenností. Ubytovatel může odmítnout převzít věc do úschovy, pokud se nejedná o peníze, klenoty či jinou cennost, jde o věc nebezpečnou, či věc hodnotou nebo rozsahem pro zařízení neúměrnou. Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému ubytovací prostor ve způsobilém stavu pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho užívacích práv. Pro způsobilý stav prostor je rozhodující ujednání stran, nebo jeho obvyklý účel. Ubytováný je povinen užívat ubytovací prostor řádným způsobem a bez ubytovatelova souhlasu nesmí provádět podstatné změny.¹⁸⁵

Ubytováný může smlouvu o ubytování vypovědět kdykoliv, i pokud bylo sjednáno na dobu určitou. Ubytovatel tak může učinit, pouze pokud ubytovaný i přes výstrahu hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy, nebo dobré mravy. Zákon vyžaduje před podáním výpovědi výstrahu, její forma však stanovená není,

¹⁸¹KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 421.

¹⁸²HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014, str. 540.

¹⁸³HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014, str. 541

¹⁸⁴ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012, str. 879.

¹⁸⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014, str. 540-549.

musí z ní být však patrné, v čem spočívá porušování povinností či dobrých mravů, musí obsahovat lhůtu k odstranění a hrozbu výpovědi.¹⁸⁶

4.2 Pacht

Jak již bylo zmíněno, institut pachtu se v českém právním řádu znovu objevil až s účinností NOZ poté, co byl tento institut zrušen občanským zákoníkem z roku 1950.

V nynější úpravě nalezneme institut pachtu v Oddílu 4. (§2332-§2357). Tento oddíl je dále rozdělen do tří pododdílů, kterými jsou Obecná ustanovení (§2332-§2344), Zemědělský pacht (§2345-§ 2348) a Pacht závodu (§2349- §2357).

4.2.1 Základní charakteristika

4.2.1.1 Platná právní úprava

*„Pacht je závazek, v němž je propachtovatel zavázán přenechat pachtýři právo užívat a požívat propachtovanou věc za pachtovné. Pacht vzniká nejčastěji na základě konsenzuální smlouvy.“*¹⁸⁷ Pacht je koncipován jako zvláštní úprava vůči nájmu a otázky výslovně neupravené v ustanoveních o pachtu, se budou subsidiárně řešit podle ustanovení o nájmu a i u pachtu platí, že si dispozitivně strany mohou dohodnout vlastní vzájemná práva a povinnosti odlišně od zákona, nejsou-li v rozporu s dobrými mravy, veřejným pořádkem či právem týkajícím se postavení osob, nebo pokud zákon výslovně vlastní úpravu nezakazuje. Pacht tedy vzniká na základě smlouvy, pro kterou zákon nevyžaduje písemnou formu a lze ji tedy uzavřít v jakékoliv formě, pokud se smluvní strany na určité formě výslovně nedohodnou, nebo pokud jedna ze stran vyjádří vůli, že chce, aby smlouva byla uzavřena písemně.¹⁸⁸ Pachtovní smlouva je smlouvou úplatnou, pachtovným ale nemusí být jen peněžité plnění, ale i poměrná část výnosu z věci, nebo kombinace obojího. Základním rysem pachtu je také vlastní přičinění pachtýře, který vlastní prací nebo činností věc obhospodařuje tak, aby přinášela výnos, který si přivlastňuje.¹⁸⁹

¹⁸⁶ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 550-552.

¹⁸⁷ HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 554.

¹⁸⁸ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 456-457.

¹⁸⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012. str 880.

Pokud přenechá jedna smluvní strana druhé více věcí, kdy některé slouží k užívání a některé k požívání, povaha smlouvy se bude řídit povahou věci hlavní.¹⁹⁰

4.2.1.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Pachtovní, stejně jako nájemní smlouva byla v OZO upravena pod stejnou hlavou a stejnými ustanoveními, pacht tedy spadal pod širší úpravu nájmu a vznikal stejně jako nájem na základě konsensuální smlouvy dohodou smluvních stran.

Jak již bylo řečeno, v občanských zákonících z let 1950 a 1964 není institut pachtu zakotven, v obou těchto předpisech však bylo u nájmu umožněno kromě užívání věci také brání užitků z ní. Současná úprava užívacího práva k věci cizí je tedy inspirovaná úpravou Obecného zákoníku občanského.¹⁹¹

4.2.2 Předmět pachtu

4.2.2.1 Platná právní úprava

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku říká že: „*Předmětem pachtu může být jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní.*“¹⁹² Pachtýř má tedy právo na plody a užitky plynoucí z předmětu pachtu. Občanský zákoník vymezuje plody a užitky v § 491, kde plod je to, co věc poskytuje ze své přirozené povahy ať již jednorázově či opakovaně, a užitek je to, co věc poskytuje z povahy právní. O věci propachtované platí totéž co o věci pronajaté pouze s tím rozdílem, že věc propachtovaná musí být způsobilá nést tyto plody a užitky.¹⁹³

4.2.2.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Předmětem pachtu, dle OZO mohla být taková věc, jejíž propachtování sloužilo k *fruti*, tedy k brání požitků z věci, k čemuž byla zapotřebí vlastní píle a přičinění pachtýře a pacht tedy sloužil k produkci. I zde platilo, že předmětem pachtu

¹⁹⁰Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

¹⁹¹KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 455-456.

¹⁹²ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str 880.

¹⁹³Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

může být pouze věc nespotřebitelná.¹⁹⁴

Jak již bylo několikrát uvedeno, následující právní úpravy institut pachtu neobsahovaly, i zde můžeme tedy dovozovat inspiraci z Obecného zákoníku občanského.

4.2.3 Zápis do veřejného seznamu

4.2.3.1 Platná právní úprava

Pokud je věc, která je předmětem pachtu zapsaná do veřejného seznamu, bude do tohoto seznamu zapsáno i pachtovní právo a to na návrh vlastníka, nebo s jeho souhlasem na návrh pachtýře. To je možné i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jednotlivá věc, která náleží k věci hromadné. Zápis pachtu je tedy obdobný jako zápis nájmu. Tento zápis není obligatorní a má pouze deklaratorní účinky, pokud si strany neujednají jinak. Pacht je možné zapsat i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána jednotlivá věc, která náleží k hromadné propachtované věci.¹⁹⁵

4.2.3.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Pro pacht se v OZO použil stejně jako u nájmu ustanovení §1095 a pro oba instituty platila stejná pravidla.

V následujících zákonících opět tato úprava chyběla, co se týče jejich úpravy zápisu nájmu, který mohl splňovat dnešní znaky pachtu, občanský zákoník z roku 1950 o takovém zápisu nepojednává a ObčZ nebyl zápis do katastru nemovitostí připuštěn vůbec.

4.2.4 Doba pachtu

4.2.4.1 Platná právní úprava

I zde, stejně jako u nájmu platí, že pacht je institutem pouze dočasným a lze jej sjednat na dobu určitou i neurčitou a doba pachtu se přiměřeně řídí ustanovením §2204 upravujícím dobu nájmu.¹⁹⁶

¹⁹⁴ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 20.

¹⁹⁵HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014. str. 561-562.

¹⁹⁶KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 464

Pacht, který je ujednán na dobu určitou, končí uplynutím této doby, stranám je však na základě zákona dána forma návodu možnost tento pacht prodloužit a to v případě, kdy je pacht ujednán alespoň na dobu tří let. Smluvní strana může na základě výzvy druhé strany zjistit, zda má tato strana zájem pacht prodloužit a to tak, že jedna smluvní strana vyzve minimálně šest měsíců před skončením pachtu stranu druhou, aby se do tří měsíců vyjádřila a pokud druhá strana souhlasí, je pacht prodloužen o dobu, na kterou byl původně ujednán. Strany se ale mohou dohodnout o pokračování pachtu i jiným způsobem, nevylučuje se zde použití úpravy v § 2230, tedy že pokud i po skončení pachtu bude pachtýř dál užívat předmět pachtu a propachtovatel ho do jednoho měsíce nevyzve k odevzdání předmětu pachtu, má se za to, že pachtovní smlouva byla uzavřena znovu.¹⁹⁷

Co se však týká pachtu na dobu neurčitou, respektuje zákon charakter pachtovních smluv jako dlouhodobé smluvní ujednání a k tomu uzpůsobuje i výpovědní dobu pachtu, kdy tento pacht musí být vypovězen ke konci pachtovního roku. Pachtovním rokem se rozumí dvanáct po sobě jdoucích měsíců, a to u zemědělského pachtu od 1. října do 30. září a u ostatních pachtů od 1. ledna do 31. prosince, přičemž strany si mohou pachtovní rok vymezit smluvně i jinak.¹⁹⁸

4.2.4.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Stejně jako u doby nájmu budeme dle OZO vycházet z §1090, tedy že pachtovní smlouva je smlouva uzavřená na „jistou dobu“. A pokud tato doba nebyla ve smlouvě určena, použilo se ustanovení §1116 o výpovědních dobách.

I v následujících úpravách je možné odkázat na dobu nájmu upravenou v rámci této práce pod oddílem 4.1.4 doba nájmu, v pododdílu 4.1.4.2 komparace s předchozími úpravami.

4.2.5 Obsah pachtu

Zde opět stejně jako u nájmu vzniká pacht nejčastěji na základě smlouvy mezi smluvními stranami, které se v této smlouvě domlouvají na svých vzájemných právech a povinnostech.

¹⁹⁷HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str. 576-577.

¹⁹⁸KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 492-494.

4.2.5.1 Práva a povinnosti propachtovatele

4.2.5.1.1 Platná právní úprava

Základní povinnosti propachtovatele jsou obdobné jako povinnosti pronajímatele a patří mezi ně:

- Přenechání způsobilé věci k obvyklému nebo smluvně ujednanému způsobu užívání a požívání
- Udržovat věc v takovém způsobilém stavu
- Po dobu pachtu zajistit pachtýři nerušený výkon užívacího a požívacího práva k věci.

Dále na propachtované věci nesmí provádět změny, a není povinen zajišťovat pachtýři získání výnosu.¹⁹⁹ Může také na propachtované věci na základě povinnosti nebo oprávnění vyplývající ze smlouvy nebo jiného právního důvodu provádět opatření, a pokud v důsledku tohoto opatření vznikly pachtýři ztráty z výnosu, je propachtovatel povinen nahradit mu tyto ztráty v přiměřeném rozsahu, a jestliže o to pachtýř požádá, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Pokud takovým opatřením zlepší věc tak, že může pachtýř získat vyšší výnosy z věci.²⁰⁰

4.2.5.1.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Zde bude rovněž obsah práv a povinností stejný jako u práv a povinností pronajímatele, upravených dle Obecného zákoníku občanského v pododdílu 4.1.5.1.2

Stejně tak jsou shodně upravena práva i povinnosti v následujících úpravách občanských zákoníků, která můžeme podpůrně použít pro pacht, a jsou rovněž upraveny pododdílem této práce 4.1.5.1.2

¹⁹⁹HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str.557-558.

²⁰⁰Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

4.2.5.2 Práva a povinnosti pachtýře

4.2.5.2.1 Platná právní úprava

Mezi základní povinnosti pachtýře patří, že bez předchozího majitelova souhlasu nesmí:

- Propachtovat propachtovanou věc někomu jinému
- Přenechat tuto věc k užívání někomu jinému
- Změnit hospodářské určení věci
- Změnit způsob užívání či požívání propachtované věci.

Dále musí také platit pachtovné a v případech vymezených zákonem má právo na slevu či prominutí pachtovného. Stejně jako u nájmu musí pečovat o věc s péčí řádného hospodáře a má právo sám se domáhat ochrany vůči třetím osobám.²⁰¹

4.2.5.2.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Zde bych opět chtěla odkázat na pododíl o právech a povinnostech nájemce a to konkrétně na pododíl 4.1.5.2.2 jež shodně upravuje i práva a povinnosti pachtýře dle OZO. Pouze §1096 odst. 2 ustanovuje, že při pachtu musel pachtýř provádět obyčejné opravy, pokud tak mohl učinit hmotami statku a službami, které byl oprávněn pohledávat. Komentář k tomuto zákoníku pouze zvlášť poznamenává, že takovými služebnostmi se rozuměly roboty.²⁰²

Jelikož následující právní úpravy opět institut pachtu neobsahovaly, odkázala bych zde rovněž na pododíl 4.1.5.2.2., jež upravuje práva a povinnosti nájemce, které podpůrně použijeme pro pacht.

4.2.6 Pachtovné

4.2.6.1 Platná právní úprava

Co je řečeno o nájemném v §2017 a §2018, se obdobně použije i pro pachtovné, tedy že se bude plnit v ujednané nebo obvyklé výši měsíčně pozadu, a pokud bude plnění v jiné než peněžní formě, je rozhodná majetková hodnota plnění vyjádřená

²⁰¹HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str.558

²⁰²ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V.str. 33.

v penězích. Zvláštní úpravou je pak pachtovné upraveno v §2346, tedy u zemědělského pachtu, kdy se pachtovné platí ročně pozadu k 1. říjnu. Pachtovné může být plněno v plodech či užitcích z věci a strany si také mohou ujednat, že pachtovné bude plněno ve formě poměrné části výnosu z věci.²⁰³

Pokud propachtovatel nesplní svou povinnost, na základě které musí odstranit vadu věci a to bez zbytečného odkladu, a tím dojde k poklesu výnosů z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z nájemného. Jestliže jde o takovou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje či dokonce znemožňuje požívání věci, má pachtýř právo na prominutí nájemného, nebo vypovězení pachtu bez výpovědní doby.²⁰⁴

4.2.6.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Zde OZO v §1100 stanovil, že v případě pachtu se pachtovné platí stejným způsobem jako nájemné. U zástavního práva k pachtovnému bylo v §1101 ustanoveno, že propachtovateli pozemku náleželo zástavní právo ve stejném rozsahu a se stejným účinkem zástavní právo na dobytku, na hospodářském nářadí a na plodech, které se na statku či pozemku nacházejí. Toto zástavní právo mohlo být uplatněno na věcech nevyloučených ze zabavení a muselo se jednat o věci ve vlastnictví pachtýře či členů jeho rodiny, kteří s ním žili ve společné domácnosti.²⁰⁵

Zvláštností pak bylo ustanovení §1103, které pojednávalo o nájemném v plodech, kdy za povolené užívání, sloužil jako plat poměrný podíl z výtěžku plodů. V takovém případě byla tato smlouva označována jako smlouva společenská, nikoliv pachtovní a použila se pro ní jiná pravidla.²⁰⁶

Občanské zákoníky z let 1950 a 1964 pacht neupravovaly, tudíž nemohly upravovat ani pachtovné. I v platné právní úpravě však platí, že co je stanoveno pro nájemné, platí i pro pachtovné a platí se tedy měsíčně pozadu. Předchozí úpravy však obsahovaly takovou úpravu, kterou můžeme přisoudit k dnešní úpravě zemědělského pachtu, který je splatný ročně pozadu k 1. říjnu, byly jimi tedy ustanovení pro splatnost

²⁰³HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str.557

²⁰⁴Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzbfuzq>

²⁰⁵ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 63.

²⁰⁶ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha: CODEX Bohemia, 1998. Díl V. str. 74.

nájemného lesních či zemědělských pozemků, které se rovněž platilo ročně pozadu k 1. říjnu.

4.2.7 Inventář

4.2.7.1 Platná právní úprava

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku říká že: „*Hospodářský účel pachtu vede k tomu, že propachtovatel přenechává věc pachtýři s inventářem, tedy se souborem věcí, zejména movitých, určených k užívání hlavní věci a jejímu řádnému obhospodařování.*“ Není zde žádná povinnost inventář sepsat, jeho sepsání se ponechává na vůli smluvních stran.²⁰⁷ Inventář nejčastěji tvořen zřízením a vybavením věci, stroje a náradí, nebo i živá zvířata. Pokud je s věcí propachtován i inventář, projevuje se to většinou na výši pachtovného. Pachtýř však není povinen k obhospodařování věci užívat pouze zařízení či nástroje, které jsou součástí inventáře, ale i takové, které jsou v jeho vlastnictví, nebo je užívá na základě jiného právního titulu.²⁰⁸ Zákon nám stanovuje, že pachtýř je povinen zachovat jednotlivé kusy inventáře, ale v případě, že se jedná o živá zvířata, je zde úprava odlišná a to v tom smyslu, že místo zachovávání jejich stav obnovuje s péčí řádného hospodáře. „*Řádné hospodaření s propachtovanou věcí zahrnuje i péči o inventář, jeho údržbu a obnovování, resp. Modernizaci se zřetelem k technickému pokroku.*“²⁰⁹ Nejedná-li se o živá zvířata, obnovuje inventář propachtovatel, pokud však pachtýř něco z inventáře zničí, či způsobí neužitelným nebo vadným, je škoda přičítána pachtýři.²¹⁰

Smluvní strany si také mohou dohodnout propachtování věci společně s inventářem v ujednané ceně, kdy se pachtýř zaváže po skončení pachtu vrátit inventář v téže hodnotě a po dobu trvání pachtu může s inventářem volně nakládat jako řádný hospodář, přechází na něj však nebezpečí škody a to i v případě, že tato škoda vznikne náhodou. Pokud pachtýř nějakou část inventáře nahradí věcí novou, je vlastníkem této věci propachtovatel. Propachtovatel má ale právo při vracení inventáře odmítnout převzít kus inventáře z důvodu nepřiměřené ceny, nebo pokud je tato část nadbytečná, a v takovém případě se vlastníkem této odmítnuté věci stává pachtýř a

²⁰⁷ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 883.

²⁰⁸KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 492

²⁰⁹ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 884.

²¹⁰Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

pokud je rozdíl v ceně mezi převzatým a vráceným inventářem, bude tento rozdíl vyrovnán v penězích. Inventář tedy musí být oceněn, mohou tak učinit samotné strany nebo znalec.²¹¹

Pachtýř má vůči propachtovateli zástavní právo na věcech náležejících do inventáře a to bez ohledu na to, zda jsou ve vlastnictví propachtovatele, nebo zda již došlo k navrácení inventáře.²¹²

4.2.7.2 Komparace s předchozími právními úpravami

OZO se v žádném ustanovení paragrafů o inventáři nezmiňuje, pouze §1109 říká že: „*Po skončení nájemní (pachtovní) smlouvy musí nájemce (pachtýř) vrátiti věc podle soupisu, který snad byl zřízen.*“ Můžeme dovozovat, že tento soupis neboli inventář mohl i nemusel být k pachtovní smlouvě zřízen.

V občanském zákoníku z roku 1950 inventář zmíněn není a rovněž jej nenalezneme ani v ObčZ. Obsahově však můžeme inventář naleznout v § 488g odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., v úpravě nájmu podniku, který říká že: „*Účinností smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části přechází vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku, nebo které slouží k odbytu, na nájemce. K přechodu vlastnictví však dojde jenom tehdy, dohodnou-li strany přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného nebo mimo ně. Strany jsou povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis.*“ Můžeme tedy říci, že inventář je novým pojmem pouze termínově, nikoliv obsahově.²¹³

4.2.8 Skončení pachtu

4.2.8.1 Platná právní úprava

Skončení pachtu se bude přiměřeně řídit ustanoveními o skončení nájmu. Jak již bylo uvedeno, pacht může být sjednán na dobu určitou i neurčitou, na základě smluvní dohody stran. Jedná-li se o pacht sjednaný na dobu určitou, končí tedy uplynutím této doby, je zde ale také dána možnost výpovědi smluvních stran

²¹¹KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2013, str. 518.

²¹²HULMÁK, Milan a kolektiv. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2014. str.586.

²¹³Zákon č.513/1991 Sb., Obchodní zákoník. . [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzheyv6njrgmwtkoi>

z výpovědních důvodů stanovených zákonem, nebo z takových důvodů, které si ujednaly strany ve smlouvě. Pokud je pacht ujednaný na dobu neurčitou, končí pak výpovědí jedné ze stran, tato výpověď může být podána kdykoliv v průběhu trvání pachtu a po uplynutí výpovědní doby je pacht skončen. Zákon nám dává možnost výpovědi i bez výpovědní doby. Výpovědní doba je stanovena na šest měsíců tak, aby pacht skončil na konci pachtovního roku a pokud byla pachtovní smlouva uzavřena v písemné formě, musí být v této formě i výpověď.²¹⁴

4.2.8.2 Komparace s předchozími právními úpravami

Dle OZO byla úprava opět totožná a je proto možné zcela odkázat na pododdíl 4.1.9.2, který pojednává o skončení nájmu. Rozdílem bylo pouhé ustanovení §1116, které výpovědní dobu pachtu určovalo na šest měsíců.

Ani následující úpravy skončení pachtu neupravovaly, výjimku můžeme nalézt pouze v ustanovení těchto zákoníků, které upravovaly ve svých ustanoveních odlišně zemědělské a lesní pozemky a jejich výpovědní dobu.

4.2.9 Zemědělský pacht

Zemědělský pacht je zvláštním typem pachtu, zakotvený v ustanovení § 2345- § 2348 a jeho předmětem je zemědělský či lesní pozemek. Důvodová zpráva odůvodňuje zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu takto: „*Zvláštní ustanovení o zemědělském pachtu odůvodňují specifika podnikání v zemědělství nebo lesnictví. Nicméně jde o ustanovení dispozitivní povahy, záleží tudíž na vůli stran. Ustanovení o zemědělském pachtu se použijí v případě, že se smlouva vztahuje k pozemku. Propachtován může být ovšem i celý zemědělský závod (farma) nebo lesní závod. V takovém případě se použijí ustanovení o pachtu závodu společně s ustanoveními o zemědělském pachtu.*“²¹⁵

Občanský zákoník nedefinuje pojem zemědělského a lesního pozemku, ve smyslu § 1 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu můžeme zemědělský pozemek definovat jako: „*pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není*“. Dále dle § 1 odst. 3 téhož zákona můžeme do zemědělských pozemků řadit též:

²¹⁴Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgezff6obzfuzq>

²¹⁵ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 884.

„rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.“²¹⁶ Lesní pozemky můžeme definovat na základě § 3 lesního zákona, jako: „*pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů.*“²¹⁷

U doby trvání zemědělského pachtu stanovuje občanský zákoník vyvratitelnou právní domněnku, že pokud je pacht ujednán na dobu delší než dva roky a nemá-li uzavřená smlouva písemnou formu, je pacht sjednán na dobu neurčitou. Speciálně je upraveno i pachtovné, které je splatné k 1. říjnu ročně pozadu. Odlišně je upravena i výpovědní doba zemědělského pachtu ujednaného na dobu neurčitou, a to na dvanáct měsíců. Pokud se pachtýř stane nezpůsobilý na pozemku hospodařit ze zdravotních důvodů, je výpovědní doba tříměsíční a to i v případě, že byl pacht sjednán na dobu určitou a pokud pachtýř zemře, je stejná výpovědní lhůta i pro jeho dědice, kteří musí výpověď podat do šesti měsíců od úmrtí pachtýře.²¹⁸

4.2.10 Pacht závodu

Pacht závodu je druhým zvláštním typem institutu pachtu a je upraven ustanoveními §2349- § 2357. „*Rozdíl mezi zemědělským pachtem a pachtem závodu je dán rozdílem mezi farmou, která není závodem, protože nenaplňuje znaky závodu, a závodem.*“²¹⁹ Tento institut nahrazuje předchozí právní úpravu označenou obchodním zákonem jako „smlouva o nájmu podniku“. Dříve užívaný pojem „podnik“ je nahrazen pojmem „obchodní závod“.²²⁰ Obchodní závod je definován občanským zákoníkem v ustanovení § 502 jako: „*Organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod*

²¹⁶ Zákon č. 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhez6mztgqwtcoi>

²¹⁷ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2v6mryhewtena>

²¹⁸ Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupný na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

²¹⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. str. 886.

²²⁰ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 531.

tvorí vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“²²¹

Pacht závodu je dle občanského zákoníku považován za převod činnosti zaměstnavatele a tento předmět může pachtýř změnit pouze v případě, že tomu bylo výslovně ujednáno. Pachtýř má povinnost užívat i požívat způsobem a v rozsahu, jakého je třeba k řádnému provozu závodu, zákonem je umožněno propachtovat stejným způsobem i část závodu, která tvoří samostatnou organizační složku. V případě, že je pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, dochází k nabytí práv k závodu spolu se zveřejněním údaje o uložení dokladu o pachtu závodu do sbírky listin, která je součástí veřejného rejstříku, pokud pachtýř zapsán není, dochází k nabytí práv uzavřením smlouvy.²²²

Zákon dále ustanovuje výslovný zákaz převodu práv z průmyslového, nebo jiného duševního vlastnictví. Tento zákaz se vztahuje na práva, u kterých to vylučuje samotná smlouva, a na práva, u nichž to vylučuje jejich povaha. Pachtýř spolu s právem užívat a požívat přebírá i veškeré pohledávky a dluhy, které souvisí s provozem závodu a o kterých věděl, nebo je musel předpokládat. V této souvislosti zákon stanovuje také povinnost propachtovatele oznámit věřitelům či dlužníkům toto převzetí. Oznamovací povinnost má také pachtýř, a to vůči svým věřitelům a dlužníkům při zániku pachtu.²²³

Pokud se pachtem zhorší dobytnost pohledávky, má věřitel, který s pachtem nesouhlasil, právo domáhat se u soudu neúčinnosti pachtu vůči němu a to do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců od účinnosti smlouvy. Propachtování závodu se tedy dotýká i třetích osob, mezi které patří již zmínění věřitelé a dlužníci, dále pak jimi mohou být zaměstnanci, smluvní partneři a podobně. Vznikne-li z nějakého důvodu spor o tom, kdy se třetí osoba o propachtování dozvěděla, mohou propachtovatel a pachtýř rozhodný okamžik oznámení prokázat, pokud tak neučiní, platí, že vůči takové osobě jsou skutečnosti spojené s propachtováním účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku či zániku

²²¹Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgez6obzfuzq>

²²²KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 541.

²²³PONDIKASOVÁ, S. (2013). Nový občanský zákoník: pacht. Tak trochu jiným nájem. [online]. [cit 2018-03-16]. Dostupné na: <https://www.penize.cz/podnikani/275262-novy-obcansky-zakonik-pacht-tak-trochu-jiny-najem>

pachtu zveřejněno.²²⁴

²²⁴KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 555.

5 Komparace institutů nájmu a pachtu

Jak již bylo poznamenáno výše, je pacht vůči nájmu pojat jako *species*, neboli jako jeho zvláštní úprava a ustanovení o pachtu jsou ustanovení speciální, vůči ustanovením o nájmu a na základě §2341 platí, že tam, kde pro pacht chybí zvláštní právní pravidla, subsidiárně se použijí ustanovení o nájmu.²²⁵ Z této speciality je zřejmá určitá podobnost mezi instituty, přesto je možné naleznout i jejich odlišnosti.

Základní odlišností mezi nájmem a pachtem je jejich způsob užívání přenechané věci. U nájmu se jedná o její prosté užívání, ze kterého neplynou žádné plody, či užitky, zatímco u pachtu, působením na věc vlastní pílí a přičiněním, lze z věci získávat výnosy v podobě plodů a užitků a tyto výnosy si přivlastňovat, tedy získává kromě užívacího práva rovněž právo poživací. Povaha konkrétního smluvního ujednání tedy závisí na sjednaném způsobu užívání věci a na hospodářském účelu závazku.²²⁶ V obou těchto případech se jedná o přenechání věci k užití za úplatu, ale forma úplaty je u těchto institutů také upravena odlišně a to tak, že v případě nájmu se vždy jedná o nájemné, na rozdíl od pachtu, kdy může být úplata prováděna formou pachtovného, či poměrnou částí výnosu z propachtované věci. Odlišnost můžeme spatřovat i v předmětu těchto závazků, kdy předmětem pachtu může být pouze taková věc, která přináší nějaký výnos.²²⁷

²²⁵ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue 2/2013*.str 33. [online]. [cit. 2018-03-18]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gipxgxztgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

²²⁶KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář k I. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 456

²²⁷ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue 2/2013*.str 33. [online]. [cit. 2018-03-19]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gipxgxztgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

6 Závěr

Cílem této práce bylo postihnout úpravu institutů nájmu a pachtu od jejich vzniku, přes historický vývoj na našem území, až po současnou platnou úpravu. Dalším cílem pak byla nejen komparace právních předpisů, které úpravu nájmu a pachtu obsahovaly, ale i komparace a osvětlení samotného významu institutů. Domnívám se, že tak bylo touto prací učiněno dostatečným způsobem.

Mým záměrem bylo tyto instituty postihnout jak obecně, tak i konkrétně a proto jsem se v práci nejprve zabývala jejich počátečním vznikem a vývojem, který měl nastínit jejich obecnou povahu a historický význam. Poté jsem se věnovala jejich novodobé úpravě a změnám, kterými tyto instituty prošly a mou snahou bylo podrobně rozebrat jejich obecná pravidla, náležitosti, včetně práv a povinností z těchto institutů vznikající smluvním stranám. Aby byla úprava obou institutů dostatečně konkretizována, krátce jsem zmínila i zvláštní ustanovení obou institutů, které pro ně občanský zákoník udává.

Dle mého názoru je rovněž podstatné zmínit, že je důležité brát v potaz, že na vývoj těchto institutů nemůžeme nahlížet pouze z právního hlediska, ale neopomenutelným faktorem je i vývoj společnosti, zejména vývoj politický, který jsem se také snažila alespoň v krátkosti nastínit.

Musím přiznat, že komparace jednotlivých ustanovení o pachtu s předchozími úpravami pro mě leckdy nebyla jednoduchá, a to zejména z důvodu, že tento institut se v našem právním řádu po dlouhou dobu neobjevoval a byl předchozími úpravami pohlcen ustanoveními o nájmu a co se týče původního znění občanského zákoníku z roku 1964, nebyl zde dokonce uveden ani institut nájmu, na jehož základě by bylo možné posoudit i pacht, oba tyto instituty byly nahrazeny osobním užíváním, pro které byla stanovena speciální úprava a to právě s ohledem na tehdejší politickou situaci na našem území.

7 Resume

In English

The aim of the diploma thesis is an elaboration of rent and lease in its historical development, especially in the Czech legal order. The main/key aim is to provide a comprehensive analysis of these institutes including its comparison and at the same time comparisons of the previous adjustments with the novelties in the current valid legal regulation.

The thesis is structured into four main chapters. The first chapter is just an introductory chapter and serves to clarify the key words..

The second chapter refers to the historical development of two institutes, from Roman law to the recent revision of these institutes in the previous valid Civil Code. Therefore the first chapter is divided into five fundamental subchapters focusing on these institutes in Roman law, in the Middle Ages. as well as anchorage in the General Civil Code, which was received into the Czech legal order, was valid until 1950 and even our current legal order is by the Code of Conduct in many ways inspired by the institutes concerned. This Code is followed by the modification of the rent and lease arrangements in the Civil Codes of 1950 and 1964, including the second mentioned amendment and a significant change in 1989.

The following chapter deals with renting and leasing in the applicable Civil Code. There is a place for comparison with the above-mentioned modifications, and points to the most significant changes that have been made to these institutes.

The fourth chapter then contains of the general comparisons of rent and lease institutions, their similarities and differences and the definition of concepts for these core institutes.

In Czech

Cílem této diplomové práce je zpracování institutů nájmu a pachtu v jejich historickém vývoji, především pak v českém právním řádu. Hlavní snahou je poskytnutí komplexního rozboru těchto institutů včetně jejich porovnání a současně komparace předchozích úprav s novinkami v nynější platné právní úpravě.

Práce je strukturována do čtyř hlavních kapitol. První kapitola je pouze jakousi kapitolou úvodní a slouží k ujasnění základních pojmů. Druhá kapitola se zabývá historickým vývojem obou institutů, a to od římského práva až po celkem nedávnou úpravu těchto institutů v předchozím platném občanském zákoníku. Tato kapitola je

tedy rozdělena do pěti stěžejních podkapitol, zabývajících se těmito instituty v právu římském, v období středověku, dále zakotvením ve Všeobecném zákoníku občanském, který byl do českého právního řádu recipován, platil zde až do roku 1950 a i náš novodobý právní řád je tímto zákoníkem v mnohém inspirován, co se týká předmětných institutů. Na tento zákoník navazuje úprava institutů nájmu a pachtu v občanských zákonících z let 1950 a 1964, včetně u druhého zmíněného jeho novela a výrazná změna v roce 1989.

Kapitola následující pojednává o nájmu a pachtu v platném občanském zákoníku. Je zde dán prostor i komparaci se zmíněnými úpravami předchozími a je poukázáno na nejvýraznější nastalé změny, související s těmito instituty.

Třetí kapitola se poté zabývá obecnou komparací institutů nájmu a pachtu, jejich podobnostmi i rozdíly a definicí pojmů pro tyto instituty stěžejních.

8 Seznam použité literatury

Odborné publikace

JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. 331 s. ISBN 9788074005169

SCHELLEOVÁ, Ilona. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964 : [Určeno pro posl. práv. fak.]*. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. 594 s. ISBN 8021005971.

KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. 388 s. ISBN 9788024617497.

REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo*. 2. dopl. vyd. Bratislava: MANZ, 1997. 388 s. ISBN 8085719088

KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). 352 s. ISBN 978-80-7380-566-1.

VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 694 s. ISBN 978-80-7380-257-8.

KADLECOVÁ, Marta.; SCHELLE, Karel; VESELÁ, Renata; VLČEK, Eduard *Dějiny českého soukromého práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 279 s. ISBN 978-80-7380-041-3.

SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). 1019 s. ISBN 978-80-7418-146-7.

HOLUB, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Linde, 2002. Zákony s poznámkami (Linde). 2. svazek 739-1421 s. ISBN 80-72013289.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Josef a kol., *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). 1. svazek. ISBN 978-80-7478-370-8.

KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář k 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: CODEX Bohemia, 1998. 1011 s. ISBN 8085963906.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. 3053 s. ISBN 978-80-7400-653-1.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). 230 s. ISBN 978-80-247-5164-1.

Právní předpisy a judikatura

Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský

Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Ve znění účinném od 1.1. 2013 do 31.12.2013

Zákon č. 109/1964 Sb. Hospodářský zákoník

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku

Zákon č. 41/1964 Sb., Zákon o hospodaření s byty

Zákon č. 509/1991. Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 89/ 2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

Zákon č.513/1991 Sb., Obchodní zákoník

Vyhláška ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

Vyhláška ministerstva financí č. 176/ 1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášek č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb. a č. 41/1999 Sb

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona

Vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Nařízení vlády č. 142/ 1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky

Nařízení vlády č.351/2013 Sb., kterým se kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1230/99 ze dne 31.5.2001.

Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 6 Co 1647/95 ze dne 11. 10. 1995.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3033/2005 ze dne 22.8.2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28.3.2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2724/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1922/2008

Internetové zdroje [online]

ELIÁŠ, Karel. *Obchodněprávní revue* 2/2013.str 33. [online]. [cit 2018-02-09]

Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpw64s7gjpgxgzxtgm&groupIndex=4&rowIndex=0#>

PONDIKASOVÁ, S. (2013). Nový občanský zákoník: pacht. Tak trochu jiným nájem. [online]. [cit 2018-03-16]. Dostupné na:

<https://www.penize.cz/podnikani/275262-novy-obcansky-zakonik-pacht-tak-trochu-jiny-najem>

KOČÍ, R. *Nástin vývoje právní úpravy nájmu* (2002). [online]. [cit 2018-02-09].

Dostupné na: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

Důvodová zpráva k zákonu č.256/2013 Sb., [online]. [cit. 2018-02-27]. Dostupné na:

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview->

