

16. 5. 2012

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak propachtovat milion v hudebním klubu podle NOZ

Jelikož čas plyne velmi rychle, do účinnosti NOZ nám zbývá už v podstatě jen rok a osm měsíců. Je tedy vhodné se na některé nové pojmy[1] připravit. Jedním z „nových“ pojmů je pacht a ačkoli se často zmiňují o bezproblémovosti a přínosech NOZ[2], v tomto ohledu jisté praktické komplikace nastanou. Zejména pro právníky, kteří se odmítnou „nového občana“ učit.



Pojem pacht

Pachtem rozumíme užívání a požívání věci a braní jejich požitků za úplatu, nebo za část výtěžku z propachtované věci.[3] Pro potřeby tohoto pojednání bude dále pojednáváno o pachtu věci nemovité a to konkrétně provozu hudebního klubu (lze si představit i restaurační zařízení, apod.).

I když se jedná o příklad ryze pedagogický, nájemné se u těchto podniků pohybuje i v částkách kolem sto tisíc měsíčně (nemluvě o tom, že lze pachtovat i závody, kde jdou částky samozřejmě mnohem výše). Při nezohlednění speciální povahy pachtu může klient zaplatit o 11 měsíčních nájmu u neprosperujícího podniku[4] navíc a to už úsměv nad „teoretickým příkladem“ poněkud tuhne na rtech.

Dle důvodové zprávy NOZ 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. Pacht věci hlavní ovšem nevyvolává nutnost jejího propachtování společně s inventářem.

Literatura uvádí, že lze-li věci užívati, aniž se dále obdělává (zpracuje), je to smlouva nájemní. Pachtovní potom v případě, může-li ji býti využíváno jen vynaložením píle a práce. Jako příklad je uváděn právě provoz restauračního zařízení.[5] Obdobně se vyjadřuje i judikatura.[6]

Pacht vs. nájem nebytových prostor - rozdílnost výpovědních dob

V současné době jde při provozu hudebního klubu povětšinou o závazkový vztah vzniklý na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor[7] a zde je ona drobná komplikace. Nepočíná na začátku, ale na konci. V zákoně o nájmu nebytových prostor je stanoveno, že výpovědní lhůta u smluv uzavřených na dobu neurčitou je tři měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak. NOZ normuje obdobně u nemovitostí tříměsíční výpovědní lhůtu a na první pohled zde není problému.[8]

Jestliže se ovšem „pronajímá“ zavedené zařízení pro provoz hudebního klubu, jedná se o pacht. Pokud je ujednán na dobu neurčitou, lze jej vypovědět v šestiměsíční době tak, aby skončil koncem pachtovního, v tomto případě kalendářního roku.[9] To tedy v praxi ad absurdum může znamenat, že pronájem neprosperujícího hudebního klubu dohodnutý v lednu bude moci skončit až ke konci kalendářního roku s ohledem na výpovědní dobu, která musí končit ke konci pachtovního (v tomto případě kalendářního roku. To samozřejmě ve výsledku znamená platit pachtovné, ačkoli je zisk nulový.

Závěr

Ačkoli se výše uvedený příklad může zdát na první pohled pouze ilustrativním, mnoho z nás se s problémy týkajícími se nájmu nebytových prostor a jejich výpovědí setkala. Je bláhové si myslet, že všichni klienti si nechají udělat právní rozbor takové smlouvy, aby zakotvili výpovědní důvody a omezili rizika.

Je rovněž možné, že soud bude tyto případy posuzovat jako vztah nájemní a nikoli pachtovní, ačkoli je to obecně nesprávné. V takovém případě bude výpovědní doba samozřejmě kratší. Kdo chce ovšem riskovat, že neupozornil klienta na právní eventualitu, která ho může stát milion? Jak jsem uvedl na začátku. Na některé instituty NOZ je vhodné se dobře připravit ...



JUDr. Jakub Dohnal,

advokátní koncipient v advokátní kanceláři JUDr. Romana Brablece
interní doktorand PF UP Olomouc katedra práva občanského a a pracovního

[JUDr. Roman Brablec](#)

advokátní kancelář

Budovcova 10
796 01 Prostějov

Tel.: + 420 582 332 951
e-mail: rb@ak-brablec.cz

[1] Pokud lze pojmy, které mají tradici dvě sta let lze pokládat za nové.

[2] Alespoň tedy co do sjednocení úpravy smluv obchodních a občanských, více >>> [zde](#).

[3] Samozřejmě zjednodušeně řečeno, § 2332 NOZ stanoví, že pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

[4] Zábavního podniku, nikoli závodu ve smyslu NOZ, či ZOOK.

[5] SEDLÁČEK, Jaromír. Obligační právo, 1. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 18. reprint

původního díla z roku 1946.

[6] SEDLÁČEK, Rudolf. Pacht, či nájem. Právník, 1887, roč. 26, s. 744-746, Nález Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 1886.

[7] Pokud samozřejmě prostory nevlastní sám provozovatel podniku.

[8] § 2231 Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční.

[9] § 2339 NOZ odst. 1 a 2

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)