

20. 9. 2013

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

Nájem a pacht v novém občanském zákoníku

Od účinnosti nového občanského zákoníku bude nutno nově rozlišovat mezi nájmem a pachtem, tj. mezi případy, kdy dojde pouze k přenechání užívacího práva k věci či zároveň k přenechání práva požívat výnosy či plody věci. Zemědělský pozemek či podnik tak v budoucnu nebudou předmětem nájmu ale pachtu.



Nájem i pacht jsou závazkové vztahy, jejichž předmětem je dočasné přenechání věci k užití jinému. Pacht je přitom novým smluvním typem, který oproti stávající právní úpravě zavádí nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Nájem je upraven v ustanoveních § 2201-2331 NOZ. Pacht je upraven v § 2332-2357 NOZ, přičemž se na něj přiměřeně použijí obecná ustanovení o nájmu.

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci individuálně určenou věc, popř. soubor věcí (např. byt, garáž, motorové vozidlo, prodejní prostory a přilehlé parkoviště) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Základními znaky nájmu je tedy **přenechání věci jinému k užívání, dočasnost a úplatnost.**

Pachtem se pak rozumí přenechání individuálně určené věci, popř. souboru věcí (např. pole, závodu) k dočasnému užívání a požívání jinému (pachtýři), a to za úplatu (pachtovné) nebo za poskytnutí poměrné části výnosu z věci. Znaky pachtu jsou tak shodné se znaky nájmu, ale navíc je zde možnost věc požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky. Z toho vyplývá, že předmětem pachtu může být jen věc přinášející výnos / užitky, přičemž výnosem mohou být buď plody naturální (např. úroda na poli), nebo civilní (typicky peněžní zisk).[1] Požíváním se rozumí brání plodů a výnosů z věci pachtýřem, který k nim bez dalšího nabývá vlastnické právo.

Pojmovým znakem obou smluvních typů je úplatnost. (Bezplatné přenechání věci k užívání jinému je v NOZ upraveno prostřednictvím dvou smluvních typů, kterými jsou výprosa a výpůjčka). Rozdíl však spočívá **ve formě úplaty: v případě nájmu je úplatou vždy nájemné, v případě pachtu může být úplatou pachtovné nebo část výnosu z propachtované věci; obě formy úplaty je rovněž možné kombinovat** (např. u pachtu závodu bude například praktické sjednat, že pachtýř uhradí propachtovateli měsíční fixní sumu a k tomu určité procento z účetního zisku závodu).

Vedle právní úpravy obecného nájmu upravuje NOZ také specifické druhy nájmu, kterými jsou nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelský nájem movitých věcí, nájem dopravního prostředku a smlouva o ubytování. V případě pachtu upravuje NOZ kromě obecného pachtu ještě pacht zemědělský a pacht závodu.

Přechodná ustanovení: Existující nájmy se budou ode dne nabytí účinnosti řídit NOZ. Práva a povinnosti, které vznikly před účinností NOZ, se budou nadále řídit stávající právní úpravou. Podle dosavadních právních předpisů se budou posuzovat lhůty, které započaly

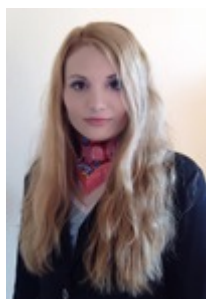
běžet před účinností NOZ a dále lhůty, které se vztahují k uplatnění práv a povinností, které se řídí stávající právní úpravou. V případě pachtu přechodná úprava chybí, neboť se jedná o zcela nový smluvní typ. Pro pacht se tedy použijí obecná ustanovení o závazcích. **Nájemní smlouvy, které svou povahou odpovídají charakteristice pachtu, se tak budou až do svého zániku řídit stávající právní úpravou. Dohodou smluvních stran je však možné podřadit i tyto smlouvy pod úpravu NOZ.**

Shrnutí:

- **Nově se bude rozlišovat mezi případy přenechání užívacího práva a případy přenechání práva užívacího a zároveň práva věc požívat / čerpat výnosy.**
- **Nájem spočívá v přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu (nájemné).**
- **Pacht spočívá v přenechání věci k dočasnému užívání a požívání (braní plodů a výnosů) za úplatu, kterou je pachtovné nebo část výnosu, popř. kombinace obou.**
- **Na pacht se přiměřeně užití ustanovení NOZ o nájmu, není-li zvláštní úpravy.**
- **Bezplatnými formami přenechání věci k užívání jsou výprosa a výpůjčka.**
- **Na právní úpravu existujících nájmu se NOZ použije ode dne jeho účinnosti.**
- **Práva a povinnosti, které vznikly před účinností NOZ, se však budou řídit stávající právní úpravou. Podle dosavadních právních předpisů se budou posuzovat lhůty, které započaly běžet před účinností NOZ a lhůty, které se vztahují k uplatnění práv a povinností, které se řídí stávající právní úpravou.**



Mgr. Ing. Dominika Veselá



Mgr. Melinda Vrajíková

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500

Fax: +420 255 706 550

e-mail: praha@dhplegal.com

[1] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-01-10]. Dostupné >>> [zde](#), s. 512.

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)