29. 4. 2002

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

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva, (§663 OZ) zakládá závazkově právní vztah, v němž pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral plody. Podstatné části smlouvy jsou: určení smluvních stran, stanovení výše úplaty a určení doby nájmu. Nájemní smlouva se může týkat jak věcí movitých, tak věcí nemovitých. Forma smlouvy nemusí být písemná, pakliže se na tom strany samy nedohodnou. Smlouva, kterou se pronajímá věc již pronajatá se nazývá podnájemní smlouva.

Nájemní smlouva, (§663 OZ) zakládá závazkově právní vztah, v němž pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral plody. Podstatné části smlouvy jsou: určení smluvních stran, stanovení výše úplaty a určení doby nájmu. Nájemní smlouva se může týkat jak věcí movitých, tak věcí nemovitých. Forma smlouvy nemusí být písemná, pakliže se na tom strany samy nedohodnou. Smlouva, kterou se pronajímá věc již pronajatá se nazývá podnájemní smlouva. Nájemce je oprávněn dát věc do podnájmu, jestliže nájemní smlouva nestanoví jinak. Jestliže by byl podnájem v rozporu se smlouvou, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Nájemní smlouvu upravuje, také pro účely obchodních závazků, občanský zákoník. Ten, kromě obecné úpravy nájmu, obsahuje dále i ustanovení o nájmu bytu, jeho podnájmu, nájmu a podnájmu nebytových prostor a podnikatelském nájmu věcí movitých.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Povinností pronajímatele je přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, nebo (nebylo-li určeno) k užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. V této souvislosti je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Nájemce je naproti tomu oprávněn věc užívat způsobem stanoveným ve smlouvě nebo (nebylo-li určeno) přiměřeně povaze a určení věci. Povinnost věc užívat má nájemce pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Provede-li nájemce změny bez tohoto souhlasu, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Jestliže v důsledku těchto změn pak hrozí pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Nájemce je taktéž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezení užívaní věci z důvodu vady věci. Vynaložil-li nájemce při opravě, ke které je povinen pronajímatel, vlastní náklady, má nárok na jejich náhradu, ovšem za podmínky, že pronajímatel dal k opravě souhlas nebo bez zbytečného odkladu opravu neobstaral. V opačném případě může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Uplatňuje-li k pronajaté věci třetí osoba práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

Nájemné. Nájemce je povinen platit nájemné v souladu se smlouvou nebo (není-li dohodnuto) nájemné odpovídající výši úplaty obvyklé v době uzavření smlouvy. Na zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s vyjímkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Toto právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Zadržovací právo k těmto věcem má pronajímatel tehdy, jestliže se nájemce stěhuje nebo jsou-li věci

odstraňovány bez zaplacení nájemného či alespoň zajištění jeho zaplacení. Toto právo však pronajímateli trvá jen osm dnů. Nájemce není povinen platit nájemné ve třech případech: 1) jestliže nemůže věc užívat dohodnutým způsobem pro vady věci, které nezpůsobil, 2) jestliže způsob užívání nebyl smluven a nájemce nemohl věc užívat přiměřeně povaze a určení věci, 3) jestliže nemohl ze stejných příčin docílit žádný výnos (jen u nájmu zemědělských a lesních pozemků). Přiměřenou slevu může nájemce požadovat zejména v případech, kdy užívání pronajaté věci je omezeno. Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, a to v prekluzivní lhůtě šesti měsíců.

Skončení nájmu. Ke skončení nájmu může dojít uplynutím doby sjednané pro nájem, výpovědí smlouvy, odstoupením od smlouvy nebo zničením věci. Typickým rysem nájemní smlouvy je její obnova v případě, že po skončení doby nájmu nájemce věc dál užívá a pronajímatel nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů. Smlouva se přitom obnovuje na stejnou dobu, na jakou byla původně sjednána a přesahuje-li tato doba jeden rok, obnovuje se smlouva vždy na jeden rok. Podmínkou výpovědi je, aby smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Jestliže ovšem došlo ke změně vlastnictví k pronajaté věci, je výpověď možná i v případě smlouvy na dobu určitou. Právo podat výpověď má však v tomto případě pouze nájemce. Jen při změně vlastnictví k movité věci může výpověď podat i nabyvatel, který se převodem dostává do postavení pronajímatele. Výpovědní lhůta u věcí movitých činí jeden měsíc a u nemovitostí tři měsíce. Odstoupit od smlouvy je oprávněn jak nájemce, tak pronajímatel. Nájemce je k odstoupení od smlouvy oprávněn v následujících případech: 1) věc byla předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, 2) stane-li se věc později (bez porušení povinnosti nájemce) nezpůsobilou ke smluvenému či obvyklému užívání, 3) stane-li se věc (bez porušení povinnosti nájemce) neupotřebitelnou, 4) bude-li nájemci odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy, 5) jsou-li pronajaté místnosti zdraví závadné. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit v případech kdy: 1) nájemce věc užívá přes písemnou výstrahu, 2) trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel odstoupit také v případech kdy: 1) nájemce, přes upomenutí, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, 2) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Nájemce je v tomto případě oprávněn zprostit se svých závazků vůči původnímu majiteli, jakmile mu byla změna vlastnictví oznámena nebo nabyvatelem prokázána. V důsledku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání věci. Nebyl-li tento způsob smluven, pak ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup. Neodpovídá však za náhodu. Náhrady se lze domáhat v prekluzívní lhůtě šesti měsíců.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?

- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva