

20. 1. 2014

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

Nájemní smlouva podle NOZ

V tomto článku bych rád sumarizoval nikoliv vyčerpávající výčet změn, které zavádí NOZ do vztahů upravených nájemními smlouvami, ale ty, které považuji za nejdůležitější:



Retroaktivita

Na nájem se po 1. 1. 2014 vztahuje NOZ, a to i přestože byla smlouva o nájmu uzavřena před tímto datem. Jedná se o retroaktivní ustanovení, ojedinělé mezi ostatními obligačními vztahy, když tyto se řídí zpravidla dle stávajících předpisů, pokud vznikly před 1. 1. 2014. I z pravidla o zpětné působnosti však existují dvě výjimky a těmi jsou pacht a nájem movitých věcí. U prvního z nich argumentuje autor zákona tak, že se jedná de facto o znovuzavedený institut (s výjimkou zákona o půdě). U movitých věcí pak tím, že se jedná o vztah většinou krátkodobý a není tedy třeba, aby po krátkou dobu dopadaly na tento vztah dvě normy. Ani nájemní smlouvy na jiné než movité věci se však neřídí NOZ bezesbýtku. Dle starého občanského zákoníku se bude i nadále posuzovat vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před 1. 1. 2014.

Zápis do veřejného seznamu

Pokud je věc zapsaná ve veřejném seznamu, může vlastník popřípadě nájemce se souhlasem vlastníka nechat nájemní právo do tohoto seznamu zapsat. To se může jevit jako ochrana pro nájemce, který tímto způsobem snadno prokáže existenci nájemního vztahu.

Nájem sjednaný na více než 50 let

V případě, že bude nájem sjednaný na dobu určitou, a to delší než 50 let bude se automaticky považovat takový nájem za nájem na dobu neurčitou.

Odklon od formalismu

Nově bude kladen menší důraz na to, aby nájemní smlouva obsahovala veškerá podstatná ujednání. Postačí, když bude dostatečně určité popsán předmět nájmu a to, že pronajímateli náleží za toto užívání odměna. U nájmu bytu již nebude třeba stanovit příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

Faktický nájem bytu

Užívá-li nájemce v dobré víře byt po dobu alespoň tří let v dobré víře, pak platí, že je nájemní smlouva řádně uzavřena.

Podnájem

K tomu, aby dal nájemce věc do podnájmu, potřebuje souhlas pronajímatele, jinak se jedná o hrubé porušení nájemních povinností, které způsobuje vážnější újmu pronajímateli. To neplatí u bytu v případě, že nájemce byt trvale obývá. V takovém případě není souhlas pronajímatele nutný. Je stanovena lhůta pro vyjádření souhlasu 1 měsíc pro případ, že tento souhlas pronajímatele nutný je. V případě, že pronajímatel nereaguje, platí, že souhlas byl udělen.

Jistota

Nově je u nájmu bytu možné dohodnout výši jistoty do výše 6ti měsíčního nájemného. Peněžní prostředky již nemusí být uloženy na zvláštním účtu. Odpadá omezení týkající se nemožnosti zápočtu některých pohledávek proti jistotě. Nájemce má nárok na „zákonný úrok“ z jistoty. S ohledem na to, že tento „zákonný úrok“ zákon nedefinuje, vyvstává otázka, jaká bude jeho výše. V této věci nepanuje jednoznačná shoda, když jeden z názorových táborů tvrdí, že se jedná o úrok zmíněný v § 1802, tedy o úrok ve výši úvěrových úroků v místě. Druhý názorový tábor říká, že se jedná o tzv. vkladový úrok, tedy o úrok, který je možno získat od banky, za to, že uložíte stejnou částku na běžný účet. Já se kloním k možnosti druhé, tedy, že se jedná o úrok vkladový, zejména s ohledem na to, že by nájemce byl oproti běžnému ukladateli finančních prostředků na běžný účet neopodstatněně zvýhodněn a kauci by pronajímateli asi začal spíše nutit.

Bytové náhrady

Končí povinnost poskytovat bytovou náhradu.

Výpověď nájmu

Pokud byl nájem věci ujednán na dobu určitou lze jej vypovědět jen v případě, že ve smlouvě jsou uvedeny důvody takové výpovědi a výpovědní doba. U nájmu na dobu určitou je možno podat výpověď i bez uvedení důvodu. U věci movité u nájmu na dobu neurčitou je výpovědní lhůta 1 měsíc. Poruší-li jedna ze stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a způsobí tím značnou újmu druhé straně, pak lze dát výpověď bez výpovědní doby. V takovém případě, ale musí uvést důvod výpovědi. U nájmu bytu platí nově, že nájemce má právo u nájmu na dobu určitou, pokud se změní okolnosti, z nichž strany při vzniku smlouvy vycházely, a nelze rozumně požadovat po nájemci, aby v nájmu pokračoval. Jako příklad je uváděno nalezení nové pracovní pozice v jiném městě.

Změn je samozřejmě více, ale pokusil jsem se zmínit zejména ty, které již významně zasahují do praxe při aplikaci NOZ.



Mgr. Martin Švehlík,
advokát

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244
e-mail: info@samak.cz

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)