

4. 10. 2013

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

Nájemní smlouva podle NOZ se zaměřením na změny oproti stávající právní úpravě - II. část

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) přináší celou řadu změn v právní úpravě práv a povinností pronajímatele i nájemce. Je proto důležité věnovat změnám právní úpravy, které s sebou NOZ přináší, náležitou pozornost.



Pronajímatel se v nájemní smlouvě zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo k obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu, ke kterému byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel nemá po dobu trvání nájemní smlouvy právo pronajatou věc měnit. Z důvodů veřejného zájmu, na základě zvláštního zákona nebo na základě soudního nebo úředního rozhodnutí, může být nicméně pronajímatel v některých případech naopak povinen změnu věci provést.[1]

Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný (pečlivý) hospodář ke sjednanému účelu, nebo k účelu obvyklému. Nájemce však věc fakticky užívat nemusí, pokud si strany výslovně neujednaly opak. Pokud by hrozilo, že neužíváním věci dojde k jejímu ohrožení nebo znehodnocení, je nájemce povinen pronajatou věc užívat i fakticky a zamezit tím jejímu ohrožení, resp. znehodnocení.[2]

Pokud třetí osoba ohrozí nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí nájemci porušením jeho nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám. Nájemci je tak dáno na výběr, zda se bude ochrany svého nájemního práva proti rušiteli domáhat sám, nebo zda bude požadovat po pronajímateli, aby mu zajistil nerušený výkon nájemního práva.[3]

Nájemce smí dát pronajatou věc do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít i souhlas pronajímatele s podnájemem písemnou formu. Podnájem lze zřídit nejdéle na dobu trvání nájmu.

V případě, že se změní vlastník pronajaté věci, přecházejí práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Změnou vlastníka věci nájemní vztah nezaniká. Na rozdíl od stávající právní úpravy nemá žádná ze stran právo vypovědět nájemní smlouvu z důvodu změny vlastníka věci, pokud ve smlouvě není výslovně sjednán opak.

Nájem ujednaný na dobu určitou mohou strany vypovědět jen v případě, že v nájemní smlouvě byly sjednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Jedná-li se o nájem sjednaný na

dobu neurčitou, skončí nájem výpovědí jedné ze stran. Výpovědní lhůta je jednoměsíční, jedná-li se o movitou věc a tříměsíční, pokud se jedná o nemovitost. Výpověď v takovém případě nemusí být odůvodněna. Odůvodnit výpověď je však nutné tehdy, když strana využívá svého práva vypovědět nájem bez výpovědní lhůty, tj. fakticky od nájemní smlouvy s okamžitými účinky odstupuje (např. v případě, že druhá strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti nebo pokud nájemce užívá věc tak, že se věc nadměru opotřebovává a zároveň hrozí nebezpečí z prodlení). Demonstrativní výčet důvodů k okamžité výpovědi je uveden v zákoně, strany si pak mohou další důvody, pro které je možné vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty sjednat ve smlouvě. Okamžité skončení nájmu by nicméně mělo být spíše výjimečným opatřením.[4]

Shrnutí:

- **Pronajímatel se zavazuje přenechat věc nájemci k užívání ke sjednanému nebo k obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit takovému účelu, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu trvání nájmu.**
- **Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný hospodář.**
- **Nájemce se může ochrany svého nájemního práva domáhat sám, nemusí tak činit prostřednictvím pronajímatele.**
- **Nájemce smí dát věc do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.**
- **Nájem ujednaný na dobu určitou mohou strany vypovědět jen v případě, že v nájemní smlouvě byly sjednány důvody výpovědi a výpovědní doba.**
- **Nájem na dobu neurčitou končí výpovědí; výpovědní doba činí jeden měsíc u věcí movitých a tři měsíce u nemovitostí. Výpověď není potřeba odůvodnit.**
- **Lze sjednat i důvody pro výpověď bez výpovědní lhůty (tj. s okamžitou účinností).**



Mgr. Stanislav Servus, LL.M.,
advokát



Mgr. Ing. Dominika Veselá

[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: paha@dhplegal.com

[1] Důvodová zpráva k NOZ. In: [online]. [cit. 2013-01-17]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#), s. 492.

[2] Důvodová zpráva k NOZ. In: [online]. [cit. 2013-01-17]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#), s. 493.

[3] Důvodová zpráva k NOZ. In: [online]. [cit. 2013-01-17]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#), s. 493.

[4] Důvodová zpráva k NOZ. In: [online]. [cit. 2013-01-17]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#), s. 497.

[*] **Nájemní smlouva podle NOZ se zaměřením na změny oproti stávající právní úpravě - I. část**- k dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка 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](#)