24. 10. 2000

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

Novela občanského zákoníku - komentář a důvodová zpráva

Přinášíme Vám komentář a důvodovou zprávu k novele občanského zákoníku, která vyšla včera ve sbírce zákonů

Navrhovaná novela občanského zákoníku vychází z prací na přípravě na kodifikaci soukromého práva, přičemž tématicky se soustřeďuje jen na několik problémů. Důvodem k tomuto postupu je předpokládaný časový horizont nové kodifikace (v současné době se připravuje k projednání její věcný záměr). Tato okolnost vede k tomu, že je třeba přistoupit k dílčím úpravám některých problematik, pokud jejich nová úprava je naléhavá a nesnese časového odkladu. Tyto dílčí úpravy se uskutečňují zejména cestou novelizace občanského zákoníku a obchodního zákoníku, popřípadě i jinými novelizacemi nebo dílčími úpravami. Jednou z těchto novel je i předkládaná osnova zákona.
Cesta dílčích novelizací má některé výhody. Kromě hlavní z nich, že je možné ji realizovat daleko rychleji, k nim patří především tématické soustředění jen na určité problémové okruhy, které umožňuje jejich hlubší zpracování, projednání a posouzení než v případě, že jsou zasazeny do širokého rámce kodifikace. Za výhodu lze považovat i časově omezenou účinnost těchto úprav, které předcházejí kodifikaci a budou do ní v budoucnu pojaty; za těchto okolností tyto dílčí novely slouží k prověření nových úprav v aplikační praxi s možností jejich reparace při zahrnutí do kodexu.
Na druhé straně mají dílčí novelizace i některé nevýhody, a to především z hlediska přehlednosti právního řádu, neboť ji dále zeslabují. S jejich přechodností je spojeno i riziko příliš častých změn, které z hlediska legislativy jako celku nejsou vítaným jevem. Nelze přehlédnout ani nevýhodu z hlediska systematického uspořádání určitého právního odvětví (zde občanského práva), které je, pokud jde o český občanský zákoník zvyšováno stavem, v němž se nyní tento kodex nachází vzhledem k okolnostem svého vzniku a vzhledem k rozsáhlým změnám, jimž byl podroben.
Vzhledem k uvedeným nevýhodám novelizací, které jsou jen částečně vyvažovány jejich výhodami, je vhodné omezit rozsah úprav, jichž se má novela občanského zákoníku týkat, jen na otázky, jejichž legislativní řešení je naprosto naléhavé. To samozřejmě neznamená, že by neexistovala potřeba i dalších úprav. Kdyby však mělo být v jedné novele upraveno nově vše, co již více nebo méně neodpovídá současnému stavu, bylo by patrně vhodnější provést takovou úpravu rekodifikací (nikoli novelizací). Tím ovšem bychom se z hlediska časového faktoru dostali do situace, že by byly odloženy některé nezbytné úpravy.
Proto byl mezi potřebnými úpravami v rámci občanského zákoníku proveden určitý výběr naléhavých úprav. Novela proto nemění občanský zákoník plošně, ale zaměřuje se v podstatě jen na tři okruhy: na zvláštní úpravu smluv spotřebitelských, na zástavní právo a věcná břemena a na nájem nebytových prostor.
Zvláštní úprava smluv spotřebitelských je nezbytná z hlediska dosažení kompatibility našeho právního řádu s legislativou Evropských společenství, která této otázce věnuje poměrně značnou pozornost v souvislosti s tím, že ji považuje za důležitou součást širší problematiky soukromoprávní ochrany slabší smluvní strany. V návrhu novely dochází k promítnutí tří směrnic ES do našeho právního řádu, a to:
směrnice rady 93/13/EHS z 5. 4. 1993 o nekalých podmínkách ve spotřebitelských smlouvách;
směrnice rady 85/577/EHS z 20. 12. 1985 o ochraně spotřebitele při smlouvách sjednávaných mimo obchodní provozovnu;
směrnice Evropského parlamentu a rady 97/7/EC z 20. 5. 1997 o ochraně spotřebitele z hlediska

smluv sjednávaných na dálku.
Implementace uvedených směrnic tím, že budou pojaty do občanského zákoníku, umožní jejich snazší integraci do našeho právního řádu, neboť bude zde přímá návaznost na související ustanovení smluvního práva. Uvedené směrnice tvoří určitý celek, který používá v podstatě shodných pojmů, z nichž bylo možné při jejich zařazení do občanského zákoníku vycházet.
Nedostatečnost úpravy zástavního práva (opírající se o nedokonalou úpravu v občanském zákoníku z roku 1950) je pociťována již delší dobu a značně devalvuje použitelnost tohoto důležitého zajišťovacího prostředku. Nedostatky současné úpravy se přitom týkají některých základních věcí, např. vymezení okruhu zástav, vzniku zástavního práva k věcem, které se obvykle nepředávají a zejména uspokojení ze zástavy jejím prodejem (ať už přímým prodejem nebo prostřednictvím soudu). Pokusy vylepšit úpravu zástavního práva drobnými zásahy do ní (jde např. o zákon č. 165/1998 Sb.), se ukázaly jako nereálné a spíše ještě rozmnožily aplikační těžkosti. Proto se navrhuje provést novou úpravu zástavního práva jako celku, která by systematicky upravila tento významný institut a reagovala na nedostatky úpravy dnešní. V souvislosti s novou úpravou zástavního práva je nově upraveno i právo zadržovací (retenční). Ze systémových důvodů byla k nové úpravě zástavního práva přiřazena i úprava věcných břemen a služebností.
Současná právní úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor je obsažena v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon byl schválen urychleně v roce 1990 s cílem odstranit direktivní způsob tzv. hospodaření s nebytovými prostory podle předpisů vydaných v padesátých letech. Z časových důvodů nebylo možné začlenit právní úpravu nebytových prostorů do občanského zákoníku, kam systematicky patří.
V zákoně č. 116/1990 Sb. však zůstaly některé administrativní prvky, které již ztratily své původní opodstatnění a nadbytečně omezují smluvní volnost stran. Zákon opomíjí některé méně obvyklé vztahy a nekoresponduje vyhovujícím způsobem s hlavou sedmou části osmé občanského zákoníku. Problematika nájmu je odlišným způsobem dotčena i dalšími právními předpisy. Z těchto důvodů je nová právní úprava nájmu nebytových prostorů nezbytná. Sledovaného cíle nemůže být dosaženo novelizací zákona. Navrhuje se proto, aby tato problematika byla upravena v občanském zákoníku jako samostatný oddíl. Navrhovaná úprava spočívá v rozšíření smluvní volnosti stran, zejména v oblasti výpovědních důvodů, odstranění zbytečné administrativní náročnosti, ve zpřesnění obsahu užívaných pojmů.
Lze předpokládat pozitivní dopad jak na státní rozpočet, tak i na rozpočty samosprávných celků. Tento finanční dopad nelze předem vyčíslit.
Návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem a s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána.

Zvláštní část :
K čl. I:
K bodu 1:
K § 52 a 53
Spotřebitelské smlouvy je termín, jehož užívá evropská legislativa ve směrnicích, které jsou věnovány ochraně spotřebitele. Přitom tato ochrana je v nich pojata soukromoprávně, tzn., že nejde ani tak o kontrolu a případný postih prodávajících ze strany veřejné moci, ale o prevenci a úpravu sankčních nároků přímo spotřebitelů jako jedné ze smluvních stran. Takto pojatá ochrana spotřebitelů je důležitou součástí soukromoprávní ochrany slabší smluvní strany, která je výrazným trendem moderního soukromého práva.
Ochrana spotřebitele je předmětem celé řady směrnic ES. Z nich jsou novelou do občanského zákoníku implementovány pouze tři, jejichž označení a název je v plném znění uveden v obecné části důvodové zprávy. Důvod, pro který tomu tak je, spočívá v tom, že všechny uvedené směrnice mají společné to, že se týkají uzavírání, obsahu a celkového režimu určitých druhů smluv. Ustanovení o těchto smlouvách mají povahu zvláštních ustanovení vůči ustanovením občanského zákoníku, která jsou obecně věnována smlouvám. To odůvodňuje jejich zařazení do občanského zákoníku.

Z hlediska optimální systematiky občanského zákoníku by jistě bylo žádoucí, aby tato zvláštní ustanovení bezprostředně následovala po obecných ustanoveních o smlouvách a obojí aby bylo součástí obecné části obligačního práva. Vzhledem k tomu, že systematika českého občanského zákoníku je řadou jeho novelizací podstatně narušena, nebylo možné ono žádané systematické uspořádání dodržet a tato ustanovení se zařazují do obecné části občanského zákoníku.
Spotřebitelské smlouvy, na něž se vztahuje novela, lze v souladu se směrnicemi ES jednotně definovat, stejně jako jiné pojmy směrnicemi shodně užívané. Tyto definice jsou obsaženy v § 52 a platí pro všechny smlouvy do tohoto oddílu zařazené.
Obecnou povahu platnou pro celý oddíl má i požadavek vyjádřený v § 53, podle něhož se smluvní ujednání nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele a spotřebitel se nemůže těchto svých práv vzdát.
K § 54 až § 58
Pojem adhezních smluv je širší, než smlouvy spotřebitelské. Za smlouvy adhezní je možné označit všechny, při nichž ke vzniku smlouvy a stanovení jejího obsahu nedochází na základě jednání stran, ale obsah smlouvy je předem určen jednou ze stran. Za adhezní smlouvy je třeba proto považovat většinu bankovních obchodů, pojistných smluv, přepravních smluv apod. V § 58 se proto stanoví, že této úpravy se přiměřeně použije i na jiné adhezní smlouvy, než spotřebitelské.
Základním principem ochrany spotřebitele v rámci adhezních smluv je zákaz ujednání, která obsahují tzv. nepřiměřené podmínky. Co lze za takové nepřiměřené podmínky považovat stanoví prováděcí předpis jejich příkladmým výčtem; tento výčet se může stát východiskem pro soudní judikaturu, neboť nepřiměřená podmínka způsobuje neplatnost ujednání (výjimečně i celé smlouvy).
Dalšími prostředky ochrany spotřebitele v této souvislosti je požadavek obecné srozumitelnosti smluv a možnost tzv. skupinové žaloby, při níž zájmy spotřebitelů mohou prosazovat i občanská sdružení, prosazující jejich zájmy.
K § 59 až 61
Dalšími spotřebitelskými smlouvami jsou smlouvy sjednávané mimo obchodní provozovnu, které jsou definovány v § 59 (jde např. o tzv. "podomní" obchody, byť jejich vymezení je širší). Navrhuje se využít možnosti, které dává směrnice ES a zvláštní úpravu vztáhnout jen ty, které přesahují hodnotu 500 Kč. Základním principem ochrany spotřebitele je zde široká možnost odstoupení od smlouvy.
K § 62 až 69
Problematika smluv uzavíraných na dálku je novou problematikou, která souvisí s rozvojem moderní techniky, elektroniky a sdělovacích prostředků, jichž je využíváno ke komunikaci mezi osobami, včetně smluvních jednání. I tato problematika přesahuje rámec spotřebitelských smluv, neboť těchto prostředků může být užito při jednání o kterékoli smlouvě. Avšak spotřebitelé jsou obvykle nedostatečně profesně vybaveni pro využívání těchto prostředků a pro kontrolu správnosti jimi předávaných sdělení; kromě toho jsou v podstatě odkázáni na to, co je jim sděleno, aniž mohou (jak je tomu při osobním jednání) požadovat doplňující a vysvětlující sdělení. Proto se poskytuje zvláštní ochrana těm smlouvám sjednávaným na dálku, které jsou současně spotřebitelskými smlouvami. Podstata této ochrany spočívá v informační povinnosti, v široké možnosti odstoupení od smlouvy, v povinnosti plnit ve stanovené lhůtě a v ochraně také skupinovou žalobou.

K bodu 2:

K § 152 až 155
Uvedená ustanovení vymezují základní pojmy zástavního práva. Po definici zástavního práva (§ 152) podává osnova vymezení zástavy (§ 153) a zástavní pohledávky (§ 155).
Osnova zde navazuje na některá platná ustanovení občanského zákoníku (např. dnešní § 151a, § 151b odst. 5, § 151h odst. 1). Látku, jíž se týkají, upravuje však v náležitém systematickém sledu a podstatně její úpravu rozvíjí a doplňuje.
K podstatným změnám patří vymezení pojmu "zástava" (§ 153). Zatímco platná úprava občanského zákoníku považuje za zástavu jen věci a pohledávky, rozšiřuje novela pojem zástavy i na další

majetkové hodnoty. Na toto ustanovení nezbytně navazují i další ustanovení osnovy, jejichž existence je předpokladem k tomu, aby zástavní právo k těmto zástavám mohlo vzniknout a být uplatněno. Majetkovou hodnotou, jejíž povaha připouští, aby byla zástavou, je i podnik. Vzhledem ke složitosti vztahů, které by jeho zastavením vznikly, váže osnova zastavení podniku na zvláštní úpravu.
Zástavní právo k zástavám, uvedeným v § 154 je těsně spjato s věcnou úpravou právního režimu těchto zástav, kterou by jinak bylo třeba pojmout do navrhované novely, ačkoli jsou často obsáhlé. Proto návrh z důvodů legislativní vhodnosti odkazuje na zvláštní úpravy.
Navrhovaná úprava zástavní pohledávky (§ 155), tedy pohledávky zajištěné zástavním právem, obsahuje několik upřesnění. Zásadnější změnou je navrhovaný § 155 odst. 4, který souvisí s tzv. nettingem.

K § 156 až § 161
Dnešní úprava vzniku zástavního práva přestala vyhovovat pro svou kusost a mezerovitost. Některé otázky prakticky neřešila; nejpodstatnější z nich je vznik zástavního práva k movitým věcem, které se obvykle nepředávají (např. tovární linky, dopravní prostředky apod.). Úpravu vzniku zástavního práva je třeba doplnit i s ohledem na to, že se rozšiřuje pojem zástavy.
Základním způsobem vzniku zástavního práva zůstává smlouva. Obdobnou povahu jako smluvní zástavní práva mají i zástavní práva založená soudem schválenou dohodou o vypořádání dědictví. Změny jsou dále navrhovány pokud jde o tzv. zákonné zástavní právo. Podle platné právní úpravy je zákonné zástavní právo dvojího druhu: první skupina zákonných zástavních práv vzniká přímo ze zákona, aniž by o nich muselo být rozhodováno, kdežto druhá skupina vyžaduje upřesnění rozsahu zástavního práva a data jeho vzniku rozhodnutím správního orgánu. Pokud jde o zástavní práva druhé skupiny, navrhuje osnova, aby důvodem jejich vzniku bylo nadále pouze rozhodnutí správního orgánu, které by v tomto případě mělo konstitutivní povahu, což se promítá i do § 160; důvodem navrhované změny je sjednocení postupu při stanovení pořadí uspokojení více zástavních práv k téže zástavě.
Smluvní zástavní právo k nemovitostem vzniká zásadně vkladem do katastru nemovitostí. V § 157 odst. 2 osnova řeší způsob vzniku zástavního práva k nemovitostem, které se do katastru nezapisují.
K zásadním změnám, jimiž osnova reaguje na nedostatky platné úpravy, patří řešení vzniku zástavního práva k movitým věcem, které se obvykle nepředávají (např. tovární linky, stavby, které nejsou nemovitostmi, dopravní prostředky všeho druhu, umělecké sbírky apod.). Vznik zástavního práva je pro tyto případy vázán na dvě řešení. Prvým z nich je viditelné označení věci jako zástavy s předepsanými náležitostmi, přičemž v této souvislosti lze uvažovat o trestním postihu toho, kdo takové označení odstraní nebo poškodí. Druhou alternativou je vyznačení v listině, která osvědčuje vlastnictví k věci a bez níž s ní nelze nakládat; takovou listinou však není technický průkaz motorového vozidla.
Ustanovení § 159 řeší vznik zástavního práva k pohledávce. Rozlišuje přitom mezi jeho vznikem a účinností.
K § 162 až § 164
Úprava režimu zástavy v době trvání zástavního práva navazuje na platnou úpravu, kterou v některých směrech upřesňuje. K nové úpravě patří ustanovení § 165 odst. 1, které k převodu ruční zástavy, která byla předána zástavnímu věřiteli, vyžaduje jeho souhlas. Důvodem k tomu je, aby jeho zástavní právo nebylo oslabeno.
Navrhované ustanovení § 165 odst. 2 mění dnešní ustanovení § 151d odst. 2 v tom směru, že vypouští subjektivní požadavek "dobré víry". Činí tak v zájmu posílení věcně právní povahy zástavního práva. V zájmu posílení věcné povahy zástavního práva se v § 164 vypouští subjektivní požadavek "dobré víry".
K § 165 až § 168
Uspokojení ze zástavy (úprava uhrazovací funkce zástavního práva) patří v dnešní úpravě k nejvíce kritizovaným problematikám. Nedostatky této úpravy se projevovaly v nesnadné realizaci zástavního práva a působily disfunkčně. Novela ve svých návrzích soustřeďuje proto svou pozornost právě na

jejich odstranění. Sleduje, aby zástavní právo bylo možné realizovat více způsoby, které by zástavnímu věřiteli byly dány na výběr, přičemž značnou pozornost věnuje způsobům, které vedou k rychlé realizaci.
Především zůstává možnost, aby zástavní věřitel postupoval pořadem práva, tj. aby k soudu podal žalobu a následně dosáhl uspokojení exekučně. Osnova při formulaci § 165 odst. 4 vychází z toho, že zástavní věřitel má dnes na výběr podat dvojí žalobu: jednak může žalovat dlužníka na plnění zajištěné pohledávky, a za druhé může podat i tzv. klasickou zástavní žalobu, tj. domáhat se na zástavním dlužníku (pokud je osobou odlišnou od dlužníka), strpět uspokojení ze zástavy. Dnešní právní úprava nepřipouštěla druhou z uvedených žalob, ale překážky, které jí bránily, odstraňuje navrhovaná novela občanského soudního řádu.
Dosáhnout uspokojení ze zástavy lze i veřejnou dražbou. Veřejných dražeb se týká zvláštní zákon, jehož návrh byl již předložen a je projednáván.
Podstatnou novotou, kterou zavádí osnova, je soudní prodej zástavy, uskutečnitelný mimo sporné (žalobní) a exekuční řízení. Určitou obdobu navrženého postupu představuje § 27 zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, který rovněž připouští soudní dražbu, aniž by bylo třeba zachovat pořad práva. Osnova navrhuje připustit soudní prodej zástavy ve zvláštním řízení, v němž by se rozhodlo jak o přípustnosti prodeje, tak by v něm byl tento prodej realizován. Svou povahou patří toto řízení k tzv. nesporným řízením, která jsou upravena zejména v hlavě páté třetí části občanského soudního řádu ("Zvláštní ustanovení"). Proto osnova v čl. III navrhuje doplnění občanského soudního řádu o ustanovení, která by tento prodej procesně regulovala.
Při prodeji zástavy, ať už přímým prodejem nebo ve veřejné dražbě anebo soudním prodejem, musí být zajištěno právo zástavního dlužníka i dalších osob dosáhnout rozhodnutí o nepřípustnosti prodeje. Podle § 166 mohou tyto osoby podat žalobu na nepřípustnost prodeje zástavy. Jde vlastně o tzv. incidenční spory, které známe i z konkursu, z exekucí a z projednání dědictví. Aby tohoto postupu nemohlo být zneužíváno, je možnost podání této žaloby vázána na poměrně krátkou lhůtu (1 měsíc). Kromě toho se žalobce vystavuje i odpovědnosti za škodu při bezdůvodnosti žaloby, (tj. při zneužití práva); tuto odpovědnost lze zajistit i složením zálohy (kauce).
K § 169
Kromě obecných důvodů neplatnosti právních úkonů postihují smluvní ujednání, týkající se zástavního práva i některé důvody zvláštní. Jde vesměs o důvody, související s funkcí zástavního práva, kde by jinak mohla být její účinnost snižována. Důvody uvedené v § 169 nečiní neplatnou smlouvu jako celek, ale vždy jen to ujednání, které se jim příčí. Proti dosavadnímu stavu přináší osnova změnu v písm.e), které připouští tzv. propadnou zástavu, pokud jí upraví zvláštní předpis; jde např. o předpisy o zastavárnách.
K § 170 až § 172
Úprava zániku zástavního práva nepřináší podstatné změny proti dnešnímu stavu. Byla pouze doplněna tam, kde to bylo nutné, pro její návaznost na některá nová ustanovení.
K § 173 a § 174
Navrhovaná úprava podzástavního práva věcně odpovídá dnes platné úpravě.
K § 175 až § 180
Navrhovaná úprava zadržovacího práva vychází z dosavadního právního stavu.
K § 181 až § 194
Nová úprava věcných břemen a služebností přináší některé změny a zpřesnění; bylo k nim přistoupeno proto, že systematicky tvoří jednotu se zástavním právem a právem zadržovacím (spolu s nimi představuje věcná práva k věci cizí).
Věcná břemena a služebnosti bývala dříve upravována jednotně; do roku 1950 byla souhrnně označována jako služebnosti, poté jako věcná břemena. I když navrhovaná úprava dnes diferencuje dvě skupiny, mají obě mnoho společného, zejména to, že na jejich základě vlastník věci musí něco strpět nebo se něčeho zdržet, ale nemusí aktivně konat. Tento společný základ umožňuje, aby i podstatná část jejich úpravy byla pro obě skupiny společná. V rámci těchto společných ustanovení

dochází k dílčím změnám, které mají povahu doplnění a upřesnění dnešní úpravy.
Rozlišení mezi věcnými břemeny a služebnostmi má základ v tom, zda vlastník je zatížen ve prospěch jiné nemovitosti (věcná břemena) anebo ve prospěch jiné osoby (služebnosti). Na tomto základě jsou každé z uvedených skupin věnována zvláštní ustanovení, která umožňují další konkretizaci a precizaci úpravy s ohledem na povahu povinností, které v obou skupinách mají odlišnou povahu.
Od věcných břemen i služebností je třeba odlišit zákonná omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu (přes terminologickou nejednost některých předpisů). Tato omezení nemají povahu soustavných plnění, ale spočívají např. v právu vstupu na pozemek za účelem provedení prací nebo opatření ve veřejném zájmu. Pro jejich režim je rozhodující úprava zvláštním předpisem s tím, že občanského zákoníku lze použít jen subsidiárně (§ 181 odst. 4).

K bodu 3:
Osnova navrhuje, aby i pro oblast občanskoprávních vztahů bylo založeno ústavně korektní zmocnění pro vydání prováděcího předpisu (vyhlášky), která stanovuje výši, do které lze poskytnout náhradu za bolest a za ztížení společenského uplatnění, a určování výše takových náhrad. Tím bude dosaženo souladu s úpravou podle pracovněprávních předpisů.

K bodu 4:
K § 720
Současná právní úprava vymezuje předmět nájmu. Nebytové prostory jsou definovány tak, že jimi jsou místnosti nebo jejich soubory určené podle rozhodnutí stavebního úřadu k jinému účelu než k bydlení s tím, že nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu. Tato dikce vyvolává nejasnosti ohledně charakteru některých prostorů jako jsou prostory určené k rekreaci, ubytovací zařízení nejrůznějších typů, vymezené prodejní plochy v jednotlivých podlažích obchodních domů apod. Z tohoto důvodu se navrhuje úprava a doplnění uvedeného ustanovení příkladmým výčtem nebytových prostorů, čímž bude pojem přesněji vymezen.
K § 720a
V současné úpravě jsou na obsah nájemní smlouvy kladeny vyšší požadavky než na smlouvu o převodu vlastnictví nemovitosti. Proto se navrhuje, aby obligatorními náležitostmi nájemní smlouvy bylo vymezení předmětu a účelu nájmu, výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, popřípadě i doby nájmu; nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě. Pokud se jedná o nájem sjednaný za účelem podnikání, je třeba, aby nájemní smlouva obsahovala údaje o předmětu podnikání. Navrhuje se vypustit některé náležitosti nájemní smlouvy, jejichž absence měla za následek její absolutní neplatnost - jedná se zejména o možnost nesjednat konkrétní výši nájemného, ale stanovit pouze způsob jejího určení, což má význam zejména u dlouhodobých smluv, dále se jedná o vypuštění podmínky, aby nájemní smlouva obsahovala ujednání o způsobu placení nájemného. Splatnost nájemného je ponechána na dohodě smluvních stran.
Ve druhém odstavci se pamatuje na případy, kdy již není zachována schválená stavební dokumentace a nelze z ní dovodit účel určení nebytových prostorů. V souladu s § 104 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), se stanoví, že v takovém případě lze nebytové prostory používat k účelu, pro který jsou svým stavebně technickým uspořádáním vybaveny.
Z potřeb praxe vyplynula nutnost doplnit do právní úpravy povinnost nájemce nebytového prostoru, pokud je jím podnikatel, vyžádat si předchozí souhlas pronajímatele k případné změně předmětu podnikání, jestliže se tato změna může podstatně dotknout zájmů pronajímatele. Souhlas pronajímatele nebo jej nahrazující soudní rozhodnutí je nezbytnou náležitostí návrhu na zápis změny předmětu podnikání do obchodního rejstříku.
K § 720b
Je zapotřebí zákonem upravit podmínky pro složení finančních prostředků nájemcem při vzniku nájemního poměru (tzv. kauce). V našem právním řádu - na rozdíl od jiných vyspělých států - tato úprava dosud chybí. Účelem kauce je zajištění plnění povinností nájemce především pokud jde o

úhradu nedoplatků na nájemném. Je vymezena její výše, způsob jejího použití a jejího vrácení při skončení nájmu.
K § 720c
Navrhovaná úprava řeší i otázku společného nájmu nebytových prostorů, pokud je spojen s členstvím v družstvu, obdobně jako je tomu u nájmu bytu.
K § 720d
Dosud platná úprava je duplicitní s ustanoveními obsaženými v obecné úpravě nájmu. Je stanovena povinnost provádět opravy a údržbu obdobně jako v případě nájmu bytu, přičemž však není vymezen obsah pojmu obvyklé udržování, resp. opravy, které má hradit pronajímatel. Ve vztahu k nebytovým prostorům není vhodné vymezit obsah těchto pojmů prováděcím předpisem a je vhodné ponechat na vůli stran, aby si v rámci smluvní volnosti vymezily rozsah oprav, které bude provádět nájemce; v případě, že mezi stranami nebude ujednáno jinak, nese povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání pronajímatel.
K § 720e
Předchozí písemný souhlas pronajímatele je nezbytnou podmínkou smlouvy o podnájmu. Současně se stanoví nezbytné náležitosti tohoto souhlasu. Rovněž se stanoví náležitosti podnájemní smlouvy.
K § 720f
Regulace nájemného z nebytových prostorů byla zrušena vyhláškou Ministerstva financí č.187/1995 Sb. již od 1. října 1995. Navrhuje se proto upravit pouze splatnost nájemného, pokud strany tuto náležitost opomenou ujednat jiným způsobem. Pro tento případ stanoví zákon, že se platí v měsíčních splátkách, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.
K § 720g
Nově je vymezen zánik nájmu, jímž bude zákonná úprava též zpřehledněna, a to zejména soustředěním způsobů skončení nájmu do jednoho ustanovení a doplněním dalších existujících způsobů skončení nájmu. V případě smrti nájemce se navrhuje vypustit možnost, aby v nájmu pokračovali dědici nájemce s ohledem na to, že tímto "přechodem nájmu" dochází k nepřípustnému omezování práv vlastníků. S ohledem na ustanovení § 251a zákoníku práce, podle kterého dědici po zemřelém zaměstnavateli-fyzické osobě vstupují do práv a povinností z pracovněprávních vztahů, je nezbytné stanovit dostatečně dlouhou lhůtu k vyklizení nebytového prostoru a k vypořádání některých převzatých pracovněprávních závazků.
Pokud je nájemce podnikatelem, vstupuje do nájemního vztahu nabyvatel podniku, jestliže si strany nedohodnou něco jiného. Rovněž v případě, že právnická osoba zaniká s právním nástupcem, vstupuje tento nástupce do nájemního vztahu.
K § 720h
Ustanovení odstavce 1 navazuje na ustanovení § 680 odst. 2. V odstavci 2 je pamatováno na podmínku souhlasu pronajímatele k přechodu práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy v případě prodeje podniku nebo jeho části. Tomu odpovídá i možnost soudu nahradit souhlas pronajímatele, nemá-li ten k odmítnutí vážné důvody.
K § 720i
V případě nájmu na dobu určitou jsou v dosud platné právní úpravě taxativně vymezeny důvody, pro které lze nájem vypovědět. Je vhodné umožnit smluvním stranám, aby si ujednaly ve smlouvě i další důvody, popřípadě aby si naopak ujednaly zúžení možnosti dát výpověď. Současná úprava zbytečně omezuje smluvní volnost ujednat si důvody skončení nájmu. Protože však za těchto podmínek byly dříve sjednávány nájemní smlouvy, je zapotřebí pro existující vztahy výpovědní důvody zachovat, byť i v omezeném rozsahu. Je však nutno zakotvit v zákonné úpravě rovnost subjektů. Stávající úprava umožňuje totiž bez jakéhokoliv časového omezení vypovědět nájem kdykoliv i do budoucna ve všech domech vrácených podle tzv. restitučních zákonů.
Pro případ výpovědi dané pronajímatelem z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného navrhuje se prodloužit stávající lhůtu na dva měsíce; lhůta jeden měsíc, která je obsažena v současné úpravě, se jeví jako nepřiměřeně krátká.
Je - li důvodem výpovědi hrubé porušování klidu nebo pořádku, není třeba vyžadovat, aby výpověď

mohla být dána až po předchozí písemné výzvě. V případě sporu bude soud v jednotlivých případech posuzovat závažnost porušení klidu nebo pořádku.
Mezi důvody výpovědi bylo doplněno, že nájemce podstatně změnil předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele.
K § 720j
Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou se navrhuje upravit obdobně jako dosud.
K § 720k
Nenavrhuje se změna výpovědní lhůty, upravené dosud zákonem č.116/1990 Sb.
K 720 l
Toto ustanovení řeší situaci, kdy by stávající nebo i bývalý nájemce mohl být po dobu trvání nebo bezprostředně po skončení nájmu poškozen sjednáním jiného vztahu, který by mohl být považován za soutěžní k jeho předmětu podnikání. Totéž pak platí pro možné poškození nájemce ze strany pronajímatele. Jde o dispozitivní ustanovení, které bylo do zákona zařazeno především proto, aby si nájemce uvědomil možnost sjednat takovou dohodu.
K § 720m
Dosud platná právní úprava se vztahuje rovněž na byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon byl zrušen novelou občanského zákoníku, provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. 1. 1992 a dnes již tedy neexistuje právní předpis, podle něhož by bylo možné udělit souhlas k užívání bytu k nebytovým účelům. Vyvstává otázka, zda při uvolnění takového bytu, kde byl udělen souhlas k užívání k nebytovým účelům po dobu časově blíže neurčenou, zůstává tento souhlas nadále v platnosti. Vzhledem k tomu, že souhlas mohl být udělen formou rozhodnutí podle zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) a dnes takové rozhodnutí nelze zrušit, navrhuje se upravit řešení těchto případů tím způsobem, že pokud skončí nájem prostorů, u kterých byl udělen souhlas k užívání k nebytovým účelům (jakoukoliv formou), pozbývá souhlas platnosti a nadále lze prostory užívat pouze v souladu s jejich stavebním určením.
K § 720n
Pokud se týká ochrany nájmu nebytových prostorů uvedených v tomto ustanovení, navrhuje se tuto ochranu v některých případech omezit (vypustit ochranu nájmu nebytových prostorů užívaných spoji a politickými stranami); v některých případech se však navrhuje tuto ochranu rozšířit (např. pro činnost orgánů a organizací zajišťujících bezpečnost státu). Je však třeba u vyjmenovaných chráněných nájmů zabezpečit, aby nájem mohl být bez předchozího souhlasu vypovězen v případech, kdy bude ve prospěch pronajímatele dán některý ze zákonem stanovených výpovědních důvodů.

K bodům 5, 6, 7 a 8:
Harmonizace práva České republiky s právem Evropských společenství mimo jiné vyžaduje, aby byly zrušeny anonymní vklady v těch formách, jak je dosud zná občanský zákoník. Anonymní vklady totiž umožňují anonymní převody finančních částek a lze tak zastírat původ peněz. Jde tedy o jedno z opatření v boji proti praní špinavých peněz.
Osnova tedy navrhuje zrušit vkladní knížky na doručitele, vkladní listy na doručitele či jiné obdobné anonymní formy vkladů.

K čl. II:
Současně se zrušením zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, je třeba zrušit související zákony, a to vzhledem ke komplexní úpravě problematiky nájmu a podnájmu nebytových prostor, která bude obsažena v občanském zákoníku .

K čl. III:
Navrhovaná novelizace občanského soudního řádu o ustanovení § 200x, 200y a 200z souvisí s navrhovaným ustanovením § 165 odst. 2, podle něhož lze zástavu zpeněžit i jejím soudním prodejem.

Děje se tak bez exekučního titulu ve zvláštním řízení, které svou povahou patří k nesporným řízením. Postup při tomto prodeji upravuje navrhovaný čl. III .

K čl. IV:
Tímto ustanovením přináší osnova významnou změnu, která souvisí s tím, že zástavní právo daňové a celní má být podle § 156 odst. 1 napříště chápáno jako zástavní právo na základě správního rozhodnutí (nikoli přímo ze zákona), a má napříště vznikat právní mocí rozhodnutí o něm. Tato navrhovaná úprava přináší změnu pouze pro daňová zástavní práva, uplatňovaná mimo konkurs, ve smyslu § 72 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, u nichž okamžik jejich vzniku se dnes stanoví v rozhodnutí (a to většinou tak, že tato zástavní práva ve svém pořadí předběhnou všechna ostatní). Pro celní zástavní práva k nemovitostem naproti tomu obecně platí, že vznikají až záznamem v katastru; stejnou úpravu má i ust. § 28 odst. 3 zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, přičemž tato úprava platí obecně, tedy i pro daňové zástavní právo.
Možnost, aby u daňového zástavního práva uplatňovaného mimo konkurs bylo zpětně určeno výhodnější pořadí, což dnešní úprava umožňovala, je výjimkou, která nemá dostatečné opodstatnění. Úpravu je proto třeba sjednotit upuštěním od této výjimky, která nadto má značně nepříznivé politické i právní dopady.
Ty spočívají především v tom, že právní subjekty, jejichž zástavní právo dodatečně předběhlo zástavní právo daňové, vůbec nemusí dosáhnout uspokojení své pohledávky, ačkoli při jejím vzniku byly v dobré víře, že je dostatečně zajištěna; tím jsou nejen poškozeny majetkově, ale je porušena i rovnost před zákonem. Tato úprava vede však i k tomu, že zahraniční subjekty nepovažují naše zástavní právo za dostatečný zajišťovací prostředek, čímž roste jejich tlak na poskytnutí jiného zajištění, zejména ručení státu. Z dalších negativních důsledků je třeba se zmínit o tom, že někteří věřitelé (zejména banky) dávají přednost konkursům i tam, kde nejsou nutné, a to proto, že při nich dochází k uspokojení podle pořadí vzniku zástavního práva. Konečně nelze pominout ani to, že touto úpravou je podrývána důvěra v katastr nemovitostí jako veřejný, průkazný registr, protože stav v něm zaznamenaný nemusí platit.
Lze proto jistě spravedlivě požadovat, aby správci daně navrhovali záznamy do katastru nemovitostí bez průtahů poté, co zjistí důvod vzniku zástavního práva, i když to může znamenat určitý vzrůst jejich agendy.
K čl. V:
V souvislosti s nově navrženou úpravou zástavního práva se navrhuje zrušit ustanovení § 299 obchodního zákoníku.

K čl. VI:
V zákoně č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, se navrhuje zrušit § 15 a § 16 odst. 5. Podle tohoto zákona má vydražitel právo na uzavření nájemní smlouvy podle zákona č. 116/1990 Sb. Vzhledem k tomu, že se dále navrhuje zrušit zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, je třeba provést i odpovídající úpravu zákona č. 427/1990 Sb.

K čl. VII a VIII:
V souvislosti s nově navrhovanou právní úpravou nájmu a podnájmu nebytových prostor je třeba provést potřebné úpravy (derogace) v zákoně č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, a v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

K čl. IX:
Přechodná ustanovení pod body 1 a 2 vymezují přechodné právní vztahy z hlediska nové a dosavadní

právní úpravy zástavního práva.
Bod 3, v návaznosti na body 5, 6, 7 a 8 čl. I, konkretizuje postup, jímž v poměrně krátké době dojde ke zrušení dosud existujících anonymních vkladů.

K čl. X:
Poměrně rozsáhlé změny občanského zákoníku vyžadují, aby ve Sbírce zákonů bylo vyhlášeno jeho úplné znění. K vyhlášení úplného znění občanského zákoníku se zmocňuje předseda Poslanecké sněmovny

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení