

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

Nový občanský zákoník a nájemní vztahy

Nejpozději k nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Občanského zákoníku (dále také jen jako „NOZ“) čeká odbornou, ale i laickou veřejnost, nelehký úkol seznámit se s tímto rozsáhlým předpisem, uvědomit si zaváděné novinky a jejich dopady. Jednou z oblastí, která se jistě nevyhne žádné advokátní praxi, je problematika nájmu. Následující příspěvek se pokusí poukázat na novou úpravu nájemních vztahů, její systematiku a některá úskalí, či dosud nezodpovězené otázky.



Úpravu nájmu obsahuje Nový občanský zákoník v druhém díle druhé hlavy nazvaném „přenechání věci k užití jinému“. Na úrovni nájmu je v NOZ řazena také úprava nového institutu, pachtu. Na rozdíl od nájmu se u pachtu však předpokládá, že pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos. Výslovně pak NOZ upravuje zemědělský pacht a pacht závodu (dnes nájem podniku). Rozlišení nájmu a pachtu ovlivní i již uzavřené nájemní smlouvy. Nový občanský zákoník se totiž použije pouze na smlouvy naplňující znaky pachtu, které byly uzavřeny po 1. lednu 2014. Pokud by tedy stávající nájemní smlouva byla posouzena jako pacht, použila by se na ni současná právní úprava nájmu po celou dobu trvání této smlouvy.

Úprava nájemních vztahů je pak členěna na:

- obecná ustanovení,
- zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu,
- zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání,
- zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých,
- zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku.

Co se týče přechodných ustanovení, je třeba zmínit, že nájem je výjimkou z obecné zásady a tak se nájem bude od 1. ledna 2014 řídit ustanoveními NOZ, i když ke vzniku nájmu dojde před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1. lednem 2014 se však budou posuzovat podle dosavadních právních předpisů.

Nájem - obecná ustanovení

Požadavky na nájemní smlouvu jsou v NOZ vymezeny oproti stávající úpravě jednodušeji, když k platnosti nájemní smlouvy bude mezi stranami stačit shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. Zejména u nájmu bytů se bude jednat o významné zjednodušení, když dosud bylo nutné k platnosti smlouvy dodržet několik podstatných náležitostí.

Předmětem nájmu mohou být jak věci nezuživatelné movité, tak věci nemovité. Za předpokladu dostatečného určení věci v době uzavírání nájemní smlouvy, je možné pronajmout i věc, která v budoucnu teprve vznikne.

Zajímavou novinkou, která reaguje na judikaturu, je ustanovení, které stanoví, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let bude považován za nájem ujednaný na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech je možno nájem vypovědět jako by šlo o nájem na dobu určitou.

Domnívám se, že také ustanovení týkající se změny vlastnictví věci vyvolá ještě mnohé diskuze. V případě, že nový vlastník vstoupí do nájemní smlouvy, která jej zavazuje k povinnostem, které zákon nestanovuje, pak tyto pro něj nebudou závazné. Toto ustanovení jistě skýtá možnost, jak se bude moci pronajímatel zbavit svých povinností z nájemní smlouvy. Předpokladem je však to, že nový vlastník nebude o těchto nestandardních ujednáních vědět.

Změní-li se vlastník pronajaté věci a její nový vlastník nemohl vědět, že kupuje věc, která je v nájmu, může nájem z tohoto důvodu vypovědět. Využití tohoto výpovědního důvodu je však spojeno se zaplacením přiměřeného odstupného nájemci.

Ve vztahu k ukončení nájemního vztahu je nyní výslovně upravena možnost ukončit nájemní smlouvu kteroukoliv stranou okamžitě, pokud druhá strana porušuje své povinnosti ze smlouvy tak závažně, že působí druhé straně újmu.

Nájem bytu a nájem domu

Jednou ze změn je také vymezení předmětu nájmu bytu, kdy předmětem nájmu bytu může být jakýkoli pronajatý prostor určený či užívaný k bydlení. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže však být na újmu nájemci.[1]

Do úpravy přibylo také jakési „vydržení“ nájmu, a to v případě, pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, pak se považuje nájemní smlouva za řádně uzavřenou.

Také úprava navyšování nájemného je pozměněna. V případě, že si strany neujednají zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně ve smlouvě, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%. Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel podat k soudu návrh na zvýšení nájemného.

Výše peněžité jistoty poskytované pronajímateli nájemcem je v NOZ nově omezena šestinásobkem měsíčního nájemného. Oproti stávající úpravě je tedy jistota dvojnásobná, dosud činí jen 3 měsíční nájemy. NOZ pak výslovně stanovuje povinnost vrátit po skončení nájemního vztahu spolu s jistotou také úroky z této částky, a to nejméně v zákonné výši.

Pronajímateli je výslovně přiznáno právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatelům lze tedy doporučit, aby si do nájemních smluv stanovili maximální přiměřený počet osob, jež mohou byt užívat ve vyhovujících hygienických podmínkách.

Co se týče práva nájemce sjednat podnájem, i zde doznala úprav změn. NOZ nyní rozlišuje, zda nájemce v bytě sám trvale bydlí, pak není třeba souhlas s podnájemem. Pokud však nájemce v bytě bydlet nebude, je souhlas pronajímatele s podnájemem třeba. Souhlas s podnájemem vyžaduje písemnou formu, v případě, že se pronajímatel do 1m od žádosti o jeho vydání nevyjádří, platí, že souhlas je dán. Toto nebude platit v případě, že byl mezi stranami sjednán zákaz podnájem.

Úprava NOZ zavádí novou koncepci ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele. Stávající občanský zákoník rozlišuje výpovědní důvody pro výpověď s přivolením a bez přivolení soudu. Toto

rozdělení je nově opuštěno a NOZ stanoví zákonné výpovědní důvody pro výpověď nájemní smlouvy, kdy rozlišuje výpověď nájmu na dobu určitou a nájmu na dobu neurčitou. Výpovědní důvody jsou nové a neodpovídají stávajícím, kdy např. NOZ nezařazuje výpovědní důvod, má-li nájemce dva nebo více bytů, tak, jako tomu je za současné právní úpravy (§ 711 odst. 1 písm. c OZ) nebo naopak přibyl výpovědní důvod odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin proti pronajímateli

Výpověď je nutná v písemné formě a musí druhé straně dojít, přičemž nově nemusí být výpovědní doba ve výpovědi uváděna. Dále je nutné spolu s výpovědí poučit nájemce o jeho právu vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, a to pod sankcí neplatnosti výpovědi. Nesouhlasí-li nájemce s udělenou výpovědí, má právo se do dvou měsíců od doručení výpovědi u soudu domáhat přezkoumání oprávněnosti výpovědi. NOZ na rozdíl od OZ výslovně nestanoví, že nájemce není povinen byt vyklidit, pokud tento návrh podá (tzv. suspenzivní účinek návrhu), jsme však názoru, že toto právo nájemce zůstává nezměněno. Z ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ vyplývá, že výčet důvodů pro výpověď nájmu nově není taxativní a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět i pro jiný obdobně závažný důvod. V této souvislosti je třeba ještě doplnit, že NOZ již nepočítá s žádnými bytovými náhradami.

NOZ nenavazuje na stávající úpravu obnovy nájmu, která je ve stávajícím občanském zákoníku pro nájem bytů, nedohodnou-li si strany ve smlouvě jinak, vyloučena, a obnovu nájmu připouští také v případě nájmu bytu. Nově bude tedy i u nájmu bytu platit, že pokud pokračuje nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců, po době, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, pak se nájem prodlužuje na sjednanou dobu, maximálně však na dobu dvou let.

Jen pro doplnění uvádím, že změny doznala i úprava pronájmu služebního bytu, která nyní více chrání pronajímatele. Práva nájemce jsou více omezena, a to zejména s ohledem na skončení nájmu v případě ukončení výkonu práce, v jejíž souvislosti byl nájem poskytován. Nájem družstevního bytu není zařazen do NOZ, ale jeho úpravu obsahuje zákon o obchodních korporacích (§§ 741 - 747 zákona č. [90/2012](#) Sb.).

Nájem prostor sloužících k podnikání

Jedním z předpisů, které NOZ ruší je také zákon č. 116/1990 o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Z nájmu nebytových prostor pak NOZ výslovně upravuje pouze nájem prostor sloužících k podnikání. Na rozdíl od zákona o nájmu nebytových prostor nestanoví NOZ výčet typů nemovitostí, které jsou považovány za nebytové prostory, ale definuje prostor přes účel užití, kterým je podnikání. Nově pak účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě vyjádřen.

Novou úpravou je také dotčena změna činnosti nájemce či způsobu jejího výkonu v průběhu nájemního vztahu. Tato je nově zakázána, pokud by působila změnu poměrů nebo by nad přiměřenou míru poškozovala ostatní uživatele nemovitosti. Podle původní úpravy ZNP si nájemce musel vyžádat souhlas pronajímatele, pokud měnil předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru a pokud tato změna podstatným způsobem ovlivnila využití nebytových prostor.

Pro skončení nájmu prostor sloužících k podnikání je stanoven nový mechanismus obrany proti výpovědi. Ta ze stran, které byla dána výpověď, může do jednoho měsíce podat vypovídající straně námitky proti výpovědi, a pokud jim nebude vyhověno, může se domáhat, aby soud oprávněnost výpovědi přezkoumal. Nájemce by pak měl vědět, že pokud pronajatý prostor v souladu s výpovědí vyklidí, nemůže se už efektivně výpovědi bránit, jelikož se má za to, že ji přijal.

Zajímavou novinkou je náhrada za převzetí zákaznické základny. V případě, že nájem skončí ze strany pronajímatele (za předpokladu, že důvodem skončení nebylo hrubé porušení povinností

nájemce), může po něm nájemce požadovat náhradu za výhodu, kterou pronajímatel nebo nový nájemce získal převzetím zákaznické základny vybudované dosavadním nájemcem. Nelehkým úkolem pro soudy pak bude určit, zda zákaznická základna nájemce vůbec vznikla a jaká je výše odpovídající náhrady.

Pro ukončení nájmu na dobu určitou uvádí NOZ opět výčet výpovědních důvodů, přičemž oproti stávající úpravě jsou výpovědní důvody na straně pronajímatele zúženy a zobecněny. Co se týče důvodů na straně nájemce, zde úprava v zásadě odpovídá stávající. Výpovědní doba je tříměsíční a výpovědní důvod musí být pod sankcí neplatnosti ve výpovědi uveden. Výpověď v případě nájmu na dobu neurčitou je možná s výpovědní dobou šesti měsíců. Nyní platná tříměsíční výpovědní doba se užije také, a to pokud má strana k výpovědi vážný důvod. Avšak i v případě vážného důvodu může být výpovědní lhůta šest měsíců, pokud nájem trvá déle než 5 let a druhá strana nemohla předpokládat, že nájem bude vypovězen.

Na závěr změn týkajících se nájmu prostor sloužících k podnikání uvádím ještě právo nájemce opatřit objekt nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty nebo obdobným označením. Tento souhlas může pronajímatel odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod, ten může spočívat např. v tom, že objekt je kulturní památkou. Pokud se pronajímatel k žádosti o souhlas do jednoho měsíce nevyjádří, pak zákon předpokládá domněnku udělení souhlasu.

Pacht

Jak už bylo uvedeno v úvodu, stávající občanský zákoník neobsahuje ekvivalentní úpravu pachtu, tuto však částečně nalezneme v obchodním zákoníku, a to v souvislosti s pachtem závodu. Úprava pachtu obsahuje několik zvláštních pravidel, a pokud tyto něco neřeší, použije se přiměřeně ustanovení o nájmu. Institut nájmu i pachtu jsou si v zásadě podobné, na některé jejich rozdíly bude poukázáno níže.

Základní odlišnost lze spatřovat v ukončení pachtu. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, tak aby skončil koncem pachtovního roku. Období pachtovního roku se stanoví vyvratitelnou domněnkou (strany si tedy mohou ujednat jiné určení): má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok. Úprava výpovědní doby platí, nebude-li mezi stranami ujednáno jinak, zejména s ohledem na zákonné vymezení pachtovního roku lze doporučit, aby si strany do smlouvy sjednaly úpravu odchylně.

Nově je upravena také výpověď bez výpovědní doby ze strany propachtovatele, a to pokud pachtýř propachtuje věc jinému bez propachtovatelova předchozího souhlasu nebo změní-li způsob užívání věci nebo její hospodářské určení může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby.

Speciálními pravidly je upraven také pacht s inventářem, přičemž inventářem může být nejen vybavení prostor, ale i zvířata. Pachtýř má povinnost zachovávat jednotlivé kusy inventáře. Jde-li o zvířata, musí pachtýř zachovávat jejich stav s péčí řádného hospodáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, musí propachtovatel inventář obnovit, pokud se škoda nepříčí pachtýři.

Výslovně je řešena také situace, když propachtovatele provádí oprávněné zásahy do věci, pak je povinen nahradit pachtýři náklady za ztrátu výnosu na propachtované věci. Opačně pak bude platit, že pokud propachtovatel zlepší výnosnost propachtované věci, pak se může propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného. V případě, že bude mít propachtovaná věc vady, je pronajímatel povinen je odstranit bez zbytečného odkladu. Přičemž pokud z tohoto důvodu klesne výnos z pachtu pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Jedná-li se o vadu, která

způsobí, že z věci je jen nepatrný výnos, může pachtýř požadovat prominutí pachtovného nebo pacht vypovědět bez výpovědní doby.

Speciálně je pamatováno i na zemědělský pacht, což je situace, kdy je propachtován zemědělský nebo lesnický pozemek. Důležité je pravidlo o délce pachtu. Je-li totiž zemědělský pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou. Stranám toto pravidlo nebrání dokázat opak, ale s ohledem na to, že nemají v ruce

V souvislosti s úpravou pachtů je třeba připomenout, že nájemní vztahy, které vznikly před 1. 1. 2014 a které budou trvat i po tomto datu a které podle svého obsahu jsou pachtu, se budou až do svého zániku řídit starou právní úpravou. Úprava NOZ se těchto vztahů nedotkne, s výjimkou jejich označení.

S ohledem na změny, které NOZ do úpravy nájemních vztahů zavádí a zejména s ohledem na několik nových institutů, které budou pro své uplatnění vyžadovat dodržení relativně krátké lhůty (např. v § 2314 uvedený institut námitek proti výpovědi prostoru sloužícího k podnikání, které je nutné vznést do jednoho měsíce od doručení výpovědi, jinak vypovídání straně zanikne právo požadovat přezkum oprávněnosti výpovědi) bude nezbytné klienty mimo jiné poučit, aby případné problémy z nájemních vztahů neodkládali a řešili je s dostatečným předstihem.



JUDr. Iva Hutařová, LL.M., advokátka
autorka působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

[MSB Legal, v.o.s.](#)

Bucharova 1314/8
158 00 Praha 13

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: paha@msblegal.cz

[1] Odpovědnost pronajímatele, ale i nájemce, podle veřejnoprávních předpisů za správní delikt užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím tímto ustanovením však není nijak dotčena.

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)