

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

## Pacht

Od účinnosti nového občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) bude třeba rozlišovat mezi nájmem a pachtem. Pachtem se rozumí speciální smluvní typ, který do českého právního řádu po dlouhé odmlce znovu zavádí NOZ. V důsledku zavedení pachtu se tak bude od účinnosti NOZ rozlišovat mezi případy, kdy dochází pouze k dočasnému přenechání užívacího práva k věci (tj. nájmu), a případy, kdy dojde zároveň i k přenechání práva požívat výnosy či plody věci (tj. pachtu).



Pacht je upraven v § 2332 a násl. NOZ. Smluvními stranami pachtovní smlouvy jsou pachtýř a propachtovatel. Pachtem se rozumí přenechání individuálně určené věci, popř. souboru věcí (např. pole, závodu) k dočasnému užívání a požívání jinému (pachtýři), a to za úplatu (pachtovné) nebo za poskytnutí poměrné části výnosu z věci (případně kombinace obojího). Znaky pachtu jsou přenechání věci k užívání a zároveň i k požívání, úplatnost a dočasnost. Předmětem pachtu může být pouze věc plodivá, plodonosná, která přináší určitý výnos.[1] Předmětem pachtu tak mohou být například zemědělské pozemky nebo závod (podnik). Na pacht se přiměřeně použijí obecná ustanovení o nájmu. Veškerá ustanovení NOZ, která upravují pacht, jsou dispozitivní a lze se od nich tedy dohodou stran odchýlit.

V případě, že je propachtovaná věc zapsaná ve veřejném seznamu, je možné (nikoliv nutné) na návrh vlastníka nebo na návrh pachtýře se souhlasem vlastníka, zapsat do veřejného seznamu i pachtovní právo. Toto platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsána pouze jednotlivá věc, která však náleží k věci hromadné, jež je propachtována.

Propachtovat věc dále třetí osobě (tj. obdoba podnájmu) je možné pouze se souhlasem propachtovatele. Pokud pachtýř věc propachtuje jiné osobě bez souhlasu propachtovatele, je propachtovatel oprávněn vypovědět pachtovní smlouvu bez výpovědní doby.

Pachtýř je povinen pečovat o věc jako řádný hospodář. Pachtýř je však zásadně povinen jen k běžné údržbě a běžným opravám věci. Vyskytnou-li se na věci vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, je k jejich odstranění povinen propachtovatel.[2] Pokud propachtovatel neodstraní takovou vadu věci bez zbytečného odkladu a klesne-li zároveň v důsledku toho výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Pokud pachtýř takovou vadu odstraní sám, má vůči propachtovateli právo na náhradu vynaložených nákladů. Propachtovatel obvykle přenechává věc pachtýři spolu s inventářem (např. strojní zařízení nebo nástroje potřebné k provozu závodu). V takovém případě zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Pachtýř se zavazuje vrátit propachtovateli inventář v ceně propachtovaného inventáře.

V případě, že je pachtovní smlouva sjednána na dobu alespoň tří let, může kterákoli strana vyzvat druhou stranu nejméně šest měsíců před uplynutím sjednané doby trvání pachtu, aby jí sdělila, zda má v úmyslu v pachtu pokračovat. Pokud druhá strana vyjádří do tří měsíců od doručení takové

výzvy úmysl v pachtu pokračovat, prodlouží se doba trvání pachtu o dobu, na kterou byla smlouva ujednána původně.

Pokud pachtýř nevrátí po skončení pachtu věc propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné jako by pacht nadále trval. V případě, že pachtýř nevrátí po skončení pachtu věc a nadále ji užívá, pro účely počítání vytěžených užitků nezáleží na tom, jak dlouho ji po skončení pachtu užívá. Vytěžené užitky se v každém započatém roce počítají tak, jako by pachtýř tyto užitky těžil po celý rok. To má význam zejména v případě, když se pachtýř zaváže hradit pachtovné právě částí výnosů (tj. plodů a užitků) z věci.

Pacht, který je ujednán na dobu neurčitou, lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil s koncem pachtovního roku. Pachtovním rokem se rozumí rok začínající dnem účinnosti pachtovní smlouvy; má se přitom za to, že pachtovním rokem je zásadně kalendářní rok.[3] Pokud byla smlouva o pachtu uzavřena v písemné formě, musí mít výpověď rovněž písemnou formu.

### **Shrnutí:**

- **Pachtem se rozumí přenechání individuálně určené věci, popř. souboru věcí k dočasnému užívání a požívání jinému, a to za úplatu nebo za poskytnutí poměrné části výnosu z věci.**
- **Předmětem pachtu může být pouze věc plodivá, plodonosná, která přináší určitý výnos.**
- **Propachtovat věc třetí osobě je možné pouze se souhlasem propachtovatele (podobně jako u podnájmu).**
- **Pachtýř je povinen pečovat o věc jako řádný hospodář.**
- **V případě, že pachtýř nevrátí po skončení pachtu věc propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné jako by pacht nadále trval.**
- **Pacht na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní lhůtě tak, aby skončil s koncem pachtovního (obvykle hospodářského) roku.**



**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: [praha@dhplegal.com](mailto:praha@dhplegal.com)

-----  
[1] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné >>> [zde](#), s. 512.  
[2] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné >>> [zde](#), s. 513.  
[3] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné >>> [zde](#), s. 514. U pachtu zemědělských pozemků se však má za to, že pachtovním rokem je období od 1. října do 30. září (viz § 2341 NOZ).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)