

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

Výměnek - starý známý v novém kabátě

Na první pohled by se mohlo zdát, že se do českého práva vrací institut tzv. „vejminku“. Ve skutečnosti však tento institut nikdy fakticky nevymizel, ale existoval v podobě věcného břemena dožití nebo rodového obyčejového práva. Nový občanský zákoník (dále jen NOZ) tedy nezavádí institut nový, pouze výslovně upravuje jeho obsah do budoucna. Jeho úpravu nalezneme v §§ 2707 - 2715 NOZ.

Podle § 2707 odst. 1 si *smlouvou o výměnku vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.* Smlouvu o výměnku tedy bude možné uzavřít v souvislosti s převodem nemovitosti, přičemž jejím beneficentem nemusí být pouze vlastník této nemovitosti. Jedná se o významnou změnu oproti poslední právní úpravě výměnku uvedené v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., podle které bylo možné zřídit výměnek pouze při převodu zemědělské nemovitosti ve prospěch jejího dosavadního vlastníka. Ve prospěch někoho jiného bylo možné výměnek zřídit, jen pokud tato osoba byla se svou výživou odkázána na dosavadního vlastníka nejdéle na dobu potřeby. § 2177 NOZ nyní dokonce připouští výměnek vyhrazený manželům, přičemž smrtí jednoho z nich se výměnek nezkracuje. Za pozornost stojí i skutečnost, že se § 2707 dovolává místních zvyklostí. Jedná se nepochybně o zvyklosti již existující, jejich obsah však s ohledem na pravděpodobný nárůst výměnkářů čeká další vývoj.

Obsah výměnku je však širší, nejedná se o pouhé zajištění bydlení, požitků, úkonů nebo práv, ale o zajištění pomoci výměnkáři v případech nemoci, úrazu nebo podobné nouzi. Tato povinnost je uvedena v § 2709 NOZ a vzniká přímo ze zákona, nemusí proto být sjednávána smluvně. Zřejmě se jedná o zakotvení zkušeností spojených s tradičním pojetím výměnku jako institutu spojeného s odchodem hospodáře na odpočinek, dnes bychom řekli do důchodu. V těchto případech bude osoba zavázaná ze smlouvy o výměnku povinna pomoci výměnkáři pomocnými úkony. Co jsou pomocné úkony NOZ nekonkretizuje, lze však předpokládat, že se bude jednat zejména o pomoc při nákupech nebo údržbě domácnosti. Do jaké míry bude za pomocný úkon možné považovat ošetřování nelze odhadnout. Této povinnosti se bude možné zprostit zprostředkováním umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Podle důvodové zprávy k NOZ se jedná o zařízení, kde o výměnkáře bude dočasně postaráno. Nebude se tedy jednat o hospitalizaci trvalou. Toto je důležité zejména proto, že náklady tohoto pobytu si bude výměnkář hradit sám, pokud nebude již ve smlouvě o výměnku dohodnuto jinak.

Podle § 2710 odst. 1 *při změně poměrů tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby složila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši.* Zákon tedy pamatuje i na situace, kdy dojde ke změně poměrů na straně zavázané osoby, pro kterou není možné nadále plnit dohodnuté naturální plnění. Naturálním plněním nemusí být nutně jen část úrody z převedené nemovitosti, ale i povinnost uvařit výměnkáři každý den teplý oběd. Pokud tedy dojde ke změně povinnosti naturálního plnění na povinnost peněžitého důchodu, bude mít výměnkář zajištěnou v podstatě nezměněnou životní úroveň.

Protože jsem již na začátku uvedl, že podle mého názoru výměnek fakticky existuje i dnes, bude mít jeho kodifikace význam nejen pro jeho větší právní jistotu, ale patrně i při spekulativním obchodu s nemovitostmi. Uzavřením smlouvy o výměnku získá osoba zavázaná k výměnku vytipovanou nemovitost, výměnkář v ní bude dožívat a po dobu dožití bude získávat další požitky, přičemž nebude platit nájem. Všechny tyto okolnosti budou zohledněny ve smlouvě o převodu nemovité věci, konkrétně v její ceně. Dojde tedy k nezpochybnitelnému převodu vlastnictví (na rozdíl např. od darování), což vyplývá z § 2715 NOZ. Bude se tedy jednat o spekulaci s očekávanou dobou trvání výměnku, přičemž celková naturální a jiná plnění poskytnutá za trvání výměnku nelze předem odhadnout. Výměnek se proto může v budoucnu stát doménou obyvatel větších měst, alespoň ve své smluvní podobě.

Mgr. Milan Zeman

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

Další články:

- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)