

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

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) poměrně podstatně změní stávající úpravu nájemních smluv. Proto bude nezbytné věnovat těmto změnám dostatečnou pozornost, a to jak na straně pronajímatelů, tak nájemníků.

Nájemní smlouva je upravena v § 2201-2331 NOZ. **Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat dočasně věc nájemci k užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.** Podstatou nájemního vztahu je závazek přenechat věc k dočasnému užívání. Dochází tedy k předání věci pronajímatelem do detence nájemci. V tomto ohledu je nutno zdůraznit, že nájemní smlouvou nedojde k přenechání práva požívat výnosy pronajaté věci (jak tomu je doposud), což bude předmětem nového smluvního typu – pachtu.

Právní úprava nájemní smlouvy podle NOZ je zásadně dispozitivní (s výjimkou nájmu bytu), strany se tudíž od ní mohou smluvně odchýlit. V otázkách, které si strany ve smlouvě výslovně neupraví, se pak bude nájemní smlouva řídit NOZ. Vedle právní úpravy obecného nájmu, kterému je věnován tento článek, je v NOZ speciálně upraven nájem bytu a domu, nájem prostor sloužících k podnikání, podnikatelský nájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a smlouva o ubytování.

Předmětem nájemní smlouvy může být nemovitost, část nemovitosti, může jím být také neužívateľná věc movitá a podle NOZ lze pronajmout také věc, která teprve v budoucnu vznikne, pokud ji lze v době uzavření smlouvy dostatečně přesně určit. Důležitou změnou v oblasti nájemní smlouvy je skutečnost, že **pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu (například do katastru nemovitostí), na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem také na návrh nájemce lze do veřejného seznamu zapsat i nájemní právo.**

Se skutečností, že se nájemní právo bude nepovinně zapisovat do veřejného seznamu, počítá i nový zákon o katastru nemovitostí, který by měl nabýt účinnosti spolu s NOZ. Podle nového zákona o katastru nemovitostí bude do katastru nemovitostí možné zapisovat celou řadu dalších skutečností, které v současnosti evidovány nejsou, mezi jinými právě nájemní právo nebo i cenu nemovitosti. **Zápis do veřejného seznamu nemá konstitutivní účinky a jeho význam se vztahuje především k otázce dobré víry v zápis do veřejného seznamu.¹**

Nájemní smlouvu je možné uzavřít na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. V případě, že je nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než padesát let, platí vyvrátitelná právní domněnka, že je nájem uzavřen na dobu neurčitou. V takovém případě je však možné v prvních padesáti letech trvání nájmu nájemní smlouvou vypovědět jen ze smluvně sjednaných důvodů a při dodržení ujednané výpovědní doby. Výjimkou jsou případy, kdy jedna ze stran poruší smlouvu natolik, že je dán zákonný důvod pro výpověď bez výpovědní doby.

Pokud ve smlouvě chybí ujednání o době trvání nájmu, jedná se o nájem na dobu neurčitou. Nájem na dobu neurčitou lze vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou, jejíž délka činí jeden měsíc v případě, že předmětem nájmu byla věc movitá, nebo tři měsíce, pokud předmětem nájmu byla věc nemovitá. **Nájem na dobu určitou lze stanovit konkrétní lhůtou nebo jej lze sjednat i prostřednictvím odkazu na dobu trvání určité činnosti** (např. na dobu studia nebo výkon zaměstnání pro určitého zaměstnavatele) **nebo odkazem na určitou skutečnost** (např. dosažení určitého věku). Pokud je nájem sjednaný na dobu života, jedná se o nájem na dobu určitou.²



Shrnutí:

- Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání, a to za úplatu, kterou je nájemné.
- Právní úprava nájmu v NOZ je dispozitivní (s výjimkou nájmu bytu), tj. nájem lze sjednat odlišně od pravidel obsažených v NOZ.
- Nově lze nájemní právo zapsat do veřejného seznamu, a to na návrh vlastníka věci nebo na návrh nájemce se souhlasem vlastníka.
- Nájemní smlouvu lze uzavřít na dobu určitou nebo neurčitou.
- Dobu určitou lze stanovit i v návaznosti na určitou činnost nebo skutečnost.
- Je-li nájem uzavřen na dobu delší než padesát let, považuje se nájem za uzavřený na dobu neurčitou, přičemž v prvních padesáti letech jej lze vypovědět jen ze sjednaných důvodů a ve sjednané výpovědní lhůtě.

Mgr. Stanislav Servus, LL.M.,
advokát

Mgr. Ing. Dominika Veselá

dvořák || hager & partners

advokátní kancelář