

NÁJEMNÍ SMLOUVA PODLE NOZ SE ZAMĚŘENÍM NA ZMĚNY OPROTI STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ - II. ČÁST

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) přináší celou řadu změn v právní úpravě práv a povinností pronajímatele i nájemce. Je proto důležité věnovat změnám právní úpravy, které s sebou NOZ přináší, náležitou pozornost.



Pronajímatel se v nájemní smlouvě zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo k obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu, ke kterému byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel nemá po dobu trvání nájemní smlouvy právo pronajatou věc měnit. Z důvodů veřejného zájmu, na základě zvláštního zákona nebo na základě soudního nebo úředního rozhodnutí, může být nicméně pronajímatel v některých případech naopak povinen změnu věci provést.[1]

Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný (pečlivý) hospodář ke sjednanému účelu, nebo k účelu obvyklému. Nájemce však věc fakticky užívat nemusí, pokud si strany výslovně neujednaly opak. Pokud by hrozilo, že neužíváním věci dojde k jejímu ohrožení nebo znehodnocení, je nájemce povinen pronajatou věc užívat i fakticky a zamezit tím jejímu ohrožení, resp. znehodnocení.[2]

Pokud třetí osoba ohrozí nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí nájemci porušením jeho nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám. **Nájemci je tak dáno na výběr, zda se bude ochrany svého nájemního práva proti rušiteli domáhat sám, nebo zda bude požadovat po pronajímateli, aby mu zajistil nerušený výkon nájemního práva.**[3]

Nájemce smí dát pronajatou věc do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít i souhlas pronajímatele s podnájmem písemnou formu. Podnájem lze zřídit nejdéle na dobu trvání nájmu.

V případě, že se změní vlastník pronajaté věci, přecházejí práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Změnou vlastníka věci nájemní vztah nezaniká. Na rozdíl od stávající právní úpravy nemá žádná ze stran právo vypovědět nájemní smlouvu z důvodu změny vlastníka věci, pokud ve smlouvě není výslovně sjednán opak.

Nájem ujednaný na dobu určitou mohou strany vypovědět jen v případě, že v nájemní smlouvě byly sjednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Jedná-li se o nájem sjednaný na dobu neurčitou, skončí nájem výpovědí jedné ze stran. Výpovědní lhůta je jednoměsíční, jedná-li se o movitou věc a tříměsíční, pokud se jedná o nemovitost. Výpověď v takovém případě nemusí být odůvodněna. Odůvodnit výpověď je však nutné tehdy, když strana využívá svého práva vypovědět nájem bez výpovědní lhůty, tj. fakticky od nájemní smlouvy s okamžitými účinky odstupuje (např. v případě, že druhá strana porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti nebo pokud nájemce užívá věc tak, že se věc nadmíru opotřebovává a zároveň hrozí nebezpečí z prodlení). Demonstrativní výčet důvodů k okamžité výpovědi je uveden v zákoně, strany si pak mohou další důvody, pro které je možné vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty sjednat ve smlouvě. Okamžité skončení nájmu by nicméně mělo být spíše výjimečným opatřením.[4]

Shrnutí:

- **Pronajímatel se zavazuje přenechat věc nájemci k užívání ke sjednanému nebo k obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit takovému účelu, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu trvání nájmu.**
- **Nájemce je povinen užívat pronajatou věc jako řádný hospodář.**
- **Nájemce se může ochrany svého nájemního práva domáhat sám, nemusí tak činit prostřednictvím pronajímatele.**

- **Nájemce smí dát věc do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.**
- **Nájem ujednaný na dobu určitou mohou strany vypovědět jen v případě, že v nájemní smlouvě byly sjednány důvody výpovědi a výpovědní doba.**
- **Nájem na dobu neurčitou končí výpovědí; výpovědní doba činí jeden měsíc u věcí movitých a tři měsíce u nemovitostí. Výpověď není potřeba odůvodnit.**
- **Lze sjednat i důvody pro výpověď bez výpovědní lhůty (tj. s okamžitou účinností).**

Autor: Mgr. Stanislav Servus, LL.M.

4. 10. 2013

Zdroj: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-se-zamerenim-na-zmeny-oproti-stavajici-pravni-uprave-ii-cast-92374.html>