



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021

Projekt je financován z Evropského
sociálního fondu prostřednictvím
Operačního programu Lidské zdroje a
zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

NÁJEM

§ 2201 - § 2331



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

ZÁKLADNÍ ZMĚNY

• NÁJEM ≠ PACHT

- NÁJEM = dočasné **užívání** věci za úplatu (nájemné) (nájem bytu, půjčovny (šaty, DVD, technika), nájem dopravního prostředku)
- PACHT = dočasné **užívání a požívání** za úplatu (pachtovné) nebo poměrnou část výnosu (např. pacht zemědělského pozemku)

• INTEGRACE V NOZ

- zrušen 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

• APLIKACE NOZ

- § 3074 → nájem se řídí NOZ

SYSTEMATIKA ZÁKONA

✓ OBECNÁ USTANOVENÍ

(§ 2201 – § 2234)

✓ NÁJEM BYTU A DOMU

(§ 2235 - § 2301)

✓ NÁJEM PROSTORU K PODNIKÁNÍ

(§ 2302 - § 2315)

✓ PODNIKATELSKÝ PRONÁJEM VĚCÍ MOVITÝCH

(§ 2316 - § 2320)

✓ NÁJEM DOPRAVNÍHO PROSTŘEDKU

(§ 2321 - § 2325)

✓ UBYTOVÁNÍ

(§ 2326 - § 2331)



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

PŘEDMĚT NÁJMU

= nemovitá věc a (nezužitelná) věc movitá



Víte, že? Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne.

- + část nemovité věci (zed' domu pro billboard)
- + věc která vznikne v budoucnu



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

EVIDENCE NÁJMU

= možnost zapsat existenci nájmu do veřejného seznamu, kde je věc evidována (př. zápis nájmu pozemku do KN)

- fakultativní zápis (možnost, nikoliv povinnost)
- do KN proveden vkladem (§ 11 (1), písm. q KatZ)

• FUNKCE:



- informační – signál pro 3. osoby (kupce, investory), že věc je zatížena
- ochranná – ochrana nájemce při změně vlastnictví (§ 2222 a § 2221)



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

TRVÁNÍ NÁJMU

- nájem = dočasné užívání

➤ DOČASNOST:

- a) doba určitá (2 roky, doba studia, dožití 80. let)
 - > 50 let → nájem na dobu neurčitou (vyvr. domněnka)
- b) doba neurčitá
 - dispozitivně, není-li ujednáno jinak



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

PODNÁJEM

- nutný souhlas pronajímatele § 2215 (1)
 - 40/1964 → povoleno, není-li smluvně zakázáno § 666 (1)
- porušení (podnájem bez souhlasu)
 - výpověď bez výpovědní doby
- za podnájemce odpovídá nájemce (jako kdyby věc užíval sám)
 - výslovná úprava



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

NÁJEM BYTU A DOMU

§ 2235 - § 2331



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

APLIKACE ZVLÁŠTNÍ ÚPRAVY

❖ ÚČEL NÁJMU ➡ zajištění bytových potřeb

- jiný účel ➡ obecná nájemní smlouva
- nájemce ➡ člověk (FO) X PO nemůže bydlet

❖ zvláštní úprava se nepoužije

- i. rekreační a prázdninové byty ➡ účel rekreace
- ii. jiný krátkodobý účel (stáž, koleje, atd.)



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

BYT

- ROZHODUJÍCÍ ➔ ÚČEL UŽÍVÁNÍ x veřejnoprávní oprávnění (kolaudace)



Víte, že? NOZ nebrání pronájmu bytu, který sice není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, ale je fakticky k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.

Byt = místnost, soubor místností účelově určených k bydlení
= jakýkoliv prostor k uspokojení bytové potřeby (chata, hausbót, obytný vůz)



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

SMLUVNÍ NÁLEŽITOSTI

- smlouvy spíše platné než neplatné § 547
- 89/2012 (§2201):
 - i. označení předmětu nájmu (bytu domu)
 - ii. vyjádření úplatnosti („Nájemní smlouva“)
- 40/1964 (§ 686):
 - i. přesné označení bytu
 - ii. přesné označení příslušenství
 - iii. rozsah jejich užívání
 - iv. způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši

→ chybí-li jakákoli z výše uvedených → absolutní neplatnost!
- Forma → písemná
 - pronajímatel nemůže namítat neplatnost



esf

evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

OCHRANA NÁJEMCE

- SOZ: „nájem bytu je chráněn“ § 685 (3)
 - přivolení soudu k výpovědi z nájmu (byrokratické)
 - bytové náhrady (zbytné)
- **NOZ:**
 - i. relativně kogentní úprava § 2235
 - ujednání zkracující N práva → nepřihlíží se k nim
 - ii. omezení při ukládání povinností § 2239
 - ujednání ukládající zjevně nepřiměřenou povinnost → nepřihlíží se k nim
 - iii. zákaz smluvních pokut § 2239
 - iv. ochrana poctivého „nájemce“ § 2238
 - právní fikce uzavření nájemní smlouvy po 3 letech užívání
 - v. ochrana nájmu „prostoru“ za účelem bydlení § 2236
 - kritérium → uspokojení bytové potřeby (obytné vozy, hausbóty, atd.)
 - vi. „bezformálnost“ nájemní smlouvy § 2237



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

NÁJEMNÉ, SLUŽBY, „KAUCE“

• NÁJEMNÉ

- i. pevná částka
- ii. obvyklé (není-li ujednáno)
- zvyšování nájemného

• SLUŽBY

- i. ujednán typ a částka
- ii. obvyklé (není-li ujednáno)
- zák. č. 67/2013 Sb. „o službách“

• KAUCE → JISTOTA

- max. šestinásobek nájemného
- vypořádání ke skončení nájmu

i. Obvyklé nájemné

- návrh pronajímatele
- podmínky:
 - i. písemně
 - ii. jednou za rok
 - iii. limitace < 20 % + max. obvyklá výše
 - iv. výše nového náj.
- rozhodnutím soudu

ii. Stavební úpravy

- podmínky
 - i. zlepšení užitné hodnoty bytu
 - ii. celkové podmínky v domě
 - iii. trvalá úspora energií
- dohoda – max. 10 %
- rozhodnutím soudu – max. 3,5 %

PRÁVA A POVINNOSTI

- chov zvířete § 2258
- vyklizení při provádění úpravy § 2260
 - dosud: výpovědní důvod
 - NOZ: právo nájmu zůstává zachováno
- bydlení dalších osob § 2272
 - informační povinnost, přiměřený počet velikosti bytu
 - výhrada s přijetím nového člena X osoby blízké (zvláštní zřetel)
- zvláštní úprava podnájmu § 2274
 - podnájem části bytu bez souhlasu pronajímatele



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

SKONČENÍ NÁJMU VÝPOVĚDÍ

- náležitosti výpovědi § 2286
 - písemná forma + doručení druhé straně
 - + poučení nájemce o námitkách (pronajímatel)
 - + výpovědní důvod (pronajímatel)
- vyvážení práv a povinností → „posílení“ pronajímatele
 - i. omezení nájemce při výpovědi nájmu na dobu určitou
 - ii. odstranění přivolení soudu
 - iii. odstranění bytových náhrad
 - iv. zavedení výpovědi bez výpovědní doby
- konkludentní prodloužení nájmu § 2285
- soudní přezkum výpovědi § 2290



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

VÝPOVĚD - PRONAJÍMATEL

- pouze ze zákonem stanovených důvodů § 2288
 - nelze rozšířit (§ 2235)
 - odst. 1 – DU i DN; odst. 2 - DN

I. výpověď

- ze zákonných důvodů (nelze platně sjednat)
- 3 měsíce výpovědní doba
- uvedení výpovědního důvodu

II. okamžitá výpověď

- zvláště závažné porušení povinnosti
 - (např. nezapl. nájemné a služby za 3 měsíce; závažné poškození bytu, atd.)
- odevzdání bytu BZO (max. 1 měsíc)

• změna výpovědních důvodů

- 2 nebo více bytů, neužívání (občasné užívání) bytu, nutnost oprav, služební byt, byt související s prostory k obchodu

VÝPOVĚĚĎ - NÁJEMCE

- **NÁJEM NA DOBU URČITOU § 2287**
 - omezení (40/1964 → výpověď bez důvodu)
 - NOZ → změna okolností (narození dítěte)
 - + smluvní důvody § 2229
- **NÁJEM NA DOBU NEURČITOU § 2231**
 - výpověď bez důvodu (3 měsíce výpovědní doba)
- **SANKČNÍ VÝPOVĚĚĎ (bez výpovědní doby)**
 - § 2266 prodlení s odstraněním vady a poškození
 - § 2268 (1) překážka práva 3. osoby
 - § 2268 (2) překážka rozhodnutí orgánu veř. moci
 - § 2210 (3) nezbytná oprava bytu



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

NÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

§ 2302 - § 2315



esf

evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

NÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- integrace úpravy nájmu → zrušen zák. č. 116/1990 Sb.
- NEBYTOVÉ PROSTORY → PROSTORY SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ
 - prostor nebo místnost
 - účel = podnikatelská činnost (faktický výkon)
 - sloužící převážně k podnikání
- široká dispozitivnost úpravy → § 1 odst. 2 NOZ
 - smluvní ujednání výpovědních důvodů
- bezformálnost → ústní forma
- náhrada za převzetí zákaznické základny § 2315
- smluvní náležitosti:

A. 116/1990 Sb.:

- i. předmět nájmu
 - ii. účel nájmu
 - iii. výše nájemného/způsob určení
 - iv. výše úhrady za služby/ zp. určení
 - v. předmět podnikání
- nedodržení = neplatnost

B. 89/2012 Sb.:

- i. předmět nájmu



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PACHT

§ 2332 - § 2357



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

PACHT

- ÚČEL = užívání + požívání (brát plody a užitky)
 - nejčastěji – zemědělské a lesní pozemky
 - pacht obchodního závodu – restaurace, továrna, atd.
 - je třeba vlastní „píle a přičinění“ pachtýře (pachtýř užívá tak, že se pachtí)
- poživací právo ➡ § 1285 (služebnost poživacího práva)
- plod a užitok ➡ § 491
 - propachtování nákupního centra za účelem podnájmu dílčích prostor
- předmět více věcí ➡ rozhodný účel hlavní věci § 2332 (2)
 - dům s hospodou v přízemí a malým bytem v patře
- podpůrné užití nájmu § 2341



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

DĚKUJI ZA POZORNOST!

