

1. Věcná práva

Pojem věcných práv vznikl na základě práva římského, ale vyvinul se až v době recepcce. Věcná práva chápeme jako párovou kategorii k právu obligačnímu -> liší se tím, že oprávněnému subjektu poskytuje přímé, bezprostřední panství nad věcí.

Znaky věcných práv:

- 1) práva absolutní
- 2) povinnost odpovídající věcnému právu spočívá vždy a někdy výlučně v nekonání - non facere (omittere nebo pati)
- 3) nepřímým předmětem věcného práva je hmotná věc a nebo právo, jehož předmětem je věc hmotná (zástavní právo)

Předmětem věcného práva může být věc movitá i nemovitá.

Třídění věcných práv:

- 1) vlastnické právo (včetně problematiky držby věci jinou osobou než vlastníkem) - předmětem může být věc movitá i nemovitá
- 2) věcná práva k cizí věci - tato věcná práva tzv. „lpí“ na věci, sdílejí její osud => změnou vlastníka přecházejí na nového nabyvatele
 - zástavní právo - movitá věc je zástavou ruční, nemovitá je hypotékou
 - věcná břemena - pouze pro nemovité věci
 - zadržovací (retenční) právo - pouze pro movitost
- 3) předkupní právo (ze zákona - spoluvlastnictví, nebo ze smlouvy)
- 4) dílčí charakter věcného práva má i nájemní právo -> § 680 odst. 2, 3 OZ

=> toto je taxativní výčet, který nemůže být smluvně rozšiřován. Pro věcné právo, kde jde o nemovitou věc, je charakteristické, že k jeho vzniku je potřebný zápis do katastru nemovitostí (vklad, intabulační princip). Právo vzniká dnem, kdy byl podán návrh na vklad (zápis má zpětné účinky - ex tunc).

1.1. Vlastnické právo

1.1.1. Pojem

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem. Platí zásada, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a požívá stejné právní ochrany (§ 124 OZ, Listina).

Co vlastnickým právem není:

- v Listině se říká, že každý má právo vlastnit majetek => zakotveno nabývání majetku
- obecné vlastnické právo je třeba odlišit od jeho druhů a forem => u nás je pouze jedno unitární vlastnické právo
- vlastnické právo vs. vlastnictví => výjimečně se tyto pojmy odlišují (na vlastnictví se hledí jako na předmět vlastnického práva, jako na soubor věcí), většinou se mezi nimi nedělá ale rozdíl
- musíme odlišovat vlastnické právo (předmětem je věc) a průmyslové (duševní) vlastnictví

Znaky vlastnického práva:

- 1) vždy se skládá z několika oprávnění (§ 123 OZ) => toto jsou 3 hlavní:
 - právo věc držet (ius possidendi)
 - právo věc užívat /požívat/ (ius utendi et fruendi)
 - právo s věcí nakládat (ius disponendi)
- 2) další dílčí oprávnění

- negace 3 hlavních (neužívat,...)
 - právo věc opustit (ius derelikvendi)
 - právo věc zničit (ius abutendi)
- 3) nejvýznamnější složkou vlastnického práva je oprávnění věc úplatně nebo bezplatně zcizit. K tomu musí být oprávnění s věcí nakládat. Řadu dílčích oprávnění může mít i jiný subjekt (např. nájemce), ale právo věc zcizit má pouze vlastník.
 - 4) tato práva mohou někdy náležet někomu jinému => nezaniká tím vlastnické právo (ztráta jednoho z práv neruší vlastnické právo). Může dojít i k holému vlastnictví (iura proprietatis) => ztráta všech práv
 - 5) elasticita -> pomine-li překážka, vlastnické právo se obnovuje v původním rozsahu
 - 6) trvalost -> zaniká jen tehdy, nastal-li nějaký právní důvod k zániku vlastnictví (nezaniká pozbytím vlastnického oprávnění)

Teorie o absolutním panství nad věcí je dnes již překonaná. Odpovědí na ní je omezení vlastnického práva zákonem -> nesmí rušit jiného ve vlastnictví.

Prof. Knapp -> ve vlastnickém právu je třeba hledat jakousi moc. *Vlastnické právo je tedy právo ovládat věc - zejména ji držet, užívat a nakládat s ní, a to svou mocí, to jest zákonem přiznanou a chráněnou mocí, která je nezávislá na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci v téže době.*

1.1.2. Výkon vlastnického práva

Výkon je realizací jednotlivých oprávnění vlastníka (uskutečnění zejména 3 hlavních oprávnění). Výkon se může uskutečňovat buď konáním, nebo nekonáním. Když při výkonu vlastník překročí meze dané zákonem, dostane se do rozporu se zákonem => jedná se o protiprávní úkon. Tento úkon může být veden tak, že se jedná o zneužití vlastnického práva (šikana) -> s cílem někoho poškodit => takovému výkonu nelze poskytnout právní ochranu. Z toho též vyplývá, že vlastnické právo není neomezené. Zákaz zneužití je přímým pojmovým omezením vlastnického práva.

1.1.3. Omezení vlastnického práva

Rozeznáváme 2 typy omezení:

- 1) vnitřní omezení (imanentní) -> implikováno v samotném vlastnickém právu (nerušit jiného)
- 2) vnější omezení (ad hoc)
 - zákonem
 - úředním výrokem
 - právním úkonem (nejčastěji vlastníka)

1.1.3.1. Omezení zákonem

- 1) zásada nerušit jiného není u nás expressis verbis vyjádřena, ale je odvoditelná z § 3 OZ, vlastnických žalob a obecné zásady neminem ledere (§ 415 OZ).
- 2) zákaz zneužití práva - toto výslovně upravuje Listina, implicitně je toto obsaženo i v § 3 OZ
- 3) zákaz poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí
- 4) zákaz imisí - § 127 odst. 1 OZ (soud např. může uložit povinnost oplotit pozemek - ukládá povinnost konat)
- 5) legální věcné břemeno
- 6) omezení spočívající v použití cizí věci
 - musí zde být stav nouze, nebo naléhavý veřejný zájem
 - platí princip subsidiarity -> lze ji použít tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak
 - použití je možné pouze v míře nutné k dosažení účelu a na dobu nezbytnou k dosažení účelu a za náhradu
- 7) zákonná zástavní práva

Úprava sousedských práv (§ 127). Je to jedno ze zákonných omezení vlastnického práva. Tato úprava je plně v zájmu všech vlastníků -> omezení ve prospěch výkonu stejných práv souseda (to samé platí naopak).

Odst. 1 -> „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv...“. Je zde obsažen zákaz imisí => takové jednání, jehož účinky z činnosti na vlastním pozemku se škodlivě projevují na pozemku či stavbě cizí. Tento odstavec obsahuje demonstrativní výčet možných forem obtěžování -> např. hluk, kouř.

Odst. 2 -> „... soud může rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.“

Odst. 3 -> legální věcné břemeno. Vlastník sousedního pozemku mu musí umožnit vstup na pozemek, pokud to nezbytně vyžaduje obhospodařování a údržba mého pozemku či stavby. Když při vstupu na cizí pozemek způsobím škodu, je to škoda objektivní, které se nemohu zprostit.

1.1.3.2. Omezení úředním výrokem

Nucené omezení vlastnického práva (§ 128 odst. 1). Je to výjimečné opatření -> vlastník je povinen toto omezení strpět jen tehdy, dochází-li k němu ve stavu nouze (např. živelná pohroma) nebo v naléhavém veřejném zájmu. Omezení je možné na nezbytnou dobu v nezbytné míře, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Když nejsou splněny tyto podmínky, jedná se o neoprávněný zásah. Za použití věci -> náleží náhrada (nejčastěji peněžní).

Vyvlastnění (§ 128 odst. 2). Je to opatření trvalé, krajní zásah do vlastnictví. Je možné pouze na základě zákona (stavební,...), ve veřejném zájmu a za náhradu, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Předmětem vyvlastnění mohou být pozemky, stavby,... Rozhodnutí o vyvlastnění je správním rozhodnutím -> přezkum soudem ve správním soudnictví. Za stejných podmínek lze vlastnické právo omezit - zřízení přístupové cesty, právo stavět na cizí nemovitosti stavby elektrického vedení.

Trvalé omezení. Bez náhrady - propadnutí věci v trestním řízení.

1.1.3.3. Omezení smluvní

Většinou se omezí sám vlastník - smluvně zřídí věcné břemeno. Může to však být i právní úkon předchozího vlastníka.

1.1.4. Obsah vlastnického práva

Je to součet jednotlivých oprávnění vlastníka (zakotveno v Listině, § 123 OZ). Můžeme sem zařadit více oprávnění:

- právo držby (může existovat i odděleně od vlastnictví)
- právo věc užívat, požívat, brát z ní požitky (plody) -> hovoříme o přirozených plodech (ovoce, zvířata) a o civilních plodech (např. úroky z vkladů)
- právo věc spotřebovat (zužívat), zničit
- právo s věcí nakládat - zcizit ji (převést vlastnické právo), pořídit o ní závěť, zapůjčit ji, zastavit věc, zřídit k ní věcné břemeno,...
- právo věc neužívat
- právo věc opustit
- právo mít věc u sebe

1.1.5. Držba (§§ 129 - 131)

Je to samostatný druh věcného práva se všemi jeho právními atributy. Rozlišujeme držbu movité věci, nemovité věci a držbu práva. Držitelem může být jak fyzická tak i právnická osoba, může být i společná. Podle § 129 může být držitelem věci i někdo jiný než vlastník.

Držbu rozlišujeme na

- *oprávněnou* - osoba, která má věc s úmyslem mít ji pro sebe a je v dobré víře, že ji věc patří

- *neoprávněnou* - není zde dobrá víra (je-li pochybnost, má se za to, že je v dobré víře). Dobrá víra se posuzuje objektivně -> co je přirozené, co si v dané situaci má myslet. Můžeme usuzovat z okolností, za nichž se tento stav projevuje. Tyto okolnosti v případě sporu prokazuje držitel. Dobrou víru vylučuje lest a podvod.

Oprávněná držba musí splňovat tyto znaky:

- držitel musí mít věc ve své faktické moci (stav ovládnutí věci - objektivní složka) - corpus possessionis
- držitel musí mít vůli s věcí nakládat jako s vlastní (mít ji pro sebe - subjektivní složka) - animus possidendi (pokud tato vůle chybí, jedná se o detenci -> někdo věc pouze fakticky ovládá, např. nájemce)

Trojí význam rozlišení bona a mala fides:

- 1) *vydržení*
 - vydržet může jen bona fidei possessor
 - do vydržecí doby lze započítat období držby našeho právního předchůdce, když byl v dobré víře
- 2) *ochrana držitele*
 - oprávněný držitel má stejnou ochranu jako vlastník (§ 5 OZ, vlastnické žaloby). Neoprávněný držitel nemůže používat žaloby.
- 3) *vypořádání vlastníka s držitelem*
 - držitel má právo na plody a užitky věci; má právo požadovat zpět vynaložené náklady, včetně voluptárních nákladů (vylepšení)
 - když oprávněný držitel opotřebuje či spotřebuje věc, nic se neděje; když by byl však neoprávněným držitelem, nahrazuje škodu

2. Odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení

Odpovědnost je sekundární, následná povinnost -> následuje po porušení primární povinnosti. Nebo lze odpovědnost definovat jako míru rozšíření povinností odpovědného subjektu. Odpovědnost nelze analogicky konstruovat.

2.1. Druhy odpovědnosti

- 1) -
 - smluvní - v důsledku porušení smluvní odpovědnosti
 - *mimosmluvní* - v našem právním řádu zákon nerozlišuje tyto odpovědnosti (v Německu např. ano)
- 2) -
 - *závazková*
 - *mimozávazková*
- 3) -
 - subjektivní (za zavinění, vinu)
 - *objektivní* (bez zřetele na zavinění; za výsledek) - někdy je totiž velmi těžké dokázat škůdci zavinění; zde se objevují liberační důvody (zprošťovací)
 - *absolutní* (je nejpřísnější - objektivní bez možnosti liberace - „této odpovědnosti se nelze zprostit“)
- 4) podle původu vzniku
 - za škodu - objektivní i subjektivní
 - *za bezdůvodné obohacení* - zda je dobrá či nedobrá víra
 - *za prodlení*

- *za vady* - prodlení i vady jsou upraveny v části 8 (v rámci obligací); je zde výlučně objektivní odpovědnost

2.2. Funkce odpovědnosti

1. prevence - předcházení škodám
2. reparace (satisfakce)
3. represe - výrazná v trestním právu, v občanském právu tolik ne

2.2.1. Prevence

- § 417 odst. 1 - zakročovací povinnost.
- § 417 odst. 2 - opatření uložené soudem -> směřuje buď k tomu něco nekonat nebo konat.
- § 418 odst. 1 - *situace v krajní nouzi*. Podmínky - snaha odvrátit škodu (může to činit každý, nejenom ohrožený). Smyslem je to, že i když způsobím škodu, nejsem za to odpovědný (nejde-li o vybočení). Musí jít o přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal. Subjekt není odpovědný, leda by šlo škodu odvrátit jinak -> princip subsidiarity; a není-li následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější.
- § 418 odst. 2 - *situace v nutné obraně*. Útok je vždy útok člověkem (útočí-li zvíře, jde o krajní nouzi). Když ale člověk poštvě zvíře, jedná se o útok (zvíře je prostředek útoku). Zde neplatí subsidiarita.
- § 419 - právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Určitou obdobou je jednatelství bez příkazu.

2.2.2. Reparace

Předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu:

1. porušení právní povinnosti -> protiprávní úkon, protiprávní stav
2. vznik škody
3. kauzální nexus mezi 1 a 2 -> příčinná souvislost
4. zavinění

Body 1, 2 a 3 jsou obligatorní a objektivní, zavinění (4) je předpokladem fakultativním => předpoklad vzniku, kde to zákon stanoví, není předpokladem u objektivní odpovědnosti, je u subjektivní.

2.2.2.1. Porušení právní povinnosti

Dojde k rozporu s objektivním právem, nezávisle na zavinění.

Okolnosti vylučující protiprávnost:

- a) plnění povinnosti - (služebního) rozkazu, příkazu
- b) použití služební zbraně
- c) výkon práva - nesmí jít o šikanózní výkon práva (§ 3) -> s úmyslem někoho poškodit
- d) souhlas poškozeného - u statků, se kterými může disponovat
- e) svépomoc
- f) krajní nouze
- g) nutná obrana

2.2.2.2. Vznik škody

Škodu rozlišujeme:

- 1) -
 - *skutečná škoda* (damnum emergens) - je to určitý majetkový úbytek (zmenšení majetku v důsledku škodné události) => poměřuji majetek ke vzniku škodné události.
 - *ušlý zisk* (lucrum cessans) - posuzuje se i budoucnost -> nedosažení rozmnožení majetku
- 2) -

- *materiální škoda* - je to většina škod (hmotné poškození)
- *imateriální škoda* - bolestné, ztížené společenské uplatnění, § 11 an. (důstojnost, vážnost,... => není to taxativní výčet)

3) -

- *škoda osobní* - § 443 OZ
- *škoda na věcech* (na majetku) - § 444 OZ

2.2.2.3. Příčinná souvislost (kauzální nexus)

Je to objektivní souvislost jevů. Jevy jsou v souvislosti (nesmí se plést se zaviněním, což je psychický stav). Jevy jsou ve vztahu - příčina=>následek. V teorii se rozlišují dva směry:

- teorie podmínek - zda komplex určitých podmínek vyvolá následek a zda by bez jedné z nich nastal (prosazuje se v trestním právu)
- teorie adekvátní souvislosti - zda určitý jev při běžném průběhu věci vyvolá určitý následek (předvídatelnost -> uplatňuje se v občanském právu)

2.2.2.4. Zavinění

Zavinění je subjektivní vztah (stav vůle a vědomí) škůdce ke svému jednání a jeho výsledku, to jest ke škodě.

Stupně a formy zavinění (podle účasti vůle a vědomí):

- 1) *úmysl* - tam, kde je vůle i vědomí
 - *přímý* (dolus directus) - škůdce věděl a chtěl (zloděj, zabití ze žárlivosti)
 - *nepřímý* (dolus eventualis) - škůdce věděl a pro případ, že následek nastane, je s ním srozuměn
- 2) *nedbalost* - tam, kde je jen vědomí, není vůle
 - *vědomá* (hrubá) - škůdce věděl, že může způsobit škodu a bez přiměřených důvodů spoléhal, že škoda nenastane
 - *nevědomá* - oslabuje se i vědomí -> škůdce nevěděl a nechtěl, ale vědět měl a mohl

Aby vznikla odpovědnost za škodu, stačí pouze jedna z těchto forem zavinění, s výjimkou, kdy zákon přímo vyžaduje úmysl.

Rozlišení, kdy jde o úmysl a kdy o nedbalost je důležité pro:

- vznik škody (§ 424)
- promlčení
- zmírňovací právo soudcovské

2.3. Odpovědnost za škodu

2.3.1. Obecná odpovědnost (§§ 420 - 420a)

§§ 420 - 420a -> obecná ustanovení pro celé občanské právo, pokud lex specialis nestanoví jinak.

§ 420 odst. 2 -> zavinění fyzické osoby se přičítá právnické osobě.

§ 420 odst. 3 -> odpovědnosti se sprostí ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil -> musí to prokazovat obžalovaný, je zde obsažena presumpce viny (presumuje se nedbalost, ne úmysl), obžalovaný se vyvíňuje. Naproti tomu protiprávnost (1), vznik škody (2) a příčinnou souvislost (3) dokazuje žalobce (hypotézu dokazuje žalobce).

2.3.2. Případy zvláštní odpovědnosti

Odpovědnost za věci převzaté za účelem splnění závazku (§ 421). Odpovídá za poškození, ztrátu nebo zničení. Je to objektivní odpovědnost s možností liberace -> došlo-li by ke škodě na věci i kdyby ji nepřevzal (např. samovznícení, zkažení, přírodní katastrofa ve stejné oblasti). Pod tento paragraf nespadá úschova věci do skřínky (např. na nádraží) -> v tom případě jde o nájem

skříňky. U čistění -> i když zachovají správný technický postup a dojde přitom ke škodě -> odpovídají

§ 751 je lex specialis k § 421 -> „použije-li schovatel převzatou věc, umožní-li její použití jinému,... je-li v prodlení s jejím vrácením, odpovídá i za náhodnou škodu...“

Odpovědnost za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze přístroje nebo jiné věci, jichž bylo při plnění závazku použito (§ 421a). Tato odpovědnost je absolutní, nelze se jí zprostit. Odstavec 2 se vztahuje na poskytování zdravotnických, sociálních, veterinárních a jiných biologických služeb -> např. lékař (zdravotník) odpovídá za stříkačky, krev. Pokud jde však o výkon (operace, určení diagnózy) -> uplatňuje se zde odpovědnost za zavinění - § 420 (nedodržení postupu lege artis).

Odpovědnost za škodu způsobenou těmi, kteří nemohou posoudit následky svého jednání (§§ 422 - 423). Je zde zakotvena deliktní způsobilost -> způsobilost k zavinění. Plná deliktní způsobilost nastává zletilostí. Před jejím dosažením je závislá na vůli a rozumu -> je individuální, nestejná, posuzuje se případ od případu. Když někdo nemá deliktní způsobilost, nemůže odpovídat za zaviněnou škodu. Do této kategorie se řadí nezletilci a osoby trpící duševní poruchou (dále jen „nezletilci“).

U způsobilosti k právním úkonům nelze zkoumat světlé okamžiky. Tento názor zastává někdo i u deliktní způsobilosti, převládá však druhý -> je třeba světlé okamžiky zkoumat. Mohou nastat 4 situace:

- nezletilec byl deliktně způsobilý (mohl předvídat a ovládat) a nebyl zanedbán dohled povinné osoby => odpovídá pouze nezletilec
- nezletilec byl deliktně způsobilý a byl zanedbaný dohled => odpovídají oba, solidárně (společně a nerozdílně)
- nezletilec není způsobilý (=> neodpovídá) a osoba dohled zanedbala => odpovídá pouze ona
- nezletilec není způsobilý a povinná osoba dohled zanedbala => neodpovídá nikdo, škodu nese poškozený sám

§ 422 odst. 3 -> vykonává-li dohled právnická osoba (např. zdravotnické zařízení) => odpovídá jako celek (pracovníci odpovídají podle pracovněprávních předpisů). Osoba pověřená dohledem může být např. - rodič, manžel, osvojitel, budoucí osvojitel v preadoptionní péči, poručník, pěstoun, osoba podle § 45 odst. 2 (?) zákona o rodině, ústav.

§ 423 -> když se někdo vlastní vinou uvede do stavu deliktní nezpůsobilosti -> odpovídá za škodu; solidárně odpovídají i ti, kteří ho do tohoto stavu úmyslně uvedli (obdobné je to v trestním právu - actio libera in causa).

Odpovědnost za škodu způsobenou úmyslným jednáním proti dobrým mravům (§ 424). Kdo způsobí škodu úmyslným jednáním proti dobrým mravům, odpovídá za ni. Toto ustanovení koresponduje s § 3 odst. 1 OZ (dobré mravy).

Odpovědnost za škodu způsobenou provozem dopravních prostředků (§§ 427 - 431). Uplatní se tehdy, když je škoda vyvolaná *zvláštní* povahou provozu. § 427 obsahuje 2 skutkové podstaty (zvláštní povaha provozu musí být u obou):

- odstavec 1 - vztahuje se na subjekt provozující dopravu jako profesi (taxikář, přívoz,...). Odpovídá jak za motorové prostředky, tak i nemotorové (kolo, kůň,...).
- odstavec 2 - vztahuje se na jiného provozovatele -> odpovídá každý z nás, ale pouze za provoz motorových vozidel, motorových plavidel, jako i provozovatel letadla. Neodpovídá např. za kolo (odpovědnost za provoz nemotorových prostředků - podle § 420).

Provozovatel bude odpovídat vždy, i když např. auto bude řídit někdo jiný (řidič pak odpovídá za zavinění podle § 420).

§ 428 -> když má škoda původ v provozu (vnitřní příčina - brzdy, motor, řidič), pak se jedná o *absolutní odpovědnost*. Jinak se jedná o objektivní odpovědnost s možností liberace (při vnější příčině). Uplatňuje se myšlenka -> *necht' nese riziko ten, v jehož prospěch provoz slouží* (odpovídá, když mu např. vstoupí slepec do vozovky).

§ 429 -> provozovatel odpovídá jak za škodu způsobenou na zdraví (viz. § 764) a věcech, tak za škodu způsobenou odcizením nebo ztrátou věci, pozbyl-li občan při poškození možnosti je opatrovat. Když občan předá věci k přepravě ve vlaku, odpovědnost se řídí § 769. Když budu mít kufr u sebe (neztratím možnost jej opatrovat), řídí se odpovědnost § 427.

§ 430 -> když *někdo použije dopravního prostředku bez vědomí provozovatele*, odpovídá tato osoba -> např. zloděj. Platí to také pro černé jízdy podnikových řidičů. Provozovatel odpovídá v případě, když to umožnil svojí nedbalostí. Neodpovídá, je-li dopravní prostředek v opravě.

§ 431 -> *případ střetu provozu dvou či více provozovatelů* - když se např. srazí povoz s motorkou a vznikne škoda 3. osobě => toto ustanovení se použije pro vypořádání zúčastněných provozovatelů (vypořádají se podle účasti na způsobené škodě). Může jí i o situaci, kdy jedoucí vozidlo narazí do stojícího.

Odpovědnost za škodu způsobenou provozem zvlášť nebezpečným (§ 432). Odkazuje se na § 427 an. Může to být např. výroba jedů, plynů,...

Odpovědnost za škodu způsobenou na vnesených nebo odložených věcech (§§ 433 - 437). Obě odpovědnosti v § 433 jsou objektivní s možností liberace („ledaže by ke škodě došlo i jinak“):

§ 433 odst. 1 -> *ubytovací služby* - patří sem provozovatelé hotelů, motorestů, ubykací (nepatří sem svobodárny, kde má občan trvalé ubytování).

§ 433 odst. 2 -> *provoz činností, se kterou je spojeno odkládání věcí* - patří sem sauny, koupaliště, menzy.

§ 433 -> za klenoty peníze a jiné cennosti se odpovídá pouze do výše stanovené prováděcím předpisem (dnes 5 000 Kč). Byla-li však škoda způsobena těmi, kteří v provozu pracují, hradí se bez omezení. Toto ustanovení platí pro oba odstavce § 433.

§ 435 -> stejně jako provozovatel poskytující ubytovací služby (§ 433 odst. 1), odpovídají i *provozovatelé garáží* a jiných podniků podobného druhu (např. hlídaná parkoviště). Takto se však odpovídá pouze za dopravní prostředky v nich umístěné a jejich příslušenství (např. za tašku s nákupem se toto nevztahuje).

2.3.3. Společná ustanovení o náhradě škody

Společná (solidární) odpovědnost (§§ 438 - 440). Způsobí-li škodu více škůdců, odpovídají za ni společně a nerozdílně. § 438 odst. 2 -> soud může rozhodnout, že ti, kteří škodu způsobili, odpovídají za ni podle své účasti. § 511 odst. 2 upravuje regresní nároky. Rozeznáváme předběžný a následný regres. § 440 dovoluje pouze následný regres.

Zavinění poškozeného (§ 441). Byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.

Způsob a rozsah náhrady (§§ 442 - 449). Primární je reutární náhrada, tedy v penězích. Požádá-li o to poškozený a je-li to možné -> naturální náhrada.

Do výše škody na zdraví se počítají - náklady léčení, rehabilitace, ušlý zisk, bolestné, stížení společenské uplatnitelnosti, výživné -> když poškozený zemřel, pak se výživné platí nejen těm, kterým byl zemřelý povinen, ale i těm, kterým fakticky poskytoval výživu.

Snížení náhrady (§ 450). Je zde obsaženo mimořádné zmírňovací (moderační) právo soudcovské. „Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud náhradu škody přiměřeně sníží.“ Neříká se, že může, ale že sníží -> tedy k tomu musí přihlížet. Snížení nelze provést, byla-li škoda způsobena úmyslně.

3. Závazkové právo

3.1. Prameny a zásady závazkového práva

V rámci občanského práva rozlišujeme:

- absolutní právní vztahy - představitelem jsou věcná práva (hlavně vlastnické právo)
- relativní právní vztahy - kam patří závazkové právo => vystupují proti sobě 2 *určité* subjekty (klasický vzor -> jeden i druhý se zaváže k určitému plnění)

Prameny závazkového práva:

1) *základem je občanský zákoník ->*

- část I (obecná ustanovení) - od § 43 je upravena obecně smlouva (vznik, neplatnost, druhy - ve prospěch 3. osoby, o budoucí smlouvě); navíc v § 151a nalezneme smlouvu o zastavení pohledávky
- část VI (odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení)
- část VIII (závazkové právo)

obecná ustanovení (§§ 488 - 587) -> § 488 obsahuje základní ustanovení, definici závazkového právního vztahu (věřiteli vzniká právo na plnění - pohledávka, dlužník má povinnost splnit závazek - dluh)

jednotlivé typy smluv (§ 588 an.) => zde nalezneme pojmenované smlouvy. OZ v § 51 připouští uzavření pouze takových nepojmenovaných smluv, které neodporují obsahu nebo účelu zákona

2) *obchodní zákoník*

3) *zákoník práce -> pracovní smlouva*

4) *zákon o rodině (např. vyživovací povinnost), autorský zákon, zákony o průmyslových právech, speciální zákon o úpravě nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon o cenných papírech*

Právo závazkové můžeme dělit na

- právo smluvní (ex contractu)
- právo mimosmluvní (ex delicto) => závazkové vztahy vznikající z deliktů - v důsledku porušení právní povinnosti (ze způsobení škody nebo z bezdůvodného obohacení)

Zásady závazkového práva:

- zásada rovnosti smluvních stran (§ 2 odst. 2 OZ)
- zásada smluvní svobody (§ 2 odst. 3 OZ) -> platí princip, že smluvní strany si dohodou mohou upravit svá vzájemná práva a povinnosti, pokud dohoda neporušuje kogentní ustanovení
- zásada pacta sunt servanda
- zásada dobré víry -> u nás není výslovně zakotvena, ale vyplývá z celé řady ustanovení, které se na ni odvolávají (v Německu je např. zakotvena v § 242 BGB - „Treu und Glauben“)

3.2. Srovnávací pohled na úpravu závazkové práva

Tento pohled musíme zúžit na kontinentální právo, protože angloamerická oblast se řídí jinými principy. V kontinentální úpravě nalezneme 2 základní skupiny:

- klasická úprava -> vychází z rozdělení závazkových vztahů občanskoprávních a obchodněprávních. Patří sem takové zákoníky jako CC (neobsahuje úpravu obecné části závazkového práva), ABGB či BGB. Rozdělení je dáno tím, že v době, kdy vznikaly tyto velké kodifikace (19. století) nebyly ještě rozvinuty obchodní vztahy, průmysl -> po jejich rozvoji byly obchodní vztahy upraveny zvláštními obchodními zákoníky. V roce 1863 byl přijat obchodní zákoník v Rakousku (už byl patrný posun od roku 1811, bylo třeba upravit nové vztahy). Tento dualismus byl u nás odstraněn roku 1950 přijetím středního občanského zákoníku.
- moderní úprava -> roku 1865 byly v Itálii ještě přijaty oba zákoníky (jak občanský, tak obchodní), ale roku 1942 vznikl nový OZ -> jeden z prvních moderních občanských zákoníků

(platí dodnes) => sjednotil občansko- i obchodněprávní vztahy. Také ve Švýcarsku, kde byl roku 1907 přijat ZGB, se jeho součástí stala i závazková část, která byla vydána jako samostatný zákon (1911). Nejnovější úprava pochází z Nizozemí -> ustanovení o závazcích obsahuje kniha sedmá (1979), ve které najdeme jednak obecnou část, jednak typy smluv.

3.3. Obecná ustanovení

3.3.1. Vznik závazku

Důvody vzniku závazku:

- *ekonomické důvody* -> kauza - odpovídá na otázku proč je závazek uzavírán (aby něco získal)
- *právní důvody* -> tituly - obsahuje je § 489 (na jakém právním základě může závazek vzniknout) -> právními úkony (zejména smlouvami), ze způsobené škody, z bezdůvodného obohacení, nebo z jiných skutečností uvedených v zákoně

3.3.1.1. Smlouva

Je základním právní důvodem vzniku závazku. Její vznik upravuje § 43 an. OZ. Svou podstatou jde o konsens -> shodný dvoustranný právní úkon, jímž smluvní strany mezi sebou zakládají právní vztah a tím i vzájemná práva a závazky. Tyto závazky vznikají vždy inter partes -> mezi konkrétními stranami.

Někdy hovoříme o lex contractus -> právu vytvořeném smlouvou v rámci tzv. autonomie práva -> práva, které subjekty sami mezi sebou vytvářejí => nesmí být porušeno ius kogens, protože to je vždy silnější nežli lex contractus -> kogentními normami je autonomie vůle stran omezena.

Smlouva je tedy převážně dvoustranný právní úkon spočívající v souhlasném projevu dvou stran, jímž se zakládá mezi nimi určitý právní vztah. Jedním právní úkonem je nabídka (oferta), druhým pak přijetí nabídky (akceptace) => shodou těchto dvou projevů dochází ke konsensu.

§ 47 říká -> jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím (podepsáním je platná, rozhodnutím se stává účinná).

Každá smlouva má svůj obsah, který se člení do 3 náležitostí:

- podstatné náležitosti
- pravidelné náležitosti -> souvisí s určitým typem smluv
- náhodné náležitosti

Zpravidla je vznik smlouvy omezen na dohodu v podstatných náležitostech, které jsou uvedeny v 1. paragrafu jednotlivých typů smluv.

Typy smluv musíme odlišit od druhů smluv:

- kauzální x abstraktní -> z hlediska existence kauzy jsou všechny smlouvy kauzální; toto rozlišení tedy přichází do úvahy z hlediska vyjádření kauzy. Abstraktní je např. směnka.
- formální x neformální -> v OZ platí zásada bezformálnosti právních úkonů => forma se vyžaduje pouze tehdy, když to výslovně stanoví zákon nebo dohoda stran. Obecnou výjimku z bezformálnosti představuje § 46.
- synallagmatické x asynallagmatické -> základem synallagmatické smlouvy jsou vzájemná plnění -> vzájemně na sebe navazují a jsou vzájemně podmíněná (§ 560).
- úplatné x bezúplatné
- nominátní x innominátní
- přístupové (adhezní) -> např. vstupem do MHD přistupuji na předem dané podmínky stanovené druhou stranou (není možnost dohody)

3.3.2. Subjekty, předmět a obsah závazku

Jako subjekty zde vystupují věřitel a dlužník (na jedné i druhé straně se může vyskytovat více *určitých* subjektů, pak se jedná o společné závazky - § 511 OZ).

Předmětem závazku je určité chování -> zpravidla plnění, které může spočívat v konání (facere) nebo v nekonání (non facere).

Obsah závazku vymezuje § 494 - něco dát (dare), něco konat (facere), něčeho se zdržet (omittere), něco trpět (pati). Plnění musí být vždy určité, dovolené a možné => to vyplývá z obecných ustanovení o právních úkonech (§ 37).

3.3.3. Společné závazky a společná práva - mnohost (pluralita) subjektů

Jestliže na straně dlužníků či věřitelů, popřípadě obou stranách existuje mnohost subjektů, může jít o závazek dílčí, solidární (koreální) či nedílný.

3.3.3.1. Dílčí závazky

Každý spoludlužník je zavázán, respektive každý spoluvěřitel je oprávněn toliko co do svého dílu => plnění závazku je dělitelné takovými díly, jakými jsou jednotlivé subjekty závazku vázány či oprávněny (§ 512 odst. 1). Když jsou např. dva spoludlužníci, každý dluží polovinu -> jeden z nich závazek splní -> jeho dluh zanikne, nemá to ale žádný vliv na plnění druhého.

3.3.3.2. Solidární (koreální) závazky

Vzniknou, je-li to stanoveno právním předpisem, rozhodnutím soudu, dohodnuto smlouvou, či vyplývá-li to ze samé povahy věci (předmětem je věc nedělitelná). Hovoří se plnění *společném a nerozdílném*. Rozeznáváme:

- 1) pasivní solidaritu (solidarita dlužníků, § 511 odst. 1) - několik dlužníků se zavázalo k témuž plnění a věřitel může žádat toto plnění od kteréhokoliv ze zavázaných; jestliže ten svůj závazek splní, ostatním dlužníkům povinnost zaniká. Dlužníci jsou zavázáni rukou společnou a nerozdílnou (např. § 145, § 422). Břímě zaplacení ale nemůže ležet pouze na jednom z dlužníků => proto ten, který splní víc, než na něho připadá, má vůči ostatním spoludlužníkům *právo postihu - tzv. regres*:
 - preventivní regres (§ 511 odst. 2) - dlužník na ostatních spoludlužnících požaduje, než sám splní, aby oni splnili to, co na ně připadá. Preventivní regres ale neruší solidaritu dlužníků -> právní postavení věřitele se nemění.
 - následný regres (§ 511 odst. 3) - dlužník splní závazek vůči věřiteli a poté může od ostatních spoludlužníků požadovat náhradu podle jejich podílů
- 2) aktivní solidaritu (solidarita věřitelů, § 513) - je více věřitelů oprávněných žádat celé plnění na dlužníkovi a ten je povinen toto plnění poskytnout v plné hodnotě závazku -> tomu věřiteli, který o to poprvé požádá => žádný z ostatních spoluvěřitelů již nemá právo splnění od dlužníka žádat (§ 514)

3.3.3.3. Nedílné závazky

Dosavadní případy se týkaly závazků, jejichž předmět plnění je dělitelný. O nedílných závazcích se zákon zmiňuje v § 512 odst. 2. Dlužník si může vybrat, kterému ze spoluvěřitelů plnění poskytne. Není však povinen plnit žádnému z nich bez souhlasu ostatních. Dlužník je tedy povinen splnit buď jen všem spoluvěřitelům najednou, anebo pouze jednomu z nich se souhlasem všech ostatních. Nedohodnou-li se spoluvěřitelé, může dlužník předmět plnění složit do soudní úschovy (§ 568).

3.3.3.4. Smlouva ve prospěch třetího

Závazkové právní vztahy ve prospěch třetího vznikají na základě smluv ve prospěch třetího, které jsou upraveny v § 50. Subjekty smlouvy jsou smluvní věřitel (promisar), dlužník (prominent) a osoba třetí (tertius). Dlužník se zavazuje věřiteli, že bude plnit třetí osobě. Tertius musí být ochoten plnění přijmout (nelze uzavřít smlouvu k tíži třetího - § 2 odst. 2).

3.3.4. Změny závazku

3.3.4.1. Změny v obsahu závazků (§ 516 an.)

Změna závazku nastává po době vzniku a před jeho zánikem.

Dohodou stran. Strany vedle dosavadního závazku vytvoří nový závazek => *kumulativní novace*, nebo na místo původního závazku, který zaniká, se zřídí závazek nový => *privativní novace*.

Z prodlení dlužníka. Nesplní-li dlužník řádně a včas, dostává se do prodlení. Právní následky prodlení jsou obecně v § 517-519. Věřitel je povinen poskytnout dlužníkovi přiměřenou dodatečnou lhůtu -> po její uplynutí může od smlouvy odstoupit (smlouva se ruší od samého počátku). U plnění peněžitého dluhu, má věřitel právo požadovat penále - narůstá nová povinnost dlužníka.

Z prodlení věřitele (§ 522). Věřitel je v prodlení, jestliže nepřijal řádně nabídnuté plnění nebo neposkytl v době plnění součinnost potřebnou ke splnění dluhu. Dlužník je oprávněn žádat od věřitele náhradu škod způsobených prodlením.

3.3.4.2. Změna v osobě věřitele nebo dlužníka (§ 524)

Postoupení pohledávky (§ 524 - 530). Postoupením pohledávky (cessí) postupuje původní věřitel (postupitel - cedent) svou pohledávku třetí osobě - novému věřiteli (postupníkovi - cesionáři). Postoupením pohledávky tak dochází ke změně v osobě věřitele. V praxi jde o dost frekventovanou otázku, cesse je institut známý již z římského práva. Pohledávku lze převést bez souhlasu dlužníka, ten se na to musí pouze upozornit. Postoupení vyžaduje písemnou formu. Věřitel postupuje pohledávku s veškerým příslušenstvím, které k ní patří. Aby zákon některým převodům zabránil („tunelování“), uvádí případy, kdy nelze pohledávku postoupit (sankcí by byla neplatnost právního úkonu):

- zaniká-li nejpozději smrtí věřitele
- jejíž obsah by se změnou věřitele změnil
- pokud nemůže být postižena výkonem rozhodnutí (exekucí)
- jestliže by postoupení odporovalo dohodě s dlužníkem

Převzetí dluhu (§ 531 - 532). Ke změně subjektu dochází na straně dlužníka. Převzetím dluhu (intercesse privativní) vstupuje do původního závazkového právního vztahu namísto původního dlužníka nový dlužník, který na sebe dluh přebírá. Dluh ve svém obsahu zůstává nezměněn. Věřitel k tomu musí dát souhlas. Kdo bez dohody s dlužníkem převezme dluh smlouvou s věřitelem, stane se dlužníkem vedle původního dlužníka.

Přistoupení k závazku (§ 533 - 534). Při přistoupení k dluhu přistupuje k původnímu dlužníkovi nový dlužník, a to na základě písemné smlouvy s věřitelem, kterou se zavazuje, že splní za dlužníka jeho peněžitý závazek (podle § 531 odst. 2 lze převzít i závazek nepeněžitý). Stává se tak dlužníkem vedle původního dlužníka (kumulativní intercesse) a oba dlužníci jsou zavázáni společně a nerozdílně (§ 533).

3.3.5. Zajištění závazků

Všechny instituty zajišťující závazky mají akcesorickou povahu -> jsou spjaty s hlavním závazkem, k jehož splnění mohou být použity. Občanský zákoník je v tomto směru subsidiární k zákoník obchodnímu. Zákoník výslovně upravuje:

- smluvní pokutu
- ručení
- dohodu o srážkách ze mzdy
- zástavní smlouvu
- zajištění závazku převodem práva

- zajištění závazku postoupením pohledávky
- jistotu
- uznání dluhu

3.3.5.1. Smluvní pokuta (§§ 544, 545)

Jde o dohodu mezi věřitelem a dlužníkem -> dlužník se zavazuje v případě nesplnění některé z povinností zaplatit smluvní pokutu, která může být sjednána pouze v určité výši peněžité částky. Tato konvenční pokuta má obligatorně stanovenou písemnou formu. Musí v ní být stanovena její výše, popřípadě způsob jak bude výše určena. Plní funkci paušalizované náhrady škody -> znemožňuje uplatnění nároku na náhradu škody (§ 545 odst. 2), jestliže není dohodnuto jinak; věřitel je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu jen když to je mezi účastníky dohodnuto.

V obchodním zákoníku je také upravena, ale rozdílně (§ 301 an.). Občanský zákoník nepřipouští moderační právo soudu, ObchZ je postaven na objektivní odpovědnosti.

3.3.5.2. Ručení (§§ 546-550)

Vzniká písemným prohlášením vůči věřiteli, že určitá osoba bere na sebe povinnost splnit hlavní závazek, ke kterému bylo rukojemství zřízeno. Věřitel má povinnost obrátit se nejprve na dlužníka, aby splnil -> pakliže není schopen či ochoten, obrací se na ručitele. Ručiteli jsou zachovány veškeré námitky, které by mohl vůči věřiteli uplatnit dlužník (promlčení,...).

Ručitel, který dluh splnil, je oprávněn požadovat na dlužníkovi náhradu za plnění poskytnuté věřiteli.

3.3.5.3. Dohoda o srážkách ze mzdy a jiných příjmů (§ 551)

Jde o písemnou dohodu, která směřuje vůči plátcí mzdy, jenž je zavázán realizovat srážky poté, co mu byla dohoda předložena.

3.3.5.4. Uznání dluhu (§ 558)

Jednostranný právní úkon adresovaný dlužníkem věřiteli. Musí být písemný, musí obsahovat vyjádření příslibu zaplatit, důvod a výši dluhu. U promlčeného dluhu má takové uznání právní následek jen věděl-li ten, kdo dluh uznal, o jeho promlčení. Z uznání vyplývá vyvratitelná právní domněnka, že dluh existuje. Podle § 110 se přerušuje běh promlčecí doby a nastupuje nová.

3.3.6. Zánik závazků

V teorii rozeznáváme 4 způsoby:

1) jednostranným právním úkonem

- *splnění dluhu* (§ 559-569),
- *uložení do úřední (soudní) úschovy* (§ 568),
- *odstoupení od smlouvy* (§ 48, 49, 497, 517),
- *jednostranné započtení* (kompenzace - § 580-581),
- *výpověď* (582)

2) dvoustranným právním úkonem

- *dohoda o novém závazku* (novace - § 570-573),
- *vzdání se práva* (§ 574),
- *prominutí dluhu* (§ 574),
- *dohoda o narovnání* (transactio - § 585-587),
- *započtení dohodou* (§ 581 odst. 3)

3) v důsledku události

- *nemožnost plnění* (§ 575-577, § 576 - obsahuje alternativní závazky),
- *uplynutí doby* (§ 578, není upraveno v ObchZ),
- *smrt věřitele či dlužníka* (§ 579, vztahuje se na FO),

- *fúze* (splynutí osoby věřitele a dlužníka - § 584)

4) na základě spojení úkonu a události

- *neuplatnění práva* (prekluze - § 583)

3.3.6.1. *Splnění dluhu (§ 559-569)*

Dluh musí být splněn řádně a včas. § 560 pojednává o synallagmatických závazcích (vzájemně podmíněné plnění). § 566 -> věřitel může přijmout i částečné plnění, když to neodporuje předběžné dohodě nebo povaze závazku. § 567 upravuje místo plnění - v prvé řadě záleží na dohodě účastníků (výběrný-odnosný, nebo donosný dluh).

3.3.6.2. *Započtení (§ 580-581)*

Rozeznáváme:

- nutnou kompenzaci - § 580
- dobrovolnou kompenzaci - § 581

Pohledávky obou účastníků musí být vzájemné, tj. věřitel jedné pohledávky vystupuje zároveň jako dlužník druhé pohledávky a naopak. Musí jít o stejný druh plnění, pohledávky musí být způsobilé k započtení (§ 581 odst. 2 říká, které nejsou). Ani dohodou nelze započíst pohledávku vůči nezletilému dítěti (zákon o rodině).

3.3.6.3. *Dohoda o narovnání (§ 585-587)*

Dochází ke změně obsahu závazku. Dohodou se odstraní rozpory, které mezi účastníky vznikly. Jsou zde 2 závazky - původní a nový => § 585 odst. 3 - dosavadní závazek je nahrazen závazkem, který vyplývá z narovnání.

Zvláštní část

3.4. **Kupní smlouva (§ 588 an.)**

Kupní smlouva není upravena pouze v OZ, ale také např. v ObchZ, některá speciální ustanovení obsahuje též zákon o cenných papírech, zákon na ochranu spotřebitele (634/1992 Sb.) apod. Podstatou této smlouvy je smluvní převod vlastnického práva za protiplnění (zaplacení ceny).

Podstatné náležitosti:

- *vymezení předmětu koupě* (viz níže)
- *stanovení kupní ceny* - nejčastěji se výše ceny stanoví určitou peněžitou částkou. K platnosti smlouvy však stačí, když smlouva obsahuje postup při určení výše. Některé ceny jsou regulovány cenovými právními předpisy. Sjednaná cena musí být s nimi v souladu (zákon pro případ nedodržení stanoví relativní neplatnost - § 40a).
- *z projevu stran musí vyplývat, že má dojít k převodu práva* (toto vyznívá např. z názvu smlouvy)

3.4.1. **Předmět koupě**

Podstatnou náležitostí smlouvy je dostatečné určení předmětu koupě - věci, kterou má prodávající odevzdat kupujícímu. Předmět koupě můžeme rozlišovat z různých hledisek =>

Jde-li o věc individuálně určenou, musí smlouva obsahovat údaje, které ji dostatečně odliší od jiných věcí stejného druhu. Věc jednotlivě určená musí v době uzavření smlouvy existovat, jinak je smlouva neplatná pro počáteční nemožnost plnění (§ 37 odst. 2 OZ). Jednotlivá věc je většinou *nezastupitelná* (ve smlouvě může být dohodnuta zastupitelná povaha). Při zániku věci jednotlivě určené po uzavření smlouvy nastává dodatečná nemožnost plnění a závazek zaniká. Může jít také o *věc hromadnou*, která je souborem samostatných věcí tvořících určitý celek - např. knihovna, podnik.

Na druhé straně může jít o věc určenou druhově (určen počet kusů, hmotnost, množství,...). Její jakost nemusí být ve smlouvě uvedena, stanoví ji zákon (§ 496). Věc určená podle druhu má

zastupitelnou povahu -> závazek trvá i po zániku věci, kterou měl prodávající připravenou, musí obstarat novou věc stejného druhu. Věc nemusí ani existovat v době uzavření smlouvy. Musíme však odlišit koupi věci budoucí od koupě naděje:

- *koupě věci budoucí* -> riziko nese prodávající (je odpovědný za nesplnění závazku, jestliže věc kupujícímu neodevzdá); sem patří tzv. kupní smlouvy na nádobí
- *koupě naděje* -> riziko nese kupující

Předmětem kupní smlouvy může být věc movitá (§ 133) i nemovitá. Toto rozlišení má význam z hlediska formy smlouvy a doby přechodu vlastnického práva. Je-li předmětem věc nemovitá, platí některá zvláštní zákonná ustanovení - např. vklad do katastru nemovitostí.

Předmětem koupě nemůže být reálná část věci (nemůže být předmětem práva). Ale existují výjimky, např. byty (podle zákona č. 72/1994 Sb.). Ideální část věci (např. spoluvlastnický podíl) může být předmětem koupě (problém nastává při aplikaci § 140).

Příslušenství věci (§ 121) je v zásadě předmětem koupě věci spolu s věcí hlavní, protože sdílí její právní osud (neplatí to např. při převodu nemovitosti - plot, studna). Je přípustný samostatný prodej věci, která byla dosud příslušenstvím.

Peníze nemohou být předmětem kupní smlouvy, které jsou zákonným platidlem => kdyby ano, jednalo by se o směnnou smlouvu. Mohou jím být však mince historické.

Předmětem koupě může být i právo, pokud to jeho povaha připouští (§ 118 odst. 1). Je-li předmětem pohledávka (nejčastější případ), použijí se přednostně ustanovení o postoupení pohledávky.

3.4.2. Práva a povinnosti stran

Základní povinností prodávajícího je odevzdání prodané věci a převod vlastnického práva k ní na kupujícího. Podle § 591 tak musí učinit v době stanovené ve smlouvě nebo bez zbytečného odkladu; když má věc odeslat (§ 594) - předat věc ve stanovené době dopravci (srovnej § 567 odst. 2) => k odevzdání věci dochází až když ji kupující převezme od dopravce. Je-li věc prodána v obchodě na objednávku, je prodávající povinen odevzdat věc ve lhůtě přiměřené okolnostem (§ 613). Proávající je oprávněn odeprít odevzdání věci, jestliže kupující je v prodlení s placením kupní ceny (§ 591).

Prodávající má povinnost odevzdat věc v místě plnění (to může být stanoveno ve smlouvě) => není-li, je místem odevzdání bydliště prodávajícího, nebo jeho sídlo (§ 567 odst. 1 - prodávající je v tomto případě dlužníkem). Od místa plnění je nutno odlišit místo určení, tj. místo, kam se má věc odeslat => když není shodné s místem plnění, nese náklady odeslání kupující (§ 593).

Odevzdaná věc musí mít stanovenou jakost (souhrn vlastností, které jsou rozhodující pro její použití). Ta může být určena ve smlouvě (např. odkazem na vzorník), nebo jí stanoví zákon (§ 496 určuje střední jakost). Nemá-li věc předepsanou jakost, vzniká prodávajícímu odpovědnost za faktické vady věci.

Prodávající má povinnost umožnit nabýt vlastnické právo k prodávané věci. Pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného, věc nesmí být zatížena právy jiných osob (např. právem zástavním). Není-li splněna tato podmínka, vzniká prodávajícímu odpovědnost za právní vady věci (ta je omezena v § 500). Proávající je též povinen poskytnout součinnost potřebnou k převodu vlastnického práva (např. při zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí).

Také kupující musí poskytnout součinnost (např. převzít věc). Jeho základní povinností je však zaplatit kupní cenu, bez zbytečného odkladu, není-li sjednáno jinak. Splatnost se většinou určuje k době odevzdání věci:

- má-li se platit až v době po odevzdání věci, jedná se o koupi na úvěr
- je-li cena splatná již v době před odevzdáním věci, pak jde o koupi prenumerační
- může být dohodnuta koupě z ruky do ruky (za hotové - § 560, § 591)

Kupující má povinnost kupní cenu zaplatit v místě sjednaném ve smlouvě (nebo se použije § 567 odst. 1 -> v pozici dlužníka je teď kupující). Kupní cenu lze zaplatit i prostřednictvím pošty nebo banky => v tomto případě je rozhodující, kdy byla částka poukázána, pokud se strany nedohodly jinak (§ 567 odst. 2).

Nejsou-li stanoveny ve smlouvě platební podmínky, vyplývá z její synallagmatické povahy (§ 560), že odevzdání předmětu koupě a placení kupní ceny se má uskutečnit současně. Kupní smlouva však není vždy synallagmatická -> když si strany dohodnou plnění předem. I v tomto případě může povinná strana odmítnout splnit svůj závazek před splněním závazku druhé strany => pokud je toto plnění ohroženo (např. platební neschopnost druhé strany).

Odevzdání předmětu koupě při prodeji zboží v obchodě (§ 614 odst. 1). Pokud není dohodnuto ve smlouvě něco jiného (místo, které určí kupující), je kupující povinen převzít věc v místě prodeje. Prodávající je povinen seznámit kupujícího se zvláštními pravidly, jejichž dodržování je třeba při užívání věci. Tuto povinnost nemá, kdy jde o pravidla obecně známá (§ 617, např. že musí zapnout přístroj do zásuvky).

3.4.3. Nabytí vlastnického práva

Uzavřením kupní smlouvy nedochází ještě k převodu vlastnického práva, vzniká pouze povinnost prodávajícího převést toto právo. Kupní smlouva je však právním titulem nabytí vlastnického práva (k jeho převodu nedochází, je-li smlouva neplatná).

Vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující tím, že je mu zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Úřad před zápisem zkoumá, zda je prodávající oprávněn nakládat s nemovitostí.

K získání práva k movité věci postačuje její převzetí -> buď fyzické, nebo symbolické. Převod vlastnického práva lze ve smlouvě dohodnout i k pozdější době (může se týkat jakékoliv movité věci). Často má toto ujednání povahu tzv. výhrady vlastnictví (musí být sjednána písemně) => vlastnické právo přechází na kupujícího až po zaplacení kupní ceny (§ 601). Výhradu vlastnictví nelze sjednat při koupi nemovitosti => zde se to řeší tzv. odkládací podmínkou zaplacení kupní ceny.

S převodem vlastnického práva nabývá kupující některá oprávnění, zejména s předmětem koupě nakládat. Oprávnění užívat věc nabývá kupující od jejího převzetí bez ohledu na to, zda vlastnické právo k ní již přešlo.

Vlastník věci nese v zásadě nebezpečí škody na věci => nebezpečí nahodilé zkázy (např. odcizení) a nahodilého zhoršení předmětu koupě přechází na kupujícího současně s nabytím vlastnického práva (§ 590). Zákon umožňuje, aby se strany dohodly na přechodu nebezpečí uvedené škody na věci odchylně od zákona.

3.4.4. Odpovědnost za prodlení

Prodávající je v prodlení, jestliže nesplní *včas* (nastupuje § 517 an.) a *řádně* (věc má faktické či právní vady) svůj závazek odevzdat předmět koupě a převést na kupujícího vlastnické právo k němu.

Kupující je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže prodávající, který je v prodlení, mu neodevzdá věc nebo nepřevede na něho vlastnické právo k předmětu koupě ani v dodatečně přiměřené lhůtě (§ 517 odst. 1). Při prodeji věci na objednávku v obchodě může kupující od smlouvy odstoupit, jestliže mu není věc odevzdána ve stanovené lhůtě (přitom nemusí poskytovat lhůtu dodatečnou - § 613).

Je-li kupující v prodlení s placením kupní ceny, má prodávající právo požadovat vedle kupní ceny i úroky z prodlení. Výše úroku z prodlení činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené ČNB.

3.4.5. Odpovědnost za vady předmětu koupě

Faktické vady věci => když nemá stanovenou jakost, nebo byla-li odevzdána v jiném množství. Rozhodující pro odpovědnost za vady předmětu koupě je doba jeho převzetí kupujícím.

V některých případech může vzniknout záruka za jakost (§ 502 odst. 1). Při ní odpovídá prodávající za vady, které se vyskytnou do stanovené doby po odevzdání věci. Prodávající neodpovídá za vady, které byly v době prohlídky věci kupujícím zjevné, ledaže kupujícího ujistil, že předmět je bez vad.

Zákon ukládá kupujícímu notifikační povinnost -> oznámit vady prodávajícímu bez zbytečného odkladu (lhůty - viz § 599 odst. 1). Základním nárokem z vad věci, který může kupující uplatnit, je právo na přiměřenou slevu z kupní ceny (§ 507, 509 odst. 1). Jestliže věc má vadu odstranitelnou, může se kupující domáhat jejího odstranění (§ 507). Má-li věc vadu neodstranitelnou, která však nebrání tomu, aby věc byla užívána dohodnutým způsobem, má kupující nárok pouze na slevu. Nelze-li věc takto užívat, může kupující odstoupit i od smlouvy (§ 507 odst. 1, § 597 odst. 1). Kupující má právo i na úhradu nutných nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uplatněním práv z odpovědnosti za vady (§ 598, i zde platí notifikační povinnost).

Právní vady věci => jestliže prodávající nesplní v souladu se zákonem svoji povinnost převést na kupujícího vlastnické právo k věci, nebo když je věc zatížena v rozporu se smlouvou právy jiných osob.

Při právních vadách může kupující požadovat řádné splnění povinností prodávajícího => převod vlastnického práva či odstranění jiných právních vad. Když není splněna povinnost ani v dodatečné lhůtě, může kupující odstoupit od smlouvy (§ 517 odst. 1).

Prodej zboží v obchodě (tj. prodej zboží podnikatelem spotřebiteli). Zde platí obecná úprava odpovědnosti za prodanou věc (§§ 596 - 600), ale s některými odchylkami (viz zákon na ochranu spotřebitele). Jednostranným prohlášením v záručním listě může prodávající poskytnout záruku v širším rozsahu, než který stanoví zákon. Záruční doba začíná běžet o převzetí věci kupujícím.

Při vadě odstranitelné má kupující nárok na opravu věci. Při vadě neodstranitelné, může kupující požadovat výměnu věci, nebo má právo na odstoupení od smlouvy.

3.4.6. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Tato ujednání zakládají samostatný právní vztah. Patří mezi ně:

- předkupní právo (§§ 602 - 606)
- právo zpětné koupě (§§ 607 - 609)
- jiná vedlejší ustanovení (§ 610)

3.5. Směnná smlouva (§ 611)

Je to smlouva, kterou si strany vyměňují věc za věc. Od kupní smlouvy se odlišuje tím, že protiplněním za odevzdanou věc je také věc, ne peníze. Podstatné náležitosti => dostatečné určení věcí a vyjádření vůle stran, že má dojít k převodu vlastnického práva. Zákon stanoví, že se na směnnou smlouvu přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě. Každá ze stran má postavení prodávajícího i kupujícího. Úprava v OZ se nevztahuje na obchodní směnnou smlouvu (§ 261 odst. 6 ObchZ).

3.6. Darovací smlouva (§ 628 an.)

Dárce bezplatně přenechává nebo se zavazuje bezplatně přenechat něco obdarovanému a ten s tím souhlasí. Zákon nepoužívá termín věc, ale pojem „něco“ -> předmětem darování může být i právo, nebo jiná majetková povaha.

Pojmovým znakem darovací smlouvy je bezplatnost. Může být vázána na splnění odkládací i rozvazovací podmínky. Dalším pojmovým znakem je dobrovolnost (darováním nejsou alimenty). Na základě darovací smlouvy dochází k převodu vlastnického práva.

Pro vznik smlouvy se vyžaduje především dostatečné určení předmětu (může jít i o peníze) a projev vůle dárce jej darovat a obdarovaného jej přijmout. Forma smlouvy závisí na předmětu darování - jde-li o nemovitost, musí být písemná a sepsaná na jedné listině (§ 46). Také podstoupení pohledávky musí být písemné.

Jde-li o movitou věc, může být uzavřena smlouva reálné povahy (okamžité předání věci) či konsensuální povahy => vzniká závazek odevzdat předmět po uzavření smlouvy - pak zákon vyžaduje písemnou formu (§ 628 odst. 2). Neplatné je tzv. darování pro případ smrti.

Práva a povinnosti stran. Povinností dárce je předat dar a převést vlastnické právo (dochází k němu stejně jako u kupní smlouvy). Obdarovaný má povinnost dar převzít.

Dárce se může domáhat vrácení daru (§ 630), jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. Na obdarovaného se pak použijí ustanovení o bezdůvodném obohacení (§ 451 odst. 2).

Odpovědnost stran. Jestliže dárce nesplní svůj závazek z darovací smlouvy, nastává u něho prodlení dlužníka. V praxi k tomu může dojít pouze u konsensuálních smluv. Pak může také dojít k prodlení věřitele (obdarovaného), když řádně nabídnutý předmět nepřevzme. Obdarovanému nevznikají nároky z vad věcí (faktických ani právních). Dárce je pouze povinen upozornit obdarovaného na vady daru, o kterých ví => když toto nesplní, může mu vzniknout odpovědnost za škodu způsobenou obdarovanému těmito vadami. Má-li věc vady, na které dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit.

3.7. Nájemní smlouva (§ 663 an.)

Nájemní právo je součástí občanského práva. V případech nájmu se předpisy občanského práva řídí i vztahy mezi podnikateli, které jsou jinak upraveny obchodním zákoníkem.

Základní pojmy:

- půjčka - přenechání druhově určené věci; dlužník je povinen vrátit věřiteli druhově určenou věc. Může se jednat o půjčku za úplatu, může však být i bezplatná. Nejobvyklejší je půjčka peněz. V tomto případě dochází k přechodu vlastnictví.
- výpůjčka - jedná se o věc individuálně určenou; výpůjčka je bezplatná -> vlastním nákladem o věc pečují
- nájem - věc individuálně určená, vlastnictví nepřechází, vztah je časově ohraničen a je zásadně úplatný
- koupě, dar - věc individuálně určená, jedná se o změnu vlastnictví; stav je definitivní (z hlediska časového)

3.7.1. Předchozí právní úprava (před 1. 1. 1992)

3.7.1.1. Osobní užívání bytu (=> nájem bytu)

Nejdůležitějšími předpisy před rokem 1992 byly:

- z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a jeho novela - z. č. 131/1982 Sb.
- z. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty - jeho působnost byla vymezena negativně -> nevztahoval se na byty stavebních bytových družstev (SBD), ale vztahoval se na byty lidových bytových družstev (vznik před rokem 1957).

Stát řídil bytovou politiku (Národní výbory). Při přidělování bytu musíme sledovat 2 linie => správní a občanskoprávní, protože teprve správní rozhodnutí o přidělení bytu zakládalo právo občana na uzavření dohody o osobním užívání bytu (= dnes nájem). Ale to bylo vcelku jedno, protože rozlišení mezi veřejným a soukromým sektorem (potažmo i právem) v podstatě v socialistickém zřízení neexistoval. Občan poté, co obdržel rozhodnutí, uzavíral s bytovým úřadem dohodu. Ta mohla být uzavřena písemně, ústně, nebo konkludentně (pak byl pořízen zápis o předání bytu).

Předpis upravoval chování orgánů, které rozhodovaly o přidělení bytu, a občanů. Pojem nájem neexistoval, bylo to osobní užívání bytu. Stát také ukládal podnikům bytového hospodářství (spravovaly byty - OPBH) povinnost ohlašovací (ta dopadala i na vojenské bytové správy, vlastníka rodinného domku,...) => oznámit do 8 dnů uvolněný byt. Ohlašovací (spíše udávací) povinnost se vztahovala i na občana, který musel nahlásit sám sebe, jestliže měl 2 byty, nebo byt nadměrný.

Národní výbory vedly seznamy uchazečů a pořadníky. V místním pořadníku byl veden každý, kdo neměl byt a požádal o něj (bylo-li to v obci pod 5000 obyvatel).

Specifické bylo přidělování náhradních bytů. Proti rozhodnutí o přidělení bytu se občan nemohl odvolat. Jiné to bylo u přidělování náhradního bytu -> zde bylo možné odvolání (do 15 dnů, nastupoval správní řád).

Rodinný domek. Jeden rodinný domek byl součástí osobního vlastnictví (to, co slouží k uspokojování potřeb rodiny a členů); jestliže měl však občan druhý rodinný domek -> ten byl v soukromém vlastnictví. Z toho vyplývalo, že občan neměl přednostní právo se nastěhovat do uvolněného bytu v něm (toto právo měl pouze vlastník rodinného domku v osobním vlastnictví => když ten nevyužil svého oprávnění, přešlo dispoziční právo na národní výbor). Pro vlastníka rodinného domku byly vyčleněny určité místnosti, které užíval pro údržbu domku,...

Zánik osobního užívání bytu. Byl možný několika způsoby - dohodou, oznámením občana („výpověď“) -> lhůta 1 měsíc od prvního dne následného měsíce po doručení. O zrušení rozhodovaly MNV a soudy. Mohlo se tak stát z titulu nadměrnosti bytu, nebo byl byt zdravotně nevhodný, v případě obecného zájmu, ve prospěch vlastníka rodinného domku.

Mohl být také vydán příkaz k vystěhování bytu obsazeného protiprávně. Ten vydával NV (stejnou funkci měla i soudní žaloba na vyklizení bytu).

Osobní užívání jiných obytných místností (svobodárny). Také zde vzniklo právo na uzavření dohody teprve po doručení rozhodnutí o přidělení. Vzniklo-li právo více osobám, šlo o práva samostatná.

Bytový zákon (z. č. 41/1964) definoval dále některé pojmy:

- obytný dům => dům, kde alespoň 2/3 podlahové plochy připadaly na obytné místnosti
- rodinný domek => obytný dům, kde bylo maximálně 5 obytných místností (nepočítaje kuchyň), nebo více místností, když celková výměra včetně obytné kuchyně nad 12 m² nepřesahovala 120 m²
- byt - soubor obytných místností, který podle rozhodnutí stavebního úřadu a podle svého účelu byl určený k bydlení
- obytná místnost - místnost určená k bydlení, která měla více než 8 m², byla přímo osvětlená a přímo vytápěná, nebo dostatečně nepřímou vytápěná
- zdravotně závadný byt - objektivní kritérium - když podle svého stavu nevyhovoval pro účely bydlení a byl za zdravotně závadný prohlášen (toto dnes zákon neupravuje)
- zdravotně nevhodný byt - subjektivní kritérium - vzhledem ke zdravotnímu stavu ubytovaného nevyhovoval; nebo šlo o byt přeplněný (kde připadalo méně než 8 m² na osobu)
- podnikové byty, služební byty, vojenské byty, byty ministerstva vnitra - rozhodovací právo zůstalo těmto organizacím zachováno, i když přešly do bytové správy

3.7.1.2. Osobní užívání místností nesloužících k bydlení (=> nájem nebyt. prostor).

Toto se řídilo zákonem č. 111/1950 Sb. Také zde existovaly dvě fáze -> s těmito místnostmi hospodařily NV a ty rozhodovaly o přidělení - vydávaly rozhodnutí, na jejichž základě vzniklo právo na uzavření dohody.

Na tento institut se analogicky aplikovala ustanovení občanského zákoníku (§ 96 an. v tehdejší znění) o osobním užívání bytů (byly zde pouze určité výjimky). Jestliže šlo o užívání organizacemi - pak byla 2. fáze řešena hospodářským zákoníkem a vyhláškou o správě národního majetku.

Dnes se nájem nebytových prostor řídí zákonem č. 116/1990 Sb.

3.7.2. Nájemní smlouva dnes

Předpisy upravující nájemní právo:

- z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, část 8, hlava VII., §§ 663 - 723 (nájemní smlouva)

- z. č. 102/1992 Sb., vládní nařízení č. 142/1994 Sb., vládní nařízení č. 258/1995 Sb.
- z. č. 116/1990 Sb. (úprava nebytových prostor)
- vyhláška č. 176/1993 Sb. (o nájemném)
- z. č. 229/1991 Sb. (zákon o půdě)
- z. č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů a nebytových prostor)
- z. č. 265/1992 Sb. (o zápise vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí)

3.7.2.1 Obecná ustanovení

Nájemní smlouva je sjednávána mezi pronajímatelem a nájemcem => pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.

Formální náležitosti nájemní smlouvy. Je-li pronajímatelem právnická osoba, musí být ve smlouvě přesně označena -> obchodní jméno (zjistíme z obchodního rejstříku), IČO, sídlo, osoba, která je oprávněna za právnickou osobu vystupovat. U fyzické osoby se uvede její plné jméno, příjmení, rodné číslo (u cizince datum narození), bydliště. Nestačí, aby byla správná hlavička smlouvy, smlouva musí být správně podepsána - obchodní jméno, jméno a příjmení jednatele + jeho podpis.

Povinnosti a práva pronajímatele a nájemce (§ 664 an.). Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém užívání -> buď obvyklému, nebo smluvenému. V tomto stavu ji svým nákladem musí pronajímatel udržovat. Tomuto odpovídá povinnost nájemce užívat věc způsobem uvedeným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem (nájemce mu např. musí umožnit vstup na nemovitost).

Ve smlouvě může být sjednána povinnost nájemce věc užívat. Nájemce věc musí užívat i v tom případě, když by neužíváním byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Nájemce je oprávněn dát věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva (nebo zvláštní předpis) jinak.

Úpravy a změny na pronajaté věci může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Změny mohou být provedeny v několika situacích:

- pronajímatel dal souhlas a dohodl se s nájemcem na úhradě nákladů => no problem
- pronajímatel dal souhlas, ale k úhradě nákladů se nezavázal => nájemce může požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci
- pronajímatel nedal souhlas => nájemce je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

=> nestanoví-li smlouva jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci.

Zhodnocení předmětu nájmu => nelze rovnat vynaložené náklady a skutečný prospěch, který pronajímateli vznikl. Rozlišujeme dva druhy oprav:

- kdy má povinnost pronajímatel
- kdy má povinnost nájemce -> pronajímatel není s věcí stále v kontaktu, a proto má nájemce signalizační povinnost (§ 668 odst. 1) - povinnost oznámit potřebu oprav, které má pronajímatel provést. Když nájemce tuto signalizační povinnost nesplní, odpovídá za škodu, která vznikla (za všechny důsledky).

Nájemce má povinnost strpět opravy, které má pronajímatel provést. Když nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva. Dům např. pojistí pronajímatel -> ale k pojištění movitých věcí, k pojištění odpovědnosti z provozu v pronajatých prostorách se může smluvně zavázat nájemce.

3.7.2.2. Nájemné

Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.

Není-li dohodnuto, nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků (ZP, LP) půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu.

Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem. Pronajímatel má také zadržovací právo na tyto věci (např. když se nájemce stěhuje v důsledku neplacení nájemného) => na vlastní nebezpečí - do 8 dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat. Zadržovací právo má na věci, které jsou odstraňovány (které se nájemce snaží odstěhovat).

Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým (nebo obvyklým). Při nájmu ZP, LP -> pokud ze stejných důvodů nedocílil žádný výnos. Může-li nájemce věc užívat omezeně, nebo výnos ze ZP nebo LP klesl pod polovinu -> má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečností toto právo zakládajícím. Po 6 měsících začne běžet lhůta pro uplatnění nároku u soudu.

3.7.2.3. Skončení nájmu

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Nájem na dobu neurčitou lze zrušit dohodou nebo výpovědí. Výpovědní lhůty:

- pozemky patřící do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu -> 1 rok (a to ke dni 1. října běžného roku)
- jiné nemovitosti -> 3 měsíce
- movité věci -> 1 měsíc

Odstoupení od smlouvy. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém k užívání (smluvenému, obvyklému), anebo stane-li se nezpůsobilou později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost. Vychází se z toho, že nájemce o vadách nevěděl. Jedná-li se ale o místnosti určené k bydlení, nebo aby se v nich zdržovali lidé -> a tyto místnosti jsou zdraví závadné -> má nájemce právo odstoupit, i když o vadách věděl v době uzavření smlouvy.

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, když nájemce užívá i přes písemnou výstrahu pronajatou věc tak, že ji poškozuje.

Nájem věci končí také zničením věci. Dojde-li ke změně vlastnictví věci, nájemní vztah zůstává nedotčen (nový pronajímatel nastupuje do právního postavení dřívějšího vlastníka). Ve vztahu k nájemci je změna účinná od doby, kdy se o ní dozví.

Prohlídka pronajaté věci při skončení nájmu. Pronajímatel má na ni právo v období 3 měsíců před skončení nájmu. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

Nájemce je povinen vrátit věc ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pronajímatel má právo na náhradu oprav -> své právo musí uplatnit bez zbytečného odkladu.

Pronajímatel má povinnost chránit nájemce vůči 3. osobám, které by uplatňovali své nároky vůči pronajatým věcem. Když toto nezajistí, může nájemce odstoupit od smlouvy.

3.7.3. Nájem bytu (§ 685 an. OZ)

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem. V letech 1992 až 1994 byla možná ústní forma smlouvy. Bylo ale těžké určit, zda zde nájemní vztah je či není - krajský soud dovodil, že když pronajímatel přijímal nájemné, byl zde i nájemní vztah. Dnes musí mít nájemní smlouva písemnou formu (§ 686). Může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou -> není-li to uvedeno, je na dobu neurčitou (nevratitelná právní domněnka). Nájem bytu je nájmem chráněným -> pronajímatel může smlouvu vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů a pouze s přivolením soudu; byt se zpravidla vyklízí pod bytovou náhradou.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (číselné, velikost, poloha v domě...), příslušenství, rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného,... (§ 686 odst. 1)

Nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu musí být v souladu se stanovami družstva.

§ 685 odst. 3 odkazuje na zákony národních rad, které stanoví, co se rozumí pod pojmy:

1) služební byt =>

- v domech, nebo jiných objektech, které jsou určeny k tomu, aby v nich bydleli osoby, které zajišťují provoz pronajímatele (např. kotelník)
- ubytování pracovníků (není zde vazba na zajištění provozu objektu)
- byty ozbrojených složek
- byty, které mají přechodně charakter bytů služebních -> v objektech, ke kterým měla dispoziční pravomoc jedna z ozbrojených složek a nájemní poměr trval do účinnosti zákona -> byt přestane být služebním když nájemce odejde z ozbrojené složky, nebo se nájemcem stane jiná osoba

2) byt zvláštního určení => speciálně upraveny pro zdravotně těžce postižené občany („bezbariérové byty“)

3) byt v domě zvláštního určení => domy s pečovatelskou službou (pro přestárlé, pro ZTP osoby). Nájemní smlouva může být uzavřena pouze na doporučení zřizovatele bytu (je-li dům vystavěn za dotaci ze státních prostředků, dává doporučení okresní úřad).

3.7.3.1. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Pronajímatel má povinnost předat byl nájemci ve stavu způsobilém k řádného užívání; musí ho také v takovém stavu svým nákladem udržovat (s výjimkami). Musí též zajistit nájemci a osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (např. užívání společných prostor a zařízení domu - § 688).

Nájemce musí byt užívat řádně, nezpůsobovat v něm škodu, udržovat ho v řádném stavu a nestanoví-li nájemní smlouva jinak, provádět drobné opravy související s užíváním bytu. Co jsou drobné opravy a údržba bytu stanoví zvláštní předpis -> vládní nařízení č. 258/1995 Sb.:

- § 5 - „drobné opravy“ -> vymezeny věcně a finančně (limit do 300 Kč)
- § 6 - „běžná údržba“ -> odpovídá dlouhodobému užívání - malování (i oprava omítky), čištění podlah, obkladů,...

Jestliže smluvní strana neodstraní závadu, jejíž odstranění má zajistit, může ji 2. strana zajistit na svůj náklad a požadovat náhradu nutných výdajů. Nárok musí uplatnit bez zbytečného odkladu (zaniká po 6 měsících -> prekluzivní lhůta). Nájemce má signalizační povinnost ->

povinnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav -> neučiní-li to, odpovídá za škodu. Pronajímatel má právo vstupovat do bytu za určitých okolností:

- instalace měřicí a regulační techniky
- realizace odečtu měřidel
- za účelem provedení oprav v bytě -> nájemce může odmítnout vstup pouze z vážných důvodů. Jestliže se však jedná o nařízené opravy z rozhodnutí stavebního úřadu, vstup odmítnout nesmí.

Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy v bytě. Jestliže je provede má povinnost je odstranit, nedohodnou-li se jinak. Musíme také rozlišovat povolení vlastníka (souhlasí s úpravami) a povolení stavebního úřadu (když je potřebné k úpravám).

Pronajímatel může stavební úpravy v bytě nájemce provádět jen s jeho souhlasem. Ale při nařízené úpravě je nájemce povinen pustit ho do bytu. Když mu vstup neumožní, odpovídá za škodu.)

Nájemce musí řádně a včas platit nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem bytu (elektřina, plyn, odvoz odpadků,...). Nájemné upravuje vyhláška č. 176/1993 Sb. Je-li nájemce v prodlení s placením více než 5 měsíců, musí zaplatit poplatek z prodlení.

3.7.3.2. Společný nájem bytu (§ 700 an.)

Musíme rozlišit společný nájem bytu

- manželů (u družstevních bytů přichází v úvahu pouze společný nájem manželů)
- jiných osob

Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. V běžných záležitostech mohou vystupovat samostatně, v podstatných společně (ve shodě), jinak je právní úkon neplatný. Když se společní nájemci nedohodnou, může na návrh některého z nich rozhodnout soud -> když jsou spory dlouhotrvající a hluboké, může soud zrušit společný nájem a rozhodne, který z nich bude nájemcem (§ 702)

Vznik společného nájmu bytu:

- 1) když je při uzavírání nájemní smlouvy na straně nájemce pluralita
- 2) dodatečnou dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem (§ 700 odst. 2)
- 3) přechodem práva nájmu bytu (§ 706 odst. 1) -> nejde-li o společný nájem bytu manžely
- 4) u manželů
 - jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely (§ 703 odst. 1) => pokud spolu manželé trvale žijí
 - stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství (§ 704 odst. 1)

U služebního bytu společný nájem bytu manžely způsoby v bodě 4 nevzniká => může vzniknout pouze v tom případě, když uzavřou smlouvu oba (pak se ale jedná o společný nájem bytu jiných osob). Jestliže není u služebního bytu společný nájem, pak při úmrtí nájemce mají ostatní členové domácnosti povinnost se vystěhovat (až když mají náhradu).

3.7.3.3. Společný nájem bytu manžely (§ 703 an.)

U družstevních bytů může dojít ke 2 situacím:

- za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření nájemní smlouvy (např. počtem odpracovaných hodin,...) => pak vzniká společný nájem manželů, ale i společné členství v družstvu (buď se jedná o stavební bytové družstvo, nebo o lidové bytové družstvo).
- před uzavřením manželství vzniklo jednomu ze snoubenců právo na uzavření nájemní smlouvy => sňatkem vzniká společný nájem bytu manžely, ale ne společné členství v družstvu

3.7.3.3.1. Zánik společného nájmu bytu manžely

U nedružstevních bytů:

- smrtí jednoho z manželů
- trvalým opuštěním domácnosti jedním z manželů

Společný nájem bytu nezaniká rozvodem -> buď se dohodnou, nebo rozhodne soud. Ten bere zřetel na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

U družstevních bytů (§ 705 odst. 2) musíme rozlišit, jak společný nájem vznikl:

- společný nájem při společném členství -> při rozvodu se postupuje stejně jako u nedružstevních bytů -> soud určí i výlučného člena družstva
- společný nájem bez společného členství (právo na uzavření nájemní smlouvy vzniklo jednomu z manželů před uzavřením sňatku) -> po rozvodu se výlučným nájemcem stane člen družstva

Zemře-li společný nájemce, který je také společným členem družstva, stává se vdova/vdovec výlučným nájemcem a výlučným členem družstva. Když zde však byl pouze společný nájem a ne společné členství v družstvu, výlučným nájemcem se stane ten z dědiců, který nabyt dědictvím členství v družstvu.

3.7.3.4. Přejed nájmú bytu (§ 706 an.)

Jestliže nájemce zemře nebo trvale opustí společnou domácnost (z jeho jednání je očividné, že se nevrátí), nejde-li o byt ve společném nájmu manželů a s nájemcem sdíleli společnou domácnost osoby, které nemají vlastní byt (zkoumá se, zda např. nemá osoba právo užívat byt z titulu věcného břemene,...), pak přechází nájem bytu na:

- kvalifikovaný okruh osob -> děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť, snacha -> když prokáží, že v den nájemcovi smrti s ním žili ve společné domácnosti
- nekvalifikovaný okruh osob -> osoby, které vedly s nájemcem společnou domácnost, pečovaly o ni, nebo byly na nájemce odkázány výživou (postačuje fakticita) a to alespoň po dobu 3 let před smrtí nájemce.

Je možný souběh těchto osob.

Nastane-li právní skutečnost úmrtí (odstěhování) nájemce -> novým nájemcem se osoba stane ihned, jedno, kdy to je deklarováno. Pronajímatel může přechod práva nájmu uznat dohodou, nebo toto právo neuzná -> podá žalobu proti oprávněným osobám na vyklizení => soud bude řešit otázku, zda k přechodu nájmu došlo či ne. Nájemce může být rychlejší a podá určovací žalobu.

Jak se pronajímatel může bránit? Když je předpoklad, že by mohlo dojít ke spekulacím při přechodu nájmu bytu -> a existuje-li výpovědní důvod, měl by ho dát => zajistí tak, že není žádné právo, které by mohlo přejít.

3.7.3.5. Zánik nájmu bytu (§ 710 an.)

Nájem může skončit:

- písemnou dohodou,
- zničením bytu,
- uplynutím doby (když je nájem uzavřen na dobu určitou) -> může být stanoven datem; na trvání pracovního poměru (u služebních bytů) může být nájem uzavřen pouze v tom případě, že je na dobu určitou uzavřen i pracovní poměr
- výpovědí

3.7.3.5.1. Výpověď

Musí být písemná.

Nájemce může dát výpověď kdykoliv, bez uvedení důvodu. Musí ale uvést výpovědní lhůtu, minimálně 3 měsíční -> začne běžet následný den po dni doručení.

Také pronajímatel může dát nájemci písemnou výpověď s uvedením minimální 3 měsíční výpovědní lhůty. K výpovědi však musí mít přivolení soudu. Výpověď může být dána z více důvodů, které musí být popsány. Důvody mohou být zužovány (některý může být vzat zpět); mohou být i rozšiřovány? Snad ano, samostatným přípisem, který je nutno také doručit. Existují dva způsoby doručení výpovědi:

- samostatným přípisem doručeným nájemci; pak pronajímatel žádá soud o přivolení
- nebo vtělíme výpověď do žalobního návrhu (žalobního petitu) -> doručení obstará soud

Výpověď musí být doručena všem společným nájemcům (společný nájem manželů je nedělitelný).

3.7.3.5.2. Výpovědní důvody /§ 711 odst. 1 písm. a) až i)/

- a) výpověď ve prospěch pronajímatele nebo pro kvalifikované osoby (děti, rodiče,...) => co je takovou potřebou - pronajímatel např. nemá vlastní byt, bydlí hůře než nájemce, nebo chce uvolnit byt, aby mohl spravovat dům
- b) týká se jen služebních bytů -> přestal-li pracovník pro pronajímatele pracovat a pronajímatel byt potřebuje pro jiného pracovníka. Může jít o jakýkoliv pracovní vztah. V mimořádných případech lze dát výpověď nájemci, když byt přešel pod jiného pronajímatele (i když zde nebyla splněna podmínka, že přestal pracovat -> jak také, když pro něj nikdy nepracoval).
- c) hrubé porušování dobrých mravů v domě nájemcem nebo osobami, které s ním bydlí, a to i přes písemnou výstrahu. Musí být patrné, že je to výstraha kvalifikovaná (pronajímatel by v ní měl vytknout porušování, pohrozit výpovědí, dát lhůtu k nápravě). Porušování může být hrubé svojí intenzitou či frekvencí. Nájemce odpovídá za chování své a osob, které s ním bydlí (s rezervou se musí brát návštěvy -> chodí-li k němu příliš často a porušují dobré mravy, pak lze dát výpověď).
- d) hrubé porušování povinností z nájmu bytu (např. podnájem bez souhlasu pronajímatele) zejména neplacení nájemného a služeb za dobu delší než 3 měsíce (nemusí být po sobě jdoucí). Soud nemusí k výpovědi přivolit, když nájemce v průběhu řízení zaplatí.
- e) když je dána potřeba z důvodu veřejného zájmu naložit s bytem tak, že nebude možno ho používat => např. výstavba silnice,...; nebo je potřebná rekonstrukce, že nebude možno byt po delší dobu užívat (B.E.C.K. hovoří o 4 týdnech).
- f) když byt souvisí stavebně s nebytovými prostory a pronajímatel ho potřebuje pro nájemce nebytových prostor
- g) má-li nájemce dva či více bytů => nelze-li na něm spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt (jsou-li např. nedostatečné), není výpověď možná
- h) neužívá-li nájemce byt - bez vážných důvodů vůbec, nebo ho užívá jen občas
- i) když v bytě zvláštního určení, nebo v bytě v domě zvláštního určení je nájemcem osoba, která není zdravotně postižená

3.7.3.5.3. Výsledek výpovědi

Nájemní poměr končí k datu uvedenému v rozhodnutí soudu, přihlíží se k výpovědní lhůtě (ta počíná od prvního dne měsíce následujícího po právní moci rozsudku). Soud také rozhodne o tom, že nájemce je povinen vyklidit byt nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Má-li nájemce právo na náhradní byt, počíná běžet 15 denní lhůta od zajištění bytové náhrady. Soud určuje o jakou bytovou náhradu se bude jednat - zda byt (rovnocenný, nebo menší), či ubytování.

Povinnost zajistit bytovou náhradu má pronajímatel -> ten se může podle z. č. 102/1992 Sb. obrátit se žádostí na příslušnou obec. Zajištění musí být prokazatelné -> předložení nájemní smlouvy,... Obec má možnost uzavřít smlouvu ve prospěch třetího (bývalého nájemce = budoucího povinného). Pronajímatel má možnost požádat o výkon rozhodnutí na vyklizení bytu. Soud výkon rozhodnutí povolí a samotný výkon dovolí, až když je zajištěna bytová náhrada.

Když rozsudek zněl, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění bytové náhrady, může pronajímatel žalovat na změnu lhůty k vyklizení -> na 15 dní od nabytí právní moci

rozsudku. Někdy může soud uložit pronajímateli povinnost hradit nájemci stěhovací náklady -> když je výpovědní důvod na straně pronajímatele (písm. a, b, e, f).

Jde-li o byt zvláštního určení, nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem jen po předchozím souhlasem toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil.

§ 711 odst. 5 obsahuje sankční ustanovení, která mají stížit pronajímateli možnost zneužití institutu podání výpovědi - když např. nevyužil byt k účelu, ke kterému byl vyklizen -> musí uhradit stěhovací náklady a nutné náklady k úpravě nového bytu, rozdíl nájemného => nárok na rozdíl v nájemném se 5 let nepromlčí.

3.7.3.6. Bytové náhrady

Jedná se buď o byt, nebo o ubytování. Náhradní byt je bytem, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů domácnosti. Skončil-li nájem výpovědním důvodem a, b, e, f, nebo i, má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný (soud může určit, že stačí byt o menší podlahové ploše).

Jedná-li se o případ podle § 705 odst. 2 (nájemní právo vzniklo jednomu z manželů u družstevního bytu před uzavřením manželství), má rozvedený manžel, který je povinen byt vyklidit, právo na náhradní ubytování. Tam, kde šlo o společné členství v družstvu -> rozhodne soud.

Byla-li dána výpověď z důvodu c, d, g, h -> soud rozhodne o tom, že vyklizení je vázáno pouze na zajištění přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájem důvodem c nebo d -> může soud rozhodnout, že nájemce má právo na vyšší bytovou náhradu (byt či ubytování).

§ 712a definuje období od skončení nájmu do skončení lhůty k vyklizení -> bývalý nájemce a bývalý pronajímatel mají postavení obdobné jako při nájemním vztahu.

§ 713 se týká služebního bytu -> zemřel-li nájemce (nebo došlo k rozvodu), mají osoby kvalifikované i nekvalifikované (§ 706 odst. 1) právo na přiměřený náhradní byt.

§ 714 - zánikem členství osoby v bytovém družstvu (dohodou, vyloučením,...) zanikne její nájem bytu. Pro nájemce družstevního bytu platí stejné podmínky o bytových náhradách, které byly uvedeny výše (§ 712). O vyloučení rozhoduje představenstvo (možnost odvolání se ke členské schůzi či shromáždění delegátů => když je vyloučení potvrzeno, členství zaniká => nechce-li vyklidit, podá pronajímatel žalobu na vyklizení).

3.7.3.7. Výměna bytu

Smlouva musí být písemná, se souhlasem obou pronajímatelů. Pronajímatel může souhlas odeprít ze závažných důvodů -> soud může rozhodnutím nahradit projev jeho vůle. Když pronajímatelé dají souhlas => je možná realizace. Když jeden z nájemců chce cuknout, lze ho ve lhůtě 3 měsíců žalovat u soudu pro nesplnění dohody. Nastanou-li u jednoho z účastníků okolnosti, že nelze spravedlivě požadovat realizaci dohody -> má právo od dohody ustoupit (bez zbytečného odkladu) -> není tím dotčeno právo druhého účastníka na náhradu škody, která mu vznikla.

U družstevního bytu se používá dohoda o přechodu členských práv a povinností (§ 230 ObchZ) -> není k ní třeba souhlasu družstva. Smlouva je účinná ve vztahu k družstvu dnem doručení nebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné prohlášení účastníků, že dohodu uzavřeli. Součástí přechodu je i právo na převod bytu do vlastnictví, které uplatnil dřívější nájemce.

3.7.4. Nájem obytných místností v ubytovnách (§ 717 an.)

Vzniká nájemní smlouvou mezi nájemcem a pronajímatelem. Nevzniká zde společný nájem -> vždy se jedná o samostatné nájem. Když nájem skončí - je zde právo na náhradní ubytování, pokud smlouva nestanovila jinak

3.7.5. Podnájem (§ 719 an.)

Je možný pouze se souhlasem pronajímatele. Podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

3.7.6. Podnikatelský nájem věcí movitých (§§ 721-723 OZ)

V této části občanském zákoníku jsou pouze ustanovení zvláštní, která se odchyľují od obecné úpravy. Když má věc vady, má nájemce právo na slevu a nárok na to, aby byla věc vyměněna za bezvadnou. Nájemce neodpovídá za opotřebení věci řádným užíváním (nejsou však dotčena ustanovení o náhradě škody). Nájemce neodpovídá za škodu vzniklou tím, že pronajímatel nesplnil povinnost uloženou v § 617 (nesdělil pravidla potřebná pro řádné užívání).

Nájemce musí platit nájemné až do doby, kdy vrátí předmět nájmu. Je-li v prodlení, platí navíc poplatek z prodlení (podle z. č. 142/1994 Sb.). Když je věc zničena či ztracena, má nájemce povinnost platit nájemné až do doby, kdy tuto skutečnost oznámí pronajímateli, nebo ten se to doví jinak.

3.7.7. Nájem a podnájem nebytových prostor (z. č. 116/1990 Sb.)

V § 1 je vymezena působnost zákona -> vztahuje se na nebytové prostory a na byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům (podle z. č. 41/1964 Sb.). To se zjišťuje podle listin, nebo je třeba požádat o vyjádření stavební úřad (stavba musí být totiž takto kolaudována). Když není dán souhlas k užívání bytu k nebytovým účelům, je třeba rekolaudace.

§ 2 uvádí, že s nebytovými prostory nakládají vlastníci, což je v dnešní době již samozřejmostí a toto ustanovení je zbytečné.

3.7.7.1. Smlouva o nájmu

§ 3 upravuje smlouvu o nájmu (musí být písemná). Nebytové prostory se pronajímají k účelům, ke kterým jsou určeny. Jestliže se jedná o obchod a služby, musí být udělen *předchozí* souhlas obecního úřadu k uzavření smlouvy => vyjádření pravomoci regulovat rozmístění služeb (i banky, advokáti,...) v obci. Nejvyšší soud judikoval, že režimu zákona 116/1990 Sb. nelze podřizovat pronájem celé nemovitosti.

Náležitosti smlouvy (když některá chybí, je neplatná):

- musí být písemná; subjekty musí být řádně označeny; musí obsahovat účel nájmu; eventuelně dobu, na kterou se nájem sjednává (§ 3 odst. 3 určuje, že u prostor v objektech, se kterými hospodáří bytová organizace založená obcí, je možné uzavřít smlouvu určitou nejdéle na 2 roky, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak).
- předmět nájmu -> musí být popsán nezaměnitelným způsobem
- výše nájmu -> není regulována, nájemné je smluvní (§ 7) -> podle § 8 je možná sleva nájemného (užívá prostory omezeně z důvodu nesplnění povinnosti ze strany pronajímatele).
- splatnost nájmu, způsob placení (hotově, na účet) -> důležité pro vymáhání

§ 4 říká, že pronajímatel je v některých případech povinen uzavřít smlouvu, tzv. příkazání nájemce => když je to třeba k zajištění nezbytných služeb. Konec takového nájmu může nastat jen se souhlasem obecního úřadu.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je povinen předat prostory a udržovat je ve stavu způsobilém k užívání podle účelu nájmu (možná dohoda)¹. Nájemce má povinnost užívat prostory jen v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Má též povinnost nést náklady na běžnou údržbu (co to je? -> není-li to stanoveno smlouvou, použije se ustanovení vládního nařízení č. 258/1995 Sb.). Dobré je též dojednat časový režim, kdy může nájemce prostory užívat. Nájemce má též signalizační povinnost -> nese odpovědnost za škodu při neoznámení.

3.7.7.2. Skončení nájmu

Nájem může skončit uplynutím doby, zánikem předmětu nájmu, smrtí nájemce -> právo nájmu přechází na dědice, pokud oznámí svůj úmysl (dále užívat) pronajímateli do 30 dnů (aktivitu tedy musí vyvinout v úvahu připadající dědicové, protože do 30 dnů nebudou dědické věci jisté

¹ Do nákladů lze odepsat pouze výdaje na údržbu a opravy (na modernizaci) prostor.

vyřízeny). Zánikem PO -> je-li nájemce, nastupuje otázka právního nástupnictví; je-li pronajímatelem, závazky přecházejí na nového nabyvatele prostor.

3.7.7.2.1. Výpověď

Smlouvu na dobu neurčitou může vypovědět kterákoliv strana bez uvedení důvodu. Lhůta je zde 3 měsíce, počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení (možná dohoda o jiné délce).

Výpověď z nájmu na dobu určitou se řídí § 9:

1) důvody na straně pronajímatele

- nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou
- prodlení s placením nájemného je delší než 1 měsíc
- neposkytnutí služeb ze strany nájemce vůči pronajímateli, k nimž se zavázal místo placení nájemného
- porušování pořádku v domě přes písemné upozornění (porušování ze strany nájemce nebo jeho zaměstnanců)
- když je užívání vázáno na nájem bytu a je zde dána povinnost tento byt vyklidit
- je rozhodnuto o odstranění stavby -> dán demoliční výměr; nebo je rozhodnuto o změnách, které brání dohodnutému způsobu užívání
- nájemce dá prostory do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- poslední dva důvody se vztahují k restitucím, jsou dnes neaktuální

2) důvody na straně nájemce

- ztratí podnikatelské oprávnění, pro které si nebytové prostory najal
- prostory se stanou nezpůsobilé k účelu užívání bez zavinění nájemce
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti

§ 11 obsahuje povinnost vypovědět nájem, když je uložena pronajímateli povinnost uzavřít nájem s příkazním nájemcem.

3.7.7.3. Podnájem

Je též potřebný souhlas pronajímatele. Také podnájemce musí prostory užívat ve shodě s účelem prostor.