Nájem a pacht

Část 2

Rent and Lease

Part 2

KAREL MAREK¹
ZDENĚK SADÍLEK²

Abstrakt

Text pojednává o nájmu obecně, o nájmu bytu a nájmu domu, nájmu družstevního bytu a nájmu služebního bytu. Pojednává též o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, pronájmu věcí movitých a o nájmu dopravního prostředku. Obsahem článku je i pacht, zemědělský pacht a pacht závodu.

Klíčová slova

občanské právo, občanský zákoník, smlouva, nájem, nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku, pacht, zemědělský pacht, pacht závodu

Abstract

The paper deals with renting in general, renting an apartment and renting a house, renting a cooperative apartment and renting a business apartment. It also deals with the rent of premises used for business, rental of movable property and rental of means of transport. The content of the article, further on, the lease, agricultural lease and the of a plant.

Key words

civil law, Civil Code, contract, renting, renting an apartment and a house, rental of premises used for business, rental of movable assets, rental of means of transport, lease, agricultural lease, lease of a plant

DOI

<http://dx.doi.org/10.37355/fvpk-2021/3-06>

Nájem prostoru sloužícího k podnikání

Významná pro podnikatelskou sféru jsou ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Zvláštní ustanovení o nájmu sloužícího k podnikání obsahuje ustanovení § 2302–2315.

1 prof. JUDr. Karel Marek, CSc., Fakulta právních a správních studií, VŠFS Praha

2 JUDr. Zdeněk Sadílek, CSc., Ph.D., Fakulta právních a správních studií, VŠFS Praha

Určuje, že ustanovení tohoto pododdílu občán. zák. se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále se v této úpravě používá legislativní zkratka „prostor sloužící k podnikání“). Není-li v této zvláštní úpravě dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího k podnikání obecná ustanovení o nájmu. Úprava poskytování a úhrady služeb spojených s nájmem bytu se na poskytování a úhradu služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího k podnikání použije na základě analogie.

Jestliže je prostor pronajat k výkonu podnikatelské činnosti, nesmí nájemce změnit předmět podnikání, jež v něm vykonává a nesmí změnit ani podmínky, za kterých zde činnost vykonává (ke změně by mohlo dojít jen po dohodě s pronajímatelem), pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci, nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To však neplatí, pokud by případné změny bylo možno považovat za nepodstatné.

Označit nemovitou věc štíty návěstními a podobnými znameními může nájemce provést jen se souhlasem pronajímatele (§ 2305). Odmítnout souhlas lze jen z vážného důvodu. Je-li žádost podaná v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel v písemné formě, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede nemovitost do původního stavu (§ 2306). Pokud by se tak nestalo a musel by to provést pronajímatel, mohl by oprávněně žádat úhradu nákladů.

Pokud by došlo k převodu podnikatelské činnosti, pak může nájemce se souhlasem pronajímatele převést nájem. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu (ustanovení § 2306 se požadují obdobně). Pokud by však šlo o koupi závodu, pak připomeňme, že souhlas pronajímatele není třeba.

V návaznosti na tuto úpravu jsou zařazena ustanovení o skončení nájmu (§ 2308 a násl.). Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím nájemní doby:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor nebo
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má (podle § 2309) pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím této doby:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb (§ 2309).

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční (§ 2310). Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi závažný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou bez námitek.

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Pokud vypovídaná strana včas námitky vznese, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpět vzetí výpovědi.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vytvořené vypovězeným nájemcem. Je zřejmé, že i když tuto výhodu získá nový nájemce, náhradu provádí pronajímatel. Nájemce však toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

Podnikatelský pronájem věcí movitých

Předposlední zvláštní úpravu představuje podnikatelský pronájem věcí movitých (§ 2316–2320), na který pak navazuje zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku (§ 2321–2325), které otázky nájmu uzavírají.

Při podnikatelském pronájmu se nájemní smlouvou pronajímatel, který je podnikatelem a jehož podnikání spočívá v pronajímání věcí, zavazuje přenechat nájemci na určitou dobu užívání movité věci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pokud tento druh nájmu nemá specifickou úpravu, použije se obecná úprava o nájmu. I když zákon hovoří o nájmu na dobu určitou, lze sjednat tento nájem i na dobu neurčitou.

Pronajímatel se má při předání věci nájemci přesvědčit, že věc je v dobrém stavu. Předvede nájemci, že věc je funkční, pokud je to obvyklé, a seznámí nájemce s pravidly pro zacházení s věcí nebo mu pro to předá pokyny v písemné formě.

Pokud je předmět nájmu vadný, takže jej nelze řádně užívat nebo lze užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo, aby mu pronajímatel poskytl stejnou věc sloužící témuž účelu. Pokud nájemce nemohl věc užívat nebo jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na prominutí nájemného (zejména nemohl-li užívat věc vůbec) anebo

na slevu nájemného nebo snížení nájemného. U tohoto jeho práva dojde k prekluzi, pokud ho neuplatní u pronajímatele do konce nájmu.

Nájemce má vůči pronajímateli oznamovací povinnost (podle § 2319). Oznámí pronajímateli poškození, ztrátu nebo zničení věci, a to bez zbytečného odkladu. Pokud oznámení neprovede, platí nájemné. Nájemné platí též, pokud je v prodlení s vrácením věci.

V průběhu nájmu může docházet k běžnému poškození věci, které vzniklo řádným užíváním. Za takové poškození nájemce neodpovídá.

Nájemce má právo nájem na dobu určitou i neurčitou kdykoli vypovědět. Výpovědní doba činí deset dnů. Ustanovení (§ 2320) je dispozitivní. Pokud by šlo o nájem jen na několik dnů, pak by se tato výpovědní doba nepoužila.

U tohoto druhu nájmu se přitom nepoužije ustanovení o obnovení nájemní smlouvy po uplynutí doby nájmu, za předpokladu, že pronajímatel o vrácenou částku nepožádá.

Nájem dopravního prostředku

Ustanovení o nájmu dopravního prostředku jsou zařazena v obč. zák. jako zvláštní ustanovení v rámci úpravy nájmu. Tato ustanovení jsou poměrně stručná.

Smlouvou o nájmu dopravního prostředku se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci na určitou dobu užívání dopravního prostředku a nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné.

Ve smlouvě je třeba řádně uvést smluvní strany (což platí pro smlouvy obecně). Podstatnými náležitostmi jsou:

- závazek nájemce zaplatit úplatu (nájemné),
- sjednání určité doby užívání,
- určení dopravního prostředku.

V dřívější úpravě zákoníku mezinárodního obchodu byla tato smluvní úprava orientovaná na specifický druh dopravního prostředku. V navazujícím obchodním zákoníku nebyl druh dopravního prostředku nijak limitován. Tak je tomu i v dnešním obč. zák. Tuto smluvní úpravu lze tedy použít na všechny druhy dopravních prostředků.

Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci dopravní prostředek spolu s potřebnými doklady v době určené ve smlouvě, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.

Dopravní prostředek musí být způsobilý k provozu a k ujednanému způsobu užívání, jinak k užívání, k němuž dopravní prostředek obvykle slouží.

Pokud by dopravní prostředek nebyl způsobilý k provozu, nájemce má právo odmítnout dopravní prostředek převzít. Pokud by nezpůsobilost zjistil dodatečně, má právo dopravní prostředek vrátit. Může přitom žádat:

- odstranění vady,
- nebo odevzdání jiného dopravního prostředku,
- anebo zrušení smluvního vztahu.

Občan. zák. se věnuje i otázce pojištění. Povinnost dát dopravní prostředek pojistit má nájemce, jen když to stanoví smlouva.

Kromě případného ujednání o pojištění, je vhodné zvážit smluvní úpravu o údržbě a opravách. Není-li dohodnuto jinak, udržuje dopravní prostředek nájemce, a to ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Pronajímatel nahradí nájemci náklady, které nájemce vynaložil na údržbu. Pokud toto právo neuplatní nájemce u pronajímatele do tří měsíců, právo zanikne.

Nájemce je povinen platit nájemné ve smluvené výši, a to po ukončení užívání dopravního prostředku. Je-li nájem ujedнан na dobu delší než tři měsíce, platí nájemce nájemné ke konci každého kalendářního měsíce.

Nájemce platí nájemné, ať prostředek z vlastní vůle užíval nebo z vlastní vůle neužíval. Platí nájemné též tehdy, když byl prostředek k užívání nezpůsobilý z důvodů, které sám způsobil.

Obecná úprava pachtu

Právní úpravu pachtu obsahovala prvorepubliková zákonná regulace, která ji recipovala z úpravy dřívější. Československé zákony z šedesátých let minulého století pacht neznaly. Do českého práva vrátil pacht občanský zákoník č. 89/2012 Sb. s účinností k 1. 1. 2014. Pacht je regulován v ustanovení § 2332 a násl. Nejprve je zde obecná úprava pachtu a posléze je pojedнан zemědělský pacht a pacht závodu.

Podle základního ustanovení se pachtovní smlouvou propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné, nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

Důvodová zpráva k základnímu ustanovení uvádí, že rozdílně od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtovní smlouvou zakládá pachtýři právo věc užívat i požívat. Základní ustanovení se spokojuje s poukazem na pachtýřovo požívací právo, protože podle důvodové zprávy obsah tohoto práva dostatečně vyjasňuje ustanovení o požívacím právem v úpravě osobních společností.

Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní.

Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění. Pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos) a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Výnos může být řádný (běžně předpokládaný) i mimořádný.

Účelem pachtu však není „drancování“ propachtované věci, proto bylo navrženo spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Ovšem i při řádném hospodaření může z různých příčin (vyvolaných např. přírodními či ekonomickými vlivy) dojít k výkyvům na výnosech. To je však především riziko pachtýře, které může být např. kryto pojištěním. Možné je i takové smluvní ujednání, kdy výše pachtu bude sjednána na objemu pohyblivém apod.

Dílčí práva a povinnosti pachtýře vyplývají ze smlouvy, ale také závisí na povaze propachtované věci.

Česká právní úprava pacht, na rozdíl od úprav v jiných zemích, opustila v r. 1950. Přitom např. v Polsku a Maďarsku byla přísl. úprava zachována. Pacht je přitom upraven i v Německu, Švýcarsku, Rakousku a Rusku.

Forma pachtu může být vedle obvyklé písemné formy i ústní – podle povahy pachtu. Použije se obecná úprava o formách smluv (§ 1756–1758).

Náležitosti smlouvy plynou z právní úpravy pachtu:

- právo požívat cizí věc,
- předmět pachtu,
- dočasnost,
- úplatnost.

Poživací právo je definováno jako služebnost, tedy věcné právo k věci cizí. Poživateli umožňuje právo užívat cizí věc, brát z ní plody a užitky, vč. mimořádného výnosu z věci. Na případnou skrytou věc nalezenou v pozemku však pachtýř právo nemá.

Pacht je spojen s aktivní činností pachtýře. Požívání věci v prospěch pachtýře odlišuje pacht od správy cizího majetku ve prospěch vlastníka. Vlastní aktivní činnost rozlišuje pacht od koupě. Pachtýř pečuje o věc jako řádný hospodář. K tomu, aby mohl pachtýř propachtovanou věc užívat, musí mu být věc předaná do detence. Pacht ovšem vzniká již obdržetím užívání, nikoli až odevzdáním věci do detence – držby. Propachtovatel nemusí být vlastníkem věci, musí mít však právo nakládat s věcí na základě zákona či smluvního ujednání.

Plodem je přitom to, co propachtovaná věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy. Užitky jsou to, co propachtovaná věc poskytuje ze své právní povahy. Rozdíl mezi užitkem a plodem je tedy charakterizován v nahlížení na podstatu věci – právní a přirozenou povahu.

Předmětem pachtu je věc. Ta může být pronajatá i propachtovaná. Předmět pachtu bude věc – jak jsme již uvedli – plodivá, plodonosná, přinášející výnos (naturální nebo civilní, peněžité). Je zde třeba aktivní činnost pachtýře.

Pacht je na rozdíl od jiných smluv smlouvou úplatnou. Úplata může být provedena v penězích, ale i jinak, např. poměrnou částí výnosů věci. Je možná i kombinace úplaty peněžité i výnosové. Výše úplaty může být určena úměrně k výnosům.

Pachtýř nemá užívací a požívací právo trvale. Pojmovým znakem pachtu je dočasnost. Doba trvání může být konstruována různými způsoby. Je-li sjednán pacht na dobu určitou, může se vypovědět jen ze zákonných důvodů nebo z důvodů dohodnutých ve smlouvě. Neobsahuje-li smlouva určení doby trvání pachtu, jde o pacht na dobu neurčitou. Jestliže by byl pacht sjednán na dobu delší než 50 let, jde o pacht na dobu neurčitou. V prvních 50 letech lze pak pacht vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Je-li propachtovaná věc zapsaná do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci, nebo s jeho souhlasem pachtýř. To platí i v případě, že je do veřejného seznamu zapsaná jednotlivá věc náležející k propachtované hromadné věci.

Veřejný seznam je souhrnné označení veřejných evidencí věcí, např. katastru nemovitostí, patentového rejstříku, rejstříku průmyslových vzorů. Zapisují se věci, které jsou předmětem veřejného seznamu. Je zde možné zapsat i případné propachtování části věci. Do veřejného seznamu se ve formě poznámky zapisují i omezení rozsahu nebo způsobu užívání, nebo požívání věci spoluvlastníky.

Zápis do veřejného seznamu je fakultativní a jeho provedení nemá vliv na vznik či zánik pachtu, přiznává se mu však materiální publicita, nikoho tedy neomlouvá neznalost zapsaného údaje.

Obecná právní úprava pachtu řeší dále výpověď pachtu bez výpovědní doby. Propachtuje-li pachtýř propachtovanou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatele předchozího souhlasu, pak může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby. Uvedené ustanovení určuje případy, ve kterých je propachtovatel oprávněn ukončit smluvní vztah bez souhlasu pachtýře.

Další výpovědní důvody si mohou sjednat strany ve smlouvě. Účinky výpovědi nastávají uplynutím výpovědní doby.

Navazující ustanovení je orientováno na opatření prováděná na propachtované věci (§ 2335). Provádí-li propachtovatel na propachtované věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly. Požádá-li o to pachtýř, poskytne mu propachtovatel přiměřenou zálohu. Tím není dotčeno pachtýřovo právo na slevu z pachtovného nebo na jeho prominutí.

Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného. Počítá se tedy s tím, že propachtovatel může přijmout i takové opatření, které věc zlepší.

Skutečnost, že pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář, plyne zásadně z jeho povinnosti k běžné údržbě a běžným opravám. Vyskytnou-li se na věci vady, které pachtýř nezpůsobil nebo k jejichž odstranění není povinen, je k odstranění těchto vad povinen propachtovatel.

Péče řádného hospodáře přitom zahrnuje potřebnou loajalitu, potřebné znalosti a pečlivost. I při dodržení této péče nelze však uvažovat s naprostou správností a bezchybností všech rozhodnutí.

Zákonná úprava se věnuje i problematice vady věci neodstraněné propachtovatelem (2337). Neodstraní-li propachtovatel vadu věci, kterou má povinnost odstranit bez zbytečného odkladu a klesne-li proto výnos z propachtované věci pod polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Odstraní-li pachtýř vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů.

Pokud se jedná o vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci tak, že z ní lze nanejvýš dosáhnout jen nepatrný výnos, má pachtýř právo na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby.

Slevu lze uplatnit při současném naplnění těchto podmínek: propachtovatel byl povinen vadu odstranit, propachtovatel neodstranil vadu bez zbytečného odkladu, výnos poklesl pod polovinu běžného výnosu, pokles výnosu nastal v souvislosti s vadou propachtované věci.

Právo na prominutí pachtovného nebo výpověď pachtu bez výpovědní doby vzniká při splnění podmínek: existence vady, vada zásadním způsobem ztěžuje nebo i znemožňuje požívání propachtované věci, lze dosáhnout jen nepatrný výnos.

Práva podle ustanovení § 2337 musí být uplatněna včas. Protože konkrétní úprava lhůty v úpravě pachtu chybí, musí být práva uplatněna ve lhůtách určených v ustanovení § 2208, tj. do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř vadu zjistil nebo zjistit mohl. K pozdějšímu uplatnění může propachtovatel vznést námitku promlčení.

Pacht sjednaný na určitou dobu končí uplynutím této doby. Je-li pacht sjednán alespoň na dobu tří let, pak podle ustanovení § 2338, může strana vyzvat, v době ne kratší než šest měsíců před uplynutím sjednané doby, druhou stranu, aby sdělila, zda hodlá v pachtu pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se pakt o dobu, na kterou byl původně ujednán. Jinak pacht skončí v původní ujednané době.

Není-li v ustanoveních o pachtu určeno jinak, použije se pro práva a povinnosti přiměřeně úprava nájmu. Platí tedy, že užívá-li pachtýř věc i po skončení sjednané doby pachtu

a propachtovatel ho nevyzve, aby mu věc odevzdal do jednoho měsíce od skončení pachtu, pak se uplatní nevratitelná právní domněnka, že byla pachtovní smlouva znovu uzavřena, avšak jen na rok, byla-li původně sjednána na delší dobu, a na tu dobu, na kterou byla původně sjednána, pokud byla sjednána na dobu kratší než rok.

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje se i výpověď písemnou formou. Přitom se má za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku. U ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jakoby pacht trval. Plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok (§ 2340). Skončí-li pacht z jakéhokoli důvodu, je pachtýř povinen odevzdat předmět pachtu.

Zákonné ustanovení řeší problematiku inventáře (§ 2342). Propachtuje-li se věc společně s inventářem, zachová pachtýř jednotlivé kusy inventáře. Náleží-li do inventáře zvířata, obnovuje pachtýř jejich stav s péčí řádného hospodáře. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat, obnoví propachtovatel inventář, ledaže se škoda přičítá pachtýři. To platí i v případě vady propachtované věci.

Podle tohoto ustanovení nelze chápat inventář jako přesný seznam jmění. Inventář je zde chápán jako určitý soubor movitých věcí sloužících k podnikání (zejména zemědělskému).

Propachtuje-li se věc společně s inventářem (§ 2343) v ujednané ceně a zaváže-li se pachtýř vrátit propachtovateli při skončení pachtu inventář v téže ceně, může pachtýř s inventářem jako řádný hospodář volně nakládat, nese však nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou. Pachtýř udržuje inventář a nahradí jej s péčí řádného hospodáře. Je-li věc zapsaná do inventáře, nabývá k ní propachtovatel vlastnické právo.

Pachtýř vrátí inventář propachtovateli, skončí-li pacht. Propachtovatel může odmítnout převzít kus inventáře obstaraný pachtýřem, pokud má vzhledem k propachtované věci a k řádnému hospodaření s ní nepřiměřenou cenu nebo pokud je pro propachtovanou věc nadbytečný. Tímto odmítnutím nabývá vlastnické právo k odmítnutému kusu pachtýř. Je-li mezi cenou převzatého a vráceného inventáře rozdíl, vyrovnává se v penězích.

Věci, které patří do inventáře, jsou ve vlastnictví propachtovatele. I věci, které pořídí pachtýř, aby nahradil původní kusy z inventáře, se zápisem do inventáře stávají vlastnictvím propachtovatele. Současně však slouží jako zástava pro zajištění pohledávek pachtýře (§ 2344), ale jen těch, jež vznikly v souvislosti s pachtem. Dá-li však propachtovatel pachtýři jinou jistotu, zástavní právo se do výše jistoty neuplatní.

Zemědělský pacht

Čtyři ustanovení zákonné úpravy (§ 2345–2348) řeší zemědělský pacht. Jde o takový pacht, u kterého je předmětem pachtu zemědělský nebo lesní pozemek. Je-li tento pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, pak je určena vyvratitelná domněnka (má se za to), že byl v tomto případě ujednán na dobu neurčitou (§ 2345).

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Toto ustanovení je však dispozitivní, což umožňuje odchýlnou dohodu.

Podle zákonného ustanovení (§ 2347) lze pacht ujednáný na dobu určitou vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době. V případě zemědělského pachtu pacht končí 30. 9. daného roku.

Jsou stanoveny důvody pro dřívější uplatnění výpovědní doby. Stane-li se pachtýř ze zdravotních důvodů nezpůsobilý na pozemku hospodařit, má právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, a to i když byl pacht ujednán na dobu určitou. Tato tříměsíční výpovědní doba se uplatní i tehdy, zemře-li pachtýř. V tomto případě má pachtýřův dědic právo vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, a to také tehdy, když byl pacht ujednán na dobu určitou. Výpověď pak musí být podána do šesti měsíců ode dne, kdy pachtýř zemřel.

Protože do šesti měsíců případně nemusí být ukončeno řízení o pozůstalosti, má právo vypovědět pacht i správce dědictví, resp. dědic, jehož dědické právo je prokázáno, a který proto může před skončením řízení o dědictví požádat pozůstalostní soud (resp. notáře), aby s některými pozůstalostními předměty mohl nakládat.

Pacht závodu

Devět ustanovení oddílu občan. zák. o pachtu upravuje pacht závodu (§ 2349–2357).

Pro úplnost uvedme, že koupi závodu upravuje občan. zák. v ustanovení § 2175 a násl. a v ustanovení § 2183 upravuje další způsoby převodu závodu, než je koupě (např. darování, vklad do obchodní společnosti apod.).

Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je to třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit jen, bylo-li to výslovně ujednáno. Pacht závodu se přitom považuje za převod činnosti zaměstnavatele (viz § 338 odst. 1 zák. práce).

Propachtováním závodu zaniká procura (viz § 456 občan. zák.).

Sociální družstvo smí propachtovat závod zase jen sociálnímu družstvu (srov. § 756, písm. e) zákona o obchodních korporacích).

Podle zákonného ustanovení (§ 2350, odst. 2) práva a povinnosti stran, pokud není pachtýř osobou zapsanou ve veřejném rejstříku, vznikají účinností smlouvy. Je-li však pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin podle zvláštního právního předpisu (viz § 2350 odst. 1). Tím nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů. Podle katastrálního zákona lze však pacht zapsat do katastru jen se souhlasem vlastníka.

Práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví jsou součástí závodu a sdílí jeho osud. Stávají se předmětem pachtu spolu se závodem. Zakazuje se však (§ 2351) převést na pachtýře ta práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u nichž to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli poskytnuto, nebo vylučuje-li to povaha takového práva. Takový zákaz může stanovit zejména licenční smlouva.

Pachtýř obchodního závodu je podle ustanovení § 2352 v obdobném postavení, jako je případný nabyvatel závodu. Propachtováním závodu se pachtýř stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisí. Z dluhů však pachtýř přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl nebo je musel alespoň rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel ze zákona za jeho splnění. Nabytí pohledávek pachtýřem se jinak řídí ustanoveními obč. zák. o postoupení pohledávek.

Zákon přitom ukládá propachtovateli povinnost, aby oznámil bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyt, že závod propachtoval.

O předání závodu může, ale také nemusí být sepsán zápis (§ 2353). Pro případ, že zápis bude sepsán, což lze jen doporučit, je dispozitivně stanoven obsah zápisu. Pořídí-li strany zápis, mají uvést výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, jakož i toho, co chybí, ač to jinak podle smlouvy nebo podle účetních záznamů závod spoluvytváří. Propachtovatel má nejpozději v zápisu upozornit pachtýře na vady předmětu pachtu, o kterých ví nebo o kterých vědět měl a mohl.

Neuvede-li se v zápisu věc náležící k závodu, nabývá k ní pachtýř požívací právo společně s požívacím právem závodu. Neuvede-li se v zápisu dluh, pachtýř jej nabývá, musel-li jeho existenci rozumně předpokládat.

Pokud se propachtováním zhorší dobytost věřitelovy pohledávky, může se věřitel žalobou domáhat určení (§ 2354), že je vůči němu pacht neúčinný. Musí se však tohoto práva dovolat do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců ode dne účinnosti smlouvy. Jinak právo dovolat se neúčinnosti zaniká.

Zanikne-li pacht (důvod zániku přitom není rozhodující), přecházejí pohledávky i dluhy související s provozem propachtovaného závodu zpět na propachtovatele (§ 2355). Z dluhů však propachtovatel nabývá jen ty, o jejichž existenci věděl, nebo ji musel alespoň rozumně předpokládat. Neudělil-li pak věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho plnění. Nabytí pohledávek propachtovatelem se i zde řídí jinak obecnými ustanoveními obč. zák. o postoupení pohledávek.

Pachtýř je přitom povinen oznámit svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky pachtýř pachtem závodu nabyt, že pacht zanikl. Oznámení musí provést bez zbytečného odkladu. Neprokážou-li strany, že vznik nebo zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno (§ 2356).

Ustanovení o pachtu závodu se přitom použijí obdobně i na pacht části závodu tvořící samostatnou organizační složku.

Literatura

JOUZA, L. Prodej a pacht závodu. *Bulletin advokacie*. [online]. 1. 3. 2019, 10 s. ISBN 1805-8280.

KINDL, M., A. ROZEHNAL a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. II. díl. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství A. Čeněk, 2019. 937 s. ISBN 978-80-7380-742-9.

LIŠKA, P. *Účet, jednorázový vklad, akreditiv a inkaso v občanském zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 225 stran. ISBN 978-80-7478-722.

MAREK, K. *Smluvní obchodní právo. Kontrakty*. 4. vydání, MU Brno, 2008. 390 s. ISBN 80-210-3951-5.

ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník, část V. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1700 s.