

# SMLOUVY

PODLE

NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

III.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý se udržuje po jednom.

V Brně dne 1. ledna 2014

*Nový Občan*  
[Prodávající]



**Moštěk**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ



## Smlouvy podle nového občanského zákoníku

1. vydání, 2013

JUDr. Ing. Radovan Dávid, PhD.

Bc. Michal Hanych

Mgr. Aleš Koubek

Mgr. Marcel Moštěk

Michal Novotný

Vydal Michal Hanych, Masarykova 28, 77900 Olomouc,  
v Brně roku 2013

Obálka Bc. Petr Gremlica (HexaDesign.cz)

Jazyková redakce Bc. Monika Stachoňová

Na toto dílo se vztahuje licence Creative Commons „Uveďte autora-Neužívejte komerčně 3.0 Česko“. České znění této licence je dostupné online na adrese <http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/cz/>

Bezplatné šíření díla vítáno.

ISBN 978-80-87934-00-5



## Obsah

Návod k použití.....	4
1 Přejed od starého na nový občanský zákoník.....	6
2 Právní jednání, neplatnost, forma, promlčení.....	7
3 Koupě [§ 2079 an.].....	11
4 Dílo [§ 2586 an.].....	15
5 Nájem [§ 2201 an.].....	18
6 Spotřebitelské smlouvy [§ 1810 an.].....	22
7 Přehled dalších změn ve smluvní oblasti.....	24
8 Zajištění a utvrzení dluhů.....	26
Použité zdroje.....	29



## Návod k použití

Prosím, věnujte pozornost následujícím řádkům.

Vytvořili jsme tuto publikaci proto, aby pomohla i lidem bez právního vzdělání. Omezujeme výklad teorie na minimum a představujeme konkrétní změny. Snad nám tento přístup právní teoretici odpustí.

Pro každodenní život je uzavírání smluv nejčastějším a nejhmatatelnějším případem aplikace práva. První leden roku 2014 přinese nebývalé změny oproti roku předchozímu. Úprava práva občanského, obchodního i rodinného bude podléhat režimu nového občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb., dále také jen „NOZ“). Nejedná se o jediný předpis v souvislosti s rekodifikací soukromého práva. Novoty přináší i zákon o obchodních korporacích, nový zákon o mezinárodním právu soukromém, mnohé prováděcí předpisy, chystají se daňové změny i změny v soudním řízení. Při porovnání rozsahu změn a rozsahu naší publikace je jasné, že nezacházíme do podrobností, mnohé zjednodušujeme. Text je zaměřen na změny oproti staré úpravě a nepodává úplný výklad. I přesto věříme, že čtenáři nabízáme kvalitní nástroj pro orientaci v nové úpravě smluvních závazků.

Vždy platí, že pro aplikaci práva je nutné řídit se zákonem. Tuto příručku proto použijte pouze jako oporu.

Odkazujeme-li na zákonné ustanovení nového občanského zákoníku, činíme tak poukázáním na konkrétní paragraf pomocí čísla v hranatých závorkách na konci řádku. [§ NOZ]

Z pohledu do obsahu zjistíte, že se nejdříve zabýváme přechodnými ustanoveními NOZ, až následně samotným výkladem. V oblasti právních jednání došlo k významným změnám, konstrukce neplatnosti je zcela jiná. Doporučujeme věnovat zvýšenou pozornost splnění formálních požadavků, které vznik a posléze i platnost právních jednání bezprostředně ovlivňují. Stejně tak v oblasti domáhání se vrácení plnění na základě neplatných jednání bude nutno častěji pamatovat na zásadu, že práva náležejí bdělým. Následně se zaměříme na smlouvu kupní, smlouvu



o dílo a nájemní smlouvu, zvláštní pozornost věnujeme spotřebitelským smlouvám. Pro ostatní smluvní typy předkládáme pouze přehled základních změn oproti staré úpravě. Řešíme i instituty zajištění a utvrzení smluv.

Neváhejte nám napsat na adresu [info@akmostek.cz](mailto:info@akmostek.cz) s jakýmkoli podnětem či dotazem. Jsme otevřeni návrhům ke spolupráci. Publikace bude jistě vycházet i v dalších, aktualizovaných vydáních a každá připomínka ji může posunout dopředu.

Doufáme, že vám pomůžeme získat náskok i výhodu do nastávajícího roku před těmi, kteří novou úpravu dosud neznají.

za autory publikace Michal Hanych  
[www.akMostek.cz](http://www.akMostek.cz)

Text vychází z právního stavu k 15. 11. 2013.



## 1 Přejchod ze starého na nový občanský zákoník

Byť přechodná ustanovení jsou v zákonech vždy uváděna až na posledním místě, volíme postup opačný. K datu napsání této příručky neexistují smlouvy uzavřené podle nového občanského zákoníku. Proto je na místě klást si otázku, co se stane se starými smlouvami 1. ledna 2014.

Samotná existence práv a povinností, která měla vzniknout před účinností nového občanského zákoníku, se řídí podle staré úpravy.

**Nestanoví-li zákon jinak, řídí se dosavadní závazky podle staré úpravy.** Smluvní strany si ale mohou dohodnout, že i na starý závazek se bude vztahovat nová úprava. Toto lze dohodnout i před účinností nového občanského zákoníku. [§ 3028]

Jako každé pravidlo, má i toto výjimky. První velkou z nich je, že na všechna práva a povinnosti, která podléhají staré úpravě, se použijí ustanovení první hlavy první části NOZ, kde jsou upraveny základní zásady. **Čili i na staré smlouvy se uplatňují zásady NOZ.** [§ 3030]

Každé smluvní ustanovení bude muset projít hodnotovou interpretací.

[§ 3]

Nově je výslovně zavedena presumpce dobré víry a kdo u druhého dobrou víru popírá, musí to prokázat. [§ 7]

Pro staré smlouvy dále například platí, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Šikanózní jednání nebo zdanlivý výkon práva za účelem nedovoleného výsledku je právně nevymahatelný. [§ 8]

Další výjimkou je **nájem nemovité věci, který se řídí NOZ,** s výjimkou otázky jeho vzniku a práv, která vznikla před účinností NOZ.

[§ 3074]



## 2 Právní jednání, neplatnost, forma, promlčení

Změny, které přináší nový občanský zákoník, se dotkly i velmi široké oblasti právních skutečností, která převážně v teoretické rovině souvisí s obecnou částí občanského práva hmotného, v praktické rovině pak s částí zvláštní. V této kapitole se věnujeme základním změnám v teoretické rovině.

### *Právní jednání*

Pojem právního jednání je pro právo klíčový. Vymezuje totiž, které lidské chování může mít právní následky. Základní změnou, kterou s sebou přináší nová právní úprava, je terminologický odklon od zavedeného pojmu právní úkon a zavedení pojmu právní jednání. Důvodová zpráva tuto změnu obhajuje jednak vhodností návratu k terminologii prvorepublikové teorie, jednak etymologickým původem současného pojmu, který je spíše slovákismem. S těmito argumenty lze zčásti souhlasit, jisté rozpaky nicméně přináší srovnání významu slov „úkon“ a „jednání“, kdy úkon je skutečnost jednorázového charakteru, zatímco „jednání“ činností v určitém ohraničeném časovém úseku.

Zákonná definice pojmu právní úkon je v § 34 starého občanského zákoníku výslovně postavena na tom, že se jedná o projev vůle, jenž je zaměřen k dosažení právem uznaných právních následků. Vymezení v NOZ naopak vychází z konstrukce, že **právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.** [§ 545]

V obou úpravách lze nalézt dva společné znaky:

- zaměření právního úkonu, či jednání, k dosažení právem uznaných následků a
- právní jednání konáním nebo opomenutím; může se tak stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnost o tom, co jednající osoba chtěla projevit.

Z dovětku o nepochybnosti úmyslu vyvolat právní následky jednoznačně vyplývá závěr, že i právní jednání v novém občanském zákoníku je definováno jako projev vůle. Nelze tedy než setrvat na závěru, že základní pojmové (či podstatné) znaky právních jednání zůstávají nezměněny.

### *Neplatnost*

Mění se konstrukce neplatnosti a nově je výslovně zakotvena nicotnost právního jednání. Teorie občanského práva hmotného s touto kategorií již pracuje, nicméně stará právní úprava nedostatky v pojmových znacích právního úkonu sankcionuje absolutní neplatností.

Nicotné právní jednání není vůbec právním jednáním a není způsobilé založit právní následky.

**Nicotné** je právní jednání: [§ 551 - 554]

- chybí-li vůle jednající osoby,
- nebyla-li zjevně projevena vážná vůle nebo
- nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.

Nově, byl-li projev vůle mezi stranami **dodatečně vyjasněn**, nepřihlíží se k původní vadě. [§ 553 odst. 2]

Co se týče možnosti dosažení účinků právního úkonu a jednání, je nutno věnovat se další významné kategorii vlastností, kterou jsou tzv. náležitosti. Jejich nesplnění totiž vede k závěru, že ač k právnímu jednání došlo (právní úkon vznikl), nemůže vyvolat právní následky, neboť je neplatné.

Podstata rozlišování neplatnosti na absolutní a relativní se nemění. **Absolutní neplatnost** znamená, že se k ní přihlíží z povinnosti, neboť k tomuto následku dochází ze zákona. [§ 588]





**Relativní neplatnosti** je nutné se dovolat. Na právní jednání hledíme jako na platné, dokud se subjekt nedovolá jeho neplatnosti. [§ 586 odst. 2]

Zásadní odlišnosti však souvisí s výčtem důvodů, které zakládají neplatnost absolutní a které naopak neplatnost relativní. Nový občanský zákoník často zavádí relativní neplatnost tam, kde dosud byla neplatnost absolutní.

**Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.** [§ 574]

Toto významné interpretační pravidlo vychází z novější judikatury jak Nejvyššího soudu, tak i Ústavního soudu. Ustanovení § 586 odst. 2 nového občanského zákoníku pak uvádí, že nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné. Výjimky z tohoto pravidla jsou uvedeny dále v textu zákona.

**Absolutně neplatné** je právní jednání zejména: [§ 588]

- když se zjevně přičí dobrým mravům,
- jestliže odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek,
- nebo v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.

Jestliže je v zákoně dále uvedeno „nepřihlíží se“, znamená to taktéž absolutní neplatnost.

### *Forma*

**Nový občanský zákoník se přiklání k zásadě neformálnosti právního jednání.** Není-li v zákoně uvedeno jinak, je možné zavazovat se ústně, konkludentně (tedy mlčky, ale přitom faktickým projevem vůle), formou e-mailu bez ověřeného podpisu a podobně. [§ 559]

Písemná forma je vyžadována pro právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci. Typicky se jedná o případ převodu vlastnického práva k nemovité věci. [§ 560]



Oproti staré úpravě se značně rozšířil okruh případů, pro které stačí ústní forma. Již není vyžadována písemná forma u sjednání smluvní pokuty.

**Smluvní strany si mohou nově písemně potvrdit obsah smlouvy, kterou uzavřely jinak než písemně.** [§ 1757]

**Nedodržení zákonem vyžadované formy jednání nově způsobuje pouze relativní neplatnost**, nikoli absolutní.

**Nedodržení smluvními stranami dohodnuté formy nezpůsobuje neplatnost, ale pouze nastupuje vyvratitelná domněnka, že se strany nechtějí zavázat jinou formou.** [§ 1758]

### *Promlčení*

Uplynutím promlčecí lhůty se právo po vznesení námitky promlčení oslabuje a nelze se jej úspěšně domoci u soudu. **Nový občanský zákoník sjednocuje obecnou promlčecí lhůtu na 3 roky.**

[§ 629]

Nově je možné sjednat si promlčecí dobu smluvně od 1 do 15 let. K ujednání v neprospěch slabší strany se nepřihlíží. [§ 630]

Právo na náhradu škody se subjektivně promlčuje ve 3 letech, nejpozději však ve lhůtě 10 let. Při úmyslném zavinění nebo úplatkářství činí objektivní lhůta 15 let. [§ 636]

Subjektivní lhůta u bezdůvodného obohacení je nově tříletá, objektivní činí 10 let, v případě úmyslného nabytí bezdůvodného obohacení 15 let.

[§ 638]



### 3 Koupě

[§ 2079 an.]

Kupní smlouva je nejčastěji uzavíranou smlouvou vůbec. Vzhledem k obrovskému rozsahu věcí, které mohou být jejím předmětem (od žvýkaček v obchodě po továrnu či elektrárnu), musí být její úprava flexibilní, ale zároveň dostatečně komplexní, aby pokryla široké spektrum situací, při nichž je smlouva uzavírána.

Doposud byla oddělena úprava obchodní kupní smlouvy a neobchodní kupní smlouvy ve dvou zákonech – občanském a obchodním zákoníku. Nový občanský zákoník dualismus odstraňuje.

**Koupě podle NOZ do značné míry přebírá úpravu z obchodního zákoníku.**

Pro kupní smlouvu platí, že pokud je některou ze stran smluvního vztahu spotřebitel (typicky v pozici kupujícího), je nutno ve smlouvě respektovat hranice stanovené pro ochranu spotřebitele ve všeobecných ustanoveních o závazcích. [§ 1810 an.]

Kupní smlouva nemá předepsanou písemnou formu, proto ji lze uzavřít i ústně. Písemná forma je vyžadována, převádí-li se smlouvou věcné právo k nemovité věci. [§ 559]

**Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.** [§ 2079]

Zavádí se svépomocný prodej. Prodlením strany s převzetím věci vzniká druhé straně právo věc po předchozím upozornění na účet prodlévajícího vhodným způsobem prodat. [§ 2125]

*Práva z vadného plnění*

**Mění se odpovědnost za vady.** Již se neuplatní hledisko opravitelnosti vady, ale posuzuje se míra porušení smlouvy.



Při podstatném porušení má kupující právo na: [§ 2106]

- odstranění vady výměnou nebo doplněním,
- opravu,
- přiměřenou slevu z kupní ceny,
- odstoupení od smlouvy.

Neodstraní-li prodávající v přiměřené lhůtě vady, může kupující požadovat přiměřenou slevu, nebo odstoupit.

U nepodstatného porušení má kupující právo na: [§ 2107]

- odstranění vady
- nebo přiměřenou slevu z kupní ceny.

Neodstraní-li prodávající vadu věci včas nebo vadu odmítne odstranit, může kupující požadovat slevu z kupní ceny, nebo odstoupit.

Do odstranění vady nemusí kupující platit část kupní ceny odpovídající právu na slevu. [§ 2108]

Vedle odpovědnosti za vady, které má věc v okamžiku přechodu nebezpečí na kupujícího, je nutné rozlišovat záruku za jakost, jejíž délka se určuje smluvně nebo prohlášením prodávajícího.

**Pro případ koupě nemovité věci** se modifikuje odpovědnost za vady tak, že kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Dále pro případ skrytých vad stavby přízná soud kupujícímu právo z vadného plnění i po uplynutí pětileté lhůty, jestliže je vada důsledkem skutečnosti, o níž prodávající věděl nebo musel vědět. [§ 2129]

**Zvlášť je upraven prodej v obchodě**, což znamená situaci, kdy podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti prodává nepodnikateli.

Práva z vadného plnění se mění tak, že kupující je oprávněn uplatnit právo z vady, která se vyskytne u spotřebního zboží v době 24 měsíců.

[§ 2165]

Dále NOZ pracuje opět s odstranitelností vady a zakládá spotřebiteli právo na odstoupení v případě, že nemůže věc užívat pro opakovaný výskyt vady. [§ 2169]

*Výhrada vlastnického práva* [§ 2132 an.]

Výhradou vlastnického práva začíná samostatný pododdíl vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Prodávající si může vyhradit, že vlastnické právo k věci přejde až zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci přechází už převzetím věci.

*Výhrada zpětné koupě a zpětného prodeje* [§ 2135 an.]

Výhrada zpětné koupě spočívá v povinnosti převést na požádání věc za úplatu zpět. Obdobně zpětný prodej spočívá v tom, že kupující prodá prodávajícímu věc zpět.

*Předkupní právo* [§ 2140 an.]

Jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě bylo ve starém občanském zákoníku upraveno v § 602 an.

Mnohem zásadnější dopad však mělo předkupní právo na oblast spoluvlastnických vztahů (zejména u nemovitostí). Dosud měli spoluvlastníci předkupní právo, ledaže šlo o převod osobě blízké.

Judikatura později dovodila, že předkupního práva se nelze domáhat v případě darování. Samotný průběh uplatnění předkupního práva mezi spoluvlastníky přímo v zákoně upraven nebyl, proto se analogicky vycházelo z úpravy § 602 an. o vedlejších ujednáních při kupní smlouvě, další specifika pak vytvořila judikatura. Spoluvlastník tedy měl povinnost před prodejem věci třetí osobě nabídnout věc ostatním spoluvlastníkům ke koupi, a to za stejnou cenu. Spoluvlastník, kterému nebyl uvolňovaný spoluvlastnický podíl nabídnut, měl možnost domáhat se relativní neplatnosti převodní smlouvy, nebo se obrátit na nabyvatele, aby mu jej nabídl ke koupi (a to i cestou soudního nahrazení projevu vůle).



V případě předkupního práva mezi spoluvlastníky dochází k radikální změně. Podle přechodného ustanovení zákonné předkupní právo dle původního § 140 občanského zákoníku zanikne uplynutím 1 roku ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Od 1. ledna 2015 již tedy uplatňovat (s výjimkou zemědělského nebo rodinného závodu) nepůjde. [§ 3062]

Zánik spoluvlastnického předkupního práva nicméně nebude absolutní. Podle nové úpravy se zřizuje vždy na dobu 6 měsíců předkupní právo mezi spoluvlastníky, kterým spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti (závěti) nebo jinou skutečností, kterou nemohli sami ovlivnit. [§ 1124]

Předkupní právo je omezeno převodem na podílu na jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé. Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že se vlastnické právo převádí bezúplatně. [§ 1124]

Vzhledem ke znovuzavedení zásady, podle které povrch ustupuje pozemku, vzniká zákonné předkupní právo mezi vlastníky nemovitosti a pozemku. [§ 3056]

*Koupě na zkoušku* [§ 2150 an.]

Koupě je podmíněna následným schválením ve zkušební lhůtě. U movitých věcí činí zkušební lhůta tři dny, u nemovitých jeden rok, neujedná-li si strany jinak.

*Výhrada lepšího kupce* [§ 2152 an.]

Prodávající má právo dát přednost lepšímu kupci ve lhůtě obdobné jako u koupě na zkoušku.

*Cenová doložka* [§ 2154 an.]

Kupní cena se upraví dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům.

## 4 Dílo

[§ 2586 an.]

Smlouva o dílo patří mezi jeden z nejčastěji v praxi užívaných smluvních typů. Samostatně byla dříve upravena jak v občanském, tak v obchodním zákoníku.

**Nový občanský zákoník pak čerpá v ustanoveních smlouvy o dílo především z právní úpravy obsažené dříve v obchodním zákoníku.** I proto byla v nové koncepci vypuštěna zvláštní ustanovení o zhotovení věci na zakázku (např. výstavba rodinného domu) nebo o smlouvě a opravě a úpravě věci, obojí obsažená v občanském zákoníku původním.

Také pro smlouvu o dílo platí, že pokud je některou ze stran smluvního vztahu spotřebitel (v podstatě vždy zde bude v pozici objednatele), je nutno ve smlouvě respektovat hranice stanovené pro ochranu spotřebitele ve všeobecných ustanoveních o závazcích. [§ 1810 an.]

Smlouva o dílo nemá předepsanou písemnou formu, proto ji lze uzavřít i ústně.

### *Obsah smlouvy*

**Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo (jedná se o činnost, nikoliv výsledek) a ten se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.** [§ 2586]

Cenu lze ujednat na určitou částku, ale postačí i pouze se dohodnout na způsobu, jakým bude cena posléze určena, popř. na odhadu. Pokud strany chtějí uzavřít smlouvu bez určení ceny díla (v praxi bude tento případ spíše výjimečný), považuje se za ujednanou cenu cena placená za srovnatelné dílo ve stejném čase za obdobných podmínek.

Stejně jako v původním obchodním zákoníku zákonodárce konkrétně odlišuje smlouvu o dílo od kupní smlouvy (ale i v novém občanském zákoníku smlouva o dílo v § 2608 na některá ustanovení o kupní smlouvě odkazuje).



## **Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu.** [§ 2587]

Ke zjištění, zda se při zhotovení věci nejedná o kupní smlouvu, je nutno vycházet z § 2086 (ustanovení o kupní smlouvě). Pokud se objednatel zavázal předat zhotoviteli podstatnou část toho, čeho je k vyrobení věci zapotřebí, jedná se o smlouvu o dílo. O kupní smlouvu se při zhotovení věci nejedná ani v případě, kdy převážná část plnění zhotovitele spočívá ve výkonu činnosti. § 2085 nicméně vylučuje, aby se jednalo o smlouvu o dílo v případě dodání spotřebního zboží, které je nutné sestavit nebo vytvořit. U stavby je však její zhotovení dílem vždy. Za dílo se dále považuje údržba, oprava či úprava věci.

### *Provedení díla*

Za nejpodstatnější změnu považujeme okamžik provedení díla. Podle dřívější právní úpravy v obchodním zákoníku byl zhotovitel povinen předat dílo včas a řádně. To však znamená bez jakýchkoli vad a nedodělků, čemuž se lze zejména u větších projektů stěžít vyhnout. Teprve pak bylo dílo provedeno a objednateli vznikla povinnost zaplatit cenu.

## **Oproti tomu nový občanský zákoník stanoví, že dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu.** [§ 2605]

Pokud tomu tak je, nemůže objednatel odmítnout převzít dílo s poukazem na pro funkci díla nepodstatné drobné vady či nedodělky, a musí dílo převzít. Může ale mít výhrady k těmto drobným vadám či nedodělkům. I za této situace je však dílo provedeno a zhotoviteli vzniká právo na zaplacení ceny.

### *Nabytí vlastnického práva*

Pokud je předmětem díla jednotlivě určená (laicky řečeno specifická) věc, nabývá k ní vlastnické právo objednatel. Zhotovitel se stává jejím vlastníkem jen za předpokladu, že věc byla zhotovena jinde než u objednatele, nebo je hodnota díla stejná či vyšší než hodnota původní věci, kterou ob-





jednatel poskytl ke zpracování. Je-li předmětem díla věc určená podle druhu (vyskytuje se ve stejných exemplářích ve větším množství), stává se jejím vlastníkem zhotovitel. Avšak objednatel je jejím vlastníkem v případě, že byla zhotovena u objednatele.

#### *Vady díla a záruka za jakost*

O právech objednatele z vadného plnění platí obdobně ustanovení o kupní smlouvě. [§ 2615]

Záruku za jakost jako zákonnou povinnost nový občanský zákoník nestanovuje, je tedy na zhotoviteli, jestli ji objednateli dobrovolně poskytne či nikoliv. Pokud tak neučiní, odpovídá objednateli pouze za vady, které má dílo při předání díla.

U vad zjevných je nezbytné učinit o nich při předání díla výhradu. Skryté vady musí objednatel oznámit zhotoviteli bezodkladně po jejich zjištění, a to nejpozději do 2 let od předání díla, u staveb do 5 let. Pokud objednatel oznámí vady později a zhotovitel tuto okolnost namítne, soud objednateli právo z vadného plnění nepřizná. V případě záruky odpovídá zhotovitel za vady, které se vyskytnou na díle i po předání díla, a to po dobu trvání záruky.



## 5 Nájem

[§ 2201 an.]

Nová úprava je na některých místech podrobnější a výslovně řeší i otázky, na které bylo dříve nutné hledat odpověď v rozhodovací praxi soudů. Větší podrobnost vítáme jak z hlediska právní jistoty, tak právního vědomí a orientace laiků v právní úpravě, protože zákonný text je dostupnější než judikatura.

**Právní úprava nájmu v NOZ sjednocuje úpravu nájmu do jednoho kodexu.** V minulosti byl obsažen v občanském zákoníku, speciálním zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor a v obchodním zákoníku, který obsahoval ustanovení o nájmu podniku a o nájmu dopravního prostředku. Vedle obecné úpravy nájmu obsahuje NOZ (obdobně jako starý občanský zákoník) i zvláštní ustanovení pro nájem některých specifických předmětů, která pro případ jejich nájmu doplňují nebo modifikují úpravu obecnou. Prvním takovým specifickým typem nájmu je **nájem bytu a nájem domu.** [§ 2235 - 2301]

Další speciální ustanovení se věnují **nájmu prostoru sloužícímu k podnikání** a nahrazují zčásti zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor – u nebytových prostor sloužících k podnikání. **Nájem nebytových prostor nesloužících k podnikání se dle NOZ bude řídit obecnou úpravou nájmu.** [§ 2302 - 2315]

Zvláštní ustanovení má v NOZ, stejně jako měl v občanském zákoníku dosavadním, **podnikatelský nájem movitých věcí.** [§ 2316 - 2320]

Čtvrtým zvláštním předmětem nájmu řídicím se vedle obecných ustanovení i ustanoveními speciálními je **dopravní prostředek**, jehož nájem dosud upravoval obchodní zákoník. [§ 2321 - 2325]

Posledním zvláštním typem nájmu v NOZ je **ubytování** – přechodný nájem v zařízení určeném k ubytování. [§ 2326 - 2331]

**NOZ zavádí vedle nájmu institut pachtu.** To zároveň představuje zásadní změnu v úpravě nájmu. Dle dosavadní úpravy byla nájemci (za



úplatu) dočasně přenechána věc, aby ji užíval nebo z ní bral užitky. Nájem dle NOZ již představuje pouze dočasné přenechání věci k užívání a dočasné přenechání věci k užívání a požívání (braní užitků) upravuje NOZ právě institutem pachtu. **Pacht tedy vedle užívání věci předpokládá, že její uživatel bude věc obhospodařovat a získávat z ní plody a užitky.** Nejčastějším předmětem pachtu budou zřejmě zemědělské a lesní pozemky, představující tzv. zemědělský pacht. Ten společně s pachtem závodu, nahrazujícím dřívější nájem podniku dle obchodního zákoníku, představuje současně speciální typ pachtu, řídící se vedle obecných ustanovení o pachtu i ustanoveními zvláštními. [§ 2332 – 2357]

*Podstatné změny nájmu v NOZ obecně:*

**Je možné pronajmout nejen věc již existující, ale i věc, která v budoucnu teprve vznikne.** [§ 2202 odst. 2]

Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, např. katastru nemovitostí, může v tomto seznamu být zapsáno i právo nájmu – na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem na návrh nájemce. Toto znemožňuje výpověď nájmu novým vlastníkem z důvodu, že o nájmu nevěděl.

[§ 2203]

**Nájemce má právo na nerušený výkon svého práva nejen proti pronajímateli, ale nově má svůj prostředek ochrany i proti třetím osobám** (stejně jako vlastník) a nemusí se tedy proti zásahům třetích osob bránit prostřednictvím pronajímatele. [§ 2211]

U nájmu sjednaných na dobu delší než 50 let se má za to, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou, a během prvních 50 let lze nájem vypovědět pouze ze sjednaných důvodů. [§ 2204]

Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele (dosud souhlas třeba nebyl) s tím, že sankcí může být okamžitá výpověď nájmu ze strany pronajímatele. [§ 2215]

Naopak je to u nájmu bytu, ve kterém nájemce trvale bydlí. [§ 2274]



K zajištění dluhu na nájemném již pronajímatel nemá zástavní právo k movitým věcem nacházejícím se na předmětu nájmu, ale pouze právo zadržovací. [§ 2234]

NOZ zachovává pravidlo, že při převodu vlastnictví k pronajaté věci nezaniká nájem. Doplňuje ale k tomu pravidlo, dle kterého v těchto případech nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o povinnostech pronajímatele nestanovených přímo zákonem, pokud o nich nový vlastník nevěděl. Dalším nově zavedeným pravidlem je, že neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo do 3 měsíců od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět o nájmu, a kdo je nájemcem, nájem vypovědět. To neplatí pro nájem bytu, v němž nájemce bydlí. [§ 2222]

Vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou s výjimkou nájmu bytu lze pouze za podmínky, kdy byly v nájemní smlouvě sjednány výpovědní důvody a výpovědní doba. [§ 2229]

Automatickému obnovení nájmu po jeho skončení uplynutím doby v případě, že předmět nájmu nájemce nadále užívá, lze zamezit **výzvou k odevzdání věci** adresované nájemci (ve lhůtě 1 měsíce po skončení nájmu). Není tedy již nutno podávat návrh na vydání nebo vyklizení věci k soudu (ve lhůtě 30 dní po skončení nájmu). [§ 2230]

### *Nájem bytu nebo domu*

U nájmu bytu nebo domu **nelze nadále sjednat smluvní pokutu**. Naopak lze sjednat výši úroku z prodlení, což dosud nebylo možné. [§ 2239]

**Nájemce bytu může dát do podnájmu část bytu, jestliže sám v bytě bydlí**, a to i bez souhlasu pronajímatele. [§ 2274]

V případě kauce (nově jistoty), nesmí být vyšší než šestinásobek nájmu a pronajímatel je povinen vydat ji i s úroky. [§ 2254]



*Nebytový prostor*

V případě výpovědi nájmu nebytového prostoru pronajímatelem má nájemce **nárok na kompenzaci výhody z převzetí zákaznické základny.**

[§ 2315]

## 6 Spotřebitelské smlouvy

[§ 1810 an.]

Byť se nejedná o zvláštní smluvní typ, považujeme za vhodné zmínit novou úpravu spotřebitelských smluv. Úprava vychází z evropské regulace ochrany spotřebitele.

**Ustanovení se použijí na smlouvy, které se spotřebitelem [§ 419] uzavírá podnikatel [§ 420 an.].**

Podnikateli je uložena informační povinnost, kterou starý občanský zákoník vztahoval pouze k uzavírání smluv na dálku. **Nově se bude informační povinnost vztahovat na všechny spotřebitelské smlouvy s výjimkou vyřizování záležitostí každodenního života a dodání digitálního obsahu na hmotném nosiči.** [§ 1811]

Širší informační povinnost je vymezena pro smlouvy uzavírané na dálku a mimo obchodní prostory. [§ 1820 an.]

K ujednáním odchylujícím se od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele se nepřihlíží. [§ 1812]

Následuje vyvratitelná domněnka, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají významnou nerovnováhu práv v neprospěch spotřebitele. To neplatí o ceně a předmětu plnění. [§ 1813]

Demonstrativní výčet zakázaných ujednání v zásadě odpovídá staré úpravě. **Nově je podnikateli výslovně zakázáno měnit ze své vůle práva či povinnosti stran.** [§ 1814]

Spotřebitel se může nepřiměřených ujednání, ke kterým se jinak nepřihlíží, dovolat. [§ 1815]

Nově postačuje k zachování lhůty pro odstoupení spotřebitele od smlouvy pouhé odeslání projevu vůle. Odstoupení nemusí nijak zdůvodňovat. [§ 1818]

**Spotřebitel má právo odstoupit ve lhůtě 14 dnů.** [§ 1829, § 1846, § 1861]



Jestliže podnikatel spotřebiteli dodá plnění bez objednávky, spotřebitel nemusí nic vracet, ani jej vyzoomět a stává se poctivým držitelem.

[§ 1838]



## 7 Přehled dalších změn ve smluvní oblasti

### *Předsmluvní odpovědnost*

**Jednání o smlouvě bez skutečného úmyslu** ji uzavřít zakládá odpovědnost za škodu. Při jednání si smluvní strany **musí sdělit všechny skutkové a právní okolnosti**, o nichž ví nebo vědět musí. [§ 1728]

**Neuzavření smlouvy na poslední chvíli**, aniž by pro to byl spravedlivý důvod, zakládá nárok na náhradu škody. [§ 1729]

Strany mají povinnost vydat obohacení vzniklé ze **zneužití důvěrných údajů** předaných při jednání o smlouvě. [§ 1730]

### *Obchodní podmínky*

Odkáží-li strany v nabídce a jejím přijetí na **obchodní podmínky, které si odporují**, je smlouva uzavřena v rozsahu, v jakém nejsou obchodní podmínky v rozporu. Toto lze bez zbytečného odkladu vyloučit s následkem neuzavření smlouvy. [§ 1751]

**Ustanovení obchodních podmínek, která druhá strana nemohla rozumně očekávat**, jsou neúčinná, nepřijala-li je tato strana výslovně.

[§ 1753]

### *Kvitance*

Nově je upraveno **potvrzení věřitele o splnění dluhu**. Dlužník může plnění odepřít, nevydá-li mu věřitel zároveň kvitanci. [§ 1949]

Jestliže vydá věřitel kvitanci, aniž by byl dluh skutečně splněn, dojde k prominutí dluhu. [§1995 odst. 2]

### *Výprosa*

Základní rozdíl mezi výprosou a výpůjčkou spočívá v době, na kterou se věc půjčuje. **V případě výprosy není ujednána doba, na kterou se věc**





**dává do užívání, ani účel, ke kterému se má věc užívat.** Půjčitel může požadovat vrácení dle libosti. [§ 2189 an.]

#### *Péče o zdraví*

Nový smluvní typ, kterým se poskytovatel vůči příkazci zavazuje pečovat o zdraví ošetřovaného. [§ 2636 an.]

#### *Výměnek*

Jedná se o staronový institut, kterým si vlastník vymění v souvislosti s převodem nemovité věci zaopatření. Nejčastěji půjde o vztah rodičů a dětí, kterým přenechají bydlení. [§ 2707 an.]

## 8 Zajištění a utvrzení dluhů

*Zástavní právo*

[§ 1309 an.]

Byť se jedná o věcné právo, zařazujeme výklad do textu o smlouvách, jelikož se jedná o typický zajišťovací institut ve smluvních závazcích.

Písemná forma se nyní nevyžaduje v případě, kdy se zástava odevzdá zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, která ji má pro zástavního věřitele opatrovat.

Co se týče zakázaných ujednání v zástavních smlouvách, je nyní posílena autonomie vůle a obecně zakázaným ujednáním je pouze to, které stanoví nemožnost zástavu dlužníkem nebo zástavcem vyplatit. Dále je omezeno ujednání u nedospělého dluhu a v případě, že zástavcem nebo zástavním dlužníkem je spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem.

[§ 1315]

Novým institutem je zástavní list, který je zástavní věřitel povinen vydat zástavci na jeho žádost.

Zastavárna, jak ji současně známe, musí v případě, že zástavce není vlastníkem věci ani mu věc nebyla svěřena, vydat věc vlastníkovi bez nároku na náhradu v případě, že ji vlastník pozbyl ztrátou či činem povahy úmyslného trestného činu.

Zcela průlomovou možností mají nyní smluvní strany při sjednávání způsobu uspokojení ze zástavy. Písemně lze totiž sjednat i jiný způsob zpeněžení zástavy. V tomto případě zástavní věřitel musí postupovat při prodeji s odbornou péčí.

*Smluvní úroky*

[§ 1802]

Věřiteli, který bez rozumného důvodu neuplatňuje své právo na zaplacení dluhu a úroky se vyšplhají do výše jistiny, nenáleží právo požadovat úroky až do podání žaloby.

[§ 1805 odst. 2]

Nově jsou upraveny **úroky z úroků**. U závazků ze smluv lze sjednat úroky z úroků. U závazků z protiprávního jednání na ně dokonce vzniká nárok přímo ze zákona, a to ode dne uplatnění práva u soudu.

[§ 1806]

*Úroky z prodlení*

[§ 1970]

Věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, může požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. **Výši úroků z prodlení stanoví vláda nařízením. Nově lze výši úroků dohodnout i smluvně.**

*Jistota*

[§ 2012 an.]

Dočkala se podrobnější úpravy. NOZ ji pojímá jako společně obecný pojem využitý pro zástavu a ručení.

*Ručení*

[§ 2018 an.]

Zůstává v principu nezměněno a je do NOZ převzato v obdobné formě, jak jej známe z obchodního zákoníku.

*Finanční záruka*

[§ 2029 an.]

Institut bankovní záruky byl v NOZ rozšířen na **finanční záruku**, a to proto, že nyní může záruku poskytnout i nebankovní subjekt. Ustanovení o těchto zárukách se ale navzájem neliší.

*Zajišťovací převod práva*

[§ 2040 an.]

NOZ více rozvádí nedostatečnou starou úpravu. V principu se jedná o smlouvu s rozvazovací podmínkou v případě, že je dluh splněn. V případě převodu vlastnického práva upravuje náhrady vzniklé v souvislosti se správou a provozem věci, která je předmětem převedeného vlastnického práva.



### *Dohoda o srážkách ze mzdy*

[§ 2045 an.]

Rozsahem je omezena na polovinu výše mzdy, ze které má být sráženo. Náklady s provedením srážek nese plátce mzdy, avšak pokud má srážet více než z jedné dohody, náklady za každou další srážku nese dlužník.

### *Závdavek*

[§ 1808 an.]

Je novým zajišťovacím institutem. V případě, kdy dlužník neplní, propadá závdavek bez dalšího věřiteli. V případě, kdy je v prodlení ten, kdo závdavek přijal, je povinen na požádání vydat dvakrát tolik, dluh splnit nebo nahradit škodu, pokud již dluh splnit nelze. Závdavek rovněž slouží jako odstupné v případě, že nebylo ujednáno jinak. I v tomto případě platí, že pokud odstupuje od smlouvy ten, kdo závdavek přijal, je povinen vyplatit dvakrát tolik.

### *Smluvní pokuta*

[§ 2048 an.]

Byla převzata v přísnější formě z obchodního zákoníku. Povinnost platit smluvní pokutu vzniká povinnému bez ohledu na zavinění. NOZ stejně jako obchodní zákoník zakládá moderační právo soudu k výši smluvní pokuty.

### *Uznání dluhu*

[§ 2053 an.]

Dosud se u promlčených dluhů postupovalo rozdílně – v obchodně-právních vztazích se uznání vztahovalo na promlčené pohledávky bez dalšího, v občanskoprávních vztazích jen v případě, že ten, kdo dluh uznal, o jeho promlčení věděl. V NOZ je zvolena úprava podle obchodního zákoníku.



## Použité zdroje

- ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.
- MAREK, Karel. Obchodněprávní smlouvy. 5., aktualiz. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 316 s. ISBN 80-210-3371-1.
- Nový občanský zákoník. Ministerstvo spravedlnosti ČR [online]. [cit. 2013-11-12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>