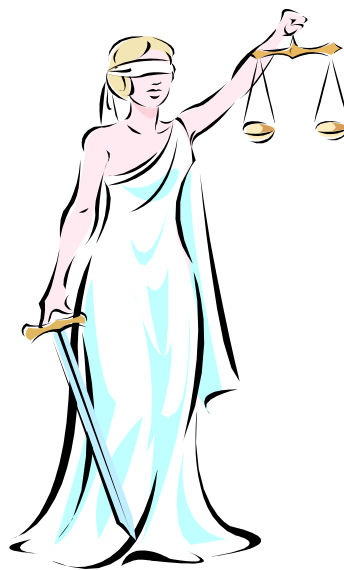


NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ze dne 3. února 2012



ČÁST ČTVRTÁ RELATIVNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

© Jaromír RICHTER
2013

ÚVOD

Občanskoprávní závazkové vztahy patří do každodenního života každého z nás. Denně nakupujeme, občas si necháváme opravit věci, chodíme ke kadeřníkovi či si např. půjčujeme některé věci od známých. Soustavně tak vstupujeme do rozličných právně závazkových vztahů.

Závazkové právo je ta část občanského práva, kterou tvoří *soubor právních norem o závazcích (obligacích)*.

Občanský zákoník upravuje ve své části třetí nazvané „Absolutní majetková práva“ i tzv. věcná práva (vlastnictví, spoluvlastnictví atd.), která jsou charakteristická svou absolutní povahou a vyjadřují **statickou strukturu právního ovládní věci**. K tomu bylo v průběhu právního vývoje nutno formulovat typ občanskoprávního vztahu, *který by umožňoval subjektům převádět svá práva a povinnosti z věcného práva na jiné subjekty a dosahovat tak právními prostředky ekonomického efektu rozdělování a přerozdělování vyrobených hmotných (ale i nehmotných) statků (směnu zboží)*. Takovýmto občanskoprávním vztahem je obligační (závazkové) právo a z něho vyplývající závazkový právní vztah. Pro svojí relativní povahu a majetkový charakter jsou tyto vztahy nazývány **relativní majetkové vztahy**. Závazkové právo tvoří pevný rámec, v němž je v nejširší podobě umožněna realizace smluvní svobody soukromoprávních subjektů.

Z výše uvedeného vyplývá, že občanskoprávní vztahy obligační (závazkové) mají **tři pojmové znaky**.

POJMOVÉ ZNAKY RELATIVNÍCH - OBLIGAČNÍCH VZTAHŮ

■ RELATIVNÍ POVAHA

Je dána právní formou spojení mezi dvěma nebo více individuálně vymezenými subjekty, tj. přesně označenou oprávněnou osobu a konkrétní povinnou osobou, kdy právu jedné osoby odpovídá povinnost druhé osoby. Svoji relativní povahou se liší závazkové vztahy od tzv. absolutních vztahů, ve kterých určitému individuálně vymezenému subjektu, který je nositelem práv, odpovídá povinnost neurčitého počtu blíže neurčených subjektů jako nositelů povinnosti.

■ MAJETKOVÝ CHARAKTER

Je příznačný tím, že uskutečňuje pohyb majetku. Majetek je souhrn všeho co osobě patří. Majetek společně se závazky tvoří jmění. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

■ VZÁJEMNOST PRÁV A POVINNOSTI

Je obsahovou stránkou závazkového vztahu a je vyjádřena tak, že právo jedné strany (věřitele) odpovídá povinnosti strany druhé (dlužníka).

ZÁKLADNÍ POJMY

- **ZÁVAZEK (obligace)** je klíčovým pojmem obligačního práva (jako práva majetkového a relativního). Jde vztah mezi věřitelem a dlužníkem.
- **DLUH** – co má být plněno
- **DLUŽNÍK** – kdo plní
- **VĚŘITEL** – komu má být plněno
- **POHLEDÁVKA** – věřitelovo právo na plnění

Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit (§ 1721)

Pojem závazek je běžně chápán jako nějaká *povinnost, nutnost nebo také pouto mezi několika osobami*. Pokud jde o právní terminologii, není vhodné, aby byl jeden pojem užíván ve více významech.

- ❖ **Předchozí** občanský i obchodní zákoník užívaly **termín závazek** jednak
 - pro *pojmenování vztahu mezi věřitelem a dlužníkem, ale zároveň*
 - *i pro označení povinnosti dlužníka, tj. dluh.*
- ❖ **Současný** občanský zákoník se snaží o jasné rozlišení, když jako **závazek** označuje *vztah mezi věřitelem a dlužníkem*, jehož obsahem jsou práva a povinnosti těchto dvou (či více) osob v rámci tohoto vztahu. Věřitel je tím, kdo má právo – **pohledávku** - od dlužníka požadovat, aby pro něj (či pro jiného) např. něco vykonal. Naopak dlužník je k tomuto povinen pouze vůči věřiteli – k němuž jej tíží **dluh**.

ZÁVAZKOVÝ VZTAH

Občanský zákoník upravuje v části třetí **absolutní majetková práva**, kterými jsou věcná práva (vlastnictví, spoluvlastnictví). Vyznačují se svou absolutní povahou a vyjadřující svou statickou strukturu právního ovládní věci.

K tomu bylo nutno formulovat typ občanskoprávního vztahu, který by umožňoval subjektům **převádět** svá práva a povinnosti z věcného práva na jiné subjekty a dosahovat tak právními prostředky ekonomického efektu rozdělování a přerozdělování vyrobených hmotných, ale i nehmotných statků, tímto občanskoprávním vztahem je vztah upravený v části osmé zákona – **závazkové právo a z něho vyplývající závazkový právní vztah**.

„Závazkovým vztahem je právní vztah, ze kterého

- věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávku) od dlužníka a
- dlužníkovi vzniká povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit“

Závazkový vztah je občanskoprávní vztah, který vznikl zákonem aprobovaným způsobem a trvá mezi určitými subjekty na základě jejich shodné vůle (stranami vztahu – smlouvy), jejichž postavení je protikladné, a to tak, že právu jedné strany – požadovat určité plnění odpovídá povinnost druhé strany toto plnění poskytnout.



VZTAH ABSOLUTNÍCH A RELATIVNÍCH PRÁV

Vztah práva absolutního (věcných práv) a práva relativního se dá vysvětlit i porovnáním obou typů práv. K právům relevantním – závazkovým tvoří věcná práva tradičně tvoří párovou a zrcadlově opačnou kategorii. S jistou mírou zjednodušení je možno říci, že to, co platí o věcných právech, neplatí o závazcích. To se projevuje zejména v těchto směrech:

VZTAH ABSOLUTNÍCH A RELATIVNÍCH MAJETKOVÝCH PRÁV

PRÁVA ABSOLUTNÍ

- **typický je jejich účinek (působení) vůči všem, přičemž vytváří uzavřený výčet (okruh) jednotlivých práv (a tudíž zákaz smluvního rozšiřování jejich katalogu), vyznačuje se statikou vztahů, které upravují a zásadně kogentní úpravou, tedy taková, od níž se nelze odchýlit**

- **jedná se o vztah subjektu (fyzické či právnické osoby) k věcem.**

- **typická je jejich publicita, tedy veřejnost (existenci těchto práv je možno ověřit ve veřejných seznamech – např. v katastru nemovitostí, rejstříku zástav atd.)**

- **právo zřízené na věci tuto věc zatěžuje bez ohledu na skutečnost, kdo je jejím vlastníkem (případná změna vlastníka tedy nemá na trvání věcného práva žádný vliv – typicky zástavní právo).**

PRÁVA RELATIVNÍ

- **práva a povinnosti vznikají pouze stranám závazkového právního vztahu (chybí zde absolutní prvek), v zákoně není uzavřený výčet závazkových práv, odrážejí dynamiku vztahů a jejich úprava je zásadně dispozitivní, když dohodou stran se od nich lze odchýlit.**

- **jedná se o vztahy mezi dvěma či více subjekty navzájem.**

- **práva, která tuto vlastnost nemají.**

- **se změnou vlastníka věci vztah zpravidla skončí**

Obsahem závazku musí být především určení plnění, které má být poskytnuto. Může spočívat v povinnosti

- *něco dát (dare),*
- *konat (facere),*
- *něčeho se zdržet (omitere),*
- *něco strpět (pati).*

Plnění může

- *být věcné nebo peněžité,*
- *se týkat věci určené jednotlivě nebo jen podle druhu.*

Věcmi určenými podle druhu jsou věci, které jsou určeny podle počtu, míry nebo váhy a mohou být nahrazeny jinými věcmi téhož druhu a jakosti.

Podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., závazky vznikaly :

- *z právních úkonů, zejména ze smluv,*
- *ze způsobené škody (§ 415 - § 450,)*
- *z bezdůvodného obohacení (§ 451),*
- *z jiných skutečností uvedených v zákoně (např. z odpovědnosti za vady § 499 - § 510, z veřejného příslibu § 850 - § 852).*

Podle zákona č. 89/2012 Sb., závazek vzniká

- ▶ *ze smlouvy,*
- ▶ *z protiprávního činu (z deliktů), nebo*
- ▶ *z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá (např. bezdůvodné obohacení, nepříkázané jednatelství)*

Ustanovení o závazcích, které vznikají **ze smluv, se použijí přiměřeně i na závazky vznikající na základě jiných právních skutečností (§ 1723)**

Závazky lze dělit na tyto skupiny:

- **Jednoduché závazky** mají na obou stranách jen jeden subjekt (zpravidla smlouva o půjčce) .
- **Společné závazky** mají alespoň na jedné straně závazku více subjektů nebo u nich je ve vzájemném postavení více stran závazku. Společné závazky lze dělit dále na:
 - **dílčí**, kdy každý ze společných subjektů je oprávněn nebo povinen plnit či požadovat pouze **vymezenou část celého plnění** (smlouva o subdodávkách stavebního díla),
 - **solidární**, u nichž spoludlužníci nebo spoluvěřitelé jsou povinni plnit či oprávnění požadovat **plnění stejného dluhu rukou společnou a nerozdílnou** či plnění celé pohledávky kterýmkoli ze spoluvěřitelů po témže dlužníkovi (smlouva o ručení),
 - **nedílné**, které lze splnit pouze **příspěním** všech spoludlužníků nebo spoluvěřitelů.

Důvodem vzniku závazku je nejčastěji **smlouva**, což se projevuje už v rozsahu, který byl smluvnímu právu vyčleněn již v předchozím občanském a obchodním zákoníku, ale také ve zvláštních předpisech (např. v zákoně o pojistné smlouvě). Současný občanský zákoník se smluvnímu právu věnuje **ve více než tisícovce ustanovení (§1724 – 2893)**, v nichž podrobně upravuje všechny podstatné otázky smluvního vztahu, od jeho vzniku, obsahu, případné změny až po zánik. Vždy je také třeba nalistovat do jiných částí zákona, které se věnují např. náležitostem právního jednání – tj. i smluv, nebo do části o věcných právech, kde nalezneme zejména důležitá pravidla o nabývání vlastnického práva.

Závazky vznikají vedle smluv i **v důsledku protiprávních činů (z deliktů – hlava třetí)**, kterým je věnován prostor v kapitole o náhradě újmy. Právním důvodem vzniku závazku jsou ale i jiné skutečnosti. Přestože jejich jednotná úprava není možná, jsou pro přehlednost obsaženy **v čtvrté hlavě** občanského zákoníku (bezdůvodné obohacení, nepřikázané jednatelství a upotřebení cizí věci k prospěchu jiného) . Kromě toho nelze opomenout ani závazky **z právního jednání jedné osoby** (veřejný příslib - § 2884 - § 2893).

PODLE VYMEZENÍ TYPU ZÁVAZKŮ V ZÁKONĚ SE ROZLIŠUJÍ

- **smlouvy pojmenované (nominátní)** , tj. občanským zákoníkem výslovně upravené,
- **smlouvy nepojmenované (inominátní)**, tj. v zákoně výslovně neupravené
- **smlouvy smíšené** – obsahující prvky více smluv.

SYSTEMATIKA PRÁVNÍ ÚPRAVY RELATIVNÍCH MAJETKOVÝCH PRÁV

Část IV. § 1721 - 3014

Relativní majetková práva

Hlava I § 1721 - 2054

Všeobecná ustanovení o závazcích

Díl 1 § 1721 - §1723

Díl 2 § 1724 - §1788

Oddíl 1 § 1724 - §1730

Oddíl 2 § 1731 - §1745

Oddíl 3 § 1746 - §1755

Oddíl 4 § 1756 - §1758

Oddíl 5 § 1759 - §1769

Oddíl 6 § 1770 - §1784

Oddíl 7 § 1785 - §1788

Díl 3 § 1789 - §1809

Díl 4 § 1810 - §1867

Oddíl 1 § 1810 - §1819

Oddíl 2 § 1820 - §1851

Pododdíl 1 § 1820 - §1840

Pododdíl 2 § 1841 - §1851

Oddíl 3 § 1852 - §1867

Díl 5 § 1868 - §1878

Díl 6 § 1879 - §1907

Oddíl 1 § 1879 - §1900

Pododdíl 1 § 1879 - §1887

Pododdíl 2 § 1888 - §1894

Pododdíl 3 § 1895 - §1900

Oddíl 2 § 1901 - §1907

Díl 7 § 1908 - §2009

Oddíl 1 § 1908 - §1980

Oddíl 2 § 1981 - §2009

Díl 8 § 2010 - §2054

Oddíl 1 § 2010 - §2017

Oddíl 2 § 2018 - §2047

Oddíl 3 § 2048 -

§2054

Hlava II § 2055 - § 2893

Díl 1 § 2055 - §2188

Oddíl 1 § 2055 - §2078

Pododdíl 1 § 2055 - §2065

Pododdíl 2 § 2066 - §2067

Pododdíl 3 § 2068 - §2078

Oddíl 2 § 2079 - §2183

Pododdíl 1 § 2079 - §2084

Pododdíl 2 § 2085 - §2127

Pododdíl 3 § 2128 - §2131

Pododdíl 4 § 2132 - §2157

Pododdíl 5 § 2158 - §2174

Pododdíl 6 § 2175 - §2183

Oddíl 3 § 2184 - §2188

Díl 2 § 2189 - §2400

Oddíl 1 § 2189 - §2192

Oddíl 2 § 2193 - §2200

Oddíl 3 § 2201 - §2331

Pododdíl 1 § 2201 - §2234

Pododdíl 2 § 2235 - §2301

Pododdíl 3 § 2302 - §2315

Pododdíl 4 § 2316 - §2320

Pododdíl 5 § 2321 - §2325

Vznik závazků a jejich obsah

Smlouva

Obecná ustanovení

Uzavření smlouvy

Obsah smlouvy

Forma smlouvy

Účinky smlouvy

Zvláštní způsoby uzavírání smlouvy

Smlouva o smlouvě budoucí

Obsah závazků

Ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem

Obecná ustanovení

Uzavírání smluv distančním způsobem a závazky ze smluv uzavíraných mimo obchodní prostory

Obecná ustanovení

Finanční služby

Dočasné užívání bytovacích zařízení a jiné rekreační služby

Společné dluhy a pohledávky

Změny závazků

Změna v osobě věřitele nebo dlužníka

Změna v osobě věřitele

Změna v osobě dlužníka

Postoupení smlouvy

Změny v obsahu závazků

Zánik závazků

Splnění

Jiné způsoby zániku závazků

Zajištění a utvrzení dluhů

Obecná ustanovení

Zajištění dluhu

Utvrzení dluhu

Závazky z právních jednání

Převedení věci do vlastnictví jiného

Darování

Obecná ustanovení

Zvláštní ustanovení o platnosti darování

Odvolení daru

Koupě

Obecná ustanovení

Koupě movité věci

Koupě nemovité věci

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě

Zvláštní ustanovení o koupi závodu

Směna

Přenechání věci k užití jinému

Výprosa

Výpůjčka

Nájem

Obecná ustanovení

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věci movitých

Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku

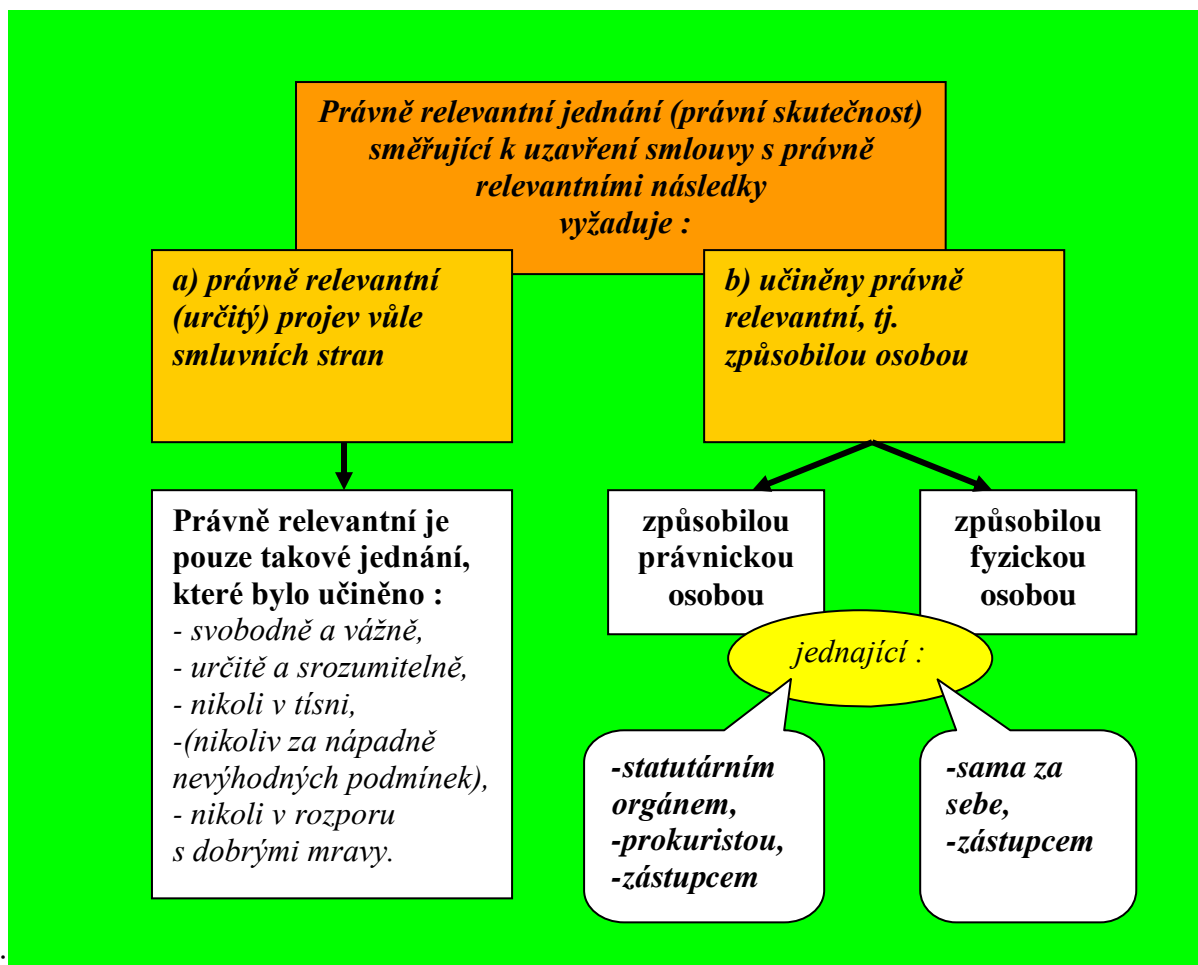
<u>Pododdíl 6</u>	§ 2326 - §2331	Ubytování
<u>Oddíl 4</u>	§ 2332 - §2357	Pacht
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2332 - §2344	Obecná ustanovení
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2345 - §2348	Zemědělský pacht
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2349 - §2357	Pacht závodu
<u>Oddíl 5</u>	§ 2358 - §2389	Licence
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2358 - §2370	Obecná ustanovení
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2371 - §2383	Zvláštní ustanovení pro licenci k předmětům chráněným autorským zákonem
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2384 - §2386	Zvláštní ustanovení pro licenční smlouvu nakladatelskou
<u>Pododdíl 4</u>	§ 2387 - §2389	Zvláštní ustanovení pro práva související s právem autorským a pro právo pořizovatele databáze
<u>Oddíl 6</u>	§ 2390 - §2394	Zápůjčka
<u>Oddíl 7</u>	§ 2395 - §2400	Úvěr
<u>Díl 3</u>	§ 2401	Pracovní poměr
<u>Díl 4</u>	§ 2402 - §2429	Závazky ze schovacích smluv
<u>Oddíl 1</u>	§ 2402 - §2414	Úschova
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2402 - §2408	Obecná ustanovení
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2409 - §2414	Úschova cenného papíru
<u>Oddíl 2</u>	§ 2415 - §2429	Skladování
<u>Díl 5</u>	§ 2430 - §2520	Závazky ze smluv příkazního typu
<u>Oddíl 1</u>	§ 2430 - §2444	Příkaz
<u>Oddíl 2</u>	§ 2445 - §2454	Zprostředkování
<u>Oddíl 3</u>	§ 2455 - §2470	Komise
<u>Oddíl 4</u>	§ 2471 - §2482	Zasílatelství
<u>Oddíl 5</u>	§ 2483 - §2520	Obchodní zastoupení
<u>Díl 6</u>	§ 2521 - §2549	Zájezd
<u>Díl 7</u>	§ 2550 - §2585	Závazky ze smluv o přepravě
<u>Oddíl 1</u>	§ 2550 - §2581	Přeprava osob a věci
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2550 - §2554	Přeprava osoby
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2555 - §2571	Přeprava věci
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2572 - §2577	Náložný list
<u>Pododdíl 4</u>	§ 2578 - §2581	Společná ustanovení o přepravě osob a věci
<u>Oddíl 2</u>	§ 2582 - §2585	Provoz dopravního prostředku
<u>Díl 8</u>	§ 2586 - §2635	Dílo
<u>Oddíl 1</u>	§ 2586 - §2619	Obecná ustanovení
<u>Oddíl 2</u>	§ 2620 - §2622	Určení ceny podle rozpočtu
<u>Oddíl 3</u>	§ 2623 - §2630	Stavba jako předmět díla
<u>Oddíl 4</u>	§ 2631 - §2635	Dílo s nehmotným výsledkem
<u>Díl 9</u>	§ 2636 - §2651	Péče o zdraví
<u>Díl 10</u>	§ 2652 - §2661	Kontrolní činnost
<u>Díl 11</u>	§ 2662 - §2700	Závazky ze smlouvy o účtu, jednorázovém vkladu, akreditivu a inkasu
<u>Oddíl 1</u>	§ 2662 - §2679	Účet
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2662 - §2668	Obecná ustanovení
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2669	Platební účet
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2670 - §2675	Jiný než platební účet
<u>Pododdíl 4</u>	§ 2676 - §2679	Vkladní knížka
<u>Oddíl 2</u>	§ 2680 - §2681	Jednorázový vklad
<u>Oddíl 3</u>	§ 2682 - §2693	Akreditiv
<u>Oddíl 4</u>	§ 2694 - §2700	Inkaso
<u>Díl 12</u>	§ 2701 - §2715	Závazky ze zaopatřovacích smluv
<u>Oddíl 1</u>	§ 2701 - §2706	Důchod
<u>Oddíl 2</u>	§ 2707 - §2715	Výměnek
<u>Díl 13</u>	§ 2716 - §2746	Společnost
<u>Oddíl 1</u>	§ 2716 - §2720	Obecná ustanovení
<u>Oddíl 2</u>	§ 2721 - §2729	Práva a povinnosti společníků navzájem
<u>Oddíl 3</u>	§ 2730 - §2735	Správa společnosti
<u>Oddíl 4</u>	§ 2736 - §2738	Práva a povinnosti společníků k třetím osobám
<u>Oddíl 5</u>	§ 2739 - §2743	Zánik členství
<u>Oddíl 6</u>	§ 2744 - §2746	Zánik společnosti
<u>Díl 14</u>	§ 2747 - §2755	Tichá společnost
<u>Díl 15</u>	§ 2756 - §2883	Závazky z odvázných smluv
<u>Oddíl 1</u>	§ 2756 - §2757	Obecná ustanovení
<u>Oddíl 2</u>	§ 2758 - §2872	Pojištění
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2758 - §2810	Základní ustanovení
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2811 - §2820	Škodové pojištění
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2821 - §2823	Obnosové pojištění
<u>Pododdíl 4</u>	§ 2824 - §2832	Obecná ustanovení o pojištění osob
<u>Pododdíl 5</u>	§ 2833 - §2843	Životní pojištění

<u>Pododdíl 6</u>	§ 2844 - §2846
<u>Pododdíl 7</u>	§ 2847 - §2848
<u>Pododdíl 8</u>	§ 2849 - §2855
<u>Pododdíl 9</u>	§ 2856 - §2860
<u>Pododdíl 10</u>	§ 2861 - §2867
<u>Pododdíl 11</u>	§ 2868 - §2870
<u>Pododdíl 12</u>	§ 2871 - §2872
<u>Oddíl 3</u>	§ 2873 - §2883
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2873 - §2880
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2881
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2882
<u>Pododdíl 4</u>	§ 2883
<u>Díl 16</u>	§ 2884 - §2893
<u>Oddíl 1</u>	§ 2884 - §2889
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2884 - §2886
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2887 - §2889
<u>Oddíl 2</u>	§ 2890 - §2893
Hlava III	§ 2894 - §2990
<u>Díl 1</u>	§ 2894 - §2971
<u>Oddíl 1</u>	§ 2894 - §2908
<u>Oddíl 2</u>	§ 2909 - §2950
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2909 - §2919
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2920 - §2950
<u>Oddíl 3</u>	§ 2951 - §2971
<u>Pododdíl 1</u>	§ 2951 - §2955
<u>Pododdíl 2</u>	§ 2956 - §2968
<u>Pododdíl 3</u>	§ 2969 - §2971
<u>Díl 2</u>	§ 2972 - §2990
<u>Oddíl 1</u>	§ 2972 - §2975
<u>Oddíl 2</u>	§ 2976 - §2990
Hlava IV	§ 2991 - §3014
<u>Díl 1</u>	§ 2991 - §3005
<u>Díl 2</u>	§ 3006 - §3014
<u>Oddíl 1</u>	§ 3006 - §3011
<u>Oddíl 2</u>	§ 3012 - §3014

Úrazové pojištění
Pojištění pro případ nemoci
Pojištění majetku
Pojištění právní ochrany
Pojištění odpovědnosti
Pojištění úvěru nebo záruky
Pojištění finančních ztrát
Sázka, hra a los
Sázka
Hra
Los
Společné ustanovení
Závazky z právního jednání jedné osoby
Veřejný příslib
Příslib odměny
Vypsání ceny
Slib odškodnění
Závazky z deliktů
Náhrada majetkové a nemajetkové újmy
Základní ustanovení
Povinnost nahradit škodu
Obecná ustanovení
Zvláštní ustanovení
Způsob a rozsah náhrady
Obecná ustanovení
Náhrada při újmě na přirozených právech člověka
Zvláštní ustanovení
Zneužití a omezení soutěže
Obecná ustanovení
Nekalá soutěž

Závazky z jiných právních důvodů

Bezdůvodné obohacení
Nepřikázané jednatelství a upotřebení cizí věci k prospěchu jiného
Nepřikázané jednatelství
Upotřebení cizí věci k prospěchu jiného



PODLE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ MŮŽEME ROZLIŠOVAT ZÁVAZKY NA :

- **peněžité** (smlouva o půjčce) **nebo nepeněžité** (smlouva o spolupráci),
- **vzájemné, tj. úplatné** (kupní smlouva), **bezplatné** (smlouva darovací),
- **závazky s plněním jednotlivě určeným** (individuálně určena věc – os. voz. SPZ...),
- **závazky s plněním druhově určeným** (cement, stavební dřevo)
- **závazky s plněním alternativně určeným** (např. dlužník si může vybrat mezi několika možnostmi, případně poskytnout plnění náhradní).

SJEDNOCENÍ SMLUVNÍHO PRÁVA

Základní koncepční změnou v novém občanském zákoníku oproti předcházejícímu právnímu stavu je ***sjednocení úpravy jednotlivých smluvních typů do jediného právního předpisu.*** Okamžikem účinnosti zákoníku tak došlo k odstranění dřívější věcně nezdůvodnitelné ***dvojkolejnosti závazkového práva obchodního a neobchodního,*** která byla v mnohém směru zbytečně duplicitní. Tato duplicita se týkala nejenom úpravy jednotlivých smluvních typů (např. kupní smlouva, smlouva o dílo a další), ale také ustanovení obecného závazkového práva (příkladem může být zdvojená úprava prodlení, odpovědnosti, promlčení atd.).

Do soustavy jednotlivých smluvních typů byly zařazeny ***i ty, které dříve stály mimo občanský i obchodní zákoník.*** Jednalo se zejména o pojistnou smlouvu upravenou zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě. Z hlediska systematiky jsou ***závazky z právních jednání správně zařazeny před ustanovení o závazcích z deliktů.***

Nelze opomenout, že však nadále vznikají na základě smluv ***i vztahy subjektů v jiných odvětvích práva, např. pracovní poměr jako typický pracovněprávní vztah může být založen zejména pracovní smlouvou upravenou v zákoníku práce (zákon č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů).***

Hlavními inspiračními zdroji pro úpravu obligačního práva v Novém občanském zákoníku byly zásady mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT, Principy evropského smluvního práva (PECL), projekt Evropského zákoníku o smlouvách (CEC) a zahraniční zákoníky - zejména švýcarský a německý. Čtvrtý díl věnovaný závazkům ze smluv uzavíraných se spotřebitelem vychází z množství evropských směrnic.

ZÁKLADNÍ ZÁSADY OBLIGAČNÍHO PRÁVA

Mezi základní zásady obligačního práva patří zejména :

- Zásada autonomie vůle smluvních stran
- Zásada bezformálnosti
- Zásada přednosti platnosti právního jednání před jeho neplatností
- Zásada ochrany slabší strany
- Zásada ochrany spotřebitele

■ ZÁSADA AUTONOMIE VŮLE SMLUVNÍCH STRAN (SMLUVNÍ VOLNOSTI)

V celkovém pojetí úpravy závazků z právních jednání se výrazně promítá **ústřední zásada nového občanského zákoníku, kterou je zásada autonomie vůle**. Ustanovení občanského zákoníku jsou v převážné míře **dispozitivní**, čímž se stranám poskytuje širší prostor k tomu, aby si práva a povinnosti založily s takovým obsahem a formou, která jim nejvíce vyhovuje.

Širší prostor pro **svobodnou vůli osob** poskytují již ustanovení o uzavírání smluv (§ 1731 a násl.). *Úprava kontraktace je zásadně dispozitivní. To znamená, že smluvní partneři se nemusí striktně držet modelu vzniku smluvního závazku postupem spočívajícím v návrhu a jeho přijetí, ale mají i další možnosti.*

■ ZÁSADA BEZFORMÁLNOSTI

Pro smlouvy platí zásada bezformálnosti, která vyplývá již z obecné části zákoníku věnované právnímu jednání, kde § 559 stanoví, že **každý má právo si pro právní jednání zvolit libovolnou formu, pokud jej v tomto směru neomezuje**

- **zákon (jak je tomu např. při zřízení či převodu věcných práv - § 560) nebo**
- **ujednání s druhou stranou.**

Občanský zákoník obsahuje mnohem menší počet případů, kdy musí právní jednání splňovat přísné formální požadavky, což *platí právě a především pro závazkové právo, kde by měl být poskytnut co nejširší prostor pro uplatnění svobodné vůle stran.*

Občanský zákoník umožňuje např. vznik smlouvy tzv. **faktickou akceptací**.

■ Adresát nabídky **tudíž nemusí navrhovateli oznamovat, že s jeho návrhem souhlasí, ale může nabídku přijmout jednoduše tak, že se podle ní zachová (konkludentní jednání) - zejména tím způsobem, že poskytne nebo přijme plnění (§ 1744).**

■ **I pozdní přijetí nabídky má účinky přijetí včasného, pokud se navrhovatel začne chovat ve shodě s nabídkou (§ 1743).** Vznik smlouvy faktickým jednáním je však možný pouze tehdy,

- **pokud jej připustil navrhovatel v nabídce, nebo**
- **mezi stranami se jedná o zavedenou praxi či**
- **je to v podobných případech obvyklé.**

Jestliže strany uzavřely smlouvu v jiné než písemné formě (**verbálním jednáním**), mohou za účelem lepší důkazní pozice **obsah smlouvy ještě dodatečně písemně potvrdit**. Vyhotovení takového potvrzení (např. i formou zápisu z jednání) má význam především v podnikatelských kruzích. Proto občanský zákoník stanoví, že **potvrdí-li smlouvu jedna ze stran, které ji uzavřely jako podnikatelé, v přesvědčení, že potvrzení věrně zachycuje obsah smlouvy, tak smlouva platí s tímto obsahem, a to i kdyby potvrzení vykazovalo odchylky od skutečně ujednaného obsahu smlouvy (§ 1757)**. To samozřejmě platí jen u nepodstatných odchylek. Druhá strana má navíc vždy právo i sebemenší odchýlení odmítnout.

Značně **volnějši jsou oproti předchozí úpravě (§ 40) i pravidla stanovená pro změny smluv. Strany musí dodržet určitou formu jen tehdy, pokud ji zákon předepisuje pro právní**

jednání, kterého se změna týká. Jestliže se strany dobrovolně rozhodly pro uzavření smlouvy např. v písemné formě, ač to zákon pro daný typ smlouvy nevyžaduje, mohou smlouvu přesto **upravit i ústně**. Pokud chtějí i pro změny právního jednání zachovat určitou formu, musí si to sjednat.

■ ZÁSADA PŘEDNOSTI PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ PŘED JEHO NEPLATNOSTI

Volnější podmínky vzniku závazku jsou projevem nejen zásady svobodné vůle, ale i **zásady, že na právní jednání je třeba v pochybnostech nahlížet spíše jako na platné než neplatné**, která je výslovně zakotvena v § 574. Praktickým promítnutím této zásady je např.

- Ustanovení § 582, který nově umožňuje **zhojení neplatnosti** právního jednání. *Pokud již došlo k plnění na základě smlouvy, která není uzavřena ve formě ujednané stranami, nemůže být jednou z těchto stran namítáno, že je smlouva kvůli tomu neplatná (§ 582).* To platí i pro formální požadavky stanovené čtvrtou částí zákoníku.

- Ustanovení § 553 umožňuje **vyjasnění projevu vůle**, když stanoví, *že byl-li projev vůle (zejména nabídka či její přijetí) mezi stranami dodatečně vyjasněn, nepřihlíží se k jeho vadě a hledí se, jako by tu bylo právní jednání od počátku.*

Je-li důvod neplatnosti jen v nezákonném určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, *může soud rozsah změnit tak, aby odpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností stran, a tím důvod neplatnosti odstranit (§ 577).* Soud přitom není vázán návrhy stran, musí ale uvážit, zda by strana k právnímu jednání vůbec přistoupila, rozpoznala-li by neplatnost včas.

■ ZÁSADA OCHRANA SLABŠÍ SMLUVNÍ STRANY

V občanském zákoníku je na mnohých místech, tudíž i v rámci obligačního práva, pamatováno i na ochranu slabší smluvní strany. **K určení slabší smluvní strany** bude nutné vycházet z okolností konkrétního smluvního vztahu, typicky z toho,

- *zda měla smluvní strana možnost ovlivnit obsah závazku, nebo*
- *jaké má znalosti a zkušenosti.*

Pro případy, v nichž reálně vzniká **riziko zneužití slabší strany**, má zákoník svá **ochranná ustanovení**. Jedná se zejména o:

- *§ 433, který zakazuje zneužití hospodářského postavení podnikatele vůči osobě, která jedná mimo souvislost s vlastním podnikáním,*
- *§ 1793 - § 1797 o neúměrném zkrácení a lichvě,*
- *§ 1798 a následující regulující postavení stran smluv uzavíraných adhezním způsobem,*
- *§ 1810 a následující upravující ochranu spotřebitele.*

Zvláštní pravidla má občanský zákoník u některých smluv. Především je třeba vyzdvihnout ochranu

- *pacienta,*
- *nájemce v případě nájmu za účelem bydlení,*
- *cestujícího,*
- *zaměstnance.*

Zajímavou novinkou je omezení nároku věřitele na zaplacení úroků do výše jistiny, pokud bez rozumného důvodu otálel s uplatněním práva na zaplacení dluhu.

■ ZÁSADA OCHRANY SPOTŘEBITELE

Je fakticky podformou předchozí zásady. V již uváděném § 1810 a následujících jsou přehledně a srozumitelně regulována pravidla postupu **uzavírání smluv mezi podnikatelem (§ 420 a 421) a spotřebitelem (§419)**, jejich náležitosti a obsah. Podnikateli se zejména ukládají široké **informační povinnosti** (§ 1811), na které musí podnikatel pamatovat v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy.

*Směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy a tyto skutečnosti nejsou zřejmé ze souvislostí, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném **předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku***

- a) svoji totožnost, popřípadě telefonní číslo nebo adresu pro doručování elektronické pošty nebo jiný kontaktní údaj,*
- b) označení zboží nebo služby a popis jejich hlavních vlastností,*
- c) cenu zboží nebo služby, případně způsob jejího výpočtu včetně všech daní a poplatků,*
- d) způsob platby a způsob dodání nebo plnění,*
- e) náklady na dodání, a pokud tyto náklady nelze stanovit předem, údaj, že mohou být dodatečně účtovány,*
- f) údaje o právech vznikajících z vadného plnění, jakož i o právech ze záruky a další podmínky pro uplatňování těchto práv,*
- g) údaj o době trvání závazku a podmínky ukončení závazku, má-li být smlouva uzavřena na dobu neurčitou,*
- h) údaje o funkčnosti digitálního obsahu, včetně technických ochranných opatření, a*
- i) údaje o součinnosti digitálního obsahu s hardwarem a softwarem, které jsou podnikateli známy nebo u nichž lze rozumně očekávat, že by mu mohly být známy*

Ustanovení se **nepoužije na smlouvu**

- a) uzavíranou za účelem vyřizování záležitostí každodenního života, pokud má dojít k vzájemnému plnění bezprostředně po jejím uzavření, a*
- b) o dodání digitálního obsahu, pokud byl dodán na hmotném nosiči.*

Jako výsledek reálné praxe v zákoně nechybí ani příkladný výčet **zakázaných ujednání**, která zakládají významnou nerovnováhu práv či povinností stran v neprospěch spotřebitele (§ 1814).

Zvláště se zakazují ujednání, která

- a) vylučují nebo omezují spotřebitelova práva z vadného plnění nebo na náhradu újmy,*
- b) spotřebitele zavazují plnit, zatímco podnikateli vznikne povinnost plnit splněním podmínky závislé na jeho vůli,*
- c) umožňují, aby podnikatel nevydal spotřebiteli, co mu spotřebitel vydal, i v případě, že spotřebitel smlouvu neuzavře či od ní odstoupí,*
- d) zakládají podnikateli právo odstoupit od smlouvy bez důvodu, zatímco spotřebiteli nikoli,*
- e) zakládají podnikateli právo vypovědět závazek bez důvodu hodného zvláštního zřetele bez přiměřené výpovědní doby,*
- f) zavazují spotřebitele neodvolatelně k plnění za podmínek, s nimiž neměl možnost seznámit se před uzavřením smlouvy,*
- g) dovolují podnikateli, aby ze své vůle změnil práva či povinnosti stran,*
- h) odkládají určení ceny až na dobu plnění,*
- i) umožňují podnikateli cenu zvýšit, aniž bude mít spotřebitel při podstatném zvýšení ceny právo od smlouvy odstoupit,*
- j) zbavují spotřebitele práva podat žalobu nebo použít jiný procesní prostředek či mu v uplatnění takového práva brání, nebo ukládají spotřebiteli povinnost uplatnit právo výlučně u rozhodčího soudu nebo rozhodce, který není vázán právními předpisy stanovenými na ochranu spotřebitele,*
- k) přenášejí na spotřebitele povinnost prokázat splnění povinnosti podnikatele, kterou mu ukládají ustanovení o smlouvě o finanční službě, nebo*
- l) zbavují spotřebitele jeho práva určit, který závazek má být poskytnutým plněním přednostně uhrazen.*

Jsou-li některá z uvedených či jim podobných ustanovení do smlouvy přesto zahrnuta, **nevyvolávají žádné právní účinky (jsou pouze zdánlivá), ledaže by se jich spotřebitel sám dovolal (§ 1815).**

Významným ustanovením k ochraně spotřebitele je § 1818, který výslovně stanoví, že

- **v případech, kdy má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy podle tohoto oddílu občanského zákoníku, nemusí uvádět, z jakého důvodu tak činí,**
- **stačí, je-li odstoupení od smlouvy ve stanovené lhůtě odesláno, což je odchylka od obecného pravidla, že projev vůle vyvolává právní účinky zásadně až od okamžiku, kdy adresátovi dojde (§ 570).**

Druhý oddíl (§§ 1820 - 1867) se věnuje **smlouvám uzavíraným pomocí prostředků komunikace na dálku a smlouvám uzavíraným mimo obchodní prostory**, kde lze poukázat například na §§ 1822 a 1844, které stanoví závaznost údajů sdělených před uzavřením smlouvy. Ochranu spotřebitele sledují i ustanovení §§ 1838 a 1851 obsahující pravidla o neobjednaném plnění. Dle jejich výslovného znění spotřebitel není povinen na své náklady podnikateli vnučené zboží vracet, nic platit, ani jej nějakým způsobem vyrozumívat. Na spotřebitele se hledí jako na **poctivého držitele**, má tudíž právo s dodaným zbožím nakládat jako vlastník, zejména si jej ponechat, nebo zcizit jiné osobě.

V druhém pododdílu jsou upraveny **smlouvy o finančních službách** a dále následují ustanovení o dočasném užívání ubytovacího zařízení a jiných rekreačních službách, která se použijí v případě smluv uzavřených na dobu delší než jeden rok.

VÝZNAMNÉ ZMĚNY V OBECNÉ ČÁSTI

Jako v jiných částech občanského zákoníku došlo i v obecné části ustanovení o závazcích k celé řadě změn různé intenzity, Vzhledem k jejich rozsahu jsou dále rozborovány pouze ty z nich, které je možno označit za právně významné. Jedná se o následující změny v (ve)

- ☞ **PŘEDSMLUVNÍ ODPOVĚDNOSTI**
- ☞ **PROCESU UZAVÍRÁNÍ SMLUV**
- ☞ **FORMĚ SMLOUVY**
- ☞ **OBSAHU SMLOUVY**
- ☞ **OBCHODNÍCH PODMÍNKÁCH**
- ☞ **SPRAVEDLIVÉM ŘEŠENÍ ZMĚNY OKOLNOSTI**
- ☞ **LICHVĚ A NEÚMĚRNÉM ZKRÁCENÍ**
- ☞ **ÚROKU A ZÁVDAVKU**
- ☞ **ZVLÁŠTNÍCH FOREM UZAVÍRÁNÍ SMLUV**
- ☞ **ZMĚNĚ OBSAHU SMLOUVY**
- ☞ **ZÁNIKU SMLOUVY**

PŘEDSMLUVNÍ ODPOVĚDNOST

Dřívější soukromoprávní úprava poměrně **citelně postrádala ustanovení o předšmluvní odpovědnosti**. Výjimkou bylo dílčí ustanovení o ochraně důvěrných informací sdělených si smluvníky při kontraktačním jednání v § 271 obchodního zákoníku, kterou nový zákon přejal. Význam předšmluvní odpovědnosti je však širší a její úpravu nebylo možné omezit na jedno kusé ustanovení.

Současná úprava vychází v první řadě ze zásady smluvní svobody. Podle níž může **každý svobodně jednat s druhou osobou o uzavření smlouvy a rozhodnout se, zda s druhou osobou smlouvu uzavře**.

- Zásadně tak není **nikdo povinen smlouvu uzavřít, dokud není rozhodnutý, že tak skutečně chce učinit**.
- Nicméně zároveň ovšem **musí být chráněna i dobrá víra osoby, se kterou je jednáno**.

Z toho důvodu bylo namíště stanovit následky porušení poctivosti v právním styku. **Občanský zákoník** proto zakotvuje tzv. „**předšmluvní odpovědnost**“.

Porušení předšmluvní odpovědnosti nastává v případě :

- *kdy někdo zahájí jednání o smlouvě s jiným jen na oko nebo*
- *v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít, anebo*
- *kdy jednání stran dospělo do takového stádia, že se uzavření smlouvy jevílo již jako vysoce pravděpodobné a nedošlo k němu jen proto, že jedna ze stran jednání o uzavření smlouvy ukončila, aniž pro to měla spravedlivý důvod,*
- *zneužití vzájemné výměny informací, často důvěrné povahy, které směřují k uzavření smlouvy a stvrzují, že výsledkem kontraktace bude smlouva, a osvědčují zájem smlouvu uzavřít, a to k tíži toho, kdo tyto informace poskytl.*

Příklad:

Jedna ze stran ví, že její smluvní partner uzavřením smlouvy sleduje určitý cíl (např. koupě pozemku za účelem stavby rodinného domu), přesto mu zamlčí určité údaje a to přesto, že ví nebo musí vědět, že by jej od založení závazku odradily. Takové jednání není jednáním poctivým. Vznikne-li v důsledku toho druhé straně škoda, je povinen k její náhradě (§ 1728 odst. 2, § 2910)

Podstatou této odpovědnosti je *povinnost* strany, která ukončí jednání o uzavření smlouvy, **nahradiť druhé straně škodu**, která jí v souvislosti s očekáváním uzavření smlouvy vznikla.

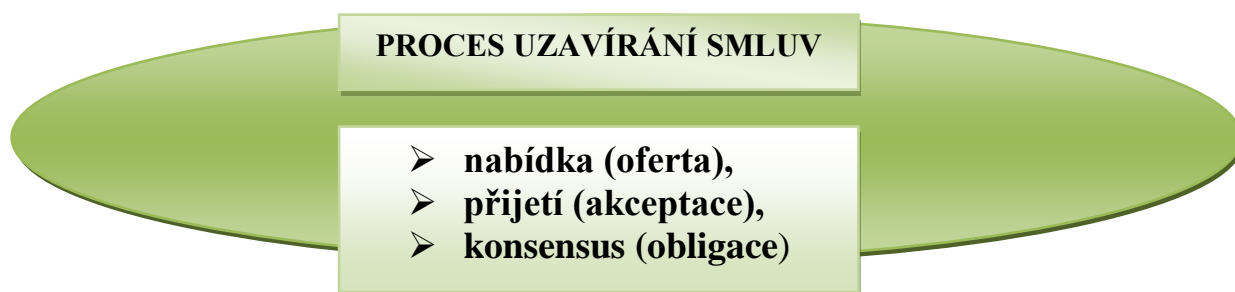
NÁSLEDKY PORUŠENÍ PŘEDŠMLUVNÍ ODPOVĚDNOSTI

- pokud některá ze smluvních poruší svou předšmluvní odpovědnost, **jedná vůči druhé straně nepoctivě** (§ 6),
- vznikne-li druhé straně v důsledku toho nějaká **újma, má nárok na její náhradu** (§ 2910) ; výše náhrady škody v případě bezdůvodného přerušení jednání o smlouvě (§ 1729) je **však omezená, a to částkou, která odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech,**
- zákoník připouští i **vznik nároku na náhradu ušlého zisku** (dříve pouze náhrada škody).

PROCES UZAVÍRÁNÍ SMLUV

Občanský zákoník novátorsky **vyjímá úpravu smlouvy a kontraktace z úvodních ustanovení obecné části občanského kodexu** a jako jednu z nejdůležitějších právních skutečností, v jejichž důsledku dochází ke vzniku relativních majetkových práv, ji **vloží do úvodu části čtvrté nového kodexu** (relativní majetková práva). Tím narušuje tradiční systematiku s fakticky zavádí **jistou dvoukolejnou úpravu právních skutečností, resp. právních jednání**, a do jisté míry ji tak i znepréhledňuje.

Zákoník při stanovení pravidel pro uzavírání smlouvy vychází z **klasického modelu**, kdy **zájemce o uzavření smlouvy činí druhé straně návrh na uzavření smlouvy (ofertu) a druhá strana (oblát) tento návrh zvažuje a případně s ním projeví souhlas a sdělí ho navrhuující straně (akceptace)**. Jde o obvyklou trojsložkovou strukturu smlouvy.



Formální požadavky na postup uzavírání smlouvy však měkčí jednak dispozitivností úpravy a jednak akcentem na přirozenoprávní zásady smluvní svobody a autonomie vůle. **Materiálním prvkem smlouvy je konsensus**, jako shoda vůle stran na obsahu smlouvy.

Smlouvu zákon **přímo nedefinuje**. Její vymezení, jakožto projevu vůle stran „*zříditi mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy*“ najdeme v § 1724 NOZ. Stranám je ponechána **volnost co do určení obsahu smlouvy**, a to i ve vztahu k určení, které náležitosti smlouvy budou považovat za podstatné, a které nikoliv. To jim **umožní uzavřít smlouvu platně i tehdy, nedohodly-li se o určité náležitosti vyžadované podle úpravy toho kterého smluvního typu**. Předchozí úprava požadovala pro uzavření smlouvy dohodu o podstatných náležitostech, v případě inominátní smlouvy pak alespoň dohodu o předmětu závazku.

Požadavky na kontraktační proces zákon upravuje v duchu dogmatické koncepce dělení kontraktace do dvou samostatných, nicméně závislých právních jednání – oferty a akceptace. Z dispozitivní povahy ustanovení však plyne, že **proces uzavření smlouvy nemusí beze zbytku vyhovovat formálnímu postupu uzavření smlouvy**, tak jak jej vymezují ustanovení § 1731 – 1745 NOZ. **Za předpokladu naplnění materiálního požadavku pro vzniku smlouvy, tedy dosažení shody stran na obsahu smlouvy, může být smlouva uzavřena i jiným způsobem (§ 1725)** Upuštění od klasického modelu kontraktace tak, jak byl zakotven v kogentních normách občanského zákoníku, je vítaným uvedením zákonné úpravy do souladu s uznávanou praxí.

NABÍDKA

Dřívější termín „návrh na uzavření smlouvy“ je nahrazen jednoslovným termínem „**nabídka**“ (offerre = nabízet). O nabídku jde, je-li z ní zřejmé,

- *kdo ji činí a*
- *o návrh jaké smlouvy se v nabídce jedná.*

Platný občanský zákoník ustupuje od podmínky předchozího občanského zákoníku, podle níž *mohla být nabídka učiněna jen vůči určité osobě*, protože to v řadě případů vedlo k situaci, kdy faktický oferent získává právní postavení toho, komu je uzavření smlouvy nabízeno, čímž se právní postavení stran paradoxně obracelo. Se zřetelem k tomu se stanoví, že nabídka může být **učiněna i vůči neurčitým osobám**. Se zřetelem k tomu se mj. i zvláštním ustanovením stanoví **vyvatitelná domněnka**, podle níž je **ofertou i vystavení zboží s návrhem ceny**.

Určité právní jednání je nabídkou, lze-li prostým přijetím takové nabídky uzavřít smlouvu.

Nabídka odvolatelná a neodvolatelná

Učiněná nabídka smlouvy je :

■ neodvolatelná, pokud

- *je to v ní výslovně vyjádřená neodvolatelnost,*
- *vyplývá to z předchozí zavedené praxe (obchodního styku),*
- *vyplývá to ze zvyklostí.*

■ odvolatelná - ve všech ostatních případech.

Ani odvolatelnou nabídku však **nelze odvolávat libovolně**. Nabídku lze odvolat jen tehdy, je-li doručena **oblátovi** (druhé straně) **dříve, než odeslal přijetí**.
(nabídku má druhá strana již ve svém držení a rozhoduje-li se o přijetí nabídky, ale ještě ji nepřijala)

Rozlišuje se odvolání a zrušení nabídky.

I když je nabídka neodvolatelná, lze ji zrušit (není třeba odvolávat), pokud zrušovací projev dojde druhé straně (oblátovi)

- *před doručením nabídky nebo*
- *nejpozději současně s ním.*

PŘIJETÍ NABÍDKY

Občanský zákoník zavádí v procesu uzavírání smluv i **další změnu**, která ve své podstatě ve smluvních vztazích přináší méně papíru, víc rizika a odpovědnosti. Týká se **přijetí nabídky** na uzavření smlouvy.

Předchozí právní úprava určovala, že *pokud strana B po doručení návrhu na uzavření smlouvy zašle straně A (tedy té, která s nabídkou přišla) zpět původní návrh ovšem v pozměněném znění, nejedná se o přijetí návrhu, ale o návrh nový.*

Občanský zákoník tuto koncepci opouští. Nyní platí, že **pokud** strana B zašle straně A zpět návrh, který *podstatně nemění podmínky původní nabídky, jedná se o přijetí nabídky, a nikoliv o nabídku novou.*

Pokud navrhované znění není bez zbytečného odkladu odmítnuto, jedná se o **platně uzavřenou smlouvu**, v **pozměněném znění**, i pokud strana A nesouhlasí s uvedenou změnou. Přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou je možné předem vyloučit, pouze pokud je to uvedeno už v nabídce nebo jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnost. V opačném případě *riskujete uzavření smlouvy ve znění, které jste v plném rozsahu neodsouhlasili.*

Vzhledem k tomu, že navrhovatel nabídkou zásadně vázán pro celou **akceptační lhůtu**, je namístě stanovit, do kdy musí být nabídka přijata.

AKCEPTAČNÍ LHŮTA

- ☞ *obecně platí, že nabídka musí být přijata ve lhůtě, kterou stanoví ten, kdo ji činí.*
- ☞ *není-li akceptační lhůta určena, lze nabídku přijmout v době přiměřené povaze navrhované smlouvy a rychlosti prostředků, jež navrhovatel použil pro zaslání nabídky*
- ☞ *nabídka učiněná vůči nepřítomné osobě v písemné formě má být přijata v době přiměřené povaze věci,*
- ☞ *mlčení nebo nečinnost samy o sobě přijetím nejsou.*

OBEČNÝ OBSAH SMLOUVY

OZNAČENÍ SMLOUVY

(pro označení právního úkonu není rozhodující jeho název, nýbrž jeho obsah)

Obchodní zákoník rozlišuje smlouvy :

nominátní - pojmenované
inominátní – nepojmenované
smíšené

Příklad - smlouva o dílo

Smlouva o dílo

uzavřená podle § 2586 a následujících občanského zákoníku a za podmínek stanovených touto smlouvou

STRANY SMLOUVY

označení stran smlouvy / identifikace

Příklad - smlouva o dílo

Smluvní strany

*1. **Objednatel***

*2. **Zhotovitel***

název, sídlo —místo podnikání, IČ, informace o zápisu do OR (DIČ, bankovní spojení, číslo účtu)

Osoba oprávněná jednat a smlouvu uzavřít (pokud nevyplývá toto oprávnění například ze stanov, doložit zmocněním nebo organizační směrnici apod.), výpis z obchodního rejstříku

ÚČEL SMLOUVY

vymezení účelu smlouvy není považováno za nezbytné, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

Příklad :

Zákon stanoví, že smlouva o nájmu a podnájmu nebytových prostor musí obsahovat jak určení účelu nájmu, tak předmětu nájmu

PŘEDMĚT SMLOUVY (podmínka platnosti)

- u smluv pojmenovaných předmět vymezen v zákoně (individuálně, druhově),
- u smluv nepojmenovaných se musí jednat o předmět :
 - a) **dovolený** (nikoli v rozporu s dobrými mravy, obcházející zákon)
 - b) **možný** (objektivně splnitelný i za ztížených podmínek)

Příklad - smlouva o dílo

Předmět smlouvy

Název díla (stavby) a adresa díla

Specifikace díla – projektová dokumentace, časový harmonogram prací

Komplexní popis je možno zpracovat jako přílohu této smlouvy - příloha je nedílnou součástí smlouvy, což je nezbytné ve smlouvě uvést

ČAS PLNĚNÍ

(nepatří k podmínkám platnosti nicméně význam pro určení splnění závazků, jejich zániků či úroku z prodlení)

- jednorázové
- opakované
- nepřetržité
- fixní

Není-li doba dodání zboží smluvena, je prodávající povinen bez vyzvání kupujícího dodat zboží ve lhůtě přiměřené s přihlédnutím k povaze zboží a k místu dodání.

Příklad – smlouva o dílo

Čas plnění

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v době od.....do.....

Smluvní strany souhlasí s tím, že dílo bude plněno v těchto etapách :

- a) projekt přípravných prací (např. budovy občanské vybavenosti, sklady apod.) do.....*
- b) projekt hlavní stavby (organizační budova) do.....*
- c) projekt doprovodných staveb.....do....*

2. Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli stavební připravenost formou protokolu do.....

3. O stejný počet dní, o kolik se objednatel opozdí s protokolárním předáním stavební připravenosti, o tuto dobu se prodlužuje doba zahájení díla a tím i doba ukončení a předání díla, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

(Je možné opoždění objednatele sankcionovat smluvní pokutou a může být uvedena výhrada zhotovitele, že nesplnění povinnosti objednatele je podstatným porušením smlouvy se všemi právními důsledky z toho vyplývajícími).

MÍSTO PLNĚNÍ

(nepatří k podmínkám platnosti, nicméně je považováno za vadu plnění, když nebylo dodáno ve stanoveném místě)

Zhotovitel splní svou povinnost provést dílo jeho řádným ukončením a předáním předmětu díla objednateli v **dohodnutém místě**, jinak v místě stanoveném zákonem.

Není-li místo plnění dohodnuto a smlouva zahrnuje povinnost zhotovitele odeslat předmět díla, uskutečňuje se předání předmětu díla jeho **předáním prvním dopravci**, který má uskutečnit přepravu do místa určení. Zhotovitel umožní objednateli uplatnění práv z přepravní smlouvy, pokud tato práva nemá objednatel již na základě této smlouvy.

V případech, na něž se výše uvedené nevztahuje, uskutečňuje se předání díla v **místě, kde má zhotovitel sídlo nebo místo podnikání, popřípadě bydliště nebo organizační složku, jestliže její místo včas objednateli oznámí.**

CENA PLNĚNÍ A JEJÍ SPLATNOST
(nepatří k podmínkám platnosti pokud zákon nestanoví jinak – kupní smlouva, smlouva o prodeji podniku, smlouva o dílo)

- za jednotku – litr, kus, metr
 - celkovou sumou
- není-li cena sjednána, poskytuje se úplata obvyklá nebo přiměřená

Splatnost :

- hotovostní – předáním vč. poštovní poukázky
- bezhotovostní – připsáním na účet
 - jednorázově
 - opakovaně
 - nepřetržité
 - ve splátkách
 - s odkladem

Příklad – smlouva o dílo

Cena díla

1. V souladu s platnými právními předpisy (například zákon o cenách v platném znění) se smluvní strany dohodly na smluvní ceně za zhotovené dílo specifikované v části II. této smlouvy a například v příloze č.1 této smlouvy, a to ve výši Kč :

a) cena za zhotovení díla (podkladem pro stanovení ceny díla by měl být položkový rozpočet – důležitou součástí stavby jsou také příjezdy, přípojky, oplocení, terénní úpravy apod.)

b) DPH

cena celkem

2. Úprava ceny je možná v těchto případech

a) dojde-li ke změně projektu a podkladů poskytnutých ze strany zhotovitele

b) v případě dalších prací k zajištění provedení díla, které nejsou obsaženy v projektové dokumentaci

c) požadavky objednatele

d)

3. Změna ceny díla v případě víceprací bude zhotovitelem řešena před jejich realizací takto :

a) zhotovitel předloží cenový návrh

b) bude uzavřen dodatek ke smlouvě

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že položkový rozpočet obsahuje vše a žádné více náklady již účtovány nebudou.

Platební podmínky

1. Úhrada ceny díla bude prováděna na základě zálohových faktur a konečné faktury – daňového dokladu, který bude vystaven po zhotovení díla a jeho převzetí objednatelem. Zálohové faktury budou vystaveny do výše 90% ceny díla ve stanovených termínech.

a) první zálohová faktura do

b) druhá zálohová faktura do

FORMA SMLOUVY

Ve věci formy smlouvy je obecně uplatňován princip **bezformálnosti smluv**. Pokud není zákonem nebo jednou ze stran vyžadována písemná forma, postačí pro platnost smlouvy forma ústní.

Není-li smlouva uzavřena slovy, musí být z okolností zřejmá vůle stran ujednat její náležitosti; přitom se přihlédne nejen k chování stran, ale i k vydaným ceníkům, veřejným nabídkám a jiným dokladům.

*Po uzavření smlouvy mezi stranami v jiné formě než písemné je stranám ponecháno na vůli, zda si obsah smlouvy v **písemné formě potvrdí** (§ 1756, § 1757 odst. 1)*

V souvislosti s **ústním ujednáním smlouvy mezi podnikateli** se zavádí zcela nový institut „**obchodní potvrzovací dopis**“. Tento institut je využitelný v situacích, kdy je mezi podnikateli ujednána smlouva ústně a následně se kterákoli ze stran rozhodne potvrdit straně druhé obsah ujednání v písemné formě, tedy obchodním potvrzovacím dopisem. Pak se uplatní právní domněnka, že pokud strana zasílá obchodní potvrzovací dopis „*v přesvědčení, že její potvrzení zachycuje obsah smlouvy věrně, platí smlouva za uzavřenou s obsahem uvedeným v potvrzení, i když vykazuje odchylky od skutečně ujednaného obsahu smlouvy*“.

Pro tyto **odchylky** občanský zákoník stanovuje určitá **omezení** :

- *musí být pouze nepodstatného charakteru a*
- *takové, aby je rozumný podnikatel ještě schválil.*

V případě, že obchodní potvrzovací dopis přijde na adresu společnosti, je nezbytné na něj **ihned reagovat a případné odlišné znění odmítnout**. V opačném případě se firma opět vystavuje riziku, že **uzavře smlouvu, jejíž znění neodsouhlasila**.

Případné spory by bylo nutné následně řešit soudní cestou. Proto je nezbytné klást důraz na prevenci a nastavení vnitřních postupů společnosti, aby se předešlo situaci, kdy se obchodní potvrzovací dopis nedostane do příslušných rukou včas a nebude možné odmítnout znění, se kterým podnikatel nesouhlasí.

Forma změny obsahu smlouvy

Co se týče **změny obsahu smlouvy**, uplatňuje se princip známy již z předchozího zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nadále tak platí, že **pro změnu nebo zrušení smlouvy uzavřené v písemné formě se vyžaduje písemná forma, pouze pokud tak bylo mezi smluvními stranami ujednáno**.

Princip tak nadále platí. Občanský zákoník však jeho aplikaci **rozšiřuje tak**, že se uplatňuje **bez rozdílu u vztahů mezi podnikateli i nepodnikateli**.

V případě rozhodnou-li se strany změnit obsah smlouvy, mohou nastat v zásadě dvě situace.

- ☞ *V prvním případě, kdy pro daný typ smlouvy zákon předepisuje písemnou formu, musí být dodržena i u případných dodatků ke smlouvě.*
- ☞ *V druhém případě, kdy zákon zvláštní formu nestanoví, je pro daný typ smluvního ujednání dostatečnou formou ústní a forma dodatku ke smlouvě je ponechána na vůli*

stran. Není-li tak ve smlouvě výslovně stanoveno, že je možné ji měnit pouze ve formě písemných dodatků, je možné ji změnit i pouhou ústní dohodou.

ZMĚNY V OBCHODNÍCH PODMÍNKÁCH

Pro usnadnění a urychlení procesu uzavírání smluv mají strany možnost podřídít svůj vztah pravidlům obsaženým v obchodních podmínkách, které jsou

- *zpravidla nedílnou součástí smlouvy nebo*
- *je na ně ve smlouvě odkazováno (INCOTERMS).*

Vzhledem k praktičnosti obchodních podmínek je využívají často obchodníci, kteří uzavírají smlouvy s větším počtem osob. Je-li obsahem těchto smluv povinnost k dlouhodobému a opětovnému plnění stejného druhu, je pravděpodobné, že **dříve či později vznikne potřeba změn obchodních podmínek, kterými se právní vztah řídí.** Podle předchozího právního stavu nebylo možno takovou změnu provést jinak než ujednáním obou stran, což bylo u smluv uzavíraných s velkým počtem osob technicky a administrativně náročné.

- Aby byly obchodní podmínky pro obě strany závazné, **musí být oběma stranám známe,** což zpravidla předpokládá jejich přiložení k návrhu smlouvy (§ 1751). Vyloučí-li to některá ze stran nejpozději bez zbytečného odkladu po výměně projevů vůle, smlouva uzavřena není.
- S cílem předejít komplikacím s následnou změnou obchodních podmínek **umožňuje občanský zákoník (§ 1752) stranám, aby si již při uzavírání smlouvy sjednaly možnost jednostranné změny obchodních podmínek,** pokud je již v této chvíli zřejmé, že pozdější změna může být potřeba. Podmínkou platnosti ujednání je, že **druhá strana bude mít možnost změny odmítnout a závazek z tohoto důvodu vypovědět** (tzv. ultimativní změna smlouvy).
- Uzavírají-li spolu smlouvu **podnikatelé, mohou část obsahu smlouvy určit pouhým odkazem na obchodní podmínky vypracované odbornou či zájmovou organizací.**
- **Odchylná ujednání ve smlouvě mají před zněním obchodních podmínek přednost.**
- Odkáží-li strany v nabídce i v přijetí nabídky na obchodní podmínky, **které si odporují, je smlouva přesto uzavřena s obsahem určeným v tom rozsahu, v jakém obchodní podmínky nejsou v rozporu;** to platí i v případě, že to obchodní podmínky vylučují.
- **Ustanovení obchodních podmínek, která druhá strana nemohla rozumně očekávat, jsou neúčinná, ledaže s nimi tato strana výslovně souhlasila.** Může se jednat např. o **ujednání, které vylučuje odpovědnost jedné strany v případě porušení smlouvy.** Při posuzování přípustnosti ujednání je třeba přihlížet nejen k jeho obsahu, ale i ke způsobu vyjádření (např. velikost písma, umístění v textu apod.).

SPRAVEDLIVÉ ŘEŠENÍ ZMĚNY OKOLNOSTI (POMĚRŮ)

Smluvní právo stojí na zásadě, že **smlouvy se mají plnit** (pacta sunt servanda), neboť smlouva není nic jiného než právně závazný slib, který lze změnit či zrušit jen se souhlasem všech stran, anebo z jiných zákonných důvodů. Život je však rozmanitý a **především v případě smluv zavazujících k dlouhodobému či opakovanému plnění nelze vyloučit, že dojde k zásadní změně**, v důsledku které se plnění pro jednu ze stran stane obtížnější, ne-li zcela nemožné.

V předchozích občanském a obchodním zákoníku bylo uváděno řešení podobných situací pouze **speciálně** v rámci úpravy smlouvy o smlouvě budoucí, resp. obchodní zákoník řešil změnu poměrů i v ustanoveních o smlouvě o uložení věci.

Občanský zákoník jde naproti tomu **cestou obecné úpravy použitelné na jakoukoli smlouvu v režimu občanského zákoníku.**

Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich

- *bud' neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo*
- *neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění,*

má **dotčená** strana právo **domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě**, prokáže-li, že

- *změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a*
 - *skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo*
 - *se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou.*

Je nutné zdůraznit, že

- *uplatnění práva dotčenou stranu neopravňuje k tomu, aby odložila plnění,*
- *uvedené právo dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.*

Pokud se strany v přiměřené lhůtě nedohodnou na změně smlouvy, může se kterákoli z nich obrátit na soud a požadovat, aby závazek změnil či zrušil.

Uplatnění tohoto práva je časově omezeno **2 měsíci** od zjištění změn.

LICHVA A NEÚMĚRNÉ ZKRÁCENÍ

Vyrovnaní rovnováhy v právech a povinnostech stran závazku sledují také další instituty, který **předchází občanské právo neznalo nebo upravovalo v jiné souvislosti**. Jedná se o instituty

- **lichvy,**
- **neúměrného zkrácení.**

LICHVA

Prodal-li **dříve** někdo hodnotnou věc za nepřiměřeně nízkou cenu, nebylo pro něj snadné se po zjištění její skutečné hodnoty domáhat dorovnání ceny či např. zrušení smlouvy. *Judikatura sice připouštěla neplatnost smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, ale k takovému závěru musely kromě nepřiměřené úplaty přistoupit ještě další okolnosti: např. tíseň, rozrušení nebo nezkušenost druhé strany.* Nyní jsou tyto případy považovány za tzv. **lichvu** (§ 1796). Ta je v občanském zákoníku definována v takto :

Neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije

- *tísně,*
- *nezkušenosti,*
- *rozumové slabosti,*
- *rozrušení nebo*
- *lehkomyslnosti*

druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

(Trestní zákoník zná trestný čin lichvy)

NEÚMĚRNÉ ZKRÁCENÍ.

Jiná je ovšem situace pokud se strana zavázala **k nepřiměřenému protiplnění, aniž by jednala v tísní, rozrušení nebo z nezkušenosti**. V minulosti bylo pro ni velmi obtížné domoci se nápravy. Nyní je možno se domoci nápravy (§ 1793 – § 1795) v důsledku institutu **neúměrného zkrácení**.

PODMÍNKY NEUMĚRNÉHO ZKRÁCENÍ

- *strany se zaváží k vzájemnému plnění, přičemž plnění jedné ze stran je v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla protistrana,*
- *druhá strana o nepoměru vzájemných plnění věděla, nebo přinejmenším musela vědět.*

POSTIŽENÁ STRANA MŮŽE UPLATNIT KOMPENZACI

- **doplnění toho, oč byla zkrácena** - se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy (pokud s tím druhá strana souhlasí), nebo
- **zrušení smlouvy** a navrácení všeho do původního stavu (tj. zejména nárok na vydání poskytnutého plnění).

KOMPENZACI NELZE UPLATNIT

- ▶ pokud důvod nepoměru vzájemných plnění **vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezúplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit**
- ▶ **vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa,**
- ▶ právo nebylo uplatněno do **jednoho roku od uzavření smlouvy.**

ÚROK A ZÁVDAVEK

V předchozím občanském zákoníku zcela *scházela obecná úprava smluvních úroků*. Občanský kodex tuto mezeru zaplňuje v ustanoveních § 1802 - § 1806, kde stojí za pozornost zejména § 1806, který připouští, **aby si strany ujednaly placení úroků z úroků již splatných**.

Pro pohledávky z protiprávních činů lze úroky z úroků požadovat ode dne, kdy byla pohledávka uplatněna u soudu. K ochraně dlužníka slouží pravidlo § 1805, dle něhož může věřitel, který bezdůvodně otál s uplatněním své pohledávky, požadovat úroky maximálně do výše jistiny. Od okamžiku, kdy své právo uplatnil u soudu, mu však další úroky náleží (§1805).

Zcela nově se do občanského zákoníku zavádí institut **závdavku** (obdoba kauce), který znají mnohé zahraniční právní řády, neboť se jedná o praktický nástroj smluvního práva. Závdavek charakterizují jeho tři hlavní funkce

- jako **důkazní nástroj** potvrzující, že strany mezi sebou uzavřely smlouvu, což je praktické zejména u smluv uzavřených v jiné než písemné formě,
- **zajišťovací**, když je zajištěním, že dluh bude splněn,
- **sankční**, která se realizuje v případě, že osoba, která dala závdavek, dluh nesplní, tehdy totiž druhé straně **propadá** (§ 1808). Nesplní-li smlouvu ta ze stran, která závdavek naopak přijala, je povinna vydat jeho dvojnásobek nebo druhé straně nahradit škodu vzniklou v důsledku porušení smluvní povinnosti.

Vedle závdavku obsahuje zákoník i ustanovení o **záloze** (§ 1807). V obou případech se jedná pouze o dispozitivní úpravu, od níž se strany tudíž mohou odchýlit, pokud jim plně nevyhovuje.

ZVLÁŠTNÍ FORMY UZAVÍRÁNÍ SMLUV

SMLUVY UZAVÍRANÉ ADHEZNÍM ZPŮSOBEM

Tzv. adhezní smlouvy nejsou zvláštním smluvním typem a označení těchto smluv jako adhezních je nepřesné, ba slangové. ***Přídavné jméno „adhezní“ se vztahuje ke způsobu uzavírání smlouvy, nikoli ke smlouvě samotné.*** Proto navržená ustanovení používají výraz „smlouvy uzavírané adhezním způsobem“.

Adhezně uzavíranou smlouvou je ta smlouva, která ***není výsledkem vyjednávání obou stran o jejím obsahu, ale vznikla tak, že jedna strana předložila druhé již hotový text smlouvy (např. formulář)***, který druhá strana mohla buď přijmout či odmítnout, existuje riziko, že dojde k určité nerovnováze v právech a povinnostech stran. Podnikatel často vyjednává nejen se sobě rovnými, ale i se slabšími partnery. Takové „vyjednávání“ často vypadá tak, že podnikatel položí na stůl návrh, o kterém se dále nesmlouvá (jde o zápas na jedno kolo), řekne – ***ber, nebo nech ležet a běž;*** zkratka určí obsah případné smlouvy sám. Situace je pro slabší stranu komplikovanější, nemá-li na výběr a nabídku přijmout musí, i proto, že plnění je pro ni často nepostradatelné.

Z uvedeného lze dovodit, že za adhezní smlouvy občanská zákoník **považuje**

- tzv. **formulářové smlouvy** a dále
- **jakékoliv smlouvy, jejichž základní podmínky jsou určeny jednou stranou (např. dodavatelem energií) bez možnosti druhé strany obsah základních podmínek smlouvy ovlivnit.**

S adhezními smlouvami se je možno setkat v případě poskytování licencí k softwarovým produktům, v bankovníctví či pojišťovnictví, u telefonních operátorů, v dopravě nebo při dodávkách různých energií, ***ale i u pracovních smluv či u nájemních smluv.*** Subjekty poskytující uvedené služby jsou silnými hráči, kteří často uzavírají větší množství typizovaných smluv a používá k tomu většinou různé vzory nebo formuláře. ***Použije-li se k uzavření smlouvy se slabší stranou smluvní formulář užívaný v obchodním styku nebo jiný podobný prostředek, má se za to, že smlouva byla uzavřena adhezním způsobem.***

Aby nedocházelo k tomu, že silnější strana jednostranně vnutí slabšímu smluvnímu partnerovi smluvní podmínky, jejichž obsah neměl možnost reálně ovlivnit, stanoví v ustanovení občanský zákoník v ustanoveních § 1798 - 1801 **určité ochranné limity.**

- Doložka ve smlouvě uzavřené adhezním způsobem, která odkazuje na podmínky uvedené mimo vlastní text smlouvy, **je platná**,
 - *byla-li slabší strana s doložkou a jejím významem seznámena nebo*
 - *prokáže-li se, že význam doložky musela znát.*

- Obsahuje-li smlouva ujednání (doložku), **je neplatná**

☞ *relativně,*

- *když ji lze přečíst jen se zvláštními obtížemi, nebo*
- *je pro osobu průměrného rozumu (?) nesrozumitelné.*

Takové ujednání je platné pouze za předpokladu,

- *že slabší smluvní straně nepůsobí újmu nebo*
- *prokáže-li druhá strana, že význam doložky slabšímu partnerovi dostatečně vysvětlila ,*

☞ *absolutně ,*

když je pro slabší stranu zvláště nevýhodná, aniž je pro to rozumný důvod, zejména odchyluje-li se smlouva závažně a bez zvláštního důvodu od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech, je doložka neplatná.

Vyžaduje-li to spravedlivé uspořádání práv a povinností stran, soud rozhodne o tomto uspořádání (§ 577).

Odchýlí-li se strany od výše uvedeného nebo vyloučí-li některé z těchto ustanovení, nepřihlíží se k tomu.

To neplatí pro smlouvy uzavřené mezi podnikateli, ledaže strana prokáže, že doložka uvedená mimo vlastní text smlouvy a navržená druhou smluvní stranou hrubě odporuje obchodním zvyklostem a zásadě poctivého obchodního styku.

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

Podstata smlouvy o smlouvě budoucí spočívá v tom, že se *nejméně jedna strana*

- *zavazuje uzavřít **po vyzvání** v ujednané lhůtě,*

- *jinak do **jednoho roku,***

budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

Zánik závazku

■ Pokud oprávněná strana v dané lhůtě zavázanou stranu **nevyzve**, zaniká zavázané straně povinnost vlastní smlouvu uzavřít, a to bez dalšího. Dochází k posílení zásady, že „**právo slouží bdělým**“, když oprávněný z budoucí smlouvy **bude muset učinit včasnou výzvu, aby zachoval své nároky ze smlouvy budoucí**.

■ Závazek povinné strany zaniká také v případě, že **se změnilы okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela**

Nároky

Jsou rovněž **sjednoceny nároky** náležející oprávněnému v případě, kdy zavázaná strana neuzavře (či se bude bránit uzavření) vlastní smlouvu. Zákoník **výslovně stanoví, že**

- **pokud zavázaná strana nesplní svou povinnost vlastní smlouvu uzavřít, může oprávněná strana požadovat určení obsahu**
 - *soudem, případně*
 - *osobou v budoucí smlouvě určené ,*
- **současně je oprávněna domáhat se náhrady škody**, která jí v důsledku nesplnění závazku uzavřít vlastní smlouvu vznikla.

Další významnou změnou je **opuštění principu obligatorní písemné formy smlouvy budoucí**. Je tak **výlučně na vůli smluvních stran, zda si pro budoucí smlouvu zvolí formu písemnou nebo, zda si vystačí s formou ústní dohody**. Samozřejmě i nadále lze jen doporučit, aby smlouvy budoucí byly s ohledem na jistotu smluvních stran uzavírány formou písemnou.

Vzor : smlouva o smlouvě budoucí

P., rod. č.
bytem

- jako budoucí prodávající

P., rod. č.
bytem

- jako budoucí kupující,

o své shodné vůli uzavírají tuto

S M L O U V U O B U D O U C Í K U P N Í S M L O U V Ě

x x x x x

Část A

I.

Budoucí prodávající je výlučnou vlastnící nemovitostí, a to

- pozemku parc. č. 76/1, o výměře 193 m², zastavěná plocha a nádvoří
- stavby, č.p., rod.dům na parc. č.

*vše zapsáno na listu vlastnictví....., pro katastrální území, obec
..... u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště
.....*

II.

Účastníci smlouvy se dále zavazují uzavřít nejpozději do 31. 12. 20.. za níže uvedených podmínek kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej nemovitostí uvedených v čl. I této části smlouvy.

Budoucí prodávající se zavazuje, že do výše stanoveného termínu předmětné nemovitosti nesmění, nedaruje, neprodá ani jinak nezatíží právy třetích osob, vyjma nájemních smluv uzavřených před podpisem této smlouvy

. III.

Nebude-li dohodnuto jinak platí, že budoucí kupní smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v části B této smlouvy.

Kupní smlouva

Část B

P., rod. č.
bytem,
- jako prodávající

P. rod. č.....
bytem.....

- jako kupující

uzavírají na základě své shodné vůle tuto

KUPNÍ SMLOUVU

podle § 2128 a následujících občanského zákoníku a za podmínek dále stanovených

x x x x x

I.

Prodávající je na základě smlouvy o převodu nemovitostí RI Darovací smlouva ze dne (Z-100.....) výlučnou vlastnící nemovitostí, a to:

- pozemku parc. č. 76/1, o výměře 193 m², zastavěná plocha a nádvoří
- stavbyt, č.p. 80, rod.dům na parc. č.

vše zapsáno na listu vlastnictví, pro katastrální území, obec u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště

Hodnota a stav převáděných nemovitostí jsou uvedeny ve znaleckém posudku znalce p. č. 6537-..... ze dne

II.

1. Prodávající **p r o d á v á** kupujícímu nemovitosti uvedené v čl. jedna této smlouvy a dohodnutou kupní cenu, která činí

XXXXXXXX,- euro
(slovy:.....tisíceuro)

a kupující za tuto cenu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy do svého vlastnictví **k u p u j e .**

Kupní smlouva

2. Kupní cena je splatná (varianty)

- vcelku převodem na účet č. nejpozději v den podpisu smlouvy, přičemž rozhodným dnem je den připsání ceny na účet prodávající
- před podpisem smlouvy do advokátního – notářského depozita
- (podle podmínek financující hypoteční banky)

3. Kupující tímto činí nesporným, že dohodu o výši kupní ceny uzavřel na základě jím zjištěné, ověřené a ničím nezpochybnitelné hodnoty nemovitostí, které jsou předmětem této smlouvy.

III.

1. Prodávající prohlašuje, že na nemovitostech neváznou věcná břemena, dluhy, ekologické zátěže, zástavy ani jiná práva třetích osob, která by bránila jejich řádnému užívání kupujícím.

2. Prodávající prohlašuje, že se žádným právním úkonem nezbavil svého práva s převáděnými nemovitostmi neomezeně nakládat a že je nedal nikomu do zástavy či do nájmu a toto se zavazuje neučinit do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděných nemovitostech a dále že k těmto nemovitostem nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.

4. V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že vztah založený touto smlouvou zaniká a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co podle ní bylo plněno.

IV.

1. Kupující prohlašuje, že se stavem nemovitostí je důsledně obeznámen a že neshledal stavebních či jiných technických vad na převáděné budově či jejím zařízení. Stav budovy a zařízení shledal odpovídajícím době jejího užívání.

2. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že vlastnictví na kupujícího přejde vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího nebo vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou povinny si vrátit dosud vzájemně poskytnutá plnění.

V.

1. Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že veškeré náklady a poplatky spojené s převodem nemovitostí zaplatí kupující, včetně daně z převodu nemovitostí. Částka odpovídající dani z převodu nemovitostí bude před podpisem smlouvy uložena do úschovy
Schovatel převede celou takto uloženou částku Finančnímu úřadu v
bezodkladně
po úhradě celé kupní ceny prodávající a zápisu vkladu práva vlastnického katastrálním úřadem.

2. Do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou všichni účastníci smlouvy jejími ustanoveními vázáni.

VI.

1. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem důsledně přečetli a shledali, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovali a proto ji níže, prostí omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

2. V záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených platí ustanovení občanského zákoníku a jiných obecně závazných právních předpisů.

3. Tato smlouva se vydává na třech listech jednostranně bez prepisů, vpisů a škrťů v šesti vyhotoveních.

V dne

Prodávající

Kupující

Část C

I.

Účastníci této smlouvy se dohodli, že výzva k uzavření budoucí kupní smlouvy bude mít charakter návrhu kupní smlouvy s náležitostmi sjednanými v části B této smlouvy.

Účastníci smlouvy prohlašují a potvrzují, že je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně, prosta tísně či nápadně nevýhodných podmínek, což dále potvrzují svými podpisy.

Tato smlouva se vydává na třech listech jednostranně bez prepisů, vpisů a škrťů ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno a jedno vyhotovení je určeno úvěrující bance.

V dne

budoucí prodávající

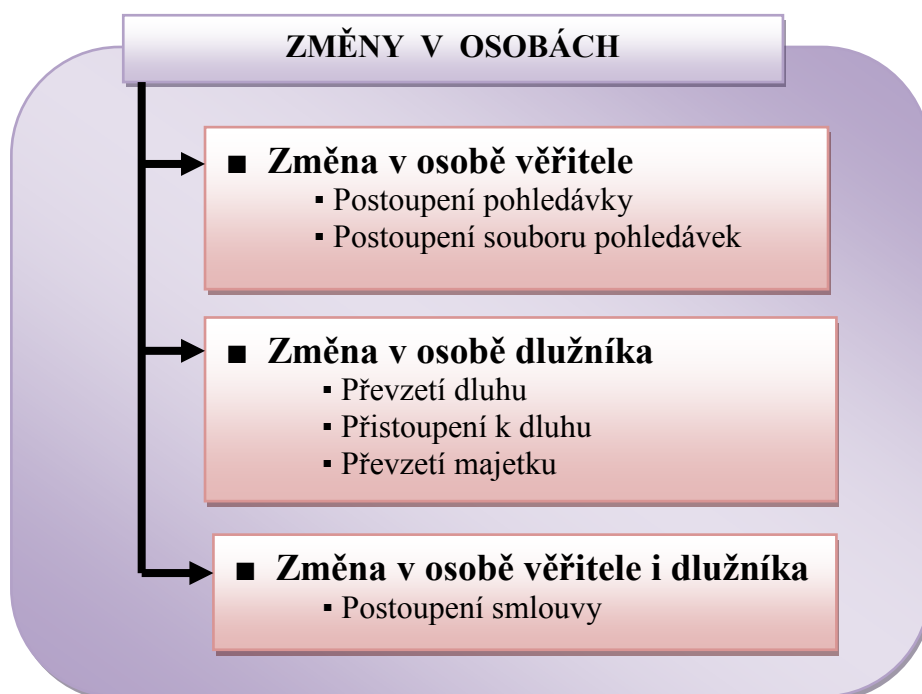
budoucí kupující

ZMĚNY ZÁVAZKŮ

Občanskoprávní závazkový vztah je určen právní skutečností, která tento vztah založila (například smlouva). Je však možné, že *k původní skutečnosti přistoupí další, nová právní skutečnost*. V jejím důsledku pak *dojde ke změně právního vztahu*. Závazkové právní vztahy tak mohou prodělat v průběhu svého trvání určité změny. Změna může nastat

☞ *v subjektech (osobách) závazkového vztahu*

☞ *v obsahu závazku*



■ ZMĚNY V OSOBĚ VĚŘITELE

▪ Postoupení pohledávky (§ 1879)

Postoupení pohledávky (*cesse*) spočívá v tom, že věřitel ze závazku a zde **postupitel** může celou pohledávku nebo její část **postoupit smlouvou** jiné osobě (**postupníkovi**). Učinit tak může **i bez souhlasu dlužníka**.

Dokud však postupitel dlužníka **nevyrozumí**, nebo dokud postupník postoupení pohledávky dlužníku neprokáže, může se dlužník své povinnosti zprostit tím, že **splní postupiteli, nebo se s ním jinak vyrovná**.

Postupník (nabyvatel pohledávky) nabývá také příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně jejího zajištění. V souladu s tím vydá postupitel postupníkovi potřebné doklady o pohledávce a sdělí mu vše, co je k uplatnění pohledávky zapotřebí.

Nelze postoupit pohledávku, která zaniká smrtí nebo jejíž obsah by se změnou věřitele k tíži dlužníka změnil.

Vzor : postoupení pohledávky

<p>..... <i>postupitel</i></p> <p style="text-align: center;">a</p> <p>..... <i>postupník</i></p> <p style="text-align: center;"><i>u z a v í r a j í</i></p> <p style="text-align: center;">S M L O U V U o postoupení pohledávky</p> <p style="text-align: center;">podle § 1879 občanského zákoníku a za podmínek stanovených touto smlouvou</p> <p style="text-align: center;">x x x x x</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Postupitel má splatnou pohledávku za společností , a to za dodávku zboží Cena zboží byla splatná dle faktury č. dne Dlužník přes opakované výzvy na tuto pohledávku nesplnil ničeho. 2. Postupitel touto smlouvou postupuje postupníkovi pohledávku uvedenou v odstavci 1., a to v její plné výši za úplatu, která činí 3. Dle sdělení postupníka má tento závazek vůči dlužníkovi postupitele, který bude následně započten na postoupenou pohledávku. 4. Nedílnou součástí této dohody je výše citovaná faktura, objednávka zboží a dvě kopie upomínek. <p style="text-align: center;">V dne</p> <table style="width: 100%; margin-top: 20px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">postupitel</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">postupník</td> </tr> </table>	postupitel	postupník
postupitel	postupník	

▪ **Postoupení souboru pohledávek**

Nejzásadnějším přínosem je výslovné **umožnění** tzv. **globální cesse** v § 1887, tzn. **postoupení souboru více pohledávek**. Podmínkou platnosti smlouvy je dostatečné určení převáděných pohledávek, zejména jedná-li se o pohledávky jednoho druhu vznikající věřiteli v určité době nebo o různé pohledávky vzniklé z téhož právního důvodu.

■ **ZMĚNA V OSOBĚ DLUŽNÍKA**

▪ **Převzetí dluhu** (§ 1888)

Převzetí dluhu spočívá v tom, že každý **kdo ujedná s dlužníkem**, že přejímá jeho dluh, **nastoupí jako dlužník na jeho místo, dá-li k tomu věřitel souhlas**

- *původnímu dlužníku nebo*
- *přejímateli dluhu.*

Nepřivolí-li věřitel k převzetí dluhu nebo odmítne-li k němu dát souhlas, nevzniká věřiteli vůči přejímateli dluhu přímé právo; přejímatel dluhu má však vůči dlužníku povinnost zařídit, aby dlužník nemusel věřiteli plnit. Takovou povinnost má vůči dlužníku i ten, kdo se mu zaváže, že opatří plnění jeho věřiteli.

▪ **Přistoupení k dluhu** (§ 1892)

Přistoupení k dluhu je další staronový právní institut, podle něhož ten, kdo **bez dlužníkového souhlasu ujedná s věřitelem, že za dlužníka splní jeho dluh**, stává se tak novým dlužníkem **vedle původního dlužníka a je spolu s ním zavázán společně a nerozdílně**.

▪ **Převzetí majetku** (§ 1893 - § 1894)

Úprava převzetí majetku řeší situaci, kdy se někdo (**nabyvatel**) zaváže převzít od jiné osoby (**zcizitele**) část či veškerý **její majetek** - tj. **souhrn všech aktiv patřících této osobě**. Důsledkem takového závazku je, že se nabyvatel majetku stává **solidárním dlužníkem z dluhů**, které s převzatým majetkem souvisí - pokud o jejich existenci při uzavření smlouvy věděl, nebo přinejmenším musel vědět.

Nabyvatel majetku však **není povinen plnit více, než kolik činí hodnota převzatého majetku**. Toto omezení **neplatí** převezme-li takový majetek **osoba zciziteli blízká**, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem **i z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí**, bez omezení na hodnotu majetku, jehož takto nabyla. To neplatí, prokáže-li, že o **určitém dluhu nevěděla, ani vědět nemusela**.

Opačné ujednání mezi zcizitelem a nabyvatelem je vůči věřiteli neúčinné.

Ustanovení o převzetí majetku se nepoužijí při prodeji obchodního závodu, pro který má NOZ zvláštní úpravu (tzv. koupě závodu §§ 2175 - 2183).

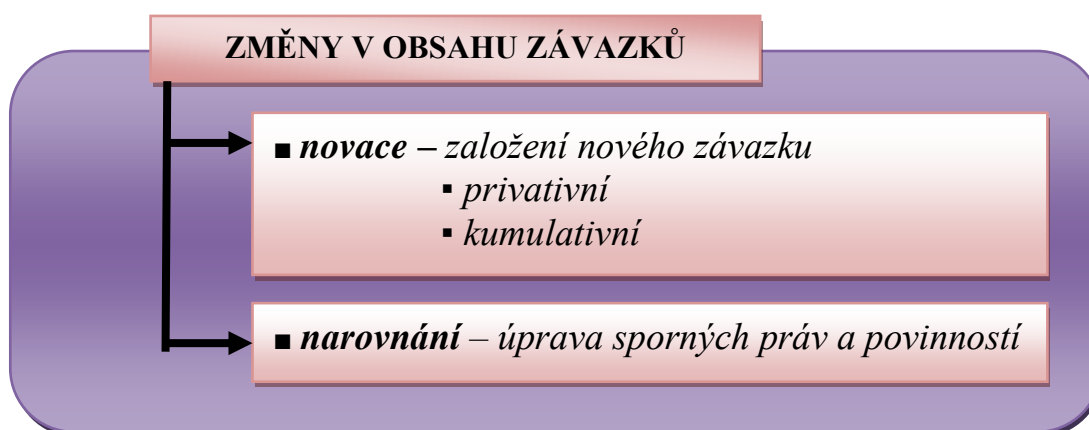
■ ZMĚNA V OSOBĚ VĚŘITELE I DLUŽNÍKA

▪ *Postoupení smlouvy* (§ 1895 - § 1900)

Podle předchozího občanského zákoníku měly strany závazku možnost převést svá práva (pohledávku), nebo povinnosti, které jim ze závazku plynou (dluh) na jinou osobu. V praxi však mnohdy vzniká potřeba převést **obojí současně (pohledávku i dluh)**, zejména v těch případech, kdy jsou strany závazku povinny plnit si vzájemně.

Po vzoru zahraničních občanských zákoníků bylo i tuzemském občanském zákoníku umožněno, **aby si jedna ze stran smlouvy vyměnila své postavení s třetí osobou**, pokud s tím ovšem **smluvní partner souhlasí**. Tato záměna osob je možná **jen pokud zatím nedošlo ke splnění závazku**.

Příklad: *Kupující se po uzavření kupní smlouvy dozví o výhodnější nabídce, protože však nemá možnost smlouvu z nějakého právního důvodu zrušit, dohodne se s kamarádem, že věc koupí místo něj. Prodávající s tím souhlasí. Kamarád je tedy povinen zaplatit kupní cenu a zároveň může po prodávajícím nárokovat vydání koupené věci.*



V obecné rovině občanský zákoník stanoví, že **stranám je na vůli ujednat si změnu svých práv a povinností** (§ 1901).

Pokud jde o změny závazku co do jejich obsahu, došlo k systematickým úpravám: změna závazku dohodou stran, kdy dochází k založení nového závazku (tzv. novace) a narovnání již nejsou upraveny v rámci způsobů zániku závazku (jak tomu bylo dřív), nýbrž jsou zařazeny do oddílu o změnách. Občanský kodex odstraňuje neopodstatněný rozdíl v důsledcích novace a narovnání na zajištění závazku. Nově pro obě tyto varianty změny závazku platí, že zajištění práv přetrvává i nadále (§ 1907).

■ *novace* (§ 1902)

Podstata novace je v tom, že *zásadě smluvní svobody odpovídá možnost stran ujednat změnu obsahu původního závazku a nahradit nebo modifikovat jej oprávněními a povinnostmi nově sjednanými*.. Rozlišují se novace

- **privativní - nemění obsah původního** závazku, **ale zrušuje jej** tak, že **dosavadní závazek nahrazuje závazek nový**, což znamená, že právní důvod původního závazku zaniká a nelze k němu přihlížet,
- **kumulativní - mění původní závazek** v dohodnutém rozsahu: právní důvod původního závazku trvá a k němu **kumulativně přistupuje další důvod** opřený o smlouvu o novaci.

V praxi může vzniknout pochybnost, o jakou novaci se za určité konkrétní situace jedná. To řeší občanský zákoník ustanovením shodným s dřívější úpravou, a to, že nový závazek existuje vedle dosavadního.

■ **narovnání** (§ 1903 - § 1905)

Narovnání (transactio) **upravuje pochybný nebo sporný právní poměr**. Takový poměr sice narovnáním zaniká, ale dosavadní závazek nahradí závazek nový, který vyplývá z narovnání. Narovnání může vést i ke změně obligace či ovlivnit i jiná než obligační práva a povinnosti.

Hlavním účelem narovnání je odstranit spornost práv mezi stranami, což znamená, že **dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.**

Má-li dojít ke generálnímu (všeobecnému) narovnání, které upravuje veškerá práva mezi stranami, chrání se dobrá víra stran a deklaruje neplatnost dohody o takových právech, na něž účastník nemohl pomýšlet. Zajišťovací a preventivní funkce narovnání se projevuje i v tom, že se chrání dobrá víra účastníka v právo narovnáním nabyté. Narovnání sjednané v dobré víře nepozbývá platnosti ani v případě, že dodatečně vyjde najevo, že některá ze stran dohodnuté právo v době sjednání narovnání neměla.

ZÁNİK ZÁVAZKŮ (§ 1908 - § 2009)

Zcela nejčastějším zánikem závazku je jeho splnění. Praxe však přináší celou řadu situací v jejichž důsledku závazek zanikne.

Občanský zákoník upravuje těchto 10 důvodů zániku závazků:

- *splněním dluhu § 1908 - § 1980*
- *dohodou § 1981*
- *započtením § 1982 - § 1991*
- *ujednáním odstupného § 1992*
- *splynutím § 1993, § 1994*
- *prominutím dluhu § 1995 - § 1997*
- *výpovědi § 1998 - § 2000*
- *odstoupením od smlouvy § 2001 - § 2005*
- *následnou nemožností plnění § 2006 - § 2008*
- *smrti dlužníka nebo věřitele § 2009*

SPLNĚNÍ

Občanský zákoník vycházel při koncipaci zániku závazků z klasických **zásad**, že

- ***Splněním dluhu (soluci) závazek zaniká.***
- ***Dlužník musí dluh splnit na svůj náklad a nebezpečí řádně a včas.***
- ***Žádná strana závazkového vztahu, nemůže být při soluci proti své vůli nucena odchýlit se od stanoveného či sjednaného předmětu, místa, času nebo způsobu plnění.***

Úprava splnění dluhu v předchozím občanském zákoníku byla velmi stručná proti zákoníku obchodním. Snad proto současná úprava způsobu plnění vychází zejména z předchozího obchodního zákoníku. Došlo však k významným stylistickým úpravám a k doplnění o některé potřebné či prakticky účelné normativní konstrukce. Přesto je v současné úpravě **dohledatelné množství norem pocházejících právě z obchodního zákoníku.**

Generálně dojde k zániku povinnosti dlužníka (tj. dluhu) jen tehdy, když bylo **plněno**

- **řádně** (ve sjednané kvalitě, množství, druhu a pod) a
- **včas** (ve sjednaném čase plnění)

V opačném případě se zpravidla jedná o plnění **vadné**.

DLUŽNÍK SPLNÍ VADNĚ ZEJMÉNA

- *poskytne-li předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti,*
- *neupozorní-li na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují,*
- *ujistí-li věřitele v rozporu se skutečností, že předmět plnění nemá žádné vady, anebo že se věc hodí k určitému užívání, nebo*
- *zciží-li cizí věc neoprávněně jako svoji.*

Dlužník je zavázán plnit ve střední jakosti, není-li mezi stranami ujednána jiná jakost

PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ

- **Vada odstranitelná** - nabyvatel se může domáhat
 - *opravy nebo*
 - *doplnění toho, co chybí, anebo*
 - *přiměřené slevy z ceny.*
- **Vada neodstranitelná** - nelze-li pro ni předmět řádně užívat, může nabyvatel
 - *odstoupit od smlouvy, anebo*
 - *domáhat se přiměřené slevy z ceny.*

Uplatnit vadné plnění lze v **promlčecí lhůtě, která činí šest měsíců** od okamžiku převzetí předmětu plnění.
(Oproti předchozímu občanskému zákoníku zde **nedochází k zániku práva prekluzi**).

Nově se **umožňuje**, aby se **nabyvatel plnění předem vzdal svých práv**, která mu mohou vzniknout v případě, že plnění bude vadné.
K platnosti takového jednání je však **nutná písemná forma**.

Vadu krytou zárukou musí nabyvatel vytknout zciziteli bez zbytečného odkladu poté, kdy měl možnost předmět plnění prohlédnout a vadu zjistit, **nejpozději však v reklamační lhůtě určené délkou záruční doby.**

Pro splnění **platí zásada**, že *dlužník má povinnost plnit dluh jako celek*. Bere se však v úvahu dosavadní úprava, která odpovídá i evropským standardům, že *dlužníku nelze bránit, aby dluh plnil i po částech, třebaže to nebylo ujednáno* (což nevylučuje, aby si strany ujednaly opak). Proto se přejímá konstrukce dříve platných § 566 občanského a § 329 obchodního zákoníku zakládající **povinnost věřitele přijmout i plnění částečné**. Pojetí, že pravidlem je povinnost věřitele přijmout i částečné plnění (nejsou-li zvláštní důvody to vylučující), je tudíž zachováno.

V této souvislosti bylo doplněno i výslovné ustanovení, převzaté ze zásad UNIDROIT, že v tom případě *jdou k dlužníkovi tíži zvýšené náklady, které v důsledku částečného plnění věřiteli případně vzniknou*. Věřitele nelze zatěžovat tím, že dlužník nesplnil dluh vcelku.

Příklad : Podle kupní smlouvy mají být dodány tři věci jednorázově. Dodavatel ale plní po částech. Smlouva nezaniká pro vady. Odběrateli ovšem vznikly vyšší náklady spojené s tím, že se musel dostavit několikrát na místo předání atp. Tyto náklady je oprávněn odběratel požadovat po dodavateli.

Zakládá-li se dlužníku právo plnit po částech, musí být v zájmu rovnováhy práv a povinností stran věřiteli přiznáno právo na náhradu zvýšených nákladů.

Přejata byla rovněž tradiční zásada, podle níž výhoda splátek i případná ztráta této výhody musí být zvlášť ujednány.

PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ TAK MŮŽE BÝT

- *jednorázové*
- *po částech,*
- *ve splátkách,*

Promítnutí zásad do zákonné úpravy

- Dluh se plní vcelku. *Nabízí-li dlužník částečné plnění, musí je věřitel přijmout*, neodporuje-li to povaze závazku nebo účelu smlouvy, pokud tento účel musel být dlužníku alespoň zřejmý. Věřiteli tím nevzniknou žádné jiné povinnosti. Dlužník nahradí věřiteli zvýšené náklady způsobené mu částečným plněním.

Pokud dlužník plnil po částech, vzniká mu povinnost nahradit věřiteli zvýšené náklady, které mu vznikly částečným plněním.

- Bylo-li ujednáno *plnění ve splátkách a nesplnil-li dlužník některou splátku, má věřitel právo na vyrovnání celé pohledávky* (ztráta výhody), pokud si to *strany ujednaly*. Toto právo může věřitel uplatnit *nejpozději do splatnosti nejbližší splátky*.

● Má-li dlužník plnit na **jistinu, úroky a náklady spojené s uplatněním pohledávky**, započte se plnění v tomto pořadí

- *nejprve na náklady již určené,*
- *pak na úroky z prodlení,*
- *poté na úroky a*
- *nakonec na jistinu,*

ledaže *dlužník projeví při plnění jinou vůli.*

Urcí-li dlužník, že plní nejprve na jistinu, úročí se náklady i úrok.

● Je-li dlužník *dlužen z několika závazků k plnění stejného druhu* a neurčí-li při plnění, na který dluh plní,

- *započte se plnění nejprve na závazek, o jehož splnění věřitel dlužníka již upomenul,*
- *jinak na závazek nejméně zajištěný.*
- při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte *nejprve na závazek nejdříve splatný.*

Na náhradu škody se placení započte až po splnění závazku, jehož porušením povinnost k náhradě škody vznikla, neurčil-li dlužník něco jiného.

● Věřitel *musí přijmout plnění, které mu se souhlasem dlužníka nabídne třetí osoba.* To neplatí, je-li plnění vázáno na osobní vlastnosti dlužníka.

Kdo plní dluh jiného, aniž za dluh ručí a ani jinak dluh nezajistil, může na věřiteli požadovat před splněním nebo při něm, aby mu postoupil svoji pohledávku.

SPLNĚNÍ POUKÁZKOU

Poukázka (assignace) je starý institut občanského práva, který poskytl základ celé řadě dalších soukromoprávních institutů, včetně cenných papírů. V našem občanském právu byl tento institut obnoven zák. č. 509/1991 Sb., ale s nevhodnou a celkem zjednodušující inspirací v úpravě československého občanského zákoníku z r. 1950.

Občanský zákoník se vrátil ke klasickému pojetí tohoto institutu a současně *opustil zařazení ustanovení o poukázce jako způsobu změny závazku. Nyní je ustanovení o poukázce zařazeno do ustanovení o splnění.* Vychází přitom z toho, *že akceptuje-li dlužník poukázku, zprošťuje se dluhu vůči věřiteli tím, že plní osobě třetí.*

Poukázka je trojstranný vztah, ve kterém vystupují tři účastníci:

- **poukazník - věřitel,**
- **poukazatel - dlužník,**
- **poukázaný - třetí osoba, která poskytuje plnění za poukazatele poukazníkovi .**

PRÁVNÍ PODSTATA S PLNĚNÍ POUKÁZKOU

Poukázka

- ❖ *opravňuje poukazníka (věřitele) vybrat u poukázaného (třetí osoby, poskytující plnění) vlastním jménem plnění a*
- ❖ *poukázanému (třetí osobě, poskytující plnění) se poukázkou přikazuje, aby poukazníkovi (věřiteli) plnil na účet poukazatele (dlužníka).*

Přímé právo vznikne poukazníkovi proti poukázanému jen tehdy, přijme-li poukázaný poukázku.

EKONOMICKÁ PODSTATA SPLNĚNÍ POUKÁZKOU

Splnění dlužníka věřiteli prostřednictvím třetí osoby (pošty, peněžního ústavu).

SPLNĚNÍ KVITANCÍ (§ 1949 - 1951)

Ustanovení o kvitanci vycházejí z dosavadní úpravy, která jsou doplněna tak, aby odpovídala evropskému standardu.

Kvitance = *potvrzení o splnění dluhu, které věřitel vydá dlužníkovi v případě, že o to požádá.* Občanský zákoník tak užívá pojem „kvitance“ jako synonymum termínu „potvrzení“.

Obsahem kvitance je

- *vyznačení jmen dlužníka i věřitele,*
- *předmět plnění,*
- *místo a čas,*
- *kde a kdy byl dluh splněn.*

Za situace, že zákoník *neuvádí povinnost podpisu věřitele,* lze dovodit, že není vyžadována písemná forma kvitance. V této souvislosti pak je možno aplikovat ustanoven § 566 odst. 1, který hovoří o podmínkách požadování podpisu na soukromých listinách (povinnost prokázat, že pochází od povinné osoby).

Nově platí, že

- je-li vydána kvitance **na jistinu,** má se za to (vyvratitelná právní domněnka), *že bylo splněno také příslušenství pohledávky,*
- **při opakovaných plněních** z téhož právního důvodu se má za to (vyvratitelná právní domněnka), že ten, kdo předloží *kvitanci na plnění splatné později, splnil také to, co bylo splatno dříve.* Je proto třeba v kvitanci přesně vymezit, které z více plnění se potvrzuje,
- dlužník splní dluh i tehdy, *splní-li tomu,*
 - *kdo mu předloží věřitelovo potvrzení,* že je oprávněn plnění přijmout, nebo
 - *kdo mu vydá kvitanci, kterou věřitel vystavil,* *ledaže dlužník věděl, že ten, kdo potvrzení předložil, není oprávněn plnění přijmout,*
- pokud věřitel vydá dlužníkovi kvitanci i bez toho, že by byl dluh splněn, má to účinky *prominutí dluhu.*

- dlužník může plnění *odepřít, nevydá-li mu věřitel zároveň kvitanci.*

NÁHRADNÍ SPLNĚNÍ – SOUDNÍ ÚSCHOVA

Ustanovení o náhradním plnění recipuje s nepatrnými úpravami § 568 předchozího občanského zákoníku.

Institut řeší *situace, za nichž dlužník nemůže vyrovnat splatnou věřitelovu pohledávku z příčin, které se na straně věřitele vyskytly.* Jedná se o situace kdy

- *věřitel je neznámý nebo nepřítomný,*
- *věřitel odmítl bezdůvodně plnění přijmout,*
- *dlužník je bez své viny v nejistotě, kdo je věřitelem,*
- *nastaly jiné důležité příčiny na straně věřitele.*

Pokud některá z uvedených situací nastala je dlužník oprávněn *složit předmět plnění do soudní úschovy,* přičemž veškeré účelně vynaložené náklady spojené s náhradním splněním jdou k tíži věřitele.

O složení předmětu plnění do úschovy *vyrozumí soud toho, pro koho se složení stalo, a podle potřeby zařídí jeho zastoupení.*

MÍSTO PLNĚNÍ (§ 1954 - § 1957)

Ustanovení o místě plnění vychází z úpravy, která byla součástí předchozích zákoníků občanského a obchodního.

Zákonná úprava místa plnění obsahuje

- *obecné ustanovení o plnění na stanovém místě,*
- *ustanovení zvláštní o místě plnění, které nebylo stanoveno*

URČENÍ MÍSTA PLNĚNÍ

OBECNÉ USTANOVENÍ

- *K řádnému splnění se vyžaduje, aby byl dluh splněn **ve stanoveném místě.***
- *Nelze-li místo plnění zjistit ze smlouvy, povahy závazku nebo z účelu plnění, plní se v **místě stanoveném zákonem.***

ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- *Nepeněžitý dluh plní dlužník v místě svého bydliště nebo sídla.*
- *Peněžitý dluh plní dlužník v místě bydliště nebo sídla věřitele.*
- *Vznikl-li závazek při provozu závodu, plní se dluh v místě závodu. To platí obdobně, vznikl-li závazek při provozu provozovny.*
- *Plní-li dlužník peněžitý dluh prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, je dluh splněn připsáním peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele.*
- *Plní-li dlužník peněžitý dluh poštovním poukazem, je dluh splněn*
 - *připsáním peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele, je-li dluh plněn na účet, nebo*
 - *vyplacením peněžní částky věřiteli v hotovosti.*
- *Má-li být plněno u věřitele a změnil-li věřitel po uzavření smlouvy své bydliště nebo sídlo, popřípadě umístění závodu nebo provozovny, nese věřitel zvýšené náklady a zvýšené nebezpečí, které tím dlužníku vzniknou.*

ČAS PLNĚNÍ (§ 1958 - § 1967)

Tak jako ustanovení o místě plnění i ustanovení o čase plnění vychází z předchozí úpravy v občanském a obchodním zákoníku.

Obecně občanský zákoník rozlišuje mezi

- **ujednaným,**
 - **neujednaným**
- časem plnění.

URČENÍ ČASU PLNĚNÍ

OBECNÉ USTANOVENÍ

- *Je-li čas plnění přesně ujednán nebo jinak stanoven, je dlužník povinen **plnit i bez vyzvání věřitele.***
- *Neujednají-li strany, kdy má dlužník splnit dluh, může věřitel **požadovat plnění ihned** a dlužník je poté povinen splnit bez zbytečného odkladu.*

VYBRANÁ ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- *Je-li podle smlouvy dlužník oprávněn, aby určil čas plnění, a neurčí-li jej v přiměřené době, určí jej na návrh věřitele soud podle okolností případu.*
- *Neujednají-li si strany, zda je čas plnění určen v prospěch jich obou, nebo jen jedné z nich, platí, že je určen v prospěch obou stran. To neplatí, vylučuje-li to povaha plnění.*
- *Je-li čas plnění ve prospěch obou stran, nemůže věřitel požadovat plnění předčasně, ani dlužník předčasně plnit dluh.*
- *Je-li čas plnění ve prospěch dlužníka, nemůže věřitel předčasně požadovat plnění, ale dlužník může dluh předčasně splnit.*
- *Je-li čas plnění stanoven ve prospěch věřitele, může věřitel požadovat plnění předčasně, ale dlužník nesmí dluh předčasně splnit.*
- *Plní-li dlužník peněžitý dluh před stanoveným časem, není oprávněn bez souhlasu věřitele odečíst od dlužné částky úroky odpovídající době, o niž plnil dříve.*

Je-li obsahem vzájemného závazku podnikatelů povinnost **dodat zboží nebo službu za úplatu**, je cena splatná, aniž je zapotřebí výzvy k placení, **do třiceti dnů** ode dne, kdy byla dlužníku doručena **faktura nebo jiná výzva podobné povahy, anebo ode dne obdržení zboží nebo služby**, podle toho, který z těchto dnů nastal později. Bylo-li však ujednáno převzetí zboží nebo služby, popřípadě ověření, zda bylo řádně splněno, je cena splatná do třiceti dnů ode dne převzetí, popřípadě ověření. To platí i pro závazek podnikatele a veřejnoprávní korporace, popřípadě právnické osoby touto korporací založené, i když nejsou podnikateli.

Smluvní strany si mohou ujednat dobu splatnosti **delší šedesáti dnů jen tehdy, pokud to není vůči věřiteli hrubě nespravedlivé**. Je-li však obsahem závazku podnikatele povinnost dodat zboží nebo službu veřejnoprávní korporaci, smluvní strany si mohou ujednat delší dobu splatnosti jen tehdy, pokud je to odůvodněno povahou závazku, a doba splatnosti nesmí přesáhnout šedesát dní.

Pro vymezení pochybnosti občanský zákoník stanoví **vyvratitelnou právní domněnku sjednání času plnění**, nicméně tato může nastat teprve potom, neplyne-li něco jiného

- z *ustálené předchozí praxe stran nebo*
- z *zvyklostí.*

DOMNĚNKA ČASU PLNĚNÍ

Má se za to, že

- „začátkem období“ je **prvních deset dnů** tohoto období,
- „polovinou měsíce“ je období **od 10. do 20. dne** v měsíci,
- „polovinou čtvrtletí“ je **druhý měsíc** čtvrtletí,
- „konec období“ je **posledních deset dnů** období,
- „ihned“ je doba
 - **do pěti dnů,**
 - **při dodávce potravin nebo surovin** dobu do dvou dnů,
 - **při dodávce strojírenských výrobků** dobu do deseti dnů.

Fixní závazek

Při vymezení fixního závazku vychází občanský zákoník z úpravy předchozího občanského zákoníku, které respektovalo klasické a standardní pojetí fixních závazků, projevující se zejména v tom, že věřiteli po marném projití fixního termínu dává k dispozici krátkou lhůtu, v níž může trvání závazku zachovat.

Podstata fixního závazku spočívá v tom, že byla-li ve smlouvě ujednána **přesná doba plnění** a vyplývá-li ze smlouvy nebo z povahy závazku, že **věřitel nemůže mít na opožděném plnění zájem, zaniká závazek počátkem prodlení dlužníka**, ledaže věřitel dlužníku bez zbytečného odkladu oznámí, že na splnění smlouvy trvá. Zánikem závazku nastávají tytéž účinky, jako by věřitel od smlouvy odstoupil.

ZAPOČTENÍ

Mají-li strany vůči sobě vzájemné pohledávky stejného druhu, je praktickým řešením jejich započtení. Občanský zákoník setrvává u dvou způsobů započtení, a sice

- **započtení jednostranným prohlášením,**
- **dohodou.**

K jednostrannému započtení lze přistoupit tehdy, když má **započítávající strana splatnou pohledávku vůči druhé straně a zároveň je již oprávněna poskytnout své plnění**, tj. její dluh je splnitelný (nemusí být splatný). Pokud věřitel splatnost pohledávky na žádost dlužníka bezúplatně odsunul, může přesto tuto pohledávku použít k započtení již po uplynutí původní lhůty k plnění (§ 1989), neboť by nebylo spravedlivé, aby mu jeho vstřícnost šla k tíži.

Ne všechny pohledávky jsou k jednostrannému započtení způsobilé. Občanský kodex zejména **zakazuje jednostranné započtení**

- *proti pohledávce na výživné pro nezletilého, který není plně svéprávný (§ 1988); od tohoto zákazu není možné se odchýlit dohodou stran (§ 1991),*
- *pohledávky nejisté či neurčité (§ 1987).*

Z obchodního zákoníku bylo převzato pravidlo o započtení promlčených pohledávek, které již oproti předchozímu občanskému zákoníku nejsou z jednostranného započtení vyloučeny, pokud promlčecí lhůta uplynula až po době, kdy se pohledávky staly způsobilými k započtení (§ 1989).

ODSTUPNÉ

Do § 1992 byla z obchodního zákoníku převzata možnost ukončení závazku **zaplacením odstupného**. Oproti předchozí úpravě se však jedná pouze o dispozitivní úpravu, od níž se strany mohou odchýlit.

PROMINUTÍ DLUHU

Občanský kodex **odstraňuje předchozí striktní požadavek písemné formy prominutí dluhu**.

Výslovně jsou řešeny účinky prominutí dluhu za situace, **kdy je z dluhu solidárně zavázáno více dlužníků - zásadně nedochází k zániku celého dluhu, ale pouze do výše podílu toho dlužníka, jemuž věřitel dluh prominul**. Totéž platí i v opačné situaci, kdy je dlužník povinen plnit dluh více věřitelům (§ 1996).

Z praktických důvodů je stanovena **domněnka, že dlužník s prominutím dluhu souhlasí** (§ 1995), neboť tomu tak ve skutečnosti zpravidla bude. Jak již bylo výše uvedeno, vydá-li věřitel dlužníkovi potvrzení o splnění dluhu – kvitanci (či jeho části), aniž by dlužník skutečně plnil, má kvitance účinky splnění (§ 1995).

VÝPOVĚĎ SMLOUVY

Občanský kodex přebírá ustanovení týkající se **výpovědi smlouvy** ze zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které doplňuje (§ 2000 NOZ) o ochranu před tzv. „**šňěrovacími smlouvami**“, které zavazují smluvní stranu po neúměrně dlouhou dobu.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že ***pokud byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let*** (u člověka případně také na dobu jeho života), je možné se ***po uplynutí deseti let domáhat zrušení závazku u soudu***. Soud dále závazek zruší ***i tehdy, pokud dojde k takové změně okolností, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána***. Strany mohou tato ustanovení vyloučit pouze, pokud je zavázanou stranou právnická osoba.

ZAJIŠTĚNÍ A UTVRZENÍ DLUHŮ (§ 2010 – § 2054)

Zajištěním dluhů rozumíme souhrn speciálních právních institutů, jejichž *cílem je poskytnout zvýšenou jistotu věřiteli, že dluh bude splněn*, ať již opatřením podpůrného zdroje k uspokojení pohledávky věřitele, posílením důkazní jistoty při vymáhání pohledávky či působením na dlužníka, aby usiloval dluh splnit.

Podstata zajištění spočívá *v možnosti věřitele, který se nedočkal plnění od dlužníka, uspokojit svou pohledávku jiným způsobem. Věřitel, který nechce spoléhat na to, že se dočká náhrady až v exekuci, má možnost sjednat si některý ze zajišťovacích prostředků, které přijdou na řadu v případě, že dlužník nesplní to, co slíbil.*

O zajišťovací funkci může být tedy řeč jen tehdy, pokud je prostředek schopen splnění dluhu nahradit, tj. dává jistotu, že věřitel nějaké plnění skutečně obdrží. Z tohoto důvodu již *nebylo možné zařadit mezi zajišťovací prostředky i smluvní pokutu a uznání dluhu*, neboť ani jeden z nich věřiteli není schopen hospodářsky nahradit splnění dluhu. Nicméně tyto instituty tvoří nově prostředky utvrzení dluhu.

Občanský kodex proto rozlišuje zajištění od pouhého utvrzení dluhu. Do první skupiny patří zástavní a zadržovací právo, ručení, finanční záruka, zajišťovací převod práva a srážky ze mzdy, do druhé je zařazena právě smluvní pokuta a uznání dluhu, které splnění dluhu pouze utvrzují. Za určitou formu jistoty lze pokládat i závdavek, který NOZ upravuje v § 1808 až § 1809.

Systematické zařazení se také změnilo u tzv. **jistoty**, která se nově objeví v obecných ustanoveních zajištění, aby ji nebylo možné považovat za jeden ze speciálních zajišťovacích prostředků. Jistotu lze poskytnout

- ☞ *zřízením zástavního práva*
- ☞ *poskytnout jistotu způsobilým ručitelem (definován jako osoba, která může být žalována v tuzemsku, a která má vhodný majetek).*

Dát jistotu lze nejen věřiteli, ale i třetí osobě, která bude jistotu spravovat ve věřitelův prospěch. Tímto ustanovením se snaží zákonodárce zajistit efektivnější správu jistoty při syndikátních úvěrech či v situacích, kdy jistota svědčí více věřitelům.

Občanský kodex oproti předchozí úpravě také rozpracovává *hodnotu, do které je věc způsobilá být dostatečnou jistotou*

- *věci jsou způsobilou jistotou do dvou třetin obvyklé ceny,*
- *stavební pozemek a nemovitá věc sloužící k podnikatelským účelům do poloviny obvyklé ceny,*
- *cenný papír s bezpečným výnosem do dvou třetin obvyklé ceny,*
- *vkłady v bankách do výše pojištění.*

Akcesoritou zajišťovací obligace je dáno, že **jistota (kauce) zajišťuje nejen jistinu, ale i její příslušenství**. Je-li zajištěn peněžitý dluh, aniž je něco o úrocích zvlášť ujednáno, může poskytovatel jistoty rozumně předpokládat, že je dluh úročen v zákonné sazbě. Je-li dluh úročen méně nebo není-li úročen vůbec, kryje jistota samozřejmě jen dluh s jeho skutečným příslušenstvím. Ujednají-li si však dlužník a věřitel vyšší úrok než zákonný, zavazuje to poskytovatele jistoty, jen pokud s tím byl včas seznámen.

V ustanovení § 2016 se řeší **konkurence různých zajišťovacích práv několika věřitelů k téže věci**. Pořadí uspokojení věřitelů se sestavuje **podle „věřitelských skupin“** v rámci kterých se pořadí řídí dobou vzniku (resp. dobou zápisu) zajištění.

- V první skupině budou uspokojeni věřitelé zajištění **věcným právem (držby, vlastnictví) zapsaným ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav**.
- Ve druhé skupině budou uspokojeni věřitelé zajištění **věcným právem nezapsaným ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav**.
- Ve třetí skupině se uspokojí věřitelé zajištění závazkovým právem (např. zajišťovacím převodem práva).

ZAJIŠTĚNÍ A UTVRZENÍ DLUHU

JISTOTA

Kdo je povinen dát jistotu, učiní své povinnosti zadost zřízením **zástavního práva**; nemůže-li tak učinit, dá jistotu **způsobilým ručitelem**.

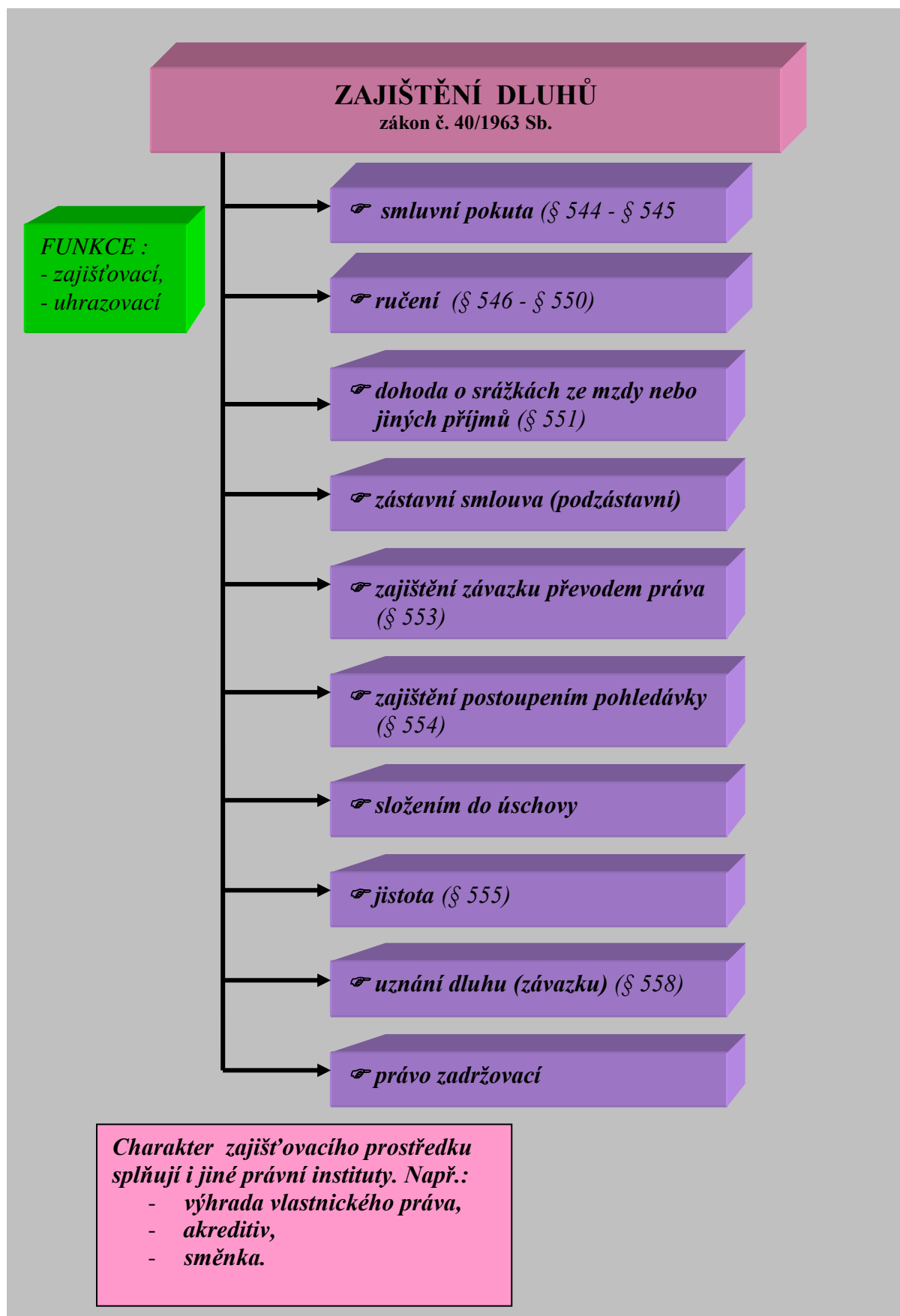
- věci jsou **způsobilou jistotou do dvou třetin obvyklé ceny**,
- **stavební pozemek a nemovitá věc sloužící k podnikatelským účelům do poloviny obvyklé ceny**,
- **cenný papír s bezpečným výnosem do dvou třetin obvyklé ceny**,
- **vklady v bankách do výše pojištění**.

ZAJIŠTĚNÍ DLUHU

- **ručením (§ 2018 - § 2028)**
- **finanční zárukou (§ 2029 - § 2039)**
- **zajišťovacím převodem práva (§ 2040 - § 2044)**
- **dohodou o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů (§ 2045 – § 2047)**
- **zadržením**

UTVRZENÍ DLUHU

- **smluvní pokuta (§ 2048 - §2052)**
- **uznání dluhu (§ 2053, § 2054)**



ZAJIŠTĚNÍ DLUHU

RUČENÍ

Kdo věřiteli prohlásí, že ho uspokojí, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní, stává se dlužníkovým ručitelem. Nepřijme-li věřitel ručitele, nemůže po něm nic žádat.

Ručitelské prohlášení vyžaduje písemnou formu

- Ručení předpokládá **platný dluh dlužníka**; ručení lze poskytnout i pro dluhy budoucí nebo podmíněné, jakož i za soubor dluhů určitého druhu vznikajících dlužníku v určité době nebo soubor různých dluhů z téhož právního důvodu.
- Věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli, nesplnil-li dlužník v **přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu věřitel v písemné formě vyzval**. Výzvy není třeba, nemůže-li ji věřitel uskutečnit nebo je-li nepochybné, že dlužník dluh nesplní.
- Ručitel může plnění **odepřít, pokud věřitel zavínil**, že pohledávka nemůže být uspokojena dlužníkem
- Zaručí-li se za týž dluh **více ručitelů, ručí každý z nich věřiteli za dluh celý**. Ručitel má vůči ostatním ručitelům stejná práva jako spoludlužník (**solidární ručení**).

FINANČNÍ ZÁRUKA (bankovní)

Finanční záruka vzniká prohlášením výstavce v záruční listině, že uspokojí věřitele podle záruční listiny do výše určité peněžní částky, nesplní-li dlužník věřiteli určitý dluh, anebo splní-li se jiné podmínky určené v záruční listině.

Je-li výstavcem banka, zahraniční banka nebo spořitelní a úvěrní družstvo, jedná se o bankovní záruku.

Záruční listina vyžaduje písemnou formu.

- Jsou-li podmínky uvedené v záruční listině splněny, splní výstavce povinnost z finanční záruky, **pokud jej k tomu věřitel vyzve v písemné formě**. Podmiňuje-li záruční listina plnění výstavce předložením určitého **dokumentu**, musí být předložen při výzvě nebo bez zbytečného odkladu po ní, avšak vždy za trvání finanční záruky.
- Právo na plnění ze záruky **může věřitel postoupit**. Připouští-li to záruční listina, může věřitel postoupit i právo uplatnit finanční záruku; tímto postoupením se převádí i právo na plnění ze záruky.
- Finanční záruku lze omezit **na určitou dobu**. Neuplatní-li věřitel vůči výstavci své právo v době určené záruční listinou, finanční záruka **zanikne**.

■ **Dlužník nahradí výstavci to, co plnil podle záruční listiny** vystavené v souladu s uzavřenou smlouvou. Uzavřela-li s výstavcem smlouvu o poskytnutí finanční záruky třetí osoba, nahradí tato osoba výstavci, co plnila podle záruční listiny vystavené v souladu se smlouvou.

ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA

Právní úprava zajišťovacího převodu práva byla obsažena v předchozím občanském zákoníku v § 553.

Smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo.

■ Účelem zajišťovacího převodu práva je **vyhovět zájmu věřitele**

▫ **získat lepší jistotu a**

▫ **snazší uspokojení,**

než jaké poskytují jiné způsoby zajištění.

■ **Podstatou zajišťovacího převodu je vylepšení právního postavení věřitele tím, že na něj jeho dlužník či osoba třetí dočasně převede své právo** (autorské, vlastnické, zástavní) za účelem zajištění věřitelovy pohledávky.

■ **Pojmovým znakem zajišťovacího převodu práva je jeho dočasnost.** Musí se tak jednat o převod **dočasný, resp. podmíněný.**

■ Zákon pro smlouvu o zajišťovacím převodu **nevyžaduje zvláštní formu**; jiná zákonná ustanovení – např. požadavek písemné formy smluv o převodu nemovité věci – tím však nejsou dotčena.

■ Týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve **veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu**; do veřejného seznamu se запиše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva.

■ Věřitel, na kterého bylo převedeno k zajištění vlastnické právo, **má postavení vlastníka**: může mj. žalovat jiné osoby o vydání věci, zadržují-li ji bez právního důvodu, a může je žalovat i o to, aby ustaly v rušení jeho práva. Stejně tak má právo žalovat na určení svého vlastnictví.

DOHODA O SRÁŽKÁCH ZE MZDY NEBO JINÝCH PŘÍJMŮ

Dohoda o srážkách ze mzdy se přejímá z předchozí úpravy obsažené v občanském zákoníku (§ 551) a ze **současné úpravy zákoníku práce** (§ 246). Důvodem převzetí je zejména, že tento právní institut je v českém prostředí standardně využíván k **zajištění a placení pohledávek na výživné.**

Dluh lze zajistit dohodou věřitele a dlužníka o srážkách

- *ze mzdy nebo platu,*
 - *z odměny ze smlouvy o výkonu závislé práce zakládající mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem obdobný závazek nebo*
 - *z náhrady mzdy nebo platu*
- ve výši **nepřesahující jejich polovinu.***

*Nejde-li o srážky k uspokojení práva zaměstnavatele, je třeba k uzavření dohody **předchozího souhlasu zaměstnavatele.***

■ Proti plátcí mzdy nebo platu nabývá věřitel *práva na výplatu srážek okamžikem, kdy byla plátcí dohoda předložena.*

■ *Náklady spojené s placením srážek nese plátce mzdy nebo platu; má-li však plátce mzdy nebo platu plnit současně podle několika dohod o srážkách ze mzdy nebo platu, jdou náklady s placením srážek podle druhé a další dohody k tíži dlužníka.*

Vzor : dohoda mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem

Věc : Dohoda o srážkách ze mzdy

1. Zaměstnanec souhlasí s tím, aby mu zaměstnavatel srážel ze mzdy rozdíl mezi hodnotou jídel a nápojů, odebraných v závodní jídelně v kalendářním měsíci, po odečtení příspěvků zaměstnavatele na závodní stravování.
2. Srážka ze mzdy bude provedena při zúčtování mzdy za příslušný měsíc.
3. Tato dohoda se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno.

V dne

Zaměstnanec Zaměstnavatel

UTVRZENÍ DLUHU

Funkcí obou následujících institutů není dluh zajistit, jako tomu je u ručení, zástavy nebo dalších ve vlastním slova smyslu zajišťovacích institutů, ale **posílit postavení věřitele jiným způsobem.**

SMLUVNÍ POKUTA

Smluvní pokuta sice pro **věřitele znamená další finanční nárok**, o který se zvyšuje celková výše pohledávky, ale pokud dlužník nemá dostatek majetku pro splnění dluhu, nezaplatí ani smluvní pokutu, jedná se tedy **spíše o motivační prostředek.**

Ujednají-li strany pro případ porušení smlouvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.

Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.

- Účelem smluvní pokuty je dát předem (tedy před splněním a zpravidla již při uzavírání smlouvy) **najevo zvýšený zájem věřitele na náležitém splnění smluvní povinnosti.**
- Mají-li však strany na tom **zájem, mohou si ujednat, že dlužník bude povinen zaplatit smluvní pokutu jen při zaviněném** porušení smluvní povinnosti, popř. jen při jejím úmyslném porušení, při hrubém porušení smluvní povinnosti apod. Tomu zákonná dispozice nebrání.
- Je-li ujednána smluvní pokuta, **nemá věřitel právo na náhradu škody** vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
- Stranám se nebrání, aby si odchylkou od zákonné dispozice **ujednaly nepravou smluvní pokutu**, jejíž podstata je v tom, že zaplacením smluvní pokuty utvrzená smluvní **povinnost zanikne.**
- **Nepřiměřeně vysokou** smluvní pokutu může soud **na návrh dlužníka** snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.

Uznání dluhu

Ustanovení o uznání dluhu vychází z předchozích úprav obsažených v zákoníku občanském a obchodním, jakož i současné úpravy zákoníku práce.

Uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá.

- Uznání dluhu **pouze staví na jisto, že dluh v době uznání existoval, a prodlužuje lhůtu pro jeho vymáhání (o 10 let).**
- **Placení úroků se považuje za uznání** dluhu ohledně částky, z níž se úroky platí (konkludentním uznáním).
- Plní-li dlužník **dluh zčásti, má částečné plnění účinky uznání zbytku dluhu**, lze-li z okolností usoudit, že tímto plněním dlužník uznal i zbytek dluhu (**uznání částečným plněním**).

- Prohlášení o uznání dluhu *neplatí, je-li pohledávka věřitele již promlčena.*

Vzor

Jednatel společnosti AAAA, spol. s r.o. se sídlem,
 IČO..... p. činí v souladu s unesením valné hromady společnosti ze dne
 toto

UZNÁNÍ DLUHU
podle ustanovení § 2053 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

..... tímto uznává co do *výše i důvodů* svůj dluh vůči věřiteli, se
 sídlem a to ve výši -----

X XXX 000,- Kč (slovy:.....korunčeských).

Důvodem vzniku závazku je neproplacení celkem 13 faktur za léta 2010 (10 faktur - viz příloha) a 2011 (3 faktur – viz příloha).

V dne

.....
jednatel

Přílohy : 13 faktur

ZÁVAZKY Z PRÁVNÍCH JEDNÁNÍ

SYSTEMATIKA ZÁVAZKŮ Z PRÁVNÍCH JEDNÁNÍ (§ 2055 - § 2893)

DÍL 1 PŘEVEDENÍ VĚCI DO VLASTNICTVÍ JINÉHO

- *Darování*
- *Koupě*
 - *Koupě movité věci*
 - *Koupě nemovité věci*
- *Směna*

DÍL 2 PŘENECHÁNÍ VĚCI K UŽITÍ JINÉMU

- *Výprosa*
- *Výpůjčka*
- *Nájem*
 - *nájem bytu a nájem domu*
 - *nájem prostoru sloužícího podnikání*
 - *podnikatelský pronájem věcí movitých*
 - *nájem dopravního prostředku*
- *Ubytování*
- *Pacht*
 - *zemědělský pacht*
 - *pacht závodu*
- *Licence*
- *Zápůjčka*
- *Úvěr*

DÍL 3 PRACOVNÍ POMĚR

DÍL 4 ZÁVAZKY ZE SCHOVACÍCH SMLUV

- *Úschova*
- *Úschova cenného papíru*
- *Skladování*

DÍL 5 ZÁVAZKY ZE SMLUV PŘÍKAZNÍHO TYPU

- *Příkaz*
- *Zprostředkování*
- *Komise*
- *Zasílatelství*
- *Obchodní zastoupení*

DÍL 6 ZÁJEZD

DÍL 7 ZÁVAZKY ZE SMLUV O PŘEPRAVĚ

DÍL 8 DÍLO
DÍL 9 PÉČE O ZDRAVÍ
DÍL 10 KONTROLNÍ ČINNOST

**DÍL 11 ZÁVAZKY ZE SMLOUVY O ÚČTU,
 JEDNORÁZOVÉM VKLADU, AKREDITIVU
 A INKASU**

- *Účet*
- *Platební účet*
- *Jiný než platební účet*
- *Vkladní knížka*
- *Jednorázový vklad*
- *Akreditiv*
- *Inkaso*

DÍL 12 ZÁVAZKY ZE ZAOPATŘOVACÍCH SMLUV

- *Důchod*
- *Výměnek*

DÍL 13 SPOLEČNOST
DÍL 14 TICHÁ SPOLEČNOST

DÍL 15 ZÁVAZKY Z ODVÁŽNÝCH SMLUV

- *Pojištění*
 - *Škodové pojištění*
 - *Obnosové pojištění*
- *Pojištění osob*
 - *Životní pojištění*
 - *Úrazové pojištění*
 - *Pojištění pro případ nemoci*
 - *Pojištění majetku*
 - *Pojištění právní ochrany*
 - *Pojištění odpovědnosti*
 - *Pojištění úvěru nebo záruky*
 - *Pojištění finančních ztrát*
- *Sázka, hra a los*

**DÍL 16 ZÁVAZKY Z PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ JEDNÉ
 OSOBY**

- *Veřejný příslib*
- *Slib odškodnění*

ZÁVAZKY Z PRÁVNÍCH JEDNÁNÍ

DAROVÁNÍ (§ 2055 a násl.)

Podstata darování je v tom, že *dárce převede věc obdarovanému **bezplatně** do vlastnictví nebo slíbí tak učinit, a obdarovaný dar nebo slib daru přijme.*

Pojmovým znakem darovací smlouvy jsou takové *projevy vůle dárce a obdarovaného, z nichž je smluvníkům zřejmé, že na sebe berou právní závazek, a konsens těchto projevů.*

Darovací smlouvou dárce

- *bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se*
- *zavazuje se obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.*

■ Kdo *druhému dar jen slíbí, není zavázán darovat*, ale ten, *kdo slib obdržel, má právo, aby mu slibující nahradil náklady účelně vynaložené v očekávání daru.*

■ **Písemná forma** darování se vyžaduje

- *při darování věci zapsané do veřejného seznamu,*
- *nedojde-li k odevzdání věci zároveň s projevem vůle darovat a přijmout dar.*

DÁRCE MŮŽE DAROVAT

- všechny svůj **současný majetek**,
- svůj **budoucí majetek**, nicméně smlouva o daru budoucího majetku platí jen potud, pokud *nepřesahuje polovinu tohoto majetku.*
- věc (či více věcí určených druhem a množstvím), **kterou dárce nemá**; takové darování je platné pouze *zaváže-li se dárce ve smlouvě věc nabýt (opatřit).*

■ Bylo-li ujednáno, že i **dárce bude navzájem obdarován**, jedná se o darování jen k tomu, *oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.*

■ Darování

- *osobě, která provozuje zařízení, kde se poskytují zdravotnické nebo sociální služby, anebo*
- *osobě, která takové zařízení spravuje nebo je v něm zaměstnána,*

je **neplatné**, stalo-li se v době, **kdy dárce byl v péči takového zařízení nebo jinak přijímal jeho služby**

Vedle „obecného“ darování vymezuje občanský kodex i

- ❖ *Darování podpory*
- ❖ *Darování pro případ smrti*

Darování podpory (pravidelné) (§ 2062)

Jedná se o situaci kdy se dárce zaváže obdarovaného **pravidelně podporovat**. Obecně přitom platí, že právo na podporu i povinnost k podpoře **přechází i na dědice** dárce a obdarovaného, jen pokud to bylo **výslovně ujednáno**.

Darování pro případ smrti (§ 2063)

Darování závislé na podmínce, že obdarovaný dárce přežije, se posuzuje zpravidla jako odkaz (institut dědického práva).

Podle ustanovení o darování se řídí,

- *přijme-li obdarovaný dar a*
- *vzdá-li se dárce výslovně práva dar odvolat a*
- *vydá o tom obdarovanému listinu.*

Jde o tradiční úpravu, která byla z našeho zákonodárství vypuštěna v r. 1950 ve snaze vyloučit majetkové dispozice člověka pro případ smrti a posílit dědění ze zákona. Občanský kodex vychází ze zásady, že **smluvní vázanost v případě smrti (mortis causa) není zásadně přípustná**. Výjimky z této zásady představují

- *dědické smlouvy a*
- *darování pro případ smrti.*

Dar vázaný na podmínku, že obdarovaný dárce přežije, má být pravidelně posuzován jako **odkaz** (pak případ podléhá úpravě pořízení pro případ smrti); o dar půjde jen za podmínek výše uvedených, které musí být splněny najednou. Tj.

- *přijme-li obdarovaný dar a*
- *vzdá-li se dárce výslovně práva dar odvolat a*
- *vydá o tom obdarovanému listinu.*

Věcný rozdíl je zejména v tom, že **odkaz je odvolatelný**, zatímco při **darování pro případ smrti dar odvolat nelze**. Rovněž co do formalit jsou pro oba případy předepsány různé náležitosti.

Odvolání daru

Dar je zásadně neodvolatelný. Tuto zásadu návrh **výslovně neuvádí**, neboť plyne z obecnější zásady závaznosti smluv. Nicméně tradiční právní úpravy znají odvolání daru např. pro nouzi, pro nevděk, pro zkrácení nepominutelných dědiců, pro pozdější narození dítěte a z některých dalších důvodů. Občanský kodex však pouze jako **výjimku stanoví dva případy** kdy dar lze odvolat, a to pro

- **nouzi dárce.**

➤ **nevděk obdarovaného.**

Nouze dárce

Právo odvolat dar **pro nouzi** bylo z našeho práva vypuštěno při přijetí občanského zákoníku z r. 1950. Nyní je opět umožněno dárci, aby dar odvolal poté, co jej dal, ***upadl-li následně nezaviněně do takové nouze, že nemá na vlastní nutnou výživu nebo na nutnou výživu osob, k nimž má zákonnou vyživovací povinnost.*** Právo odvolat dar nemá dárce, který si stav nouze přivodil ***úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.***

Toto právo je osobním oprávněním dárce, ***trvá po dobu jeho života a jeho smrti zaniká.*** Právo odvolat dar sice obecně nepřechází na dárcovy dědice. Pokud však dárce neuplatní své právo, má ten, ***komu je dárce podle zákona povinen výživou,*** právo požadovat za stejných podmínek, ***aby mu obdarovaný doplnil to, čeho mu dárce nemůže poskytnout.***

Nevděk obdarovaného

Druhý důvod pro odvolání daru se pojí s **hrubým nevděkem obdarovaného vůči dárci.** Právní konstrukce se přiklání k tradičnímu pojetí, podle něhož je důvodem pro odvolání daru nevděk obdarovaného projevující se hrubým porušením dobrých mravů ze zlého úmyslu.

Ublížil-li obdarovaný dárci **úmyslně nebo z hrubé nedbalosti** tak, že **zjevně porušil dobré mravy**, může dárce od darovací smlouvy pro jeho nevděk odstoupit, přičemž nedošlo ze strany dárce k prominutí takového jednání obdarovaného. Odůvodňují-li to okolnosti, považuje se za nevděk vůči dárci také zjevné porušení dobrých mravů vůči ***osobě obdarovanému blízké.***

Lhůta pro odvolání daru je oproti předchozí právní úpravě zkrácena z dosavadních tří let na **dobu jednoho roku**

Byl-li dar již odevzdán, má dárce právo ***požadovat vydání celého daru, a není-li to možné, zaplacení jeho obvyklé ceny.***

Vzor : darovací smlouva k převodu vlastnického práva k bytu

DAROVACÍ SMLOUVA

o převodu vlastnického práva k bytu

uzavřená dle ustanovení § 2055 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi níže
specifikovanými stranami
(dále v textu jen „smlouva“)

1. p., rod. č.,
bytem
- dále dárce,

2. p., rod.č. ,
bytem
- dále obdarovaný,

I.

Předmět daru

1. Dárce má na základě smlouvy kupní ze dne 21.12.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 1.3.2010 (V-1048/2010-803) ve svém vlastnictví nemovitosti a to

■ **ve výlučném vlastnictví**

- jednotku č. 2166/12, byt, který je umístěn v budově, č.p.....,
LV, byt. dům, na parcele.....,

■ **ve spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem ideálních 5510/250460**

- na společných částech budovy č.p.....,
- na pozemku parc. č....., zastavěná plocha a nádvoří,

vše zapsáno na listu vlastnictví 8496, pro katastrální území, obec
u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště

2. Dárce prohlašuje, že se nejedná o první převod bytové jednotky a že v době od posledního převodu bytové jednotky nedošlo k podstatné změně v jejím charakteru.

II.

Převod vlastnického práva

Dárce touto darovací smlouvou **převádí** na obdarovaného vlastnické právo k předmětu daru uvedenému v článku I. smlouvy.

Obdarovaný od dárce předmět daru **přijímá** do svého vlastnictví za podmínek stanovených touto darovací smlouvou.

III. Stav předmětu daru

A) Stav faktický:

1. Obdarovaný prohlašuje, že je mu dostatečně znám faktický stav předmětu daru uvedeného v ustanovení článku I. této smlouvy, se kterým jej seznámil dárce.
2. Dárce prohlašuje, že mu nejsou známy žádné jiné faktické vady předmětu daru, o kterých by podle jeho vědomí nebyl obdarovaný informován.

B) Stav právní:

1. Dárce prohlašuje, že na předmětu daru s výjimkou práva věcného břemene ve prospěch **oprávněné** **k doživotnímu a ničím neomezenému právu bydlení ve všech částech jednotky**, zapsaného v LV, neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, dluhy ani jiná omezení vlastnického práva. Dárce prohlašuje, že stav zápisu v katastru nemovitosti zcela odpovídá skutečnému stavu.
2. Obdarovaný prohlašuje, že je mu právní stav ohledně předmětu daru dostatečně znám a že je obeznámen se stavem zápisu v katastru nemovitostí.
3. Dárce je povinen zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jakéhokoliv jednání, kterým by předmět daru převedl na třetí osobu nebo je jakkoliv zatížil, snížil jeho hodnotu nebo kterým by bez předchozího písemného souhlasu obdarovaného prováděl jakékoliv změny právního stavu týkajícího se předmětu daru.

IV. Nabytí vlastnického práva

Obdarovaný nabude vlastnické právo k předmětu daru vkladem práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

V. Ostatní ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních , která budou přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

V dne

Dárce

Obdarovaný

Vzor

.....
jako dárce

a

.....
jako obdarovaná

uzavírají na základě své shodné vůle tuto

DAROVACÍ SMLOUVU

X X X X X

1. Dárce má ve svém vlastnictví **osobní motorové vozidlo ŠKODA.....**
výrobní číslo, SPZ, rok výroby....., ujetu... km.
 Technický stav vozidla byl zdokumentován znaleckým posudkem znalce p.
 dne
2. Dárce na základě této smlouvy **d a r u j e** výše identifikované osobní motorové vozidlo do vlastnictví obdarované, která je jeho dcerou. Obdarovaná na základě této smlouvy výše identifikované osobní motorové vozidlo do svého vlastnictví **p ř i j í m á.**
3. Dárce výslovně prohlašuje, že na předmětu daru neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva a jiné právní povinnosti či vady, pro které by darované motorové vozidlo nemohlo být obdarovanou řádně užíváno, či její vlastnické právo bylo jinak omezeno. Obdarovaná prohlašuje, že stav darovaného vozidla je jí znám.
4. Ke dni podpisu této smlouvy byl obdarované předán
 - technický průkaz,
 - malý technický průkaz,
 - zelená karta - doklad o zaplacení zákonného pojištění,
 - servisní kniha,
 - zimní pneumatiky komplet 4 ks
5. Tato smlouva se vydává ve čtyřech vyhotoveních.

Účastníci smlouvy tímto shodně prohlašují a potvrzují, že tato byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V dne

Dárce :

Obdarovaná:

KUPNÍ SMLOUVA

Úprava kupní smlouvy byla svěřena jak občanskému, tak obchodnímu zákoníku. **Nová úprava kupní smlouvy vychází z úpravy obsažené v obchodním zákoníku**, nicméně systematika dílčích ustanovení je převzata ze švýcarského kodexu, a to takto

- *nejprve se formulují obecná ustanovení společná pro všechny případy koupě*
- *následují ustanovení o koupi movitých věcí*
- *odchytky vztahující se ke koupi nemovitých věcí*
- *ustanovení o vedlejších doložkách v kupní smlouvě*
- *na závěr oddílu jsou připojena zvláštní ustanovení o prodeji v obchodě, která mají význam pro tzv. spotřebitelské právo.*

Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu (§ 2079 odst. 1).

Kupní cenu je možné stanovit i tak, že je sjednán jen způsob jejího určení (§ 2080 NOZ). Pokud má být věc odeslána, pak je odevzdána kupujícímu tím, že je předána prvnímu dopravci k přepravě (§ 2090 odst. 1).

NOZ opouští hledisko opravitelných a neopravitelných vad jako základního kritéria pro určení práv kupujícího z vad věci a nahrazuje se hlediskem intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu.

NOZ obsahuje zvláštní ustanovení o skrytých vadách stavby spojené se zemí pevným základem. Pokud kupující prodávajícímu neoznámí skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět (§ 2129 odst. 2 NOZ).

VZOR : Kupní smlouva k věci nemovité

Prodávající :

Kupující :

uzavírají na základě své shodné vůle a v souladu s ustanovením § 2128 a následujících občanského zákoníku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

Prodávající je na základě kupní smlouvy ze dnevlastníkem nemovitosti, a to:

■ pozemku parcelní číslo o výměře m², ostatní plocha, neplodná půda, zapsaných na **listu vlastnictví** pro katastrální území, obec, okres u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště

II.

1. Prodávající převádí do vlastnictví kupujícího nemovitost uvedenou v článku I. této smlouvy za dohodnutou kupní cenu, která činí

.....,- Kč

(slovy:tisíckorunčeských),

Kupující za tuto cenu nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy **do svého vlastnictví (společného jmění manželů) kupuje(i).**

2. Kupní cena je splatná - v hotovosti při podpisu této smlouvy

- v celku převodem na účet č. nejpozději v den podpisu smlouvy, přičemž rozhodným dnem je den připsání ceny na účet prodávajícího,
- před podpisem smlouvy do advokátního – notářského depozita,
- (podle podmínek financující hypoteční banky)

3. Kupující tímto činí nesporným, že dohodu o výši kupní ceny uzavřeli na základě jimi zjištěné, ověřené a ničím nezpochybnitelné hodnoty nemovitosti a stavby, které jsou předmětem této smlouvy.

III.

1. Prodávající prohlašují, že na nemovitostech neváznou věcná břemena, (s výjimkou těch, která jsou ke dni zapsána na LV , dluhy, ekologické zátěže, zástavy ani jiná práva třetích osob, která by bránila jejich řádnému užívání kupujícím.

2. Prodávající prohlašuje, že se žádným právním úkonem nezbavil svého práva s převáděnými nemovitostmi neomezeně nakládat a že je nedal nikomu do zástavy či do nájmu a toto se zavazuje neučinit ani v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupující. Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděných nemovitostech a dále že k těmto nemovitostem nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.

4. V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, jsou kupující oprávněni od této smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že vztah založený touto smlouvou zaniká a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše co podle ní bylo plněno.

IV.

1. Kupující prohlašuje(ji), že se stavem nemovitosti i rozestavěné stavby jsou důsledně obeznámení, a to včetně dosud provedených stavebních prací, které dle jejich zjištění plně odpovídají projektové dokumentaci a právním předpisům.

2.. Strany této smlouvy berou na vědomí, že vlastnictví na kupujícího přejde vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva pro kupující nebo vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického

práva pro kupující. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupující, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou povinny si vrátit dosud vzájemně poskytnutá plnění.

3. Strany této smlouvy se dále dohodli, že veškeré poplatky spojené s převodem nemovitosti zaplatí kupující, vyjma daně z převodu nemovitostí a s ní související úkony, kterou zaplatí prodávající.

4. Do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou všichni účastníci smlouvy jejími ustanoveními vázáni.

V.

1. Strany této smlouvy prohlašují, že smlouvu před jejím podpisem přečetli, a shledali, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovali, a proto ji níže, prosty omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

2. V záležitostech, touto smlouvou výslovně neupravených, jinak platí ustanovení Občanského zákoníku a jiných obecně závazných právních předpisů.

3. Tato smlouva se vydává na třech listech jednostranně bez prepisů, vpisů a škrtnů v šesti vyhotoveních.

Vdne.....

Prodávající

Kupující

Podpisy je nutno ověřit v např. na matrice obecního úřadu, v advokátní kanceláři nebo u notáře

VZOR : Kupní smlouva k věci movité

prodávající

a

kupující

uzavírají na základě své shodné vůle tuto

KUPNÍ SMLOUVU

podle § 2085 a násl. občanského zákoníku a za podmínek stanovených touto smlouvou

Čl. I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je prodej a koupě dále uvedeného motocyklu:

Tovární značka:

Typ:

Rok výroby:

SPZ:

Číslo TP:

Výrobní číslo rámu:

Výrobní číslo motoru:

Barva:

Čl. II.

Práva a povinnosti prodávajícího

1. Prodávající tímto prohlašuje, že

a) je výlučným vlastníkem výše uvedeného motocyklu, který nabyl způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy,

b) mu nejsou známy žádné právní vady, práva třetích osob či jiné vady, které by prodeji tohoto motocyklu bránily nebo následně bránily jeho vlasnickému užívání kupujícím,

c) *mu ke dni prodeje nejsou známy žádné závady na motocyklu a to jak zářvady zjevné tak skryté, a že ani takové závady nezamlčel.*

2. *Prodávající předá kupujícímu spolu s motocyklem technický průkaz motocyklu a plnou moc k provedení převodu v evidenci motorových vozidel, jakož i všechny klíče, které má k dispozici a jsou potřebné k provozování toho motocyklu.*

Čl. III.

Práva a povinnosti kupujícího

1. *Kupující se na základě této smlouvy zavazuje motocykl uvedený v čl. 1. této smlouvy prostý jakýkoliv právních mči jiných vad od prodávajícího převzít do svého vlastnictví a zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.*

2. *Kupující prohlašuje, že při převzetí motocyklu od prodávajícího tento zkontrolovat, zda nemá viditelné vady a provedl před koupí zkušební jízdu.*

3. *Kupující bere na vědomí, že změnou majitele motocyklu zaniká pojištění povinného ručení vozidla a že je povinen motocykl pojistit.*

4. *Kupující tímto prohlašuje, že byl podrobně seznámen s technickým stavem předmětného motocyklu, jeho obsluhou a že s tímto plně souhlasí.*

5. *V případě, že prodávající porušil některé ze svých prohlášení uvedených v čl. II. této smlouvy je kupující oprávněn bezodkladně od smlouvy odstoupit a prodávající je povinen vrátit kupujícímu celou kupní cenu. To platí i pro případ zjištěných technických vad, které nemohl způsobit kupující po nabytí motocyklu do vlastnictví.*

Čl. IV.

Kupní cena a platební podmínky

1 *Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši*

XXX 000,- Kč (slovy:tisíckorunčeských) bez DPH.

2. *Kupující je povinen tuto částku uhradit nejpozději do a to způsobem:*

a) *převodem na bankovní účet prodávajícího, č.úctu:.....*

b) *v hotovosti v den podpisu kupní smlouvy.*

3. *Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena motocyklu zahrnuje následující příslušenství :*

Čl. V.

Platnost smlouvy

1. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu jejími oběma účastníky.*

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. *Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoníkve znění pozdějších předpisů.*

1. *Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.*

2. *Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.*

3. *Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.*

4. *Nedílnou součástí této smlouvy tvoří: Předávací protokol a Záznam o technickém stavu prodáváného motocyklu.*

V dne

VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ PŘI KUPNÍ SMLOUVĚ

Občanský zákoník zpřesňuje a rozšiřuje vedlejší ujednání při kupní smlouvě (§ 2108 - § 2133). Z obchodního zákoníku (§ 471 - § 475) přebírá úpravu koupě na zkoušku a cenové doložky. Nově počítá s výhradou zpětného prodeje a výhradou lepšího kupce.

DRUHY VEDLEJŠÍCH UJEDNÁNÍ

- *Výhradu vlastnického práva (§§ 2132 - 2134)*
- *Výhradu zpětné koupě (§§ 2135 - 2138)*
- *Výhradu zpětného prodeje (§ 2139)*
- *Předkupní právo (§§ 2140 - 2149)*
- *Koupi na zkoušku (§§ 2150 - 2151)*
- *Výhradu lepšího kupce (§§ 2152 - 2153)*
- *Cenovou doložku (§§ 2154 - 2156)*
- *Jiná vedlejší ujednání (§ 2157)*

VÝHRADY

► Vlastnického práva

Zákoník zpřesňuje úpravu **výhrady vlastnického práva**. Pokud si prodávající vyhradí k věci vlastnické právo, má se za to, že se **kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny**. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím (§ 213).

► Zpětné koupě

Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět.

Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu.

Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu (§ 2135 odst. 1).

- **Výhradu zpětné koupě lze uplatnit jak na věc movitou, tak na věc nemovitou (dříve jen na věci movité).**
- **Oproti předchozí právní úpravě není vyžadována písemná forma.**
- **Výhrada zpětné koupě zavazuje dědice (§ 2135 odst. 2).**
- **Nebyla-li ujednána lhůta, ve které má prodávající právo žádat vrácení věci, platí :**
 - k movité věci **za ujednanou tříletá lhůta (dříve 1 rok),**
 - k nemovité věci **desetiletá lhůta (§ 2137).**

► PŘEDKUPNÍ PRÁVO

U předkupního práva jsou stranami

- předkupník,
- dlužník,
- koupěchtivý.

Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat koupěchtivému (§ 2140 odst. 1).

Předkupník zaplatí kupní cenu pod hrozbou zániku práva

- v ujednané lhůtě,
- jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité,
- u nemovité věci do tří měsíců po nabídce.

- Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.
- Tak jako v současné právní úpravě může být výhrada předkupního práva sjednána jako právo věcné.
- Oproti dřívější úpravě výhrada předkupního práva zavazuje dědice.

Pokud bude ke dni 1. ledna 2014 vlastník pozemku totožný s vlastníkem stavby, pak se stavba stane součástí pozemku přímo ze zákona. *Pokud však bude stavba v rukou vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, nestane se stavba (§ 3055 odst. 1) dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a bude nadále nemovitou věcí.* Právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc se *odloží až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka.* Za tím účelem ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ **zakládá** *vlastníkovi pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku.*

Bude-li chtít vlastník stavby prodat svou stavbu, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve vlastníkovi pozemku k odkoupení a naopak, bude-li chtít vlastník pozemku svůj pozemek prodat, bude mít tutěž povinnost vůči vlastníkovi stavby.

Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem (tedy vlastníkem stavby nebo pozemku) využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále. Bude-li ovšem předkupní právo využito, dojde k právnímu spojení obou věcí, kdy stavba se stane součástí pozemku a předkupní právo zanikne.

► KOUPEŇ NA ZKOUŠKU

Kdo koupí věc na zkoušku, **kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí** (§ 2150 odst. 1). **Pokud si strany neujednají zkušební lhůtu** (dříve 3 měsíce), činí

- u movitých věcí **tři dny**
- u nemovitých věcí **jeden rok** od uzavření smlouvy.

- Platí, že kupující věc schválil, neodmítl-li ji ve zkušební době.
- Kupující nemá právo věc odmítnout, nemůže-li ji vrátit ve stavu, v jakém ji převzal.
- K změnám vyvolaným vyzkoušením věci se nepřihlíží.

► VÝHRADA LEPŠÍHO KUPCE

Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce **nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě.** Tato lhůta činí

- u movitých věcí **tři dny**
- u nemovitých věcí **jeden rok** od uzavření smlouvy.

Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající; může dát například přednost novému kupci, ačkoli první nabízí vyšší cenu.

DOBROVOLNÁ ZÁRUKA A PRÁVA KUPUJÍCÍHO Z VADNÉHO PLNĚNÍ

Občanský zákoník od ledna 2014 nepoužívá dříve ustálený a klasický pojem záruka (od roku 2003). V souladu s tím se objevila řada protichůdných názorů na to, zda nadále bude u spotřebního zboží platit dvouletá záruční lhůta. Ta v předchozí právní úpravě garantovala, že za vady, které na výrobku vznikly v průběhu 24 měsíců po koupi, odpovídal prodávající. Ten měl také povinnost tyto vady odstranit, popř. vadnou věc vyměnit, poskytnout slevu apod. Problematiku bude muset vyjasnit až soudní judikatura.

Podle současné právní reglementace musíme rozlišovat

- takzvanou záruku za jakost a
- zákonná práva kupujícího z vadného plnění (§ 2165)

ZÁRUKA ZA JAKOST (§ 2013 a násl.)

*§ 2113 Zárukou za jakost se prodávající zavazuje, že věc bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Tyto účinky má i uvedení záruční doby nebo doby použitelnosti věci **na obalu nebo v reklamě.** Záruka může být poskytnuta i na jednotlivou součást věci.*

*§ 2114 Určí-li smlouva a prohlášení o záruce různé záruční doby, **platí doba z nich nejdelší.** Ujednají-li však strany jinou záruční dobu, než jaká je vyznačena na obalu jako doba použitelnosti, má přednost ujednání stran.*

Poskytnout záruku za jakost může **prodávající tak, že prohlásí, že věc bude po určitou dobu způsobilá k obvyklému použití nebo si zachová obvyklé vlastnosti.** Prodejci tak mohou záruční dobu libovolně prodloužit, což ostatně mohli i dosud. Totéž prohlášení platí pro uvedení doby použitelnosti v reklamě nebo na obalu výrobku.

Když tedy bude například reklama hlásat, že automobil spolehlivě funguje deset let a po pěti letech se stane nepojízdným, bude stále možné ho u prodejce reklamovat, i kdyby žádnou záruku jinak neposkytl. V případě, že by reklama uváděla jinou dobu než záruční list, bude platit doba delší. Smyslem této úpravy je ochránit spotřebitele před různými marketingovými praktikami prodejců a zaručit, že sliby dané v reklamě se budou dodržovat. Nejde však o nic převratně nového, podobné závěry je možné dovodit i z dosavadní právní úpravy, v novém znění je to však specifikováno.

ZÁKONNÁ PRÁVA KUPUJÍCÍHO Z VADNÉHO PLNĚNÍ (§ 2165)

Občanský zákoník už termín zákonná záruka nepoužívá, jednoduše zmizel. Nicméně nově ustanovení § 2165 stanoví, že

(1) Kupující je oprávněn **uplatnit právo z vady, která se vyskytne u spotřebního zboží v době dvaceti čtyř měsíců od převzetí.**

(2) Je-li na prodávané věci, na jejím obalu, v návodu připojenému k věci nebo v reklamě v souladu s jinými právními předpisy uvedena doba, po kterou lze věc použít, použijí se ustanovení o záruce za jakost. § 2100

(1) Právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.

(2) Povinnosti prodávajícího ze záruky za jakost tím nejsou dotčeny.

Spekulace se objevily kvůli interpretaci slova "vyskytne se". Tento pojem měl i v souladu s evropskou směrnicí znamenat, že pro zákonnou odpovědnost prodávajícího za vady občanský zákoník vyžaduje, aby věc měla vadu již v době předání zboží kupujícímu a projevila (vyskytla) se během následujících šesti měsíců. Lhůta dvacet čtyři měsíců je pak nejzazší lhůtou pro uplatnění vad u prodávajícího, čili pro reklamaci.

Jádrem problému je ovšem jiné ustanovení občanského zákoníku (§ 2100), které stanoví, že *"právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na prodávajícího, byť se projeví až později"*.

Okamžikem přechodu nebezpečí je pak chvíle, kdy si kupující věc převezme. A aby toho nebylo málo, zákon navíc zakotvuje takzvanou vyvratitelnou domněnku, že projeví-li se vada v průběhu šesti měsíců od převzetí, má se za to, že věc byla vadná již při převzetí (obdobná úprava je v § 616 současného občanského zákoníku).

Příklad:

Při koupí televizi, která po zapojení nefunguje, ji kupující může reklamovat. Pokud se vada projeví do půl roku po zakoupení, považuje se vada za vadu existující při převzetí, ledaže by prodávající byl schopen prokázat, že při převzetí vada neexistovala. Pokud ovšem televize přestane fungovat za rok po prodeji, může kupující sice vadu reklamovat, ale musí prokázat, že vada existovala již při převzetí

Jednoznačnou odpověď na otázku, jestli bude nová právní úprava nadále vykládána tak, že obsahuje dvouletou zákonnou záruku, poskytnou nejspíš až rozhodnutí soudu

VÝPROSA, VÝPŮJČKA, ZÁPŮJČKA A ÚVĚR

VÝPROSA (prekarium)

O výprosu se jedná v případě, kdy **půjčitel výprosníkovi bezplatně přenechá věc k užívání, aniž si s ním sjedná, kdy ji má vrátit.**

Příklad: Zahrádkář půjčí druhému rýč, aniž by řekl, kdy ho chce vrátit. Může pak kdykoli přijít a chtít rýč zpátky.

- Kdo věc výprosníkovi přenechal, **může požadovat její vrácení podle libosti.**
- Výprosník nemůže **věc vrátit v době, kdy by tím způsobil půjčiteli obtíže, ledaže s tím půjčitel souhlasí.**
- Dovolil-li výprosník **bez souhlasu půjčitele, aby věc užíval někdo jiný, nahradí půjčiteli škodu z toho vzniklou,** ledaže by ke škodě došlo i jinak.

VÝPŮJČKA

Smlouvou o výpůjčce (commodatum) půjčitel přenechává vypůjčitelovi **neuzužitelnou věc (např. obraz, prsten) a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání** (§ 2193).

Vypůjčitel má právo vrátit věc předčasně; kdyby však z toho vznikly půjčiteli obtíže, nemůže věc vrátit bez jeho souhlasu. Náklady obvyklého užívání nese vypůjčitel.

ZÁPŮJČKA

Občanský kodex se navrácí ke klasickému označení **zápůjčka namísto dosavadního užívání pojmu půjčka**. S tím souvisí i změna označení smluvních stran na **zapůjčitele a vydlužitele** oproti nevhodnému označení stran věřitele a dlužníka.

Smlouva o zápůjčce (mutuum) vznikne tehdy, přenechá-li zapůjčitel vydlužiteli zastupitelnou věc (např. peníze) tak, aby ji užil podle libosti a po čase vrátil věc stejného druhu (§ 2390).

- Neurčí-li smlouva, kdy má být zápůjčka vrácena, **je splatnost závislá na vypovězení smlouvy.**
- Není-li o vypovědi ujednáno nic jiného, je výpovědní doba **šest týdnů** (§ 2393 odst.).
- Při peněžité zápůjčce **lze ujednat úroky** (§ 2392 odst. 1), kdežto při nepeněžité zápůjčce lze ujednat místo úroků plnění přiměřeného většího množství nebo věcí lepší jakosti, ale téhož druhu (§ 2392 odst. 2).

ÚVĚR

Smlouva o úvěru je s drobnými úpravami převzata z obchodního zákoníku (§ 497 a n. zákona č. 513/1991 Sb.). Jednou z těchto úprav je změna **označení stran**, kdy se místo věřitele a

dlužníka označují strany **úvěrovaný a úvěrující**. Ke změně označení stran došlo proto, že poskytovatel úvěru (úvěrující) je do doby poskytnutí předmětných peněz dlužníkem příjemce úvěru. Jakmile však peníze poskytne, stává se z něj věřitel a z příjemce peněz dlužník.

Smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky (§ 2395 NOZ).

- Pokud se smlouva o úvěru váže jen **na určitý účel**, může úvěrující omezit poskytnutí peněz **pouze na plnění povinností úvěrovaného vzniklých v souvislosti s tímto účelem**.
- Pokud úvěrovaný použije peněžní **prostředky na jiný než určitý účel**, může úvěrující **od smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný bez zbytečného odkladu vrátil, co od něho získal, i s úroky. To platí i tehdy, je-li použití peněz ke smluvenému účelu nemožné.**
- Úvěrovaný má povinnost **vrátit** úvěrujícímu poskytnuté peněžní prostředky v **dohodnuté době, jinak do měsíce ode dne, kdy byl o vrácení požádán.**

PRACOVNÍ POMĚR (§ 2401)

Pracovní poměr, jakož i práva a povinnosti zaměstnance a zaměstnavatele z pracovního poměru upravuje jiný zákon. Totéž platí v rozsahu stanoveném jiným zákonem o smlouvách o výkonu závislé práce zakládajících mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem obdobný závazek.

Na práva a povinnosti zaměstnance a zaměstnavatele se nepoužijí ustanovení tohoto zákona o ochraně spotřebitele.

Občanský zákoník **nemá ambici zasahovat do pracovního práva**, a proto ponechává úpravu vzniku, změn a zániku pracovního poměru, jakož i úpravu práv a povinností zaměstnance a zaměstnavatele z pracovního poměru jako dosud speciální zákonné úpravě (**zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů**).

Přesto se jeví jako potřebné zařadit do občanského zákoníku ustanovení o pracovním poměru, když je tím vyjádřeno, že

- ❖ pracovní smlouva (a stejně tak i jiné smlouvy zakládající mezi stranami závazek k výkonu závislé práce) **je institut soukromého práva,**
- ❖ subjektivní práva a povinnosti založené touto smlouvou **jsou právy a povinnostmi soukromoprávní povahy.**
- ❖ jakkoli se úprava pracovní smlouvy a pracovního poměru vyhrazuje zvláštnímu zákonu, půjde právě o zákon **zvláštní, vůči němuž plní občanský zákoník funkci zákona obecného,**
- ❖ zařazením tohoto ustanovení do občanského zákoníku respektuje systematické hledisko, vzhledem k němuž má **občanský zákoník kodifikovat souhrn soukromoprávních smluvních typů.**

Obsahové náležitosti pracovních smluv:

POVINNÉ	PRAVIDELNÉ	ÚČELOVÉ
<i>druh vykonávané práce</i> (§ 34 odst. 1 písm. a))	<i>doba trvání práce</i> (§ 39 – na dobu určitou)	<i>povinný oděv</i>
<i>místo nebo místa výkonu práce / pravidelné pracoviště</i> (§ 34 odst. 1 písm. b))	<i>ujednání o mzdě / platu</i> (§ 109)	<i>co se považuje za hrubé porušení právních předpisů</i>
<i>den nástupu práce</i> (§34 odst. 1 písm. c))	<i>ujednání o zápočtu práce přesčas u vedoucích zaměstnanců</i> (§ 114 odst. 3) <i>zkušební doba</i> (§ 35, § 66) <i>konkurenční doložka a peněžité vyrovnání</i> (§ 310, § 311) <i>vysílání na pracovní cesty</i> (§ 42) <i>úprava - rozvržení pracovní doby</i> (§ 81)	<i>ujednání o náhradách při ukončení pracovního poměru</i> <i>povinnost k doplnění vzdělání</i> <i>poskytování výhod při zvyšování nebo prohlubování kvalifikace</i> <i>rozšíření pracovního volna</i> <i>poskytování příplatků a odměn</i>

Podle § 37 odst. 1 je v pracovní smlouvě vhodné splnit též informační povinnost zaměstnavatele o údajích vyplývajících z pracovního poměru. Nebylo-li tak učiněno přímo v pracovní smlouvě je zaměstnavatel povinen zaměstnance o těchto údajích písemně informovat do 1 měsíce od vzniku pracovního poměru.

Požadovanými údaji jsou:

- *identifikace zaměstnance a zaměstnavatele,*
- *bližší označení místa a druhu práce,*
- *údaj o délce dovolené, popřípadě uvedení způsobu určování dovolené (možno odkazem na příslušný právní předpis, kolektivní smlouvu, vnitřní předpis - dále PP, KS, VP),*
- *údaj o výpovědních dobách (možno odkazem na přísl. PP, KS, VP),*
- *údaj o týdenní pracovní době a jejím rozvržení (možno odkazem na přísl. PP, KS, VP),*
- *údaj o mzdě nebo platu a způsobu odměňování, splatnosti mzdy nebo platu, termínu výplaty mzdy nebo platu, místu a způsobu vyplácení mzdy nebo platu,*
- *údaj o kolektivních smlouvách, které upravují pracovní podmínky zaměstnance a označení smluvních stran těchto kolektivních smluv.*

odchodné při skončení pracovního poměru
poskytování příspěvku na penzijní připojištění
ustanovení o další dovolené
smluvní odstupné
potvrzení zaměstnance o seznámení správou a povinnostmi před vznikem pracovního poměru (§ 31)
označení příloh apod.

NÁJEM (§ 2201 a násl.)

Nájemní smlouvou se

- **pronajímatel** zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a
- **nájemce** se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

PŘEDMĚTEM NÁJMU MŮŽE BÝT

- věc nemovitá, její část, jakož i nezužitelná věc movitá,
- věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.
- Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Změna vlastníka věci

Na rozdíl od předchozího stavu nemá strana smluvního vztahu právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Avšak při opačném ujednání má

- pronajímatel právo nájem vypovědět do **tří měsíců** poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem,
- nájemce do **tří měsíců** poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena.

Jedná-li se o nemovitou věc, je výpovědní doba tříměsíční. Jedná-li se o movitou věc, je výpovědní doba jednoměsíční.

Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

NÁJEM BYTU

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, pro kterou se vyžaduje **písemná forma**. Nicméně **pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy**. Jde o prvek respektu nejen ke svobodné vůli stran, ale také o prvek ochrany poctivého nájemce. Za dodržení písemné formy tak občanský zákoník činí odpovědným pronajímatele.

S uvedeným souvisí i nové ustanovení (§ 2238) o tzv. „**faktickém nájmu**“. **Ten stanoví, že** užívá-li nájemce **byt po dobu tří let v dobré víře**, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří by cíleně neuzavřeli s nájemci nájemní smlouvu písemně, a to z důvodu absence ochrany nájemce pro případ, že se pronajímatel rozhodne nájem ukončit

Na rozdíl od dřívější právní úpravy smlouva o nájmu bytu **nemusí obsahovat tradiční náležitosti, kterými jsou :**

- **přesné označení bytu,**
- **příslušenství bytu,**
- **rozsah jeho užívání,**
- **způsob výpočtu nájemného a**
- **úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.**

Pokud dříve chyběla některá z těchto náležitostí, byla nájemní smlouva neplatná. Dle občanského kodexu **postačuje, je-li mezi stranami shoda na předmětu nájmu** a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli **úplata**.

Byt je (§ 2236 odst. 1) v **občanském kodexu** definován jako

„místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení“.

Pro srovnání v zákoně o **vlastnictví bytů** (zákon č. 72/1994 Sb.) byl byt definován jako

„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“

Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí. Pronajme-li pronajímatel **byt k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý, i přestože není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, jde přesto o platný nájem bytu**. Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit samostatně.

Pro uspokojování bytových potřeb **může být nájemci pronajat i celý dům, dostatečně vybavený obytný vůz apod.** Pro krátkodobé účely ubytování se nepoužijí ustanovení o nájmu bytu nebo domu (např. ubytování v letním domě, dočasné ubytování studentů v univerzitním městě apod.). Občanský zákoník výslovně stanoví, že když si pronajímatel s nájemcem

ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou zavázáni stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (§ 2236 odst. 1).

Přijetí dalších osob do bytu

■ *Bez souhlasu pronajímatele*

Občanský zákoník v zásadě zachovává princip, že *nájemce může i bez souhlasu pronajímatele přijmout do své domácnosti vždy osobu blízkou, a jsou-li pro to důvody zřetele hodné, tak i jiné osoby, například ty, které budou o něho pečovat.*

■ *Se souhlasem pronajímatele*

Kohokoli z jiných osob – v tomto případě si ovšem pronajímatel může v nájemní smlouvě vyhradit, že *k tomu bude zapotřebí jeho souhlas.*

Trvá *povinnost nájemce oznamovat pronajímateli změny v počtu osob v bytě.* Podmínkou však již není sdělení jména, příjmení a data narození těchto osob.

Přechod a dědění nájmu

Občanský zákoník zachovává i princip, že *zemře-li nájemce a nejde o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt (potomek má přitom přednostní právo).*

Nové je to, že *je-li členem domácnosti někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, tak pronajímatel musí s přechodem nájmu souhlasit* (dříve stačilo, že pronajímatel souhlasil s jejich předchozím bydlením v bytě).

Přechod nájmu je v takovém případě, stejně jako dříve, omezen na *maximálně dva roky.*

Výjimkou jsou

- *senioři, kterým je v době přechodu nájmu 70 let a více,*
- *a také nezletilí.*

Pokud *nebude nikdo oprávněný, na koho by nájem bytu přešel,* pak bude nájem *předmětem dědictví.* V takovém případě ale mají jak pronajímatel, tak nájemcův dědic právo nájem vypovědět *bez uvedení důvodů.*

PODNÁJEM

Občanský zákoník nově u podnájmu bytu odlišuje:

a) zda nájemce v bytě sám trvale bydlí (§ 2274)

Pokud nájemce bude v bytě sám trvale bydlet, *není třeba pro podnájem souhlas pronajímatele.* Není však vyloučeno, že si strany v smlouvě o nájmu bytu sjednají opak.

b) zda nájemce v bytě sám trvale nebydlí (§ 2275).

V případě, že nájemce v bytě sám trvale bydlet nebude, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část **pouze se souhlasem pronajímatele**. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují **písemnou formu**. Souhlas je dán, pokud se pronajímatel k žádosti **nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce**.

Strany si však mohou **ujednat i úplný zákaz podnájmu**.

Obdobně zákoník řeší situaci, kdy si nájemce přivede nového **člena své domácnosti**, pak má povinnost to pronajímateli **oznámit**. Neoznámení v zákonem stanovené lhůtě (**nejpozději do dvou měsíců od změny počtu osob**) tak může mít za následek výpověď z nájmu bytu.

JISTOTA

Peněžitá jistota (kauce) slouží k zajištění plnění nájemcových povinností z nájmu. Kauce je upravena pouze ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2254). Nesmí být dle ustanovení § 2254 odst. 1 vyšší než **šestinásobek měsíčního nájemného**. Při skončení nájmu pronajímatel kauci vrátí nájemci a započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží (§ 2254 odst. 2). **Pronajímatel nemá povinnost během nájemního vztahu ukládat peníze na zvláštní účet, ale může s nimi naložit dle svého**.

ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

Strany si **mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného** (§ 2248 NOZ). Reaguje se tak na požadavek zjednodušení dohodovacího procesu mezi stranami nájemní smlouvy a navozuje se stav určité právní jistoty v případě využití této zákonem dané možnosti.

Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo **nevyloučí-li** zvyšování nájemného výslovně, **může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %** (§ 2249 odst. 1). Pokud nájemce **do dvou měsíců** nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát **návrh soudu ke zvýšení nájemného**.

ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ

Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená**.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU (§ 2285- § 2296)

Je nutno předeslat, že právní úprava skončení nájmu bytu (resp. nájmu domu) v občanském zákoníku je ještě méně přehledná, oproti předchozímu zákoníku. Pokud občanský kodex použil pro označení § 2285- § 2296 nadpis „Skončení nájmu“, pak **to neznamená, že v této jeho části jsou obsaženy všechny možnosti skončení nájmu**. K tomu je třeba vycházet

- *ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu,*
- *z obecných ustanovení o nájmu*
- *z obecných ustanovení o zániku závazků.*

Občanskému zákoníku je třeba i v této části vytknout, že **právní úprava výpovědních důvodů je oproti předchozí úpravě značně zmatečná**. Zorientovat se ve výpovědních důvodech je poměrně těžké až nemožné. Požadovaná srozumitelnost úpravy pro její uživatele, tak opět značně kulhá.

DŮVODY SKONČENÍ NÁJMU BYTU

- ☐ Výpovědí
- ☐ Dohodou pronajímatele a nájemce
- ☐ Uplynutím doby (prolongací)
- ☐ Ukončením výkonu práce
- ☐ Nemožností plnění
- ☐ Splynutím
- ☐ Narovnáním
- ☐ Zánikem členství v bytovém družstvu
- ☐ Smrtí nájemce
- ☐ Vyklizením bytu

Ani současná právní úprava nestanoví, že by nájem bytu skončil smrtí pronajímatele.

Občanský zákoník výslovně stanoví, že byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. Toto ustanovení je kogentní, k opačnému ujednání se nepřihlíží.

Výpovědním důvodem bytu již není, má-li nájemce dva nebo více bytů.

Zákoník již rovněž neobsahuje právní úpravu bytových náhrad (s výjimkou náhradního bydlení rozvedeného manžela). Pronajímatel tedy není povinen zajišťovat nájemci po skončení nájmu bytovou náhradu. To výrazně usnadňuje a urychluje skončení nájmu bytu.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ

K obecným podmínkám výpovědi patří

- *jak ze strany nájemce, tak ze stran pronajímatele*
- *písemná forma výpovědi,*
- *doručení druhé smluvní straně,*
- *výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně,*
- *pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen*
 - *nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a*
 - *navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.*
(z citace „jinak je neplatná“ lze dovodit, že se jedná o neplatnost absolutní, když pro relativní neplatnost právního jednání, využívá občanský zákoník formulace „může vznést námitku neplatnosti“ nebo „má právo namítnout neplatnost“).

K povaze námitek se občanský zákoník blíže nevyjadřuje, není tak zřejmé, zda vznesení námitek vůči pronajímateli bude podmínkou pro podání návrhu k soudu. Pro podání námitek není také stanovena žádná lhůta. Nicméně návrh soudu musí být vždy odůvodněn, z toho vyplývá, že vznesení námitek by mělo být učiněno spíše vůči pronajímateli. Problém ovšem není v občanském zákoníku dořešen a to vyvolává další nejasnosti.

- *pokud se jedná o nájem uzavřený*
 - *na dobu určitou* (§ 2229), může každá strana vypovědět **jen v případě**, že ve smlouvě **byly zároveň** ujednány
 - *důvody výpovědi a*
 - *výpovědní doba,*
 - *na dobu neurčitou* (§ 2231 odst. 1) nájem skončí výpovědí jedné ze stran, která **nemusí být odůvodněna**, ledaže má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Jedná-li se o věc
 - *nemovitou*, je výpovědní doba **tříměsíční**,
 - *movitou*, je výpovědní doba **jednoměsíční**.

Výpověď ze strany nájemce

Jedná se o velmi komplikovanou právní úpravu a je možno konstatovat, že předchozí úprava byla jednodušší a pro její uživatele srozumitelnější.

❖ Nesankční výpověď

■ *Při změně okolností* (§ 2287)

Ustanovení stanoví opět značně neurčitě, že nájemce **může vypovědět nájem na dobu určitou**

„změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“.

Toto ustanovení bylo do návrhu nového občanského zákoníku vloženo až v průběhu legislativního procesu, **takže se k němu nevyjadřuje ani důvodová zpráva**. Určit, za jakých podmínek bude tento výpovědní důvod naplněn tak je úkolem judikatury soudů. *Otázkou je, jak dlouhá má být při užití tohoto výpovědního důvodu výpovědní doba. Obecná ustanovení o nájmu stanoví délku výpovědní doby pouze pro nájmy ujednané na dobu neurčitou.*

Podle obecného ustanovení o výpovědi v § 1998 odst. 2 platí, že: „*Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Lze-li však závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.*“ Ve výše uvedeném ustanovení se však nehovoří o tom, že by nájemce mohl nájem vypovědět bez výpovědní doby. *Ve věci proto lze pouze doporučit, aby si strany v nájemní smlouvě pro tento případ délku výpovědní doby sjednaly samy nebo uvedly, že výpověď z tohoto důvodu je možné dát bez výpovědní doby.*

Další otázkou je, zda musí být důvod výpovědi ve výpovědi uveden. V souvislosti s možností případného přezkoumání důvodnosti výpovědi, by tomu tak být určitě mělo.

■ **Výpověď dědicem (§ 2283 odst. 2)**

Podle tohoto specifického výpovědního důvodu **může nájemcův dědic (rovněž osob, která spravuje pozůstalost) nájem vypovědět**

- **s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti,**
- **nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti.**

V praxi bude jistě problematické pokud nájemcův dědic do šesti měsíců od nájemcovy smrti nájem nevypoví (např. proto, že se o smrti nájemce nebo o svém dědickém právu nedozví), bude muset v nájmu pokračovat bez ohledu na to, zda chce a zda byt užívá. Bude pak záležet na jakou dobu byl nájem sjednán. Pokud na dobu neurčitou, může následně nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době podle § 2231 odst. 1. Pokud se však jedná o nájem na dobu určitou a ve smlouvě není sjednán žádný výpovědní důvod, který by mohl použít, bude zřejmě muset využít výše uvedené ustanovení o změně okolnosti (§ 2287). Ten je sice značně neurčitý, ale jinou možnost výpovědi smlouvy na dobu určitou však dědici nájemce občanský zákoník nedává (pomineme-li důvody sankční).

❖ **Sankční výpovědi**

- ▣ **Jedná se o výpovědní důvody na straně nájemce při porušení povinnosti pronajímatele.**
- ▣ **Nezáleží na době trvání nájmu** (bez rozdílů zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo na dobu neurčitou).
- ▣ **Ve všech případech se jedná o výpověď bez výpovědní doby,** to znamená, že podle § 2231 odst. 2 musí být ve výpovědi uveden výpovědní důvod.

SANKČNÍ DŮVODY VÝPOVĚDI ZE STRANY NÁJEMCE

- **Pronajímatel neodstraní-li poškození nebo vadu** (§ 2266 NOZ – jedná se o speciální ustanovení k § 2208 odst. 1 NOZ),
 - ani v dodatečné lhůtě,
 - poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá,
 - prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

- **Brání-li užívání bytu právo třetí osoby** (§ 2268 odst. 1 ve spojení s § 2266),
 - a pronajímatel jej neodstraní ani v dodatečné lhůtě
 - a prodlení pronajímatele představuje-li při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele.

- **Brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona** (§ 2268 odst. 2 ve spojení s § 2266),
 - a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě
 - a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

- **Pokud je potřebná nezbytná oprava bytu** (§ 2210 odst. 3),
přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat .

- **Stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednan, k účelu obvyklému** (§ 2227),,
 - a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce

- **Porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti** (§ 2232)
 - a tím způsobí značnou újmu nájemci

Kromě výše uvedených výpovědních důvodů, které vyplývají přímo z nového občanského zákoníku, lze v nájemní smlouvě **sjednat další výpovědní důvody**, pro které může nájemce nájem bytu vypovědět.

Výpověď ze strany pronajímatele

Ani o výpovědi ze strany pronajímatele se nedá říci, že by oproti předchozímu právnímu vymezení došlo k přehlednější a nikoliv složitější úpravě.

SKUPINY VÝPOVĚDNÍCH DŮVODŮ PRONAJÍMATELE

■ **Zákonné**

- ☞ *nájmu sjednaného na dobu **určitou nebo neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou*** (§ 2288 odst. 1),
- ☞ *nájmu sjednaného na **dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou*** (§ 2288 odst. 2),
- ☞ *při porušení povinnosti nájemce **bez výpovědní doby*** (§ 2291 odst. 1),
- ☞ *s **dvouměsíční výpovědní dobou*** (§ 2283),

vše viz. *dále*

■ **Smluvní**

- občanský zákoník **nestanoví**, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů, a je tak možno dovodit že **smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat další důvody výpovědi pronajímatele** (viz. zásada § 1 odst. 2). Nicméně je třeba zde zohlednit, že podle § 2235 odst. 1, se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva, a že podle § 8 zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Nebude se tak přihlížet k ustanovení nájemní smlouvy, kterým by bylo sjednáno, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez uvedení důvodu nebo z nějakého malicherného důvodu.

Oproti předchozí právní úpravě občanská zákoník už nezná výpovědní důvody, jako jsou **neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů nebo více bytů nájemce**.

Je tomu tak proto, že bylo upuštěno od regulace nájemného a pronajímatel se může u soudu domáhat zvýšení nájemného až do výše nájemného obvyklého, ztratily tyto výpovědní důvody smysl.

ZÁKONNÉ VÝPOVĚDNÍ DŮVODY PRONAJÍMATELE

A) Výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

- a) *poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (viz. níže),*
- b) *je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímatele nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*
- c) *má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*
- d) *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden z důvodu případné přezkoumatelnosti, zda je výpověď oprávněná.

B) Výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

- a) *má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,*
- b) *potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (osoby sešvagřené – viz níže)).*

*Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z těchto důvodů, je povinen mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, **nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod.** Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato **nejdéle do dvou týdnů** po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.*

C) Výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby

- ▣ **poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem** (přes předchozí výzvu)
 - **pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby,**
 - **požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.**

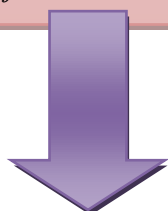
Za zvláště závažný způsob porušení např.

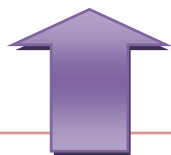
- nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tři měsíců,
- poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímатели nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

D) Výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou

- ▣ **pronajímatel může nájem vypovědět**
 - **bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou**
 - **do tří měsíců poté, co se dozvěděl,**
 - že nájemce zemřel,
 - že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a
 - kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Není rozhodné, zda se jednalo o nájemní smlouvu na dobu určitou nebo na neurčitou.





K výpovědním důvodů při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby je třeba doplnit i další důvody uvedené v obecných ustanoveních o nájmu.

■ Podle § 2220 odst. 2 může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby tehdy,

- *provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a*
- *neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu.*

■ Podle § 2228 odst. 1, odst. 2 může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá byt takovým způsobem, že

- *se byt opotřebává nad míru přiměřenou okolnostem nebo*
- *hrozí zničení věci,*

přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby byt užíval řádně.

Vždy **písemná** výzva pronajímatele musí obsahovat

- *přiměřenou lhůtu k nápravě,*
- *upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy*
- *a musí být nájemci doručena.*

Pokud však hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.

Ad A) K zákonným výpovědním důvodů nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Naplněním požadavku **hrubého porušení povinností** vyplývající z nájmu (písm. a)) bude zřejmě např.

- nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců (§ 2272 odst. 1),
- nesplnění povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu nastane vážná újma (§ 2269 odst. 2).

Občanský zákoník sice v těchto případech zakotvuje domněnku závažného porušení povinnosti nájemce, kdežto ve výpovědním důvodu se hovoří o hrubém porušení povinnosti nájemce. Přestože se objevují i jiné názory, lze dovést, že závažné porušení povinnosti patří spíše pod hrubé porušení povinností, než pod porušení povinností zvlášť závažným způsobem, při kterém lze nájem vypovědět bez výpovědní doby. Porušení povinností zvlášť závažným způsobem by nemělo být vykládáno extenzivně, jelikož je z tohoto důvodu možné dát výpověď bez výpovědní doby, což je významný zásah do nájemcova života. Neoznámení zvýšení počtu osob v bytě nebo neoznámení plánované nepřítomnosti nájemce v bytě jistě není závažnějším porušením povinností, než je přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo spáchání trestného činu na pronajímateli.

Zákoník dále výslovně stanoví, že nájemce hrubě poruší svou povinnost, pokud dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a § 2275¹. I v tomto případě bude tedy pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a).

Ad B) K výpovědním důvodům nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou § 2288 odst. 2

Jedná se o **taxativní** skupinu výpovědních důvodů. Nově zákoník rozšířil okruh **osob - příbuzných**, v jejichž prospěch lze nájem vypovědět. Jedná se

- **příbuzné pronajímatele v přímé linii,**
- **o příbuzné ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenci),**
- **i o příbuzné manžela v těchto stupních.**

Na druhou stranu nelze vypovědět z důvodu potřeby manžela pronajímatele, ledaže jde o rozváděcího se nebo rozvedeného manžela. Předchozí zákoník naopak zohledňoval bytovou potřebu manžela a nikoliv rozvedeného manžela

Ad C) K zákonným výpovědní důvodům při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby

Pro tyto výpovědní důvody **není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou**. Podle § 2231 odst. 2 musí být výpověď, která může být dána bez výpovědní doby, **odůvodněna**.

Podstatnou okolností účinnosti této výpovědi je, že pronajímatel musí nájemce **nejdříve vyzvat**, aby v **přiměřené době**

- **odstranil své závadné chování nebo**
- **odstranil protiprávní stav,**

teprve pokud tak učinil může dát výpověď. Nestane-li se tak k výpovědi se nebude přihlížet, a to i tehdy, nebude-li v ní uvedeno, v čem je spatřováno zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

Upozornit je třeba že při

- **porušování povinností nájemcem zvláště závažným způsobem** ukládá zákon pronajímateli povinnost nájemce nejdříve vyzvat, aby své závadné chování v přiměřené době odstranil,
- **hrubém porušení povinnosti nájemce** pronajímatel povinnost vyzvat nájemce k nápravě nemá a může rovnou přikročit k výpovědi.

¹ § 2274 Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.

§ 2275

(1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.

Dal by se očekávat, že povinnost zaslat výzvu zákon stanoví pro méně závažná jednání nájemce, která by bylo možné ještě napravit, než pro zvláště závažné porušení povinností, kdy pronajímatel již zřejmě zájem na dalším pokračování nájemního vztahu mít nebude. Nicméně vypovězení nájemce bez výpovědní doby je natolik závažný důsledek, že by nájemci měla být dána ještě šance své jednání napravit. Úvahu, že „hrubé“ porušení povinností vykazuje nižší intenzitu než porušení povinností „zvláště závažným způsobem“, lze dovodit ze skutečnosti, že při porušení povinností zvláště závažným způsobem je možné dát nájemci výpověď bez výpovědní doby.

SKONČENÍ NÁJMU DOHODOU

Dohodu o skončení nájmu bytu zvláštní ustanovení o nájmu bytu nezmiňují. To ovšem neznamená, že ke skončení nájmu tímto způsobem nemůže dojít. Oporou pro uvedený postup je ustanovení § 1981 občanského zákoníku, **podle kterého je stranám na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.** Co se týče formy tohoto ujednání, bude nutné aplikovat § 564, podle kterého vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. **Pro nájemní smlouvu se vyžaduje dle § 2237 písemná forma, proto i dohoda o skončení nájmu by měla mít písemnou formu.**

Pro skončení nájmu dohodou pronajímatele a nájemce má význam i nové ustanovení § 2292. **Podle něho totiž platí, že jestliže nájemce opustí byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.** To je zásadní změna proti předchozímu stavu, kdy za dohodu o zániku nájmu bytu nebylo možno považovat pouhé odstěhování se nájemce z bytu, dojde k významné změně. **Fakticky to bude znamenat, že opuštěním bytu došlo ke konkludentnímu uzavření dohody o skončení nájmu.** K uplatnění tohoto ustanovení v praxi se, bohužel, důvodová zpráva nijak nevyjadřuje, bude tak třeba vyčkat příslušných judikátů. Zřejmě se ale v jeho důsledku usnadní situace, kdy se nájemce odstěhuje, je pro pronajímatele nedohledatelný a nelze mu doručit výpověď ani jinak ukončit nájemní vztah

SKONČENÍ NÁJMU UPLYNUTÍM DOBY

Ani v tomto případě v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu občanský zákoník nestanoví, že by nájem skončil uplynutím doby. Nicméně podle obecných ustanovení o právních událostech (§ 603) platí, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.

U tohoto způsobu skončení nájmu je třeba upozornit, že občanský zákoník znovu zavádí pravidlo o **automatickém prodloužení nájmu bytu**. Podle něho platí, že pokud nájemce

- bude pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit,
- pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby opustil byt,

platí, že nájem je ujednan znovu na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, **nejvýše ale na dobu dvou let**; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva pronajímatele bude vyžadovat **písemnou formu**.

Uvedené ustanovení důvodová zpráva pojímá jednak jako sankci pro pronajímatele za nedostatečnou péči o svá práva (vigilantibus iura) a jednak jako ochranné ustanovení chránícím nájemce. Z pohledu nájemce jde tedy o ustanovení výhodné, z pohledu pronajímatele již méně, ale naštěstí je pronajímateli dána dostatečná lhůta, aby mohl automatickému prodloužení smlouvy zabránit.

SKONČENÍ NÁJMU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE

Tento způsob skončení nájmu bytu upravuje nový občanský zákoník u služebních bytů, jejichž pojem opětovně zavádí. Nájem služebního bytu skončí

■ *posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v souvislosti s jejímž výkonem byl sjednán nájem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod.*

■ *uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci, pokud přestane nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících*

- *v jeho věku,*
- *v zdravotním stavu,*
- *z důvodů na straně pronajímatele nebo*
- *z jiných vážných důvodů.*
-

SKONČENÍ NÁJMU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ

Jak již bylo uvedeno výše, skončení nájmu bytu pro nemožnost plnění je na místě zejména za situace, že dojde k zániku bytu. Podle **obecných ustanovení o nájmu (§ 2226), zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí.**

Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti (sklep jako součást bytu), má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM

Občanský zákoník zachoval skončení nájmu splynutím. Podle jeho ustanovení § 1993 odst. 1 platí, že **splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou jak toto právo, tak povinnost, nestanoví-li zákon jinak.**

Ve věci nájmu bytu zákoník jinak nestanoví, takže tato obecná úprava je zde použitelná.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU NAROVNÁNÍM

I dohoda o narovnání, kterou strany mohou dosavadní závazek nahradit novým závazkem, byla zachována podle předchozí právní úpravy. Změnou pouze je, že ustanovení o narovnání není upraveno mezi způsoby zániku závazků, nýbrž nově v rámci obecných ustanovení o změně obsahu závazků.

Dohoda o narovnání vyžaduje písemnou formu, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě. Vzhledem k tomu, že pro nájemní smlouvu se písemná forma vyžaduje, bude muset mít dohoda o narovnání také písemnou formu.

SKONČENÍ NÁJMU BYTU ZÁNÍKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Podle § 734 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“) **platí, že ustanovení o výpovědi z nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.**

Pouze s družstevními byty, je spojen zánik členství v bytovém družstvu a potažmo tak i skončení nájmu takového bytu. Zde je třeba odkázat na § 610 zákona o obchodních korporacích“). Podle něj **členství v družstvu zaniká:**

- *dohodou,*
- *vystoupením člena,*
- *vyločením člena,*
- *převodem družstevního podílu,*
- *přechodem družstevního podílu,*
- *smrtí člena družstva,*
- *zánikem právnické osoby, která je členem družstva,*
- *prohlášením konkurzu na majetek člena,*
- *zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,*
- *doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,*
- *zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2 , neurčí-li stanovy jinak, nebo*
- *zánikem družstva bez právního nástupce.*

V případě smrti člena bytového družstva, zanikne sice jeho členství v družstvu, ale nezaniká nájem bytu, protože podle § 2279 odst. 5 přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Zákon o obchodních korporacích stanoví (§ 734) ve věci vyloučení člena bytového družstva, že člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva :

- *poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo*
- *byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.*

Důležitou změnou oproti předchozí právní úpravě je, že **převodem družstevního podílu**, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, **dojde k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.** Zákon o obchodních korporacích také výslovně stanoví, že při převodu nebo přechodu družstevního podílu nájem družstevního bytu nezaniká. Nebude tedy nadále třeba, aby nabyvatel družstevního podílu a bytové družstvo uzavírali novou nájemní smlouvu.

SKONČENÍ NÁJMU SMRTÍ NÁJEMCE

Jak již bylo výše uváděno obecně nájem bytu smrtí nájemce ve většině případů neskončí, Pokud k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nedojde, práva a povinnosti z nájmu bytu přejdou podle § 2282 NOZ na nájemcovy dědice.

Ke skončení nájmu smrtí nájemce tedy **dojde pouze**

- ***pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem dojití oznámení pronajímateli,***
- ***za situace, kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádné dědice,***

■ ***v případě služebních bytů a bytů zvláštního určení, na které se ustanovení o přechodu nájmu bytu nepoužijí,***

Zemře-li nájemce služebního bytu, nájem služebního bytu podle § 2299 skončí. Osoba, která v bytě s nájemcem bydlela, má právo v bytě nadále bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdržela.

Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem bytu skončí a pronajímatel vyzve osoby, které v bytě bydlely společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy tuto výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

SKONČENÍ NÁJMU VYKLIZENÍM BYTU

Jedná se o zcela **nový** způsob ukončení nájmu bytu. Je možné jej využít v situaci, kdy

- nájemce zemřel,
- nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a
- nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti.

V takovém případě může pronajímatel byt **vyklidit, čímž nájem zaniká.**

Věci z bytu pronajímatel **uloží na náklad nájemcova dědice** ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřevezme-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem **prodat.**

Výpověď nájmu už bez přivolení soudu

K žádné výpovědi nájmu ze strany pronajímatele už nebude zapotřebí přivolení soudu (dosud je to zapotřebí u pěti výpovědních důvodů).

Pokud tedy nájemce s výpovědí nebude souhlasit, musí se sám obrátit na soud. O tom ho pronajímatel musí ve výpovědi poučit. Výpovědní lhůta je tříměsíční.

Pronajímatel ovšem bude moci dát v některých případech okamžitou výpověď, což dosud vůbec nešlo. Bude to možné tehdy, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem.

Nový občanský zákoník se dotkne jak dosavadních, tak i nových nájemníků.

Například tehdy, když nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu aspoň tří měsíců, když poškodí byt nebo dům „závažným nebo nenapravitelným způsobem“ nebo způsobí jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám žijícím v domě či užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Ve všech těchto případech má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději do měsíce po skončení nájmu.

Podle NOZ pronajímatel už nebude při výpovědi nájmu povinen poskytnout náhradní byt, ubytování ani přístřeší. Dosud tato povinnost v několika málo případech ještě existuje.

NÁJEM BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ (§ 2300, § 2301)

Za nájem bytů zvláštního určení jsou občanským zákoníkem považovány byty

- *určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo*
- *byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo*
- *byty v domě s pečovatelskou službou.*

Pro uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení platí, že ji ***může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení***

- *toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo*
- *právního nástupce toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil,*

Nájem bytu zvláštního určení ***může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.***

Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily ***nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží***; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

ODEVZDÁNÍ BYTU

Občanský zákoník se na rozdíl od občanského zákoníku předchozího podrobně věnuje problematice odevzdání bytu. Nájemce má podle něj

- ☞ *byt odevzdat pronajímateli v den, kdy nájem končí,*
- ☞ *byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.*

Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Z ustanovení lze dovodit, že je zde založená možnost konkludentního ukončení nájmu faktickým úkonem nájemce – opuštěním bytu. To může značně zjednodušit situaci pronajímatele, jehož nájemce se odstěhoval neznámo kam a není možné mu doručit výpověď.

Proces odevzdání bytu

■ Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, **v jakém jej převzal**, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání **a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.**

■ Změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, je nájemce **povinen odstranit**, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že **odstranění změn nežadá**; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.

Problém v praxi může působit znatelný rozpor dvou ustanovení dotýkajících se změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele

Podle § 2263 odst. 2 má nájemce *zásadně odstranit při skončení nájmu změny v bytě nebo domě, které provedl*, s výjimkou, pokud pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá.

Podle § 2293 odst. 2 však platí, že změny, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, je *povinen odstranit pouze pokud si strany ve smlouvě ujednaly, že byt bude při skončení nájmu uveden do původního stavu*.

Obecně se tak požaduje odstranění změn. Pokud ale není jiné ujednání, **nájemce změny odstraňovat nemusí**.

■ Pronajímatel může žádat **náhradu ve výši snížení hodnoty bytu**, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

■ **Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit** bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, *přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci*. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal, přičemž vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu. Povinnost k vyrovnání ovšem neplatí o tom, co nájemce *provedl bez souhlasu pronajímatele*.

■ Pokud nájemce **neodevzdá byt v den skončení nájmu**, pak má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného *nájemného až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá*.

■ Pokud po odevzdání bytu v něm **zůstane věc**, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, *postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet*. **Nepřevezme-li nájemce** tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet **vhodným způsobem prodat poté**, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Tento postup se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

VZOR : Nájem nebytových prostor

1.
- jako pronajímatelkou

2.
- jako nájemkyně

uzavírají na základě své shodné vůle tuto

S M L O U V U O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

x x x x x

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatelka je vylučnou vlastnící nemovitostí, a to domu čp. s parcelou č. na ul.
2. Nájemkyně je podnikatelka s předmětem podnikání „maserské, rekondiční a regenerační služby“ na základě živnostenského listu ev. č..... vydaným Magistrátem města „,,,“, – Městským živnostenským úřadem v..... dne

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatelka tímto přenechává nájemci do nájmu z výše uvedených nemovitostí nebytové prostory uvedené v čl. IV této smlouvy a nacházející se prvním nadzemním podlaží výše uvedeného domu čp. .. za dále sjednaných podmínek.
Všechny pronajímané nebytové prostory jsou zakresleny na pláncích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemkyně výše vymezené nebytové prostory do svého nájmu přijímá za podmínek ve smlouvě stanovených.
3. Nájemkyně je oprávněna v předmětných nebytových prostorách vykonávat pouze obchodní činnost, ke které mu bylo vydáno oprávnění podle čl. I odst. 2 této smlouvy
4. Nájemkyně prohlašuje, že nebytové prostory jsou způsobilé k provozování jeho předmětu činnosti.

III.
Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** a její účinnost a platnost nastává dne

IV.
Cena nájmu a její splatnost

1. Cena nájmu se stanoví dohodou účastníků smlouvy takto:

- | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------------------|
| a) obchodní plochy (2 pokoje)..... | 43,4 m ² | á | 1 900,- Kč = 82 460,- Kč ročně, |
| b) ostatní plochy (kuchyňka) | 5,5 m ² | á | 1 371,- Kč = 7 540,- Kč ročně |
| (zádveří 6,8 m ² , chodba 7,6 m ²) | | | |
| - celkem nájem roční | ... | | 90 000,-- Kč, |
| - nájem měsíční | ... | | (90 000 : 12) 7 500,-- Kč |

2. Pronajímatelka je oprávněná jednostranně, počínaje 1.1.2011 každého kalendářního roku, zvýšit cenu nájmu o procenta nárůstu meziroční míry inflace stanovené ČNB nebo ČSÚ pro předcházející kalendářní rok.

3. Měsíční cena nájmu je splatná vždy do 20. dne každého měsíce za splatný měsíc na účet pronajímatelky č., vedený u KB, a. s.,

Variabilní symbol plateb se rovná měsíci a roku plnění (např. 1/99, 2/99, atd.).

4. Nájemkyně nese na své náklady veškeré úhrady za služby s nájmem spojené (el. energie, vodné, stočné, odpady apod.). K odběru takovýchto služeb je povinná se u jejich dodavatelů přihlásit. V případě, že nebude možno provést dílčí měření vypočte se podíl na nákladech služeb poměrnou částí užívaných podlahových ploch.

5. V pochybnostech se má zato, že cena nájmu a služeb s nájmem spojených je uhrazena připsáním na účty stanovené v této smlouvě v den sjednané splatnosti. Při prodlení je pronajímatelka oprávněna účtovat smluvní pokutu ve výši 300,-- Kč za každý den prodlení.

V.

Práva a povinnosti

1. **Nájemkyně** má zejména tyto další práva a povinnosti:

- užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou;
- nepronajmout najatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez souhlasu pronajímatelky;
- pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatelku na závady a potřebu oprav;
- nést ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor a s běžnými opravami do částky 3.000,-- Kč a dále nést ze svého náklady na stavební úpravy, které je oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatelky;
- umožnit pronajímatelce nebo pověřenému zástupci přístup do pronajatých prostor za účelem jejich kontroly a revize a za účelem údržby a oprav;
- neprovádět další úpravy pronajatých prostor bez předchozího souhlasu pronajímatelky;
- uhradit škody, které způsobí prokazatelně svou podnikatelskou činností na majetku pronajímatelky;
- při skončení nájmu uvést nebytové prostory do původního stavu a předat je pronajímatelce ve stavu, který odpovídá běžnému užívání;
- zabezpečit na své náklady nebytové prostory;
- je oprávněn k umístění označení své firmy a k umístění reklamních ploch vně i uvnitř objektu a po skončení nájmu plochy svým nákladem odstranit;
- zajistit si dle vlastního uvážení ostrahu nebytových prostor;
- udržovat na svůj náklad a odpovědnost schůdnost a úklid pronajatých ploch, vč. přilehlých komunikací, schodiště a společných prostor, jakož i řídit se pokyny a předpisy Města Karviná na tomto úseku;
- strpět provádění záchovné údržby a periodických oprav domu na základě předchozího upozornění na jejich potřebu. Po dobu oprav a záchovné údržby nevzniká povinnost úhrady nájmu, byl-li přerušen výkon činnosti nájemce;
- v případě zaměstnávání dalších zaměstnanců ustanovit písemně odpovědnou osobu za uzavírání domu a jeho znepřístupnění zejména v provozních a nočních hodinách a poučit tuto osobu o zodpovědnosti za škodu způsobenou neplněním výše uvedené povinnosti;
- dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a nakládání s laboratorními látkami, jakož i jiné právní předpisy a normy spojené s výkonem svého předmětu činnosti a nést odpovědnost vč. náhrady škody a sankcí uložených za jejich neplnění;
- nést odpovědnost a hradit škodu či sankce vzniklé v důsledku činnosti svých zaměstnanců či svých klientů;
- provádět úklid.

2. **Pronajímatelka** má zejména tyto další práva a povinnosti:

- předat předmětné nebytové prostory;
- umožnit nájemci řádný výkon jeho předmětu činnosti v nebytových prostorách;
- předat klíče od vstupních dveří do domu
- informovat nejméně tři pracovní dny předem nájemce o provádění činností, které by mohly omezit výkon jeho předmětu činnosti, nepůjde-li o havárie, či stav nouze, které nebylo možno předvídat;
- hradit po dobu trvání nájmu daň z nemovitosti váznoucí na objektu;

- strpět po dobu nájmu vstup zaměstnanců a klientů nájemce do domu.

VI.

Další ujednání

1. Práva a povinnosti pronajímatelky vykonává po dobu její nepřítomnosti osoba zmocněná k tomu plnou mocí..

2. Pronajímatelka uzavře pojistnou smlouvu proti škodám způsobeným na domě živelnými pohromami, nájemce je oprávněn do smlouvy nahlédnout.

3. Pronajímatelka nesjednává pojištění na věci vnesené do domu nájemcem, jeho zaměstnanci a klienty ani pojištění takovýchto osob proti úrazu. Tyto pojistné smlouvy je povinen uzavřít nájemce.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva a nájemní vztah z ní vyplývající zaniká:

a) písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ustanovení občanského zákoníku, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce;

b) dohodou účastníků;

c) zánikem účastníka.

2. V případě, že po zániku nájemního vztahu bude na straně nájemkyně splatná pohledávka ve prospěch pronajímatelky, je tato oprávněná zadržet věci nájemkyně nacházející se v budově do doby úhrady všech pohledávek. Nestane-li se tak do 30 kalendářních dnů od ukončení nájmu, je pronajímatelka oprávněna pohledávku ze zadržených věcí uspokojit jejich prodejem za tržní cenu stanovenou znaleckým posudkem, k čemuž tímto dává nájemkyně svůj výslovný souhlas.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy účastníků touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obč. zákoníku.

2. Změny a dodatky této smlouvy je možno činit pouze z vůle účastníků v písemné formě.

4. Tato smlouva se vydává ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno a jedno vyhotovení obdrží osoba zmocněná pronajímatelkou.

5. Účastníci smlouvy prohlašují a potvrzují, že tuto smlouvu uzavřeli na základě své svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Vdne

Pronajímatelka

Nájemkyně

PACHT (§ 2332 a násl.).

Občanský kodex nově upravuje vedle nájmu i pacht. Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že

- *pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos a platit propachtovateli pachtovné*
- *propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání.*

- Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět **v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.**
- Byla-li smlouva uzavřena v *pisemné formě, vyžaduje i výpověď písemnou formu* (§ 2339).
- Pokud pachtýř propachtuje věc jinému *bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby* (§ 2334).
- Vlastník propachtované věci (nebo pachtýř se souhlasem vlastníka) může navrhnout, aby bylo pachtovní právo *zapsáno do veřejného seznamu* (je-li zapsána propachtovaná věc do veřejného seznamu).

ZEMĚDĚLSKÝ PACHT

- Pokud byl pacht ujednan na dobu **delší než dva roky** a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednan na dobu neurčitou (§ 2345).
- Pachtovné za zemědělský pacht se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu (§ 2346).
- Má se 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** (§ 2339 odst. 2).
- Pacht ujednaný na **dobu neurčitou** lze vypovědět **v dvanáctiměsíční výpovědní době** (§ 2347).

PACHT ZÁVODU

Díky zavedení pachtu závodu do zákoníku **odpadá nezbytnost konstruovat doposud užívaný zvláštní smluvní typ upravený v obchodním zákoníku označený jako nájem podniku.**

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 ji alespoň musel rozumně předpokládat (§ 2352 odst. 1).

ZÁJEZD

Stejný smluvní typ upravoval i předchozí právní úprava, ale označoval ho jako cestovní smlouvu (§ 852a a n. občanského zákoníku). Takové označení je nepřesné, neboť plněním podle této smlouvy není cesta, ale zájezd jako soubor služeb cestovního ruchu. Navíc tato právní úprava plně neodpovídala směrnicí č. 90/314/EHS ze dne 13. června 1990 o souborných službách pro cestování, pobytech a zájezdech.

Smlouvou o zájezdu se pořadatel zavazuje pro zákazníka obstarat zájezd a zákazník se zavazuje zaplatit souhrnnou cenu (§ 2521).

Příklad: Kdo je pořadatelem: osoba, která sama nebo prostřednictvím třetí osoby nabízí veřejnosti nebo skupině osob zájezd (§ 2523 odst. 1).

O zájezd se jedná v případě, že

- ☞ je uspořádán na dobu **delší než dvacetčtyři hodiny** nebo
- ☞ zahrnuje-li přenocování a obsahuje-li alespoň dvě z těchto plnění:

- ubytování,
- dopravu,
- jinou službu cestovního ruchu, která není doplňkem dopravy nebo ubytování a tvoří významnou část souboru nabízených služeb (§ 2522 odst. 1).

Potvrzení o zájezdu vyžaduje **písemnou formu** (§ 2525 odst. 1). **Zákazník** může před zahájením zájezdu **od smlouvy odstoupit vždy**, avšak **pořadatel** jen tehdy, **byl-li zájezd zrušen, anebo porušil-li zákazník svou povinnost** (§ 2533).

Pokud bude cestovní smlouva uzavřená před 1. lednem 2014 podle dosavadních právních předpisů neplatná, bude se považovat za platnou smlouvu o zájezdu v případě, že bude vyhovovat ustanovením o smlouvě o zájezdu podle občanského kodexu (§ 3078). Dojde tak k obživnutí cestovní smlouvy. Jedná se o výjimku z pravidla, kdy zákonodárce neměl v jiných

případech v úmyslu, aby se stará úprava přizpůsobila úpravě nové. Neměl v úmyslu, aby se kogentní úprava dle staré úpravy stala dispozitivní v důsledku ustanovení § 1 odst. 2.

Náhrada za narušení dovolené

Institut náhrady za **ztrátu radosti z dovolené** najdeme v mnoha státech EU (Nizozemí, Německo, Belgie aj.). Občanský kodex však namísto pojmu náhrada za ztrátu radosti z dovolené pracuje s méně emotivním pojmem **náhrady za narušení dovolené**.

Právo na náhradu za narušení dovolené vznikne jen v případě, že účelem zájezdu je skutečně dovolená a odpočinek cestujícího. Nikoli tedy v případech, kdy účelem zájezdu není rekreace, ale školení nebo účast na konferenci apod.

Zahraniční školní pobyt

Nově je dle inspirace německým občanským zákoníkem upraven zahraniční školní pobyt. Účelem samostatné úpravy je vyšší ochrana žáka a také například možnost odstoupení od smlouvy ještě před zahájením pobytu bez povinnosti platit odstupné. Žákem se rozumí jak žák základní školy, tak každý, kdo za účelem vzdělávání navštěvuje školu, tedy i student střední nebo vysoké školy.

SMLOUVA O DÍLO

NOZ odstraňuje právní dualismus smlouvy o dílo upravené jak v občanském, tak v obchodním zákoníku. Smlouva o dílo vychází z úpravy obsažené v §§ 536 až 565 obchodního zákoníku.

Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje na svůj náklad a nebezpečí provést pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu (§ 2586 odst. 1).

Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem (§ 2587)

CENA DÍLA

Cena může být určena

- **pevnou částkou,**
- **odkazem na rozpočet nebo**
- **odhadem (§ 2586 odst. 2).**

Pokud je cena sjednána **pevnou částkou, nebo odkazem na rozpočet**, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno (§ 2620 odst. 1).

Nastane-li však zcela **mimořádná nepředvídatelná okolnost**, která dokončení díla podstatně ztěžuje, **může soud** podle svého uvážení rozhodnout o

- **spravedlivém zvýšení ceny za dílo, anebo**

- *zrušení smlouvy a*
- *tom, jak se strany vypořádají (§ 2620 odst. 2).*

Objednatel může bez zbytečného odkladu **odstoupit od smlouvy**, požaduje-li zhotovitel **zvýšení o více než 10 % ceny podle rozpočtu**. V tomto případě je objednatel povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu (§ 2622 odst. 3).

Je pravidlem, že zhotovitel při provádění díla příkazům objednatele nepodléhá, proto zákon vyhrazuje objednateli právo kontroly nad prováděním díla. Dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno (§ 2604). Dílo je dokončeno, je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu. Objednatel převezme dokončené dílo s výhradami, nebo bez výhrad (§ 2605 odst. 1). Pokud dílo neodpovídá smlouvě, má vadu (§ 2615 odst. 1).

Stavba jako předmět díla

NOZ samostatně upravuje určitá specifika týkající se děl prováděných jako stavební práce. Těmito specifiky jsou například provádění kontroly stavebních prací či **odpovědnost za vady**.

■ Objednatel **nemá právo odmítnout převzetí stavby pro „ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují“** (§ 2628 NOZ).

■ **Skryté vady bude možné namítat pět let po převzetí stavby**. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných obdobných plněních (§ 2629 odst. 1 NOZ).

■ Zhotovitel se **zproští povinnosti z vady stavby**, prokáže-li, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si zvolil objednatel (§ 2630 odst. 2 NOZ).

■ V případě stavby na objednávku nese zhotovitel nebezpečí škody nebo zničení stavby až do jejího předání (§ 2624 NOZ).

Dílo s nehmotným výsledkem

V případě provádění díla s nehmotným výsledkem se použije zásada účelovosti. To znamená, že zhotovitel dílo poskytl objednateli k účelu vyplývajícímu ze smlouvy (§ 2634 NOZ). Ustanovení o díle s nehmotným výsledkem se použijí i pro výsledek činnosti zhotovený podle ustanovení o veřejném příslibu (soutěžním díle) (§ 2635 NOZ).

VZOR : SMLOUVA O DÍLO

Smlouva o dílo

uzavřená podle § 535 obchodního zákoníku a za podmínek stanovených touto smlouvou

I. Smluvní strany

1. Objednatel

Identifikace (název, IČ, DIČ, bankovní spojení, číslo účtu)

Osoba oprávněná jednat a smlouvu uzavřít (pokud nevyplývá toto oprávnění například ze stanov, doložit zmocněním nebo organizační směrnici apod.),

výpis z obchodního rejstříku

2. Zhotovitel

Identifikace (název, IČ, DIČ, bankovní spojení, číslo účtu)

*Osoba oprávněná jednat a smlouvu uzavřít (pokud nevyplývá toto oprávnění například ze stanov, doložit zmocněním nebo organizační směrnici apod.),
výpis z obchodního rejstříku.*

II. Předmět smlouvy

Název díla (stavby)

Specifikace díla – projektová dokumentace, časový harmonogram prací

Adresa díla

komplexní popis je někdy lepší zpracovat jako přílohu této smlouvy, nicméně nezapomenout uvést, že příloha je nedílnou součástí smlouvy!, číslovat stránky a přílohy zřetelně označit

III. Doba plnění

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v době od.....do....

Smluvní strany souhlasí s tím, že dílo bude plněno v těchto etapách :

a)projekt přípravných prací (například budovy občanské vybavenosti, sklady apod.) do...

b)projekt hlavní stavby (organizační budova) do.....

c)projekt doprovodných staveb.....do....

2. Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli stavební připravenost formou protokolu do.....

3. O stejný počet dní, o kolik se objednatel opozdí s protokolárním předáním stavební připravenosti, o tuto dobu se prodlužuje doba zahájení díla a tím pádem i doba ukončení a předání díla, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

(Je možné opoždění objednatele sankcionovat smluvní pokutou a může být uvedena výhrada zhotovitele, že nesplnění povinnosti objednatele je podstatným porušením smlouvy se všemi právními důsledky z toho vyplývajícími).

IV. Cena díla

1. V souladu s platnými právními předpisy (například zákon o cenách v platném znění) se smluvní strany dohodly na smluvní ceně za zhotovené dílo specifikované v části II. této smlouvy a například v příloze č.1 této smlouvy, a to ve výši Kč :

a)cena za zhotovení díla (podkladem pro stanovení ceny díla by měl být položkový rozpočet – důležitou součástí stavby jsou také příjezdy, přípojky, oplocení, terénní úpravy apod.)

.....

b)DPH

cena celkem

2. Úprava ceny je možná v těchto případech

a)dojde-li ke změně projektu a podkladů poskytnutých ze strany zhotovitele

b)v případě dalších prací k zajištění provedení díla, které nejsou obsaženy v projektové dokumentaci

c)požadavky objednatele

d).....

3. Změna ceny díla v případě víceprací bude zhotovitelem řešena před jejich realizací takto :

a)zhotovitel předloží cenový návrh

b)bude uzavřen dodatek ke smlouvě

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že položkový rozpočet obsahuje vše a žádné více náklady již účtovány nebudou.

V. Platební podmínky

1. Úhrada ceny díla bude prováděna na základě zálohových faktur a konečné faktury – daňového dokladu, který bude vystaven po zhotovení díla a jeho převzetí objednatelem. Zálohové faktury budou vystaveny do výše 90% ceny díla ve stanovených termínech.

a) první zálohová faktura

b) druhá zálohová faktura

2. Další zálohové faktury budou vystavovány na základě ukončených dodávek dílčích prací potvrzených objednatelem.

VI. Kvalitativní a technické podmínky

1. Kvalitativní a technické podmínky dodávky stavby jsou vymezeny realizační projektovou dokumentací.

2. Zhotovitel se zavazuje, že při zhotovování díla použije pouze materiály a výrobky splňující požadované kvalitativní a technické podmínky (například české technické normy, mechanická pevnost a stabilita, BOZP) a použije pouze materiály a výrobky schválené a certifikované, popř. ty, které mají atest na jakost.

3. Jakékoliv změny je nutno odsouhlasit projektantem a oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

VII. Provádění díla

1. Zhotovitel bude při plnění předmětu díla této smlouvy postupovat s odbornou péčí a zavazuje se dodržovat obecně závazné právní předpisy, technické normy a podmínky této smlouvy.

2. Objednatel předá staveniště v rozsahu : např. přístupová cesta, montážní zóna, napojení na elektrický proud, zabezpečení proti krádežím apod.

3. Zhotovitel je povinen vést ode dne zahájení provádění díla montážní (stavební) deník, který bude obsahovat :

4. Objednatel je oprávněn montážní (stavební) deník kontrolovat a k zápisům připojovat svá stanoviska.

VIII. Předání díla

1. Zhotovitel se zavazuje nejméně ...dnů před odevzdáním díla vyzvat objednatele zápisem do montážního (stavebního) deníku k jeho převzetí. Objednatel potvrdí zápisem v montážním (stavebním) deníku datum převzetí.

2. Termínu převzetí díla bude předcházet přejímací řízení, které bude písemně oznámeno zhotovitelem objednateli. Zhotovitel předloží tyto doklady :

a) projektová dokumentace

b) certifikát

c) prohlášení o shodě

3. Předání a převzetí díla bude sepsán zápis, který bude obsahovat zejména :

a) označení díla

b) označení objednatele

c) označení zhotovitele

d) identifikace smlouvy

e) další údaje dle smluvního ujednání obou stran

b) Objednatel se zavazuje dílo převzít, pokud je řádně a včas provedeno. Tuto povinnost objednatel nemá, jestliže není dílo provedeno ve smyslu výše uvedených podmínek, například i v případě nedodělků či jinak nekvalitně provedeného díla, jestliže toto brání jeho užívání.

- c) *Pokud objednatel odmítl dokončené dílo převzít, musí být sepsán o tomto zápis se stanovisky obou smluvních stran a zdůvodněním.*

IX. Odpovědnost za vady, záruky, reklamace.

1. *Zhotovitel odpovídá za vady díla v záruční době, jeho odpovědnost se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku (§§ 560 a násl).*
2. *Zhotovitel poskytuje záruku za jakost provedeného díla po dobuměsíců. Záruční doba počíná plynout ode dne předání a převzetí díla.*
3. *Objednatel je povinen vady písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění; zhotovitel oznámí nejpozději do 15 dnů po obdržení reklamace, zda reklamaci uznává nebo z jakých důvodů ji neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatel uznává. Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty, přičemž i reklamace odeslaná objednatelem v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.*
4. *Vyskytne-li se v průběhu záruční doby na provedeném díle vada, objednatel písemně toto oznámí zhotoviteli, což znamená, že požaduje její bezplatné odstranění.*
5. *Objednatel je povinen umožnit zhotoviteli odstranění vady, zhotovitel započne s odstraňováním vady dopracovních dnů ode dne doručení písemného oznámení o vadě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.*

X. Odstoupení od smlouvy

1. *Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že zhotovitel je v prodlení s prováděním a dokončením díla dle termínů uvedených v této smlouvě a dílo neprovedl ani nedokončil v náhradní 15ti denní lhůtě. Tímto není dotčeno právo kterékoliv smluvní strany na odstoupení od této smlouvy podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku.*
2. *Odstoupení nabývá účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně a jeho účinky se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.*
3. *V případě odstoupení objednatele je zhotovitel povinen předat objednateli nedokončené dílo vč. věci , které jsou součástí díla a byly jím opatřeny, a uhradit objednateli příp. vzniklou škodu.*
4. *Zhotovitel může odstoupit od smlouvy případě nezaplacených zálohových faktur a vyúčtovat objednateli veškeré dosud vzniklé náklady, včetně případných škod, způsobené odstoupením od smlouvy.*

XI. Sankce

1. *V případě, že zhotovitel nedodrží termín dokončení díla z důvodů na jeho straně, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla za každý den prodlení.*
2. *V případě nedodržení termínu k odstranění vad v záruční době dle článku ...této smlouvy, zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč za vadu a každý den prodlení.*
3. *Pokud objednatel neuhradí fakturu za provedené práce ve stanoveném termínu, zaplatí zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.*
4. *Sankce spočívající v dohodnutých smluvní pokutách nezbavuje smluvní strany práva na vymáhání případné škody.*

XII. Závěrečná ustanovení

1. *Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou projednány a rozhodnuty v rozhodčím řízení před senátem složeným ze tří rozhodců zapsaných v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky, se sídlem v Praze, a jmenovaným v souladu s Jednacím řádem, Poplatkovým řádem a dalšími pravidly rozhodců zapsaných v seznamu*

rozhodců Rozhodčího soudu České republiky publikovanými na www.rozhodcisoud.net se kterými se strany před podpisem této smlouvy seznámily a vyslovily výslovný souhlas s tím, že podle nich bude v řízení postupováno ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb.

2. *Tato smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky, které budou vzestupně číslovány a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.*
3. *Smlouva může být ukončena také písemnou dohodou smluvních stran, která bude upravovat vzájemná práva a povinnosti.*
4. *Zhotovitel nemůže bez souhlasu objednatele postoupit svá práva a povinnosti ze smlouvy na třetí osobu.*
5. *Smluvní strany se dohodly, že v případě nástupnictví jsou právní nástupci vázáni ustanoveními této smlouvy v plném rozsahu.*
6. *Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.*
7. *Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a její autentičnost stvrzují svými podpisy.*
8. *Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.*
9. *Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran*

Přílohy :

Vdne

.....

Objednatel

.....

Zhotovitel

PÉČE O ZDRAVÍ

Občanský kodex zavádí v soukromoprávní rovině smluvní typ péče o zdraví, který předchází právní úprava neznala. Od 1. dubna 2012 (s výjimkou ustanovení dle § 129) je účinný zákon o zdravotních službách (zákon č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování). Úprava v občanském kodexu je k zákonu o zdravotních službách úpravou obecnou. Podle zákona o zdravotních službách je zdravotní péče jen jedním z druhů zdravotních služeb (§ 2 odst. 2 a) zákona o zdravotních službách).

Úprava v zákoně o zdravotních službách se nevztahuje na činnost lékárníků, masérů a dalších, na tyto osoby se bude vztahovat právě úprava smlouvy péče o zdraví v občanském zákoníku. Smlouvou o péči o zdraví se poskytovatel zavazuje pečovat v rámci svého povolání nebo předmětu činnosti o zdraví ošetřovaného (§ 2636 odst.).

BANKOVNÍ SMLOUVY

Občanský kodex opouští rozlišování smlouvy o běžném účtu a smlouvy o vkladovém účtu, neboť toto rozlišování ztratilo své původní opodstatnění. Smlouva o vkladovém účtu je fakticky pouze určitou modifikací smlouvy o běžném účtu. Občanský zákoník tak obsahuje pouze ustanovení o smlouvě o účtu. Tzv. platební účet upravuje jiný zákon.

Účet se bude řídit od 1. ledna 2014 ustanoveními občanského zákoníku, i když k uzavření smlouvy o účtu došlo před tímto dnem. Vznik smlouvy, jakož i práva a povinnosti z ní vzniklé před 1. lednem 2014 se však posoudí podle dosavadních právních předpisů (§ 3077 odst. 1).

Vkladní knížka

NOZ upravuje vkladní knížky stručněji než dosavadní občanský zákoník. Účet, k němuž byla vystavena vkladní knížka, neslouží k provádění převodů peněžních prostředků. Občanský kodex ponechává možnost vystavit vkladní knížku pouze na jméno majitele vkladní knížky (§ 2676 odst. 1). Pokud není předložena vkladní knížka, nelze s peněžními prostředky na účtu nakládat (§ 2677).

Předchozí občanský zákoník (§ 785) i současný (§ 2679) shodně stanoví, že pokud majitel s peněžními prostředky na účtu po dobu dvaceti let nenakládá ani vkladní knížku nepředloží k doplnění záznamů, závazek zaniká. Majitel vkladní knížky má poté právo na výplatu zůstatku peněžních prostředků na účtu včetně úroků ke dni zrušení závazku (§ 2679).

Oproti předchozí úpravě (§ 784 občanského zákoníku) není v novém upravena možnost provést umořovací řízení při její ztrátě nebo zničení. Toto řízení je nahrazeno postupem (podle ustanovení § 2678), kdy dojde k vystavení nové vkladní knížky, která svou předchůdkyni zcela nahrazuje. Odpadá tak zdržující procedura, která při možnosti vystavit vkladní knížku pouze na jméno, ztratila zcela svůj význam.

Jednorázový vklad

Smlouva o jednorázovém vkladu je protipólem obecné smlouvy o účtu. Na rozdíl od účtu nedochází u jednorázového vkladu ke změnám výše vložených peněžních prostředků.

Speciálním případem jednorázového vkladu je vkladní list. Příjemce vkladu vkladním listem potvrzuje pevný jednorázový vklad na dobu určitou. Výše vkladu je uvedena ve vkladním listě.

Akreditiv

Akreditiv se vyvinul z někdejší kupecké poukázky. V dnešní době plní funkci nástroje úvěrování. Výstavce akreditivu se ve smlouvě o otevření akreditivu zavazuje vůči příkazci vystavit na jeho žádost a účet ve prospěch třetí osoby akreditiv a příkazce se zavazuje zaplatit výstavci akreditivu odměnu (§ 2682). Výstavce akreditivu pak oprávněnému v písemné formě oznámí, že v jeho prospěch otvírá akreditiv.

Dokumentární akreditiv

Protože nejčastěji využívaným akreditivem je akreditiv dokumentární, inspirovala se úprava v NOZ i Jednotnými zvyklostmi a pravidly pro dokumentární akreditivy (Uniform Customs and Practice for Documentary Credits) vydanými Mezinárodní obchodní komorou (ICC) v Paříži.

Při dokumentárním akreditivu výstavce akreditivu plní oprávněnému, jsou-li mu včas předloženy dokumenty určené akreditivem v souladu s akreditivními podmínkami.

Inkaso

Ve smlouvě o inkasu se obstaravatel inkasa zavazuje pro příkazce obstarat přijetí peněžní částky nebo jiný inkasní úkon od třetí osoby. Příkazce se zavazuje zaplatit obstaravateli inkasa odměnu (§ 2694 odst. 1).

Dokumentární inkaso

Při dokumentárním inkasu se obstaravatel inkasa vůči příkazci zavazuje vydat třetí osobě dokumenty, zaplatí-li tato osoba proti vydání dokumentů určitou peněžní částku, nebo provést před vydáním dokumentů jiný inkasní úkon. Příkazce se zavazuje zaplatit obstaravateli inkasa odměnu (§ 2699).

VÝMĚNEK

Smlouvou o výměnku si může vlastník nemovitosti, nejčastěji půjde o staršího člověka, vymínit, že chce v nemovitosti převedené na jinou osobu (nejčastěji půjde o potomka), nadále bydlet.

ZÁVAZKY Z DELIKTŮ

Nový občanský zákoník rozlišuje mezi pojmy

- **škoda** (jakákoli ztráta na majetku – skutečná škoda a ušlý zisk) a
- **nemajetková újma** (jakákoli újma, která neznamenaá přímou ztrátu na majetku – újma na zdraví, cti, soukromí apod.).

Zachovává se princip, že *není jednostranně možné vzdát se povinnosti k náhradě újmy do budoucna*, ale takové oznámení *bude moci sloužit jako varování před nebezpečím a může se k němu přihlížet například při posuzování zavinění* (např. tabulka „Pozor pes“).

Stále není možné se předem vzdát práva na náhradu škody či nemajetkové újmy způsobených na přirozených právech člověka nebo způsobených úmyslně či z hrubé nedbalosti.

Dále se nepřihlíží k ustanovením, která budou vylučovat nebo omezovat právo slabší strany (typicky spotřebitele) na náhradu škody či újmy.

Nový občanský zákoník u náhrady škody upřesňuje úpravu dvou institutů, které jsou známé spíše z práva trestního, a to nutné obrany a krajní nouze.

■ **O nutnou obranu** se bude jednat, pokud osoba odvrací od sebe či od jiného bezprostředně hrozící nebo trvající protiprávní útok a způsobí při tom útočnickovi újmu. Může se tedy jednat například o situaci, kdy při fyzickém napadení, rozbije obránce útočnickovi drahé brýle. Při splnění všech těchto podmínek (protiprávnost útoku, bezprostřední či trvající hrozba a vznik újmy) není obránce povinen útočnickovi újmu nahradit. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud je zjevné, že napadenému hrozí vzhledem k jeho poměrům jen nepatrná újma nebo je obrana zcela zjevně nepřiměřená. Výslovně se stanoví, že případná nepatrnost újmy musí být posouzena vzhledem k poměrům napadeného, protože stejná majetková újma může mít pro osoby z odlišných majetkových poměrů různý význam.

■ V **krajní nouzi** se ocitne ten, kdo odvrací od sebe nebo od jiného přímo hrozící nebezpečí újmy a tímto jednáním újmu způsobí. Podmínky krajní nouze budou splněny, pokud nebylo možné nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak či pokud nezpůsobí újmu zjevně stejně závažnou nebo závažnější, než je újma hrozící. Na rozdíl od nutné obrany, kde je odvracen **útok osoby a újma se páchá přímo útočníkovi**, se u krajní nouze jedná pouze o **nebezpečí**, které nelze za daných okolností odvrátit jiným způsobem a újma vzniká zpravidla třetí osobě. O krajní nouzi mluvíme většinou v souvislosti s odvracením přírodních katastrof – požárů, lavin, povodní apod. (např. při hašení požáru způsobí hasiči škodu obyvatelům níže položených bytů tím, že je vytopí). O krajní nouzi se nebude jednat v případě, kdy jednající nebezpečí vyvolal vlastní vinou (např. požár sám založil a poté způsobil škodu při jeho hašení).

*Při posuzování jak nutné obrany, tak krajní nouze, se má dle NOZ přihlídnout také k **omluvitelnému vzrušení myslí** toho, kdo odvracel útok nebo jiné nebezpečí. Zákonodárce počítá s tím, že situace, kde se uplatní nutná obrana a krajní nouze, jsou povětšinou velmi stresové a je potřeba učinit rychlé rozhodnutí. Nemůže být tedy nikomu na škodu, že nebyl ve stresové situaci schopen odhadnout míru hrozící újmy a při hašení požáru například vytopil okolní byty, ačkoli by stačilo oheň udusit příkrývkou.*

Nový občanský zákoník vytváří **dualitu** v rámci právní odpovědnosti za škodu, která je běžná ve většině evropských úprav. Nově se tak rozlišují podmínky náhrady škody podle toho, kterou ze svých povinností škůdce poruší. Bude tady záležet na tom, zda porušil povinnost vyplývající z

- **dobrých mravů,**
- **zákona,**
- **smlouvy.**

Úprava způsobení škody úmyslným **porušením dobrých mravů** se přebírá z předchozího občanského zákoníku - při úmyslném porušení je škůdce povinen škodu poškozenému nahradit. Nově se v NOZ doplňuje, že pokud škůdce vykonával své právo, je povinen škodu nahradit jen v tom případě, že jeho hlavním účelem bylo jiného poškodit.

Při porušení **zákonné povinnosti**, např. nepřizpůsobení rychlosti a jízdy vozidla stavu vozovky, v jehož důsledku vznikla škoda, se nyní vyžaduje **existence zavinění** jako jedna z podmínek vzniku odpovědnosti za škodu.

Byla založena **vyvratitelná domněnka**, že **pokud škůdce způsobil škodu porušením zákonné povinnosti, má se za to, že škodu zavinil z nedbalosti** (nedbalost se bude presumovat) a bude tedy muset případný nezaviněný vznik škody dokázat, naopak dokázat škůdčův úmysl či hrubou nedbalost bude muset poškozený. **Vyšší nároky se kladou na profesionály, kteří se zavazují k činnosti, ke které jsou potřeba zvláštní znalosti, dovednosti nebo pečlivost.** U takových osob se presumuje nedbalostní jednání již tím, že tyto zvláštní znalosti či dovednosti neuplatní při své činnosti.

Při konstituování vzniku povinnosti k náhradě škody způsobené **porušením smlouvy** se vycházelo z obchodního zákoníku. Pokud poruší strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění povinnosti zjevně sloužit **bez ohledu na škůdčovo zavinění (tzv. objektivní odpovědnost)**. Škůdce se tedy nemůže zbavit odpovědnosti za škodu dokázáním toho, že škodu nezavinil, ale může se jí zprostit pouze

důkazem, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka, která vznikla nezávisle na jeho vůli (tzv. vyšší moc).

Z obchodního zákoníku se převzalo ustanovení, dle kterého, *kdo při své činnosti použije zmocněnce, zaměstnance nebo jiného pomocníka (plnění dluhu prostřednictvím třetí osoby), nahradí škodu jím způsobenou, jako by ji způsobil sám.* Od toho se oddělují případy, kdy někdo k plnění smlouvy použije subdodavatele, který vykonává činnost samostatně. V takovém případě za něj smluvní strana odpovídá, jen pokud ho nepečlivě vybrala nebo na něj nedostatečně dohlížela. Zužuje se dále dosavadní přístup rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, dle kterého stačí, pokud má porušení smluvní povinnosti dopad do právní sféry třetí osoby k tomu, aby měla právo na náhradu škody. Podle autorů NOZ nesmí být ochrana třetích osob bezbřehá a je potřeba, aby mohl ten, kdo uzavírá smlouvu odhadnout rizika a promítnout je do znění smlouvy. Souvislost třetí osoby s plněním smlouvy musí být tedy pro škůdce zjevná již při uzavírání smlouvy, z které může při náležitě péči předpokládat, že druhá strana má zájem na ochraně třetí osoby nebo má třetí osoba zájem na plnění smlouvené povinnosti (např. členové domácnosti nájemce)

Zvláštní ustanovení o odpovědnosti na škodu se dotýkají situací, u kterých je potřeba z různých důvodů upravit podmínky odpovědnosti za škodu odlišně od obecné úpravy.

Právní úprava škody způsobené tím, **kdo nemůže posoudit následky svého jednání**, se převzala z předchozího občanského zákoníku a mírně se rozšířila. Nový občanský zákoník například stanoví, že poškozenému náleží náhrada škody i tehdy, pokud škůdci nebránil ze šetrnosti k němu, jako k osobě, která není plně svéprávná (nezletilý nebo osoba duševně nemocná či jednající v duševní poruše). NOZ také obsahuje korektiv, dle kterého může škůdce odpovídat za škodu, i když nebyl schopen posoudit následky svého jednání, pokud by to bylo spravedlivé se zřetelem k majetkovým poměrům škůdce a poškozeného.

Zcela novým ustanovením se upravuje odpovědnost za škodu způsobenou **osobou s nebezpečnými vlastnostmi**. Kdo se vědomě ujme osoby nebezpečných vlastností a bez nutné potřeby jí poskytne útulek nebo jí svěří určitou činnost (v domácnosti, provozovně či na jiném podobném místě), odpovídá s takovou osobou společně a nerozdílně za škodu způsobenou na takovém místě nebo při této činnosti někomu jinému nebezpečnou povahou osoby. Úmysl zákonodárce zde není zcela objasněn. Odpověď na to, kdo se považuje za osobou s nebezpečnými vlastnostmi, nenalezneme ani v důvodové zprávě. Budou dle tohoto ustanovení například majitelé ubytoven odpovídat za škodu, kterou v místě způsobí ubytování, za situace, kdy s vidinou zisku, budou vědomě přijímat k ubytování i osoby, které by mohly být považovány za nebezpečné? S odpovědí budeme zřejmě muset vyčkat až na budoucí soudní výklad.

Důvodová zpráva nového občanského zákoníku kritizuje současnou úpravu škody z provozní činnosti a škody způsobené provozem zvláště nebezpečným a upozorňuje na to, že v současné době se mezi těmito odpovědnostmi není fakticky rozdíl a stejnou odpovědnost má tedy majitel cukrárny i chemické továrny. V NOZ se proto důsledně rozlišují podmínky pro náhradu škody způsobené provozem obchodního závodu a provozem zvláště nebezpečným.

Definice odpovědnosti za **škodu způsobenou provozní činností** se přebírá ze současného občanského zákoníku s jednou podstatnou změnou. Provozovatel se bude moci nově zprostit odpovědnosti, pokud prokáže, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby

ke škodě nedošlo (v současnosti ho odpovědnosti zbaví pouze vyšší moc). Rozumným požadováním se nemyslí pouze zákonné povinnosti nebo povinnosti ze smlouvy, ale vše, co se může jevit jako racionální s ohledem na povahu provozu.

Zvlášť nebezpečným provozem je provoz, u kterého nelze předem rozumně vyloučit možnost závažné škody ani při vynaložení veškeré péče. NOZ také vytváří vyvratitelnou právní domněnku, že je to každý provoz, který funguje továrním způsobem nebo se při něm nakládá s výbušnou či podobně nebezpečnou látkou. Za škodu se odpovídá dle těchto ustanovení jen v tom případě, že škoda vznikla zdrojem zvýšeného nebezpečí (logicky se tedy nebude vztahovat na jakoukoli škodu, která v provozu vznikne). Provozovatel závodu se povinnosti zproští, jen pokud prokáže, že škoda byla způsobena vnější vyšší mocí (k vyšší moci v rámci provozu se tedy nepřihlíží), jednáním poškozeného nebo neodvratitelné jednání třetí osoby (např. teroristický útok).

Škoda způsobená **provozem dopravního prostředku** zůstává obsahově beze změny, ale nově bude dopadat na provozovatele všech vozidel a plavidel, které nejsou poháněny lidskou silou (v současné době takto odpovídal pouze provozovatel motorového vozidla či plavidla). Dle zákonodárce není žádný důvod rozlišovat odpovědnost provozovatele motorového a nemotorového plavidla či vozidla. Tento způsob odpovědnosti za škodu bude například nově spadat na provozovatele plachetnic nebo koňských povozů.

Nový občanský zákoník zakládá objektivní odpovědnost (bez možnosti se jí zprostit) majitele za **škodu způsobenou zvířetem**. S majitelem zvířete nahradí škodu společně a nerozdílně také osoba, které bylo zvíře svěřeno nebo které ho chová či používá. Nově bude tedy majitel odpovídat za škodu, kterou způsobí jeho zvíře, i když dohled nijak nezanedbá nebo mu zvíře dokonce bez jeho přičinění uprchne. Jedinou výjimku NOZ stanoví pro případ, kdy majiteli někdo zvíře odcizí (a majitel prokáže, že tomu nemohl rozumně zabránit), poté za škodu odpovídá ten, kdo zvíře odcizil. NOZ upravuje speciální případy, kdy zvíře slouží majiteli k výkonu povolání, obživě nebo jako pomocník pro osobu se zdravotním postižením. Takový majitel se odpovědnosti za škodu zproští, pokud prokáže, že nezanedbá potřebnou pečlivost při dozoru nad zvířetem (za stejných podmínek se odpovědnosti zproští i ten, komu vlastník zvíře svěřil).

V případě **škody způsobené věcí**, NOZ podstatně zmírňuje tuto v současnosti velmi přísně nastavenou odpovědnost za škodu. Nově bude odpovídat za škodu způsobenou věcí pouze ten, kdo k plnění své povinnosti použije věc vadnou (v současnosti se odpovídá za každou škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze přístroje, což dopadá i na případy, kdy věc vadná není, ale i přesto škodu svými vlastnostmi způsobí, typickým příkladem jsou léky). NOZ nově také umožňuje vyvinění se ze škody, kterou způsobila věc sama od sebe. Za tu, oproti současné úpravě, neodpovídá ten, kdo prokáže, že nezanedbá náležitý dohled. Nově se upravuje také škoda vzniklá pádem či vyhozením věci, kdy společně a nerozdílně s osobou, která měla mít nad věcí dohled (případně vlastníkem věci) odpovídá také vlastník příslušné nemovitosti. Při zřícení budovy nebo odloučení její části taktéž odpovídá její vlastník, za určitých okolností však může vzniknout společná odpovědnost s vlastníkem předchozím.

Škodu způsobenou vadou výrobku upravuje zvláštní zákon č. 59/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku, který vychází ze směrnice Evropské unie č. 85/374/EHS. Nový občanský zákoník tento zákon ruší a přebírá jeho znění bez větších změn z důvodu harmonizace této problematiky na úrovni Evropské unie.

Provozovatelé ubytovacích zařízení obecně odpovídají za **škodu na vnesených věcech**. NOZ tuto úpravu v zásadě přebírá ze současného občanského zákoníku s tím, že z této odpovědnosti výslovně vyjímá odpovědnost provozovatele za škodu na vozidlech, věcech ponechaných ve vozidle a na živých zvířatech. Stanovuje se také limit výše náhrady škody, který bude činit stonásobek ceny ubytování za jeden den.

Nový občanský zákoník zavádí novou zvláštní odpovědnost, a to za **škodu způsobenou informací nebo radou**. Příslušník určitého stavu či povolání, který se hlásí k odbornému výkonu nebo vystupuje jako odborník, nahradí škodu způsobenou neúplnou či nesprávnou informací nebo škodlivou radou danou za odměnu (může se jednat o nesprávnou radu opraváře, finančního poradce apod.). Nově odpovídá za škodu také každý, kdo dá jinému úmyslně neúplnou či nesprávnou radu, v jejímž důsledku vznikne škoda.

Náhrada škody

V novém občanském zákoníku se upřednostňuje **náhrada škody uvedením v předešlý stav** s tím, že pokud to nebude dobře možné nebo si to poškozený zvolí, **nahradí se mu škoda v penězích**. Již z obecných ustanovení však plyne, že soud by neposkytoval ochranu poškozenému, který by si zvolil určitý způsob náhrady škody jen za účelem šikanování škůdce.

S peněžitou náhradou škody souvisí také to, že na rozdíl od současné úpravy se zavádí výslovné pravidlo, že při náhradě škody při poškození věci se pro určení peněžité náhrady **vychází z ceny obvyklé v době poškození**, ale zároveň se také zohlední, co musí poškozený k **obnově věci celkově vynaložit**. *Pokud tak v důsledku poničení části věci byl poškozený nucen koupit věc celou, hradí se celková cena a nelze již jakýmkoliv způsobem poměrně snižovat výši náhrady podle opotřebování (amortizace) poškozené věci.* Zákonodárce ilustruje tuto zásadu v důvodové zprávě na příkladu poškození sedadel automobilu při opravě. Při poškození věci již nově tedy nepůjde jen o to, že poškozena byla několik let stará čalouněná sedadla v automobilu v určité obvyklé ceně, ale i to, že poškozený měl až do škodné události funkční automobil a že k obnovení jeho funkčnosti musí vynaložit náklady, které by jinak vynaložit nemusel. Dle výkladu zákonodárce bude moci převýšit peněžitá náhrada za poškození věci její obvyklou cenu až o třetinu.

V otázce náhrady **újmy na zdraví** je přelomovou záležitostí zrušení vyhlášky č. 440/2001 Sb., o odškodnění bolesti a ztížení společenského uplatnění. **Soud již tedy nebude limitován** žádnými fixními částkami při určení výše náhrady nemajetkové újmy (např. za usmrcení manžela je dnes náhrada ve výši 240.000,- Kč) a bude moci přihlížet ke všem okolnostem případu. Je logické, že ztráta prstu bude mít jiný význam pro profesionálního pianistu než pro běžného člověka. V budoucnu lze tedy očekávat velký nárůst výše náhrady újmy na zdraví, který bude poškozeným přiznáván.

Odbytné

Jako nový institut v novém občanském zákoníku vystupuje také tzv. **odbytné**. To umožňuje soudu, aby přiznal poškozenému místo pravidelného důchodu (např. výživa pozůstalého) **jednorázovou částku** – odbytné. Odbytné by mělo být přiznáno pouze z důležitých důvodů, a pokud o to požádá poškozený.

Nově se také objevuje ustanovení o **náhradě při poranění zvířete**, které stanoví, že náhrada nákladů na léčení zvířete není limitována jeho obvyklou cenou, ale výší nákladů, jaké by v obdobné situaci vynaložil každý rozumný chovatel. Náhrada tedy může podstatně převyšovat obvyklou cenu zvířete, pokud by tuto částku vynaložil rozumný chovatel.

ZÁVAZKY Z JINÝCH PRÁVNÍCH DŮVODŮ

BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ

Předchozí zákoník definoval bezdůvodné obohacení jako **majetkový prospěch bez právního důvodu**. Občanský zákoník tuto definici mírně upravuje, když namísto „bez právního důvodu“ hovoří o obohacení **bez „spravedlivého důvodu“** (§ 2991).

Cílem je přitom upozornit na skutečnost, že ne každý případ obohacení, u kterého nelze dovodit právní důvod, je nutné považovat za bezdůvodné obohacení.

Příklad

Pokud dostane číšník spropitné, je to možné považovat za obohacení bez právního důvodu, jistě však ne za obohacení bez spravedlivého důvodu.

Platí zásada, že ten, kdo se bezdůvodně obohatil, by měl ochuzenému veškerý majetkový prospěch vrátit.

Současný OZ v této souvislosti příliš nerozlišuje, zda se jedná o obohaceného v dobré či zlé víře, tedy zda obohacený věděl, že na plnění nemá spravedlivý nárok. I poctivý obohacený tak musí vydat (popř. nahradit) veškerý prospěch, který nabyl, a to bez ohledu na fakt, zda tímto prospěchem stále disponuje.

Občanský zákoník stanoví, že poctivý obohacený musí vrátit prospěch pouze do té míry, v jaké jeho obohacení trvá v době, kdy ho o vrácení požádá ochuzený (§ 3000).

Příklad

Pokud návštěvníkovi hotelu poskytují v průběhu pobytu omylem zdarma stravu a on se zároveň domnívá, že je zahrnuta v ceně pobytu, nebude mít hotel dle NOZ nárok požadovat dodatečně uhrazení stravy. Za předchozí právní úpravy by však tento nárok zřejmě měl.

Mezi dalšími změnami právní úpravy bezdůvodného obohacení lze vyzdvihnout zejména:

- **Bez důvodné obohacení se nehradí, obohatil-li někdo jiného, ač věděl, že k tomu nebyl povinen.**
- **Co bylo plněno za účelem zakázaným či nemožným, se nevrací.**

- *I ten, kdo užívá věc, kterou neplatně koupil, musí poskytnout náhradu za její užívání.*
- *Při náhradě bezdůvodného obohacení lze namísto obvyklé ceny vycházet z ceny, kterou si strany sjednaly.*

NEPŘÍKÁZANÉ JEDNATELSTVÍ

Nepříkázané jednání vymezuje *nepřípustnost zasahování do cizích záležitostí bez oprávnění*. Ten kdo se obecně vmísí do záležitostí jiné osoby bez oprávnění, *odpovídá za všechny následky (včetně náhody)*.

Výjimkou jsou však případy, kdy se někdo vmísí do cizích záležitostí za účelem

- *odvrácení škody,*
- *opatření prospěchu,*
- *záchrany cizí věci,*
- *záchrany cizí věci od nevyhnutelné ztráty nebo zkázy.*

Takové osobě bude náležet

- ❖ *náhrada účelně vynaložených nákladů a*
- ❖ *přiměřená odměna.*

Vlastník se může zbavit povinnosti k úhradě tím, že nebude požadovat zachráněnou věc nazpět.

Ujme-li se někdo záležitosti ve prospěch jiné osoby bez svolení, nahradí mu tato osoba účelně vynaložené náklady, pokud zařídil záležitost k jejímu převážnému užítku. Nově se užitek posuzuje se zřetelem k zájmům a potřebám osoby, v jejíž záležitosti bylo jednáno. Nestačí pouze objektivní prospěch, ale zdůrazňuje se zároveň i subjektivní hledisko.