

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Přenechání věci k užití jinému v podnikové praxi

Jan Škrabka

Bakalářská práce

2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jan Škrabka**
Osobní číslo: **E13432**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Manažerská etika**
Název tématu: **Přenechání věci k užití jinému v podnikové praxi**
Zadávající katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Na základě exegeze ustanovení nového občanského zákoníku o smlouvách o přenechání věci k užití jinému (Ô 2189 - 2400) a komparace s dřívější právní úpravou dle obchodního a občanského zákoníku (do 31. 12. 2013) analyzovat využití těchto smluv v podnikové praxi se zaměřením na pacht závodu.

Osnova:

- Současná obecná právní úprava týkající se přenechání věci k užití jinému
- Obecná právní úprava přenechání věci k užití jinému platná do 31.12. 2013
- Zvláštní právní úprava pachtu závodu podle zákona č. 89/2012 Sb. a porovnání s předchozím stavem
- Vliv této změny právní úpravy na podnikovou praxi

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 30 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Praha: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

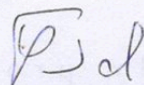
HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (Ô 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, xxv, 2046 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [Ô 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.

Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, lxxv, 1667 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-807-4783-692

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, 476 s. ISBN 978-808-7713-105.

Vedoucí bakalářské práce:

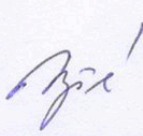


JUDr. Martin Šmíd

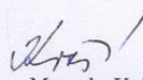
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **29. září 2015**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2016**


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. září 2015

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 21. 4. 2016

Jan Škrabka

*Na tomto místě bych chtěl poděkovat JUDr. Martinu Šmídovi za jeho vstřícný přístup, cenné rady a připomínky, které napomohly vzniku této práce.
Dále patří velké poděkování mým rodičům za jejich vytrvalou podporu a pomoc v mém studiu.*

Anotace

Práce je věnovaná systematickému shrnutí platné a účinné právní úpravy smluv o přenechání věci k užití jinému podle Nového občanského zákoníku; zaměřuje se na pacht závodu. Současná právní úprava těchto smluv je porovnávána s odpovídající úpravou platnou do 31. 12. 2013. Ve druhé části této práce je rozebrána smlouva o pachtu závodu.

Klíčová slova

přenechání věci k užití jinému, nájem, pacht, pacht závodu

Title

Relinquishing a thing to be used by another in business practice

Anotation

The work systematically summarizes the legal regulation in force and effect about relinquishing a thing to be used by another, according to the New Civil Code; with the focus on the usufructuary lease. The current regulation of these contracts is compared with the correspondent regulation valid until December 31, 2013. In the second part of this work, the contract on usufructuary lease of commercial establishment is analyzed.

Keywords

relinquishing a thing to be used by another, lease, usufructuary lease, usufructuary lease of commercial establishment

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	6
1. ÚVOD	9
2. SOUČASNÁ OBECNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA TÝKAJÍCÍ SE PŘENECHÁNÍ VĚCI K UŽITÍ JINÉMU.....	11
2.1. VÝPROSA.....	11
2.1.1. <i>Pojem výprosa a původ tohoto právního institutu</i>	<i>11</i>
2.1.2. <i>Základní charakteristika výprosy</i>	<i>11</i>
2.1.3. <i>Vznik a zánik výprosy podle NOZ</i>	<i>11</i>
2.1.4. <i>Práva a povinnosti smluvních stran.....</i>	<i>12</i>
2.2. VÝPŮJČKA	13
2.2.1. <i>Základní charakteristika výpůjčky.....</i>	<i>13</i>
2.2.2. <i>Vznik a zánik výpůjčky podle NOZ.....</i>	<i>13</i>
2.2.3. <i>Práva a povinnosti smluvních stran.....</i>	<i>14</i>
2.3. NÁJEM	15
2.3.1. <i>Základní charakteristika nájmu.....</i>	<i>15</i>
2.3.2. <i>Vznik a zánik nájmu podle NOZ.....</i>	<i>15</i>
2.3.3. <i>Práva a povinnosti smluvních stran.....</i>	<i>16</i>
2.3.4. <i>Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu</i>	<i>18</i>
2.3.5. <i>Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání</i>	<i>18</i>
2.3.6. <i>Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých.....</i>	<i>20</i>
2.3.7. <i>Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku</i>	<i>21</i>
2.3.8. <i>Ubytování.....</i>	<i>21</i>
2.4. PACHT	22
2.5. LICENCE	22
2.6. ZÁPŮJČKA.....	22
2.6.1. <i>Základní charakteristika zápůjčky.....</i>	<i>22</i>
2.6.2. <i>Vznik a zánik zápůjčky podle NOZ.....</i>	<i>22</i>
2.6.3. <i>Smluvní strany, druhy zápůjčky.....</i>	<i>23</i>
2.7. ÚVĚR.....	24
2.7.1. <i>Základní charakteristika úvěru</i>	<i>24</i>
2.7.2. <i>Vznik a zánik úvěru podle NOZ</i>	<i>24</i>
2.7.3. <i>Smluvní strany, druhy úvěru</i>	<i>24</i>
3. OBECNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA PŘENECHÁNÍ VĚCI K UŽITÍ JINÉMU PLATNÁ DO 31.12. 2013	26
3.1. SMLOUVA O PŮJČCE.....	26

3.2.	SMLOUVA O VÝPŮJČCE	27
3.3.	NÁJEMNÍ SMLOUVA	28
3.3.1.	<i>Obecná ustanovení, práva a povinnost smluvních stran.....</i>	<i>28</i>
3.3.2.	<i>Zvláštní ustanovení o nájmu bytu</i>	<i>28</i>
3.3.3.	<i>Zvláštní ustanovení o nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.....</i>	<i>29</i>
3.3.4.	<i>Zvláštní ustanovení o podnájmu bytu (části bytu)</i>	<i>29</i>
3.3.5.	<i>Zvláštní ustanovení o nájmu a podnájmu nebytových prostor</i>	<i>30</i>
3.3.6.	<i>Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých</i>	<i>30</i>
3.4.	SMLOUVA O UBYTOVÁNÍ.....	30
3.5.	SMLOUVA O ÚVĚRU	31
3.6.	SMLOUVA O NÁJMU PODNIKU	32
3.7.	LICENČNÍ SMLOUVA K PŘEDMĚTŮM PRŮMYSLOVÉHO VLASTNICTVÍ	33
3.8.	SMLOUVA O NÁJMU DOPRAVNÍHO PROSTŘEDKU	33
4.	PŘÁVNÍ ÚPRAVA PACHTU ZÁVODU PODLE NOZ A POROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍM STAVEM.....	35
4.1.	STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	35
4.1.1.	<i>Základní charakteristika pachtu podle NOZ.....</i>	<i>35</i>
4.1.2.	<i>Vznik a zánik pachtu podle NOZ.....</i>	<i>35</i>
4.1.3.	<i>Práva a povinnosti smluvních stran.....</i>	<i>36</i>
4.1.4.	<i>Propachtování věci včetně inventáře.....</i>	<i>37</i>
4.1.5.	<i>Zemědělský pacht.....</i>	<i>38</i>
4.1.6.	<i>Pacht závodu.....</i>	<i>39</i>
4.2.	PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	40
5.	ROZBOR SMLOUVY O PACHTU ZÁVODU	42
6.	VLIV TĚTO ZMĚNY PRÁVNÍ ÚPRAVY NA PODNIKOVOU PRAXI.....	46
7.	ZÁVĚR.....	49
8.	BIBLIOGRAFIE	51
9.	PŘÍLOHY.....	53

Seznam použitých zkratk

- NOZ Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- OZ Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ Obchodní zákoník, zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

1. Úvod

Tato práce se zabývá srovnáním právní úpravy přenechání věci k užití jinému podle Nového občanského zákoníku (dále NOZ), který je účinný od 1. 1. 2014, a právní úpravy odpovídajících smluvních vztahů podle Občanského zákoníku (dále OZ) a Obchodního zákoníku (dále ObchZ), které byly účinné do 31. 12. 2013. Ve druhé kapitole práce podává ucelený přehled a rozbor problematiky přenechání věci k užití jinému podle systematiky Nového občanského zákoníku. Kapitola třetí podává výklad odpovídajících smluvních vztahů podle OZ a ObchZ. Čtvrtá kapitola této bakalářské práce je zaměřená nový právní institut pachtu, včetně speciálních ustanovení o pachtu závodu.

Dále se tato práce zabývá rozbohem pachtovní smlouvy, uzavřené podle NOZ mezi Holcim (Česko) a.s., člen koncernu, a CEMEX Czech Republic, s.r.o. Na této pachtovní smlouvě je tak ukázáno, jakým způsobem se pacht jako právně regulovaný smluvní vztah dá převést do podnikové praxe. V páté kapitole této práce, která se zabývá rozbohem výše uvedené smlouvy, je ukázáno nejen využití zákonných ustanovení, jejich konkretizace, ale i možnosti odchýlení se od zákona v takových ustanoveních, ve kterých to zákon připouští. Autor této práce však zmiňuje i další aspekty této smlouvy, které plynou z podnikové praxe.

Šestá kapitola této práce propojuje teoretickou a praktickou část této práce, navíc ukazuje i hlavní principy rekodifikace soukromého práva, které jsou relevantní i pro pochopení změn v právní úpravě přenechání věci k užití jinému.

Cílem této práce je provést komparaci právní úpravy, na jejímž základě má být provedena analýza využití těchto smluv se zaměřením na pacht závodu.

Z hlediska metodologie je teoretická část, tedy druhá, třetí a čtvrtá kapitola, této bakalářské práce pojatá komparačním způsobem, je zde srovnávána právní úprava před a po rekodifikaci soukromého práva v České republice; dále je v teoretické části využito komentáře daných ustanovení zákona. V kapitole páté je použito analýzy smlouvy o pachtu závodu. Šestá kapitola využívá především metodu rešerše pro získání dalších informací, týkajících se rekodifikace.

Především z praktických důvodů se tato práce snaží v co největší možné míře odkazovat na ustanovení jednotlivých paragrafů pouze v poznámce pod čarou, obdobně jako to činí s poznámkami autora práce.

2. Současná obecná právní úprava týkající se přenechání věci k užití jinému

Ustanovení týkající se přenechání věci k užití jinému nalezneme ve čtvrté části NOZ, ve 2. dílu jeho II. hlavy. Jedná se o paragrafy 2189 až 2400, rozčleněné do sedmi oddílů – vždy jeden oddíl k každému právnímu institutu. Konkrétně se jedná o výprosu, výpůjčku, nájem, pacht, licence, zápůjčka a úvěr. Jednotlivé oddíly jsou podrobně rozebrány v následujících podkapitolách, pro jednodušší orientaci v pořadí, v jakém jsou řazeny v zákoně.

2.1. Výprosa

2.1.1. Pojem výprosa a původ tohoto právního institutu

Výprosa, latinským označením precarium, je právní institut, jehož počátky sahají až do období starověkého Říma¹. Na samém počátku šlo o faktický (neprávní) vztah, který spočíval ve faktickém bezplatném předání individuálně určené věci na neurčenou dobu jiné osobě. Tato osoba byla povinna danou věc na požádání vlastníka vrátit.² Později začal chránit obě strany prétor svými interdikty, a z neprávního vztahu se postupně stal právní institut s přesněji stanovenými pravidly.

2.1.2. Základní charakteristika výprosy

Výprosa je charakterizována Novým občanským zákoníkem jako přenechání (jakékoli) věci k užití jinému, toto přenechání je bezplatné, není sjednaná doba ani účel používání.³

2.1.3. Vznik a zánik výprosy podle NOZ

Smlouva o výprose se řídí podle paragrafu 2189 a následujících paragrafů Občanského zákoníku; zákon nespecifikuje předepsanou formu, proto může výprosa vzniknout i konkludentním právní jednáním. Vzhledem ke specifikům tohoto smluvního typu se však můžeme i důvodně domnívat, že naprostá většina smluv o výprose vzniká

¹ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 246

² Bartošek, Milan. Encyklopedie římského práva. 2., přeprac. vyd., v nakl. Academia 1. vyd. Praha: Academia, 1994. 471 s.

³ §2189 NOZ

ústně. Výprosa zaniká zásadně vrácením dané věci – ať již na žádost půjčitele, či na základě samostatného rozhodnutí výprosníka. Ustanovení §2192 Občanského zákoníku však naznačuje ještě jinou možnost zániku výprosy, a to poskytnutím náhrady půjčiteli při ztrátě věci výprosníkem. Obdobně se postupuje při zničení věci výprosníkem.

Komentářová literatura připouští i možnost, že by se předmětem smlouvy o výprose mohla stát i věc v době uzavření smlouvy ještě neexistující, pokud bude dostatečně specifikována. V takovém případě však může výprosa vzniknout až ve chvíli, kdy daná věc vznikne.⁴

2.1.4. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany smlouvy o výprose označujeme jako půjčitele (který je vlastníkem věci, kterou přenechal k užití druhé straně) a výprosníka⁵ (jemuž byla věc předána půjčitelem k dočasnému užívání).

Nejdůležitějším právem půjčitele je požadovat vrácení dané věci výprosníkem. Patrně proto, že se jedná o kontrakt lukrativní, má půjčitel právo podle §2190 odst. 1 žádat o vrácení věci kdykoli. Naproti tomu pokud se výprosník rozhodne vrátit věc z vlastního rozhodnutí, nemůže tak učinit v době, pokud by tím způsobil půjčiteli obtíže a ten s vrácením věci v takové době nesouhlasil.⁶ Další povinností výprosníka je nahradit půjčiteli škodu na věci; této povinnosti se zproštuje, pokud prokáže, že věc používal přiměřeně povaze věci. Nakolik je však toto možné v praxi prokázat, ukáže snad až časem judikatura na toto téma.

Právem výprosníka je především možnost používání dané věci (samozřejmě včetně předání takové věci půjčitelem), avšak jedná se pouze o používání věci přímo výprosníkem. Pro případné přenechání předmětu výprosy výprosníkem třetí osobě je nutný souhlas půjčitele; zákon dokonce dává povinnost výprosníka k náhradě škody, pokud věc je předal třetí osobě, a v důsledku toho vznikla škoda, ke které by jinak nedošlo.

Jak již bylo zmíněno výše, při ztrátě věci výprosníkem je tento povinen k náhradě. Zákonodárce však z praktických důvodů do zákona zařadil ustanovení paragrafu 2192,

⁴ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8., str. 191

⁵ §2190 NOZ

⁶ §2190 odst. 2 NOZ

které řeší situaci, kdy se nalezne ztracená věc, za kterou již výprosník zaplatil půjčitelu náhradu: věc si může ponechat výprosník jen se souhlasem půjčitele, jinak ji půjčitelu vrátí, a ten mu vrátí původně zaplacenou náhradu škody za ztracenou věc.

Již judikatura za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. dovozovala výprosu, ačkoli tato nebyla upravena tehdy platným právem. Také však jednoznačně definovala, že užívání věci z důvodu výprosy nikdy nemůže vést k vydržení.⁷ Obdobně i odborná literatura za účinnosti Občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb. uváděla výprosu jako speciální případ či poddruh smlouvy o výpůjčce, která se vyznačovala tím, že doba užívání věci nebyla ujednána.⁸

2.2. Výpůjčka

2.2.1. Základní charakteristika výpůjčky

Výpůjčka je charakterizována v Novém občanském zákoníku jako přenechání neuzivatelné věci k užití jinému, avšak na rozdíl od výprosy je ujednána doba⁹ (ať již přímo, či nepřímo).

2.2.2. Vznik a zánik výpůjčky podle NOZ

Podobně jako v oddíle o výprose zákon nepředepisuje specifickou formu smlouvy o výpůjčce; tato tedy může být i ústní.

Výpůjčka zaniká zásadně uplynutím doby, na kterou byla sjednána, nebo splněním účelu, ke kterému byla sjednána¹⁰, jak plyne ze speciálních ustanovení o výpůjčce. Dále je však možné využít i obecná ustanovení o zániku smluv; konkrétně půjde o zánik dohodou smluvních stran, splnutím smluvních stran, či o smrti výpůjčitele. Naproti tomu při smrti půjčitele přechází závazek na jeho právního nástupce, jak konstatoval rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 18/2011.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu české republiky, spisová značka 22 Cdo 15/2006

⁸ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 238

⁹ §2193 NOZ

¹⁰ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., s. 176

2.2.3. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany smlouvy o výpůjčce se označují jako půjčitel (tedy vlastník dané věci, která je předmětem smlouvy) a vypůjčitel (ten, který chce danou věc k dočasnému užívání).

Hlavní povinností půjčitele je přenechat půjčiteli věc (specifikovanou ve smlouvě) a umožnit mu její nerušené užívání. Půjčitel má dále za zákonnou povinnost věc přenechat ve stavu způsobilém k užívání. Pro posílení ochrany vypůjčitele zákon stanovuje, že pokud půjčitel zatají vadu věci, a tato věc způsobí kvůli této vadě škodu, pak je vypůjčitel povinný k náhradě škody.¹¹

Další povinností půjčitele je poučit vypůjčitele o způsobu, jakým se má předmět smlouvy používat; ačkoli jde zákonnou povinnost, v zásadě jde však o ochranu dané věci i způsob jak zabránit případným škodám. Proto také zákon výslovně specifikuje, že toto poučení není nutné, pokud jde „o pravidla obecně známá, anebo neplyne-li z okolností, že toho není zapotřebí.“¹² Podle komentářové literatury je příkladem obecně známých pravidel je poučení o způsobu jízdy na kole.¹³ Jako příklad, kdy právní povinnost poučení odpadá z okolností daného případu uvádí literatura skutečnost, že nájemce deklaroval, že věc stejného typu vlastní a používá.¹⁴ V případě absence poučení v případě, kdy to zákon příkazuje, je půjčitel povinen k náhradě škody, pokud je tato v příčinné souvislosti s absencí poučení.

Půjčitel má zásadně povinnost hradit mimořádné náklady spojené s užíváním věci.

Za základní právo vypůjčitele se považuje nerušeně užívat vypůjčenou věc, po uplynutí doby nebo splněním sjednaného účelu má vypůjčitel povinnost tuto věc vrátit půjčiteli.

Vrácení je však v zásadě možné i před uplynutím sjednané doby i bez souhlasu půjčitele, avšak v případě, že půjčiteli vzniknou kvůli tomuto předčasnému vrácení obtíže, je nutný jeho souhlas s předčasným vrácením.¹⁵ Vypůjčitel má povinnost hradit obvyklé náklady spojené s užíváním; mimořádné náklady však hradí půjčitel. V případě,

¹¹ §2195 odst. 1 NOZ

¹² §2195 odst. 2 NOZ

¹³ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8., str. 205

¹⁴ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2, s. 1053

¹⁵ §2198 NOZ

že mimořádné náklady v nezbytném rozsahu hradí vypůjčitel, má právo na jejich náhradu (podle ustanovení §3006 NOZ a následujících o nepřikázaném jednatelství).

Půjčitel nemá právo na předčasné vrácení věci, vyjma případu, který nemohl předvídat při uzavření smlouvy, v tomto případě má právo na předčasné vrácení, pokud to bylo ujednáno.¹⁶ Naproti tomu má právo na předčasné vrácení, pokud vypůjčitel užívá věc v rozporu se smlouvou.¹⁷

Promlčecí doba práv a povinností smluvních stran ustanovením §2200 NOZ stanovena jako tříměsíční.

2.3.Nájem

2.3.1. Základní charakteristika nájmu

Nájem je charakterizován v Novém občanském zákoníku jako přenechání věci k užívání za úplatu a na stanovenou dobu.¹⁸ Oproti právní úpravě před rekonstrukcí však jde pouze o užití věci, nikoli o braní užitků.¹⁹ V případě, že smluvní strany chtějí, aby ve smlouvě byla obsažena i možnost, aby nájemce mohl brát užitky z věci, pak se bude jednat o smlouvu pachtovní, o níž pojednává následující kapitola této práce.

Nový občanský zákoník také upravuje podnájem; o podnájmu hovoříme, pokud je pronajímatel nájemcem této věci.²⁰

Věcí způsobilou k pronájmu může být jak věc nemovitá, tak nezuživatelná movitá.²¹

2.3.2. Vznik a zánik nájmu podle NOZ

Nájem podle Nového občanského zákoníku vzniká uzavřením nájemní smlouvy, zákon však nepředepisuje žádnou právní formu, může tedy jít podobně jako v případě výpůjčky o ústní uzavření této smlouvy. V praxi však vzhledem k hodnotě věci, která je obvykle předmětem nájmu, vhodné, aby byla nájemní smlouva uzavřena písemně.

¹⁶ §2198 odst. 2 NOZ

¹⁷ §2198 odst. 1 NOZ

¹⁸ §2201 NOZ

¹⁹ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, s.486

²⁰ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2, s. 178

²¹ §2202 odst. 1 NOZ

Existuje však případ, kdy je písemná smlouva nutná, a to pokud pronajímatel nebo nájemce se souhlasem pronajímatele navrhne zápis věci²² do veřejného rejstříku²³.

V případě, že bylo sjednána doba nájmu, zaniká nájem uplynutím této doby. Pokud je doba nájmu ujednána jako delší než 50 let, pak zákon uvádí vyvratitelnou právní domněnku²⁴, že jde o nájem na dobu neurčitou. Naproti tomu pokud ve smlouvě není sjednána doba nájmu vůbec, jde o nevyvratitelnou právní domněnku, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.²⁵ Nájem sjednaný na dobu neurčitou je možné ukončit výpovědí nájemní smlouvy s výpovědní dobou²⁶. Pokud bylo ujednána možnost vypovědět nájem na dobu určitou, lze výpovědí nájemní smlouvy ukončit i takový nájem, avšak jen v případě, že ve smlouvě je kromě možnosti vypovědět takový nájem sjednána ve smlouvě i výpovědní doba a výpovědní důvody.²⁷

Zákon výslovně zmiňuje i další způsob zániku nájmu, a to například zánikem věci.²⁸ V případě, že nájemce věc používá takovým způsobem, že hrozí její zničení nebo ji nadměrně opotřebovává, může pronajímatel smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, avšak výpověď musí odůvodnit.

Další možností je zánikem (smrtí) nájemce, obdobně jako v případě výpůjčky.

2.3.3. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany nájemní smlouvy označujeme jako pronajímatele (tento je vlastníkem věci, která je předmětem nájmu) a nájemce (který má věc na základě nájemní smlouvy v dočasném užívání).

Hlavní povinností pronajímatele je věc (včetně příslušenství)²⁹ nájemci přenechat a udržovat ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušené užívání věci.³⁰ Tato údržba zahrnuje také povinnost pronajímatele provádět údržbu nad rámec údržby běžné

²² §2203 NOZ

²³ V praxi půjde pravděpodobně nejčastěji o katastr nemovitostí.

²⁴ §2204 odst. 2 NOZ

²⁵ §2204 odst. 1 NOZ

²⁶ V případě věcí nemovitých je výpovědní doba zákonem stanovena v trvání 3 měsíců, v případě věcí movitých zákon předepisuje 1 měsíc.

²⁷ §2229 NOZ

²⁸ §2226 odst. 1 NOZ

²⁹ §2206 odst. 2 NOZ

³⁰ §2205 NOZ

(kterou provádí nájemce na vlastní náklady, pokud se smluvní strany neujednají jinak).³¹

Mezi hlavní práva pronajímatele patří právo na nájemné v ujednané výši, při absenci tohoto ujednání se použije výše v době uzavření smlouvy obvyklá pro věci podobné za obdobných podmínek.³² Nájemné se při absenci odlišných ujednání platí měsíčně pozadu.³³ Dále pak má pronajímatel po předchozím oznámení nájemci možnost prohlídky věci či přístup k ní za účelem provedení opravy, toto oznámení není nutné například v případě, že pronajímatel potřebuje nezbytně k věci přístup pro zabránění škodě.³⁴

Základní povinností nájemce je platit pronajímateli nájemné. Taktéž musí věc podle §2213 NOZ užívat jako řádný hospodář, a to i při absenci tohoto ustanovení v nájemní smlouvě. Ustanovení §2213 však dispozitivní, proto je možné smluvně sjednat i vyšší nebo nižší rozsah péče než je péče řádného hospodáře.³⁵ Velkou změnou³⁶ proti právní úpravě před rekodifikací je „povinnost věc užívat,“ nikoli pouze „právo věc užívat,“ jak bylo v Občanském zákoníku platném do 31. 12. 2013.³⁷ Nájemce odpovídá i za chování těch osob, které s ním v bytě žijí; neodpovídá však za chování osob, které se v bytě nezdržují pravidelně.³⁸

Nájemce má dále se souhlasem pronajímatele dále pronajmout věc třetí osobě, pak hovoříme o podnájmu.³⁹

³¹ §2207 NOZ

³² §2217 odst. 1 NOZ

³³ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., s. 180

³⁴ §2219 odst. 1 NOZ

³⁵ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 270.

³⁶ BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8, str. 625

³⁷ zákon č. 40/1964 Sb.

³⁸ KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s. 114

³⁹ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2.

2.3.4. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, tedy ustanovení §2235 až §2301 podrobněji upravují problematiku nájmu ve vztahu ke specifické věci – bytu či domu⁴⁰. Oproti obecné úpravě je zde stanoven specifický účel nájmu, a to „*přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům*“.⁴¹ Tato speciální ustanovení se však nepoužijí pro nájem věci „k rekreaci či jinému krátkodobému účelu“⁴². Délka tohoto krátkodobého účelu by se podle literatury měl pohybovat maximálně v řádu několika měsíců.⁴³

Dalším specifikem těchto ustanovení je omezení subjektů právního vztahu, který se může řídit podle ustanovení tohoto oddílu. Ačkoli pronajímatelem může být fyzická či právnická osoba, nájemcem může být pouze osoba fyzická.⁴⁴

Pro využití v podnikové praxi lze tedy tato ustanovení použít pouze v případě, že podnik bude vystupovat jakožto pronajímatel.

2.3.5. Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, tedy §2302 až §2315, upravují problematiku specifických právních vztahů, jejichž předmětem je nájem místnosti či prostor za účelem provozování podnikatelské činnosti.⁴⁵ Sousedství „nájem místnosti či prostor“ zákon používá podle důvodové zprávy proto, aby se předešlo pochybnostem, co může být předmětem nájmu, aby byla aplikovatelná tato zvláštní ustanovení. Může tedy jít i o skladovací halu, či prodejního stánku.⁴⁶

⁴⁰ §2236 NOZ

⁴¹ §2235 odst. 1 NOZ

⁴² §2235 odst. 2 NOZ

⁴³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, str. 4

⁴⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6., str. 7

⁴⁵ §2302 odst. 1 NOZ

⁴⁶ Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Proti předchozí právní úpravě je v Novém občanském zákoníku doplněno ustanovení, které stanovuje, že nájemce nesmí zásadně změnit svou činnost v pronajaté nemovitosti bez souhlasu pronajímatele.⁴⁷

Specificky jsou upraveny i další možnosti zániku nájmu před uplynutím sjednané doby. Jedná se například o ztrátu způsobilosti nájemce k činnosti, k níž je pronajatá věc určena, nebo věc přestane být způsobilá k výkonu činnosti, či porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti⁴⁸. V případě, že nájemce i přes upozornění porušuje svoje povinnosti vůči nájemci, nebo se má věc přestavovat, může pronajímatel smlouvu vypovědět. V těchto případech je výpovědní doba je tříměsíční a důvod výpovědi musí být uveden.⁴⁹ V ostatních případech je výpovědní lhůta v délce šesti měsíců.

Nově je v právním řádu upravena také náhrada za převzetí zákaznické základny,⁵⁰ která se použije při výpovědi ze strany pronajímatele za kumulativního splnění následujících podmínek:

- i) došlo k vytvoření zákaznické základny nájemcem
- ii) výpověď nájmu byla dána pronajímatelem pro jiný důvod než je hrubé porušení povinností nájemce
- iii) pronajímatel či nový nájemce tímto získal výhodu (z převzetí stávající zákaznické základny).⁵¹

Je však nutné zdůraznit, že nejde o pouhou možnost, že nový nájemce by mohl výhodu využít, ale že ji opravdu musí získat. V praxi to znamená, že zákazníci původního nájemce budou využívat i služeb nájemce nového, sídlícího na stejné adrese.

52

⁴⁷ §2304 NOZ

⁴⁸ §2308 odst. 1, 2 a 3 NOZ

⁴⁹ §2310 odst. 1 a 2 NOZ

⁵⁰ §2315 NOZ

⁵¹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2, s. 1355

⁵² HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 521

2.3.6. Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých

Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých se použijí pro takové nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou, v nichž vystupuje podnikatel jakožto pronajímatel, jehož předmětem podnikání je pronajímání věcí. Legální definice podnikatele zní: „kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.“⁵³ Nájemcem však může být fyzická i právnická osoba.⁵⁴

Povinnosti provozovatele nad rámec obecné právní úpravy nájmu zahrnují povinnost provozovatele zkontrolovat, že je věc v dobrém stavu, případně i předvedení její funkčnosti. Jako prevence před škodami na věci i jinými škodami zákon stanovuje i povinnost seznámení nájemce s pravidly pro užívání věci, ať již v ústní či písemné podobě.⁵⁵

Nájemce má právo na na prominutí nebo snížení nájemného, resp. na poskytnutí jiné věci pokud věc vykazuje vady, resp. vady, pro které věc nelze užívat.⁵⁶ V případě, že dojde k takovému poškození věci, že ji pro toto poškození nelze používat, nájemce musí uvědomit pronajímatele bez zbytečného odkladu. Pro posílení této oznamovací povinnosti zákon stanovuje, že dokud toto oznámení není provedeno, musí nájemce platit nájemné, přestože věc pro vadu nelze užívat.⁵⁷

Odchylně je také upravena výpovědní doba, pro případ podnikatelského pronájmu movitých věcí se jedná pouze o desetidenní výpovědní dobu, která však může být smluvně upravena odlišně.⁵⁸

⁵³ §420 NOZ

⁵⁴ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 217

⁵⁵ §2317 NOZ

⁵⁶ §2318 NOZ

⁵⁷ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 218

⁵⁸ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 530

2.3.7. Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku

Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku, tedy ustanovení §2321 až §2325, se použijí pro přenechání dopravního prostředku k užití nájemci.⁵⁹ „Dopravním prostředkem se rozumí jakékoli vozidlo (motorové i bezmotorové, silniční, kolejové, letadlo, vznášedlo atd.), které slouží přepravování nákladu nebo lidí, popřípadě obojího.“⁶⁰

Mezi zvláštní povinnosti provozovatele (tedy nad rámec obecných ustanovení o nájmu) patří přenechat dopravní prostředek ve stavu způsobilém k užívání, spolu s předáním příslušných dokladů k tomuto prostředku.⁶¹

Nájemce je povinen platit nájemné při skončení nájmu, pokud je kratší než 3 měsíce; jinak se nájem platí ke konci každého měsíce.⁶² Zvláštním právem nájemce je pak odmítnout dopravní prostředek při převzetí, pokud tento není způsobilý k provozu.⁶³

Pokud je pronajímatelem dopravního prostředku podnikatel, může nastat situace, kdy bude aplikována jak zvláštní právní úprava o podnikatelském pronájmu věcí movitých, tak i zvláštní právní úprava o nájmu dopravního prostředku.⁶⁴

2.3.8. Ubytování

Nový občanský zákoník řadí smlouvu o ubytování do oddílu 3, která se věnuje nájmu. Ubytování je totiž zákonem definováno jako přechodný nájem.⁶⁵ Smluvní strany smlouvy o ubytování jsou označovány jako ubytovatel (obdoba pronajímatele) a ubytovaný (obdoba nájemce).⁶⁶ Předmětem dané smlouvy je poskytnutí ubytování a

⁵⁹ §2321 NOZ

⁶⁰ Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁶¹ Například osvědčení o registraci vozidla podle č. 361/2000 Sb.

⁶² RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 220

⁶³ §2322 odst. 3 NOZ

⁶⁴ HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 532

⁶⁵ §2326 NOZ

⁶⁶ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 208

s ním spojených služeb v zařízení k tomu určeném⁶⁷. Z povahy věci komentářová literatura jednoznačně dovozuje, že ubytovaným může být pouze fyzická osoba; naproti tomu ubytovatelem může být i osoba právnická.⁶⁸

Využití smlouvy o ubytování je tedy z pohledu podniku možné pouze v případě, že podnik bude vystupovat jako ubytovatel. Od této situace je nutné odlišit služební cesty zaměstnanců podniku, které mohou ubytování využít, avšak budou ubytování jakožto fyzické osoby.

2.4.Pacht

Protože tato práce sleduje členění Nového občanského zákoníku, je nutné zmínit, že zákon na toto místo řadí právní úpravu pachtu. Z hlediska zadání této práce však jsou ustanovení o pachtu závodu natolik významná, že je jim věnována samostatná čtvrtá kapitola této práce.

2.5.Licence

Ustanovení upravující licence jsou zařazeny v Novém občanském zákoníku za oddílem upravujícím pacht, avšak problematika práva duševního vlastnictví, kam licence spadají, dalece přesahuje rozsah této práce.

2.6.Zápůjčka

2.6.1. Základní charakteristika zápůjčky

Zápůjčka je charakterizována jako přenechání věci zastupitelné k užití jinému, který je povinen je povinen vrátit věc stejného druhu.⁶⁹

2.6.2. Vznik a zánik zápůjčky podle NOZ

Na rozdíl od výše zmíněných smluvních typů je v případě zápůjčky její předmětem vždy věc zastupitelná. Komentářová literatura uvádí obecně přijímanou tezi, že věc zastupitelná je v zásadě totéž jako věc genericky (druhově) určené.⁷⁰ Naproti tomu prof.

⁶⁷ Může se jednat například o hotel, motel, penzion, kolej, kemp, atd.

⁶⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2

⁶⁹ §2390 NOZ

⁷⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 978-80-7478-370-8, str.

Eliáš uvádí, že zastupitelnou věcí za jistých okolností může být i věc individuálně určená (např. osobní auto).⁷¹ Pro tuto práci je však podstatný závěr, že tyto věci jsou běžně určovány pomocí míry, váhy či počtu.⁷²

Zápůjčka vzniká až samotným předáním věci, neboť se jedná o smlouvu reálnou.⁷³

Způsob zániku zápůjčky se liší v závislosti na tom, jestli je zápůjčka sjednána na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Zápůjčka na dobu určitou zaniká tím, že vydlužitel plní v termínu stanoveném smlouvou. Pokud doba není sjednaná, je nutno vypovědět smlouvu o zápůjčce.⁷⁴ Výpovědní lhůta ze zákona činí 6 týdnů, pokud si strany neujednají jinak.⁷⁵ Vydlužitel může zápůjčku splatit, v případě že úroky nejsou ujednány, i bez výpovědi smlouvy o zápůjčce.⁷⁶

2.6.3. Smluvní strany, druhy zápůjčky

Smluvní strany smlouvy o zápůjčce jsou označovány jako zapůjčitel (původní vlastník věci) a vydlužitel (který je povinen vrátit zapůjčitelu věc stejného druhu).

Zápůjčku lze rozdělit na **peněžitou** a **nepeněžitou**. V případě peněžité zápůjčky je možné sjednat úroky⁷⁷ a zápůjčka se plní v místě bydliště zapůjčitele⁷⁸, pokud není stanoveno jinak. Zákon též obsahuje speciální ustanovení pro případ plnění v jiné měně, než byla původně zapůjčena, pak se vrací ekvivalent částky v době předání.⁷⁹

Naopak v případě nepeněžité zápůjčky se při absenci jiného ujednání plní v místě bydliště nebo sídla vydlužitele.⁸⁰ Obdobou úroků v případě nepeněžité zápůjčky je ujednání o vrácení věci větší jakosti či většího množství věci.⁸¹

⁷¹ Eliáš, K.: Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy, 2007, č. 4, str. 122

⁷² Například objem pohonných hmot, hodnota zapůjčených peněz či hmotnost písku.

⁷³ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 257

⁷⁴ §2393 odst. 1 NOZ

⁷⁵ Neboť jde o dispozitivní ustanovení.

⁷⁶ §2393 odst. 2 NOZ

⁷⁷ Pokud toto ujednání chybí, platí, že jde o zápůjčku bezúročnou.

⁷⁸ Neboť se jedná o dluh peněžitý podle §1955 odst. 1 NOZ

⁷⁹ §2391 odst. 1 NOZ

⁸⁰ Jde o dluh nepeněžitý podle §1955 odst. 1 NOZ

⁸¹ §2392 odst. 2 NOZ

2.7. Úvěr

2.7.1. Základní charakteristika úvěru

Smlouva o úvěru je charakterizována jako smlouva, jejímž obsahem je poskytnutí peněžních prostředků jiné osobě na její žádost, přičemž tato osoba je povinna poskytnuté peněžní prostředky vrátit i s úroky.⁸² Vždy se tedy jedná o úplatné dočasné přenechání peněz, ať již v hotovostní či bezhotovostní formě.

2.7.2. Vznik a zánik úvěru podle NOZ

Úvěr má konsensuální povahu, proto vzniká již samotným uzavřením smlouvy, nikoli až samotným předáním peněžních prostředků. Tímto se liší od zápůjčky, která vzniká až v okamžiku předání věci (věci mohou být i peněžní prostředky). Zákon nepředepisuje písemnou formu smlouvy, proto může i smlouva o úvěru být uzavřená ústně. Z praktických důvodů, především při poskytnutí vyšší většího množství finančních prostředků, však je písemná forma vhodná pro snadnější dokazování v rámci případných sporů.⁸³

Úvěr zaniká typicky splacením poskytnutých finančních prostředků (tyto jsou označovány též jako jistina) a úroku. Jistina a úrok se platí ve stejné měně, v jaké byly peněžní prostředky, které jsou předmětem úvěru, poskytnuty.⁸⁴ Smlouva o úvěru však může zaniknout také výpovědí smlouvy pro porušení účelovosti při čerpání úvěru, odstoupením od smlouvy před začátkem jejího plnění pro nesplnění smluvní odkládací podmínky, dohodou smluvních stran o ukončení smlouvy, ukončením pro nemožnost plnění smlouvy.⁸⁵

2.7.3. Smluvní strany, druhy úvěru

Smluvní strany smlouvy o úvěru jsou označovány jako úvěrující a úvěrovaný.⁸⁶ Jako úvěrující může vystupovat nejčastěji banka⁸⁷, nebo nebankovní právnické osoby,

⁸² §2395 NOZ

⁸³ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 260

⁸⁴ §2396 NOZ

⁸⁵ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5., s. 239

⁸⁶ §2396 NOZ

⁸⁷ V takovém případě

avšak může se jednat i o fyzickou osobu. Často se v praxi setkáváme s využitím smlouvy uzavřené adhezním způsobem, tedy tzv. formulářové smlouvy⁸⁸; slabší strana⁸⁹, která má v zásadě pouze možnost smlouvu podepsat či nepodepsat má zajištěnou vyšší míru ochrany proti podmínkám, které byly ve smlouvě určeny silnější stranou. Jedná se konkrétně o ochranu doložkám nesrozumitelným pro osobu průměrného rozumu, doložkám čitelným jen se zvláštními obtížemi, doložkám bez zvláštního důvodu zvláště nevýhodným pro slabší stranu.⁹⁰ Aby tato zvýšená ochrana slabší strany plnila svou funkci, nelze se od těchto ustanovení - s výjimkou smlouvy mezi dvěma podnikateli - odchýlit.⁹¹

Lhůty pro poskytnutí finančních prostředků na základě uzavřené smlouvy o úvěru mohou být stanoveny přímo ve smlouvě o úvěru. Také je možné poskytnutí peněz vázat na splnění nějaké z odkládacích podmínek.

Ekonomická teorie dělí úvěry na mnoho typů, například na úvěry krátkodobé a dlouhodobé, hypotéční, spotřebitelské, eskontní, kontokorentní, revolvingové, atd. Z pohledu Nového občanského zákoníku je však vzhledem k rozdělení úvěrů podstatné hlavně podmínka, že pokud je použití úvěru vázané na konkrétní účel, „může úvěrující omezit poskytnutí peněz pouze na plnění povinností úvěrovaného vzniklých v souvislosti s tímto účelem.“⁹²

Některé z druhů úvěru jsou regulovány speciálním právním předpisem, například spotřebitelský úvěr je upraven zákonem o spotřebitelském úvěru⁹³.

⁸⁸ Podle §1798 NOZ

⁸⁹ § 433 odst. 2 NOZ: "Má se za to, že slabší stranou je vždy osoba, která vůči podnikateli v hospodářském styku vystupuje mimo souvislost s vlastním podnikáním."

⁹⁰ §1800 odst. 1 a 2 NOZ

⁹¹ §1801 NOZ

⁹² §2398 odst. 2 NOZ

⁹³ zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

3. Obecná právní úprava přenechání věci k užití jinému platná do 31.12. 2013

Právní úprava přenechání věci k užití jinému platná do 31. 12. 2013 se nacházela v tehdy platném Občanském zákoníku (dále jen OZ), tedy zákonu č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v Obchodním zákoníku (dále jen ObchZ), tedy zákonu č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Hovořilo se tedy o dualitě soukromého práva, či o dualitě občanského a obchodního práva.⁹⁴

3.1.Smlouva o půjčce

Občanský zákoník definuje smlouvu o půjčce jako: „Smlouvou o půjčce přenechává věřitel dlužníkovi věci určené podle druhu, zejména peníze, a dlužník se zavazuje vrátit po uplynutí dohodnuté doby věci stejného druhu.“⁹⁵

Zákon zde proti současné právní úpravě hovoří o věcech určených podle druhu, tedy o věcech zastupitelných. Smlouva o půjčce podle Občanského zákoníku tedy odpovídá v dnešním pojetí zápůjčce, popsané v kapitole 2.6. této práce.

Smlouvu o půjčce bylo možné sjednat jako bezplatnou, nebo bylo možné sjednat úroky (při peněžité půjčce), či se dohodnout na vrácení většího množství věci nebo věci o lepší jakosti (při nepeněžité půjčce).⁹⁶ Při sjednání úroku v nepřiměřené výši se jedná o neplatnou úmluvu z důvodu jejího rozporu s dobrými mravy.⁹⁷

Smlouva o půjčce vznikla až předáním věci dlužníkovi, dohodnutou dobou se rozuměla i doba neurčitá.⁹⁸

Půjčka cenných papírů byla upravena ve speciálním zákoně – zákoně o cenných papírech.⁹⁹

⁹⁴ ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁹⁵ §657 OZ

⁹⁶ §658 OZ

⁹⁷ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSKÁ. Občanské právo hmotné. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-7239-111-9., s 277

⁹⁸ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 226

⁹⁹ §16a zákona číslo 591/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

3.2.Smlouva o výpůjčce

Výpůjčka vznikla na základě smlouvy, jejíž obsahem je bezúplatné přenechání věci půjčitelem k užití vypůjčitelu na smlouvenou dobu.¹⁰⁰ Předmětem výpůjčky mohla být pouze věc individuálně určená (tedy věc nezastupitelná), která musela být po skončení výpůjčky vrácena půjčiteli.¹⁰¹ Předmět smlouvy bylo nutné podle Občanského zákoníku, stejně jako je tomu dnes podle Nového občanského zákoníku, přenechat ve stavu způsobilém k užívání.¹⁰² Předání věci vypůjčitelu bylo možné buď v době stanovené smlouvou, či den po dni, kdy o to byl půjčitel po uzavření smlouvy o výpůjčce požádán.

Vypůjčitel věc musel užívat řádným způsobem a v souladu s dohodnutým účelem, či s účelem obvyklým; musel též věc chránit před poškozením či ztrátou.¹⁰³ Pokud smlouva neobsahovala jiné ujednání, vypůjčitel nemohl věc přenechat třetí osobě.¹⁰⁴

Právní vztah vzniklý smlouvou o půjčce podle Občanského zákoníku mohl zaniknout buď způsobem obvyklým či mimořádným. Obvyklý způsob znamenal splnění účelu výpůjčky či uplynutí sjednané doby výpůjčky; mimořádný způsobem zanikal právní vztah na žádost půjčitele, pokud vypůjčitel neužíval věc řádně, či ji užíval v rozporu s jejím účelem.^{105 106}

¹⁰⁰ §659 OZ

¹⁰¹ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. Občanské právo hmotné. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-7239-111-9., s 278

¹⁰² §660 OZ

¹⁰³ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 238

¹⁰⁴ §661 odst. 2 OZ

¹⁰⁵ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. Občanské právo hmotné. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-7239-111-9., s 278

¹⁰⁶ §662 odst. 2 OZ

3.3. Nájemní smlouva

3.3.1. Obecná ustanovení, práva a povinnost smluvních stran

Nájemní smlouvu definoval zákon následujícím způsobem: „*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.*“¹⁰⁷ Proti současné právní úpravě v Novém občanském zákoníku tedy OZ dával nájemci možnost nejen věc užívat, ale i brát z věci užítky.

Od smlouvy o výpůjčce se nájem lišil pojmovým znakem úplatnosti, který výpůjčka neobsahovala. Od smlouvy o půjčce se nájem lišil tím, že jeho předmětem byla věc individuálně určená, na rozdíl od věci genericky určené, jak tomu bylo u smlouvy o půjčce.¹⁰⁸

Nájem typicky vznikal uzavřením nájemní smlouvy, mohl však vzniknout i ze zákona.

Smluvní strany jsou v OZ, stejně jako v NOZ, označovány jako „pronajímatel“ a „nájemce“.¹⁰⁹

Práva a povinnosti smluvních stran podle OZ také v zásadě odpovídají těm, které jsou uvedeny v NOZ (tyto jsou rozebrány v kapitole 2.3.3 této práce). Nájem podle OZ typicky končil uplynutím doby, pokud byl sjednán na dobu určitou, nebo dohodou smluvních stran, či výpovědí smlouvy. Mohl však skončit i zničením pronajaté věci, odstoupením od smlouvy či splynutím.¹¹⁰

3.3.2. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se použily pro takovou nájemní smlouvu, jejíž předmětem je byt. Byt byl definován jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“¹¹¹

Hlavním pojmovým znakem, specifickým pro nájem bytu, byla specifikace bytu a příslušenství bytu, jakož i rozsah jeho užívání.¹¹²

¹⁰⁷ §663 OZ

¹⁰⁸ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 240

¹⁰⁹ §663 OZ, srov. §2201 NOZ

¹¹⁰ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 246

¹¹¹ Tato definice byla obsažena v §2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

¹¹² §686 odst. 1 OZ

Speciální práva a povinnosti pronajímatele bytu zahrnovaly: právo na nájemné a úhrady za plnění spojená s nájmem bytu či požadovat přístup do pronajatého bytu z důvodů kontroly stavu bytu. Z povinností pronajímatele je nutné jmenovat povinnost předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zajištění nerušeného užívání bytu či zajištění služeb spojených s nájmem bytu.¹¹³

Z výše uvedeného plynou plynulo nájemci právo užívat nerušeně byt i společné prostory domu či právo požadovat na pronajímateli opravy bytu. Nájemce měl povinnost řádně platit nájemné i úhradu za plnění spojená s nájmem bytu, dále též povinnost na výzvu umožnit přístup ke specifickým technickým zařízením v bytě.¹¹⁴

Zákon dále umožňoval společný nájem více osob, všechny tyto osoby měly stejné práva a povinnosti.¹¹⁵ Pokud byl za trvání manželství alespoň jeden z manželů nájemcem bytu, pak se jednalo o společný nájem manželů.¹¹⁶

Nájem bytu zanikal typicky uplynutím doby či písemnou dohodou. Mohl však zaniknout i výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou; pokud byla výpověď dána pronajímatelem, musel uvést důvod výpovědi.¹¹⁷

3.3.3. Zvláštní ustanovení o nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Zvláštní ustanovení o nájmu obytných místností v zařízení určených k trvalému bydlení obsahovaly pouze dva paragrafy, které stanovily, že při uzavření nájemní smlouvy s více nájemci pro užívání téže místnosti je každý z nájemců samostatným nájemcem.¹¹⁸

3.3.4. Zvláštní ustanovení o podnájmu bytu (části bytu)

Zákon připouštěl, aby nájemce přenechal byt či část bytu k užívání třetí osobě, v takovém případě se jednalo o podnájem; k podnájmu však musel dát pronajímatel písemný souhlas.¹¹⁹

¹¹³ §687 OZ

¹¹⁴ Může se jednat například o odečtení hodnoty vodoměru, umístěného v bytě, pronajímatelem.

¹¹⁵ §700 odst. 1 OZ

¹¹⁶ §703 OZ, platí však podmínka, že spolu musí manželé trvale žít

¹¹⁷ Jednalo se o taxativně vymezené důvody, které byly vymezeny v §711 odst 2 OZ

¹¹⁸ §717 odst. 2 OZ

¹¹⁹ §719 odst. 1 OZ

Podnájem má akcesorickou povahu k nájmu, a to jak po stránce trvání, tak samotného obsahu.¹²⁰

3.3.5. Zvláštní ustanovení o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Tato zvláštní ustanovení byla obsažena ve speciálním zákoně, zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon byl zrušen k 1. 1. 2014, dále je tato právní úprava obsažena v Novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

3.3.6. Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých

Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých bylo možné využít pouze v případě, že nájemcem byl podnikatel podle zvláštního právního předpisu.¹²¹

Hlavním speciálním právem nájemce podle této úpravy bylo, že v případě vážných vad věci, které vedly k nemožnosti věc užívat řádně, či ji bylo možno užívat jen s obtížemi, měl nájemce právo na poskytnutí jiné věci pro tentýž účel.¹²²

3.4. Smlouva o ubytování

Smlouva o ubytování je podle Občanského zákoníku samostatným smluvním typem. Je definována jako závazek ubytovatele poskytnout přechodné ubytování v zařízení k tomu určeném, ubytovaný má naopak povinnost za tuto službu zaplatit ve lhůtě podle ubytovacího řádu.¹²³ Zákon ve svém demonstrativním (příkladném) výčtu říká, že těmito zařízeními jsou především hotely, noclehárny či ubytovny.¹²⁴

Formu smlouvy zákon nestanovuje, proto může být tato uzavřena i konkludentně.

¹²⁰ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5., s. 262

¹²¹ Tedy podle zákona č. 445/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

¹²² §721 odst. 1 OZ

¹²³ FIALA, Josef a Milan KINDL. Občanské právo hmotné. Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007. Právnícké učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-058-1., s. 560

¹²⁴ §754 odst. 1 OZ

Od smlouvy o ubytování je nutné odlišit rezervaci ubytování, protože pokud si strany neujednají jinak, nevyplyvají z rezervace žádné závazky; potvrzená rezervace právo považuje za neodvolatelný návrh k uzavření smlouvy o ubytování.¹²⁵

Ubytovatel je povinen přenechat prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání, musí mu dále zaručit nerušené užívání těchto prostor.¹²⁶ Obdobně ubytovaný je povinen užívat prostory řádně a nesmí v nich provádět podstatné změny.¹²⁷

Smlouva uzavřená na dobu určitou končí uplynutím této doby, pokud od smlouvy odstoupí ubytovaný dříve, musí ubytovateli nahradit škodu, pokud ubytovatel nemohl této škodě zabránit. Ubytovatel může od smlouvy o ubytování na dobu určitou odstoupit, pokud ubytovaný hrubě porušuje povinnosti ze smlouvy či dobré mravy.¹²⁸ Odborná literatura dovozuje, že smlouvu na dobu neurčitou je možné ukončit kdykoli bez povinnosti hradit náhradu újmy.¹²⁹

Ubytování spolu s dopravou, pokud je zajišťované provozovatelem cestovní kanceláře, komentářová literatura¹³⁰ pokládá za cestovní smlouvu.¹³¹

3.5.Smlouva o úvěru

Smlouva o úvěru byla upravena Obchodním zákoníkem,¹³² zatímco po rekonstrukci tato oblast smluvních vztahů přešla do Nového občanského zákoníku.

Obchodní zákoník ji definoval takto: „Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.“¹³³ Proti nové právní úpravě je v úvěr (v terminologii Obchodního zákoníku „smlouva o úvěru“)

¹²⁵ KNAPPOVÁ, Marta a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-31-6., s. 289

¹²⁶ §756 OZ

¹²⁷ §757 OZ

¹²⁸ §759 odst. 1 a 2 OZ

¹²⁹ KNAPPOVÁ, Marta a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-31-6., s. 291

¹³⁰ Občanský zákoník: komentář. 10., jubilejní vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. Beckova edice komentované zákony. ISBN 80-7179-486-4., s. 1335

¹³¹ Upravenou v §852a a následujících OZ.

¹³² zákon č. 121/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

¹³³ §497 OZ

definována naprosto shodně s výjimkou přejmenování smluvních stran. Podle Obchodní zákoník strany nazýval jako „věřitel“ a „dlužník“, zatímco NOZ tyto smluvní strany označuje jako „úvěrující“ a „úvěrovaný“.¹³⁴ Tato změna názvu nastala ve snaze používat přiléhavější terminologii, neboť pojmy „věřitel“ a „dlužník“ byly v Občanském a Obchodním zákoníku používány jako označení stran pro více různých smluv.¹³⁵ Ustanovení o úvěru v NOZ se dále od úpravy v ObchZ liší pouze stylistickými úpravami.

3.6.Smlouva o nájmu podniku

„Smlouvou o nájmu podniku se pronajímatel zavazuje přenechat svůj podnik nájemci, aby jej samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí a aby z něj pobíral užitky. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné.“¹³⁶

Zákon dále stanovil jisté podmínky pro tuto smlouvu, a to požadavek její písemné podoby a výše nájemného musela být stanovena přímo ve smlouvě, případně smlouva musela obsahovat způsob, jak nájemné určit.

Osobou způsobilou být nájemcem podniku podle ObchZ byl pouze podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku, který je držitelem příslušného podnikatelského oprávnění.¹³⁷ Zákon ukládal nájemci povinnost provozování podniku s odbornou péčí, povinnost provozovat předmět nájmu pod vlastní obchodní firmou, avšak zakazoval podnájem takto pronajatého podniku.¹³⁸

Smlouva o nájmu podniku také zajišťovala nájemci oprávnění využít v rozsahu nutném pro řádný provoz podniku know-how a průmyslové vlastnictví pronajímatele, které souviselo s pronajatým podnikem.

¹³⁴ §2395 NOZ

¹³⁵ Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹³⁶ §488b odst. 1 OZ

¹³⁷ §488d ObchZ

¹³⁸ BEJČEK, Josef, Karel ELIÁŠ a Přemysl RABAN. Kurs obchodního práva: obchodní závazky. 5. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-337-0., s. 296

3.7. Licenční smlouva k předmětům průmyslového vlastnictví

Licenční smlouva k předmětům průmyslového vlastnictví byla upravena Občanským zákoníkem, v paragrafech 508 a následujících Obchodního zákoníku¹³⁹. Naproti tomu právní úprava souvisejícího autorského práva byla upravena především zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; tento zákon je platný dodnes.

Obecně práva průmyslová a práva autorská podřazujeme pod pojem práva duševního vlastnictví, tato však dalece přesahují rozsah a téma této práce.

3.8. Smlouva o nájmu dopravního prostředku

„Smlouvou o nájmu dopravního prostředku se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci dopravní prostředek k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje zaplatit úplatu (nájemné).“¹⁴⁰ Podle právní úpravy platné do 31. 12. 2013 šlo o samostatný typ smlouvy, zatímco dnes je nájem dopravního prostředku upraven pouze zvláštními ustanoveními, modifikujícími a doplňujícími obecná ustanovení o nájmu. Smlouva musela být uzavřena písemně.¹⁴¹

Smlouvu o nájmu dopravního prostředku podle §630 a následujících Obchodního zákoníku¹⁴² mohli uzavřít pouze dva podnikatelé. V případě, že nájemní smlouvu o nájmu dopravního prostředku chtěli uzavřít jiné smluvní strany, bylo nutné využít ustanovení o nájmu podle Obchodního zákoníku (viz kapitola 3.3 této práce).¹⁴³

Hlavní povinností pronajímatele, která byla obsažena ve smlouvě o nájemního prostředku, byla povinnost předat dopravní prostředek nájemci ve stavu způsobilém k provozu, dále pak hradit náklady na opravy věci, pokud nájemce potřebu těchto oprav včas pronajímateli oznámil. Hlavní povinností nájemce bylo zaplatit nájemné, toto nájemné se podle dispozitivního ustanovení zákona platilo po skončení užívání věci (s

¹³⁹ zákon č. 121/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

¹⁴⁰ §630 odst. 1 ObchZ

¹⁴¹ §630 odst. 2 ObchZ

¹⁴² zákon č. 121/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

¹⁴³ BEJČEK, Josef, Karel ELIÁŠ a Přemysl RABAN. Kurs obchodního práva: obchodní závazky. 5. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-337-0., s. 441

výjimkou nájmu delšího než 3 měsíce).¹⁴⁴ Nájemce byl povinen dále užívat dopravní prostředek k účelu stanoveném ve smlouvě nebo k obvyklému účelu.

Řádným zánikem smlouvy o nájmu dopravního prostředku bylo uplynutí sjednané doby. Nájem dopravního prostředku však mohl skončit i zničením věci.¹⁴⁵ Pokud byl sjednán na dobu neurčitou, byla možná výpověď s výpovědní dobou 30 dnů, pokud nebylo ve smlouvě sjednáno jinak.¹⁴⁶

¹⁴⁴ BEJČEK, Josef, Karel ELIÁŠ a Přemysl RABAN. Kurs obchodního práva: obchodní závazky. 5. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-337-0., s. 443

¹⁴⁵ §636 odst. 1 ObchZ

¹⁴⁶ §636 odst. 3 ObchZ

4. Právní úprava pachtu závodu podle NOZ a porovnání s předchozím stavem

4.1. Stávající právní úprava

Platná a účinná právní úprava pachtu je systematicky zařazena do ustanovení 4. oddílu 2. dílu (Přenechání věci k užití jinému) hlavy II (Závazky z právních jednání) čtvrté části (Relativní majetková práva) Nového občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb. Konkrétně je pacht upraven v paragrafu 2332 až 2357 NOZ.

4.1.1. Základní charakteristika pachtu podle NOZ

„Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“¹⁴⁷

4.1.2. Vznik a zánik pachtu podle NOZ

Pacht vzniká podle Nového občanského zákoníku uzavřením pachtovní smlouvy; vzhledem k tomu, že zákon nepředepisuje písemnou formu, může být tato uzavřena i ústně či konkludentně. Pro využití možnosti zápisu pachtu do katastru nemovitostí¹⁴⁸ je však nutné vyhovět požadavkům Zákona o katastru nemovitostí, smlouva v takovém případě musí být písemná.¹⁴⁹ Tento zápis je možný na buď na návrh vlastníka věci nebo na návrh pachtýře se souhlasem vlastníka věci. Zápis do veřejného rejstříku na návrh vlastníka věci je možný i bez souhlasu či vědomí pachtýře.¹⁵⁰

Zánik pachtu je vždy možný dohodou smluvních stran.¹⁵¹ Další možnosti zániku pachtu však závisí na době, na kterou byl pacht sjednán. Pokud je pacht sjednán na dobu určitou, jejím uplynutím zaniká. Výjimkou je pacht sjednaný na alespoň 3 roky, který je možné prodloužit o dobu, na kterou byl sjednán; toto prodloužení je možné nejpozději 6

¹⁴⁷ §2332 NOZ

¹⁴⁸ Možné využít jen u věcí zapsaných v katastru nemovitostí nebo jiném veřejném seznamu podle §2333 NOZ

¹⁴⁹ §7 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí

¹⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4., s. 473

¹⁵¹ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5., s. 216

měsíců před koncem původní doby na návrh jedné ze smluvních stran za souhlasu strany druhé.¹⁵²

Pacht sjednaný na dobu neurčitou dále může skončit výpovědí, avšak vždy je nutné respektovat zákonem stanovenou výpovědní dobu ve výši 6 měsíců, a to tak, aby pacht skončil koncem pachtovního roku.¹⁵³ Pachtovní rok je shodný s rokem kalendářním, pouze v případě zemědělského pachtu se má za to, že pachtovním rokem je období od 1. října do 30. září následujícího roku.¹⁵⁴

Ve specifických případech zákon povoluje i výpověď pachtýře nebo propachtovatele bez výpovědní doby. Ze strany pachtýře se jedná o případ vážné vady pozemku, pro kterou jej nelze používat, případně o zvlášť závažné porušení povinnosti propachtovatele, které působí pachtýři značnou újmu.¹⁵⁵ Naproti tomu propachtovatel je oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby pokud pachtýř věc propachtuje či přenechá k užití jinému či změni hospodářské užití nebo způsob užívání věci bez souhlasu propachtovatele.¹⁵⁶ Propachtovatel může dále vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případě závažného porušení povinnosti pachtýře, která způsobila značnou újmu propachtovateli.¹⁵⁷

4.1.3. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany jsou Novým občanským zákoníkem označovány jako „propachtovatel“ a „pachtýř“. Věcí, způsobilou k propachtování, je nejen věc nemovitá, ale jakákoli věc,¹⁵⁸ například i právo lovit zvěř, neboť i právo je věcí¹⁵⁹ ve smyslu NOZ.

Hlavní povinností propachtovatele je přenechat pachtýři k dočasnému užívání a požívání předmět pachtu, a to bez vad. Propachtovatel má právo na pachtovné, nebo na

¹⁵² §2338 NOZ

¹⁵³ §2339 odst. 1 NOZ

¹⁵⁴ §2339 odst. 2 NOZ

¹⁵⁵ Na základě paragrafu 2341 NOZ se použijí pro pacht přiměřeně i ustanovení pro nájem. Podle názoru autora této práce je tedy možné použít pro pacht i §2232 NOZ.

¹⁵⁶ §2334 NOZ

¹⁵⁷ Taktéž využitím paragrafu 2341 NOZ a příslušeného ustanovení o nájmu.

¹⁵⁸ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2., str. 215

¹⁵⁹ §496 NOZ

poměrnou část z výnosu věci.¹⁶⁰ Pachtovné se platí, podobně jako nájem¹⁶¹, tedy měsíčně pozadu (s výjimkou zemědělského pachtu). Propachtovatel dále věc udržuje

Výše zmíněné vymezení pachtu v zákoně¹⁶² jednoznačně ukazuje, že na rozdíl od nájmu či výpůjčky pacht obsahuje kromě práva užíváního i právo požívání. Pro zajištění ochrany předmětu pachtu Nový občanský zákoník stanovuje, že pachtýř musí o věc pečovat jako řádný hospodář.¹⁶³ Pokud není ujednáno jinak, pachtýř nemůže věc propachtovat třetí osobě. Povinnost provádět běžnou údržbu má propachtovatel, údržbu mimořádnou a odstraňování závažných vad věci provádí propachtovatel. V případě, že neodstraněná vada znemožní užívání a požívání věci pachtýřem, může pachtýř smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, nebo po dobu trvání této vady není povinen hradit pachtovné.¹⁶⁴

4.1.4. Propachtování věci včetně inventáře

Zákon upravuje též možnost propachtovat věc společně s jejím inventářem. Inventářem se rozumí „soubor věcí, zejména movitých, určených k užívání s hlavní věcí a k jejímu řádnému obhospodařování.“¹⁶⁵ Komentářová literatura inventář rozděljuje na tzv. mrtvý (např. dopravní prostředky či stroje) a živý (např. hospodářská zvířata). Inventář může být též příslušenstvím věci hlavní, nebo může jít o součásti věci hlavní.¹⁶⁶

Úprava propachtování inventáře stanovuje, že pachtýř musí zachovat jednotlivé kusy inventáře, v případě zvířat je povinen obnovovat jejich stav.¹⁶⁷

Je také možné sjednat pacht věci s inventářem v ujednané ceně, potom pachtýř při skončení pachtu předává inventář ve stejné ceně. Vlastnické právo k inventáři na

¹⁶⁰ §2332 odst. 1 NOZ

¹⁶¹ Využije se ustanovení paragrafu 2341 NOZ a ustanovení o nájemném.

¹⁶² §2332 NOZ

¹⁶³ §2336 NOZ

¹⁶⁴ §2337 odst. 2 NOZ

¹⁶⁵ Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹⁶⁶ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8., str. 582

¹⁶⁷ §2342 NOZ

pachtýře nepřechází, ale přechází na něj nebezpečí škody.¹⁶⁸ Rozdíl mezi převzatým a vráceným inventářem se nahrazuje v penězích.¹⁶⁹

4.1.5. Zemědělský pacht

Ustanovení zákona o zemědělském pachtu se použijí, pokud předmětem pachtovní smlouvy je pozemek zemědělský nebo lesní.¹⁷⁰ Legální definice těchto dvou druhů pozemků jsou obsaženy v katastrálním zákoně a v lesním zákoně. Zemědělský pozemek je definován jako „orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty“.¹⁷¹ Jako lesy jsou definovány „lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa“.¹⁷²

Zvláštním ustanovením proti obecným ustanovením o pachtu je též vyvratitelná právní domněnka sjednání pachtu na dobu neurčitou: má se za to, že zemědělský pacht je na dobu neurčitou, pokud neexistuje písemná smlouva a pacht byl sjednán na dobu delší než dva roky.¹⁷³ Výpovědní doba pro pacht na dobu neurčitou je 12 měsíců.¹⁷⁴

Taktéž pachtovné je upravené odlišně, platí se ročně pozadu se splatností k 1. říjnu. Toto ustanovení je však dispozitivní, strany si mohou pachtovné ve smlouvě upravit odlišně.¹⁷⁵

Vzhledem k povaze zemědělského pachtu zákon přidává též speciální důvody pro ukončení zemědělského pachtu s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to kvůli smrti pachtýře, či jeho zdravotní nezpůsobilosti na tomto pozemku hospodařit.¹⁷⁶

¹⁶⁸ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8., str. 584

¹⁶⁹ §2343 NOZ

¹⁷⁰ §2345 odst. 1 NOZ

¹⁷¹ §3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální zákon

¹⁷² §2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon o lesích

¹⁷³ §2345 odst. 2 NOZ

¹⁷⁴ §2347 NOZ

¹⁷⁵ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4., s. 526

¹⁷⁶ §2348 odst. 1 a 2 NOZ

4.1.6. Pacht závodu

Pacht závodu není podle NOZ samostatným smluvním typem, pouze vzhledem k množství specifík při pachtu, jehož předmětem je závod, přináší NOZ zvláštní ustanovení o pachtu závodu.

NOZ obsahuje také legální definici závodu: „*Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.*“¹⁷⁷

Pacht závodu je v NOZ definován následovně: „Je-li propachtován závod, pachtýř jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu. Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen bylo-li to výslovně ujednáno.“¹⁷⁸ Tímto je tedy pachtýři dáno právo užívací i požívací.

Proti předcházející právní úpravě (smlouvě o nájmu podniku podle ObchZ) již není povinnost uzavřít smlouvu v písemné formě, přesto však je s ohledem na složitost problematiky vhodné sjednat pacht závodu v písemné formě.

Taktéž o předání závodu je vhodné učinit zápis, který obsahuje výčet toho, co závod obsahuje¹⁷⁹. Pokud však strany opomenout ve výčtu uvést některou z věcí, která k závodu náleží, pachtýř k ní přesto nabývá požívací právo. V zápisu může být také uvedeno, která věc při předání chybí, ačkoli by měla být podle účetních záznamů součástí závodu; tímto se však propachtovatel nezbavuje povinnosti chybějící věc pachtýři poskytnout.¹⁸⁰ Pokud však v zápise není uveden dluh, který pachtýř nemohl rozumně předpokládat, nenabývá jej.¹⁸¹

Propachtovatel je povinen přenechat závod bez vad; pokud nějakou vadu pachtýř objeví a do 6 měsíců po převzetí závodu ji propachtovateli vytkne, má pachtýř právo na doplnění chybějící věci, opravu věci či slevu z pachtovného (v případě vady odstranitelné), pokud vadu odstranit nelze, může odstoupit od smlouvy.

¹⁷⁷ §502 NOZ

¹⁷⁸ §2349 odst. 1 NOZ

¹⁷⁹ §2353 NOZ je dispozitivním ustanovením.

¹⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357].

Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4., s. 547

¹⁸¹ §2353 odst. 2 NOZ v souvislosti s §2352 odst. 1 NOZ

Pokud pachtýř není zapsán ve veřejném rejstříku¹⁸², nabyde právo k závodu k datu účinnosti smlouvy; v opačném případě datem uveřejnění smlouvy v příslušném rejstříku, do kterého je zapsán.¹⁸³

V souvislosti s pachtem závodu je nutné zmínit, že pacht závodu je považován za převod činnosti zaměstnavatele na pachtýře, pokud je tento způsobilý být zaměstnavatelem. V této souvislosti má pachtýř i propachtovatel informační povinnost vůči zaměstnancům (či vůči odborové organizaci).¹⁸⁴

Především v souvislosti s praktickou částí této práce je nutné zmínit, že ustanovení o pachtu závodu se mohou obdobně použít i pro pacht části závodu.¹⁸⁵ Tato část závodu musí tvořit samostatnou organizační složku závodu.¹⁸⁶

4.2. Předchozí právní úprava

V Občanském zákoníku a Obchodním zákoníku, které byly účinné do 31. 12. 2013 se dá nalézt jistá období pachtu. Jedná se o smlouvu o nájmu, resp. o smlouvu o nájmu podniku. Tyto smlouvy jsou podrobněji rozebrány v kapitole 3.3, resp. kapitole 3.6 této práce.

V souvislosti s předchozí právní úpravou je také nutné zmínit přechodná ustanovení NOZ, které řeší, kdy se použije předchozí a kdy současná právní úprava pro smlouvy uzavřené podle OZ: „Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“¹⁸⁷ Nájem nebytových prostor, který byl upraven zvláštním zákonem, se od 1. 1. 2014 taktéž řídí NOZ, pouze práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ se řídí podle předchozí právní úpravy.

¹⁸² Podle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

¹⁸³ §2350 NOZ

¹⁸⁴ Podle ustanovení §339 Zákoníku práce.

¹⁸⁵ §2357 NOZ

¹⁸⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2, s. 1440

¹⁸⁷ §3074 odst. 1 NOZ

Výše uvedené výjimky neplatí pro ostatní typy smluv, které byly v této práci rozebrány; pro tyto se použije předchozí právní úprava podle OZ, resp. ObchZ.¹⁸⁸

Obecně platí, že pokud se smluvní strany rozhodnou dříve uzavřené smlouvy nahradit smlouvami podle NOZ, nabízí prostor pro vyjednávání ústíciému v jiné rozložení práv a povinností. Tato změna v uspořádání daného smluvního vztahu může být jak ve prospěch, tak v neprospěch dané smluvní strany. Proto je nutné důsledně zvážit, zda toto nahrazení původních nájemních smluv uzavřených podle OZ je v dané situaci vhodné a účelné.

¹⁸⁸ §3028 odst. 3 NOZ

5. Rozbor smlouvy o pachtu závodu

Tato kapitola se zabývá analýzou smlouvy o pachtu závodu, která je součástí této práce jako příloha č. 1. Jedná se o smlouvu mezi Holcim (Česko), a.s., člen koncernu jakožto propachtovatelem a společností CEMEX Czech Republic, s.r.o. jakožto pachtýřem. Smlouva je volně přístupná v obchodním rejstříku, neboť pachtýř je osobou zapsanou v tomto rejstříku.

Smlouva je rozdělena na 15 oddílů, dále obsahuje 5 příloh, které jsou však svou povahou obchodním tajemstvím, nejsou tedy obsaženy ani v obchodním rejstříku, ani v této práci.

Na samém počátku vlastní smlouvy je zařazena úplná identifikace obou smluvních stran této smlouvy, obě obchodní firmy jsou uvedeny včetně povinného dodatku, který označuje jejich právní formu. U firmy propachtovatele je uveden i dodatek „člen koncernu,“ který označuje příslušnost ke koncernu.

První oddíl smlouvy obsahuje pouze definiční ustanovení, pro lepší přehlednost zbývající části smlouvy jsou zde přesně vysvětleny významy jednotlivých odborných termínů, které dále smlouva používá. Především je zde důležité přesné vymezení pojmu „část závodu,“ tedy samotného předmětu této smlouvy.

Druhý oddíl analyzované smlouvy obsahuje účel smlouvy, tedy v zásadě opakuje definici pachtu závodu.

Oddíl třetí není z hlediska platného práva v České republice oddílem nezbytným, avšak s pronikajícím vlivem common law na kontinentální právo se v této i v ostatních právních smlouvách častěji objevuje koncept Representations and Warranties (prohlášení a záruk).¹⁸⁹ V tomto konkrétním případě jde o prohlášení o tom, co jednotlivé smluvní strany deklarují; propachtovatel především ve vztahu k předmětu smlouvy, tedy části závodu, pachtýř ohledně toho, že plní veškeré požadavky pro uzavření této smlouvy.

¹⁸⁹ Warranties and representations in share purchase agreements. Lexology [online]. 2015 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=d02dda80-3065-4251-95a4-c6c555443827>

V následujícím oddílu jsou upraveny práva pachtýře. Nad rámec zákonné úpravy si smluvní strany ujednaly, například že pachtýř může provozovat v části závodu i jiné podnikatelské aktivity, či že pachtýř může provést technické zhodnocení části závodu.

V pátém oddíle smluvní strany sjednávají, že o předání závodu bude pořízen předávací protokol, i když toto zákon přímo nevyžaduje. Jak již bylo zmíněno v teoretické části této práce, je vhodné tento protokol sepsat. Inventarizaci majetku, z níž bude předávací protokol vycházet, provádí podle smlouvy smluvní strany společně.

Výše pachtovného je upravena v šesté části smlouvy. Vzhledem k tomu, že smlouva je veřejně přístupná v obchodním rejstříku, je vzorec, kterým se pachtovné vypočítá, považován za obchodní tajemství. Proto ani v této práci nemůže být proveden rozbor konkrétní výše pachtovného. S ohledem na ustanovení 6.3 smlouvy je však vysoce pravděpodobné, že výše pachtovného závisí i na množství zpracovaného betonu v propachtované části závodu.

Smlouva je podle sedmé části smlouvy uzavřena na dobu neurčitou. Podle názoru autora této práce je však bod 7.2 smlouvy poněkud nešťastně formulován: protože je smlouva uzavřená na dobu neurčitou (podle bodu 7.1 smlouvy), není tedy možné aby došlo k uplynutí doby pachtu. Tato formulace pravděpodobně vznikla využitím obecného vzoru pachtovní smlouvy, která byla primárně připravována na použití pro časově omezený pacht a při revizi smlouvy před podpisem nebyla tato nesrovnalost odstraněna.

Další část smlouvy se zabývá způsoby odpisování dlouhodobého majetku.

V deváté části smlouvy si smluvní strany ujednávají, že vlastnické právo k oběžným aktivům, která náleží k části závodu, přechází dnem účinnosti smlouvy na pachtýře. Tato aktiva jsou podle smluvních ujednání součástí zápisu o předání části závodu. Dále je zde upraveno určení ceny, za kterou se vlastnické právo k výše zmíněným aktivům na pachtýře převede. Jestliže se později zjistí, že některé z převáděných věcí na pachtýře ve skutečnosti nepřešly či přešly v nižší než obvyklé kvalitě, snižuje se cena podle úpravy v bodě 9.4 smlouvy.

Desátý oddíl smlouvy podrobně upravuje finanční závazky propachtovatele vůči pachtýři a vice versa. Jedná se například o povinnost pachtýře uhradit propachtovateli částku odpovídající hotovostním prostředkům, které se váží k části závodu, neboť tyto přechází k účinnosti smlouvy na pachtýře. O finančních závazcích přecházejících na

pachtýře a o hodnotě finančního majetku části závodu bude proveden záznam do protokolu. V případě, že vzniknou vzájemné pohledávky mezi pachtýřem a propachtovatelem, ujednávají strany započtení těchto pohledávek. Rozdíl mezi těmito vzájemnými závazky bude taktéž uveden do předávacího protokolu. Smluvní strany si dále ujednaly dvouměsíční splatnost výsledné pohledávky (po započtení), platba má být provedena na bankovní účet příslušné smluvní strany.

Jedenáctý oddíl smlouvy upravuje práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům v části závodu, tyto přechází na pachtýře. Seznam zaměstnanců se obdobně jako finanční závazky v předchozím oddíle uvedou do záznamu o předání. Dále je ve smlouvě zdůrazněn i zákonný požadavek informační povinnosti vůči zaměstnancům, pachtýř si ve smlouvě vymínil, že na požádání bude moci být přítomen zástupce pachtýře při plnění této smluvní povinnosti.

V následujícím oddílu jsou podrobněji upraveny další práva a povinnosti smluvních stran. Nad rámec zákonných ustanovení se smluvní strany rozhodly, že pachtýř bude propachtovateli hradit částku daně z nemovitých věcí (za nemovitosti, kterou jsou součástí části závodu). Propachtovatel je dále povinen poskytnout potřebnou součinnost při přepisu motorových vozidel, a na požádání pachtýře i v jiných věcech souvisejících se závodem. Ve smlouvě je také udělen souhlas, že pachtýř může na předmětu smlouvy provádět změny a opravy. Smluvní strany se do dne účinnosti smlouvy musí zdržet takového jednání, které by vedlo k nepravdivosti některých prohlášení, které strany v den podpisu smlouvy deklarovaly jako pravdivé.

Třináctá část smlouvy se zabývá ukončením pachtu a právními následky tohoto ukončení. Strany zároveň vyloučily svým ujednáním použití zákonného ustanovení o navrácení části závodu ve stavu, v jakém byl pachtýři předán při vzniku pachtu. Vzhledem k tomu, že strany pravděpodobně předpokládají, že pachtýř provede takové úpravy, které povedou ke zhodnocení části závodu (např. stavbu komunikací podle bodu 12.6 smlouvy), ujednaly se, že propachtovatel je povinen po skončení pachtu nahradit pachtýři částku vynaloženou na zhodnocení části závodu, po odečtení zákonných odpisů.

Čtrnáctá část obsahuje ujednání ohledně platnosti a účinnosti smlouvy. Platnost a účinnost smlouva nabývá podpisem obou smluvních stran. Smlouva však obsahuje specifická ujednání ohledně nabytí práv pachtýře k předmětu smlouvy či povinnost

pachtýře vložit smlouvu do sbírky listin (při obchodním rejstříku) do 10 dní od podpisu poslední smluvní stranou.

Závěrečná ustanovení analyzované smlouvy, obsažené v patnácté části smlouvy, obsahuje především určení rozhodného práva této smlouvy (právní řád České republiky) či vymezení příloh. Avšak obsahují i často používané ustanovení, které se snaží předejít případným problémům, pokud se některé z ustanovení smlouvy ukáže jako neplatné či nezákonné. V takovém případě strany již ve smlouvě deklarují, že jejich cílem je trvání smluvního vztahu, a proto se dohodnou na nahrazení těchto neplatných ustanovení, aby bylo možné co nejlépe zachovat účel smlouvy. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, po dvou pro každou smluvní stranu.

Smlouva obsahuje 5 příloh, z nichž všechny jsou obchodním tajemstvím, proto nebudou dále rozebírány. Jedná se o:

- Přílohu č. 1 – seznam majetku
- Přílohu č. 2 – seznam zaměstnanců
- Přílohu č. 3 – seznam provozů
- Přílohu č. 4 – seznam smluv s dodavateli
- Přílohu č. 5 – seznam nájemních a obdobných smluv

Dnem podpisu smlouvy je 2. únor 2015.

6. Vliv této změny právní úpravy na podnikovou praxi

Změna právní úprav týkající se přenechání věci k užití jinému, která je popsána v této práci, je důsledkem rekodifikace celého soukromého práva v České republice.

Při této rekodifikaci došlo k nahrazení mnohokrát novelizovaného občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jakož i mnohokrát novelizovaného obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Přestože se jedná o dva velké právní předpisy, byly nahrazeny jediným hlavním předpisem, a to Novým občanským zákoníkem, zákonem č. 89/2012 Sb. Dále byl při rekodifikaci vydán Zákon o obchodních korporacích a družstvech, zákon č. 90/2012 Sb., který upravuje jednotlivé obchodní korporace. Tím bylo dosaženo sjednocení právní úpravy občanského a obchodního práva, tedy byl odstraněn tzv. dualismus úpravě soukromého práva.

Problém duální úpravy spočíval především v tom, že závazkové právo bylo upraveno v obchodním i občanském zákoníku, z nichž oba měly svou obecnou část. Přesto však v oblasti závazků byl obchodní zákoník speciálním právním předpisem vůči občanskému zákoníku. Taktéž některé typy smluv, například kupní smlouva, umožňovala uzavření v režimu občanského i obchodního zákoníku. V případě dohody smluvních stran, z nichž jedna byla nepodnikatelem a vzájemná dohoda nezhoršovala jeho právní postavení, bylo možné uzavřít smlouvu i podle obchodního zákoníku.¹⁹⁰

Úprava soukromého práva v Novém občanském zákoníku se také snaží odstranit problémy, které přinášel občanský zákoník z roku 1964. Ten se celou svou koncepcí odchyloval od standardů běžných v kontinentální Evropě, byl však silně inspirován sovětským vzorem.¹⁹¹ Ačkoliv po změně společenských poměrů v roce 1989 byl tehdy platný občanský zákoník novelizován velkou novelou (zákon č. 509/1991 Sb.), ani tato novela nebyla s to odstranit celkové socialistické pojetí a koncepci zákona. V následujících letech byl proto občanský zákoník mnohokrát novelizován. Podobně

¹⁹⁰ KORBEL, František. Nová koncepce soukromého práva. E15.cz [online]. Praha, 2013 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/pravo-a-byznys/nova-koncepce-soukromeho-prava-1-997885>

¹⁹¹ Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

tomu bylo s Obchodním zákoníkem, který, ačkoli byl publikován v roce 1991, podléhal častým novelizacím.

Z logických důvodů bylo (a je) pro podnikatele velmi složité se vždy přizpůsobovat jednotlivým novelám.

Tyto časté novelizace jsou z logických důvodů pro podnikatelské prostředí nepřilíš příznivé, neboť podnikatelé jsou nuceni se velmi dobře sledovat připravované a přijaté změny zákonů – a reagovat na ně při svém podnikání. Proto by přijetí Nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích mohlo podnikatelskému prostředí pomoci, neboť jde o systematickou právní úpravu soukromého práva, připravenou ve 21. století.

Nový občanský zákoník je proti předchozí právní úpravě v mnoha aspektech poněkud liberálnější – mnoho ustanovení NOZ je totiž pouze dispozitivních.¹⁹² Znamená to, že strany si mohou ujednat práva a povinnosti i odchylně od těchto dispozitivních ustanovení. Avšak pokud si strany ve smlouvě neujednají jinak, platí i tyto dispozitivní ustanovení. Toto lze vnímat jako velkou výhodu ve chvíli, kdy si strany opomenou sjednat některou z důležitých náležitostí smlouvy, pak se použije dispozitivní úprava a smlouva je tak nadále platná.¹⁹³ Dochází tak k větší autonomii vůle osoby, která právně jedná.

Praktická část této práce ukázala, že v praxi jsou některá ustanovení zákona do textu smlouvy obsažena a z důvodů větší právní jistoty smluvních stran jsou do smlouvy i přepsaná, některá dispozitivní ustanovení se použijí, neboť není smluvně upraveno jinak, a konečně někdy může jít smlouva nad rámec zákona a práva a povinnosti upravit odchylně.

Další z významných přínosů Nového občanského zákoníku je příklon k relativní neplatnosti právního jednání, namísto spíše absolutní neplatnosti podle OZ. Podle příliš formalistického pojetí podle OZ při jakékoli vadě právního úkonu byla daná smlouva sankcionována absolutní neplatností.

Zato podle NOZ jde o absolutní neplatnost právního jednání pouze v případě zjevného porušení dobrých mravů, v případě, že jde o porušení zákona a zároveň jednání narušuje veřejný pořádek, či v případě závazku k plnění od počátku

¹⁹² Rozlišení mezi dispozitivní a kogentní právní úpravou je v §1 odst. 2 NOZ

¹⁹³ Například při opomenutí sjednání doby pachtu platí, že jde o pacht na dobu neurčitou.

nemožnému.¹⁹⁴ V ostatních případech jde podle NOZ jen o neplatnost relativní, soud k ní tedy přihlédne jen na návrh.¹⁹⁵ Především je tímto chráněn zájem a úmysl jednajících strany. Zákon tuto zásadu vyjadřuje následovně: „Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.“¹⁹⁶

Další ze zásad NOZ, která je relevantní pro podnikovou praxi, je zvýšení ochrany spotřebitele. Ustanovení upravující postavení spotřebitele jsou kogentní, nelze se proto od nich odchýlit pod sankcí neplatnosti. Taktéž je v NOZ zpřesněna a zvýšena informační povinnost podnikatele vůči spotřebiteli.¹⁹⁷ Musí tak spotřebiteli včas sdělit všechny podstatné informace související s daným závazkem. Cena zboží či služby musí být sdělena včetně všech poplatků.¹⁹⁸

¹⁹⁴ §588 NOZ

¹⁹⁵ §586 NOZ

¹⁹⁶ §576 NOZ

¹⁹⁷ Nový občanský zákoník: Zvýšení standardu ochrany spotřebitelů a nové povinnosti pro podnikatele. BusinessInfo.cz [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novy-obcansky-zakonik-zvyseni-standardu-ochrany-spotrebitelu-a-nove-povinnosti-pro-podnikatele-65809.html>

¹⁹⁸ §1881 odst. 2 NOZ

7. Závěr

Soukromé právo po rekodifikaci, tak jak je obsaženo v Novém občanském zákoníku, účinném od 1. 1. 2014, přináší celou řadu změn proti předchozí právní úpravě. Především došlo k odstranění duality občanského a obchodního práva; tato právní odvětví byly do 31. 12. 2013 upraveny v Občanském zákoníku, resp. Obchodním zákoníku.

Tato práce srovnává právní úpravu přenechání věci k užití jinému podle Nového občanského zákoníku a odpovídajících smluvních typů podle Občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a Obchodního zákoníku (zákona č. 531/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Vzhledem k tomu, že podobná přehledová práce, srovnávající předchozí a stávající právní úpravu těchto závazků, zatím neexistuje, je tato práce přínosná pro obor občanského práva i pro podnikovou praxi; nadto se jedná stále o velmi aktuální téma.

Pro teoretickou část práce byla v části zabývající se současnou právní úpravou dodržena systematika NOZ, díky čemuž lze práci využít i jako pomůcku pro přehled právní úpravy přenechání věci k užití jinému. Jedná se konkrétně o tyto typy závazků: výprosa, výpůjčka, nájem, pacht, licence, zápůjčka, úvěr. Tyto smlouvy jsou totiž (nejen) pro podnikatele spolu se smlouvou kupní klíčovými v každodenních situacích.

V následující části práce jsou rozebrány odpovídající právní instituty, tak, jak je definoval Občanský zákoník a Obchodní zákoník. Již z obsahu této práce je zřejmé, že některé smlouvy, které byly dříve samostatným smluvním typem, se staly pouze podtypem jiné smlouvy, čímž se právní úprava zjednodušila a zpřehlednila. Nejvýrazněji je to vidět na příkladu dřívější smlouvy o nájmu podniku, která byla upravena v Obchodním zákoníku, zatímco nájemní smlouva byla upravena Občanským zákoníkem.

Speciální důraz je v této práci dán na problematiku pachtu závodu, respektive i pachtu obecně. Jedná se totiž o právní institut, který je v současné době obsažen v právním řádu již více než dva roky, přesto však pravděpodobně není mezi širší veřejností příliš známý. Pro podnikatele však pacht závodu skýtá další možnosti, které mohou při svém podnikání využít.

Proto je také praktická část této práce zaměřena na právní rozbor smlouvy o pachtu závodu. V páté kapitole této práce jsou tak jednotlivá ustanovení rozebrána co do práv a povinností jednotlivých stran či odchylek od znění zákona.

Šestá kapitola této práce ve stručnosti shrnuje některé koncepční změny v pojetí soukromého práva po rekodifikaci, které jsou relevantní pro podnikání. Především se jedná o zvýšení ochrany spotřebitele, či o posunu k větší autonomii vůle jednající osoby.

8. Bibliografie

Tištěné zdroje:

Bartošek, Milan. Encyklopedie římského práva. 2., přeprac. vyd., v nakl. Academia 1. vyd. Praha: Academia, 1994.

BEJČEK, Josef, Karel ELIÁŠ a Přemysl RABAN. Kurs obchodního práva: obchodní závazky. 5. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-337-0., s. 296

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8.

ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, Josef a Milan KINDL. Občanské právo hmotné. Plzeň: Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk, 2007. Právnické učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-058-1.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. Občanské právo hmotné. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-7239-111-9.

HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995.

KNAPPOVÁ, Marta a Jiří ŠVESTKA. Občanské právo hmotné. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-31-6.

KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-131-5.

KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1.

Občanský zákoník: komentář. 10., jubilejní vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. Beckova edice komentované zákony. ISBN 80-7179-486-4.

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5.

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012

Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2

Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 978-80-7478-370-8

Elektronické zdroje:

Důvodová zpráva, 2012, dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

KORBEL, František. Nová koncepce soukromého práva. E15.cz [online]. Praha, 2013 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/pravo-a-byznys/nova-koncepce-soukromeho-prava-1-997885>

Nový občanský zákoník: Zvýšení standardu ochrany spotřebitelů a nové povinnosti pro podnikatele. BusinessInfo.cz [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novy-obcansky-zakonik-zvyseni-standardu-ochrany-spotrebitelu-a-nove-povinnosti-pro-podnikatele-65809.html>

Warranties and representations in share purchase agreements. Lexology [online]. 2015 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=d02dda80-3065-4251-95a4-c6c555443827>

9. Přílohy

Příloha č. 1 – Smlouva o pachtu části závodu ze dne 2. 2. 2015

DATUM:

2.2.2015

PACHT ČÁSTI ZÁVODU

mezi

HOLCIM (ČESKO) A.S., ČLEN KONCERNU

a

CEMEX CZECH REPUBLIC, S.R.O.

OBSAH

1.	Definice.....	1
2.	Účel Smlouvy.....	2
3.	Prohlášení stran	2
4.	Předmět a účel pachtu	3
5.	Převzetí Části závodu.....	4
6.	Pachtovné.....	4
7.	Doba pachtu	5
8.	Odpisy dlouhodobého majetku a technického zhodnocení	5
9.	Převod vlastnického práva k oběžným aktivům ke Dni účinnosti	5
10.	Vypořádání salda pohledávek a závazků Části závodu ke Dni účinnosti	6
11.	Přechod zaměstnanců	7
12.	Další práva a povinnosti stran	7
13.	Důsledky ukončení pachtu	9
14.	Platnost a účinnost Smlouvy	9
15.	Závěrečná ustanovení.....	9
Příloha č. 1	Seznam majetku	11
Příloha č. 2.....	Seznam zaměstnanců	12
Příloha č. 3.....	Seznam provozů	13
Příloha č. 4.....	Seznam smluv s dodavateli	14
Příloha č. 5.....	Seznam nájemních a obdobných smluv	15

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli v souladu s ustanovením § 2332 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění

- (1) **Holcim (Česko) a.s., člen koncernu**, se sídlem Prachovice, Tovární ul. 296, PSČ 53804, IČ: 15052320, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 134, zastoupená Peterem Dajkem, předsedou představenstva a Karlem Köszeğim, členem představenstva, (dále jen „**Propachtovatel**“); a
- (2) **CEMEX Czech Republic, s.r.o.**, se sídlem Siemensova 2716/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ: 27892638, DIČ: CZ 27892638, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124693, zastoupená Peterem Dajkem, jednatelem a Vladimírem Hermanem, jednatelem, (dále jen „**Pachtýř**“);

tuto smlouvu o pachtu části závodu:

1. DEFINICE

1.1 V této Smlouvě:

„**Bankovní účet Pachtýře**“ znamená běžný bankovní účet otevřený u peněžního ústavu se sídlem v České republice na jméno Pachtýře oznámený pro účely plateb podle této Smlouvy Pachtýřem Propachtovateli;

„**Bankovní účet Propachtovatele**“ znamená běžný bankovní účet otevřený u peněžního ústavu se sídlem v České republice na jméno Propachtovatele oznámený pro účely plateb podle této Smlouvy Propachtovatelem Pachtýři;

„**Beton**“ znamená betonové směsi, které budou vyrobeny Pachtýřem při provozování Části závodu propachtované podle této Smlouvy;

„**Část závodu**“ znamená část závodu Propachtovatele tvořící samostatnou organizační složku – „divize Beton“, která zahrnuje mj. (i) Nemovitosti a jiný majetek uvedený v příloze č. 1 této Smlouvy, (ii) Zaměstnance, (iii) střediska a související provozy uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy, (iv) práva a povinnosti ze smluv, které Propachtovatel uzavřel s dodavateli uvedenými v příloze č. 4 této Smlouvy, a z dalších s provozem části závodu propachtované podle této Smlouvy souvisejících smluv a (v) pohledávky za zákazníky Propachtovatele a vše, co zpravidla slouží k provozu takto určené části závodu, včetně hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání, veškeré existující licence, povolení a oprávnění, smlouvy, nájmy, závazky a objednávky, práva a závazky z pracovněprávních vztahů. Pro vyloučení veškerých pochybností se výslovně sjednává, že součástí části závodu propachtované podle této Smlouvy nejsou: (i) práva a povinnosti, která jsou předmětem soudních, rozhodčích, insolvenčních a/nebo exekučních řízení, kde stranou je Propachtovatel, (ii) Zvláštní smlouvy a práva a povinnosti z nich vyplývající, a (iii) středisko „Stavební servis“;

„**Den účinnosti**“ má význam připsaný v článku 14.2;

„**Doba pachtu**“ má význam připsaný v článku 7.1;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění;

„**Nemovitosti**“ znamená Nemovitosti Propachtovatele a Nemovitosti třetích osob;

„**Nemovitosti Propachtovatele**“ znamená veškeré nemovité věci (pozemky a budovy), jakož i veškeré stavby, které se na nich ke dni podpisu této Smlouvy nachází a které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, jak vyplývají ze seznamu majetku, jež tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy;

„**Nemovitosti třetích osob**“ znamená nemovité věci ve vlastnictví třetích osob, které je Propachtovatel oprávněn užívat v souvislosti s provozem Části závodu na základě nájemních smluv, pachtovních smluv, smluv o zřízení věcných břemen nebo dalších smluv či dohod o užívání, jež tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy, vyjma takových nemovitých věcí ve vlastnictví třetích osob, které není Propachtovatel oprávněn poskytnout Pachtýři k užívání;

„**Občanský zákoník**“ znamená zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**Pachtovné**“ má význam připsaný v článku 6.1;

„**Saldo pohledávek a závazků**“ má význam připsaný v článku 10.3;

„**Smlouva**“ znamená tuto smlouvu o pachtu části závodu;

„**Zaměstnanci**“ má význam připsaný v článku 3.1.6;

„**Zápis o předání a převzetí**“ má význam připsaný v článku 5.2;

„**Zvláštní smlouvy**“ znamená smlouvy, které Propachtovatel uzavřel se třetími osobami a které obsahují ustanovení (i) zakazující, aby takové smlouvy, práva a/nebo povinnosti z takových smluv vyplývající byly propachtovány jako součást závodu nebo části závodu, nebo (ii) zakládající právo třetí osoby takové smlouvy předčasně ukončit pro případ, že by tyto smlouvy, práva a/nebo povinnosti z takových smluv vyplývající byly propachtovány jako součást závodu nebo části závodu.

1.2 Jákýkoliv odkaz v této Smlouvě na:

1.2.1 zákon nebo právní předpis bude vykládán jako odkaz na platné a účinné znění takového zákona nebo právního předpisu ve znění pozdějších předpisů;

1.2.2 tuto Smlouvu, jakoukoliv jinou smlouvu nebo listinu bude vykládán jako odkaz na tuto Smlouvu, jakoukoliv jinou smlouvu nebo listinu ve znění pozdějších dodatků; a

1.2.3 článek a přílohu bude vykládán jako odkaz na článek a přílohu této Smlouvy, není-li uvedeno jinak.

1.3 Názvy článků a příloh slouží výhradně pro lepší orientaci a neovlivňují výklad této Smlouvy. Přílohy této Smlouvy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

2. ÚČEL SMLOUVY

Účelem této Smlouvy je, za podmínek dále dohodnutých, umožnit:

2.1 Pachtýři dočasné užívání, provozování a řízení Části závodu a pobírání veškerých dalších souvisejících užitků, aniž by se Pachtýř stal vlastníkem Části závodu nebo Nemovitostí.

2.2 Propachtovateli získávat pravidelný příjem ve formě pachtovného za propachtování Části závodu, a to ve výši odpovídající Pachtovnému.

3. PROHLÁŠENÍ STRAN

3.1 Propachtovatel prohlašuje, že:

3.1.1 je právnickou osobou řádně založenou podle právního řádu České republiky, která je zapsána v obchodním rejstříku;

3.1.2 je výlučným vlastníkem Části závodu;

3.1.3 Část závodu ani Nemovitosti nejsou zatíženy právy třetích osob s výjimkou zatížení, které (i) je uvedeno na příslušných výpisech z katastru nemovitostí ke dni podpisu této

Smlouvy, (ii) vyplývá ze zákona a nezapisuje se do katastru nemovitostí nebo (iii) vyplývá ze smluv, které se vztahují k Části závodu a jsou uvedeny v přílohách této Smlouvy;

- 3.1.4 žádná smlouva, která souvisí s vlastnictvím nebo provozem Části závodu neobsahuje ustanovení, které by bránilo tomu, aby měl Pachtýř Část závodu v pachtu a svým jménem ji dále provozoval;
- 3.1.5 žádné povolení, souhlas, licence či oprávnění, které souvisí s vlastnictvím nebo provozem Části závodu neobsahuje ustanovení nebo podmínku, které by bránily tomu, aby Pachtýř měl v pachtu Část závodu a svým jménem ji dále provozoval;
- 3.1.6 k Části závodu nenáleží jiní Zaměstnanci Propachtovatele než zaměstnanci uvedení v příloze č. 2 této smlouvy („Zaměstnanci“);
- 3.1.7 uzavřením této Smlouvy ani pachtem Části závodu podle této Smlouvy neporuší žádné své povinnosti vůči třetím osobám či podle právních předpisů;
- 3.1.8 není v úpadku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění a ani nebude v úpadku v důsledku uzavření této Smlouvy;
- 3.1.9 disponuje všemi potřebnými souhlasy orgánů Propachtovatele dle jeho stanov a dle zákona a vnitřních předpisů s uzavřením této Smlouvy, a že Propachtovatel nejspíše nezná žádné skutečnosti, které by měly, za následek neplatnost této Smlouvy.

3.2 Pachtýř prohlašuje, že:

- 3.2.1 je právnickou osobou řádně založenou podle právního řádu České republiky, která je zapsána v obchodním rejstříku;
- 3.2.2 je oprávněn k výkonu podnikatelské činnosti v oborech potřebných pro řádný provoz Části závodu;
- 3.2.3 má zájem provozovat Část závodu za podmínek dohodnutých v této Smlouvě;
- 3.2.4 uzavřením této Smlouvy ani pachtem Části závodu podle této Smlouvy neporuší žádné své povinnosti vůči třetím osobám či podle právních předpisů;
- 3.2.5 není v úpadku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění a ani nebude v úpadku v důsledku uzavření této Smlouvy;
- 3.2.6 disponuje všemi potřebnými souhlasy orgánů Pachtýře dle jeho společenské smlouvy a dle zákona a vnitřních předpisů k uzavření této Smlouvy, a že Pachtýři nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly, za následek neplatnost této Smlouvy.

4. PŘEDMĚT A ÚČEL PACHTU

- 4.1 Propachtovatel přenechává ke Dni účinnosti Pachtýři v souladu s ustanoveními § 2349 a násl. Občanského zákoníku Část závodu, aby ji Pachtýř užíval a požíval, samostatně provozoval a řídil na vlastní náklad a nebezpečí, a aby z ní pobíral užítky.
- 4.2 Pachtýř vstupuje Dnem účinnosti do práv a závazků tvořících Část závodu, včetně práv a povinností z pracovně právních vztahů.
- 4.3 Pachtýř je oprávněn užívat Části závodu zejména za stejným či obdobným účelem, který odpovídá účelu, za kterým je Část závodu užívána Propachtovatelem ke dni podpisu této Smlouvy. Propachtovatel uděluje Pachtýři souhlas k tomu, aby případně, podle uvážení Pachtýře, užíval Část závodu k jiným podnikatelským činnostem.

4.4 Pachtýř je oprávněn Část závodu neprovozovat, pokud to bude Pachtýř považovat za ekonomicky výhodné.

4.5 Veškerý zisk z provozu Části závodu bude náležet Pachtýři.

4.6 Pachtýř je oprávněn provádět investice a technické hodnocení Části závodu, pokud to bude považovat za ekonomicky výhodné.

5. PŘEVZETÍ ČÁSTI ZÁVODU

5.1 Propachtovatel se zavazuje Část závodu předat Pachtýři a Pachtýř se zavazuje převzít Část závodu do pachtu ke Dni účinnosti.

5.2 Smluvní strany se zavazují zpracovat a podepsat bez zbytečného odkladu po Dni účinnosti (a nejpozději do patnácti pracovních dnů po Dni účinnosti) podrobný zápis o předání a převzetí jednotlivých složek Části závodu (dále jen „Zápis o předání a převzetí“), přičemž součástí Zápisu o předání a převzetí bude inventární seznam jednotlivých složek Části závodu ke Dni účinnosti, včetně seznamu:

5.2.1 věcí, které tvoří Část závodu;

5.2.2 pohledávek;

5.2.3 závazků;

5.2.4 smluv náležejících k Části závodu;

5.2.5 zaměstnanců náležejících k Části závodu;

5.2.6 dalších složek Části závodu, o kterých tato Smlouva stanoví, že mají být součástí Zápisu o předání a převzetí.

5.3 Existenci závazků, které nejsou součástí Zápisu o předání a převzetí, nemůže Pachtýř rozumně předpokládat.

5.4 Podkladem pro sepsání Zápisu o předání a převzetí Části závodu bude smluvními stranami společně provedená inventarizace majetku, pohledávek a závazků tvořících součást Části závodu. Smluvní strany se zavazují provést takovou inventarizaci ke dni předcházejícímu Dni účinnosti.

6. PACHTOVNÉ

6.1 Za pacht Části závodu smluvní strany sjednávají měsíční pachtovné, a to v částce vypočtené podle následujícího vzorce (dále jen „Pachtovné“):

[USTANOVENÍ NENÍ ZPŘÍSTUPNĚNO, NEBOŽ OBSAHUJE ÚDAJE, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM OBCHODNÍHO TAJEMSTVÍ]

6.2 Tato částka Pachtovného byla sjednána na základě dohody stran s ohledem na aktuální tržní situaci v oboru, v rámci kterého je Část závodu provozována.

6.3 Pachtýř je povinen poskytnout Propachtovateli údaj v m3 o Betonu vyrobeném při provozování Části závodu propachtované podle této Smlouvy, a to nejpozději do pěti pracovních dnů kalendářního měsíce, který bude následovat po každém kalendářním měsíci, ve kterém bude

Beton vyráběn Pachtýřem. Pachtovné bude splatné Pachtýřem Propachtovateli vždy do 10 dnů od doručení příslušného daňového dokladu vydaného Propachtovatelem v souladu s právními předpisy, přičemž výše Pachtovného bude určena výpočtem podle vzorce uvedeného v článku 6.1 této Smlouvy.

- 6.4 K výše uvedené částce Pachtovného bude připočtena DPH.
- 6.5 Strany si výslovně sjednávají, že Pachtovné bude na konci každého kalendářního roku smluvními stranami přehodnoceno, a to zejména s ohledem na (i) dodržení řádných transferových cen, resp. obvyklých tržních cen ve smyslu Směrnice OECD o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy, (ii) podstatné změny na trhu, jehož je Část závodu součástí, a (iii) vývoj hospodaření propachtované Části závodu. V případě nově sjednané výše Pachtovného bude mezi smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této Smlouvě..

7. DOBA PACHTU

- 7.1 Pacht podle této Smlouvy se uzavírá ode Dne účinnosti na dobu neurčitou („Doba pachtu“).
- 7.2 Před uplynutím Doby pachtu lze tuto Smlouvu a pacht sjednaný podle této Smlouvy ukončit ze zákonných důvodů nebo na základě dohody stran.

8. ODPISY DLOUHODOBÉHO MAJETKU A TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

- 8.1 Smluvní strany si sjednávají, že Propachtovatel je oprávněn pokračovat v odpisování dlouhodobého majetku, který náleží k Části závodu ke dni uzavření této Smlouvy, podle zákona o daních z příjmů.
- 8.2 Smluvní strany si sjednávají, že Propachtovatel je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení majetku, který náleží k Části závodu ke dni uzavření této Smlouvy, podle zákona o daních z příjmů.
- 8.3 Smluvní strany si sjednávají, že Pachtýř je oprávněn provádět všechny odpisy nových investic, které budou náležet k Části závodu, nebo technického zhodnocení majetku, který náleží k Části závodu, podle zákona o daních z příjmů.

9. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K OBĚŽNÝM AKTIVŮM KE DNI ÚČINNOSTI

- 9.1 Pachtýř a Propachtovatel se dohodli, že Dnem účinnosti přechází na Pachtýře vlastnické právo k veškerým zásobám, které náleží k Části závodu (včetně zásob pohonných hmot), k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem Části závodu, nebo které slouží k odbytu.
- 9.2 Inventární seznam věcí uvedených v článku 9.1 včetně jejich příslušných účetních opravných položek a jejich množství bude součástí Zázpisu o předání a převzetí.
- 9.3 Smluvní strany se dohodly, že úplatu za věci uvedené v článku 9.1 uhradí Pachtýř Propachtovateli, přičemž jednotlivé věci budou oceněny podle druhu ve výši odpovídající ceně vedené v souladu s právními předpisy v účetnictví Propachtovatele poníženou o příslušné účetní opravné položky dle stavu ke dni předcházejícímu Dni účinnosti.
- 9.4 Výsledná celková cena převáděných věcí určených podle druhu bude určena násobkem jejich množství zjištěného při předání Části závodu a potvrzeného v Zázpisu o předání a převzetí a příslušných cen uvedených v článku 9.3. K takto určené kupní ceně bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy připočtena DPH, přičemž dnem uskutečnitelného zdanitelného plnění bude Den účinnosti, ledaže se Pachtýř a Propachtovatel dohodnou jinak.

- 9.5 Propachtovatel vyúčtuje Pachtýři cenu za převod věcí určených podle druhu formou řádného daňového dokladu, který svými náležitostmi bude splňovat požadavky stanovené obecně závaznými právními předpisy, nejpozději do patnácti (15) pracovních dní poté, kdy bude podepsán Zápis o předání a převzetí (včetně jeho příloh). Pachtýř je povinen uhradit Propachtovateli částku ceny za převod věcí určených podle druhu vyúčtovanou v souladu s touto Smlouvou nejpozději do 30 dní od obdržení příslušného daňového dokladu.
- 9.6 Propachtovatel a Pachtýř se dále dohodli, že pokud se po podpisu Zápisu o předání a převzetí zjistí, že některé věci, které byly v zápisu uvedeny, na Pachtýře nepřešly (nebo přešly v horší než obvyklé kvalitě), cena za převod věcí určených podle druhu uvedená v předchozím článku 9.4 se odpovídajícím způsobem sníží.
- 10. VYPOŘÁDÁNÍ SALDA POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ ČÁSTI ZÁVODU KE DNI ÚČINNOSTI**
- 10.1 Dnem účinnosti vznikne:
- 10.1.1 povinnost Propachtovatele uhradit Pachtýři hodnotu závazků náležejících k Části závodu, které v souladu s touto Smlouvou, přejdou na Pachtýře;
- 10.1.2 povinnost Pachtýře uhradit Propachtovateli úplatu za postoupení peněžitých pohledávek tvořících Část závodu, které přejdou na Pachtýře ke Dni účinnosti této Smlouvy a která bude odpovídat nominální hodnotě přecházejících pohledávek ponížené o příslušné účetní opravné položky; a
- 10.1.3 povinnost Pachtýře uhradit Propachtovateli částku odpovídající hodnotě finančního majetku, který tvoří Část závodu, odpovídá zůstatku stavu peněžních prostředků v pokladně Propachtovatele (hotovostní prostředky) a přechází Dnem účinnosti na Pachtýře.
- 10.2 S ohledem na skutečnosti uvedené výše v tomto článku se smluvní strany zavazují v Zápisu o předání a převzetí specifikovat ke Dni účinnosti:
- 10.2.1 peněžité závazky, které ke Dni účinnosti přejdou na Pachtýře jako součást Části závodu;
- 10.2.2 peněžité pohledávky včetně jejich příslušných účetních opravných položek, které ke Dni účinnosti přejdou na Pachtýře jako součást Části závodu;
- 10.2.3 skutečnou hodnotu finančního majetku, a to hotovostní prostředky v pokladně, které přechází Dnem účinnosti na Pachtýře jako součást Části závodu.
- 10.3 Smluvní strany si sjednávají, že co do částky, v níž se budou vzájemně krýt vzájemné platební povinnosti Pachtýře a Propachtovatele podle článku 10.1, budou vzájemné pohledávky a závazky Pachtýře a Propachtovatele započítány. Současně smluvní strany uvedou v Zápisu o předání a převzetí rozdíl mezi platební povinností Propachtovatele vůči Pachtýři a platební povinností Pachtýře vůči Propachtovateli dle článků 10.1.1, 10.1.2 a 10.1.3 (dále jen „Saldo pohledávek a závazků“).
- 10.4 Smluvní strany si současně sjednávají, že vyrovnají částku odpovídající Saldu pohledávek a závazků, a to bezhotovostním převodem na Bankovní účet Propachtovatele nebo na Bankovní účet Pachtýře, který si pro tento účel písemně oznámí, a to nejpozději do 2 měsíců po Dni účinnosti.

- 10.5 Pokud se ukáže, že některá z pohledávek uvedených v Zápise o předání a převzetí podle článku 10.2 nepřešla na Pachtýře, uhradí Propachtovatel Pachtýři částku odpovídající nominální výši takové pohledávky do 15 dní od písemné výzvy Pachtýře.
- 10.6 Pokud se ukáže, že Pachtýř byl povinen třetí osobě (včetně zaměstnanců Části závodu) splnit závazek tvořící součást Části závodu, který vznikl přede Dnem účinnosti a nebyl výslovně uveden nebo konkrétně vyčíslen v Zápise o předání a převzetí podle článku 10.2 nebo nebyl zahrnut do výpočtu Saldu pohledávek a závazků, bude Propachtovatel povinen uhradit Pachtýři kompenzaci za splnění takového závazku do 15 dní od písemné výzvy Pachtýře.
- 10.7 Pokud by nabyl pacht Části závodu podle této Smlouvy účinnosti v jiný den, než kterým je Den účinnosti, zavazují se smluvní strany vypořádat si Saldo pohledávek a závazků k takovému dni účinnosti pachtu Části závodu podle této Smlouvy. Články 10.1 až 10.6 se v takovém případě použijí obdobně.

11. PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ

- 11.1 Práva a povinnosti z pracovně právních vztahů k Zaměstnancům přecházejí na Pachtýře.
- 11.2 Seznam Zaměstnanců, jejichž pracovně právní vztahy přecházejí Dnem účinnosti na Pachtýře, včetně všech pohledávek takových Zaměstnanců za zaměstnavatelem potvrdí Propachtovatel Pachtýři v Zápise o předání a převzetí.
- 11.3 Propachtovatel se zavazuje splnit vůči Zaměstnancům informační a konzultační povinnosti vyplývající pro zaměstnavatele z právních předpisů nebo příslušných pracovních smluv v souvislosti s pachtěním Části závodu podle této Smlouvy. Na žádost Pachtýře bude Propachtovatel povinen zajistit, že při plnění takových povinností bude přítomen zástupce Pachtýře.
- 11.4 Propachtovatel předá Pachtýři kopie pracovních smluv, případně dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr a dalších dokumentů týkajících se pracovněprávních vztahů, přičemž jejich přehled bude součástí Zápise o předání a převzetí.
- 11.5 Strany konstatují, že v souvislosti s přechodem Zaměstnanců dojde k rozpuštění příslušných účetních rezerv v účetnictví Propachtovatele vztahujících se k Zaměstnancům přecházejícím na Pachtýře a jejich vytvoření ve stejné výši v účetnictví Pachtýře. Výše takto rozpuštěných a následně nově vytvořených rezerv se pro účely výpočtu Salda pohledávek a závazků považuje za závazek náležející Části závodu.
- 11.6 Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z právních předpisů upravujících ochranu osobních údajů zůstávají nedotčena.

12. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 12.1 Pachtýř se zavazuje:
- 12.1.1 užívat Část závodu výlučně v souladu s touto Smlouvou, Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy;
- 12.1.2 provádět na svůj náklad údržbu zařízení, které tvoří Část závodu a pečovat o Část závodu s ohledem na jeho životnost;
- 12.1.3 zajišťovat svým nákladem pravidelně a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy příslušné revize zařízení používaných Pachtýřem při provozování Části závodu;

- 12.1.4 jednou ročně hradit Propachtovateli částku daně z nemovitých věcí, kterou Propachtovatel v příslušném kalendářním roce uhradí finančnímu úřadu za Nemovitosti Propachtovatele, které tvoří součást Části závodu poskytnuté Pachtýři podle této Smlouvy. Tuto platbu bude Pachtýř povinen hradit Propachtovateli nejpozději do 30 dnů po předložení vyúčtování této daně;
- 12.1.5 užívat, provozovat a řídit Část závodu s péčí řádného hospodáře.
- 12.2 Propachtovatel se zavazuje:
- 12.2.1 nezcizit ani nezatřít právy třetích osob Část závodu ani jakýkoli majetek, který je součástí Části závodu, ledaže by k takovému úkonu udělil Pachtýř předchozí písemný souhlas;
- 12.2.2 neučinit žádné jednání, které by mohlo vést ke zrušení a/nebo omezení a/nebo přerušování oprávnění, povolení a souhlasů nutných pro provozování Části závodu Pachtýřem.
- 12.3 Do deseti (10) pracovních dnů po Dni účinnosti budou Propachtovatel a Pachtýř povinni podepsat oznámení o tom, že (i) došlo k pachtu Části závodu; (ii) dlužníci mají plnit závazky související s Částí závodu Pachtýři; (iii) Pachtýř bude oprávněn vykonávat práva ze smluv náležejících k Části závodu a bude povinen plnit povinnosti z takových smluv. Propachtovatel a Pachtýř budou povinni podepsat oznámení v takovém počtu vyhotovení, aby všechny osoby, které mají po Dni účinnosti plnit v souvislosti s pachtem Části závodu Pachtýři, mohli obdržet po jednom vyhotovení originálu takového oznámení.
- 12.4 Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost tak, aby nejpozději do 90 dnů po Dni účinnosti byl Pachtýř v „technickém průkazu“ každého z motorových vozidel, která bude oprávněn na základě této Smlouvy užívat, zapsán jako „provozovatel“.
- 12.5 Na žádost Pachtýře bude Propachtovatel povinen poskytnout Pachtýři jakoukoli součinnost, kterou může Pachtýř požadovat, aby se domohl vůči třetím osobám práv, která náležejí k Části závodu a která přešla na Pachtýře.
- 12.6 Propachtovatel tímto uděluje Pachtýři souhlas k tomu, aby podle svého uvážení prováděl změny na jednotlivých věcech, které tvoří Část závodu včetně toho, aby pořizoval nebo zcizoval technologie a zařízení související s provozem Části závodu, prováděl opravy nebo zhotovení komunikací anebo jiných staveb na Nemovitostech.
- 12.7 Do Dne účinnosti bude Propachtovatel povinen udržovat Část závodu a jeho jednotlivé součásti s péčí řádného hospodáře tak, aby v Den účinnosti mohl Propachtovatel předat Část závodu Pachtýři ve stavu, který nebude horší, než je stav Části závodu v době uzavření této Smlouvy.
- 12.8 Po dobu trvání této Smlouvy do Dne účinnosti nesmí Propachtovatel učinit jakékoli právní jednání, v jehož důsledku by došlo ke škodám na majetku tvořícím součást Části závodu či ke snížení hodnoty tohoto majetku. Propachtovatel zejména nesmí převzít žádné závazky s výjimkou závazků nutných pro pokračování v obvyklém provozu Části závodu, které by převzala s ohledem na zájmy Pachtýře osoba jednající s péčí řádného hospodáře.
- 12.9 Propachtovatel i Pachtýř jsou povinni zdržet se ode dne podpisu této Smlouvy jakéhokoli jednání, které by mohlo vést k tomu, že by některá jejich prohlášení uvedená v článku 3 nebyla pravdivá v Den účinnosti.

13. DŮSLEDKY UKONČENÍ PACTHU

- 13.1 Práva a závazky z pracovně právních vztahů trvajících ke dni skončení pachtu přecházejí na Propachtovatele ke dni skončení pachtu.
- 13.2 V případě skončení pachtu bude Propachtovatel povinen uhradit Pachtýři cenu věcí určených podle druhu a pohledávek, které ke dni skončení pachtu tvoří součást Části závodu, a které přejdou na Propachtovatele. Přitom budou strany postupovat analogicky tak, jak je touto Smlouvou upraveno vypořádání za přechod pohledávek a převod věcí ke Dni účinnosti v člancích 9 a 10.
- 13.3 V případě skončení pachtu bude Propachtovatel povinen nahradit Pachtýři částky Pachtýřem vynaložené na zhodnocení Části závodu snížené o zákonné odpisy technického zhodnocení uplatněné Pachtýřem.
- 13.4 Strany se výslovně dohodly, že v případě skončení pachtu nebude Pachtýř povinen uvádět Část závodu (předmět pachtu) do původního stavu.
- 13.5 Ustanovení článků 13.1 až 13.4 se nepoužije, pokud se Pachtýř stane vlastníkem Části závodu.

14. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 14.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Od tohoto dne jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 14.2 Pachtýř nabývá práva k Části závodu podle této Smlouvy v pozdější z následujících dnů („Den účinnosti“):
- i. den zveřejnění údaje, že uložil doklad o pachtu Části závodu do sbírky listin ve smyslu § 2350 odst. 1 Občanského zákoníku, nebo
 - ii. 01.03.2015.
- 14.3 Pachtýř je oprávněn uložit doklad o pachtu Části závodu do sbírky listin kdykoli po uzavření této Smlouvy s tím, že Pachtýř bude povinen uložit doklad o pachtu Části závodu podle této Smlouvy nejpozději do sbírky listin do deseti (10) dní ode dne podpisu této Smlouvy poslední smluvní stranou.
- 14.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že do Dne účinnosti bude vykonávat veškerá práva a povinnosti k Části závodu Propachtovatel a ode Dne účinnosti (včetně) bude vykonávat veškerá práva a povinnosti k Části závodu Pachtýř.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Pokud se ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je v jakémkoliv ohledu neplatné, nezákonné nebo nevymahatelné, zbývající ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná a v takovém případě budou smluvní strany této Smlouvy povinny jednat v dobré víře a dohodnout se na ustanovení nahrazujícím dotčené ustanovení nebo na takových příslušných úkonech, které povedou k realizaci účelu této Smlouvy.
- 15.2 Není-li v této Smlouvě výslovně ujednáno jinak, každá strana nese veškeré náklady a výdaje, které vynaloží v souvislosti s uzavíráním a plněním této Smlouvy.
- 15.3 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 15.4 Změny této Smlouvy jsou možné pouze písemnými a číslovanými dodatky.
- 15.5 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:



Příloha č. 1	Seznam majetku
Příloha č. 2	Seznam zaměstnanců
Příloha č. 3	Seznam provozů
Příloha č. 4	Seznam smluv s dodavateli
Příloha č. 5	Seznam nájemních a obdobných smluv

15.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva stejnopisy. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

V Praze dne 02.02.2015

Propachtovatel

Pachtýř

Holcim (Česko) a.s., člen koncernu

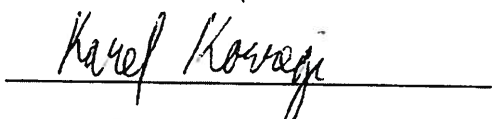
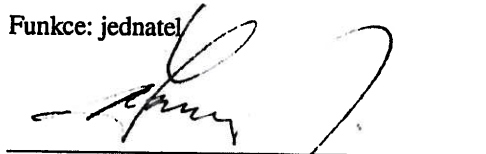
CEMEX Czech Republic, s.r.o.

Jméno: Peter Dajko

Jméno: Peter Dajko

Funkce: předseda představenstva

Funkce: jednatel

Holcim (Česko) a.s., člen koncernu

CEMEX Czech Republic, s.r.o.

Jméno: Karel Köszegei

Jméno: Vladimír Herman

Funkce: člen představenstva

Funkce: jednatel

PŘÍLOHA Č. 1

Seznam majetku

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 2

Seznam zaměstnanců

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 3

Seznam provozů

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 4

Seznam smluv s dodavateli

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 5

Seznam nájemních a obdobných smluv

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ