

# Smluvní právo

**v novém občanském zákoníku**

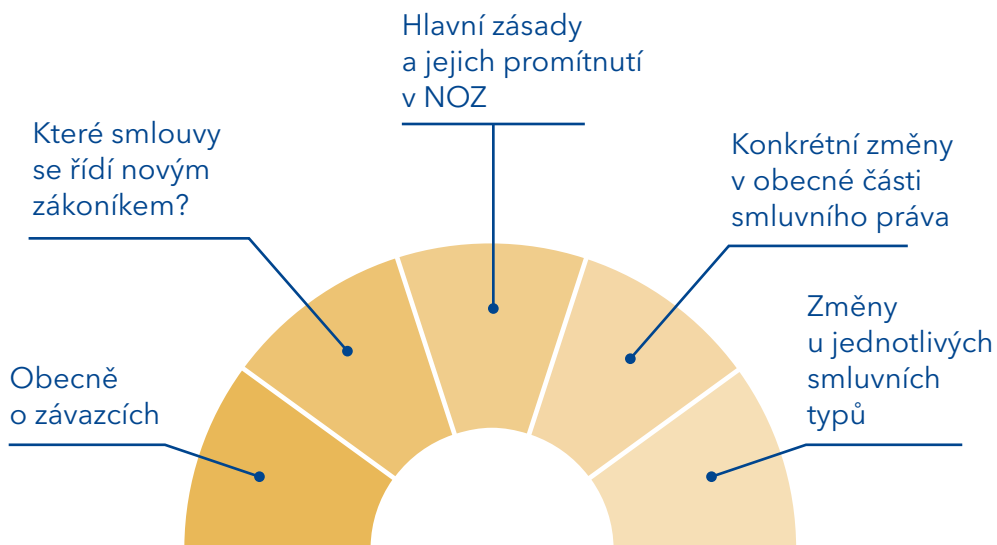


## **Nový občanský zákoník (NOZ) nabývá účinnosti 1.1.2014.**

- NOZ připouští převzetí veškerého majetku i postoupení celé smlouvy.
- NOZ zakládá poškozenému nárok na náhradu ušlého zisku z neuzavřené smlouvy.
- NOZ snižuje počet případů, kdy musí právní jednání splňovat přísné formální požadavky.

# Smluvní právo

Základní koncepční změnou v novém občanském zákoníku oproti stávajícímu právnímu stavu je sjednocení úpravy jednotlivých smluvních typů do jednoho právního předpisu – občanského zákoníku. Okamžikem jeho účinnosti tak dojde k odstranění dosavadní dvojkolejnosti závazkového práva obchodního a neobchodního, která se týká nejenom úpravy jednotlivých smluvních typů, ale také důležitých obecných pravidel závazkového práva (např. odstoupení od smlouvy či promlčení). NOZ nově zahrnuje také některé smluvní typy, které v současném právním řádu stojí mimo občanský i obchodní zákoník (zejména pojistná smlouva).



# Obecně o závazcích

Nový občanský zákoník pod pojmem závazku rozumí vztah mezi věřitelem a dlužníkem, jehož obsahem jsou práva a povinnosti těchto dvou (či více) osob v rámci tohoto vztahu. Věřitel je tím, kdo má právo – pohledávku – od dlužníka požadovat, aby pro něj (či pro jiného) např. něco vykonal. Naopak dlužník je k tomuto povinen pouze vůči věřiteli, k němuž jej tíží dluh.

Důvodem vzniku závazku je nejčastěji smlouva. Tato skutečnost je patrná i z rozsahu, jaký je smluvnímu právu věnován v NOZ (§1724–2883), ale jinak tomu není ani v dosavadní právní úpravě. Vždy je ale také třeba nalistovat do jiných částí zákona, kde se nachází úprava právního jednání, nebo např. do části o věcných právech, kde nalezneme zejména důležitá pravidla o nabývání vlastnického práva.

Závazky vznikají vedle smluv i v důsledku protiprávních činů, těm se věnujeme v rámci brožury o náhradě újmy. Právním důvodem vzniku závazku jsou ale i jiné skutečnosti: Ve čtvrté hlavě NOZ se nachází úprava např. bezdůvodného obohacení či nepříkázaného jednání. Kromě toho nesmíme zapomenout na závazky z právního jednání jedné osoby, které bychom našli v § 2884 a násl.

## Které smlouvy se řídí novým zákoníkem?

Úprava NOZ se použije na smlouvy uzavřené po nabytí jeho účinnosti. Závazky ze smluv uzavřených před tímto dnem se řídí dosavadními právními předpisy (§ 3028 odst. 3). Pro některé typy smluv však NOZ stanoví výjimku:

- Nájem se dle § 3074 podřizuje pravidlům nového zákoníku, i když k jeho vzniku došlo přede dnem nabytí účinnosti NOZ. Práva a povinnosti, které vznikly ještě za účinnosti dosavadních právních předpisů, se však řídí i nadále jejich ustanoveními.
- Rovněž smlouva o účtu se dle § 3077 podřizuje úpravě NOZ.
- Zvláštní pravidlo obsahuje § 3078 pro dosavadní cestovní smlouvy.



**Víte, že?**

I pozdní přijetí nabídky má účinky přijetí včasného, pokud se navrhovatel začne chovat ve shodě s nabídkou.

## Hlavní zásady a jejich promítnutí v NOZ

V celkovém pojetí úpravy závazků z právních jednání se výrazně promítá ústřední zásada nového občanského zákoníku, kterou je zásada autonomie vůle. To se projevuje zejména následujícími způsoby:

### Ustanovení o smluvním právu jsou zásadně dispozitivní

Pokud stranám zákonná úprava nevyhovuje, mohou se rozhodnout pro odchylné a jim více vyhovující vymezení práv a povinností, neboť zákonné znění jim slouží pouze jako inspirační zdroj.

### Méně přísná pravidla pro vznik, změnu i zánik závazku

Smluvní partneři se např. vůbec nemusí striktně držet modelu vzniku smluvního závazku postupem spočívajícím v návrhu a jeho přijetí, ale mají i další možnosti. Příkladem je např. vznik závazku tzv. faktickou akceptací návrhu smlouvy. Za podmínek § 1744 adresát nabídky nemusí navrhovateli oznamovat, že s jeho návrhem souhlasí, ale může nabídku přijmout jednoduše tak, že se podle ní zachová - zejména tím způsobem, že poskytne nebo přijme plnění druhé strany.

## Zásada bezformálnosti

NOZ snižuje počet případů, kdy musí právní jednání splňovat přísné formální požadavky. Tato zásada vyplývá již z obecné části NOZ věnované právnímu jednání a nutně se promítá i do práva smluvního, kde by měl být poskytnut co nejširší prostor pro uplatnění svobodné vůle stran.



Dle § 559 si každý může pro právní jednání zvolit libovolnou formu, pokud jej v tomto směru neomezuje zákon (jako je tomu např. při zřízení či převodu věcných práv – § 560) nebo ujednání s druhou stranou.

Volnější pravidla platí např. pro změny smluv: Jestliže se strany pro uzavření smlouvy v písemné formě rozhodly dobrovolně, přestože to zákon nevyžaduje, mohou dle § 564 smlouvu přesto upravit i ústně. Pokud chtějí i pro změny právního jednání zachovat určitou formu, musí si to výslovně ujednat (ale pozor na § 1906).

## Právní jednání je třeba v pochybnostech pokládat spíše za platné než neplatné

- Zhojení zdánlivé smlouvy v případě dodatečného vyjasnění projevu vůle (§ 553).
- Nemožnost dovolávat se neplatnosti smlouvy pro nedodržení její formy, pokud již došlo k plnění (§ 582).

## Ochrana slabší smluvní strany

NOZ na mnohých místech, tudíž i v rámci obligačního práva, pamatuje i na ochranu slabší smluvní strany. Kdo slabší stranou je, bude nutné určit dle okolností konkrétního smluvního vztahu.

Vodítkem je např. možnost ovlivnit obsah závazku, nebo osobní znalosti a zkušenosti. NOZ chrání slabší stranu v případech, kdy pravidelně vzniká riziko zneužití slabšího postavení:

- Ust. § 433 zakazuje zneužití hospodářského postavení podnikatele vůči osobě, která jedná mimo souvislost s vlastním podnikáním.
- Ust. § 1810 a násl. chrání spotřebitele.
- Ust. § 1798 a násl. regulují postavení stran u smluv uzavíraných adhezním způsobem.
- Ust. § 1793–1797 stanoví důsledky neúměrného zkrácení a lichvy.

Zvláštní pravidla má NOZ u některých smluv, především je třeba vyzdvihnout ochranu nájemce v případě nájmu za účelem bydlení, zákazníka ze smlouvy o zájezdu či zaměstnance. Zajímavou novinkou je omezení nároku věřitele na zaplacení úroků do výše jistiny, pokud bez rozumného důvodu otálel s uplatněním práva na zaplacení dluhu.

# Konkrétní změny v obecné části smluvního práva

## Výslovná úprava předmluvní odpovědnosti

Smluvní právo ovládá zásada svobodné vůle, zásadně proto nikdo není povinen smlouvu uzavřít, dokud není rozhodnutý, že tak skutečně chce učinit. Na druhou stranu je třeba regulovat nepoctivé jednání při uzavírání smlouvy, v jehož důsledku může dojít k zásahu do práv jiných osob. NOZ výslovně definuje povinnosti, které strany při jednání předcházejícím uzavření smlouvy musí dodržet. Poruší-li je některá ze stran, jedná vůči druhé straně nepoctivě (§ 6). Vznikne-li druhé straně v důsledku toho nějaká újma, má nárok na její náhradu (§ 1728 odst. 2, § 2910).

## Předstíraný úmysl uzavřít smlouvu - „jednání na oko“

Ten, kdo z vlastní iniciativy zahájil jednání o smlouvě, nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má v úmyslu smlouvu skutečně uzavřít, je odpovědný za škodu vzniklou druhé straně v důsledku toho, že ke vzniku závazku nedošlo.

## Neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“

Ust. § 1729 zakládá nárok na náhradu škody straně poškozené v důsledku bezdůvodného neuzavření smlouvy. Nárok vzniká za předpokladu, že jednání stran již dospělo do takové fáze, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Výše náhrady je v tomto případě omezená částkou, která odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Přitom není nutné prokázat ztrátu z neuzavření konkrétní smlouvy.

## Nesplnění informační povinnosti

Pokud smluvní partner ví, že druhá strana uzavřením smlouvy sleduje určitý cíl, ale přesto jí zamlčí určité údaje, o nichž ví nebo musí vědět, že by jí od založení závazku odradily, nejedná poctivě. Vznikne-li v důsledku toho druhé straně škoda, je povinen k její náhradě.

## Porušení tajemství

Jestliže některá ze stran prozradí či zneužije důvěrné informace, o nichž se dozvěděla při jednání o smlouvě, musí smluvnímu partnerovi vydat to, oč se tímto jednáním obohatila (§ 1730). Při splnění obecných podmínek (§ 2894 a násl.) lze poškozené straně přiznat i nárok na náhradu újmy.

## Víte, že?

Ujednání ve všeobecných obchodních podmínkách, které jste nemohli očekávat, vás nezavazuje.



## Ochrana před jednostranným určením práv a povinností

Nejen velké obchodní korporace dnes uzavírání smluv urychlují za pomoci formulářů či všeobecných obchodních podmínek, jejichž obsah druhá strana často nemá možnost ovlivnit. V takových případech existuje riziko, že dojde k určité nerovnováze v právech a povinnostech stran. Aby NOZ těmto následkům předešel, stanovuje ve prospěch slabší strany určitá pravidla. Nalezneme je v § 1751 a násl. v rámci úpravy obchodních podmínek a v § 1798 a násl. o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.

- Ustanovení obchodních podmínek, která druhá strana nemohla rozumně očekávat, jsou účinná, jen pokud s nimi tato strana výslovně souhlasila (§ 1753). Při posuzování přípustnosti ujednání je třeba přihlížet nejen k jeho obsahu, ale i ke způsobu vyjádření (např. velikost písma, umístění v textu apod.).
- Doložka ve smlouvě uzavřené adhezním způsobem, která je jen obtížně čitelná či pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelná, je platná jen za předpokladu, že slabší straně nepůsobí újmu, nebo prokáže-li druhá strana, že význam doložky slabší straně dostatečně vysvětlila (§ 1800).

## Spravedlivé řešení změny poměrů

Smlouva mezi stranami zakládá práva a povinnosti, které strany musí splnit, pokud se spolu nedohodnou jinak (např. věřitel může dlužníkovi dluh prominout). V případě smluv zavazujících k dlouhodobému či opakovanému plnění však nelze vyloučit změnu okolností, v důsledku které se plnění pro jednu ze stran stane obtížnější, ne-li zcela nemožné. NOZ na tyto situace pamatuje a v § 1765 a násl. umožňuje dotčené straně požadovat změnu nebo dokonce i zrušení smlouvy.

Strana, která se změny dožaduje, musí prokázat, že v důsledku změny okolností, kterou v době uzavření smlouvy nemohla předvídat ani ovlivnit, vznikl hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Za hrubý nepoměr zákon považuje znevýhodnění jedné strany buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.





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

Změna okolností znevýhodněné straně nezakládá právo odložit plnění.

## Ochrana spotřebitele

Spotřebitelem je dle § 419 NOZ každý člověk, který uzavírá smlouvu s podnikatelem (§ 420 a 421), a nejedná přitom sám jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti (či samostatného výkonu svého povolání).

Aby nedošlo k tomu, že spotřebitel uzavře smlouvu, která mu zakládá neúměrné povinnosti či vylučuje práva, stanoví § 1810 a násl. NOZ potřebné hranice, které nemohou být překročeny. Jsou-li některá z uvedených či jim podobných ustanovení do smlouvy přesto zahrnuta, nevyvolávají žádné právní účinky (jsou pouze zdánlivá), ledaže by se jich spotřebitel sám dovolal (§ 1815).

- Má-li spotřebitel právo odstoupit od smlouvy, nemusí dle § 1818 uvádět z jakého důvodu tak činí.
- Pro včasné odstoupení od smlouvy stačí, aby bylo ve stanovené lhůtě odesláno.
- Příjemce zboží dodaného bez objednávky není povinen zboží na své náklady vrátit (§ 1838 a 1851).

## Úprava úroků

NOZ zaplňuje chybějící úpravu úroků v ustanoveních § 1802-1806. Za pozornost stojí zejména § 1806, který připouští, aby si strany ujednaly placení úroků z úroků již splatných.

K ochraně dlužníka slouží pravidlo § 1805, dle něhož může věřitel, který bezdůvodně otálí s uplatněním své pohledávky, požadovat úroky maximálně do výše jistiny. Od okamžiku kdy své právo uplatnil u soudu, mu však další úroky náleží (§ 1805).

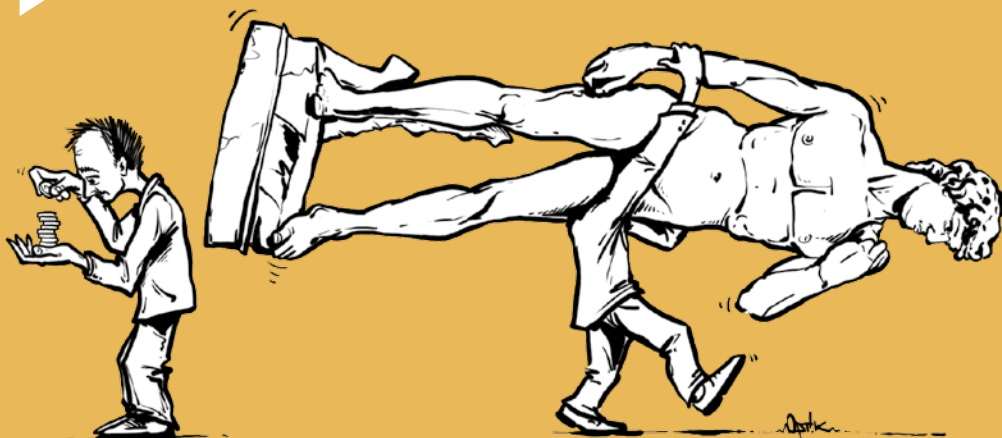
## Lichva a neúměrné zkrácení

Úprava neúměrného zkrácení obsahuje velmi užitečné řešení např. pro situace, kdy někdo prodá věc za cenu, která zdaleka nedosahuje její skutečné hodnoty. Dle dosavadního občanského zákoníku je pro takového prodávajícího velmi složité domoci se nějaké nápravy. Judikatura sice připouští neplatnost smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, ale k takovému závěru musí kromě nepřiměřené úplaty přistoupit ještě další okolnosti: např. tíseň, rozrušení nebo nezkušenost druhé strany. Tyto případy jsou považovány za tzv. lichvu, kterou nový občanský zákoník definuje v § 1796 NOZ.

NOZ zakládá v § 1793 právo tomu, kdo se ve smlouvě zavázal k plnění, které je v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla protistrana, domáhat se zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu; a to ve lhůtě jednoho roku od uzavření smlouvy. Podmínkou nároku je,

## Víte, že?

Soud může zrušit smlouvu, pokud jste cennou věc prodali za neúměrně nízkou cenu.



že zkrácená strana si nepoměru vzájemných plnění nebyla vědoma a naopak druhá strana o něm věděla nebo při nejmenším vědět musela.

Má-li druhá strana zájem na zachování závazku, může jeho zrušení zabránit tím způsobem, že zkrácené straně doplní, o č byla zkrácena (se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy).



Zkrácené straně nepřísluší nárok z neúměrného zkrácení, pokud s neúměrnou cenou výslovně souhlasila.

Neúměrného zkrácení ani lichvy se nemůže dovolávat podnikatel, který smlouvu uzavřel v rámci své podnikatelské činnosti (§ 1796).

## Novinky ve změnách závazku

### Postoupení pohledávky

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

## Převzetí majetku

Vedle převzetí a přistoupení k dluhu je v NOZ obsažena i úprava převzetí majetku. Ustanovení § 1893–1894 řeší situaci, kdy se nabyvatel zaváže převzít od jiné osoby (zcizitele) veškerý majetek či jeho poměrnou část – tj. souhrn všech aktiv patřících této osobě.

Důsledkem takového závazku je, že se nabyvatel majetku stává solidárním dlužníkem z dluhů které s převzatým majetkem souvisí – pokud o jejich existenci při uzavření smlouvy věděl, nebo přinejmenším musel vědět. Nabyvatel majetku však není povinen plnit více, než kolik činí hodnota převzatého majetku.



Ustanovení o převzetí majetku se nepoužijí při zcizení obchodního závodu, pro který má NOZ zvláštní úpravu (§ 2175–2183).

## Postoupení smlouvy

Dle dosavadního občanského zákoníku mají strany závazku možnost převést svá práva (pohledávky) nebo povinnosti, které jim ze závazku plynou (dluhy), na jinou osobu. V praxi však může vzniknout potřeba převést obojí současně, zejména jsou-li si strany povinny plnit vzájemně. Ust. § 1895 a násl. NOZ proto nově připouští, aby si jedna ze stran smlouvy vyměnila své postavení s třetí osobou, pokud s tím smluvní partner souhlasí. Záměna osob je možná jen, pokud zatím nedošlo ke splnění závazku.

## Obsahové změny závazku

Změna závazku dohodou stran, v jejímž důsledku dochází k zániku dosavadního a založení nového závazku (tzv. novace), je v NOZ stejně jako narovnání upravena v oddílu o změnách závazku. Novinkou NOZ je také výslovné pravidlo, že stejně jako u novace, ani v důsledku narovnání nedochází k zániku zajištění závazku.

## Změny v úpravě zániku závazků

### Splnění

Úprava splnění dluhu NOZ vychází z velké části z ustanovení dosavadního obchodního zákoníku, která byla ještě doplněna o některé novinky. Důležité jsou například změny v nárocích z vadného plnění, které věřitelé vznikají v důsledku toho, že dlužník svůj dluh řádně nesplnil, tj. plnil vadně.

- V důsledku neuplatnění práv z vad ve stanovené lhůtě nedochází k zániku práva (prekluzi), nýbrž je třeba, aby se dlužník marného uplynutí lhůty sám dovolal.
- Nabyvatel plnění se může písemně předem vzdát práv, která mu v případě vadného plnění mohou vzniknout (§ 1916 odst. 2). Jinak je tomu u smluv, které uzavřel spotřebitel s podnikatelem, neboť § 1814 písm. a) ujednání omezující spotřebitelova práva z vadného plnění zakazuje.

## Další změny v problematice splnění

- Povinnost dlužníka nahradit věřiteli náklady zvýšené v důsledku plnění dluhu po částech (§ 1930).
- Úprava započítávání plnění poskytnutého dlužníkem, kterého tíží více dluhů (§ 1932 a násl.).
- Přípuštění splnění dlužníkem, který není plně svéprávný (§ 1934).
- Podrobné řešení situace, kdy místo dlužníka plní třetí osoba (§ 1936 a násl.).

## Kvittance

NOZ podrobněji upravuje důsledky potvrzení o splnění dluhu, které věřitel vydá dlužníkovi v případě, že o to požádá (§ 1949). NOZ např. stanoví, že je-li vydána kvittance na jistinu, má se za to, že bylo splněno také příslušenství pohledávky. Zakotvena je také domněnka vyrovnání dříve splatných dluhů, pokud věřitel vydal kvitanci na plnění splatné později.



Vydání kvittance bez splnění dluhu má tytéž účinky, jako by byl prominut (§ 1995).

## Prodlení

Koncepce následků prodlení vychází z úpravy v obchodním zákoníku. To platí především pro rozlišování míry porušení smluvní povinnosti prodlením na podstatné a nepodstatné, což je rozhodující pro předpoklady odstoupení od smlouvy (§ 1977 a násl. ve spojení s § 2001 a násl.). Důležitou novinkou je obecné připuštění smluvního ujednání výše úroků z prodlení (§ 1970).

## Započtení

Mají-li strany vůči sobě vzájemné pohledávky stejného druhu, je praktickým řešením jejich započtení. NOZ vymezuje podmínky, postup a následky započtení v ustanoveních § 1982-1991, kdy vychází ze stávající úpravy obsažené v dosavadním občanském i obchodním zákoníku, kterou pouze doplňuje.

NOZ setrvává u dvou způsobů započtení, a sice započtení jednostranným prohlášením nebo dohodou. Novinkou je např. vyloučení započtení pohledávek nejistých či neurčitých (§ 1987). Dle § 1984 může navíc dlužník, který je zavázán společně a nerozdílně s jinými, nově započíst i pohledávku svého spoludlužníka. Tato pohledávka může být ale započtena jen do výše jeho podílu na společném dluhu.

## Odstupné

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

## Prominutí dluhu

NOZ odstraňuje striktní požadavek písemné formy prominutí dluhu, s kterým počítá dosavadní OZ. Výslovně jsou řešeny účinky prominutí dluhu za situace, kdy je z dluhu solidárně zavázáno více dlužníků – zásadně nedochází k zániku celého dluhu, ale pouze do výše podílu toho dlužníka, jemuž věřitel dluh prominul. Totéž platí i v opačné situaci, kdy je dlužník povinen plnit dluh více věřitelům (§ 1996). Z praktických důvodů NOZ stanoví domněnku, že dlužník s prominutím dluhu souhlasí (§ 1995).

## Zajištění a utvrzení dluhu

Podstata zajištění spočívá v možnosti věřitele uspokojit svou pohledávku jiným způsobem v případě, že dlužník svůj dluh nesplní. O zajišťovací funkci může být tedy řeč, jen pokud je prostředek způsobit splnění dluhu nahradit, tj. věřiteli dává jistotu, že nějaké plnění skutečně obdrží. Z tohoto důvodu není zcela výstižné považovat za zajištění i smluvní pokutu a uznání dluhu, neboť ani jeden z těchto prostředků věřiteli není schopen splnění dluhu hospodářsky nahradit. NOZ s oběma těmito instituty proto zachází jako s prostředky, které splnění dluhu pouze utvrzují. Za určitou formu jistoty lze pokládat i závdavek, který NOZ upravuje v § 1808 a 1809.

Úprava zajištění v NOZ je uvedena obecnými ustanoveními o jistotě, v nichž lze najít normy společné pro všechny zajišťovací instituty.



### Novinkou je např.:

- Možnost dát jistotu namísto věřitele do správy třetí osobě (§ 2010).
- Povinnost dlužníka doplnit jistotu, která již dluh dostatečně nezajišťuje, jinak se stane splatnou ta část pohledávky, která není zajištěna (§ 2017).
- Zajištění pokrývá jen tu vyšší úroků, která je osobě poskytující jistotu známá, jinak úroky do výše zákonné úrokové sazby (§ 2015).

## Ručení

NOZ přebírá převážně úpravu ručení z obchodního zákoníku. To ale neplatí pro založení ručení, kde NOZ naopak po vzoru dosavadního OZ vyžaduje kromě prohlášení ručitele o převzetí ručení i přijetí ručení věřitelem. Pokud věřitel ručitele nepřijme, nemůže po něm dle § 2018 v případě nesplnění dluhu nic žádat. Z dosavadního občanského zákoníku byly převzaty rovněž účinky uznání dluhu na ručitele.

## Zajišťovací převod práva

Institutu zajišťovacího převodu práva je v NOZ věnován mnohem větší prostor, důvodem jsou nejasnosti, které vyvolává dosavadní kusá úprava v jediném ustanovení. NOZ nepřevzal zvláštní úpravu zajištění postoupením pohledávky, neboť pohledávka je pouze jedním z druhů práv, která mohou být k zajištění převedena.

Důvodem převodu práva je zajištění dluhu, jedná se tedy zásadně o časově omezený převod: NOZ v § 2044 výslovně zakotvuje právní domněnku, že se právo převádí s rozvazovací podmínkou. Dojde-li tudíž ke splnění dluhu, nabývá dlužník (či jiná osoba, která jistotu poskytla) své právo automaticky zpět. Bylo-li k zajištění převedeno vlastnické právo, musí proto ten, kdo má po dobu trvání zajištění věc u sebe, s věcí řádně hospodařit, tj. především dbát o její zachování. Pokud dlužník svůj dluh naopak nesplní, stává se převod práva nepodmíněným, tzn. věřitel se stane např. vlastníkem. Tímto okamžikem současně dochází k náhradnímu uspokojení pohledávky věřitele, tj. k zániku dluhu. Případné vypořádání stran řeší § 2044.

## Zástavní právo

Velmi často užívaným zajišťovacím prostředkem je zástavní právo, které se od dalších zajišťovacích prostředků odlišuje v tom, že má věcnou povahu, tzn. zásadně následuje právní osud zajištěné věci (zástavy). Z tohoto důvodu najdeme úpravu tohoto institutu v části o věcných právech (§ 1309 a násl.).



Výhodou zástavního práva je výhodnější pořadí zástavního věřitele v konkurenci více zajišťovacích prostředků. To navíc posiluje evidence zástavního práva ve veřejném seznamu (§ 2016).

## Smluvní pokuta

- Smluvní pokutu lze sjednat i v jiné než písemné formě.
- Smluvní pokuta může spočívat i v jiném než peněžitém plnění.
- Věřitel má nárok na smluvní pokutu, i když dlužník porušení smluvní povinnosti nezavinil.
- Dlužník se může u soudu domáhat snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty.

## Uznání dluhu

Úprava uznání dluhu v NOZ vychází převážně z ustanovení obchodního zákoníku. Důležitá je především domněnka, že platí-li dlužník úroky, má se za to, že uznal dluh (jistinu), z něhož úroky platí. Pravidlo se ale nepoužije v případě placení již promlčeného dluhu (§ 2054).



**Víte, že?** Jedním z důvodů, pro který je dárce oprávněn dar odvolat, je nevděk obdarovaného.

## Změny u jednotlivých smluvních typů

Již v úvodu jsme zmínili, že NOZ zahrnuje kromě smluv doposud upravených v občanském zákoníku i ty, které byly zařazeny v zákoníku obchodním. Důležité je připomenout, že NOZ navíc obsahuje i rozsáhlou úpravu smlouvy pojistné nebo smlouvy licenční, které jsou nyní ve zvláštních předpisech. Novinkou NOZ jsou ale i některé zcela nové typy smluv, které bychom v dosavadních předpisech těžko hledali. Zářným příkladem je smlouva o péči o zdraví (§ 2636 a násl.) nebo výměnek (§ 2707 a násl.). Vzhledem k velkému rozsahu, který je zvláštní částí závazkového práva v NOZ vyhrazen, lze poukázat pouze na některé změny, kterých jednotlivé typové smlouvy doznaly. Na úvod je třeba zmínit, že mnohá ustanovení NOZ vycházejí z dosavadních předpisů, nemusíme se proto obávat radikálních změn, což podporuje navíc dispozitivní povaha většiny norem ve čtvrté části zákona.

### Darovací smlouva

Úprava darovací smlouvy v NOZ obsahuje některé novinky, které dávají vodítka pro řešení nejasných situací, k nimž může dojít. Ve prospěch dárce je např. výslovně stanoveno, že nemusí platit úrok z prodlení, pokud dar (v peněžité podobě) dosud neodevzdal obdarovanému.

Nedojde-li k uzavření darovací smlouvy, ale pouze ke slibu darování, zakládá NOZ osobě, která slib obdržela, výslovně právo na náhradu nákladů, které v očekávání daru vynaložila.

Jedná se o projev zásady poctivosti, která vyžaduje, aby se strany pokud možno informovaly o skutečnostech, které mohou být pro druhou stranu významné (obdobně např. § 1728).

Pro dárce je naopak přínosné pravidlo obsažené v § 2059, které mu umožňuje odstoupení od smlouvy v případě, kdy se od okamžiku uzavření smlouvy změni okolnosti do té míry, že by mu splnění smlouvy zamezovalo v plnění vyživovací povinnosti nebo by ohrozilo přímo jeho vlastní výživu. Pokud již k darování došlo, může dárce ze stejných důvodů dar odvolat dle § 2068. Odvolat dar však nemůže dárce, který si stav nouze sám z hrubé nedbalosti přivodil, ne-li dokonce úmyslně (§ 2071).

Dalším důvodem, pro který je dárce oprávněn dar odvolat, je nevděk obdarovaného. Nevděčně se chová obdarovaný, který dárci (nebo osobě jemu blízké) ublížil úmyslně či z hrubé nedbalosti takovým způsobem, který je ve zjevném rozporu s dobrými mravy. Dle NOZ mohou nově odvolat dar i dědicové dárce. Ať už dar odvolává samotný dárce či některý z dědiců, stanoví mu k tomu zákon lhůtu jednoho roku, pouze rozlišuje okamžik, od kdy lhůta počíná běžet.



Na rozdíl od dosavadního občanského zákoníku je nově připuštěno i darování pro případ smrti, které se zpravidla bude posuzovat jako odkaz (§ 1594 a násl.).

## Koupě

Právě v případě kupní smlouvy lze s jistotou říci, že sjednocení její úpravy na jednom místě je velkým přínosem. Dosavadní dvojkolejnost vytváří neopodstatněný rozdíl např. v situaci, kdy někdo prodává zboží, aniž by byl jeho vlastníkem. Nabývání od neoprávněného NOZ řeší jednotně v rámci převodu vlastnického práva (§ 1109 a násl.). Úprava kupní smlouvy v NOZ je z velké části převzatá z obchodního zákoníku, oproti dosavadnímu občanskému zákoníku se tedy v NOZ mění např. následující pravidla:

## Přechod nebezpečí škody na věci

Rozhodující není okamžik nabytí vlastnického práva k věci, nýbrž okamžik převzetí. Rozlišení je důležité především s ohledem na změnu koncepce smluvního převodu vlastnického práva, neboť kupující se stává vlastníkem již účinností smlouvy (nestanoví-li zákon či ujednání stran jinak).

## Práva z vadného plnění

NOZ nepovažuje – stejně jako obchodní zákoník – za výchozí kritérium pro rozlišení práv kupujícího z vadného plnění otázku, jestli se jedná o vadu opravitelnou či neopravitelnou, nýbrž intenzitu porušení smlouvy (§ 2106 a 2107). Po vzoru obchodního zákoníku stanoví i NOZ, že v případě neuplatnění práv z vadného plnění v předepsané lhůtě nedochází k jejich zániku, neboť soud k marnému uplynutí lhůty přihledne jen, namítne-li tento fakt prodávající.

NOZ od sebe odděluje práva, která kupujícímu v důsledku vadného plnění zakládá přímo zákon a práva vyplývající ze záruky za jakost. Rozdíl spočívá v tom, že zákonná odpovědnost za vady (dle



**Víte, že?** Rozhodující pro přechod nebezpečí škody na věci není okamžik nabytí vlastnického práva k věci, nýbrž okamžik převzetí.



§ 2099 a násl.) se vztahuje na vady, které věc měla již při převzetí věci (ačkoli se projevily později), zatímco za vady vzniklé po převzetí zboží odpovídá jen ten prodávající, který vadu způsobil porušením své povinnosti, nebo výslovně převzal záruku za jakost (§ 2113 a násl.).

Změnou NOZ je prodloužení lhůty k uplatnění práv ze zákonné odpovědnosti za skryté vady věci ze 6 měsíců na 2 roky (§ 2112), kdy bylo opět převzato řešení obchodního zákoníku. Jedná se tedy o odchylku od obecné úpravy v obecné části závazkového práva (§ 1921).

## Koupě nemovitě věci

NOZ v § 2128 a násl. zvláště upravuje specifika kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitá věc. Důležitá je zejména možnost sjednání výhrad ke kupní smlouvě s věcněprávní povahou. Kromě předkupního práva může být zřízeno věcné právo nově i ujednáním o následujících výhradách (§ 2132 a násl.).

### Výhrady s povahou věcného práva



Má-li věcné právo vzniknout k nemovitosti zapsané do veřejného seznamu, musí být do něj zapsána i výhrada, jinak má účinky pouze v rámci smluvního vztahu.

Je-li předmětem koupě stavba spojená se zemí pevným základem, stanoví § 2129 zvláštní, pětiletou lhůtu pro uplatnění práv ze skrytých vad stavby. Ani zde soud nezkoumá marné uplynutí lhůty z vlastní iniciativy, ale jen k námitce prodávajícího.

## Koupě závodu

Koupě závodu nahrazuje dosavadní smlouvu o prodeji podniku, nejedná se však o totéž, neboť pojem obchodního závodu není zcela totožný s definicí podniku v obchodním zákoníku. Závodem je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti, na rozdíl od obchodního zákoníku tudíž nově zahrnuje i dluhy (§ 495).

Závod je nadále hromadnou věcí, převodem závodu se tedy stává nabyvatel vlastníkem, věřitelem i dlužníkem z dluhů, které k závodu náleží. Kupující však přejímá jen ty dluhy, jejichž existenci musel alespoň rozumně předpokládat. O prodeji závodu je nově povinen své dlužníky i věřitele informovat prodávající.



Souhlas věřitele s převzetím dluhu nadále není třeba, pro prodávajícího je však výhodné jej získat, neboť se tím zbavuje ručení za jejich splnění (§ 2117).

Udělení výslovného souhlasu věřitele má nově význam i pro možnost domáhat se rozhodnutí o relativní neúčinnosti smlouvy o prodeji závodu (§ 2181). Věřitel, který s prodejem nesouhlasil, se může prohlášením neúčinnosti dovolávat v kratší lhůtě 1 měsíce od doby, kdy se o prodeji dozvěděl, nejpozději však do 3 let (objektivní lhůta byla tedy naopak prodloužena).

Převádí-li se v rámci obchodního závodu nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, je i nadále třeba vklad práva do této evidence. Totéž platí i pro jiná práva evidovaná ve veřejném seznamu (§ 2180).

O koupi závodu se bude jednat i v případech, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu (§ 2175 odst. 1 NOZ).

## Smlouva o dílo

Taktéž smlouva o dílo v NOZ čerpá z dosavadní právní úpravy, převážně z obchodního zákoníku. Co však do NOZ převzato nebylo, je zvláštní část o zhotovení věci na zakázku a ustanovení o smlouvě o opravě a úpravě věci.

**Víte, že?** Zhotovitel je nově oprávněn zhotovenou věc prodat, jestliže ji objednatel včas nepřevezme.



## Provedení díla a nabytí vlastnického práva

Nová jsou pravidla pro nabývání vlastnického práva k předmětu díla. Ust. § 2599 a násl. rozlišují dle toho, jestli se jedná o věc určenou jednotlivě či podle druhu a podle místa, kde zhotovitel dílo provádí.

### Nabytí vlastnického práva



Okamžikem provedení díla zákon nerozumí pouze moment jeho předání, nýbrž vyžaduje i předvedení jeho způsobilosti sloužit svému účelu (§ 2065). Vykazuje-li dílo drobné vady, které nebrání tomu, aby dílo sloužilo svému účelu, nemá objednatel právo odmítnout převzetí díla. Objednatel má možnost dílo převzít s výhradou či bez výhrad, což má důsledky na případnou možnost přiznání práv ze zjevných vad díla.

Ztíží-li se provedení díla (a tím i prodraží) pro mimořádnou okolnost blížící se svým charakterem vyšší moci, má zhotovitel právo domáhat se nápravy u soudu. Ten může buď navýšit smluvenou cenu, nebo závazek zrušit a rozhodnout o vypořádání stran.

### Práva z vadného plnění

Pro otázky vad díla je nutné vycházet nejen z ustanovení o vlastní smlouvě o dílo (§ 2586 a násl.), nýbrž nahlédnout i do ustanovení o kupní smlouvě (§ 2099 a násl., zejména § 2113 a násl.), neboť úprava vad plnění v rámci kupní smlouvy se použije podpůrně. NOZ navíc v ustanoveních § 2623 a násl. zvlášť řeší práva a povinnosti ze smluv, jejichž předmětem díla je stavba.

NOZ od sebe jasně odděluje práva vznikající objednateli v důsledku vad plnění přímo ze zákona a ta, která mu vzniknou ze záruky za jakost. Na rozdíl od dosavadní občanskoprávní úpravy NOZ nestanoví zákonnou záruku za jakost, počítá tudíž zejména s jejím dobrovolným převzetím ze strany zhotovitele. Naopak po vzoru obchodního zákoníku NOZ vychází z pravidla, že zhotovitel odpovídá pouze za vady, které má dílo při předání díla (§ 2617), což platí i pro (skryté) vady projevené později.

Skrytou vadu díla musí objednatel oznámit zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při náležité pečlivosti zjistit, nejpozději do 2 let od předání díla (§ 2618).

Marné uplynutí lhůty však musí namítnout zhotovitel, pokud se tak nestane, může soud objednateli přiznat nárok i v případě, že lhůtu nedodržel.



Je-li předmětem díla stavba, je lhůta pro uplatnění práv z vadného plnění 5 let (§ 2629).

## Nájem

Úprava nájmu v § 2201–2234 NOZ vychází z dosavadní právní úpravy v občanském zákoníku, dochází však např. k následujícím změnám:

- Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne.
- Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, může (nemusí) být zapsáno i právo nájmu.
- Má se za to, že nájem ujednaný na dobu delší než 50 let byl sjednán na dobu neurčitou (během prvních 50 let mohou strany nájem vypovědět jen z ujednaných důvodů).
- Nájemce, kterého v jeho užívacím právu ruší třetí osoba, se může sám domáhat ochrany (§ 2211, § 1044).
- Nájemce je oprávněn dát věc do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, jinak se jedná o hrubé porušení povinností nájemce, pro které může pronajímatel nájem ihned vypovědět (§ 2215, 2232).
- Pronajímatel již pro zajištění nájemného nemá zástavní právo k movitým věcem nacházejícím se na pronajaté věci – NOZ mu zakládá pouze právo zadržovací (§ 2234).



**Víte, že?** Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne.

## Omezení v užívání pronajaté věci

Nájemce je sice povinen strpět provádění nezbytných oprav věci, ale trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho, nebo ztěžuje užívání věci nad míru obvyklou, zakládá mu § 2210 nárok na slevu z nájemného. Za situace, kdy opravy užívání zcela zamezují užívání věci, má nájemce nárok na to, aby mu pronajímatel poskytl k užívání jinou věc, jinak může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Zákon nájemci k uplatnění zmíněných nároků neukládá žádné časové omezení, jak činí dosavadní občanský zákoník.

Stejné nároky nájemci NOZ přiznává i v případě rušení nájmu třetí osobou, která se domáhá vyklizení pronajaté věci nájemcem. Nájemce může nájem vypovědět pouze, pokud mu pronajímatel neposkytne dostatečnou ochranu (§ 2212).

## Změna vlastnictví

NOZ zachovává pravidlo, že při změně vlastníka pronajaté věci nájem nezaniká (§ 2221). Zavádí ale některé novinky:

- Nabyvatele nezavazují ujednání stran nájemní smlouvy, která by mu zakládala povinnosti nad rámec zákona (jinak je tomu, věděl-li o nich).
- Nabyvatel, který pronajatou věc nabyl úplatně, má právo nájem ve lhůtě 3 měsíců vypovědět, pokud např. při koupi neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že věc není pronajata (to neplatí pro nájem bytu, v němž nájemce bydlí).

**Víte, že?** NOZ nebrání pronájmu bytu, který sice není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, ale je fakticky k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.



## Režim dosavadních nájemních smluv

I smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 se dle § 3074 odst. 1 po nabytí účinnosti NOZ podřídí jeho ustanovením. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1. lednem 2014, se však budou posuzovat podle dosavadních právních předpisů. Je-li předmětem nájmu movitá věc, bude se nájem nadále řídit ustanoveními dosavadního občanského zákoníku.

## Nájem bytu

Ustanovení o nájmu bytu (§ 2235 a násl.) sledují zajištění bytových potřeb nájemce. Výchozíkem pro otázku, jestli se na daný vztah použije tato speciální úprava, je tudíž účel nájmu, nikoli obsah kolaudačního rozhodnutí. Úpravě nájmu se proto podřídí i případy, kdy pro uspokojování potřeb bydlení bude pronajatý např. celý dům či třeba houseboat, dostatečně vybavený obytný vůz apod.



Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí.

## Novinky v NOZ u nájmu bytů

- NOZ nebrání pronájmu bytu, který sice není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, ale je fakticky k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.
- Obsah nájemní smlouvy se nemůže odchýlit od zákona v neprospěch nájemce (§ 2235).
- Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem řádně vznikl, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238 NOZ).
- Přestože zákon vyžaduje, aby smlouva o nájmu bytu byla uzavřena v písemné formě, nemůže nedostatek formy namítnout pronajímatel vůči nájemci (§ 2237 NOZ).

Bylo-li před 1. lednem 2014 zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. NOZ ruší bytové náhrady. Přejícné ustanovení § 3076 ale nájemci zachovává právo na náhradu či jiná plnění, která mu přísluší dle dosavadních právních předpisů.

## Pacht

NOZ nově upravuje vedle nájmu i pacht. Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos v podobě plodů či jiných užitků. Předmětem pachtu může být tudíž jen věc plodonosná, nejčastěji se bude jednat o zemědělské pozemky (tzv. zemědělský pacht - § 2345 a násl.).

Zvláštním typem pachtu je pacht závodu (§ 2349 a násl.), který nahrazuje dosavadní smlouvu o nájmu podniku upravenou v obchodním zákoníku.



Je-li propachtována věc evidovaná ve veřejném seznamu, může být k věci zapsána i existence pachtu, stejně jako je tomu u nájmu.

Smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti NOZ se dle § 3074 nadále řídí obecnými ustanoveními o nájmu v dosavadním občanském zákoníku, pokud se strany dobrovolně nerozhodly, že závazek podřídí nové úpravě pachtu v NOZ.

Více informací o novém občanském zákoníku  
naleznete na webových stránkách

<http://obcanskyzakonik.justice.cz>

# Kancl

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy  
při Ministerstvu spravedlnosti ČR

Ministerstvo spravedlnosti



České republiky

Informace v této brožuře vycházejí z platného stavu k 10. 5. 2013.  
Grafické zpracování Omega Design, s. r. o.