

NÁJEMNÍ SMLOUVA – QUO VADIS?

JOSEF SALAČ

ÚVOD

Nájemní smlouva byla, je a bude jednou z dominant závazkového práva. Jde o velmi čteně používaný praktický úkon, který je velmi obtížně nahraditelný. Měl by být upraven vyváženě a poskytovat oběma stranám adekvátní ochranu jejich práv, která nesmí být na úkor druhé strany. Jde o klasický soukromoprávní úkon, kde by státní orgán měl mít místo teprve tehdy, pokud se strany nedohodnou, jinak nikoli.

HISTORIE

Nájemní smlouva je klasický nominátní úkon, který byl již v době říše římské doveden k vysoké dokonalosti. Lze ho postavit zcela na roveň kupní smlouvě, pokud jde o jeho nezastupitelnou funkci v právním řádu.

Již tehdy byl však rozeznáván nájem a pacht. Obě strany byly v nájemním vztahu chráněny a jejich postavení bylo vyrovnané, tak jak se na soukromoprávní vztah patří. Jednalo se o vyvážený vztah, který oběma stranám zaručoval ochranu. V době císařství však již i v Římě můžeme pozorovat určité deformace. Klasickým příkladem může být postavení tzv. kolonů.

Byl jim propachtován pozemek s tím, že drahá hospodářská zvířata, bez nichž obhospodařování nebylo možné, jim byla přenechána do nájmu, ovšem za zcela extrémních podmínek. Většinou se jednalo o nájemné v hodnotě minimálně poloviny úrody. Zmiňuji se o tom poněkud obšírněji z důvodu, že obdobné deformace můžeme v oblasti nájmu vysledovat v celé historii.

V období středověku dochází k dosti podstatnému ústupu z klasických soukromoprávních pozic, které byly tak dlouho imanentní v římské říši. Institut nevolnictví neposkytoval v této oblasti zrovna velký prostor k rozletu. Přežívání nájmu, potažmo pachtu tak můžeme spíše vysledovat ve městech mezi měšťany, výjimečně pak na venkově.

Pod vlivem velké francouzské revoluce dochází k tomu, že přirozenoprávní teorie nachází odezvu ve velkých soukromoprávních kodifikacích. Ať již to byl francouzský Code civil z roku 1804 či rakouský ABGB z roku 1811. Zde byla velmi kvalitně zpracována nájemní i pachtovní smlouva. V ustanovení § 1091 byla konkrétně vymezena nájemní smlouva-lze-li věci pronajaté uživateli, aniž se tato dále obdělává a smlouva pachtovní-může-li se věci uživateli jen s vynaložením píle a námahy. I zde se právní úprava celkem důsledně držela modelem vzájemně vyvážených práv a povinností pronajímatele a nájemce.

Nově vzniklá Československá republika přejala recepční normou-zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n. ABGB. Došlo zde však v oblasti nájmu, konkrétně opět u nájmu bytů k dosti podstatným změnám.

Zavádí se rozsáhlá legislativa určená k ochraně nájemců.

Jako příklad lze uvést nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n., kde byl mimo jiné počátek administrativně provedené kastace pronajímatelů – nařízení se totiž nevztahovalo k domům pro něž úřední povolení bylo uděleno nebo se udělilo po 27. lednu 1917.

Počínaje rokem 1920 byly přijímány postupně zákony na ochranu nájemníků. Prvním byl zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. Určitou legislativní zvláštností bylo, že tyto zákony byly přijímány na předem omezenou dobu jejich platnosti. Mnohdy ovšem byla jejich platnost dalším zákonem prodloužena.

Nicméně koncepce právní úpravy vycházela z ochrany nájemce a dosti značného omezení pronajímatelů.

Dochází tak v podstatě k soudní kontrole jednoho subjektu občanskoprávních vztahů, a to k pronajímatelům. Jejich část je navíc omezena státem regulovaným nájemným, kde značné kompetence měly tzv. nájemní úřady.

Došlo zde tak k zásadnímu zlomu. Nájem bytu začal být považován za něco mimořádného, v zásadě vymykajícího se klasickému pojetí nájemní smlouvy. Zákony na ochranu nájemníků z doby první republiky nastavily nerovnost v nájemních vztazích. Na tom nic nemění skutečnost, že od 30. Let minulého století začalo docházet k postupné deregulaci nájemného. Z právní úpravy bylo patrné již určité nerovné postavení favorizující nájemce bytu. Vývoj v této oblasti byl ovšem násilně přerušen německou okupací a zavedením opětovné zvláštní ochrany nájemců, s odvoláním na válečnou situaci. (Určitá obdoba z hlediska válečné regulace zde již byla vzpomenuť z dob 1. světové války.)

Po 2. světové válce je situace bezprostředně ovlivněna předchozí epochou. Opět je zde argumentace (stejně jako po 1. světové válce, že jde o poválečný stav, tedy mimořádné období.) Na okraj je ovšem nutno připomenout, že v obou případech zde byla devastace bytového fondu v přímém důsledku válečných operací nesrovnatelně menší než v jiných státech. Dochází tak k určitému odklonu od klasických soukromoprávních vztahů. Tato deformace nedopadá jen do oblasti nájmu bytů, ale též do nájmu pozemků. Jedná se zde zejména o přidělový systém, národní správu atd. (Opět jistá obdoba jako po 1. světové válce.)

V roce 1948 dochází k převzetí moci tehdejší komunistickou stranou. To se velmi záhy odráží i v nové právní úpravě v oblasti občanskoprávních vztahů. Zde konkrétně přijetím tzv. středního občanského zákoníku (1950).

Zde byla v ustanoveních § 387 a násl. upravena nájemní smlouva. Úprava zde byla ve srovnání s ABGB stručnější a již poplatná době svého vzniku. Navíc zde došlo k vyčlenění právní úpravy týkající se nájmu bytů. Vůči pronajímatelům byla úprava značně přísná. (Ne však pokud jím byl stát.)

V oblasti užívání bytů to byl jednak zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, posléze zákon č. 67/1956 Sb.

V roce 1964 nastupuje nový zákon, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Nájemní smlouva je zde potlačena. Dochovává se jen jako zmínka v ustanovení § 494, kde se uvádí, že o nájmu zemědělského pozemku platí přiměřeně ustanovení o přenechání nemovitosti k dočasnému užívání (§ 397, 398), pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.

Klasická nájemní smlouva je nahrazena tzv. Osobním užíváním. Ať již jde o byty, místnosti nesloužící k bydlení či pozemky (ad § 152 a násl.). Předmět tohoto osobního užívání byl navíc zúžen tak, že jeho předmětem nesměly být tzv. výrobní prostředky. V této době bylo soukromé vlastnictví takřka zlikvidováno. Do soukromoprávní sféry vstupuje veřejné právo, a to značně masivně. Např. původní nájem bytu je změněn na osobní užívání, kde se vyžaduje nejprve správní rozhodnutí o přidělení bytu vydávané tehdejšími národními výbory a teprve poté je možné uzavřít dohodu o osobním užívání bytu. Velmi silně je zde favorizován stát, respektive již zmiňované tehdejší národní výbory, které vystupují jako pronajímatelé v naprosté většině případů.

Soukromoprávní pojetí ustupuje zcela do pozadí a dominantní pozici zaujímá veřejné právo pro které je charakteristická nadřízenost a podřízenost. V oblasti osobního užívání bytu pak je takovým předpisem zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. (Platil až do 31. 12. 1991.) Prováděcím předpisem zde byla vyhláška č. 177/1964 Sb. Úhradu za užívání bytu a služby s tím spojené pak upravovala vyhláška č. 60/1964 Sb.

Tato situace přetrvává až do roku 1989. Soukromí vlastníci jsou v naprosté menšině. Ve vlastnictví domovního fondu jednoznačně dominuje stát.

SOUČASNOST

Po 17. listopadu 1989 dochází k významným změnám ve společnosti a následně i v celém právním řádu. Dochází též doslova k renesanci soukromého práva. V oblasti osobního užívání se objevuje nová úprava – konkrétně speciální zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tato norma prolomuje institut osobního užívání bytů.

Zákon byl celkem rychle účelově přijat jako jedna z bezpodmínečných podmínek realizace tzv. Malé privatizace. Nicméně se v zásadě osvědčil a přinesl určitý průlom do stávající právní úpravy.

Zásadním krokem pro obnovu nájmu pak byla tzv. Velká novelizace občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. 1. 1992. Konečně se po dlouhé době opět vrací nájemní smlouva. Právní úprava je koncipována tak, že je jednak upravena nájemní smlouva jako celek, hovoříme též o obecné úpravě a dále jednotlivé zvláštní druhy nájmu. Jako příklad lze uvést nájem bytu, popř. již zmiño-

vaný nájem nebytových prostor. Obecná úprava nájemní smlouvy je velmi solidní. Další ponechání v zásadě dobře fungující úpravy nájmu nebytových prostor jako lex speciális lze rovněž považovat v dané době za správné rozhodnutí. Nejvíce sledovaný nájem bytu se vrátil, zjednodušeně řečeno, k úpravě prvorepublikové s velmi silným akcentem na ochranu nájemce. V ostatních oblastech nájmu jde v zásadě o vyváženou právní konstrukci. Místy zvláště upravený smluvní přímus v podobě povinnosti strpět nájem (např. 10 let v případě určitých pozemků vydaných podle zákona č. 229/1992 Sb.) lze pochopit jako určitou nutnou daň přechodného charakteru, i když tím byla založena určitá nerovnost mezi pronajímateli, což není dobré.

Již řadu let, v podstatě od listopadu 1989 se ozývají hlasy volající celkem oprávněně po rekodifikaci, a to primárně v oblasti soukromého práva. Nicméně po roce 1989 zvítězila varianta postupné novelizace a pro futuro rekodifikace. Každá z variant má vždy svá úskalí a naopak své výhody.

Za uplynulých 13 let se objevila celá řada dílčích novelizací i řada více či méně ucelených návrhů rekodifikace.

Jednoznačně nejvíce problémů působí v oblasti nájemní smlouvy zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Tato výšeč nájemní smlouvy tak podstatně ovlivňuje celou konstrukci nájemní smlouvy a snaha zákonodárce uspokojit obě skupiny, jak pronajímatele, tak nájemce se často mívá účinkem. Obecně však lze konstatovat, že platná právní úprava částečně favorizuje nájemce. Na nájemce je pohlíženo jako na slabší stranu, což na jednu stranu nájemci pomáhá, na druhou stranu ho to ovšem svým způsobem deklasuje na subjekt, který nedokáže být plnoprávným partnerem pronajímatele.

Je zde několik klíčových oblastí.

A. Přechod nájmu

Jednak problematika přechodu nájmu, který neprávni veřejnost velmi příznačně nazývá děděním. Okruh osob na který by se přechod nájmu vztahoval by bylo zapotřebí radiálně zúžit co do výčtu oprávněných osob, zavést jednotnou lhůtu trvání společné domácnosti, která by měla optimální vypovídací hodnotu.

B. Nájemné

Dále problematika nájemného. Pokud jde o oblast družstev je zde vyhláška č. 85/1997 Sb., která se v zásadě osvědčila. Pokud jde o nedružetvní byty, byla zde po listopadu 1989 přijata vyhláška č. 176/1993 Sb., kterou Ústavní soud svým nálezelem č. 231/2000 Sb. zrušil k 31. 12. 2001. Poté se zde objevil cenový výměr MF č. 1/2002, který 15. listopadu 2002 zrušilo samo MF a nahradilo ho cenovým výměrem č. 6/2002, který vzápětí pro změnu zrušil Ústavní soud nálezelem č. 528/2002 Sb. s účinností ke dni publikace ve Sbírce zákonů, což se stalo 18. 12. 2002. Podle ustanovení občanského zákoníku obsaženého v § 696 odst. 1 je odvolávka na zvláštní právní předpis, ten nyní neexistuje. Lze tak dovodit, že nájemce je povinnen i nadále platit shodný nájem jako platil před tímto posledním zrušením. Lze se zde opíť o obecné ustanovení nájemní smlouvy obsažené v § 671 odst. 1 OZ podle kterého je nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy.

Časově omezené cenové moratorium se kterým přišla vláda (nařízení vlády č. 567/2002 Sb.) se tak jeví jako nadbytečné, spíše politické gesto vůči nájemcům. Navíc bylo posledního dne své platnosti zrušeno Ústavním soudem (č. 84/2003 Sb.). Pokud se tedy v současné době pronajímatel s nájemcem bytu nedohodne o jiné výši nájemného, tak nájemné nemůže být jednostraně zvýšeno.

Je ovšem otázkou zda má být nájemné z bytů regulováno.

C. Výpověď

Další kardinální problematikou je oblast výpovědi z nájmu bytu. Stávající platná právní úprava vyžaduje obligatorně, v případě výpovědi ze strany pronajímatele, přivolení soudu. Právní úprava tak jasně říká, že pronajímatele je zapotřebí kontrolovat a vsouvá sem jako kontrolní orgán konkrétní státní orgán a to soud.

D. Judikatura

Současná právní úprava a její soudní výklad je spíše in favorem pro nájemce. Primárně aplikace základního interpretačního pravidla – dobrých mravů je zde mnohdy až neúměrně široká.

E. Timesharing

V neposlední řadě nové prvky vnesené spotřebitelskými smlouvami. Konkrétně mám na mysli tzv. timesharing, ad § 58 občanského zákoníku. Jde o spotřebitelskou smlouvu, kterou se sjednává mezi spotřebitelem a poskytovatelem právo užívat budovu nebo její část na jeden či více stanovených nebo stanovitelných časových úseků během roku a která je uzavřena na dobu delší než 3 roky.

F. Roztříštěnost

Rovněž je nutno zmínit i úpravu nájmu danou jinými předpisy. Jako stěžejní odkaz lze uvést :-zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Zde lze připomenout:

- a) smlouvu o nájmu podniku (ad § 488b–488i)
- b) smlouvu o koupi najaté věci (ad § 489–496)
- c) smlouvu o nájmu dopravního prostředku (ad § 630–637).

Současná právní úprava nájemní smlouvy je tak v zásadě stabilizovaná, ale některá její místa, zejména shora uvedená, vyžadují nová řešení.

Úvahy de lege lata jsou tak celkem zřejmé.

NÁMĚTY DE LEGE FERENDA

Právní úpravu podrobit kritice je vždy daleko jednodušší než navrhnout lepší legislativní řešení, které by bylo co nejoptimálnější. Ideální nebude nikdy, vždy budou subjekty, které budou mít k právní úpravě výhrady.

Stručně si dovoluji nastínit některé myšlenky.

Úpravu nájemní smlouvy nadále zachovat v občanském zákoníku. Netříštit právní úpravu a veškerý nájem upravit rovněž v občanském zákoníku. Odstranit tak stávající stav na který bylo již v předchozím textu poukázáno. Primárně by se to dotklo zákona č. 102/1992 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 513/1991 Sb.

Stávající model obecné úpravy nájmu, který je doplněn speciální úpravou uvnitř občanského zákoníku zachovat, ale při zásadní redukci této speciální úpravy a minimalizaci odchylek od obecné nájemní smlouvy.

Specifika by se tak konkrétně dotkla nájmu bytu, nájmu nebytových prostor, nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, nájmu dopravního prostředku, podnikatelského nájmu věcí movitých, nájmu podniku, koupi najaté věci.

Důsledně dodržovat rovnost stran, nepodřizovat obligatorně soudní kontrole jednu ze smluvních stran. Smluvní úprava musí chránit obě strany.

Jednoznačně lze čekat největší diskuse a především emoce pokud jde o nájem bytu. Jak již bylo shora uvedeno mělo by dojít:

1. k redukci přechodu nájmu. Jednak co do výčtu respektive zúžení oprávněných osob, jednak co do zpřísnění podmínek ohledně společné domácnosti,

2. zrušit dosud obligatorní požadavek přivolení k výpovědi soudem. Nájemci by byla poskytnuta dostatečná lhůta, aby mohl výpověď napadnout žalobou a prokázat její neodůvodněnost.

3. Zavést možnost vypovědět nájemní smlouvu bez uvedení důvodu, zde však poskytnout místo nynější tříměsíční výpovědní lhůty např. šestiměsíční s povinností zajištění náhradního bytu.

4. Návrhy na požadavek složení peněžité kauce při uzavírání nájemní smlouvy, která by byla skládána v rozsahu průměrné délky trvání soudního sporu pokládám v současné době za nereálné vzhledem k často mnohaletým trvajícím soudním řízením.

5. Úvahy, že by se zakotvilo právo nájemce využívat byt vedle bydlení též k výdělečným účelům bych považoval za možné pouze za předpokladu, že se bude jednat výlučně o případy, kdy výše nájmu za byt byla dohodnuta smluvně. Jinak by šlo jednoznačně o tzv. pozitivní diskriminaci ve prospěch nájemce. Navíc by zde muselo dojít k legislativní úpravě, též mimo jiné v zákoně č. 50/1976 Sb., stavebním zákonu, v platném znění a v předpisech souvisejících.

6. S tím souvisí i stavební úpravy, které by chtěl pronajímatel provádět v bytě nájemce. Je navrhováno, aby tak mohl činit proti vůli nájemce jen na základě soudního přivolení, které by mohlo být dáno jen ze spravedlivého důvodu. Výklad tohoto pojmu by přinesl stejné problémy jako rozsáhlá a nestejná aplikace stávajícího základního interpretačního pravidla – dobrých mravů. Navrhovaná varianta je těžkopádná a nezaručuje stejný postup soudu. Mělo by se jednoznačně vycházet z toho, že se nemá jednat o znehodnocení, nýbrž naopak. Pokud by šlo o stavební úpravy, které nájemce zásadně neomezí, měl by tento být odškodněn adekvátní slevou z nájemného. Pokud by byly většího rozsahu měl by právo na náhradní byt a náklady spojené např. se stěhováním.

7. V případě, že by se zachovala regulace nájemného, zavést u podnájmu blokační ustanovení, že podnájem nesmí převyšovat nájemné. Tím postavit dosavadní běžnou

praxi, kdy nájemce platí obci regulovaný nájem a po podnájemci vyžaduje nájemné mnohdy desetinásobné, mimo zákon.

Tím se odstáváme k nájemnému. Náklady na bydlení jsou v České republice plně srovnatelné se zeměmi EU. Stávající nájemné-původně regulované, je však značně pod touto úrovní. Neboli v zásadě monopolní dodavatelé služeb jsou na tržních cenách (alespoň většinou), nájemné nikoli. Není zde žádná ochrana pronajímatele např. ohledně ceny nezbytných stavebních prací. Tyto jsou na tržní úrovni a jejich dodavatele nezajímá, že v domě bydlí nájemci jejichž původní regulované nájemné nepokryje ani nejnutnější stavební údržbu budovy. Dochází tak, mimo jiné, k rozporu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Bylo chybou, že již před 10 lety se nestanovilo přechodné období např. právě oněch 10 let po kterém by automaticky regulace zanikla. Skoková terapie není zde rozhodně ideální, spousta času se však propáslo.

V současnosti se tak jeví nejoperativnější variantou zákonná úprava nájemného, a to na časově omezenou dobu. Současně by měl toto legislativní řešení provázet komplex dalších návazných kroků v sociální oblasti (V době prvé republiky byla deregulace rozložena na dobu 20 let.)

Podstatné ovšem je, aby si nájemce uvědomil, že je opravdu jen nájemce a ne jakýmsi quasi vlastníkem.

Deregulace nájemného samozřejmě načas zvedne cenovou hladinu a určitá atraktivní místa ve městech budou mít nájemné velmi vysoké, ale je zapotřebí si uvědomit, že když si nemohu koupit luxusní automobil, nebudu mít zřejmě ani prostředky na bydlení v luxusním bytě a podle toho se zařídít.

V době uzávěrky článku jeden z vyslovených návrhů zákona o nájemném předpokládal možnost zvyšovat nájemné každoročně o 15 % po zákonem stanovenou dobu – pokud by šlo o „soukromé majitele domů“ a neomezené zvyšování, pokud by pronajímatelem byla obec. Návrh byl jistě veden bona fide, ale je to jednoznačná nerovnost pro jednotlivé pronajímatele. Šlo by tak opět celkem logicky očekávat ústavní stížnost, která by rozhodně nebyla bez šancí.

8. Návrhy, aby bydlení manželů bylo upraveno v rámci manželského majetkového práva nepokládám za šťastné. Vhodnější je úprava nájmu na jednom místě v zákoně. Manželské majetkové právo by pouze na tuto úpravu odkazovalo.

9. Výměnu bytu vrátit k původnímu výkladu, kdy se počítá se vznikem nového nájemního vztahu uzavřením nové nájemní smlouvy.

10. Připustit prolongaci nájemního vztahu i u nebytových prostor.

Většina argumentů tak směřuje k posílení tzv. Vlastnického bydlení. Již v době římské říše existovalo přísloví, že nejlepší dům je vlastní dům.

Z výše uvedeného je zřejmé, že primární zájem bylo nutné věnovat nájmu bytu, který je v současné době určujícím faktorem celé úpravy nájemní smlouvy. Což je zajištění škoda, protože místo jeho dominantní úlohy by měl být jeho význam spíše až terciální, zcela doplňkový obecné nájemní smlouvě.

Jako určitý nový rys v právní úpravě se v rámci Evropské unie objevuje pojem tzv. slabší strany, a to zejména v obchodním styku. Je snaha těmto subjektům poskytovat

zesílenou ochranu. Jako příklad lze uvést spotřebitelské smlouvy. V oblasti nájmu pak konkrétně upravený timesharing (§ 58 OZ). Je zde nepochybně bona fide zákonodárců, ale opět to zavádí nerovnost mezi stranami. Argumentaci, že je třeba chránit ekonomicky slabší subjekt před silnějším vybočuje z klasických pozic soukromého práva.

Je nutné, aby právní úprava chránila obě strany a minimalizovala možné znevýhodnění kterékoli ze stran.

Opětovně zavedení pachtovní smlouvy pak lze jen přivítat. Půjde o velmi vhodné zacelení určitého legislativního vakua.

Navíc je to letitou praxí prověřený institut.

ZÁVĚR

Článek měl snahu historicky uvést a současně nastínit úvahy de lege lata a náměty de lege ferenda týkající se nájemní smlouvy. Právě na historických příkladech lze nejnázorněji ukázat účelové tendenční úpravy.

Místy se autor záměrně snaží teorii podtrhnout praxí. Sama teorie bez zobecňujících poznatků praxe se může jen velmi těžko uplatnit a současně praxe nesmí odvrhnout teorii. Je zapotřebí podtrhnout, že naše hluboké právní kořeny evropského kontinentálního systému a řada vynikajících teoretiků dávají jasnou odpověď na setrvání u klasického psaného kontinentálního práva a neodtržení se od tradice římského práva.

Dále je zapotřebí vycházet důsledně z toho, že jde o soukromé právo. Ingerence státu v této oblasti by tak měla být až poté co se strany nedohodnou. K tomu je však zapotřebí času a obecné zvýšení právního vědomí.

Při připravované rekodifikaci je nezbytné si uvědomit, že musí jít o nadčasovou právní úpravu, nikoli o dílčí zákon, který se bude po několika měsících účelově novelizovat. Tím nechci říci, že je to tabuizovaná úprava, ale novelizace provádět výjimečně a ve stejném nadčasovém pojetí.

SHRNUTÍ

Z historického i současného pohledu je zřejmá specifická nezastupitelnost nájemní smlouvy v oblasti občanského práva. V připravované rekodifikaci by měl být upraven nejen nájem, ale též pacht.

Nájemní smlouva by měla být upravena na jednom místě a rozdělena na část obecnou a zvláštní, která by v sobě subsumovala jednotlivé případy nájmu jako zejména nájem bytu, nájem nebytových prostor, nájem podniku. Měla by tak zmizet dosavadní určitá roztržitost, kdy část úpravy je v občanském zákoníku, část v obchodním zákoníku, část v dalším speciálním zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor atd. Mělo by dojít k jejímu návratu do klasických soukromoprávních pozic a odstranit některé anomálie jako zejména obligatorní soudní přivolení k výpovědi z nájmu bytu, benevolentní úprava přechodu nájmu bytu, státem regulované nájemné v případě některých bytů. Úprava musí též navozovat na právo v Evropské unii. Jako kladný příklad zde lze uvést již stávající úpravu – timesharing.

Pronajímatel i nájemce musí požívat zákonné ochrany, která nesmí být jednostranná a na újmu jedné strany.

Na prvé místo postavit zásadu smluvní volnosti.

Na závěr lze jen vyslovit určité politování, že došlo k přetržení a již nenavázání na osvědčený rakouský obecný občanský zákoník, který na území nynější České republiky platil od roku 1811 do roku 1950 (a který v Rakouské republice platí dodnes).

LEASE CONTRACT – QUO VADIS?

Summary

As considered from both historical and modern perspectives, the institute of the lease contract appears to be irreplaceable within the ambit of civil law. Newly prepared codification of the Civil Code should regulate not only the simple lease (e. g. of premises) but also the lease of agricultural land where proceeds are kept by the lessee.

The lease contract should be provided for in one title of the Code, which should be subdivided into general and special parts. The latter should subsume individual types of lease, such as the lease of residential premises, non residential lease, the lease of business, etc. Thus, the existing fragmentation of the topic, where some provisions are contained in the Civil Code, some in the Commercial Code, others in the special act regulating leases and subleases of non-residential premises, should be removed. The whole issue should return within the scope of private law, and anomalies should be eliminated, such as the compulsory sanctioning of the notice of termination of the lease by court, extremely liberal provisions for a leased flat to pass on to another person, the state control and regulation of rent with respect to some flats, etc. New codification should also reflect the European law in this field. One example may be mentioned in this context, namely the existing institute of time-sharing.

Both the lessor and lessee should enjoy legal protection which may not be to the prejudice of the other party. The freedom of contract should be considered the most significant principle.

In conclusion, it should be noted with regret that the well-established Austrian General Civil Code ceased to apply in Czechoslovakia in 1950, having been the source of Czech law between 1811 and 1950, and has never been re-installed although it is still in full operation in Austria.