

Kdo je spotřebitel a co je spotřebitelská smlouva, zakázané obchodní praktiky?

- **Spotřebitelem** je každý člověk, který **mimo rámec své podnikatelské činnosti** nebo mimo rámec **výkonu svého povolání** uzavírá smlouvu s **podnikatelem**.
- Za spotřebitele se zákazník **považuje**, pokud kupuje zboží nebo objednává služby pro **osobní potřebu, nepovažuje**, pokud dochází k prodeji **mezi spotřebiteli** navzájem anebo **mezi podnikateli** navzájem.

Smlouvy

Kupní smlouva (prodávající x kupující)

- prodávající převádí na kupujícího vlastnictví věci,
- může být i ústní, pouze při koupi nemovitosti písemná,
- vlastnictví **přechází převzetím věci**,
- vlastnictví nemovitostí se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí.

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Výhrada vlastnického práva

- **Má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny.**
- Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.

- **Příklad:** Manželé si chtějí koupit domek se zahradou. Prodávající je k prodeji svolný, domek se zahradou jim uvolní, ale prodávající je stále vlastníkem nemovitosti až do zaplacení kupní ceny. Do té doby manželé odpovídají za škody prodávajícímu, pokud nemovitost nezplatí kupní cenu podle smlouvy. Nesou tedy riziko škody.

Výhrada zpětné koupě

- **Z ujednání o výhradě zpětné koupě má prodávající právo požadovat, aby mu prodaná věc byla vrácena, jestliže vrátí kupujícímu kupní cenu.**
- *Nebyla-li ujednána lhůta, ve které má prodávající právo žádat vrácení věci, platí vzhledem k movité věci za ujednanou tříletá lhůta a vzhledem k nemovité věci desetiletá lhůta.*
- **Příklad:** Prodávající prodá kupujícímu nemovitost a dohodne se s kupujícím, že nebude zasahovat do cenné architektury domu a zahrady. Kupující s tím bude souhlasit, ale po čase ho napadne, že předělá některé části nemovitosti oproti předchozímu ujednání.

- Na základě výhrady zpětné koupě ve smlouvě má prodávající právo žádat zpětný převod vlastnictví a kupující má povinnost převést na požádání věc zpět prodávajícímu a to v nezhoršeném stavu, což znamená, že musí věc uvést do původního stavu před tím, než ji převede, a to na vlastní náklady.

Předkupní právo (předkupník a koupěchtivý)

- Kupující se zavazuje nabídnout věc přednostně prodávajícímu – pro případ, že by se jí rozhodl prodat. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.
- *např. momentální finanční tíseň prodávajícího,*
- *nebo jí uzavírají např. chovatelé, kteří prodají zvíře zájemci a dohodnou si, že pokud zjistí, že zvíře nemůže mít, prodá ho zpátky prodejci a ten má jistotu, že se zvířetem bude dobře nakládáno,*
- *předkupní právo na nemovitost musí mít písemnou podobu, ale pokud je tzv. obligační –*
nemusí být zapsáno do katastru nemovitostí
 - *př. Pan Koblížek si ujednal s panem Vopičkou předkupní právo k jeho pozemku, a to jako právo obligační. Současně si ujednali, že předkupní právo **přechází i na dědice** pana Koblížka. Pan Koblížek zemřel a jeho právním nástupcem se stal jeho syn. Syn pana Koblížka tedy **má i nadále** vůči panu Vopičkovi **předkupní právo** k jeho pozemku, a to v rozsahu, v jakém jej měl pan Koblížek. Pokud by si ale smluvní strany přechod na dědice nesjednaly, pak by smrtí pana Koblížka předkupní právo zaniklo.*
- *pokud je předkupní právo k nemovitosti zapsáno do katastru, je to tzv. věčné předkupní právo,*
 - *Př. Pan Koblížek si ujednal s panem Vopičkou předkupní právo k jeho pozemku, a to jako právo věčné, které **bylo zapsáno do katastru nemovitostí**. Pan Koblížek se rozhodl, že pozemek prodá a tak jej přednostně nabídnul panu Vopičkovi ke koupi. Pan Vopička ale v současné době neměl peníze, a tak předkupní právo nevyužil.*
*Pan Koblížek prodal pozemek panu Novákovi. Pan Novák má povinnost, až bude pozemek prodávat, jej **opět přednostně nabídnout** ke koupi panu Vopičkovi.*

Koupě na zkoušku

- Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.
- Pokud si strany neujednají zkušební lhůtu, činí u **movitých věcí tři dny** a u **nemovitých věcí jeden rok** od uzavření smlouvy.

Výhrada lepšího kupce

- Prodávající má určitou lhůtu k tomu, aby našel lepšího kupce.
- Tato lhůta činí u movitých věcí **tři dny** a u **nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy**.
- Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající, nezáleží na výši nabízené ceny, ale na jeho posouzení.

Darovací smlouva (dárce x obdarovaný)

- Dárce bezplatně předává věc obdarovanému, který dar přijímá.
- Při darování nemovitostí smlouva musí být vždy písemná.
- Pokud dárce dar slíbí a neposkytne, musí podle NOZ uhradit škodu, kterou nedodržením slibu způsobil.
- Darovat lze s podmínkou (zákaz prodeje věcí) nebo s příkazem (že obdarovaný má část, nebo celý dar darovat, nesmí dar zatížit zástavou).
- **Dárce se může domáhat vrácení daru (nebo ze něj obvyklé ceny), a to pouze do jednoho roku v případě:**
 - o **nouze** – pokud se do ní dárce nepřivedl sám svou hrubou nedbalostí (není nutné dar či částku vracet, když obdarovaný sám upadne do nouze),
 - o **nevděku** – chová-li se obdarovaný k dárce či členům jeho rodiny způsobem, který hrubě porušuje dobré mravy (odmítnutí pomoci ve stáří, fyzické násilí).

Smlouva o dílo (zhotovitel x objednatel)

- Je vhodné sjednat datum zhotovení díla - jinak je zákonem stanoveno, že čas zhotovení závisí na vůli zhotovitele.
- Pokud chcete, aby se zhotovitel řídil v průběhu práce vašimi pokyny, musíte si to ve smlouvě vymínit, jinak se jimi řídit nemusí a může zpracovat zakázku podle svého.

- **Cenu lze dohodnout pevnou částkou nebo ji určit podle rozpočtu. Obojí znamená, že cenu nelze zvýšit, ledaže by nastaly nějaké zcela mimořádné a nepředvídatelné okolnosti.**
 - o Pokud však zhotovitel k rozpočtu připojí doložku, že je nezávazný, cenu zvýšit může.
 - o Na navýšení ceny musí upozornit bez zbytečného odkladu. Odstoupit od smlouvy může objednatel tehdy, pokud by cena měla vzrůst o více než 10 %.
V každém případě se musí zaplatit za to, co zhotovitel odpracoval.

Nájemní smlouva (pronajímatel x nájemce)

- Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání, nájemce se zavazuje platit nájemné.
- Pronajmout lze věc movitou i nemovitou.
- Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.
- Nájemce je oprávněn užívat najatou věc dohodnutým způsobem a je povinen platit nájemné a provádět **běžnou údržbu** najaté věci, **může najatou věc přenechat** někomu do podnájmu, **pokud s tím pronajímatel souhlasí.**
- **Nájem ujednaný na dobu neurčitou** končí dohodou, nebo výpovědí (nemusí být odůvodněna),
 - **Výpovědní doba je u movité věci 1 měsíc, u nemovitosti 3 měsíce.** Toto ustanovení je dispozitivní – strany si mohou výpovědní dobu zkrátit či prodloužit.
- **Nájem ujednaný na dobu určitou** končí uplynutím této doby.
 - **Tento nájem nelze vypovědět bez udání důvodu, v NOZ jsou stanoveny důvody, pro které lze nájem vypovědět, jsou to:**
 - **nájemce předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele změnil a neuvedl do původního stavu,**
 - **nájemce neuhradil nájemné ani do data splatnosti dalšího nájemného a pronajímatel ho vyzval a poskytnul mu přiměřenou lhůtu a upozornil na následky neuhrazení.**
 - **nájemce opotřeboval předmět nad míru přiměřenou, pronajímatel ho vyzval, aby předmět užíval řádně a poskytnul mu lhůtu,**
 - **věc má vadu, která znemožňuje užívání, pronajímatel ji neodstranil – smlouvu může vypovědět nájemce,**

- věc je nutné opravit a během opravy ji není možné používat,
- jedna ze stran porušuje povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí tím újmu druhé straně,
- předmět nájmu zanikne.

Smlouva o nájmu bytu (pronajímatel x nájemce)

- Jinou než písemnou formu smlouvy zákon nepřipouští.
- Pokud se i přesto pronajímatel domluví s nájemcem ústně a pokud nájemce byt užívá v domnění, že nájem vznikl, a pronajímatel se také chová způsobem, jako by smlouva byla uzavřena, považuje se po uplynutí tří let nájem za uzavřený.

Co má smlouva o nájmu bytu obsahovat

- K tomu, aby se jednalo o nájemní smlouvu a byla platná, musí být ve smlouvě povinně uvedeny smluvní strany a předmět nájmu a účel nájmu.
- Nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba, která byt užívá k vlastnímu bydlení, případně k bydlení členů své domácnosti.
- Pokud bude nájemcem fyzická osoba, která bude byt užívat výhradně pro svou výdělečnou činnost, nejedná se o nájem bytu o smlouvu o nájmu.

Zakázaná ustanovení ve smlouvě o nájmu bytu

- Ve smlouvě nesmí být ustanovení o smluvní pokutě za nedodržení smluvních povinností nájemcem, nesmí tam být také **nepřiměřené ustanovení** ve smlouvě a ustanovení, která **zkracují zákonná práva nájemce**.
- Příkladem takových ustanovení může být zákaz návštěv, nebo zákaz každodenního vaření.
- **Za prodlení s úhradou** nájemného však platí nájemce **úroky z prodlení** v dohodnuté či smluvené výši, která však nesmí být nepřiměřená.

Jaký prostor lze pronajmout

- Nový občanský zákoník opustil termín příslušenství bytu, ve smlouvě by tedy mělo být vymezeno, jaké všechny prostory jsou dány do nájmu, například zda je pronajímán i sklep, půda a podobně.

- **Předmětem nájmu však může být i jiný než obytný prostor, například hausbót či obytný vůz. Není tedy rozhodující, zda byl pronajímáný prostor jako byt právně zkolaudován, ale zda je pronajat za účelem bydlení a musí být způsobilý k bydlení.**
- Obecně platí, že pronajímáný prostor musí být ve stavu způsobilém k bydlení, pronajímatel a nájemce se však mohou dohodnout, že do nájmu bude dán i prostor, který tento požadavek nesplňuje. Lze tak pronajmout i neobyvatelný prostor, pokud s tím bude nájemce souhlasit.

A co platby?

- Ve smlouvě lze dále sjednat peněžitou jistotu, pro niž se vžilo označení **kauce**, na **uhrazení případného dlužného nájemného, plateb za služby a nájemcem způsobené škody.**
- Pokud by si nájemce a pronajímatel výši nájemného nesjednali nebo si nájemné sjednali neplatně, má pronajímatel právo na **nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy pro nájem obdobného bytu sjednaného za obdobných smluvních podmínek v místě obvyklá (stanovuje ji odhadce).**
- **Pokud si nájemce a pronajímatel nesjednají dobu splatnosti na pozdější den, je dle zákona nájemné splatné předem na každý měsíc nebo jiné sjednané období, a to nejpozději do 5. dne příslušného platebního období.**

Zvyšování nájemného

- Pravidla pro zvyšování nájemného mohou být uvedena přímo v nájemní smlouvě, nebo se pronajímatel může s nájemcem na zvýšení nájemného písemně dohodnout v průběhu nájemního vztahu.
- Tzv. inflační doložka umožňuje zvyšovat nájem každoročně.
- **Pokud zvýšení nájemného není upraveno v nájemní smlouvě a nájemce se zvýšením nájemného nesouhlasí, může být nájemné zvýšeno rozhodnutím soudu.**
 - o Postup: Pronajímatel musí zaslat nájemci návrh na zvýšení nájemného s uvedením nové výše nájemného dosahujícího maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, zvýšení za poslední 3 roky nesmí být vyšší než 20 % a zároveň musí platit, že nedošlo k zvýšení nájemného v předcházejících 12

měsících, pokud nájemce nesouhlasí, může to dát pronajímatel ve lhůtě 3 měsíců k soudu.

- Soud může zvýšení nájemného, respektive novou výši nájemného, stanovit jinak než podle návrhu pronajímatele.
- Pokud nájemce nebude se soudním zvýšením nájemného souhlasit, má samozřejmě právo v případě nájmu na dobu neurčitou nájem vypovědět **s tříměsíční výpovědní dobou**.
- Nájemné může být dále zvýšeno v případě stavebních úprav, díky kterým dojde ke zlepšení užitné hodnoty bytu. V takovém případě může být zvýšeno ročně až o 10 % z částky za účelně vynaložené náklady. Se zvýšením nájemného však musí souhlasit dvě třetiny nájemníků v domě.

Neplacení nájemného a služeb

- Nájemce **nemůže** být postižen za neplnění svých povinností smluvní pokutou. Lze se setkat s případy, kdy pronajímatel přerušil nájemci poskytování služeb jako trest za to, že nájemce neplatí nájemné. Takový postup je však nezákonný, neboť poskytování služeb nelze vázat na placení nájemného.
- **Jaké služby pronajímatel nájemci zajistí, je věcí jejich písemné dohody. Pokud taková dohoda neexistuje, pronajímatel musí zajistit nájemci dodávky tepla a teplé vody, vody, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, příjem rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínu a provoz výtahu.**
- Nájemní smlouvy někdy obsahují ustanovení, podle kterého má nájemce platit příspěvek do fondu oprav a na správu domu. Tyto úhrady však nelze zahrnout pod služby, pronajímatel tak může o částku odpovídající příspěvku zvýšit nájemné.

Zvyšování plateb za služby

- Pokud dojde ke změně cen služeb, pronajímatel **může jednostranně zvýšit platby** za služby až do výše odpovídající zvýšení cen služeb.
- **Zvýšení musí pronajímatel nájemci písemně oznámit a odůvodnit.**
- Zvýšené platby pak může pronajímatel požadovat od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemci.

Užívání bytu

- Co se myslí řádným užíváním, je možné ve smlouvě upřesnit, zpravidla to však sjednáno není a platí, že nájemce je povinen věc užívat jako **řádný hospodář**, což znamená s takovou odpovědností, kterou lze běžně očekávat.
- **Vedle bydlení může nájemce v bytě i pracovat či podnikat, hlavním účelem nájmu však musí být trvalé bydlení. Práce či podnikání v bytě přitom nesmí způsobit zvýšené zatížení bytu, například byt ve vyšší míře opotřebit a rušit ostatní nájemníky domu.**
- Může však dojít i k tomu, že právo nájemníka na řádné užívání bytu bude rušeno jiným obyvatelem domu. V takovém případě se může domáhat nápravy přímo nájemce, nebo tak může učinit prostřednictvím pronajímatele.

Chov zvířat

- **Nájemce má právo v bytě chovat zvíře či zvířata, a to i v případě, kdy smlouva jejich chov v bytě zakazuje. Takové ustanovení totiž nájemce zkracuje na jeho právech daných zákonem a je tedy neplatné.**
- Záleží na nájemci, zda se bude zákazem řídit. **Zvíře však nesmí působit ostatním obyvatelům obtíže nepřiměřené poměrům v domě.**
- Nájemce nesmí mít v bytě například větší počet zvířat, nebezpečné zvíře nebo chovat na balkoně panelového bytu slepice.
- Pravidla pro chov zvířat však mohou být upravena již zmíněným **domovním řádem**, s nímž by se měl nájemce seznámit při uzavírání smlouvy.

Trvalý pobyt

- **Pronajímatel nesmí nájemci zakázat přihlásit se k trvalému pobytu** v bytě, a to ani v případě, že by byl takový zákaz obsažen v nájemní smlouvě. Trvalý pobyt je pro nájemce důležitý například pro získání parkovací karty na tzv. modré zóny, pro přihlášení dítěte do místní školky nebo přihlášení k lékaři.
- Pronajímatelé se trvalému pobytu brání většinou z obavy, že bude v jejich bytě provedena exekuce. Exekuce se však týká bytu, kde se nájemce skutečně zdržuje bez ohledu na to, kde má trvalý pobyt.

Prohlídka bytu pronajímatelem

- **K ověření skutečnosti, že nedochází k poškození bytu, je pronajímatel oprávněn vykonat v bytě předem oznámenou prohlídku.**
- Frekvence a průběh prohlídek záleží na dohodě nájemce a pronajímatele, pokud se nedohodnou, **rozhodne o prohlídkách soud**, který by při rozhodování vzal v potaz práva obou stran – tj. právo na ochranu majetku pronajímatele a právo na soukromí nájemce.

Přítomnost jiných osob v bytě

- Pronajímatel má právo vědět, kolik osob s nájemcem v bytě žije. Důvodem je případné navýšení záloh na energie a vodu a také to, že pokud v bytě žije větší než bytu přiměřený počet osob, může to vést k poškození bytu.
- **Nájemce má povinnost nahlásit změny počtu osob v bytě bezodkladně, nejpozději do dvou měsíců.**
- Stále však platí, že **počet osob nesmí být nepřiměřený velikosti bytu.**
- Někdy je obtížné posoudit, zda se nejedná pouze o návštěvy, v jejichž přijímání nemůže být nájemce nijak omezován.
- Při posouzení, zda se jedná o návštěvu, by se brala v potaz délka návštěvy, nebo například skutečnost, že návštěva má k dispozici vlastní byt, který užívá k bydlení.

Podnájem cizí osobě

- Pokud to nájemní smlouva výslovně nezakazuje, je nájemce oprávněn dát byt či jeho část **do podnájmu bez souhlasu pronajímatele v případě, že nájemce bude v bytě dále bydlet a dá do podnájmu jen část bytu.** Nájemce přitom musí skutečně v bytě s podnájemcem bydlet, nestačí tedy, aby měl v bytě pouze například trvalý pobyt.
- Pokud nájemce s podnájemníkem **bydlet v bytě nebude, vyžaduje se s podnájemem souhlas** pronajímatele, ten může být dán i obecně dopředu v nájemní smlouvě.
- Nájemce tak odpovídá pronajímateli za podnájemce. Když tedy podnájemce způsobí škodu, pronajímatel ji může požadovat po nájemci.
- Smlouva o podnájmu nemusí být na rozdíl od smlouvy nájemní písemná, postačí její ústní uzavření.