

Přenechání věci k užití jinému

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v minulosti jsme pojednávali o nájmu. Nyní navážeme a zaměříme se na jiné formy užívání cizí věci.

Zde zákon neposkytuje zvýšenou ochranu (jako u bydlení). Obě strany si jsou rovny a hájí se samy.

Nájem prostoru sloužícího k podnikání (například prostor pro prodejnu zeleniny, autoservis, cukrárnu nebo komerční posilovnu):

- účelem pronájmu prostoru nebo místnosti je provozování podnikatelské činnosti,
- stav se posuzuje fakticky bez ohledu na ujednání ve smlouvě,
- služby lze ujednat nad rámec či paušálně v nájmu (obdobně jako u nájmu bytu),
- jsou zde omezení druhu činnosti, kterou lze v pronajatém prostoru vykonávat (dle smlouvy či dle obvyklých očekávání),
- nelze tedy při pronájmu prostor pro prodej zeleniny následně začít v prostorách provozovat autoservis (jiná zátěž, hluk, odpady, nároky na provoz nad průměrnou míru),
- lze umisťovat štíty, návěští a reklamní poutače se souhlasem pronajímatele (ten může souhlas odmítnout pouze z vážného důvodu),
- zákon přiznává při skončení nájmu nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny (tedy to, že si lidé navykli do prostor chodit a stali se pravidelnými zákazníky).

Nájem dopravního prostředku:

- předmětem nájmu je vždy dopravní prostředek (motorový, bezmotorový, auto, letadlo, vznášedlo a jiné),

- nájemce si dočasně pronajímá dopravní prostředek a sám jej obsluhuje (na rozdíl od smlouvy o provozu dopravního prostředku, kde určitou cestu s dopravním prostředkem a nákladem zajistí provozce),
- nájem je sjednán na dobu určitou a je úplatný,
- nájemce udržuje dopravní prostředek provozu schopný, avšak pronajímatel následně nájemci nahradí náklady s tím spojené.

Podnikatelský pronájem movitých věcí (například vrtačka, sportovní náčiní, oblečení):

- pronajímatel musí být podnikatelem, který v rámci své činnosti pronajímá věci,
- je sjednána doba určitá,
- nájemce platí nájemné,
- nájemce neodpovídá za opotřebení věci způsobené řádným užíváním věci (například tupý řetěz na motorové pile nebo vrták ve vrtačce, byla-li správně používána).

V těchto případech lze mnoho okolností smluvně upravit a nejsou-li upraveny a sjednány, tak se použije obecná úprava nájmu v občanském zákoníku.

Od nájmu pak odlišujeme smlouvu o přechodném ubytování a pacht:

- rozdílem je u nájmu oprávnění věc tzv. užívat, kdežto u pachtu věc tzv. požívat,
- požívání věci zahrnuje pobírání výnosu z věci vznikajícího v důsledku obhospodařování, tedy tzv. plody a užitky,
- propachtovat lze zemědělský pozemek, závod (dříve označovaný jako nájem podniku) anebo například dům či nezemědělský pozemek,

- aby se jednalo o pacht, musí být účelem přenechání věci a smlouvy právě tvorba plodů a užitků (nejedná se o pacht při pronájmu zahrady a pěstování plodů pro domácí potřeby),
- výnosem z pachtu může být například dřevo z lesa, brambory z pole na prodej, elektřina z větrné elektrárny.

Dále odlišujeme 4 snadno zaměnitelné smluvní typy, a to:

Výprosu:

- neformální zapůjčení rýče či stanu sousedovi bez ujednání doby,
- můžeme rýč žádat kdykoliv vrátit zpět.

Výpůjčku:

- vypůjčíme neuzivatelnou věc (například obraz do kanceláře),
- bezplatně, ale se sjednanou dobou a účelem výpůjčky.

Zápůjčku:

- přenecháváme zastupitelnou věc, nejčastěji peníze, k libovolnému použití a následnému vrácení,
- lze sjednat úroky.

Úvěr:

- vytváříme závazek poskytnout úvěrovanému peněžní prostředky v určitém rámci na určitou dobu a za určitý úrok,
- úvěrovaný může úvěr čerpat, ale není k tomu povinen,
- použití lze vázat na určitý účel.

Specifickým způsobem přenechání „věci“ jinému je licenční smlouva. Závěrem doplním, že není podstatný nadpis uzavřené smlouvy, ale její obsah a faktický stav mezi stranami.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Běhounská 20, Brno

ADVOKÁT