

**PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY**  
Poslanecká sněmovna  
2003  
IV. volební období

---

**555**

**Vládní návrh**

zákon  
ze dne .....2003,

**kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## Čl. I

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988 Sb., zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákona č. 264/1992 Sb., zákona č. 267/1994 Sb., zákona č. 104/1995, zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 227/1997 Sb., zákona č. 91/1998 Sb., zákona č. 165/1998 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 367/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 317/2001 Sb., zákona č. 125/2002 Sb., zákona č. 135/2002 Sb., zákona č. 136/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu uveřejněného pod č. 476/2002 Sb., a zákona č. 135/2002 Sb se mění takto:

1. V § 677 odstavec 2 včetně poznámky pod čarou č. 5 zní:

„(2) Nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa<sup>5)</sup> v pětileté lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční výpovědní lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

- 5) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb., zákona č. 98/1999 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 76/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zákona č. 238/1999 Sb., zákona č. 67/2000 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 76/2002, zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 149/2003 Sb. a zákona č. 149/2003. “.

2. Za § 879b se vkládá nová hlava osmá, která včetně nadpisu zní:

## „HLAVA OSMÁ

### PŘECHODNÁ USTANOVENÍ K ÚPRAVÁM ÚČINNÝM OD 1. BŘEZNA 2004

#### § 879c

(1) Ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vyplývající z nájemních smluv k pozemkům patřícím do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa vzniklé před nabytím účinnosti tohoto zákona.

(2) Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují výpovědní lhůty vyplývající z nájemních smluv podle odstavce 1, které počaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo počnou běžet do 1. října 2004. “.

## **Čl. II**

### **Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. března 2004.

## **Důvodová zpráva**

### *Obecná část*

#### **I.**

#### **Zhodnocení platného právního stavu**

Platná právní úprava skončení nájemních vztahů k pozemkům patřícím do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa je v současné době upravena především v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Občanský zákoník v 677 odst. 2 stanoví, že nájemní smlouvu lze při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa vypovědět v jednorocní lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku. Jedná se o dispozitivní ustanovení, podle kterého se postupuje tehdy, pokud smlouvou nebo zvláštním právním předpisem není stanoveno jinak.

Povahu zvláštního právního předpisu má v tomto případě zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), jehož ustanovení § 22 odst. 2 stanoví, že pokud nedošlo mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě, vznikne dnem účinnosti tohoto zákona nebo dnem, kdy byl pozemek podle části druhé tohoto zákona vydán, mezi nimi nájemní vztah, který lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí jeden rok, pokud nebude dohodnuto jinak; v případě, že pozemek je pro vlastníka nepřístupný, nemůže výpovědní lhůta skončit dříve, než budou provedeny pozemkové úpravy. V případě, že oprávněné osobě mají být vydány také budovy a stavby nebo poskytnuty náhrady podle tohoto zákona, nemůže nájemní smlouva výpovědí dané nájemcem skončit dříve, než tyto nároky vypořádá. V roce 1991 až 1993 mohou vlastníci vypovědět nájemní vztah k 1. říjnu výpovědí doručenou nejpozději do jednoho měsíce před tímto datem. Po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti může vlastník vypovědět nájem k této nemovitosti k 1. říjnu výpovědí doručenou nejpozději 1 měsíc před tímto datem.

Výše uvedená právní úprava je tak nájmem ze zákona se zvláštním právním režimem. V praxi však představuje v současné době jen malé procento užívacích vztahů v ČR.

#### **II.**

#### **Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy; vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku**

Změna právní úpravy minimální délky výpovědní lhůty je vyvolána potřebou posílit stabilizaci nájemních vztahů k půdě, především v souvislosti s blízkým vstupem České republiky do EU. Navrhovaná úprava má zároveň alespoň částečně přispět k řešení současných problémů českého zemědělství, k nimž patří zejména jeho celková podinvestovanost, nedostatečný přístup farmářů ke kapitálu, zadluženost v důsledku transformace a restitucí, komplikovaná struktura vlastníků pozemků, vyšší platební síla unijních subjektů atd. Obdobná stabilizační opatření přijaly již v minulosti i některé státy EU, jako např. Belgie, Francie aj.

Hlavní cíl navrhované právní úpravy spočívá v nalezení odpovídající doby trvání nájemních vztahů k půdě. Lze se domnívat, že v době, kdy více než 90 procent českých

zemědělců hospodaří na pronajaté půdě, bude mít na stabilizaci těchto vztahů zájem i většina samotných vlastníků půdy. České zemědělství bude i do budoucna zcela jistě vystaveno stále narůstající konkurenci zemědělských produktů z unijních států. Současná relativní krátkodobost těchto vztahů již dnes v některých případech v podstatě nezajišťuje zemědělcům ani ekonomickou návratnost finančních prostředků vložených do půdy, natož pak přiměřený zisk. Prodloužení zákonné výpovědní lhůty by se zcela jistě odrazilo i v dalším vnímání těchto smluvních vztahů navenek, takže lze celkem oprávněně předpokládat, že dojde i k prodloužení doby trvání u nájemních vztahů sjednávaných na dobu určitou. Současná délka výpovědní lhůty také velmi výrazně omezuje např. možnost budoucího investování do půdy, což se projevuje zejména v případě nákladů vložených do půdy (např. hnojení, odvodnění), jejichž účinky se projevují i v řádu několika let. Prodloužení výpovědní lhůty by jistě také přineslo zemědělcům větší dostupnost finančních prostředků, zejména střednědobých, popř. i dlouhodobých úvěrům, které by tak mohly velmi výrazným způsobem přispět ke stabilizaci celého sektoru. Jednoznačně by se tím zvýšila jejich konkurenceschopnost na evropských trzích. V souvislosti s touto problematikou je třeba připomenout, že Česká republika vyjednala přechodné období na nabývání zemědělské půdy a lesů v délce 7 let po vstupu do EU pro osoby, které nemají pobyt na území České republiky, s tím, že po třech letech bude přechodné období revidováno.

Navrhovaná právní úprava minimální délky výpovědní lhůty u nájemních smluv k půdě vychází ze závěrů usnesení vlády ČR č. 930 ze dne 25. září 2002, o dalším postupu jednání o přistoupení České republiky k Evropské unii. Obsah práv a povinností vyplývajících z nájemních vztahů k půdě vždy vycházel, přičemž do budoucna by tomu nemělo být jinak, především ze samotného obsahu uzavíraných nájemních smluv. Větší ingerence státu do těchto vztahů než je navrhováno, např. zavedení kogentních ustanovení upravujících minimální délku jejich trvání, ať už v novém subtypu nájemní smlouvy nebo ve zvláštním zákoně, by spíše mohlo být destabilizačním prvkem. V takovém případě by bylo možné očekávat spíše zhoršení vzájemných vztahů mezi pronajímateli a nájemci, jako je tomu v současnosti např. u regulovaných nájmu bytů. Tento krok by se navíc neobešel bez rozsáhlé transformace již uzavřených nájemních smluv, protože jinak by byla založena existence dvou typů nájemních smluv k půdě. Takovéto zásahy státu mající v zásadě hluboké retroaktivní účinky by se jistě staly předmětem celé řady diskusí o jejich souladu s principy právního řádu ČR a právem ES. Z důvodů chystaných rozsáhlých změn v občanskoprávních vztazích v rámci rekodifikace občanského zákoníku, by současně jakékoliv zásadní změny v tomto právním předpise měly jen časově omezený účinek.

Z toho důvodu je třeba i nadále upřednostňovat co možná nejširší smluvní volnost stran při uzavírání nájemních smluv. Je třeba vycházet z předpokladu, že odpovídající stabilizace nájemních vztahů k půdě se v každém konkrétním případě nejlépe odráží právě ve sjednané délce jejich trvání; to platí i pro ostatní práva a povinnosti. Smluvní volnost subjektů nájemních smluv uzavřených na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, u nichž byla sjednána výpovědní lhůta odchylně od zákona, zůstane i nadále zachována, takže navrhovaná změna výpovědní doby se některých stávajících nájemních vztahů v podstatě vůbec nedotkne. Jiná situace naopak nastane v případě, kdy v nájemní smlouvě uzavřené před 1. březnem 2004 na dobu neurčitou, nebyla sjednána výpovědní lhůta odchylně od zákona a současně nedošlo před tímto dnem k jejímu vypovězení. Především z důvodu zamezení existence dvojí výpovědní lhůty, poskytuje navrhovaná právní úprava oběma smluvním stranám určitý časový prostor, ve kterém v případě nedostatku vůle ke změně obsahu smlouvy, může kterákoliv ze smluvních stran učinit jednostranným projevem vůle kroky směřující k ukončení nájmu. V těchto případech se předpokládá, že smluvní strany v době uzavření nájemní smlouvy určitým způsobem deklarovaly zájem na dlouhodobém a stabilním trvání nájemního vztahu, takže marné uplynutí stanovené lhůty by ostatně jen potvrzovalo jejich původní záměr. Na

druhé straně mohou obě strany kdykoliv v dalším průběhu jeho existence učinit kroky směřující k jeho modifikaci nebo zániku.

### III.

#### **Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem**

Předpokládaná novela zákona je plně v souladu s Ústavou České republiky a ústavním pořádkem.

### IV.

#### **Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelností s právními akty ES**

Problematika právní úpravy výpovědní doby z nájemních vztahů k zemědělské půdě není předmětem právní úpravy ES.

### V.

Navrhovaná novela zákona nebude mít žádný hospodářský ani finanční dosah na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, hospodářské subjekty ani sociální dopady, popř. dopady na životní prostředí.

#### *Zvláštní část*

#### **K čl. I bodu 1.**

##### *K § 677 odst. 2 včetně poznámky pod čarou č. 5*

Stanoví se pětiletá výpovědní lhůta při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa uzavřených na dobu neurčitou. Lhůta odpovídá obecné stabilizaci nájemních vztahů k půdě v případech, kdy není dohodou stanoveno jinak. Novela též reaguje na změnu právních předpisů v této oblasti. Jedná se o zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, který mj. oproti současnému stavu zavedl novou právní terminologii lesních pozemků.

#### **K čl. I bodu 2.**

##### *K § 879c odst. 1*

Navrhovaná právní úprava se týká i dosavadních právních vztahů vyplývajících z nájemních smluv k pozemkům patřícím do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa vzniklých před 1. březnem 2004. Jde o obecné ustanovení směřující tímto k sjednocení právní úpravy.

##### *K § 879c odst. 2*

Jednostranné vypovězení nájemní smlouvy před 1. březnem 2004 je jasným projevem vůle smluvní strany směřujícím k zániku nájemního vztahu. Termín nabytí účinnosti návrhu novely zákona je navržen tak, aby se široká veřejnost mohla seznámit s jejím obsahem. Tím by měl být zaručen smluvním stranám dostatečný časový prostor pro změnu nebo zánik dosavadních nájemních vztahů k pozemkům patřícím do zemědělského půdního fondu nebo

určeným k plnění funkcí lesa, nebudou-li mít zájem na jeho dalším trvání za navrhovaných podmínek. Počátek běhu dosavadní jednoroční výpovědní lhůty spadá k 1. říjnu 2004. Marným uplynutím lhůty pro jednostranné vypovězení nájemní smlouvy smluvní strany jen opětovně deklarují svůj původní záměr na dalším dlouhodobém pokračování stávajícího nájemního vztahu. Tento vztah mohou ostatně kdykoliv v jeho dalším průběhu podle potřeby modifikovat.

## **K čl II.**

Navrhuje se stanovit účinnost ke dni 1. března 2004.

V Praze dne 10. prosince 2003

Předseda vlády

Ministr zemědělství

## Platné znění

Platné znění části zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn:

## Skončení nájmu

### § 676

- (1) Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.
- (2) Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitostí u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

### § 677

- (1) Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí.
- ~~(2) Nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu<sup>5)</sup> v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoroční lhůtě.~~
- (2) Nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo určených k plnění funkcí lesa<sup>5)</sup> v pětileté lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční výpovědní lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční výpovědní lhůtě.**

---

~~5) § 1 zákona č. 53/1966 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 75/1976 Sb., § 2 zákona č. 61/1977 Sb., o lesích.~~

**5) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb., zákona č. 98/1999 Sb., 132/2000 Sb., 76/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zákona č. 238/1999 Sb., zákona č. 67/2000 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 76/2002, zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 149/2003 Sb. a zákona č. 149/2003.**



§ 678

Ustanovení o výpovědní době, vyklizení a odevzdání platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak.

## **HLAVA OSMÁ**

### **PŘECHODNÁ USTANOVENÍM K ÚPRAVÁM ÚČINNÝM OD 1. BŘEZNA 2004**

#### **§ 879c**

**(1) Ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vyplývající z nájemních smluv k pozemkům patřícím do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu vzniklé před nabytím účinnosti tohoto zákona.**

**(2) Podle dosavadních právních předpisů se až do svého zakončení posuzují výpovědní lhůty vyplývající z nájemních smluv podle odstavce 1, které počaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo počnou běžet do 1. října 2004.**