

## Nájem a pacht

Rozdíl mezi těmito právními pojmy je následující:

- Nájem rozumíme pouze takový právní vztah, který umožňuje nájemci pronajatou věc pouze užívat.
- Pacht naopak navíc opravňuje pachtýře jak k užívání věci, tak i k tomu, aby ji požíval, což znamená, aby z najaté věci pobíral určitý výnos.

### Nájem

Smlouva o nájmu dává nájemci možnost užívat věc, která je ve vlastnictví pronajímatele, s tím, že za toto užívání platí s pronajímatelem dohodnuté nájemné. Skutečnost, že nájemce užívá věc pronajímatele za úplatu, je základním znakem nájmu. Nájemní smlouva sice nemusí výslovně stanovovat výši nájemného, pokud by v ní však zcela chybělo ujednání o úplatnosti, nejednalo by se již o nájem, ale o **výpůjčku**, případně o **výprosu**.

Nájem může být sjednán jak na dobu určitou, tak neurčitou.

### Pacht

Jak již bylo uvedeno výše, pacht se liší od nájmu tím, že propachtovatel pachtýři přenechává věc dočasně nejen k užívání, ale také k požívání, přičemž pachtýř platí za požívání věci propachtovateli pachtovné. Požíváním se myslí zisk určitého výnosu (plodu), který věc již ze své podstaty poskytuje.

Plodem tak může být například dřevo vytěžené z propachtovaného lesa, nebo energie generovaná větrnou elektrárnou, obilí sklizené z pole apod. Věc, která není způsobilá nést plody, tak nemůže být ani předmětem pachtu.

Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Byla-li smlouva uzavřena písemně, musí být i výpověď písemná. U zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok.

Pacht sjednaný na dobu určitou končí přirozeně uplynutím této doby, nedohodnou-li se strany na jeho prodloužení.

### Zemědělský pacht

Zemědělský pacht je zvláštním druhem pachtu, kdy je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek.

Pachtovné se s ohledem na specifické podmínky v zemědělství platí ročně pozadu, a to k 1. říjnu.

Máte uzavřenou smlouvu nájemní (byla uzavřena před 1.1.2014), která odpovídá smlouvě pachtovní:

- nájemní smlouva, která svou povahou odpovídá charakteristice pachtovní smlouvy, se tak **bude až do svého zániku řídit stávající právní úpravou nájemní smlouvy**. Možná je ovšem dohoda smluvních stran, kterou by se i tato smlouva podřadila pod nový občanský zákoník.