



Právní aspekty nájmu v praxi

Bakalářská práce

Studijní program: B6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: 6208R085 – Podniková ekonomika

Autor práce: **Šárka Lukášová**

Vedoucí práce: Mgr. Karel Severa



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Šárka Lukášová**
Osobní číslo: **E13000621**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika**
Název tématu: **Právní aspekty nájmu v praxi**
Zadávající katedra: **Katedra podnikové ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakteristika právní úpravy nájmu v novém občanském zákoníku.
2. Srovnání "staré" a "nové" právní úpravy nájmu.
3. Rozbor jednotlivých případů nájmu v praxi.
4. Návrh optimálního znění nájemní smlouvy.



A faint handwritten signature is visible at the bottom right of the page, appearing to be written in blue ink.

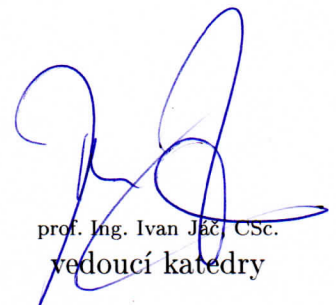
Rozsah grafických prací: **dle potřeby dokumentace**
Rozsah pracovní zprávy: **30 normostran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.
LIŠKA, Petr a Věra LIŠKOVÁ. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-370-7.
MCKENDRICK, Ewan. Contract law: text, cases, and materials. 4th ed. Oxford: Oxford University Press, 2010. ISBN 978-0-19-957979-2.
NOVOTNÝ, Petr, et al. Nový občanský zákoník: Smluvní právo. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.
VRAJÍK, Michal. Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-846-8.
Elektronická databáze článků ProQuest (knihovna.tul.cz).

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Karel Severa**
Katedra podnikové ekonomiky a managementu
Konzultant bakalářské práce: **Ing. Marcela Susková**
finanční manažerka, HOKAMI CZ, s.r.o.
Datum zadání bakalářské práce: **30. října 2015**
Termín odevzdání bakalářské práce: **31. května 2017**



doc. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D.
děkan



prof. Ing. Ivan Jáč, CSc.
vedoucí katedry

V Liberci dne 30. října 2015

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Současně čestně prohlašuji, že tištěná verze práce se shoduje s elektronickou verzí, vloženou do IS STAG.

Datum:

Podpis:

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá právní úpravou nájmu, převážně prostor sloužících k podnikání v rámci legislativy České republiky. Hlavní náplní této práce je seznámení se s problematikou nájmu, charakterizováním nájemní smlouvy a porovnáním staré a nové právní úpravy nájmu. Teoretická část práce se zabývá obecnou právní úpravou nájmu a nájmu prostor sloužících k podnikání. Jsou zde popsána veškerá práva a povinnosti stran uzavírajících nájemní smlouvu. Druhá část teoretické práce je věnována porovnání staré a nové úpravy legislativy, která se nájmu týká, zvláště prostor sloužících k podnikání. Následující kapitoly se věnují konkrétní nájemní smlouvě vybrané společnosti, která sídlí v pronajatých prostorách. Nájemní firma sjednala před vznikem legislativy nové. Praktická část je tedy věnována rozboru smlouvy a srovnání s novou právní úpravou, spolu s návrhem o vylepšení smlouvy o položky dle nové legislativy. Výsledkem bakalářské práce je nově vypracovaná nájemní smlouva, která podléhá platné legislativě České republiky.

Klíčová slova

nájem, nájemní smlouva, nájem prostor sloužících k podnikání, nový občanský zákoník, nájemce, pronajímatel

Annotation

Legal Aspects of Tenancy in Practice

This thesis deals with the legal aspects of tenancy in practice, major part consists space used for business within legislation of Czech Republic. The main content is to get familiar with the issues of tenancy, characterization the contract on lease and comparing old and new legislation of tenancy. The theoretical part deals with the general legislation on lease, and the lease of space, used for business. There are a description of all rights and obligations of both parties to the contract. Following theoretical part compares old and new legislation, that describe tenancy, especially the lease of space, used for business. Next chapters are dedicated to specific tenancy contract of one organization which has a residency in leased spaces. The contract of tenancy was entered into before creation new legislation. Practical section describes the contract and compare them with the new legislation and refill contract of some new items, that new legislation offers. The result of this thesis is new document of tenancy contract, that is elaborated within valid legislation of Czech Republic.

Key words

tenancy, contract on lease, lease of space, used for business, new civil code, leaseholder, lessor

Obsah

ÚVOD	10
1 CHARAKTERISTIKA PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	12
1.1 OBEČNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE NÁJMU	12
1.1.1 <i>Předmět nájmu</i>	12
1.1.2 <i>Doba trvání nájmu</i>	13
1.2 STRANY NÁJEMNÍ SMLOUVY	14
1.2.1 <i>Pronajímatel</i>	14
1.2.2 <i>Další povinnosti spojené s pronajímatelem</i>	14
1.2.3 <i>Údržba a opravy pronajaté věci</i>	14
1.2.4 <i>Působení třetích osob v průběhu nájmu</i>	16
1.2.5 <i>Nájemce</i>	16
1.3 PODNÁJEM	17
1.4 NÁJEMNÉ	17
1.5 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	17
1.5.1 <i>Prohlídka a přístup k věci</i>	18
1.5.2 <i>Změna na věci</i>	18
1.6 ZMĚNA VLASTNICTVÍ VĚCI.....	18
1.7 SKONČENÍ NÁJMU	19
1.7.1 <i>Ukončení uplynutím nájemní doby</i>	19
1.7.2 <i>Zánik najaté věci</i>	20
1.7.3 <i>Výpověď</i>	20
2 NÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ	22
2.1 ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ PROSTORU K PODNIKÁNÍ.....	22
2.2 PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	22
2.3 PŘEVOD NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ.....	23
2.4 SKONČENÍ NÁJMU U PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ	24
2.4.1 <i>Nájem na dobu určitou – nájemce</i>	24
2.4.2 <i>Nájem na dobu určitou - pronajímatel</i>	24
2.4.3 <i>Nájem na dobu neurčitou</i>	24
2.5 NÁHRADA ZA PŘEVZETÍ ZÁKAZNICKÉ ZÁKLADNY	25
3 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	26
4 SROVNÁNÍ „STARÉ“ A „NOVÉ“ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ.....	28
4.1 PROSTORY SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ.....	29
4.2 VZNIK NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ	30
4.3 ÚDRŽBA A ZMĚNY NA PRONAJATÉ VĚCI	31

4.4	DOBA TRVÁNÍ NÁJMU.....	32
4.5	ZMĚNY BĚHEM DOBY NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ.....	33
4.6	UKONČENÍ NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ.....	34
5	NÁJEM V PRAXI – PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ FIRMĚ HOKAMI CZ, S. R. O.	36
5.1	FIRMA HOKAMI CZ, S. R. O.	36
6	POPIS KONKRÉTNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	37
6.1	HLAVIČKA	37
6.2	ČLÁNEK I. – PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU.....	37
6.2.1	<i>Přenechání věci a předmětné</i>	38
6.3	ČLÁNEK II. – DÉLKA NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	38
6.4	ČLÁNEK III. – NÁJEMNÉ, INFLAČNÍ DOLOŽKA A ZPŮSOB PLATBY.....	38
6.4.1	<i>Forma placení nájmu</i>	39
6.5	ČLÁNEK IV. – PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN.....	39
6.5.1	<i>Práva a povinnosti pronajímatele</i>	40
6.5.2	<i>Práva a povinnosti nájemce</i>	40
6.6	ČLÁNEK V. – SKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU	41
6.7	ČLÁNEK VI. – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ 1	43
6.8	ČLÁNEK VII. – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ 2.....	43
6.9	PODPISOVÁ ČÁST NÁJEMNÍ SMLOUVY	44
7	POSOUZENÍ SMLOUVY A NÁVRH NA VYLEPŠENÍ.....	45
	ZÁVĚR	49
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	51
	SEZNAM PŘÍLOH	54

Seznam použitých zkratk

HOKAMI – HOKAMI CZ, s. r. o., zkrácený název firmy

NOZ – Nový občanský zákoník

OZ – Občanský zákoník platný do roku 2014

Úvod

Bakalářská práce se zabývá problematikou nájemní smlouvy v praxi. S nájmem se lze setkat denně ať už v podobě nájmu bytových a nebytových prostor, nebo nájmu movitých věcí. V roce 2012 došlo ke změně legislativy týkající se nájmu, proto je toto téma pro většinu osob právnických či fyzických v současné době velmi aktuální.

Pro strany uzavírající nájemní smlouvu je důležité seznámit se platnou legislativou, která se nájmu týká. Totéž platí i pro strany, které uzavřely smlouvu před vznikem nové legislativy to zejména proto, že nájem se po nabytí účinnosti Nového občanského zákoníku řídí legislativou novou. Jedná se především o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato bakalářská práce se zaměřuje na pronájem prostor sloužících k podnikání. Pro tento typ nájemní smlouvy je zavazující již výše zmíněný Nový občanský zákoník. Dříve byla tato problematika známá pod názvem nájem nebytových prostor, kterým se Nový občanský zákoník částečně inspiroval.

Nový občanský zákoník, který je výše zmíněn, je použit jako hlavní zdroj literatury pro tuto práci. Dalšími zdroji literární rešerše byly odborné publikace, především BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ Lucie. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*, PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník II. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* a NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Jako další zdroje k dosažení stanovených cílů byly použity informace získané od interních zdrojů firmy a odborných článků zveřejněných na webových stránkách portálů zabývajících se právní problematikou. Náplní práce je především seznámení se s právní úpravou zabývajících se nájmem a její změnou s nástupem platnosti Nového občanského zákoníku a charakteristika nájemní smlouvy.

Práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. V první teoretické části je detailně popsána legislativa nájmu, včetně veškerých práv a povinností týkajících se stran uzavírajících nájemní smlouvu, tedy nájemce a pronajímatele. Kapitoly jsou srovnány chronologicky a v návaznosti se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Problematika je tedy probrána od vzniku nájmu, až po možnosti ukončení.

Druhá část teoretické práce je věnovaná porovnání staré a nové právní úpravě nájmu. Je důležité být seznámen s novou úpravou zákona, která vyšla v účinnost v roce 2012. Jedná se o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zároveň je důležité seznámit se s přechodnými ustanoveními, která jsou také součástí této části práce. Na základě těchto znalostí je na zvážení přetvoření, či ponechání nájemní smlouvy v podobě, v které byla uzavřena.

Pro praktickou část práce byla vybrána společnost z Libereckého kraje, která působí na trhu již několik let. Jedná se o společnost HOKAMI CZ, s. r. o., která je ekonomicky vyspělá, a přesto má sídlo v pronajatých prostorách firmy Ndiyo, s. r. o. Společně s budovou si firma pronajímá i přilehlé pozemky a dusíkatou stanici. Smlouvu strany uzavřely před vznikem nové úpravy Občanského zákoníku. Praktická část je tedy věnována rozboru smlouvy o nájmu, její porovnání s novou právní úpravou spolu s návrhem o vylepšení smlouvy dle nové legislativy.

Cílem této bakalářské práce je sestavení nové smlouvy o nájmu, která bude korespondovat s platnou legislativou a zároveň bude doplněna o užitečné položky, které novela zákona umožňuje.

Pro dosažení stanoveného cíle je zapotřebí nabytí teoretických znalostí, převážně zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, ustanovení § 2201 až § 2331, které jsou věnované problematice nájmu a analyzovat dosavadní nájemní smlouvu firmy HOKAMI CZ, s. r. o.

1 Charakteristika právní úpravy nájmu v novém občanském zákoníku

Právní úpravou nájmu se zabývá zákon č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) ve své čtvrté části – Relativní majetková práva. Popisuje ho hlava II. Závazky z právních jednání, díl 2. – přenechání věci k užití jinému, oddíl 3. Nájem. Jedná se o ustanovení § 2201 až § 2331. Ne všechny tyto paragrafy obsahují pouze nájem nebytových prostor (tedy prostor, které neslouží k trvalému užívání osobami, jako prostor pro bydlení), kterým se tato práce bude dále zabývat (Eliáš aj., 2012).

1.1 Obecná ustanovení týkající se nájmu

Základní myšlenkou, která je i přenesena do zákona, přesněji ustanovení § 2201 NOZ je, že na základě nájemní smlouvy se pronajímatel zavazuje nájemci poskytnout věc k dočasnému užívání. Zároveň se nájemce zavazuje platit určitou částku, kterou si strany sjednaly při sestavování nájemní smlouvy, za užívání této věci (Eliáš aj., 2012).

Dočasné užívání Pražák v novém občanském zákoníku definuje, jako: „*přenechání věci k užívání na dobu neurčitou nebo neurčitou, ale vždy dočasně*“ (2012, s. 159).

1.1.1 Předmět nájmu

Předmět nájmu je uveden v ustanoveních § 2202 až § 2204 NOZ. Může se jím stát věc nemovitá nebo movitá nezuživatelná věc. Je možné pronajmout také pouze část věci. Například prostory pro kancelář v budově, která celá patří jednomu majiteli (Pražák, 2012).

Stejně tak je možné si předem pronajmout věc, která teprve vznikne. Zde je ale podmínkou, že věc lze dopředu přesně specifikovat do nájemní smlouvy. Typickým příkladem těchto smluv jsou nájmy v nově stavěných budovách (Pražák, 2012).

Příkladem je firma O & Y Properties, která pronajímá 150 000 m² kancelářských prostor. Díky tomu, že místo, kde se budova bude nacházet je velice lukrativní, předběžně firma uzavřena mnoho nájemních smluv (Copyright Crailer Communications, 2000).

Firma O & Y Properties tyto smlouvy poskytuje záměrně za účelem investování do výstavby budovy (Copyright Crailer Communications, 2000).

Ustanovení § 2203 NOZ zmiňuje zapsání pronajímané věci do veřejného seznamu. Pokud je věc do tohoto seznamu zapsaná a předpokládá se zde vznik nájmu, zapíše se do tohoto seznamu zároveň nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci, nebo se souhlasem nájemce (Pražák, 2012).

1.1.2 Doba trvání nájmu

Doba trvání se nachází v ustanoveních zahrnujících předmět nájmu. Přesně ji specifikuje ustanovení § 2204 NOZ. Existují pouze dvě možné varianty trvání nájmu, na dobu určitou nebo na dobu neurčitou (Eliáš aj., 2012).

Pokud není ve smlouvě ujednáno, kdy končí nájemní smlouva, automaticky se jedná o nájem na dobu neurčitou. V opačném případě se jedná o dobu určitou, kdy smlouva končí dnem stanoveným ve smlouvě (Eliáš aj., 2012).

Doba ukončení může být stanovena různými způsoby. Jedním ze způsobů je přesné datum vypršení nájmu. Nemusí se jednat přímo o číselný údaj, ale například o slovní výraz (do dvacátých narozenin nájemce). Dále lze využít doby užívání například: „na dobu 30 dnů“, nebo po dobu nějaké činnosti, například: „po dobu studia“ (Pražák, 2012).

Pokud je ve smlouvě uvedené datum, které ukončuje nájem, avšak tato doba přesahuje ode dne podepsání 50 let, potom se dle zákona jedná o smlouvu na dobu neurčitou. (Pokud není prokázán opak, například projevená vůle stran). S tímto typem smlouvy se váží povinnosti stran do 50 let užívání, zejména pokud chce jedna ze stran ukončit nájem. V tom případě se musí jednat pouze o ujednané výpovědní důvody, které se uskuteční v ujednané výpovědní době (Pražák, 2012).

1.2 Strany nájemní smlouvy

Strany, které spolu uzavírají nájemní smlouvu, se nazývají nájemce a pronajímatel. Obě tyto strany jsou dále specifikovány v ustanoveních § 2205 až § 2214 NOZ. Především jsou zde uvedeny jejich práva a povinnosti týkající se předmětu smlouvy (Eliáš aj., 2012).

1.2.1 Pronajímatel

Pronajímatel má dle zákona tři základní povinnosti, které souvisí s nájemní smlouvou. První povinností je přenechání věci, kterou pronajímá nájemci v takovém stavu, aby ji mohl používat k účelu určenému ve smlouvě. Pokud není účel ve smlouvě popsán, předpokládá se obvyklé užívání věci, tedy užívání, k jakému byla věc vytvořena (Eliáš aj., 2012).

Druhou povinností pronajímatele, je udržovat věc v takovém stavu, aby nájemci umožňovala aktivitu, na kterou byla daná věc pronajata. V neposlední řadě je pronajímatel povinen zanechat nájemci věc k užívání po celou dobu nájmu tak, aby ji nerušeně mohl využívat (Eliáš aj., 2012).

Toto jsou povinnosti, které ukládá zákon. Strany si ve smlouvě mohou stanovit další povinnosti jednotlivých stran, které nejsou zákonem předepsané. Záleží převážně na povaze pronajímané věci a na činnostech, které souvisí s užíváním této věci (Pražák, 2012).

1.2.2 Další povinnosti spojené s pronajímatelem

Ustanovení § 2206 NOZ popisuje odevzdání věci nájemci. Pronajímatel odevzdává pronajatou věc v ujednané době, pokud se tak nestane, tak následující den poté, co nájemce o věc požádá. Zároveň s pronajatou věcí musí pronajímatel odevzdat veškeré prostředky, které jsou nezbytné pro běžné užívání této věci (Eliáš aj., 2012).

1.2.3 Údržba a opravy pronajaté věci

Dle ustanovení § 2207 NOZ musí nájemce provádět běžnou údržbu věci. Výjimkou je, pokud se k údržbě pronajímatel zaváže. Ostatní údržbu, která je převážně nárazová nebo výjimečná, provádí pronajímatel. Opět zde může existovat výjimka, kdy se k této opravě zaváže nájemce (Eliáš aj., 2012).

Pronajímatel ale neodpovídá za vady, které v době uzavření nájemní smlouvy nebyly známe ani jedné ze stran. Tyto vady ovšem nesmí bránit běžnému užívání věci (Pražák, 2012).

Problematiku odhalení vady v průběhu užívání řeší ustanovení § 2208 NOZ. Pokud nájemce odhalí na věci vadu, díky které nemůže věc užívat, nebo ji užívá pouze s omezením a obtížemi, měl by neodkladně informovat o stavu pronajímatele. Je-li pronajímatel řádně a včas o této situaci informován, měl by vadu v neodkladné době odstranit (Eliáš aj., 2012).

Jestliže je věc nadále užívá i přes omezení, má nájemce nárok požadovat po pronajímateli přiměřenou slevu z nájmu. Druhou možností je oprava na vlastní náklady. Za této situace má nájemce nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů (Eliáš aj., 2012).

Za situace, kdy je vada natolik rozsáhlá, že věc nelze užívat, nebo jen s obtížemi, nájemce má právo započíst si přiměřenou slevu z nájemného, náhradu účelně vynaložených nákladů na opravu věci, nebo prominutí nájemného, **a to až do výše nájemného za 1 měsíc.** Je-li doba nájmu kratší, až do výše jednoho nájemného (Pražák, 2012).

Neuplatní-li nájemce jakékoli právo, mezi které patří: právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo na náhradu účelně vynaložených nákladů na opravu věci, právo na prominutí nájemného nebo výpověď nájmu bez výpovědní doby a to **do 6 měsíců ode dne, kdy vadu zjistil, nebo mohl zjistit.** Soud nájemci tyto práva nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění, (Eliáš aj., 2012).

Ustanovení § 2210 NOZ popisuje postup při opravě věci. Jedná-li se o opravu nezbytně nutnou, která se musí provést neprodleně a není možné počkat do skončení nájmu, musí nájemce strpět nepříjemnosti a omezení, která při opravě mohou nastat (Pražák, 2012).

Je-li oprava nepřiměřeně dlouhá k době, kdy je věc pronajata, nebo ztěžuje-li nájemci výrazným způsobem užívání, má nájemce nárok na slevu z nájemného. Pokud je oprava takové povahy, že nelze věc užívat vůbec, má nájemce právo požadovat po pronajímateli náhradní věc k užívání, nebo od smlouvy odstoupit bez výpovědní doby (Eliáš aj., 2012).

1.2.4 Působení třetích osob v průběhu nájmu

Působením třetích osob se zabývá ustanovení § 2211 a § 2212 NOZ. Ustanovení § 2211 NOZ popisuje hrozbu ze strany třetí osoby. Pokud tato osoba ohrozí nájemce v nájemním právu, nebo způsobí-li mu újmu, která s nájemním právem souvisí, má nájemce právo se domáhat ochrany sám (Eliáš aj., 2012).

Jestliže třetí osoba uplatňuje vlastnické, nebo jiné právo k pronajaté věci, může požadovat například vyklizení věci. Nájemce tento čin oznámí pronajímateli a ten poskytne nájemci ochranu proti těmto úkonům (Pražák, 2012).

Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Zároveň, bude-li nájemce rušen při užívání věci, nebo jinak poškozován třetí osobou, má právo na přiměřenou slevu z nájemného. Tuto slevu lze uplatnit pouze tehdy, oznámil-li toto jednání včas pronajímateli (Pražák, 2012).

1.2.5 Nájemce

Nájemce má tři základní povinnosti. Dle ustanovení § 2213 NOZ je povinen, i bez specifik ve smlouvě, pronajatou věc užívat řádně a k ujednanému účelu, nebo k účelu obvyklému vzhledem k povaze věci. Neznamená to, že věc musí být nutně využívána, pokud se ale jedná o věc, která se neužíváním znehodnocuje, může tato skutečnost v budoucnu vést až k povinnosti nahradit škodu vzniklou na pronajaté věci (Pražák, 2012).

Druhou povinností nájemce je platit nájemné, a to řádně a včas dle nájemní smlouvy. Není-li výše nájemného ve smlouvě uvedena, platí se ve výši obvyklé pro povahu pronajaté věci (Pražák, 2012).

Poslední povinnost nájemce popisuje ustanovení § 2214 NOZ, které přikazuje nájemci oznámit vadu na věci ihned poté, co ji odhalil, nebo při užívání věci mohl odhalit (Eliáš aj., 2012).

1.3 Podnájem

Podnájem neboli nájem, který je poskytnut třetí osobě, je zahrnut v ustanoveních § 2215 a § 2216 NOZ (Eliáš aj., 2012).

Ustanovení § 2215 NOZ umožňuje dále pronajímat pronajatou věc za určitých podmínek. Základní podmínkou pro pronajmutí věci třetí osobě je souhlas pronajímatele věci. Pokud byla první smlouva (smlouva s majitelem věci) uzavřena písemnou formou, musí i smlouva se třetí osobou být uzavřena písemně. Zároveň doba nájmu třetí osoby nesmí přesahovat dobu, na kterou je sjednán nájem s pronajímatelem (Pražák, 2012).

Pokud je věc pronajata třetí osobě, nájemce přesto odpovídá za stav věci, jako kdyby ji užíval sám. Je-li ale pronajata věc třetí osobě bez vědomí pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce, které způsobují pronajímateli vážnější újmu (Pražák, 2012).

1.4 Nájemné

Nájemné, tedy odměna pronajímateli za poskytnutí věci, je dále specifikována v ustanoveních § 2217 a § 2218 NOZ (Pražák, 2012).

Nájemné se platí pronajímateli ve výši, která je uvedena ve smlouvě. Není-li částka v nájemní smlouvě uvedena, platí se ve výši obvyklé k povaze věci s přihlédnutím na nájemné obdobných věcí, které jsou pronajímány v obdobných podmínkách (Pražák, 2012).

Nájemné je obvykle hrazeno penězi, dohodnou-li se strany jinak, je majetková hodnota, kterou bude hrazen nájem ve smlouvě uvedena v peněžním vyjádření. Pokud se strany nedohodnou jinak, zákon stanovuje, že nájemné se platí měsíčně pozadu (Pražák, 2012).

1.5 Další práva a povinnosti stran

Další práva, která s nájmem souvisí, se týkají prohlídky věci za účelem údržby, opravy a změny na věci. Těmito právy a povinnostmi se zabývají ustanovení § 2219 a § 2220 NOZ (Eliáš aj., 2012).

1.5.1 Prohlídka a přístup k věci

Pronajímatel má právo na prohlídku věci i přístup k ní, pokud to nájemci oznámí dostatečně dopředu. Prohlídka a přístup by se měly týkat pouze oprav a údržby věci (Pražák, 2012).

Pronajímatel má možnost bez ohlášení přistoupit k pronajaté věci, pokud tím zabráni škodě, která může neprodleně vzniknout, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (Pražák, 2012).

1.5.2 Změna na věci

Nájemce může provést změnu na věci pouze se souhlasem pronajímatele. Byla-li nájemní smlouva sepsána písemně, musí i souhlas s provedením změny být od pronajímatele písemný (Pražák, 2012).

Nájemce provádí změnu věci na vlastní náklady. Pokud tím navýší hodnotu majetku, pronajímatel se s nájemcem o míru zhodnocení vyrovná při skončení nájmu. Provedl-li nájemce změnu bez předešlého souhlasu pronajímatele, musí po skončení nájmu uvést věc do původního stavu. Nebo ihned poté, co o to pronajímatel požádá. Pokud tak neučiní, pronajímatel má právo nájemci vypovědět smlouvu bez výpovědní doby (Pražák, 2012).

1.6 Změna vlastnictví věci

Změnou vlastnictví se zabývají ustanovení § 2221 až § 2224 NOZ. Změní-li se vlastník věci, která je předmětem nájmu, přebírá práva a povinnosti nový vlastník. Důvodová zpráva NOZ blíže specifikuje, jaká práva a povinnosti přecházejí na nového vlastníka věci při univerzálním nebo singulárním právním nástupnictvím. Při univerzálním nástupnictví, tedy dědictvím, přecházejí veškerá práva a povinnosti z majitele původního na majitele nového. Při singulárním nabytím věci, tedy nabytím, kdy je sepsána smlouva (například koupí), jsou pro nového vlastníka závazná práva a povinnosti, které jsou dané zákonem a také práva a povinnosti nad rámec zákona, se kterými byl nový vlastník předem seznámen (jsou uvedena ve smlouvě) (Nečas aj., 2012).

Pro nájemce se pronajatá věc nemění, proto nemá důvod vypovědět smlouvu kvůli změně vlastníka, z důvodu změny vlastnictví nájem pronajaté věci ani ze zákona vypovědět nelze, strany si to ale mohou ujednat. Potom má právo nájem vypovědět nový pronajímatel

do 3 měsíců poté, co se dozvěděl, nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem a nájemce do 3 měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Byl-li ovšem pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá nový pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví nikdy (Pražák, 2012).

Výpovědní lhůty jsou dvojí. U movitých věcí se uvádí jednoměsíční výpovědní doba a u nemovitých tříměsíční. Strana, která ukončí nájem, poskytne straně druhé odstupné v přiměřené výši (Pražák, 2012).

1.7 Skončení nájmu

Ukončení nájmu popisují ustanovení § 2225 až § 2234 NOZ. Nájem skončí zánikem pronajaté věci, nájem sjednaný na dobu určitou uplynutím nájemní doby (neplatí-li, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena), nájem ujednaný na dobu neurčitou výpovědí s výpovědní dobou (v zákonem stanovených případech výpovědí bez výpovědní doby), ujednanou výpovědí (u nájmu na dobu určitou jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba), dohodou stran o skončení nájmu, odstoupením, splynutím atd. (Eliáš aj., 2012).

Pokud je stranám znám den ukončení nájmu, nájemce musí ve lhůtě tří měsíců před koncem umožnit pronajímateli přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky budoucího nájemce. Této prohlídce se účastní pronajímatel nájemce a nový zájemce o nájem. Tuto prohlídku musí pronajímatel nájemci ohlásit přiměřeně dopředu (Pražák, 2012).

1.7.1 Ukončení uplynutím nájemní doby

Jedná se o klasické ukončení nájmu, kdy v den skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu v místě, kde ho převzal a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení (Eliáš aj., 2012).

Nájemce si z pronajaté věci vezme veškeré další věci, které do ní vložil tak, aby byla v původním stavu. Učiní tak pouze tehdy, je-li to možné a zároveň tím nezhorší povahu věci, nebo jí nějak nepoškodí (Pražák, 2012).

Předčasně ukončit nájem na dobu určitou (kdy nedošlo k porušení smlouvy ani jedné ze stran) lze pouze tehdy, jsou-li ve smlouvě popsány důvody, které stanovují, kdy nájem může skončit a výpovědní doba pro tyto skutečnosti (Pražák, 2012).

1.7.2 Zánik najaté věci

Zanikne-li celá věc během doby, kdy ještě neskončil nájem, nájem automaticky končí. Pokud zanikne jen z části, nájemce může požadovat po pronajímateli přiměřenou slevu z nájemného, nebo ukončit nájem bez výpovědní doby (Eliáš aj., 2012).

1.7.3 Výpověď

Vypovědět nájem lze z několika důvodů, jedná se především o skutečnosti, které jsou osobního rázu, například prostory již nevyhovují nájemci. Druhou možností je porušení nájemní smlouvy jednou ze stran, která nájem uzavřela. Porušení smlouvy nemusí být úmyslné. Dle skutkové povahy je pak nájem vypovězen bez výpovědní doby, nebo s výpovědní dobou (Eliáš aj., 2012).

Ukončení nájmu okamžitě, bez výpovědní doby, musí být odůvodněno. Jedná se například o hrubé porušení povinností jedné ze stran, které působí újmu druhé straně (Eliáš aj., 2012).

Je-li věc nepoužitelná k účelu, k jakému je určena ve smlouvě (nebo účelu obvyklému), a tyto důvody nijak nesouvisí s nájemcem, stává se věc pro nájemce v tomto stavu neupotřebitelnou. V tomto případě má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby (Eliáš aj., 2012).

Pokud je věc nájemcem užívána v nepřiměřené míře, nebo neobvykle, opotřebovává se nadměrně a může hrozit i zničení, pronajímatel nájemce věci vyzve k užívání řádnému. K nápravě stavu se poskytne nájemci přiměřená lhůta a zároveň je upozorněn na následky při nesplnění požadavku. Výzva k nápravě musí být písemná a nájemci doručena. Jestliže se náprava ve sjednané době neuskuteční, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Výjimkou je vážné nebezpečí z prodlení, poté se nájem může vypovědět okamžitě bez výzvy k nápravě (Pražák, 2012).

Pronajímatel má právo postupovat stejným způsobem, jak je popsáno v předchozím odstavci, a to v případě, kdy nájemce nezplatí nájemné ani do doby splatnosti dalšího nájemného (Pražák, 2012).

Nájem na dobu neurčitou lze ukončit výpovědí jednou ze stran. U této výpovědi nemusí být známo odůvodnění, ale vztahuje se zde výpovědní doba, která je u movitých věcí měsíční a nemovitých věcí tříměsíční (Eliáš aj., 2012).

Nájem na dobu určitou nelze vypovědět před uplynutím doby bez udání důvodů, nebo z důvodů, které přímo nestanoví zákon, pokud se na tom strany výslovně nedomluví (Menšíková, 2014).

Výpověď z nájmu má stejnou formu, jako smlouva uzavírající nájem. Může být tedy písemná (pokud nájem byl sjednán písemně), nebo ústní (pokud byl nájem sjednán ústní formou). Písemná forma výpovědi obsahuje hlavičku, kde je uvedeno a jaký dokument se jedná a smluvní strany, které uzavřely nájem. Pod hlavičkou následuje odůvodnění ukončení nájmu, které nemusí výpověď ze zákona obsahovat (pokud se nejedná o výpověď bez výpovědní doby). Je-li ale nájem vypovězen z důvodů, které stanovil zákon, je dobré tyto důvody ve výpovědi uvést. Nicméně se doporučuje důvod do výpovědi uvádět i v případě, kdy nebyl porušen zákon. Pod odůvodněním se uvede výpovědní doba a následuje podpisová část určená vypovídající straně (Menšíková, 2014).

Prolongace, neboli prodloužení, v tomto případě nájmu, může nastat automaticky, pokud nájemce užívá věc i po skončení nájmu a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve k odevzdání věci. Smlouva se tak automaticky prodlužuje. Toto prodloužení zahrnuje stejné podmínky (práva a povinnosti), jaké byli ujednány ve smlouvě předchozí. Doba prodloužení nájmu kratšího jednoho roku se prodlužuje na stejně dlouhou dobu. U nájmu delšího než jeden rok, se smlouva prodlužuje pouze na dobu jednoho roku. Pokud je v zájmu obou stran nájem prodloužit na dobu delší, je vhodné sepsat novou nájemní smlouvu (Pražák, 2012).

2 Nájem prostor sloužících k podnikání

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uvádí pododíl 3 NOZ, § 2320 až § 2315. Tato část občanského zákoníku se zabývá nájmem prostor nebo místností, ve kterých bude dále provozována podnikatelská činnost. Tento záměr nemusí být stanoven v nájemní smlouvě (Pražák, 2012).

2.1 Základní vymezení prostoru k podnikání

Prostory, které mají sloužit k podnikání, jsou různé vystavěné, nebo vybudované části nemovitostí, které v budoucnu mají podle ujednání stran uzavírajících nájem sloužit k podnikání. Jedná se například o prostory určené živnostníkům, maloobchodům, restauracím, rychlému občerstvení, ale i kanceláře apod. Prostory mohou sloužit také jako sklady materiálu nebo zboží. Nájem prostor k podnikání může být také pronájem stánku na trzích (Pražák, 2012).

Je důležité rozlišovat nebytové prostory, které mohou dále sloužit například k podnikání a prostory, které nelze obývat. Tyto prostory jsou účelově vystavěny a nelze je dále pronajímat k účelům jiným. Jedná se převážně o příslušenství bytů, jako jsou sušárny, kočárkárny, půdy apod. Pokud se tyto prostory přesto pronajmou k jiným účelům, než původně slouží, je smlouva o nájmu neplatná (Fiala aj., 2007).

2.2 Práva a povinnosti stran

Práva a povinnosti stran u pronájmu prostor sloužících k podnikání jsou všeobecně stejná, jako u jakéhokoli pronájmu. Existují ale specifika, která u tohoto druhu nájmu lze uvést (Nováková, 2008).

V den předání prostor sloužících k podnikání by pronajímatel měl (není to však povinností) zaznamenat stav věci. Takzvaný protokol o vybavení a stavu nebytového prostoru při převzetí. Tento protokol může být přílohou nájemní smlouvy, pokud je sepsána písemně. V tomto protokolu jsou uvedeny výměry jednotlivých prostor a stavy elektroměrů, vodoměrů a plynoměrů (Nováková, 2008).

Pokud prostory mají nějaké vybavení, i to se může společně se stavem k datu převzetí uvést do protokolu. Může se jednat například i o žaluzie (Nováková, 2008).

Pokud pronajímatel poskytuje nájemci službu související s předmětem nájmu, použije se legislativa nájmu bytových prostor (Pražák, 2012).

Nájemce dle ustanovení § 2304 NOZ nemá právo jakkoli měnit činnost, pro kterou byl pronajat daný prostor. Toto právo platí, pokud změna ovlivňuje nemovitou věc negativně (vede ke zhoršení), nebo pokud nadměrně poškozuje pronajímatele a ostatní uživatele nemovitosti. Právo však nelze vztahovat na změny, které v konečném důsledku změnilo věc jen nepodstatně (Pražák, 2012).

Nájemce má se souhlasem pronajímatele právo označit nemovitou věc, kde podniká, návěstími¹ a podobnými znameními v přiměřené míře. Pronajímatel může ze závažného důvodu označení odmítnout. Požádá-li nájemce pronajímatele písemně o umožnění označení věci a do jednoho měsíce neobdrží odpověď, považuje se požadavek za schválený (Pražák, 2012).

Po skončení nájmu nájemce odstraní návěstí a ostatní znamení na pronajaté věci a uvede ji do původního stavu (Pražák, 2012).

2.3 Převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Pokud nájemce převádí podnikatelskou činnost, ke které původně pronajatý prostor sloužil, může se souhlasem pronajímatele převést i nájem. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu musí být mezi stranami uzavřena písemnou formou (Eliáš aj., 2012).

¹ Návěstí = znamení nebo upozornění na danou věc, může se jednat o zvukové nebo optické znamení. Často se jedná o veřejně umístěný text s informacemi (Nechybujte.cz, 2016).

2.4 Skončení nájmu u prostor určených k podnikání

Ukončení nájmu u prostor určených k podnikání je obdobné, jako u obecného ukončení nájmu. Jsou zde určité odlišnosti, například u nájmu na dobu neurčitou, pro vznesení protestu. Více zákon uvádí v ustanoveních § 2308 až 2314 NOZ (Pražák, 2012).

2.4.1 Nájem na dobu určitou – nájemce

Nájem na dobu určitou skončí uplynutím doby stanovené ve smlouvě. Tento nájem lze vypovědět i předčasně, a to pokud nájemce ztratí způsobilost k činnosti, ve které v prostorách podnikal, nebo pokud prostor přestane být způsobilý k podnikání a pronajímatel neposkytne adekvátní náhradu. Stejně jako v obecných podmínkách, nájem se může vypovědět, pokud jedna ze stran podstatným způsobem porušuje své povinnosti (Pražák, 2012).

2.4.2 Nájem na dobu určitou – pronajímatel

Mezi „drastičtější“ ukončení nájmu předčasně patří demolice nebo přestavba prostor takovým způsobem, že brání dalšímu užívání. Předpokládá se, že pronajímatel při uzavírání smlouvy o tomto činu nevěděl ani ho dopředu nepředvídal (Pražák, 2012).

Předčasná výpověď musí obsahovat důvod ukončení nájmu, pokud ho neobsahuje je výpověď neplatná. Jedná-li se o nemovitosti, je výpovědní doba tříměsíční (Pražák, 2012).

2.4.3 Nájem na dobu neurčitou

Rozhodne-li se u nájmu na dobu neurčitou jedna ze stran ukončit nájem předčasně bez udání důvodů, je zde šestiměsíční výpovědní doba (Pražák, 2012).

Je-li nájem ukončen ze závažných důvodů, lhůta se zkracuje na tři měsíce. Výjimka je u nájmu, který je ke dni, kdy se jedna ze stran rozhodla nájem ukončit, delší jak 5 let. Jestliže strana druhá nepředpokládala vypovězení, je výpovědní doba vždy šestiměsíční (Pražák, 2012).

Strana, které byla výpověď předána má právo do jednoho měsíce od obdržení výpovědi vznést námitky, které by měla výpověď zahrnovat. (Vždy písemnou formou.) Nejsou-li námitky vzneseny včas, nebude se jimi dále případný soud, ani druhá strana zabývat nebo je přezkoumávat. Jsou-li námitky vzneseny včas, avšak druhá strana na tuto výzvu nereaguje, může strana, která námitky podala, požádat soud o přezkoumání výpovědi, a to do dvou měsíců od uplynutí doby, kdy je strana druhá měla přezkoumat (Pražák, 2012).

2.5 Náhrada za převzetí zákaznické základny

Ustanovení § 2315 NOZ je důležité pro výpověď ze strany pronajímatele. Pokud dal nájemci výpověď, nájemce má právo na náhradu v podobě výhody, kterou pronajímateli nebo novému nájemci poskytl, díky vybudování zákaznické základny. Toto právo nájemci nevzniká, pokud je výpověď podána na základě hrubého porušení povinností (Pražák, 2012).

3 Nájemní smlouva

Nájemní smlouvu uzavírají dvě strany, nájemce a pronajímatel. Obě tyto strany mohou být jak právnickou, tak fyzickou osobou.

Pokud se jedná o fyzickou osobu, má právní osobnost dle ustanovení § 23 NOZ od narození až do smrti, pro uzavření nájmu musí být osoba také svéprávná. Právnická osoba musí mít pouze právní osobnost. Ustanovení § 20 NOZ popisuje právnickou osobu jako organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo je jeho právní osobnost zákonem uznána. Bez zřetele může mít právnická osoba práva a povinnosti na předmět své činnosti, které se slučují s její právní povahou. Dále ustanovení § 118 NOZ říká, že právní osobnost má právnická osoba od svého vzniku, až do svého zániku. Z těchto dvou paragrafů vyplývá, že každá právnická osoba má právní osobnost. (Liška aj., 2010).

Nájemní smlouva nemusí být od 1. 1. 2014 dle zákona uzavřena písemně. Stačí tedy ústní dohoda mezi stranami. Pokud jde o nájem za účelem bydlení, zákon stanovuje výjimku a smlouva musí být uzavřena písemně (Novotný aj., 2014).

Uzavřená smlouva (ústní i písemná), by měla obsahovat základní údaje, jako je předmět nájmu a termín předání předmětu nájmu. Pokud je nájem uzavřen na dobu určitou, ve smlouvě by měla být uvedena doba, na kterou je nájem sjednán. Nedílnou součástí musí být i výše nájemného a den splatnosti nájmu (Novotný aj., 2014).

I přes to, že práva a povinnosti stran jsou uvedeny v zákoně, není od věci je uvést i v nájemní smlouvě. Jsou-li mezi stranami dohodnuty podmínky nad rámec zákona, uvedení těchto podmínek ve smlouvě je samozřejmostí. Mezi uvedené podmínky patří možnosti předčasného ukončení, provedení změn, údržba a opravy. Také se uvádí konkrétní popis věci, kterému má při návratu pronajímateli odpovídat (Novotný aj., 2014).

Pokud je tak uvedeno ve smlouvě, musí nájemce dát pronajatou věc pojistit. Tuto podmínku nad rámec zákona pronajímatel většinou vyžaduje u věci, u které hrozí riziko poničení, nebo zničení v důsledku podnikatelské činnosti. (Příkladem by mohly být svářečské práce,

u nichž hrozí nechtěné vznícení majetku od jisker.) Není-li ve smlouvě uvedeno pojistné podmínkou nájmu, nebrání to i tak nájemci majetek preventivně pojistit (Liška aj., 2010).

U nájmu se ve většině případů skládá jistota, typickým příkladem je kauce². Její výše není zákonem nijak stanovena, záleží tedy na pronajímateli, v jaké výši ji po nájemci bude vyžadovat. V případě uzavření písemné smlouvy se jistota ve smlouvě uvede (Novotný aj., 2014).

² Kauce = kaucí se rozumí určitá suma (záruka), která se skládá předčasně pronajímateli a jejím složením na sebe nájemce bere odpovědnost za případné vzniklé problémy, které se touto kaucí mohou uhradit (Nechybujte.cz, 2016).

4 Srovnání „staré“ a „nové“ právní úpravy nájmu prostor sloužících k podnikání

Nabytím účinnosti NOZ byli zrušeny mnohé právní předpisy, které byly nahrazeny prepisy zařazenými v NOZ. Tím došlo ke sjednocení předpisů do jednoho uceleného předpisu. O zjednodušování a v celkovém důsledku sjednocování zákonů a norem se v budoucnu může pokusit i Evropská unie. Existence jednotného občanského zákoníku je stále otevřenou otázkou, která ale vzrůstá na intenzitě. Jednotný občanský zákoník by mohl vyřešit mnohé spory, zvláště se zahraniční politikou. Nicméně zatím je úspornější, a pro mnohé lépe vyložitelný zákoník, pouze v rukách státu (McKendrick, 2014).

V české legislativě prodělaly mnohé z předpisů spíše kosmetické úpravy. Jindy se jedná o nové pojetí zákona. Mezi tyto změny lze zařadit i nájem prostor, ve kterých se vykonává podnikatelská činnost. NOZ nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Jeho celé znění zní: „Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“. Tomuto zákoníku předcházela občanský zákoník, platný od roku 1964, známý také pod svým legislativním názvem: „Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů“ (Businesscentr.cz, ©1998-2016).

NOZ v ustanovení § 1 stejně jako v „starém“ občanského zákoníku (dále také OZ) uvádí rozlišení dispozitivních a kogentních norem. Oproti staré úpravě NOZ volí konkrétnější formulace, které vedou k přesnějšímu posouzení, zda se jedná o dispozitivní nebo kogentní normu. Obecně je nová úprava NOZ mnohem benevolentnější a dává prostor dispozitivním normám. Díky těmto normám si u nájmu strany mohou ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona. V tom případě ale nesmí být porušeny základní předpoklady, jako výslovné zákonné zákazy, dobré mravy, veřejné pořádky a práva týkající se postavení osob (Mališ, 2013).

Dle ustanovení § 720 OZ, je nájem nebytových prostor uveden ve zvláštním zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon byl k 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen jakou součástí „nového“ občanského zákoníku, kdy byly některé paragrafy vyškrtuty a jiné zachovány a přeneseny do NOZ. Může se zdát, že byly konečně sloučeny mnohé předpisy do jednoho. Bohužel, i přes snahu zjednodušit některé předpisy,

při sjednávání nájmu je třeba nastudovat nejméně tři předpisy, a to: zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, obecná ustanovení o nájmu a poskytování služeb (Občanský zákoník a související předpisy, 2013).

Při změně legislativy se naskytá otázka, dle kterého zákona se smlouvy sjednané před vznikem zákona nového budou řídit. Většina smluv se řídí zákonem, který byl platný v době, kdy smlouva nabyla platnosti. Nájem je ale jednou z výjimek, dle ustanovení § 3074 NOZ se řídí legislativou novou, tedy NOZ, ode dne nabytí jeho účinnosti. Práva a povinnosti sjednané před vznikem NOZ jsou ale nadále posuzovány dle dosavadních předpisů. To neplatí, jedná-li se o nájem movité věci nebo o pacht (Pražák, 2012).

První zásadní změna stanovuje, že dle zákona lze pronajmout pouze část věci. V praxi to může znamenat pronájem například reklamní plochy na části nemovitosti. Stejně tak lze ujednat nájem na věci, která ještě nevznikla, OZ to neumožňoval, a sjednávala se smlouva o smlouvě budoucí (Bezouška aj., 2013).

Nově také občanský zákoník mění postoj k podnájmu. Nyní je potřeba k podnájmu třetí osobě souhlas pronajímatele. Pokud nájemce pronajme najatou věc bez souhlasu, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby (Bezouška aj., 2013).

4.1 Prostory sloužící k podnikání

„Nový“ občanský zákoník na rozdíl od starého zákoníků nspecifikuje, co nebytové prostory jsou, stejně tak se opouští zvláštní zákon upravující vztahy o nájmu a podnájmu nebytových prostor (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Ten říkal, že za nebytové prostory se považují prostory, místnosti, nebo soubory místností, které jsou dle stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Druhou možností jsou byty, u kterých byl udělen souhlas k užívání jako nebytových prostor (Veselý, 2013).

Lze předpokládat, že nájmy nebytových prostor, v nichž se provozuje podnikatelská činnost a byly sjednány před vznikem NOZ, se po nabytí platnosti nového zákona překloupí do speciálního ustanovení NOZ o nájmu prostor sloužících k podnikání. Pokud nebytové

prostory nesloužily k podnikatelské činnosti, budou se právní vztahy řídit obecným ustanovením o nájmu (Veselý, 2013).

Zánik tohoto pojmu však neznamena, že dle nové legislativy nejsou druhy nájmu v NOZ odlišeny. Klíčové pro posouzení, zda daná legislativa se vztahuje na daný nájem, je účel, k jakému je sjednán. Legislativa se na nájem s určitým účelem, například podnikatelská činnost, vztahuje i přes to, že účel není ve smlouvě uveden. Oproti staré legislativě je tedy upřednostňován skutečný účel, k jakému jsou prostory užívány, před jeho stavebním určením (Občanský zákoník a související předpisy, 2013).

Judikatura vztahující se na nájem prostor, kde se podniká je popsána v ustanovení § 2302 NOZ. Použití tohoto ustanovení je možné, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v pronajatém prostoru, nebo místnosti a slouží-li následně prostor nebo místnost alespoň převážně k podnikání, a to bez ohledu na to, zda byl účel ve smlouvě sjednán. Není-li stanoveno ve smlouvě o nájmu jinak, pro účel nájmu sloužícího k podnikání se použijí obecná ustanovení o nájmu. Stejně tak, je-li součástí podnikatelské činnosti poskytování služeb. Není-li smyslem nájmu bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti, také se použijí obecná ustanovení o nájmu (Pražák, 2012).

Nájemce není oprávněn měnit účel, podmínky, nebo způsob užívání pronajaté věci, pokud nebylo mezi stranami dohodnuto jinak, znamenala by tato situace změnu poměrů v nemovitosti a přilehlém okolí, nebo poškozovala by pronajímatele, nebo ostatní uživatele nemovitosti. Takovou změnou může být zvýšení hluku, prodloužení provozní doby apod. Nepatrné změny se do této problematiky nezahrnují (Macek, 2016).

4.2 Vznik nájmu prostor sloužících k podnikání

Zásadní změnou je, že u nájmu se od 1. 1. 2014 nemusí sepsat smlouva písemně. Již neplatný zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu nebytových prostor písemnou smlouvu nařizuje, je jí věnován § 3 zmíněného zákona. Toto ustanovení dále obsahuje i podstatné náležitosti, bez kterých je smlouva neplatná. Zánikem tohoto zákona se mění i zákonná forma ukončení nájmu. Dříve výpověď musela být pouze písemná, dnes (pokud smlouva nebyla sepsána písemně) může forma výpovědi být i ústní (Občanský zákoník a související předpisy, 2013).

Nová legislativa sebou přináší i méně striktní podmínky, pokud se vezme v úvahu písemná forma nájemní smlouvy. Dříve nabyla platnosti pouze za předpokladu, že obsahovala zákonné náležitosti. Ve smlouvě musel být popsán předmět nájmu a účel, k jakému je nájem sjednán. Dále výši a den, kdy bude hrazeno nájemné, společně se způsobem placení nájemného. U nájmu na dobu určitou také dobu, na kterou je nájem sjednán. NOZ je mnohem benevolentnější, ve smlouvě postačí uvést předmět nájmu společně se zmínkou o úplatě, která náleží pronajímateli (Jurník, 2016).

Zádrhelem u nájmu, který je sjednán dle NOZ může být samotné nájemné. Ve smlouvě není nutností uvádět jeho výši. Pokud tedy není uvedeno, zákon uplatní pravidlo o hrazení nájmu ve výši obvyklé k jeho povaze, stejně jako pravidlo, které říká, že nájem se hradí měsíčně pozadu. Naskytá se ale otázka dne hrazení nájemného, stejně jako s tím souvisejícího prodlení s placením. Pro předejití těmto nesrovnalostem se doporučuje výši i den splatnosti nájemného ve smlouvě (pokud je písemná) uvádět (Jurník, 2016).

4.3 Údržba a změny na pronajaté věci

NOZ na rozdíl od neplatného OZ rozděluje údržbu věci na údržbu běžnou a ostatní údržbu. K běžné údržbě je zavázán nájemce. Jedná se o běžné provozní věci, jako je úklid, nebo vymalování prostor. Ostatní údržbu musí zajišťovat pronajímatel, jedná se o úkoly, které jsou nadstavbou běžné údržby, například opravy stropů, omítek a podobně (Olejarová, 2014).

Nájemce může také nově požadovat po pronajímateli náhradu za výdaje na údržbu pronajaté věci, za kterou byl zodpovědný pronajímatel. Požadovaná náhrada může být až do výše jednoho měsíčního nájmu. Při sepisování nájemní smlouvy je dobré rozdělit povinnosti, které se týkají údržby mezi pronajímatele a nájemce co nejpřesněji a nejsrozumitelněji tak, aby nedošlo k pozdějším rozbrojům, kdo je povinen provést opravy a uhradit náklady (Olejarová, 2014).

Jedná-li se o rozsáhle změny, musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele. Jsou-li tyto změny provedeny bez souhlasu pronajímatele, je dle NOZ nájemce povinen uvést změny zpět do původního stavu, jakmile ho pronajímatel k této úpravě vyzve, neučiní-li tak,

pronajímatel má právo nájem rozvázat výpovědí bez výpovědní doby. Převážně touto úpravou se NOZ liší od bývalé, kdy byl k nápravě nájemce zavázán až po skončení nájmu (Olejarová, 2014).

Další novinkou, kterou NOZ umožňuje, je ustanovení § 2208 NOZ, které nájemci zaručuje se určitým způsobem bránit, pokud nastala u pronajaté věci vada, která ztěžuje zásadním způsobem užívání, nebo jej dokonce znemožňuje. V tomto případě nájemce nemusí platit nájemné, a to až do výše nájemného za 1 měsíc. Toto právo je promlčeno po uplynutí šesti měsíců ode dne, kdy byla vada zjištěna. Nájemce by měl pronajímatele v této lhůtě upozornit na danou vadu a vyzvat k nápravě. Doporučuje se v nájemní smlouvě uvádět ohlašovací povinnost vad, které omezují, nebo znemožňují činnost, stejně jako lhůta, do které musí pronajímatel zahájit opravy. Tím lze předcházet nepřiměřeným slevám z nájemného (Olejarová, 2014).

Mezi změny, které na pronajaté věci nastanou, lze zařadit i štítky a tabule, kterými lze objekt opatřit. NOZ se nově touto problematikou zabývá. Pokud nájemce chce pronajatou věc těmito objekty opatřit, musí podat písemnou žádost pronajímateli. Pokud na ni pronajímatel nereaguje do 1 měsíce od dodání, považuje se za schválenou. Odmítnutí ze strany pronajímatele by mělo být pouze ze závažných důvodů. Objekty je nájemce povinen odstranit po skončení nájmu (Bezouška, 2016).

4.4 Doba trvání nájmu

Nájem prostor sloužících k podnikání (lze říci i nebytových prostor viz OZ) lze uzavřít na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Tím se určí doba trvání nájmu, která je zásadní hlavně při ukončení nájmu. Dříve bylo možné vypovědět nájem na dobu určitou pouze z důvodů, které jsou uvedeny v zákoně. Dle nové judikatury si strany mohou domluvit odstoupení od smlouvy kdykoli u obou případů nájmu. V celkovém důsledku NOZ řeší doby nájmu jednoznačně. Konkrétně například specifikuje situaci, kdy strany ve smlouvě nesjednají dobu trvání nájmu, nebo den skončení nájmu, potom platí, že nájem je sjednán na dobu neurčitou (Obertová, 2012).

NOZ také nově specifikuje situaci, kdy je nájem sjednán na dobu určitou, ale tato doba přesahuje 50 let. V tomto případě se nová legislativa k tomuto nájmu staví jako k nájmu na dobu neurčitou (Macek, 2016).

4.5 Změny během doby nájmu prostor sloužících k podnikání

NOZ zachovává pravidlo změny vlastníka pronajaté věci, kdy nájem trvá za stejných podmínek pro obě strany, pouze se změnil vlastník. Dříve bylo toto pravidlo uvedeno v ustanoveních pro nájmy nebytových prostor, dnes je součástí obecných ustanovení NOZ. Konkrétně ustanovení § 2221 NOZ, které zavazuje nového vlastníka pouze k povinnostem daným zákonem, pokud o povinnostech nad rámec zákona, souvisejících s nájmem, předem nevěděl (Veselý, 2013).

Výjimkou pro zachování nájmu je situace, kdy nový vlastník věci nevěděl, že je věc pronajatá, poté má dle ustanovení § 2222 NOZ možnost do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že je věc pronajatá a kdo je jejím nájemcem, nájem vypovědět. Výpovědní doba je u nemovitých věcí tříměsíční. Zároveň vypovídající strana musí dle ustanovení § 2223 NOZ poskytnout druhé straně odstupné v přiměřené výši. V souvislosti s touto situací lze využít ustanovení § 2203 NOZ, kdy pronajímatel za souhlasu nájemce může zapsat do veřejného seznamu i nájemní právo k najaté věci, pokud je i pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu (Pražák, 2012).

Další zajímavostí je ustanovení § 2307 NOZ, kdy má nájemce možnost s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, ke které pronajatý prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu musí být sepsány písemnou formou. Toto ustanovení je popsáno velice stručně, proto zde může dojít ke komplikaci v případném podnikatelském záměru. To například tehdy, dojde-li ke koupi závodu jinou firmou. Pronajímatel se svým způsobem stává osobou rozhodující o další existenci firmy tím, že musí dát souhlas k převodu nájmu. Zároveň ale s tímto rozhodnutím nemusí souhlasit (Veselý, 2013).

4.6 Ukončení nájmu prostor sloužících podnikání

U prostor sloužících k podnikání NOZ rozlišuje, zda byl nájem vypovězen u nájmu na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Za nájem na dobu určitou se považuje nájem sjednaný na určitý časový interval, nebo u kterého je stanoven den skončení nájmu. Ustanovení § 2204 odst. 2 NOZ však říká, že nájem na dobu určitou, která je delší než 50 let, se nájem automaticky považuje za nájem na dobu neurčitou. U tohoto nájmu lze v prvních 50 letech vypovědět nájem pouze z ujednaných výpovědních důvodů. Ustanovení § 2000 odst. 1 NOZ umožňuje domáhat se u soudu zrušení nájemní smlouvy po uplynutí deseti let od vzniku nájmu za podmínky, že byl nájem bez vážných důvodů sjednán na dobu určitou, ale zároveň tím zavazuje fyzickou osobu na dobu jejího života, nebo zavazuje-li fyzickou, nebo právnickou osobu na dobu delší deseti let. Poslední možností, kdy je možné tohoto práva využít je situace, kdy po jedné ze stran se nadále nemůže rozumně požadovat plnění závazku (Macek, 2016).

Pokud se jedna ze stran rozhodne nájem ukončit výpovědí, bude muset být dle NOZ tato výpověď odůvodněná, jestliže nebude důvod výpovědi uveden, bude se výpověď považovat za neplatnou (Obertová, 2012).

Nájem prostoru sloužícího k podnikání na dobu určitou lze předčasně ukončit ze strany nájemce výpovědí v případě, že nájemce ztratí způsobilost k výkonu činnosti, ke kterému byl nájem prostor určen, nebo přestane-li být prostor způsobilý k výkonu podnikatelské činnosti a pronajímatel pro nájemce nezajistil vhodné náhradní prostory. Samozřejmostí je výpověď při hrubém porušení pronajímatelových povinností (Macek, 2016).

Pronajímatel má možnost podat předčasnou výpověď nájmu, při hrubém porušení nájemcových povinností, jako je například prodlení s placením nájemného, které je delší jednoho měsíce i přes pronajímatelovy výzvy k nápravě. Stejně tak pokud má být prostor, který je předmětem pronájmu zlikvidován, nebo přestavěn tak, že brání dalšímu užívání. Podmínkou této výpovědi je, že předem pronajímatel netušil o změnách, které během doby nájmu budou provedeny (Macek, 2016).

Výpovědní důvody nájmu mohou být i další. Pokud nejsou dané zákonem, musejí být ve smlouvě o nájmu konkrétně popsány, jinak jsou neplatné. Obdobně je tomu dle ustanovení § 2311 o skončení nájmu bytu na dobu určitou. Výpovědní doba nájmu na dobu určitou je tříměsíční a u nájmu na dobu neurčitou šestiměsíční. Je-li výpověď podána do pěti let od začátku nájmu, lze šestiměsíční výpovědní dobu zkrátit na tříměsíční, ale pouze je-li k výpovědi vážný důvod (Macek, 2016).

Další novinkou je možnost vznesení námitek dle ustanovení § 2314 NOZ k výpovědi smlouvy, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď druhé straně doručena. Námitky musejí být podány vždy písemnou formou. Nevznesení-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Za situace, kdy jsou námitky dodány v termínu, ale druhá strana výpověď zpět nevezme, může strana, která výpověď dostala tyto námitky podat soudu. Tento akt se může uskutečnit maximálně do doby dvou měsíců ode dne, kdy uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi (Bezouška aj., 2013).

Poslední novinkou je ustanovení § 2315 NOZ náhrada za převzetí zákaznické základny. Tento paragraf se inspiroval francouzským právem. Poskytuje ochranu nájemci, který v pronajatých prostorách vybudoval základnu zákazníků. Po vypovězení nájmu pronajímatelem, vzniká náhrada za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny. Bohužel může zde nastat rozbroj při určení výše náhrady. Pro uplatnění náhrady je důležité, aby zákaznická základna skutečně existovala a souvisela s předmětem nájmu. Zároveň musí být převzata novým uživatelem, ať už se jedná o nového nájemce, nebo vlastníka nemovitosti. Předpokládá se tedy obdobný obor podnikání, provozovaný na stejném místě (například restaurace). Toto právo nájemci nevzniká, pokud mu byl vypovězen nájem pro hrubé porušení povinností (Bezouška aj., 2013).

5 Nájem v praxi – pronájem nemovitostí firmě HOKAMI CZ, s. r. o.

Společnost HOKAMI CZ, s. r. o. uzavřela nájemní smlouvu se společností Ndiyo, s. r. o., která jí poskytla budovu a přilehlé pozemky. Tuto budovu a pozemky využívá firma k podnikatelské činnosti a má zde i své sídlo.

5.1 Firma HOKAMI CZ, s. r. o.

Společnost HOKAMI CZ, s. r. o., dále jen HOKAMI, která sídlí v Libereckém kraji, vyvíjí svou podnikatelskou činnost v oblasti IT techniky již od roku 1991. Poskytuje veškeré služby ohledně výroby a osazení desek plošných spojů, které poté dodává do mnoha průmyslových výrobních odvětví (Hokami.cz, 2016).

Společnost dohromady zaměstnává 225 zaměstnanců. Patří především do kategorie exportních podniků, jelikož 85 % veškeré své výroby vyváží k obchodním partnerům do zahraničí. Díky své v tomto odvětví obrovské výrobní ploše 7 500 m² a nejmodernější technologické vybavenosti tohoto typu v ČR, dokáže HOKAMI vyrobit jakýkoliv výrobek odpovídající požadavkům odběratele (Hokami.cz, 2016).

Roční obrat podniku přesahuje 18 mil. €, což umožňuje firmě ekonomický i technický růst. Společnost je dlouholetým organizátorem každoročních dětských akcí a sponzorem dětského hokejového týmu Bílí tygři Liberec, či českého tenisu. I přes svou finanční sílu, firma i nadále zůstává v pronajatých prostorách firmy Ndiyo, s. r. o., dále jen Ndiyo (Hokami.cz 2016).

6 Popis konkrétní nájemní smlouvy

Nájemní smlouva společností HOKAMI a Ndiyo je sepsána celkově na šesti stranách. Obsahuje hlavičku, následně sedm článků a závěrečnou část s příslušnými daty a podpisy smluvních stran.

První článek popisuje předmět smlouvy a účel nájmu. Články dva a tři se zabývají délkou nájmu a nájemným. Čtvrtý článek je věnován právům a povinnostem smluvních stran. Článek pět popisuje skončení nájmu a zbylé články (šestý a sedmý) obsahují závěrečná ustanovení.

6.1 Hlavička

První strana nájemní smlouvy obsahuje takzvanou hlavičku. Zde je uveden název smlouvy a předpisy, kterými se smlouva řídí. Konkrétní smlouva je sepsána k datu 1. 8. 2013, tedy vztahuje se k zákonu č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon byl nahrazen NOZ.

Pod názvem a vybranou legislativou je uveden pronajímatel a nájemce. U obou stran se uvádí celý název i s obchodní firmou, DIČ a adresa.

6.2 Článek I. – Předmět smlouvy a účel nájmu

Pod hlavičkou začínají články, které obsahují veškeré náležitosti, které jsou pro konkrétní smlouvu podstatné.

V článku I. Jsou vyjmenované nemovité věci (pozemky a budovy), které pronajímateli patří a jsou dále předmětem nájmu. Jedná se celkem o 7 parcel, u kterých je uvedeno katastrální číslo a jejich výměra, dále o budovu a dusíkovou stanici.

Smlouva uvádí, že údaje jsou doloženy výpisem z katastru nemovitostí, na základě kterého je zřejmé, že na žádnou z nemovitostí není vázán dluh, který by případně mohl znemožňovat uzavření nájmu.

6.2.1 Přenechání věci a předmětné

Článek I. popisuje přenechání nemovitostí o celkové výměře 2 9000 m² (přízemí a 1. patro) nájemci. Nájemce podpisem nájemní smlouvy stvrzuje, že je seznámen s prostory a má k dispozici výkres, se kterým je povinen se seznámit a vlastní jeho kopii.

Smlouva také uvádí účel, ke kterému lze prostory budovy využívat. Jedná se o zřízení kancelářských prostor a přijímacích prostor, dále zřízení prostor pro výrobu a skladování.

Odpovědnost za legislativu v oblasti provozování činnosti podnikání v těchto prostorách spadá v plném rozsahu na nájemce.

6.3 Článek II. – Délka nájemního vztahu

Druhý článek této smlouvy je shrnut pouze do jedné výstižné věty. Je to z důvodu uzavření smlouvy na dobu neurčitou, kdy není potřeba ve smlouvě cokoli dále specifikovat. Nájem započal podpisem této smlouvy, tedy 1. 8. 2013.

6.4 Článek III. – Nájemné, inflační doložka a způsob platby

Na výši nájemného se strany předem domluvily, a po té uvedly bližší specifikaci do smlouvy.

Nájemné nebude hrazeno měsíčně, jak je u nájmu obvyklé, ale ročně po dvou splátkách. Tato splátky jsou stanoveny k datu 31. 3. a 31. 12. příslušného roku. Roční nájemné činní 2 900 000 Kč a každá ze dvou splátek je stejná, tedy 1 450 000 Kč.

Dle smlouvy je nájemce povinen zaplatit ztrátu na nájemném, kterou v průběhu roku vyvolá inflace. K ročnímu výpočtu inflace využije dle smlouvy společnost HOKAMI koeficientu definovaného vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Případnou ztrátu, kterou inflace vyvolá je nájemce (společnost HOKAMI) povinen pronajímateli (společnosti Ndiyo) uhradit nejdéle do 28. 2. příslušného roku. Nájemné se takto upravuje pouze 1x ročně.

Tato vyhláška byla ještě před vznikem této nájemní smlouvy zrušena, přesněji k 31. 12. 2001 nálezem ústavního soudu č. 231/2000 Sb. Strany si mezi sebou sjednaly ústní dohodu, kdy byl nájem hrazen ve výši uvedené ve smlouvě bez inflačních a jiných důsledků. Doposud se tedy platila pevně stanovená částka.

Smlouva dále popisuje situaci, kdy nájemce odmítne přijmout vyúčtování náhrad, nebo ztráty na nájemném, bude mu vyúčtování zasláno písemně poštou. Pokud i přes to nebude náhrada nebo ztráta uhrazena, nabude v platnost článek V. odstavec 3 dané nájemní smlouvy (výpověď nájmu s výpovědní dobou).

Nájemce je také dle smlouvy povinen hradit využívané energie. Do těchto energií se řadí vodné, stočné, plyn a elektrická energie.

6.4.1 Forma placení nájmu

Veškeré platby, které je nájemce povinen hradit, musí být provedeny převodním příkazem ve prospěch účtu pronajímatele. Smlouva uvádí jako den zaplacení den, kdy je pronajímatel schopen disponovat příslušnou uhrazenou peněžní částkou.

V nájemní smlouvě je uvedeno opatření v případě prodlení jakékoli z výše uvedených plateb. Pronajímatel je oprávněn vyžadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. Toto nařízení je nahrazeno s nabytím účinnosti NOZ nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Dle NOZ nemusí být ve smlouvě stanovena výše úroků z prodlení. Pokud tedy není uvedena, bere se úroková míra dle zmíněného předpisu. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby, kterou stanovuje Česká národní banka pro první kalendářní pololetí, v kterém prodlení nastalo. Tato sazba se navýší o osm procentních bodů (Fetter, 2013).

6.5 Článek IV. – Práva a povinnosti smluvních stran

Článek IV. se zabývá právy a povinnostmi pronajímatele a nájemce. Tyto práva a povinnosti jsou rozděleny do třech samostatných skupin, kdy první uvádí práva a povinnosti pronajímatele, druhá práva a povinnosti nájemce a třetí je dodatkem k právům a povinnostem nájemce.

6.5.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Podpisem smlouvy se pronajímatel zavázal k předání pronajaté věci společně s protokolem o předání a převzetí předmětu pronájmu (budovy a přílehlých pozemků), a to nejpozději do pěti dnů od podpisu nájemní smlouvy, konkrétně do 6. 8. 2013.

Dále se nájemce zavazuje k tomu, že pronajímatel bude moci nerušeně užívat předmět nájmu k předem stanovenému účelu, a to bez časového omezení. Zároveň pronajímatel má povinnost bez zbytečného odkladu provést nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětu nájmu. Jedná se hlavně o budovu, kde smlouva blíže specifikuje opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné užívání věci k dohodnutému účelu.

6.5.2 Práva a povinnosti nájemce

Stejně jako pronajímatel, má ve smlouvě svá práva a povinnosti uveden i nájemce, který se podpisem nájemní smlouvy k nim zavazuje.

Prvním právem a zároveň povinností je dle konkrétní smlouvy převzít pronajaté nemovitosti spolu s protokolem o předání od pronajímatele. Dále hradit řádně a včas nájemné spolu s dalšími platbami, které jsou popsány v článku III. nájemní smlouvy.

Spolu s převzetím se nájemce zavazuje k obvyklým povinnostem podnikatele v prostorách, které smlouva specifikuje. Mezi tyto povinnosti patří dodržování protipožárních a hygienických předpisů, hrazení nákladů spojených s obvyklým udržováním nemovitostí. S tím souvisejí neodkladná nahlášení potřebných oprav nebo závad, které by mohly nájemce ohrozit na jeho právu užívat věc k účelu, k jakému je dle smlouvy pronajata.

Dle smlouvy je nájemce povinen umožnit pronajímateli, nebo pověřeným osobám vstup do prostor nemovitosti za účelem kontroly stavu, nebo jiné kontroly (hygienické, protipožární apod.). Tento vstup do pronajatých prostor musí být nájemci ohlášen. Zároveň smlouva uvádí, že se pronajímatel bude pohybovat v prostorách, kvůli namátkové kontrole stavu, alespoň jednou za 2 měsíce.

Nájemce není těmito kontrolami nijak postižen a může uplatnit právo na výměnu zámkových vložek. Smlouva stanovuje výjimku u zámkové vložky do branky, hlavních vchodových dveří a vstupních protipožárních dveří.

Pokud nájemce hodlá provést úpravy týkající se podlah, zdiva, nebo jakýchkoli instalací pro rozvody plynu, vody, elektrické energie, odpadů či větracích šachet, musí vždy požádat o písemný souhlas pronajímatele. Tento souhlas musí obsahovat dodatek, ve kterém bude uvedeno, co se s úpravami bude dít v případě skončení nájmu. (Dohoda o odstranění, nebo dohoda o zachování úprav po skončení nájmu.)

Tato smlouva je sepsána na dobu neurčitou, pokud ale z nějakých důvodů bude nájem ukončen, nájemce je povinen odevzdat pronajatý majetek ve stavu, v jakém jej převzal společně s předávacím protokolem. Při odevzdání se přihlíží k úpravám, které byly písemně pronajímatelem schváleny.

Posledním právem a povinností pronajímatele, která přímo souvisí s provozem v pronajaté nemovitosti, je odpovědnost za úklid těchto prostor a dodržování schůdnosti přilehlých chodníků. Péče o chodníky se vztahuje především k zimnímu období, kdy je třeba chodníky zabezpečit pro chodce.

Dodatkem k završení tohoto článku je bod 3., který zakazuje nájemci uzavírat podnájemní smlouvy na pronajaté nemovitosti, nebo jakékoli jejich části.

6.6 Článek V. – Skončení nájemního vztahu

Tato část smlouvy je rozdělena na čtyři části. První část popisuje ukončení nájmu ze strany pronajímatele. Nájem lze ukončit pouze písemnou formou (písemnou formou byl i sjednán, proto musí být tento vztah stejnou formou rozvázán).

Pokud bude nájem ukončen, nájemce odevzdá pronajatou věc dle ustanovení § 2225 NOZ. Předmět nájmu musí být odevzdán v takovém stavu, v jakém byl převzat při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zároveň je nájemce povinen oddělit vše, co do věci

vložil na vlastní náklady, pokud by to nezhoršilo podstatu věci, nebo nezapříčinilo by se tím nepřiměřeného užívání.

Smlouva byla sepsána v době, kdy platil druhý odstavec § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon dovoloval pronajímateli vypovědět nájem, pokud užíval nemovitost v rozporu se smlouvou, nebo byl-li nájemce v prodlení s úhradou prostředků o více jak 1 měsíc. Nově dle NOZ, konkrétně § 2228 NOZ, má pronajímatel možnost vypovědět nájem za situace, kdy nájemce neužívá věc řádně a hrozí její nadměrné opotřebení či zničení. Stejně tak může být vypovězen nájem, pokud nebude splaceno nájemné do splatnosti příštího nájemného.

Druhá část popisuje ukončení nájmu ze strany nájemce. Stejně jako pronajímatel, je nájemce povinen ukončit nájem písemnou formou. Ukončení nájmu je dle smlouvy uvedeno blíže v dnes již neplatném ustanovení § 9 odstavce 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Toto ustanovení umožňovalo ukončení nájmu za předpokladu ztráty způsobilosti k provozování činnosti, na kterou byl nájem sjednán, dále pokud se prostory stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé k činnosti, kterou v nich provozuje a v neposlední řadě se jedná hrubé porušování práv a povinností pronajímatele, které jsou předmětem smlouvy.

Dle platného NOZ se nabízí ustanovení § 2226 NOZ, kdy nájem bude ukončen, pokud pronajatá věc zanikne během nájmu, nebo zanikne-li z části. Za této situace má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může rozvázat vztah bez výpovědní doby. Tyto důvody jsou popsány přímo i v nájemní smlouvě.

Smlouva stanovuje výpovědní dobu 3 měsíce, samotná výpověď začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení výpovědi druhé straně. Pokud některá ze stran odmítne z jakéhokoli důvodu výpověď přijmout a bude tak učiněno dvakrát po sobě (podané písemnou formou, dopisem s doručenkou a ověřeným obsahem), bude se výpověď pokládat za doručenu ke dni označenému razítkem na druhé obálce s doručenkou výpovědi. (Obálka musí být koncipována tak, aby bylo patrné, že uvnitř je obsažena výpověď.)

6.7 Článek VI. – Závěrečná ustanovení 1

Závěrečné ustanovení 1 obsahuje 4 dodatky ke smlouvě.

První část se týká pojištění nemovitých věcí, které jsou předmětem nájmu. Pojištění dle smlouvy sjednává na své náklady pronajímatel. Nájemce má možnost pojistit si vybavení a uskladněné movité věci. Vše na své náklady.

Další ustanovení popisuje připojení reklamního panelu. Nájemce je dle smlouvy oprávněn připojit v průběhu nájmu vlastní světelný reklamní panel, který bude umístěn na sloupu elektrického vedení na pronajatých pozemcích. Zároveň může na tento panel umístit vlastní měřič spotřeby elektrické energie. Smlouva nájemci nařizuje v případě ukončení nájmu odstranění tohoto panelu a stejně jako jeho instalaci, vše na vlastní náklady.

Dále se smlouva zabývá změnou pronajímatele. Pokud se pronajímatel změní, je výpověď oprávněn vypovědět pouze nájemce, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o změně vlastníka dozvěděl. Pokud nájemce tohoto práva nevyužije, bude se nadále nájem řídit sepsanou smlouvou v celém rozsahu.

Poslední odstavec závěrečného ustanovení 1 odkazuje na další práva a povinnosti, které nejsou upraveny ve smlouvě, ale zákon je nařizuje. Tyto práva a povinnosti jsou vytaženy ze zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a OZ, což znamená, že se nájemce i pronajímatel bude dnes a v budoucnu (do další změny zákona) řídit NOZ, ať už jde o práva a povinnosti, nebo budoucí spory, které by mohly mezi stranami nastat.

6.8 Článek VII. – Závěrečná ustanovení 2

Poslední článek nájemní smlouvy upravuje podmínky podpisu smlouvy, rozsah stran a počet kopií, které budou vyhotoveny pro každou ze smluvních stran.

Dle prvního odstavce obě strany svým podpisem stvrzují, že se smlouvou souhlasí, dostatečně s ní byly seznámeni a celou si jí přečetly. Čtení smlouvy muselo být bez nátlaku a s poskytnutím dostatečného času pro přesné pochopení jednotlivých podmínek.

Je zde uvedeno i slovní spojení „za nápadně nevýhodných podmínek“, tedy podpisem smlouvy strany stvrzují výhodnost smlouvy, nikoli nějaký nesvobodný nátlak na poskytnutí nájmu druhé straně.

Druhý odstavec je formálním doplňkem smlouvy, obsahuje především číselné údaje o smlouvě. Konkrétně vyhotovení této nájemní smlouvy ve dvou stejnopisech, které mají šest samostatných stran textu, kdy každá ze smluvních stran dostane po jednom tiskopisu.

6.9 Podpisová část nájemní smlouvy

V těsném závěsu pod článkem VII. je uveden datum podpisu smlouvy a dvě podpisové linky pro smluvní strany. Tedy kompetentní zástupce každé z firem, které uzavírají tuto nájemní smlouvu.

7 Posouzení smlouvy a návrh na vylepšení

Smlouva byla sepsána před vznikem NOZ, má veškeré náležitosti, které by nájemní smlouva dle OZ měla obsahovat. Tím pádem i veškeré náležitosti dle NOZ. I přes to by bylo dobré smlouvu lehce předělat, zejména části, ve kterých je zmíněn již neplatný zákon, který byl nahrazen právě NOZ a dalšími předpisy.

Do hlavičky smlouvy se dle NOZ může uvést, o jaký typ nájemní smlouvy se jedná, tedy Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání. Stejně jako právní úpravu, ve které je tato problematika nově uvedena.

Předmět smlouvy je ve smlouvě rozepsán včetně adres, katastrálních čísel prostor a pozemků, což dle NOZ není nutné, i přes to by ve smlouvě tohoto rozsahu bylo dobré přesně znát předměty nájmu i s jejich registračním označením a příloženými výpisy z katastru nemovitostí.

Ve smlouvě je uveden také účel nájmu, nově podle NOZ nemusí být uváděn, nicméně jeho uvedením a právní úpravou, která se jím zabývá, se podpoří případná nedorozumění mezi stranami. Navíc ve smlouvě je uvedena odpovědnost za dodržování předpisů týkajících se druhu podnikání, kterou v této smlouvě nese nájemce.

Článek 2. obsahuje délku nájemního vztahu, který je v tomto případě sjednán na dobu neurčitou. Dle NOZ není doba, na kterou se nájem sjednává jednou z podstatných náležitostí smlouvy. Opět je ale dobré se o této skutečnosti zmínit, v tomto případě ji zanechat ve smlouvě uvedenou.

Třetí část se zabývá nájemným a dalšími platbami ze strany nájemce, zároveň se způsoby placení, včetně náhrad za prodlení s placením. Nedostačujícím faktem je zmínka o navýšení nájmu o inflaci, dle již neplatné legislativy. Nájem byl hrazen na základě ústní dohody, což není zcela přípustné. Dle ustanovení § 2248 NOZ si strany mohou ujednat, zda budou nájem navyšovat a jakým způsobem. Pokud tak neučiní a navýšení nájmu ve smlouvě není výslovně vyloučeno, pronajímatel může využít ustanovení § 2249 NOZ. Toto ustanovení nabízí srovnání nájemného až do výše nájemného obvyklého a srovnatelného v dané lokalitě.

Jestliže by firma nadále chtěla pokračovat v politice placení stejné výše nájemného, měla by tuto skutečnost do smlouvy uvést. Použití ustanovení § 2249 NOZ se zdá v případě lokality, kde firma sídlí lepší variantou pro pronajímatele. Ovšem musí se předejít nesrovnalostem v placení nájmu, kdy u tohoto nájmu je nájemné hrazeno 2x ročně. Poslední variantou je určení koeficientu, o který by se nájem každoročně navyšoval. Zde by se například mohla zapojit i zmíněná inflace, se kterou se v předchozí smlouvě mělo pracovat. Pro účel výpočtu by se mohla využít míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku. Tato míra inflace měří změnu stavu mezi začátkem a koncem období bez ohledu na průběh během roku. Nájem by se touto veličinou v procentuálním vyjádření vynásobil a výsledná částka by se přičetla k hrubému nájemnému.

(Pro akademické účely ve vzorové smlouvě bude zmíněna první varianta, kdy nájem zůstane ve stejné výši po celou dobu trvání.)

Co se týče prodloužení s placením, ve smlouvě je jeho výše stanovena nařízením vlády č. 142/1994 Sb., které je od 1. 1. 2016 nahrazeno nařízením č. 351/2013 Sb. Tato změna by určitě měla být ve smlouvě nově zmíněna.

Článek 4. shrnuje práva a povinnosti smluvních stran. Tento článek by se mohl doplnit o rozdělení povinností při údržbě běžné, kterou má dle NOZ na starosti nájemce a ostatní údržbu, kterou je zavázán vykonat pronajímatel. U těchto firem by mohlo být doporučeno do smlouvy uvést úkony pro běžnou údržbu, kdy by nájemce vykonával pouze běžné úkony, které nijak nemění formu pronajaté věci a udržují ji ve stavu vhodném k používání. Tedy úkony jako úklid, výmalba apod. Ostatní údržba by se vztahovala na pronajímatele.

Další úpravou musí projít článek 5., který se zabývá skončením nájemního vztahu. Opět je ve smlouvě uvedena již neplatná judikatura. Nově se použije ustanovení § 2231 NOZ. Uvádět, že výpověď musí být podána písemnou formou s odůvodněním ukončení nájmu, nemusí smlouva obsahovat, jelikož je tak striktně dáno zákonem. Vzhledem k povaze smlouvy je zde výpovědní doba je šestiměsíční.

Zákon sice říká, že do 5 let od podepsání smlouvy se lhůta může zkrátit na 3 měsíce, pokud byl nájem ukončen ze závažných důvodů. Jelikož se ale jedná o korekturu smlouvy, která byla sjednána už v době minulé, bylo by logické do budoucna počítat právě s šesti měsíční výpovědní lhůtou. Dále se může uvést, že nájem může skončit i jiným způsobem popsaným v NOZ.

Smlouvu by bylo dobré doplnit o ustanovení § 2315 NOZ, náhrada za převzetí zákaznické základny, kterou umožňuje NOZ. Toto nově umožněné řešení je velice výhodné právě pro firmy jako je HOKAMI. Smlouva mezi firmami je uzavřena na dobu neurčitou, proto se nepředpokládá, že by nebylo nutné k takovéto doložce přihlížet. Stát se ale může cokoli a existují neočekávané situace, které zapříčiní ukončení nájmu.

Společnost se v roce 2016 stala firmou roku pro Liberecký kraj, proto se mnohem více dává do podvědomí zákazníků, ale i novým pracovním silám. Má velice lukrativní umístění v průmyslové zóně Sever, která je lehce přístupná pro kamionovou dopravu. Zároveň je Liberec snadno dostupným městem i pro zahraniční zákazníky, převážně z Německa.

Nově hledajícím pracovním silám nabízí firma příjemné prostředí díky udržovaným přilehlým pozemkům, kde firma například vybudovala jezírko. Firma je umístěná přímo proti rostoucímu zdravotnímu středisku, které firma dotuje, a proto zaměstnanci HOKAMI mají možnost služby přednostně využívat. Už jen pro výše zmíněné popsané body je možné, že by firmě v budoucnu toto ustanovení mohlo velice pomoci i přes to, že své zákazníky má převážně v zahraničí a odlehlých městech.

Následují závěrečná ustanovení popsaná v článku 6., která jsou nad rámec zákona dohodnuta mezi stranami, proto budou zachována i nadále. Jedná se o pojištění majetku a rozvodu elektrické energie. Jedním z ustanovení je i změna pronajímatele, kterou si strany díky dispozitivnímu právu upravily ve prospěch nájemce.

Následuje obvyklá formule, která dodá právní úpravu, kterou se smlouva bude řídit, pokud daná problematika není uvedena přímo ve smlouvě. Zde tedy zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

V poslední části, tedy článku sedmém je prohlášení stran o seznámení se s obsahem smlouvy, svobodným rozhodnutím a dalšími aspekty podepsání smlouvy. Stejně jako počet vyhotovených stejnopisů.

Následuje podpisová část smlouvy, která je velice strohá. U smlouvy dvou firem by bylo dobré pod podpisové řádky doplnit název firmy, celé jméno osoby oprávněné k podpisu nájemní smlouvy a její funkci, kterou ve firmě vykonává. Nejedná se o náležitost, která je daná zákonem, ale určitě je smlouva po formální stránce přehlednější a působí formálněji.

Návrh nové nájemní smlouvy je vyhotoven v příloze B.

Závěr

V dnešní době, kdy je nájem součástí běžného života spousty fyzických i právnických osob, je znalost legislativy velice důležitá. Díky tomu, že nájem se dle Nového občanského zákoníku řídí legislativou novou i přes to, že vznik nájmu nastal před nabytím účinnosti tohoto zákona, je třeba přezkoumat nájemní smlouvy a případně je přetvořit tak, aby se v budoucnosti předešlo sporům, které mohou střetem nesprávně vyložených ustanovení vzniknout.

Hlavním cílem bakalářské práce bylo vypracování nové smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání firmy HOKAMI CZ, s. r. o., která bude obsahovat potřebné změny a případné nové položky, které NOZ umožňuje. Cíl se podařilo splnit a návrh nové smlouvy je součástí přílohy B bakalářské práce.

K dosažení tohoto cíle bylo zapotřebí nabytí potřebných znalostí platné legislativy, převážně zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ustanovení § 2201 až § 2331. Dále užití metod srovnání (převážně legislativy „staré“ a „nové“) a analýzy konkrétní smlouvy.

Teoretická část práce se zabývala převážně právní úpravou zákona o nájmu a nájmu prostor sloužících k podnikání. V druhé části práce jsou popsány rozdíly oproti staré judikatuře. Zároveň jsou zde uvedena nová ustanovení, která NOZ přináší.

V praktické části práce je detailně popsána nájemní smlouva prostor určených k podnikání konkrétní firmy. Smlouva je rozebrána po jednotlivých člancích, které jsou komentovány návrhy na vylepšení, případně návrhy na zrušení, nebo jinou úpravu znění. Konkrétní smlouva byla uzavřena před novelizací zákona a řídila se speciálním zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, proto je jistá úprava smlouvy předmětná. Nyní je právní úprava nájmu uvedena v Novém občanském zákoníku, účinného od 1. 1. 2014.

Jednou ze zásadních změn, které je třeba u konkrétní nájemní smlouvy firmy HOKAMI CZ provést, je způsob navyšování nájemného. V původní smlouvě je způsob navýšení popsán, ale v praxi se po ústní dohodě mezi stranami nájemné nikdy nenavyšovalo.

Pro účel sepsání nové smlouvy jsou uvedeny některé možnosti, kterými lze dle platné legislativy nájem navyšovat.

První možností je stanovení pevné částky, která se bude nadále hradit, bez jakékoli změny, tím se zachová tradiční placení nájmu, které si strany dojednaly. Tato možnost je zakomponována i do návrhu nové smlouvy právě pro kontinuitu a výhodnost ze strany nájemce. Druhou navrhovanou variantou je použití ustanovení § 2249 NOZ, kdy je nájem navýšen na nájem obvyklý vzhledem k lokalitě místa, kde se pronajaté nemovitosti nachází. Posledním návrhem je použití koeficientu, který by nájem každoročně navyšoval. Nabízí se například míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku.

Další úpravu obsahuje článek smlouvy obsahující práva a povinnosti smluvních stran, kde jsou nově rozdělené povinnosti týkající se údržby věci. Je nutné si stanovit, které povinnosti spadají pod údržbu běžnou, která spadá pod nájemce, a které pod údržbu ostatní, za kterou je odpovědný pronajímatel. Další změny, které smlouva obsahuje, se vztahují především k novele občanského zákoníku, kdy byla mnohá ustanovení zrušena společně se zánikem speciální úpravy nájmu a nahrazena ustanoveními novými v NOZ.

Nová smlouva je doplněna také o nové ustanovení, které NOZ přináší. Jedná se o náhradu za převzetí zákaznické základny v případě, kdy nájem vypoví pronajímatel.

Návrh smlouvy společně s možnostmi, které lze ve smlouvě kombinovat budou předány pověřenému zástupci firmy HOKAMI CZ společně s doporučením se na danou problematiku zaměřit.

Zpracování této bakalářské práce bylo přínosné v několika směrech. Hlavním přínosem bylo seznámení se s částí legislativy České republiky, pochopení problematiky nájmu, převážně nájmu prostor k podnikání a seznámení se s postupy a změnami, které s nástupem nové právní úpravy souvisí. Jako pozitivní lze také zhodnotit lepší orientaci v zákonech a normách a také zdokonalení se v práci s odbornými texty.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ, 2013. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7263-819-2.

ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ, 2012. *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit. ISBN 978-80-7208-920-8.

FIALA, Josef a Markéta SELUCKÁ, 2007. *Nebytové prostory: vlastnictví, nájem a podnájem*. Brno: Computer Press. ISBN 978-80-251-1610-4.

LIŠKA, Petr, 2010. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: komentář*. 4., dopl. vyd. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-370-7.

MCKENDRICK, Ewan, 2014. *Contract law: text, cases, and materials*. Sixth edition. Oxford, United Kingdom: Oxford University Press. ISBN 978-019-8701-989.

NOVÁKOVÁ, Helena, 2008. *Nájem a správa nebytových prostor*. 3., aktualiz. vyd. Praha: BOVA POLYGON. ISBN 978-80-7273-148-0.

NOVOTNÝ, Petr, 2014. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-5164-1.

Občanský zákoník a související předpisy: podle stavu k 8. 4. 2013, 2013. Ostrava: Sagit. ISBN 978-80-7208-981-9.

PRAŽÁK, Zbyněk, 2012. *Občanský zákoník II. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb. Český Těšín: Poradce*. ISBN 978-80-7365-338-5.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje

BEZOUŠKA, Petr. Pronájem prostoru k podnikání. *PRK Partners* [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/301-pronajem-prostoru-k-podnikani/>.

FETTER, Richard W., 2013. 929352. Úroky z prodlení nově od 1. 1. 2014. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-11-29]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/uroky-z-prodleni-nove-od-1-1-2014-92935.html>.

HOKAMI CZ. *Firma HOKAMI CZ* [online]. Liberec [cit. 2016-10-05]. Dostupné z: <http://www.hokami.cz/>.

JURNÍK, Martin, 2016. 100083. Nájem prostoru sloužícího k podnikání. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-prostoru-slouziciho-k-podnikani-100083.html>.

MACEK, Daniel. Nájem prostoru sloužícího podnikání podle NOZ. *Macek Legal* [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://www.maceklegal.cz/najem-prostoru-slouziciho-podnikani-podle-noz.html>.

MALIŠ, Daniel, 2013. Upozornění pro uživatele 93262. Kogentnost právních norem dle Nového občanského zákoníku. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-11-29]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/kogentnost-pravnich-norem-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-93262.html>.

MENŠÍKOVÁ, Silvie, 2014. 96136. Skončení nájmu výpovědí podle NOZ. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-11-29]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/skoceni-najmu-vypovedi-podle-noz-96136.html>.

NEČAS, Petr a Jiří POSPÍŠIL, 2012. Nový občanský zákoník - důvodová zpráva. *Práce pro právníky.cz* Dostupné z: <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik-duvodova-zprava>.

Nechybujte.cz: *správně česky* [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <http://www.nechybujte.cz/slovník-současne-cestiny/n%C3%A1v%C4%9Bst%C3%AD?>.

Nechybujte.cz: *správně česky* [online]. [cit. 2016-02-1]. Dostupné z: <http://www.nechybujte.cz/slovník-soucasne-cestiny/kauce?>.

O & Y signs Maritime Life as anchor tenant for 2 Queen Street East, 2000. *ProQuest LLC* [online]. [cit. 2016-02-4]. Dostupné z: <http://search.proquest.com/docview/229945903/431403700A61442EPQ/1?accountid=17116>.

Občanský zákoník. *Businesscenter.cz: Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník* [online]. [cit. 2016-01-16]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanszak/>.

OBERTO VÁ, Alica, 2012. Nájem nebytových prostor – vybrané otázky [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/Bermudsky_trojuhelnik/ObertovaAlica.pdf

OLEJAROVÁ, Žaneta, 2014. Nová úprava nájmu prostor k podnikání. *Portál Pohoda* [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/nova-uprava-najmu-prostor-k-podnikani/>

VESELÝ, Jan. 89768. Nový občanský zákoník a nájmy nebytových prostor. *Epravo.cz: Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. [cit. 2016-11-26]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najmy-nebytovych-prostor-89768.html>.

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ©1998-2016. *Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor* [online]. [cit. 2016-01-20]. ISSN 1213-7235. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/zneni.aspx.

Seznam příloh

Příloha A – Původní nájemní smlouva firmy HOKAMI CZ, s. r. o. (str. 55 - 60)

Příloha B – Návrh nové smlouvy upravené dle NOZ (str. 61 - 66)

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami.

1. Pronajímatel:

Ndiyo, s.r.o.

DIČ: CZ01941925

Ampérova 464, 463 12 Liberec XXIII

2. Nájemce:

HOKAMI CZ, s.r.o.

DIČ: CZ25024981

Ampérova 464, 463 12 Liberec XXIII

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, které se nacházejí v Ampérově ulici, 463 12 Liberec 23:

Pozemek parcelní číslo 1035/5 o výměře 86 m²

Pozemek parcelní číslo 1035/6 o výměře 17 m²

Pozemek parcelní číslo 1048/13 o výměře 1143 m²

Pozemek parcelní číslo 1048/15 o výměře 485 m²

Pozemek parcelní číslo 1048/23 o výměře 1273 m²

Pozemek parcelní číslo 1048/36 o výměře 330 m²

Pozemek parcelní číslo 1048/43 o výměře 15 m²

Budova č.p.464 na pozemku parcelní číslo 1048/23

Dusíkatá stanice na pozemku parcelní číslo 1048/43

Své celé vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

2.Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře 2 900 m² nacházející se v přízemí a prvním patře nemovitosti specifikované příslušným stavebním výkresem (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „předmětné prostory“). Nájemce prohlašuje, že příslušný výkres je mu znám a má k dispozici jeho kopii.

3.Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem zřízení přijímacích a kancelářských prostor, dále pak pro účel výroby a skladování. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání, zejména zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, nese v plném rozsahu nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná běžet dnem podpisu této nájemní smlouvy.

Článek III.

Nájemné, inflační doložka a způsob jejich platby

1.Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně: za každý rok trvání nájemního vztahu, je povinen nájemce uhradit nájemné ve výši 2 900 000 Kč, slovy: Dvamilionydevětsettisíc korun českých dvěma splátkami ve výši 1 450 000 Kč, a to vždy za šest po sobě následujících měsíců. První splátka bude uhrazena do 31. 03., druhá do 31.12. příslušného roku.

2.Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána inflací. Smluvní strany se dohodly na jejím výpočtu pro příslušný kalendářní rok podle koeficientu definovaného vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 176/1993 Sb., o nájemném

z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. O tuto ztrátu na nájemném bude nájemné zvýšeno nejpozději do 28.02. příslušného roku. Nájemné bude upravováno pouze 1x do roka.

3. Mimo nájemné a ztrátu na nájemném způsobenou inflací je nájemce povinen hradit vodné, stočné, plyn a elektrickou energii (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „úhrady za spotřebu“).

4. Odepře-li nájemce přijetí vyúčtování úhrad za spotřebu anebo ztráty na nájemném (odstavec 3 tohoto článku), bude mu vyúčtování zasláno písemně poštou. Pro jeho odepření platí ustanovení čl. V. odstavce 3 této nájemní smlouvy.

5. Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatelů vedený v UniCredit Bank Czech Republic, a. s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 (označení banky a sídla její pobočky) č. 2109551446/2700.

6. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) v souladu s Čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 5 dnů po jejím podpisu předat protokolem o předání a převzetí předmětné prostory nájemci;
- b) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
- c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

2. Nájemce je povinen:

- a) v souladu s Čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 5 dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele;
- b) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené Čl. III. této nájemní smlouvy;
- c) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímatelům potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- e) umožnit pronajímateli anebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 2 měsíce. Tím není dotčeno nájemcovo právo na výměnu zámkových vložek v místnostech, k nimž má na základě této nájemní smlouvy užívací právo. Výjimku tvoří zámkové vložky od branky, hlavních vchodových dveří a vstupních protipožárních dveří;
- f) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
- g) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám uvedeným v písmenu
- h) f) tohoto odstavce. Předmětem předchozího písemného souhlasu s těmito úpravami bude i dohoda o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této nájemní smlouvy.
- i) odpovídat za provádění úklidu a dodržování a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti.

3. Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části.

Článek V.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí § 9 odstavec 2 platného znění zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „zákon“).

2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí § 9 odstavec 3 platného znění zákona.

3. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoli důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou a ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

4. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:

- a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou;
- b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťují na svůj náklad pronajímatelé. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.

2. Nájemce je oprávněn připojit na dobu nájmu k rozvodu elektrické energie v nemovitosti vlastní světelný reklamní panel s vlastním měřičem spotřeby elektrické energie, který je umístěn na sloupu elektrického vedení na pozemku pronajímatelů. Připojení musí

provést bez zbytečného obtěžování pronajímatelů a v celém rozsahu ho na svůj náklad odstranit po skončení platnosti této nájemní smlouvy.

3. Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu. Pro doručování výpovědi platí ustanovení čl. V odstavce 3 této nájemní smlouvy.

4. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Práva a povinnosti neupravené citovaným zákonem se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatelé i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

2. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o šesti stranách textu na samostatných listech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Datum: 01. 08. 2013

Podpisy smluvních stran:

Nájemní smlouva

prostor určených k podnikání

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a následně zák. č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. Pronajímatel:

Ndiyo, s.r.o.

DIČ: CZ01941925

Ampérova 464, 463 12 Liberec XXIII

Zastoupena: xxx

Funkce: xxx

Dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

2. Nájemce:

HOKAMI CZ, s.r.o.

DIČ: CZ25024981

Ampérova 464, 463 12 Liberec XXIII

Zastoupena: Ing. Marcelou Suskovou

Funkce: finanční manažerka

dále jen „nájemce“ na straně druhé

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, které se nacházejí v Ampérově ulici, 463 12 Liberec 23:

- Pozemek parcelní číslo 1035/5 o výměře 86 m²
- Pozemek parcelní číslo 1035/6 o výměře 17 m²
- Pozemek parcelní číslo 1048/13 o výměře 1143 m²
- Pozemek parcelní číslo 1048/15 o výměře 485 m²
- Pozemek parcelní číslo 1048/23 o výměře 1273 m²
- Pozemek parcelní číslo 1048/36 o výměře 330 m²
- Pozemek parcelní číslo 1048/43 o výměře 15 m²
- Budova č.p.464 na pozemku parcelní číslo 1048/23
- Dusíkatá stanice na pozemku parcelní číslo 1048/43

Své celé vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

2.Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře 2 900 m² nacházející se v přízemí a prvním patře nemovitosti specifikované příslušným stavebním výkresem (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „předmětné prostory“). Nájemce prohlašuje, že příslušný výkres je mu znám a má k dispozici jeho kopii.

3.Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem zřízení přijímacích a kancelářských prostor, dále pak pro účel výroby a skladování. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání, zejména zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, nese v plném rozsahu nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a začíná běžet dnem podpisu této nájemní smlouvy.

Článek III.

Nájemné, inflační doložka a způsob jejich platby

1.Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně: za každý rok trvání nájemního vztahu, je povinen nájemce uhradit nájemné ve výši 2 900 000 Kč, slovy: Dvamilionydevětsettisíc korun českých dvěma splátkami ve výši 1 450 000 Kč, a to vždy za šest po sobě následujících měsíců. Nájemné se nebude nijak navyšovat. První splátka bude uhrazena do 31. 03., druhá do 31. 12 příslušného roku.

2.Mimo nájemné je nájemce povinen hradit vodné, stočné, plyn a elektrickou energii (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „úhrady za spotřeby“).

3. Odepře-li nájemce přijetí vyúčtování úhrad za spotřeby, bude mu vyúčtování zasláno písemně poštou. Pro jeho odepření platí ustanovení čl. V. odstavce 3 této nájemní smlouvy.

4. Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatelů vedený v UniCredit Bank Czech Republic, a. s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 (označení banky a sídla její pobočky) č. 2109551446/2700.

5. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) do 5 dnů po podpisu smlouvy předat společně s protokolem o předání a převzetí předmětné prostory nájemci;
- b) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
- c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu a dále ostatní údržbu, která je spojená s pronajatou věcí.

2. Nájemce je povinen:

- a) do 5 dnů po podpisu smlouvy převzít společně s protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele;
- b) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené čl. III. této nájemní smlouvy;

- c) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
- d) hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětných prostor jako je úklid, výmalba apod. a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímatelům potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
- e) umožnit pronajímateli anebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 2 měsíce. Tím není dotčeno nájemcovo právo na výměnu zámkových vložek v místnostech, k nimž má na základě této nájemní smlouvy užívací právo. Výjimku tvoří zámkové vložky od branky, hlavních vchodových dveří a vstupních protipožárních dveří;
- f) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
- g) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám uvedeným v písmenu f) tohoto odstavce. Předmětem předchozího písemného souhlasu s těmito úpravami bude i dohoda o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této nájemní smlouvy.
- h) odpovídat za provádění úklidu a dodržování a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti

3. Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části.

Článek V.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou písemnou výpovědí s odůvodněním, dle § 2231 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník v platném znění (dále jen „zákon“).

2.Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí s odůvodněním, dle § 2231 zákona č. 89/2012 Sb. zákona v platném znění.

3.Výpovědní doba je 6 měsíců a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doloženou a ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doloženou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

4.Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:

- a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou;
- b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu;
- c) ostatních důvodů stanovených zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění.

5.Dle ustanovení § 2315 NOZ může nájemci vzniknout náhrada za převzetí zákaznické základny, pokud o ni podá pronajímateli písemnou žádost do 1 měsíce ode dne ukončení činnosti v pronajatých prostorách.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1.Pojištění nemovitosti jako celku zajišťují na svůj náklad pronajímatelé. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.

2.Nájemce je oprávněn připojit na dobu nájmu k rozvodu elektrické energie v nemovitosti vlastní světelný reklamní panel s vlastním měřičem spotřeby elektrické energie, který je umístěn na sloupu elektrického vedení na pozemku pronajímatelů. Připojení musí

provést bez zbytečného obtěžování pronajímatelů a v celém rozsahu ho na svůj náklad odstranit po skončení platnosti této nájemní smlouvy.

3. Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu. Pro doručování výpovědi platí ustanovení čl. V odstavce 3 této nájemní smlouvy.

4. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, v platném znění.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatelé i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

2. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o šesti stranách textu na samostatných listech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Datum: 01. 01. 2017

Podpisy smluvních stran:

Ndiyo, s. r. o.
Jméno Příjmení
(*funkce*)

HOKAMI CZ, s. r. o.
Ing. Marcela Susková
(*finanční manažerka*)