

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. S/121/18/0159

uzavřená podle ustanovení § 2302 až § 2315 (a podpůrně podle ustanovení § 2201 až § 2234) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „smlouva“)

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (vlastnické právo)

Městská část Praha 20,

sídlo: Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

statutární orgán: paní Hana Moravcová, starostka (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce), (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Kvita construction s.r.o.

identifikační číslo: 06263216

se sídlem: Lhotská 2204/18, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C vložka 279056

zastoupená Ondřejem Kvitou, jednatelem

(dále jen „nájemce“), na straně druhé, společné označení smluvní strany;

I.

Hlavní město Praha je (na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění změn a doplňků) výlučným **vlastníkem budovy č. p. 2060**, způsob využití – bydlení, včetně jejích součástí a příslušenství (dále jen „budova“). Budova je postavena na **KN parc. č. 2198/7**, výměra 316 m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří a je situována v ul. Mezilesí.

Budova a parcela jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, **na listu vlastnictví 2757** pro obec 554782 Praha a **katastrální území Horní Počernice 643777**.

V budově se v prvním nadzemním nachází oddělené prostory sloužící k podnikání včetně jejich příslušenství o **celkové výměře** podlahové plochy **19,58 m²**. Bližší popis prostoru sloužícího k podnikání, jeho označení a výše nájemného jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru (**příloha č. 1** smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) **prostoru sloužícího k podnikání (předmět smlouvy)** je v půdorysu (**příloha č. 2** smlouvy).

Městská část Praha 20 má budovu ve svěřené správě nemovitostí ve vlastnictví obce. Svěřená správa byla provedena zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění změn a doplňků.

II.

Pronajímatel pronajímá (přenechává do užívání) nájemci prostor sloužící k podnikání označený v čl. I. smlouvy a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vymezený v půdorysu (předmět smlouvy) za **účelem** zřízení kanceláře společnosti Kvita construction s.r.o. Stav odpovídá běžné míře opotřebení. Nájemce prostor sloužící k podnikání prohlédl a stav prostoru je mu dobře znám. **Nájemce si prostor sloužící k podnikání k tomuto účelu najímá (přebírá) a zavazuje se za jeho užívání hradit dohodnuté nájemné.**

III.

Nájemní vztah se sjednává na **dobu neurčitou**, která **začíná** běžet **započítáním dne 1. října 2018.**

Odevzdání prostoru sloužícího k podnikání nájemci se uskuteční prostřednictvím předávacího protokolu. Předávací protokol se po jeho sepsání a připojení podpisů stane součástí smlouvy (příloha č. 5 smlouvy).

Nájemce je povinen za pronájem prostoru sloužícího k podnikání včas platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby. **Nájemné (Kč), výše jeho vzniku a zálohy na služby** na jeden měsíc jsou rozepsány **ve výpočetním listu prostoru (příloha č. 1 smlouvy).** Pronajímatel je oprávněn nahradit současný výpočetní list prostoru za nový (aktuální) a v něm uvést vyšší nájemného a záloh na služby (dále jen společně označení „nájemné“) tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým. Doručením nového (aktuálního) výpočetního listu prostoru nájemci nebo dopisu o zvýšení nájemného podle dále uvedené inflační doložky se smlouva považuje za změněnou (nově upřesněnou, to je doplněnou). Pro zajištění služeb a souvisejících náležitostí se přiměřeně použije zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vodné a stočné platí nájemce zálohově podle údajů uvedených ve výpočetním listu prostoru.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2020 nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí k 1. dubnu kalendářního roku podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Zvýšení nájemného bude (v případě valorizace) nájemci písemně oznámeno („inflační doložka“).

Po dobu dvou let od data podpisu smlouvy bude nájemné automaticky valorizováno pouze o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející.

Pro stanovení cen nájemného v čase a místě obvyklých je možné podpůrně podle analogie použít nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě prostoru jsou splatné měsíčně dopředu vždy k **5. dni v měsíci**. Nájemné za říjen je splatné ke dni **5. 10. 2018**.

Číslo účtu a variabilní symbol jsou uvedeny ve výpočetním listě prostoru.

V případě prodlení je nájemce (s vazbou na § 1802 a § 1970 občanského zákoníku) povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení stanovený dle nařízení 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Výše úroku z prodlení dle uvedeného nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Pronajímatel je oprávněn započítat případný přeplatek za část nájemného vzniklý při vyúčtování ze záloh na služby na jakýkoliv jiný dluh nájemce vůči pronajímateli, např. i na úroky z prodlení za opožděné platby a podobně.

Dodávku elektřiny si nájemce zajistí zvláštní smlouvou uzavřenou přímo s příslušným dodavatelem (distributorem). Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat.

IV.

Nájemce je povinen nejpozději do 1. ledna 2019 v pravé (oddělené) zadní části nebytového prostoru na vlastní náklady (pořídit) vybudovat místnost se sociálním zařízením (záchodem) o rozměrech: šířka 1240 mm, hloubka min. 1100 mm. Půdorys je vyobrazen v příloze č. 2. K výstavbě příček využít pórobeton nebo sádrokarton, případně jiný obdobný stavební materiál. Vchod do místnosti osadit plnými dveřmi o rozměrech 700 mm x 1920 mm včetně zárubní, záchodovou mísou a umyvadlem. Zajistit připojení záchodové mísy a umyvadla na vodovod a kanalizaci. Zřídit nucené odvětrání WC, které bude napojeno do vzduchotechnické šachty ve společných prostorech. Vybudovat osvětlení a zásuvkový okruh, zřídit nový rozvaděč osazený jističi a proudovými chrániči. Zajistit revizi elektroinstalace dle platné ČSN. Na podlahu položit dlažbu. Stěny obložit obkladem do výše

dveřního otvoru (resp. do výše stanovené příslušnými stavebními a hygienickými normami). Veškeré stavební a jiné práce musí zahrnovat i potřebné navazující (dokončovací) úpravy. Nájemce je povinen stavební úpravy a postup jednotlivých prací průběžně projednávat s pověřeným pracovníkem Oddělení správy majetku městské části Praha 20. Zároveň je nájemce povinen konzultovat zamýšlené stavební úpravy s Hygienickou stanicí hl. města Prahy, Pobočkou Sever, se sídlem Měšická 646, Praha 9 a postupovat dle jejích požadavků. Nájemce je rovněž povinen zajistit souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl. města Prahy. Ukončení stavebních prací je nájemce povinen oznámit pronajímateli.

Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vybudované úpravy zanechat na místě. Nájemce nemá nárok na finanční vypořádání (vyrovnání). Pro vyloučení pochybností se nájemce výslovně vzdává svého případného nároku na finanční vypořádání. S tímto smluvním ujednáním nájemce výslovně souhlasí.

Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se navíc výslovně smluvně ujednává (případně se zdůrazňují obecně závazná práva a povinnosti):

Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

Nájemce je povinen pečovat o prostor sloužící k podnikání s péčí řádného hospodáře a udržovat jej v čistotě. Smluvní ujednání o (běžné) údržbě podle § 2207 je rozepsáno v příloze č. 3 smlouvy.

Nájemce povinen o všech dalších zamýšlených změnách (opravách, údržbách) informovat pronajímatele. Při zásahu do povrchového vzhledu prostoru sloužícího k podnikání nebo při větších opravách, musí být informace vždy písemná a nájemce musí vyčkat na souhlas pronajímatele se zamýšlenými zásahy a většími opravami. Umístění informační tabule (případně i reklamy) nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy.

Čištění a úklid přilehlého chodníku a prostoru kolem budovy zajistí na vlastní náklady pronajímatel.

Úklid prostoru sloužícího k podnikání zajišťuje na vlastní náklady nájemce.

Nájemce se zavazuje osobně se dostavit k pronajímateli, pokud bude v prodlení s platbami nájemného a bude předpokládat, že nebude schopen v nejbližší době plnit své finanční závazky. Smluvní strany mají přednostní zájem začít urychleně smírným způsobem řešit vznikající problém a předejít soudnímu sporu.

Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku (nebo na zdraví) nájemce, nebo třetích osob v souvislosti se vstupem do prostoru sloužícího k podnikání, které vlastním jednáním nezavinil.

Pronajímatel vyvine maximální úsilí ve snaze doručit písemnosti (zásilky) nájemci. Prioritně využije k zaslání písemnosti datovou zprávu, má-li nájemce zřízení datovou schránku, nemá-li datovou schránku zřízenou, zašle písemnost opakovaně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, písemnosti vloží do schránky na dopisy nájemce a podobně, avšak pokud nájemce se eventuálně bude snažit převzetí mařit, anebo zapříčiní osobní nepřevzetí písemností svojí nedbalostí, bude se za den doručení požadovat den prokazatelného doručení (předání) do dispoziční sféry nájemce. Dispoziční sférou nájemce je zejména umístění doručované zásilky na místo přístupné nájemci, které umožňuje nájemci, anebo zaměstnancům nájemce zdržujícím se v prostoru sloužícím k podnikání zásilku bez obtíží převzít, případně provést doručení i jiným obdobným (zákonu vyhovujícím způsobem) způsobem. Předáním písemnosti zaměstnanci nájemce bude písemnost vždy okamžitě doručena. Podle § 573 zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla (považuje se za doručenu) třetí pracovní den po odeslání.

Podnájem je podle § 2215 možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly.

Skončení nájmu (včetně délky výpovědní doby a zákonem stanovených podmínek skončení nájmu) je upraveno v § 2308 až § 2314 (**příloha č. 4** smlouvy). Pro případ změny dotčených ustanovení občanského zákoníku se neužije text uvedený v příloze č. 4 (užije se pouze změněné znění § 2308 až § 2314 občanského zákoníku). Odstoupení od smlouvy se řídí ustanovením § 2001 a následujících.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu při zahájení insolvenčního řízení proti nájemci. Pro tyto účely se přiměřeně použije ustanovení § 2285 až § 2296.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu (přiměřeně s ohledem na § 2291 a následující), pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného více než 30 dní a na takové zvlášť závažné porušení smlouvy bude nájemce předem písemně upozorněn.

Právo smluvních stran vypovědět smlouvu založené občanským zákoníkem není výše uvedenými výpovědními důvody dotčeno.

Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315.

Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat (odevzdat) prostor sloužící k podnikání zpět pronajímateli. Prostor musí být vyklizený, čistý, vymalovaný a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Provede-li nájemce v předmětu pronájmu změny (úpravy) je povinen vše zanechat ve změněném stavu a bez finanční náhrady předat zpět pronajímateli. Při dohodě lze toto smluvní ujednání změnit.

V případě, že tak nájemce neučiní a nedojde k dohodě na dalším postupu je nájemce povinen (po skončení nájmu) zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení týkající se předání. Nepředá-li nájemce prostor sloužící k podnikání ani do 15 dnů po skončení nájmu dává nájemce podpisem smlouvy výslovný souhlas pronajímateli, aby do prostoru vstoupil (nejméně 3 osoby), vyhotovil písemný seznam věcí a tyto věci uložil na náklady nájemce ve skladě, případně aby po vyzvání nájemce a marném uplynutí náhradní lhůty k jejich vyklizení tyto věci prodal, popř. naložil s nimi dle vlastního uvážení. S tímto postupem vyjadřuje nájemce výslovný souhlas a k takovému postupu pronajímatele zmocňuje

V.

Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání (příloha č. 4 smlouvy), přečtenému textu porozuměly a zavazují se tato ustanovení dodržovat.

Strany si poskytnou vzájemně potřebnou součinnost k naplnění obsahu smlouvy. Důležité (významné) změny smlouvy musí být provedeny písemně.

Strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 20. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ozvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část Praha 20.

Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů. Účinnosti smlouva nabude dne **1. října 2018**.

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny radou městské části na zasedání konaném dne 18. září 2018; usnesení č. RMC/127/16/1886/18.

DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky předchozího zveřejnění a následného schválení Radou městské části Praha 20.

Strany měly před podpisem dostatek času na přečtení smlouvy a na rozmyšlenou před uzavřením právního jednání. Text smlouvy je pro strany srozumitelný. Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání. Připojením podpisů strany potvrzují správnost a pravdivost údajů uvedených v textu a vyjadřují shodu s obsahem smluvního ujednání.

Součástí smlouvy jsou tyto listiny:

Příloha č. 1 - výpočetní list prostoru sloužícího k podnikání

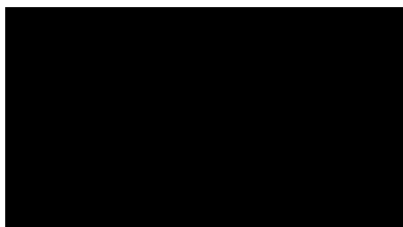
Příloha č. 2 - půdorys prostoru sloužícího k podnikání

Příloha č. 3 - běžná údržba a drobné opravy

Příloha č. 4 - výňatek dotčených ustanovení občanského zákoníku „zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání“, § 2302 až § 2315 (aktuální znění ke dni vyhotovení smlouvy)

Příloha č. 5 – předávací protokol prostoru k podnikání

V Praze - Horních Počernicích dne 24. 9. 2018



Městská část Praha 20
Hana Moravcová, starostka
pronajímatel



Kvita construction s.r.o.
Ondřej Kvita, jednatel
nájemce

Výpočetní list prostoru .

Mezilesí 2060/4, Hor.Počernice

Č.bytu: 99

Vlastník domu: IČO: 00240192

Městská část Praha 20

Jívanská 647/10

193 00 Praha - Horní Počernice

Bank. spojení: Druh: nebytový Podl.: 1 Typ: kancelář Kvalita standard
nájemce:**Kvita construction s.r.o.**

Koresp.adresa: Lhotská 2204/18, 19300 Praha 9 Horní Počernice


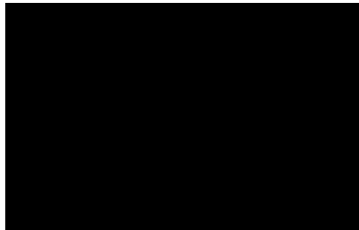
Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	kancelář	19,58	19,58	1,200	23,50	19,58
Celkem		19,58	19,58		23,50	19,58

Název zařízení	Počet ks	Datum pořízení	Cena	Opotřebení %	Měs. nájem
měř.zařízení SUV	1,00	01.03.2015	599,00	20,00	9,98
RTN-regulační zařízení ÚT	1,00	01.03.2015	289,00	10,00	2,40
Celkem nájem					12,38

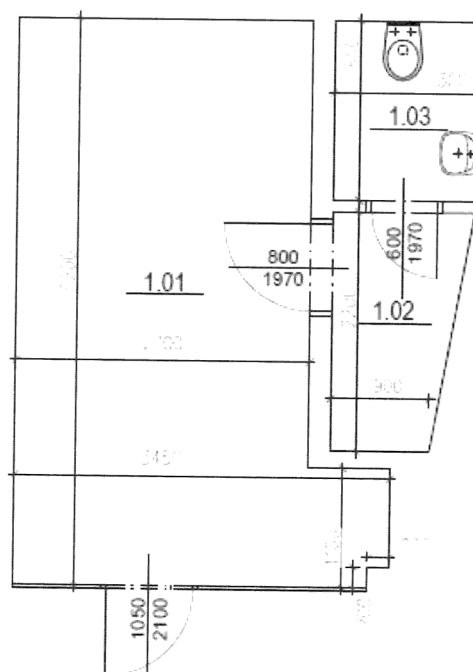
Období: 10 /2018 Měsíční Dat.splatnosti: 05.10.2018 Úhrada: složenka Var.symb: 206099

Typ položky	Typ sazby	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
pevný domovní odpad	Byt	50,00	50,00	0	0,00	50,00
studená voda	Byt	200,00	200,00	0	0,00	200,00
teplo	Byt	400,00	400,00	0	0,00	400,00
nájemné - nebyty		88,36	1730,00	0	0,00	1730,00
nájem zařízení	Zařízení	0,00	9,90	21	2,10	12,00
Celkem předepsáno			2389,90		2,10	2392,00

V Praze - Horních Počernicích dne: 24.9.2018


nájemce
pronajímatel

Příloha č. 2 - prostor k podnikání o výměře 19,58 m² v I. NP
v bytovém domě Mezilesí č.p. 2060



LEGENDA MÍSTNOSTI - NEBYTOVÝ PROSTOR MEZILEŠÍ 2060

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01	LIČEBNA	14,825
1.02	PŘEDSÍŇ WC	2,6
1.03	WC	2,15

Ve věci **drobných oprav a běžné údržby** souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (§ 2207 občanského zákoníku) se smluvní strany dohodly, že **nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit** dále popsanou údržbu – opravy:

Drobné opravy

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny (pokud se v prostoru sloužícím k podnikání vyskytují):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostory sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle dalšího odstavce.

Součet všech nákladů na drobné opravy (včetně dopravy a podobně) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy prostoru soužícímu k podnikání za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícímu k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícímu k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů, které jsou součástí stavby, spotřebičů, apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.“

Smluvní ujednání o běžné údržbě a drobných opravách souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (sepsané v příloze č. 3) pozbývá platnosti okamžikem nabytí účinnosti obecně závazného právního předpisu, který bude úplným způsobem upravovat běžnou údržbu a drobné opravy. Smluvní strany berou na vědomí, že po nabytí účinnosti nového obecně závazného právního předpisu upraví obsah přílohy č. 3 tak, aby smlouva byla v souladu s platnými, obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen **předem projednat** (konzultovat) **s pronajímatelem potřebu** (provedení) všech zamýšlených **větších oprav**.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **větších oprav** a **hospodárnost účelně vynaložených nákladů** na opravu. Pokud tuto povinnost nesplní, pronajímatel není povinen nájemci poskytnout úhradu vynaložených nákladů za provedenou větší opravu, anebo úhradu poskytne pouze částečně.

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Základní ustanovení

§ 2302

(1) Ustanovení tohoto pododdílu se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.

(2) Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, použijí se obecná ustanovení o nájmu.

§ 2303

Je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně.

§ 2304

(1) Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

§ 2305

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

§ 2306

Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

§ 2307

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

(1) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

(2) Ustanovení § 2306 se použije obdobně.

Skončení nájmu

§ 2308

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

§ 2309

Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

§ 2310

(1) Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

(2) Výpovědní doba je tříměsíční.

§ 2311

Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.

§ 2312

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

§ 2313

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

§ 2314

(1) Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

(2) Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti

výpovědi zanikne.

(3) Vznese-li vypovídáná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.