



Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

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, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

identifikační číslo 00240192

k připojení podpisu pověření paní Mgr. Eva Březinová, místostarostka a pan Mgr. Jiří Beneda, místostarosta (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce), (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné a

Pekařství Moravec, s. r. o.

identifikační číslo: 26694450

sídlo: Běchorská 2012, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

statutární orgán: pan Bohumil Moravec, jednatel

(dále jen „nájemce“), na straně druhé, společné označení (dále jen 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. 635**, způsob využití – víceúčelová stavba, včetně jejích součástí a příslušenství (dále jen „budova“). Budova je postavena na **KN parc. č. 1346**, výměra 360 m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří a je situována při ul. Jívanské č. orient. 6.

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 a prvním podzemním (suterénu) podlaží nachází oddělené prostory sloužící k podnikání včetně jejich příslušenství o **celkové výměře** podlahové plochy **192,04 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 sloužícímu podnikání (předmět smlouvy)** je v půdorysech jednotlivých podlaží (**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) **nájemci prostor sloužící k podnikání** označený v čl. I. smlouvy a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vymezený v půdorysech jednotlivých podlaží (předmět smlouvy) za účelem provozování prodejny potravin a lahůdek. Stavebně technický stav prostoru sloužícího k podnikání nevykazuje vady bránící užívání. Stav odpovídá běžné míře opotřebení. V prvním podzemním podlaží se projevuje zvýšená vlhkost a navíc zde nejsou okna. Z tohoto důvodu první nadzemní podlaží lze užívat pouze omezeně a jen ke skladovým účelům (využitelnost je podmíněna také z hlediska osvětlení a větrání). Nájemce prostor sloužící k podnikání prohlédl a stav prostoru je mu dobře znám. **Nájemce si prostor sloužící k podnikání k tomuto účelu najímá** (přebírá).

III.

Nájemní vztah se sjednává na **dobu určitou, která začíná běžet započítáním dne 28. dubna 2015 a končí uplynutím deseti let (dne 27. dubna 2025).**

Odevzdání prostoru sloužícímu k podnikání nájemci není třeba. Odevzdání se uskutečnilo v dřívější době v souvislosti s předchozí nájemní smlouvou.

Nájemce je povinen za pronájem prostoru sloužícímu 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 výši nájemného a záloh na služby (dále jen společné 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.

Dodávku elektřiny a plynu si nájemce zajistí zvláštními smlouvami uzavřenými přímo s dodavateli (distributory) elektřiny a plynu.

Odvoz odpadu (včetně obstarání popelnice) si nájemce zajistí zvláštní smlouvou uzavřenou přímo s dodavatelem této služby. Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2016 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“).

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.

Podle § 2218 se nájemné platí měsíčně pozadu. Výše nájemného a záloh za služby, číslo účtu, variabilní symbol a termín splatnosti jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru.

V případě prodlení je nájemce (s vazbou na § 1802 a § 1970 občanského zákoníku) povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Smluvně se ujednává výše této sankce za opožděnou platbu 2,5 promile denně z dlužné částky od následujícího dne po splatnosti, až do zaplacení.

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.

IV.

Mimo zákonem stanovená práva s 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 je povinen o všech zamýšlených opravách (údržbě) předem informovat pronajímatele. Při zásahu do povrchového vzhledu prostoru sloužícímu k podnikání nebo při větších opravách, musí být informace vždy písemná. 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 sloužícímu 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, anebo třetích osob v souvislosti se vstupem do prostoru sloužícímu k podnikání, které vlastním jednáním nezavinil.

Pronajímatel vyvine maximální úsilí ve snaze doručit písemnosti (zásilky) nájemci; písemnost zašle 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 doručenou) třetí pracovní den po odeslání.

Podnájem je podle § 2215 možný pouze s 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 následujícími.

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.

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, vyčištěný a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Provede-li nájemce v nebytovém prostoru 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.

V.

Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícímu 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 souhlasí se zveřejněním smlouvy.

Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů. Účinnosti smlouva nabude dne 28. dubna 2015. K odevzdání prostoru sloužícímu podnikání nedojde, protože nájemce má prostor v nájmu na základě dřívější smlouvy.

Smluvní strany zřizují ve prospěch nájemce právo prodloužení nájemního vztahu (uzavření nové smlouvy) na dalších 10 let za stejných smluvních podmínek s výjimkou výše nájemného, které bude stanoveno dohodou smluvních stran s ohledem na běžné nájemné u srovnatelných objektů podobného charakteru v místě a čase.

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny radou městské části na zasedání konaném dne 21. dubna 2015; usnesení č. 16/3.5/15.

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.

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 sloužícímu k podnikání

Příloha č. 2 - půdorys prvního nadzemního podlaží a půdorys prvního podzemního podlaží s vymezením prostoru sloužícímu podnikání

Příloha č. 3 - běžná údržba a drobné opravy

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

V Praze - Horních Počernicích dne 21. dubna 2015

Pronajímatel: Městská část Praha 20

Nájemce:

PC „Pekařství Moravec, s.r.o. na 10 let, č.p. 635 - na rohu“



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu. Pověření členové zastupitelstva MČ Praha 20

VÝPOČETNÍ LIST PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Adresa prostoru: Jívanská 635/6, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Podlaží: 1. NP a 1. PP

Pronajímatel: (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce) Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

Nájemce: Pekařství Moravec, s. r. o., sídlo Běchorská 2012, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice, identifikační číslo: 26694450

Datum převzetí (odevzdání) prostoru:

Rozpis – jednotlivých podlahových ploch (m²)

1. PP

Sklep č. 1: 10,70

Sklep č. 2: 16,70

Sklep č. 3: 7,40

Sklep č. 4: 16,30

Sklep č. 5: 7,80

Manipulační plocha: 12,75

Schodiště: 7,52

1. NP

Prodejna: 63,60

Přípravna: 15,91

Manipulační plocha: 25,18

Úklidová komora: 1,44

Šatna: 5,06

WC: 1,68

Součet všech podlahových ploch: 192,04 (m²)

Předpis plateb za užívání prostoru (Kč/doba pronájmu)

Nájemné: 1.601,54 Kč/m²/rok x 192,04 m² = 307.560,00 Kč/rok
= 25.630,00 Kč/měsíc

Služby - vodné a stočné (Z): 500,00 Kč/měsíc

Celkem **26.130,00 Kč/měsíc**

poznámka: „P“ pevné platby, „Z“ zálohové platby (s vyúčtováním)

Číslo účtu pronajímatele pro platby: [REDAKCE]

Variabilní symbol: [REDAKCE] (celkem 26.130,00 Kč/měsíc)

Termín splatnosti: k prvnímu dni každého měsíce

Nájemce potvrzuje správnost údajů ve výpočetním listě. Nájemce bere na vědomí povinnost neprodleně hlásit všechny změny údajů pronajímateli.

V Praze – Horních Počernicích dne 28. dubna 2015

Pronajímatel: Městská část Praha 20 [REDAKCE]

Nájemce: (potvrzuje převzetí)

TAB. MÍSTNOSTÍ 1. NP

Č	NÁZEV	M ²	PODLAHA	SKL.	POVRCH
11	PRODEJNA	6360	KER. DLAŽBA	S3	VÁP. OT. ŠTUKOVY
12	PŘÍPRAVNA	1591	-	S3	VÁP. OT. ŠTUK. + KER. OTSKL.
13	MANIPULACE	1518	-	S3	DTTO 11
14	OBALY	600	-	S3	DTTO 11
15	ÚKLID	144	-	S3	VÁP. OT. ŠTUK. + KER. OTSKL.
16	ŠATNA	508	-	S4	DTTO 11
17	WC	168	-	S4	DTTO 12
18	VSTUP	160	-	S3	VÁP. OT. HLAVNÍ
19	ZÁVĚTRÍ	4108	-	S5	VÁP. OT. HLAVNÍ NA PLETNO + LIGANDOR

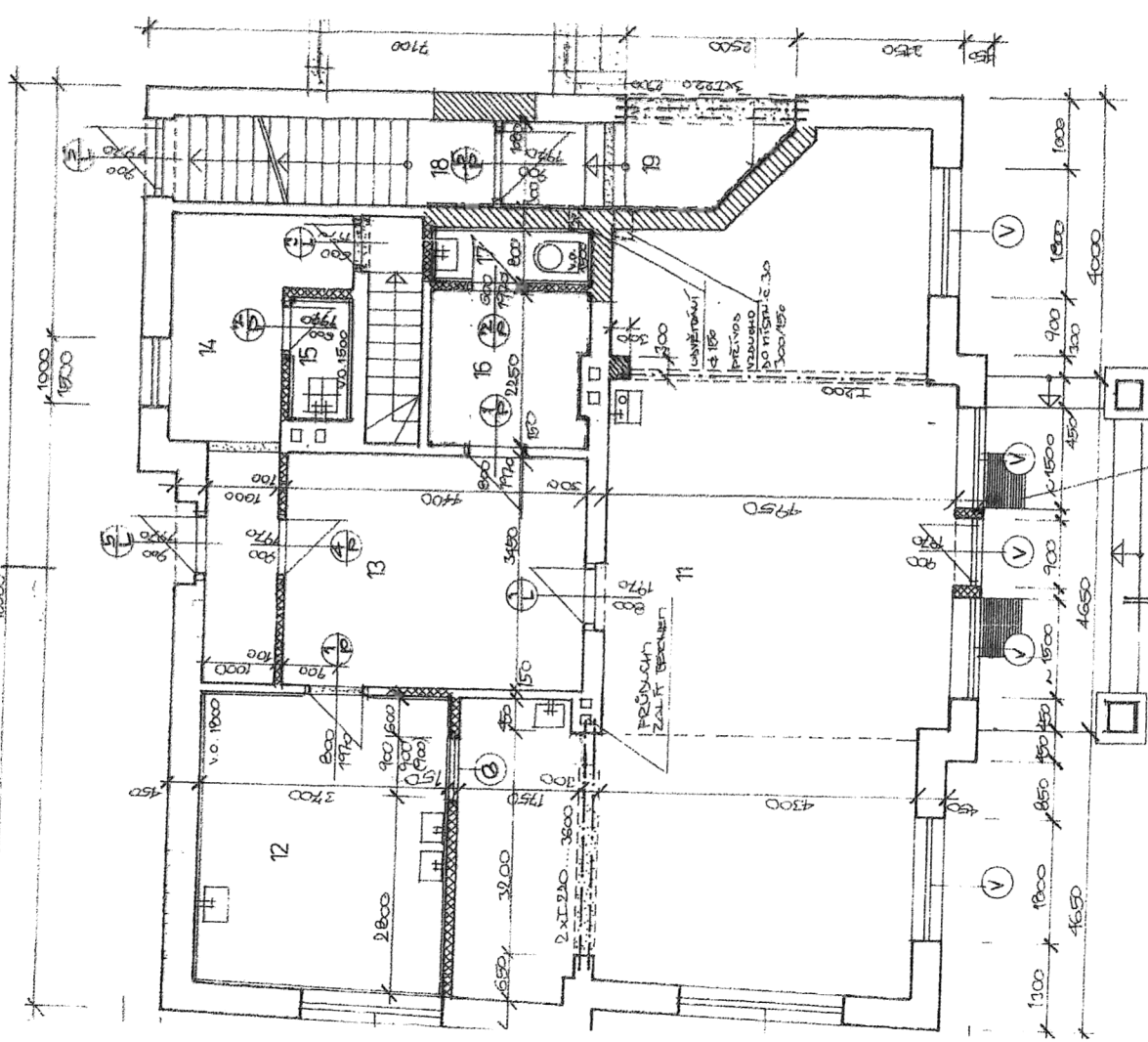
ŠTEP
LIGANDOR 50x11
S NA PLETNO

STĀV. KONSTRUKCE

ZDVO Z PLETŤCH ČIKEL NA MC

PŘÍČELN Z MOUDRUTU ČIKEL NA MC

YHTOUVRANĚ KONSTRUKCE



ČIKEL MĚŘÍ 200x600 Z # 3x3
V ZÁSTU Z 1-30x30x3

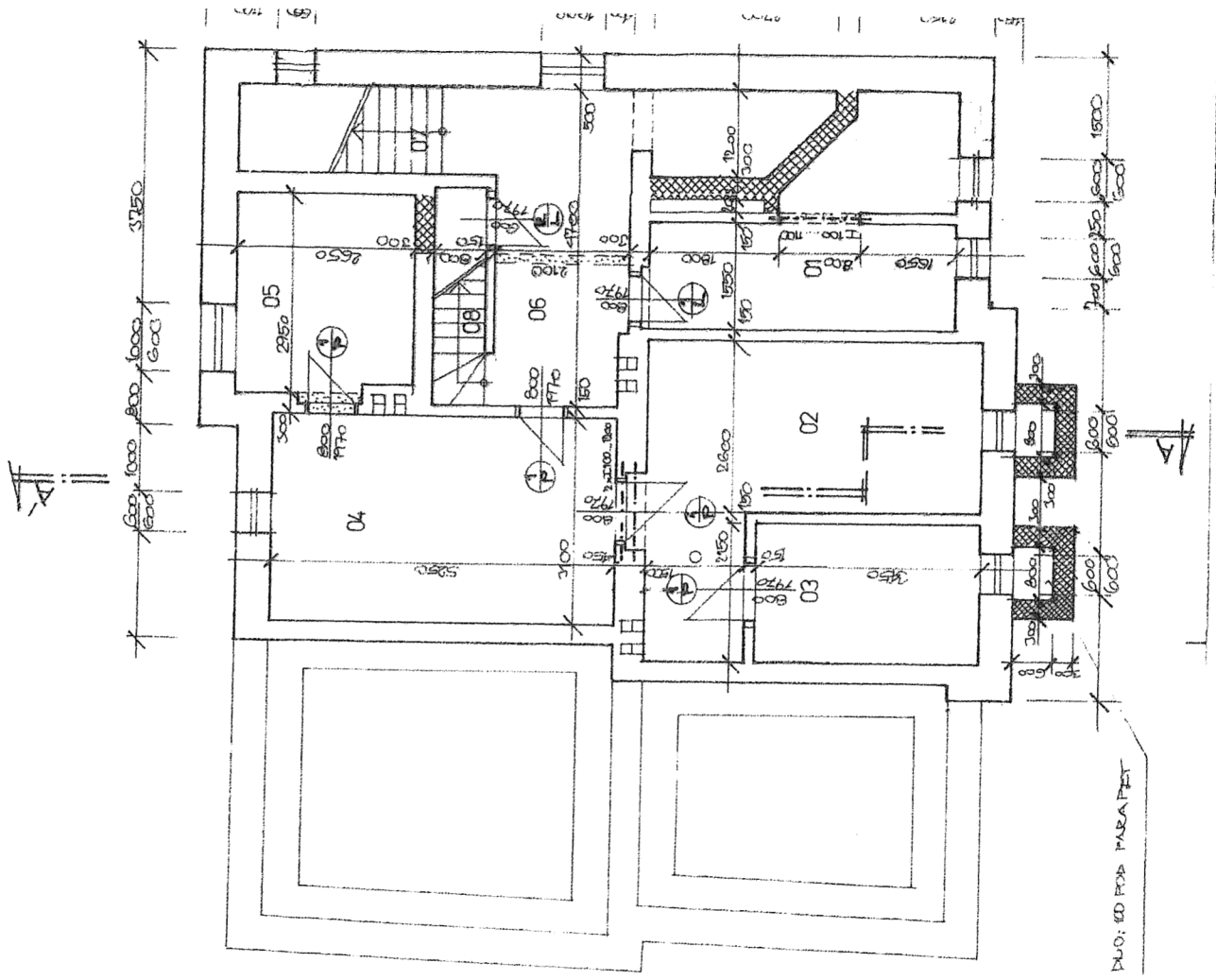
TAB MIŠTNOSTY SUTERÉN

Č	NAZEV	M ²	PODLAHA	SKL.	POVRCH
01	SKLEP	10,70	BRIT. MAZANINA BEZ VATELNYCH POVRCHOM S LUCIFER. KAPKAMI	S1	VAPE. CEM. BRIT. MAZANINA S LUCIFER. KAPKAMI
02	SKLEP	16,70	BTTO 01	S1	BTTO 01
03	SKLEP	7,40	BTTO 01	S1	BTTO 01
04	SKLEP	16,30	BTTO 01	S1	BTTO 01
05	SKLEP	7,80	BTTO 01	S1	BTTO 01
06	MANIPULACE	12,15	BTTO 01	S1	BTTO 01
07	SCHODIŠTĚ	480	BTTO 01	S2	BTTO 01
08	SCHODIŠTĚ	212	BTTO 01	S2	BTTO 01

STĚNA, KONSTRUKCE

ZDIVO Z PLUVŮCH CÍHEL NA TIC

IZOLACE



Ve věci běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (§ 2207 občanského zákoníku) se smluvní strany dohodly a výslovně smluvně ujednaly, že přiměřeným způsobem budou dodržovat ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které ke dni uzavření smlouvy již není platným, obecně závazným právním předpisem; **nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit dále popsanou údržbu – opravy;**

upravený výňatek z nařízení vlády č. 258/1995 Sb., **dále citovaný text je závazný pro smluvní strany:**

„§ 5 Drobné opravy

(1) Vypouští se (nepoužije se).

(2) 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,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, 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.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostory sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů

tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, 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 odstavce 6.

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

(7) Vypouští se (nepoužije se).

§ 6 Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícímu k podnikání

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 uvedených v § 5 odst. 3 (plynových spotřebičů, apod.), malování včetně opravy vnitřních 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 (nebo výkladu provedeného soudem), 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.

Pododdíl 3

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Základní ustanovení

§ 2302 [\[Komentář WIK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

(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 [\[Komentář v WIK\]](#)

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

§ 2304 [\[Komentář WIK\]](#)

(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 [\[Komentář WIK\]](#)

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 [\[Komentář WIK\]](#)

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

§ 2307 [\[Komentář WIK\]](#)

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 [§ 2305](#) se použije obdobně.

Skončení nájmu

§ 2308 [\[Komentář WIK\]](#)

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 [\[Komentář WIK\]](#)

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 [\[Komentář WIK\]](#)

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

(2) Výpovědní doba je tříměsíční.

§ 2311 [\[Komentář VK\]](#)

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

§ 2312 [\[Komentář VK\]](#)

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 nájmem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

§ 2313 [\[Komentář VK\]](#)

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

§ 2314 [\[Komentář VK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

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

§ 2315 [\[Komentář VK\]](#) [\[Průvodce\]](#)

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získalí převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.