

Náhrada za převzetí zákaznické základny

**Jak sjednat rozšíření kanceláří,
abyste se nemuseli stěhovat...**

V rámci zastupování klientů při vyjednávání nájemních smluv na kancelářské prostory je to časté téma: Jak po čase získat větší prostory bez nutnosti složitě končit nájemní vztah, hledat nové prostory a jednat o nové smlouvě.

Tomuto účelu slouží v rámci nájemních smluv ujednání o garantované expanzi, případně o právu přednostního nájmu.

V případě garantované expanze dává pronajímatel nájemci právo za určitých podmínek rozšířit užívané prostory během doby trvání nájmu. Pokud není toto právo ze strany nájemce využito, uplynutím sjednané lhůty zanikne.

Právo přednostního nájmu se sjednává pro případ:

- uvolnění vybraného prostoru v rámci budovy;
- skončení nájemní smlouvy se současným nájemcem; a/nebo
- rozhodnutí pronajímatele uzavřít nájemní smlouvu ve vztahu k vybranému prostoru s jakoukoliv třetí osobou.

V takové situaci (tj. před podpisem smlouvy se třetí osobou) pronajímatel informuje nájemce o svém úmyslu pronajmout vybranou plochu třetí osobě a umožní nájemci uplatnit ve vztahu k uvolněným prostorám právo přednostního nájmu.

Obě výše uvedená ujednání tedy významně rozšiřují možnosti nájemce při rozhodování o setrvání nebo případné relokaci.

Lukáš Zahrádka

Náhradu za převzetí zákaznické základny uvedl do českého práva současný občanský zákoník jako naprostou novinku a její stručná úprava je obsažena v jediném paragrafu.

Tento specifický nárok vznikne nájemci vůči pronajímateli při skončení nájemního vztahu výpovědí ze strany pronajímatele, a to jako náhrada za výhodu spočívající v převzetí zákaznického potenciálu prostor. Předpokladem je, že nájemce najaté prostory zhodnotil svým užíváním tak, že právě díky tomu si zákazníci zvykli nakupovat v předmětném prostoru specifické zboží (či služby).

Nárok nevznikne tehdy, byla-li nájemci dána výpověď pro hrubé porušení jeho povinností.

Právní úprava však nedává odpověď na podstatnou otázku: Co má být určující pro výši náhrady? V úvahu přicházejí dvě základní možnosti. Určit výši náhrady jako:

- výši nákladů investovaných do předmětného zhodnocení prostor, tj. do vybudování tzv. zákaznické základny; nebo
- rozdíl mezi obvyklou výší nájemného za prostory se zavedenou typovou klientelou a obvyklou výší nájemného za prostory prázdné.

Ani jeden z výše zmíněných způsobů ovšem není bezproblémový. Než praxe výše uvedené vytříbí, nezbyvá než nakládat s náhradou za převzetí zákaznické základny opatrně. Jaká elementární doporučení lze tedy ve vší stručnosti dát?

Pronajímateli lze nejlépe poradit, aby si písemně sjednal vyloučení aplikace předmětných ustanovení pro smluvní vztah. A jste-li nájemcem, sjednejte si co nejpřesněji parametry rozhodné pro vznik náhrady, zejména co bude jejím předmětem a jak se výše náhrady vyčíslí.

Tomáš Mls



Platnost nájemní smlouvy uzavřené před kolaudací

Podle stavebního zákona účinného do roku 2006 platilo, že stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, případně ve stavebním povolení. Podle dřívějších zákonů také platilo, že byla-li nájemní smlouva uzavřena k jinému účelu, než jaký byl určen kolaudací, event. dříve, než byl prostor zkolaudován – tedy byla-li uzavřena v rozporu se zákonem, způsobovalo to její neplatnost.

V nedávném rozsudku (sp. zn. 31 Cdo 945/2013) však Nejvyšší soud dospěl k logickému a praktickému závěru, že pokud strany v nájemní smlouvě řádně zajistily, že účinnost smlouvy (resp. počátek nájmu) nezačne dříve, než bude vydáno kolaudační rozhodnutí a toto rozhodnutí nabude právní moci, bude taková nájemní smlouva platná. Takový postup totiž vede ke splnění požadavku stavebního zákona, aby se nebytové prostory pronajímaly k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.

Přesto, že i podle současného stavebního zákona platí, že stavbu lze užívat jen k účelu a za podmínek stanovených ve stavebním povolení, kolaudačním souhlasu či rozhodnutí, je dnes situace jiná.

Uzavření nájemní smlouvy k účelu, který neodpovídá kolaudačnímu souhlasu či rozhodnutí, resp. stavebnímu povolení, nebo na prostory, které ještě nebyly vůbec zkolaudovány, nezpůsobuje její neplatnost.

Na druhou stranu, užívání prostor bez kolaudace nebo v rozporu s ní je stále porušením stavebního zákona. Jedná se o správní delikt, za který může stavební úřad uložit pokutu až do výše 2.000.000 Kč.

Proto doporučujeme ověřit si vždy ještě před uzavřením nájemní smlouvy, k jakému účelu a zda vůbec byl vydán kolaudační souhlas s užíváním pronajímaných prostor.

Stanislav Servus, Dominika Veselá

Pozemkové a osobní služebnosti

Služebnost je omezením vlastnických práv jednoho, které slouží ku prospěchu jiného. Služebnost se vždy váže k určité věci a zavazuje jejího vlastníka strpět činnost někoho jiného nebo se zdržet vlastní činnosti, ke které by byl vlastník jinak oprávněn.

V praxi se zpravidla jedná o povinnost vlastníka nemovitosti nebránit činnost jiné osoby, například průchod přes pozemek, nebo se něčeho zdržet, například nepostavit vyšší než přízemní dům.

Existují dva druhy služebností – **pozemkové a osobní**. Pozemkové služebnosti jsou právem vlastníka jednoho pozemku určitým způsobem užívat jiný pozemek. Osobní služebnosti jsou pak vždy právem konkrétního (jmenovitě určeného) člověka užívat cizí věc.

Typickou **pozemkovou služebností** je služebnost cesty, která zakládá právo jezdit přes pozemek vozidly – v praxi např. právo souseda jezdit přes Vaši zahradu k vlastní chatě. O pozemkovou služebnost půjde proto, že právo jezdit přes pozemek bude mít nejen soused – momentální vlastník sousedního pozemku, ale také kterýkoli další vlastník sousedního pozemku. Pokud soused svůj pozemek prodá, i jeho nový vlastník bude mít právo jezdit po Vaší zahradě. Pokud prodáte svůj pozemek Vy, bude muset jízdu souseda přes svůj pozemek strpět jeho nový vlastník.

Naproti tomu **osobní služebnost** opravňuje k výkonu určitého práva vždy pouze konkrétní osobu. Typickou osobní služebností je právo na doživotní užívání bytu či domu. Oprávněnou osobou je zde pouze jeden konkrétní člověk a služebnost zanikne nejpozději jeho smrtí, zásadně tedy nepřechází na jiné osoby.

Zákon dává při zřizování služebností volnost, a tak je možné, bude-li k tomu důvod, zřídit například i služebnost cesty jako služebnost osobní. Právo jezdit přes pozemek pak bude zřízeno pouze ve prospěch jedné konkrétní osoby.

Při zřizování služebnosti proto věnujte zvýšenou pozornost správné definici druhu služebnosti, a tím i okruhu oprávněných osob, aby vše odpovídalo účelu služebnosti a skutečné vůli smluvních stran.

Dominika Veselá

Dvořák Hager & Partners
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com