

Abstrakt

Nájem prostoru sloužícího podnikání

Cílem této rigorózní práce je analýza právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, jak je tato nyní obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Občanský zákoník). S účinností občanského zákoníku od 1.1.2014 došlo k významným změnám v oblasti podnikatelského nájmu. Předchozí právní úprava byla obsažena zejména v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ZoNebytech), jakožto speciálním právním předpisem k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. S ohledem na přechodná ustanovení Občanského zákoníku, která upravují aplikaci nové právní úpravy na nájmy nebytových prostor vzniklé před jeho účinností, je v rigorózní práci obsažena i komparace právní úpravy Občanského zákoníku s právní úpravou v ZoNebytech.

Práce je členěna celkem do šesti kapitol. První kapitola obsahuje historický exkurz do období od konce druhé světové války do konce roku 2013 a zaměřuje se na právní úpravy relevantní pro nájmy nebytových prostor, zejména pak zmíněný ZoNebytech.

Ve druhé kapitole je analyzován pojem prostor sloužícího podnikání, jeho aspekty, včetně porovnání s dřívějším termínem nebytový prostor a zdůrazněním vzájemných obsahových odlišností.

Ve třetí kapitole jsou popsány základní aspekty nájemního vztahu, zejména forma nájemní smlouvy, doba, na kterou je nájem sjednán, nájemné a jiné platby spojené s nájmem, předmět podnikání nájemce, podnájem nebo dopad převodu vlastnického práva k pronajatému prostoru na nájemní vztah.

Další kapitola pak popisuje vybraná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nájemních vztahů k prostoru sloužícímu podnikání.

V páté kapitole jsou analyzovány vybrané způsoby skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání.

V šesté kapitole jsou popsány nové a specifické instituty zavedené Občanským zákoníkem do oblasti podnikatelského nájmu, např. možnost zápisu nájmu do katastru nemovitostí, námitky proti výpovědi či institut převzetí zákaznické základny, a dále také institut tzv. podstatné změny okolností.

Závěr práce je věnován shrnutí a subjektivnímu zhodnocení současné právní úpravy nájemních vztahů k prostorům sloužícím podnikání, včetně zhodnocení naplnění stanoveného cíle práce.