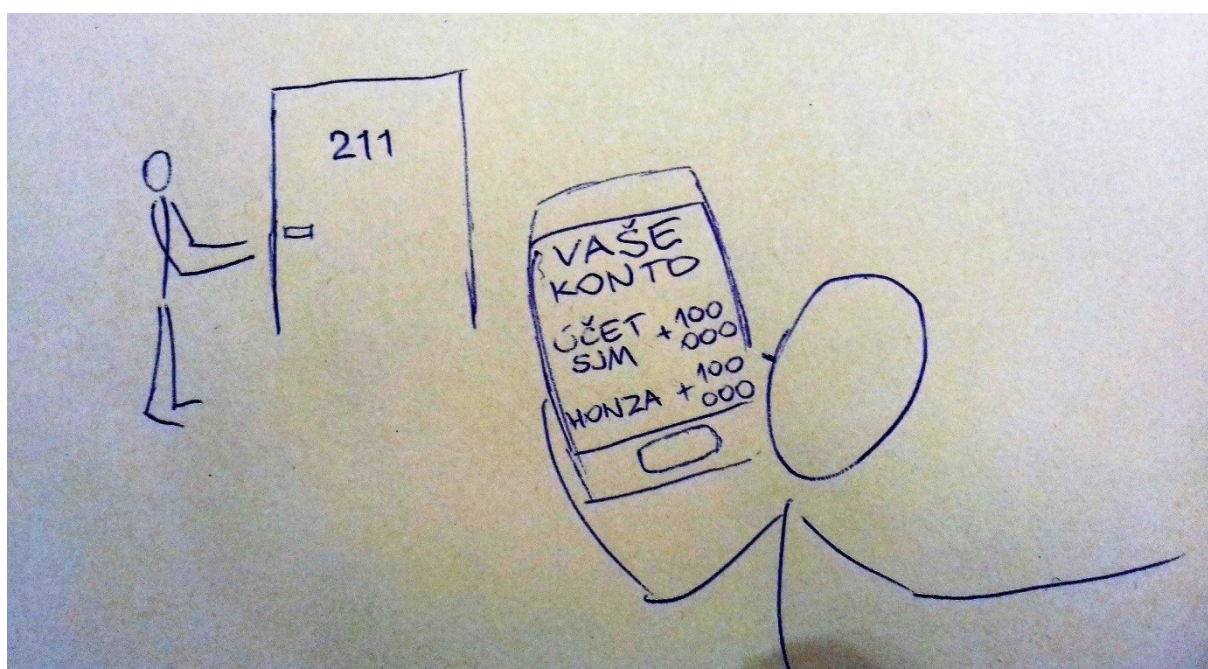


SEMINÁŘ: Smluvní právo

Zadání: popis situace

Petr Bystrý bydlí v centru Brna a pracuje jako pedagog na střední škole v Brně. Tato práce ho baví, ale rád by zkusil podnikat v oblasti výpočetní techniky. Chtěl by nabízet počítačové kurzy pro veřejnost. Rodina ho v realizaci jeho snu podporuje. Kamarád Honza, který je majitelem soukromé střední školy X Brno, s.r.o., nabídl učebnu č. 211 s počítači k pronajmutí. Jak má Petr Bystrý postupovat, aby mohl využívat učebnu ke svým podnikatelským aktivitám? Musí mít sídlo v místě pořádání kurzů? Petr Bystrý bude potřebovat vstupní kapitál 200.000 Kč. Kamarád Honza Nový mu slíbil, že mu půjčí 100.000 Kč bezúročně. Zbývajících 100.000 Kč mají s manželkou našetřeno na společném účtu v bance.



Otázky:

1. Jsou právní pravidla pro uzavírání smluv, kdy jedna nebo obě smluvní strany jsou podnikatelé, upravena v občanském zákoníku, nebo v zákoně o obchodních korporacích?
2. Objasněte rozdíl mezi pojmenovanou a nepojmenovanou smlouvou. Je nájemní smlouva smlouvou pojmenovanou či nepojmenovanou? Jaké jsou podstatné náležitosti nájemní smlouvy?
3. Petr Bystrý se rozhodl, že bude mít sídlo (místo podnikání) v bytě, který však není v jeho vlastnictví. Byt si pronajímá. Musí mít vlastnické právo k bytu, nebo postačí užívací právo k bytu? Může mít sídlo v bytě bez souhlasu pronajímatele?
4. Vysvětlete rozdíl mezi smlouvou o výpůjčce a zápůjčce.
5. Je Petr Bystrý oprávněn použít pro svoje podnikatelské aktivity úspory patřící do společného jmění manželů?

Úkoly:

1. Sepište nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt č. 5, který se nachází v objektu na adrese Skřivanova 20, Brno, je součástí pozemku parcela číslo 56 o výměře 320 m², zastavěná plocha a

nádvoří, zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví číslo 321, pro obec Brno a katastrální území Ponava. Nájemné ve výši 15.000 Kč měsíčně. Platba na účet podnikatele. (práce s APSI)

2. Připravte smlouvu o zápůjčce, kde smluvními stranami bude Petr Bystrý a Honza Nový a předmětem smlouvy bude 100.000 Kč. Smluvní strany chtějí uzavřít smlouvu na 3 roky. (práce s ASPI)

3. Sepiš souhlas manželky s použitím majetku v SJM (společném jmění manželů). (práce s ASPI)

4. Napište prohlášení o umístění sídla. (práce s ASPI)

Řešení:

Provozovna je místo, kde je živnost provozována [§17 živnostenského zákona]. Podnikatel musí mít právní důvod pro užívání provozovny. Pokud je provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka. Provozovna musí být viditelně označena obchodní firmou nebo názvem nebo jménem a příjmením podnikatele a jeho identifikačním číslem [§ 31 a § 46 živnostenského zákona]. Místo provozovny a sídlo podnikatele nemusí být stejné. Tak tomu bude i v případě Petra. Sídlo bude mít ve svém bytě, proto nepotřebuje souhlas vlastníka budovy s umístěním sídla na adrese Skřivanova 20, Brno.

Každý podnikatel si musí určit dle zákona své sídlo. Sídlem může být prodejna, výrobní hala, místo, kde jsou umístěny kanceláře. Účetní, programátoři a další drobní podnikatelé často pracují z domu. Takové řešení je na jednu stranu pohodlné, ale na druhou stranu i nebezpečné. V občanském zákoníku ust. § 136 (sídlo) se uvádí cit.: „*Při ustavení právnické osoby se určí její sídlo. Nenaruší-li to klid a pořádek v domě, může být sídlo i v bytě.*“ Živnostník však potřebuje souhlas vlastníka nemovitosti.

- **Byt v nájmu** => Pokud Petr bydlí v nájmu, potřebuje souhlas s umístěním sídla od vlastníka bytu.
- **Družstevní byt** => Pokud Petr bydlí v družstevním bytě, musí získat souhlas od bytového družstva. Někdy je tento souhlas vyjádřen ve stanovách.

V případě stěhování z bytu musí živnostník oznámit změnu sídla Živnostenskému úřadu, Finančnímu úřadu, Městské správě sociálního zabezpečení, Zdravotní pojišťovně. To jsou náklady navíc.

Petr je vlastníkem bytu, kde chce mít sídlo. Proto se ho výše uvedené problémy netýkají. V některých případech se však nedoporučuje zřídit sídlo ve vlastním bytě. Důvody jsou následující:

Sídlo může být v domě nebo bytě pouze v případě, že je slučitelné s účelem a odpovídá povaze a rozsahu činnosti. Účetní, programátoři, lektori, grafici, architekti – v pořádku. U složitější činnosti, jako je třeba výroba, je to už sporné.

Dalším úskalím sídla v bytě je snadno dohledatelná adresa. Dohledat adresu je možné několika kliknutími (živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík). Neohlášené návštěvy tak mohou přijít kdykoliv a obtěžovat příslušníky Petrovy rodiny. Pokud Petr bydlí ve starším a ne dobře udržovaném domě, nebude to působit reprezentativně.

Podnikatel se může dostat kdykoliv do problémů. Exekutoři v takovém případě nemají povinnost rozlišovat mezi domácím a firemním majetkem. Prokazovat vlastnictví u 5 let starého počítače nebo 3 roky starého kávovaru může představovat potíže. Cestou obrany je vylučovací žaloba. To však trvá dlouho a výsledek je nejistý.

Petr musí předložit živnostenskému úřadu dokument prokazující jeho vlastnické právo k bytu. Pokud byt nevlastní a chce v něm mít sídlo, musí vedle nájmní smlouvy předložit i souhlas vlastníka s umístěním sídla. V případě provozovny postačí předložení nájmní smlouvy.

Dále lze doporučit uzavřít smlouvu o zápůjčce písemně, přestože ze zákona není povinnost, aby tento typ pojmenované smlouvy byl uzavřen písemně. Pokud je Honza ochoten poskytnout Petrovi bezúročnou zápůjčku, mělo by to být ve smlouvě uvedeno, stejně tak doba splatnosti a čísla účtu.

Do společného jmění manželů patří mimo jiné finanční prostředky získané jedním nebo oběma manžely za trvání manželství, pokud nedošlo ke zúžení či rozšíření společného jmění manželů (tzv. smluvený režim). Občanský zákoník vymezuje, co do společného jmění manželů nepatří v ust. § 709 občanského zákoníku). Součástí společného jmění je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo čeho nabyli oba manželé společně za trvání manželství, s výjimkou toho, co:

- a) slouží osobní potřebě jednoho z manželů,
- b) nabyl darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl,
- c) nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech,
- d) nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví,
- e) nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.

Součástí společného jmění je zisk z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů. Součástí společného jmění je také podíl manžela v obchodní společnosti nebo družstvu, stal-li se manžel v době trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva. To neplatí, pokud jeden z manželů nabyl podíl způsobem zakládajícím podle odstavce 1 jeho výlučné vlastnictví. Nabytí podílu nezakládá účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, s výjimkou bytových družstev.

Má-li být součástí společného jmění použita k podnikání jednoho z manželů a přesahuje-li majetková hodnota toho, co má být použito, míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, vyžaduje se při prvním takovém použití souhlas druhého manžela. Byl-li druhý manžel opomenut, může se dovolat neplatnosti takového jednání [§715 občanského zákoníku]. Petrovi bych doporučila vyžádat si souhlas manžela k použití prostředků patřících do SJM k podnikání.

PŘÍLOHY:

- smlouva o nájmu nebytových prostor
- smlouva o zápůjčce
- souhlas manželky s použitím finančních prostředků ze SJM
- prohlášení o souhlasu s umístěním sídla

Příloha č. 1

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

zavřená podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

.....
trvale bytem:
nar.
O.P.č.
tel.
číslo účtu:.....
(dále jen „pronajímatel“)
a

.....
trvale bytem
nar.
O.P.č.
tel.
(dále jen „nájemce“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

nájemní smlouvu

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky číslo 582/3, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, o rozloze, vpatře domu č. 582/24 na ulici..... v..... (dále jen „byt“). Pronajímatel nabyl byt do svého výlučného vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne

II.

ÚČEL SMLOUVY

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu byt uvedený v čl. I této smlouvy, který se sestává ze tří pokojů, kuchyně s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC, 1 balkonu.

Nájemce je oprávněn užívat společné prostory domu stejným způsobem a ve stejném rozsahu, v jakém to přísluší ostatním majitelům či nájemcům bytů v domě.

Byt je pronajímán toliko za účelem bydlení s tím, že byt bude užívat nájemce a členové jeho domácnosti. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšený počet osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli.

III.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, oddo..... Nájemní vztah končí uplynutím této doby. Na základě oboustranné dohody, uzavřené minimálně 2 měsíce před ukončením nájemního vztahu, lze nájemní smlouvu prodloužit na další smluvené období, a to formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby bytu opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, tj. jeden rok.

IV.

VÝŠE A ZPŮSOB ÚHRADY NÁJEMNÉHO A SLUŽEB S NÁJMEM SPOJENÝCH

Nájemné sestává z úhrady za užívání bytu a ze záloh na spotřebu energie a služeb specifikovaných níže (dále jen „nájemné“).

Nájemné se na dobu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou ve výšiKč (slovy:) měsíčně a je splatné vždy nejpozději k 15. dni předcházejícího měsíce.

Nájemce hradí nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce splní povinnost uhradit nájemné v den, kdy poukáže nájemné ve prospěch účtu pronajímatele.

Nájemné zahrnuje zálohy na spotřebu energie a služby sestávající z: elektřina, plyn, vytápění, teplá a studená voda, to vše ve výšiKč (slovy) měsíčně.

Platba nájemného na první měsíc je přesně specifikována v čl. V. této smlouvy.

Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného se smluvní strany dohodly na úroku z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

Případné nedoplatky spotřebovaných energií, plynu, teplé a studené vody uhradí nájemce pronajímateli hotově oproti předložení vyúčtování spotřeby energie, teplé a studené vody, plynu nejpozději do 14 dnů od jejich předložení pronajímatelem. Případné přeplatky spotřebovaných energií a plynu vrátí pronajímatel nájemci hotově oproti předložení vyúčtování spotřeby energií nejpozději do 14 dnů.

V.

ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

Při podpisu této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli první nájemné za měsícve výšiKč v hotovosti k rukám pronajímatele proti vydání potvrzení o přijetí platby.

Při uzavírání této smlouvy je nájemce povinen složit pronajímateli k zajištění nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem vratnou jistinu ve výšiKč (slovy:) v hotovosti k rukám pronajímatele proti vydání potvrzení o přijetí platby.

Pronajímatel je kdykoliv oprávněn své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatek nájemného, jakož i jiné nároky vyplývající z této smlouvy, krýt čerpáním složené jistiny. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy.

Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí jistinu při předání bytu za předpokladu, že nájemce vypořádal všechny své závazky vyplývající z této smlouvy a že z jistiny nebyly kryty pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

Pronajímatel není odpovědný za osobní věci nájemce a členů jeho domácnosti uložené v najímaném bytě.

VI.

VZÁJEMNÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Nájemce

Nájemce a osoba jmenovaná v čl. II. bodu 3 této smlouvy se zavazují udržovat byt a v něm se nacházející vybavení (uvedené v příloze k této smlouvě) v řádném stavu. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo ten, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Běžné opravy v bytě zařizuje na své náklady nájemce. Potřebu jiných oprav hlásí neprodleně pronajímateli. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů, které vynaložil na úpravu bytu, pokud tak učinil bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební a jiné úpravy. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést byt do stavu v jakém jej převzal.

Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád v domě a dodržovat veškerá ekologická, protipožární a bezpečnostní pravidla a předpisy.

Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat pouze k bydlení svému a členů jeho domácnosti. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu ani jej jakkoli poskytnout či zapůjčit jiným osobám bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn v najímaném bytě kouřit.

Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku bytu 2 měsíce před ukončením nájmu pro budoucího nájemce a po jeho předběžném upozornění 3 dny předem.

Pronajímatel

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu trvání této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je povinen odstranit bez zbytečného odkladu závady bránící v řádném užívání bytu, pokud je nezpůsobil sám nájemce či spolubydlíci.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Pronajímatel je oprávněn 1x za 3 měsíce ke kontrole a k prohlídce stavu bytu za přítomnosti nájemce a po jeho předběžném upozornění alespoň 5 dnů předem.

V případě nebezpečí (např. technická havárie, požár atd.) nebo z jiného naléhavého důvodu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu bez ohledu na přítomnost nájemce.

VII.

PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU (VÝPOVĚĎ)

Před uplynutím nájemní doby uvedené v čl. III. je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem v případě, že:

- nájemce bude hrubě porušovat dobré mravy v domě, působit hluk, nebo poškozovat přenechaný byt a jeho vybavení;
- nájemce bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 10 dnů po splatnosti;
- nájemce přenechá byt nebo jeho část do užívání další osobě nebo osobám, či jim poskytne ubytování bez souhlasu pronajímatele.

Před uplynutím nájemní doby uvedené v čl. III. je nájemce oprávněn vypovědět nájem v případě, že:

- v bytě nastanou závady vážného charakteru, které znemožňují jeho užívání a pronajímatel po písemném upozornění nájemcem nevyvíjí náležitý úsilí k jejich odstranění. Nájemce má právo na snížení nájmu za období, kdy kvůli závadám v bytě nebylo možné byt náležitě užívat.

Po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen platit nájemné za užívání bytu v plné výši.

V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a začíná běžet v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Pronajímatel musí výpověď nájemci doručit. V písemné výpovědi musí pronajímatel uvést důvody výpovědi, výpovědní lhůtu a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.

Ke dni ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu, je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený jej osobně předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního vztahu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, bez nároků na náhradní byt či ubytování.

Pokud by nájemce svou povinnost vyklidit byt nesplnil do 7 dnů po ukončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do bytu. Pronajímatel je oprávněn byt otevřít za přítomnosti jednoho svědka, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje svůj souhlas.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Smlouva může být měněna a doplňována pouze číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný.

Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

V Brně dne.....

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 2

Smlouva o zápůjčce
(§ 2390 a násl. obč. zák.)

Smluvní strany:

.....
trvale bytem:
nar.
O.P.č.
tel.
číslo účtu:.....
(dále jen „zapůjčitel“)

a

.....
trvale bytem
nar.
O.P.č.
tel.
(dále jen „vydlužitel“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

smlouvu o zápůjčce

I.
PŘEDMĚT SMLOUVY

Zapůjčitel zapůjčuje na základě této smlouvy vydlužiteli..... částku ve výši,- Kč, slovy: korun českých, a to na základě požadavku vydlužitele vůči zapůjčitel.

II.
PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU SMLOUVY

Částka ve výši byla předána vydlužiteli při podpisu této smlouvy v hotovosti, což vydlužitel svým podpisem této smlouvy níže výslovně potvrzuje.

III.
POVINNOSTI VYDLUŽITELE

Vydlužitel se podpisem této smlouvy zavazuje navrátit celou stanovenou částku jednorázově k rukám zapůjčitele, a to v takové výši, v jaké mu byla zapůjčena při podpisu této smlouvy.

IV.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Jakákoliv změna této smlouvy, její úprava, či zrušení mohou být zásadně provedeny pouze písemnou formou na listině podepsané všemi účastníky této smlouvy.

Smluvní strany vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že uzavření smlouvy řádně zvážily, její celý obsah přečetly a pochopily, souhlasí s jejím obsahem.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech jejích účastníků. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdržel po jednom vyhotovení.

V Brně dne

Jméno a příjmení
Zapůjčitel

Jméno a příjmení
Vydlužitel

Příloha č. 3 PROHLÁŠENÍ O SOUHLASU S UMÍSTĚNÍM SÍDLA

Já, nar....., trvale bytem....., jako vlastník bytu č.nacházející se na adrese....., v budově čp., postavené na pozemku parcelní číslo....., zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území....., zapsané na LV č.u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město,

souhlasím s tím, aby pan....., nar....., trvale bytem.....

po dobu nájmu bytových prostor na adrese výše uvedené nemovitosti, stvrzené podpisem platné Nájemní smlouvy ze dne.....a ve znění následujících dodatků, umístil na této adrese své sídlo.

Současně s tím se panzavazuje, že v případě ukončení nájmu uvedených prostor na adrese výše uvedené, ve smyslu Nájemní smlouvy odstavce.....Doba trvání nájmu své sídlo na adrese výše uvedené bez zbytečného odkladu zruší.

V Brně dne.....

.....

.....

úředně ověřený podpis vlastníka

Příloha č. 4 SOUHLAS MANŽELKY K POUŽITÍ MAJETKU ZE SJM

Já, níže podepsaná....., nar....., bytem.....prohlašuji,
že souhlasím s použitím 100.000 Kč ve společném jmění manželů k podnikání mého
manžela.....,nar....., bytem.....

V Brně dne.....

.....
úředně ověřený podpis