

PACHTOVNÍ SMLOUVA o nájmu dílny

Rád bych kamarádovi zhruba na rok a půl, kdy budu cestovat, půjčil za symbolickou cenu svoji truhlářskou dílnu. I když je to dlouholetý kamarád, pro jistotu bych o tom rád podepsal stručnou smlouvu. Můžete mi prosím poradit, co má smlouva obsahovat?

Váš dotaz je zadán velmi stručně. Není zcela zřejmé, jaký je váš titul k truhlářské dílně (zda ji vlastníte nebo ji např. máte v nájmu). Není jasné, zda jde o místnost/soubor místností nebo budovu nebo i např. přilehlý pozemek/dvůr. Snad chápu správně, že kamarádovi chcete umožnit i užívání nástrojů a vybavení dílny. A možná i spotřebu vašeho materiálu?



Občanský zákoník zásadně umožňuje stranám „ušít si“ smlouvu na míru, ale správné pochopení situace je důležité pro určení typu smlouvy, kterou se vztah bude podpůrně řídit v otázkách, které ve smlouvě nejsou upraveny výslovně.

Budu vycházet z toho, že dílnu vlastníte. Jinak by bylo třeba zjistit, zda vám váš užívací titul (vaše smlouva) umožňuje dílnu přenechat někomu jinému, případně za jakých podmínek.

Vámi popsáný případ „půjčit za symbolickou cenu“ vidím jako nájem: Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Případně může jít o nájmu příbuzný institut tzv. pacht (zejména pokud by kamarád měl možnost spotřebovávat i váš materiál): Pachtovní smlouvou se propachtovatel (podobně jako pronajímatel) zavazuje přenechat věc pachtýři (nájemci) k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to pachtovné nebo poskytnout

poměrnou část výnosu z věci (podobně nájemnému). Zákonná úprava pro nájem se podpůrně používá i pro pacht.

Každopádně platí, že čím podrobněji si s kamarádem vymezíte vzájemná práva a povinnosti, tím méně problémů může vás (i jeho) v budoucnu překvapit.

Ve smlouvě jednoznačně identifikujte smluvní strany. Dále jednoznačně popište, co kamarádovi chcete přenechat – předmět nájmu. Pokud jde o budovu, případně pozemek, definujte je uvedením adresy, resp. údajů dle katastru nemovitostí. Pokud jde o místnost/místnosti, definujte je uvedením budovy, ve které se nachází, a umístěním v budově. Ideální je vždy připojit ke smlouvě pláněk/mapku s vyznačením předmětu nájmu.

situaci, že byste neplánovaně potřeboval prostory zpět dříve. Samozřejmě je třeba opět uvést také délku výpovědní doby a den, od kdy výpovědní doba běží. Zákon totiž řeší předčasné ukončení nájmu sjednaného na dobu určitou jen v některých případech. Jako základní pravidlo platí, že nájem ujednaný na dobu určitou může některá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba.

V souvislosti s ukončením nájmu je dobré sjednat, v jakém stavu vám má kamarád dílnu vrátit – obvykle ve stavu původním dle předávacího protokolu (s výjimkou běžného opotřebení), vyklizenou, stav materiálu v původním rozsahu.

Pro předejití sporům je vhodné jednoznačně vymezit, kdo bude zodpovědný za co v souvislosti s provozem dílny. Jde např. o údržbu dílny, úklid, dodávku služeb a médií. Ve vaší situaci (pokud nebudete v ČR) asi bude vhodné, abyste údržbu celkově přesunul na nájemce. Zvažte, zda má smysl přepsat na kamaráda média (pokud to neuděláte, nárok na úhradu za dodaná média budou mít dodavatelé vůči vám). Dále je vhodné jednoznačně stanovit, jaké má kamarád (nájemce) povinnosti a omezení. Sem patří např. povinnost mít pojistku na odpovědnost za škodu, povinnost dodržovat právní předpisy a rozhodnutí správních orgánů vztahující se k užívání dílny (tj. kolaudace, souhlas s užíváním), zákaz umožnit užívání dílny jiné osobě bez vašeho souhlasu atd.

I když píšete o symbolické ceně, nájemné či pachtovné by ve smlouvě mělo být uvedeno, stejně tak způsob a termín jeho úhrady. Teoreticky můžete požadovat i kauci k zajištění vašich pohledávek, ale nevím, zda je to ve vaší situaci na místě.

Občanský zákoník má u úpravy nájmu prostor sloužícího podnikání ustanovení, které řeší náhradu za převzetí zákaznické základny. Ačkoli z vašeho zadání nelze říci, zda je tato otázka relevantní, jde o ustanovení dispozitivní, jehož aplikaci bych vám doporučila vyloučit.

Jak je patrné z výše uvedeného, není ani „stručná smlouva“ zcela jednoduchá. Investovaný čas a energie se ale z mého pohledu vyplatí. Dobrá smlouva může předejít budoucím sporům. ×

Mg. Jindra Pozniaková,
advokátka bpv Braun Partners

Foto: archiv