

----- Forwarded message -----

Od: **Steve Georges JUDr.** <steve.georges@coufal-georges.cz>

Date: po 10. 6. 2024 v 16:47

Subject: RE: řešení smlouvy

To: Zdeněk Drahoš <zde.drahos@gmail.com>

Vážený pane starosto,

Návrh smlouvy jsem upravil v minimální míře, tak abych nenarušil předloženou (a dle mého názoru správnou) koncepci.

Z charakteru úprav poznáte, co je jejich cílem a předmětem. Několik komentářů:

- Čl. III – zde reaguji na plánovanou Rekolaudaci, jakož i na Vámi odsouhlasenou (ale prozatím ve smlouvě chybějící) provozní dobu - komentář k diskusi o podobě smlouvy – viz druhý Vámi předložený soubor (dále jen "Diskuse"). Ano, pokud věc svěříte nájemci, tak se má, že na 24 h a 365 dnů, ledaže si vyjednáte výjimky, což svým způsobem činíte v č. VII/3, 4. Tím provozním řádem regulujete, resp. pokoušíte se o moderování způsobu výkonu podnikatelské činnosti nájemce. Jinak řečeno, pokud bude nájemce porušovat Provozní řád (otevírací doba), tak to může být považováno za důvod pro ukončení smlouvy.
- Čl. IV/1 – opce nahrazena obdobným ujednáním. Čl. IV dále upřesněn.
- Čl. V upřesněn.
- Čl. VII/2 dán do souladu s čl. VIII/9.
- U pojištění nájemce čl. VIII/4, IX/7 – ani jedno tam být nemusí (ze zákona), ponechám na Vašem uvážení – zde reaguji na Váš komentář v Diskusi.

Jinak nevidím důvody pro úpravu. Smlouva je z Vaší strany relativně jednoduše ukončitelná. Určitá míra právní nejistoty je pro Vás tudíž výhodná, přičemž opticky to tak z pohledu druhé smluvní strany nemusí vypadat. Jsem si vědom toho, že první období (buď do konce roku 24, nebo 25) je obdobím tzv. zkušebním, a to jak pro Vás, tak pro nájemce. Čas ukáže, kde a jak je třeba smlouvu upravit. Vaše pozice bude vždy taková, že máte smlouvu a procesy de facto pod kontrolou (prostě pokud nájemce nebude souhlasit s úpravou, tak buď ukončíte, nebo neprodloužíte). Pokud by mělo jít o tzv. dlouhodobou smlouvu, kde se navíc povoluje investice do Vašeho majetku (a z toho plynoucí riziko vracení investice), to by samozřejmě vyžadovalo odlišný (a mnohem přísnější) přístup.

K bodu 9 Diskuse - je třeba postupovat podle § 133 písm. i) zákona o obcích, popřípadě i podle Vašich interních pravidel.

K bodu 15 Diskuse - ve smlouvě takový závazek dle mého názoru není obsažen (úklid prostoru před restaurací). I kdyby byl, otázkou je jestli by se nájemce „vyvinil“ s argumentem, že nepořádek nedělá on, ale třetí osoby – sice jeho hosté, ale právně osoby odlišné od nájemce. Ve většině to budou návštěvníci předmětu nájmu, kdo budou nepořádek před pronajatým prostorem vytvářet. Bohužel, v takovém případě to není chyba nájemce, ale těch návštěvníků. Totéž platí v případě porušování nočního klidu apod. Výjimečně to bude „hluk“ restaurace, který bude předmětem sváru, většinou to bývá hluk jejich hostů (když venku kouří, když odcházejí v „zhoršeném“ stavu), což je vztah obec a onen host. Proto jediné, co lze řešit, je provozní doba, a tím regulovat množství problematických situací. Tedy, doporučuji vyčkat toho, jak se bude symbióza nájemce, pronajímatel, hosté, pořádek a nepořádek vyvíjet, a dle toho věc v budoucnu upravit.

S díky a s pozdravem

JUDr. Steve Georges, advokát

Advokátní kancelář

C o u f a l , G e o r g e s & p a r t n e r s s . r . o .

Lidická 693/5a, Veveří, 602 00 Brno

tel.: + 420 542 212 191