

## Nájemní smlouva dle nového občanského zákoníku

Vážení obchodní přátelé,

Cílem tohoto newsletteru není podat vyčerpávající výčet změn vyplývajících z právní úpravy nájmu v novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“) účinném v České republice od 1. 1. 2014, ale spíše přiblížit takové novinky, které zásadním způsobem zasahují do praxe.

Nájem se řídí dle NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, a to i v případech, že ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem.

Lze pronajmout i věc, která ještě není a teprve vznikne v budoucnu.

Změna vlastnictví pronajímané věci není důvodem pro výpověď od nájemce.

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dříve tzv. nebytový prostor) již nemusí být písemná.

Pro podnikatele je důležité ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny spočívající v tom, že při skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

V neposlední řadě stojí za zmínku možnost zapsání nájemního práva k pronajaté věci do veřejného seznamu, tj. u nemovitostí do katastru nemovitostí.

*JUDr. Dušan Srp, Ph.D.  
Senior Partner*

### Doporučení

Lze i nadále jen doporučit sepsat písemné nájemní smlouvy. Možnost zapsání nájemního práva do katastru nemovitostí je vždy na individuální posouzení případu. U nájmu prostoru sloužícího k podnikání doporučujeme ve smlouvě vyloučit nárok odcházejícího nájemce na náhradu za zákaznickou základnu.

V případě jakýchkoliv otázek se na nás neváhejte obrátit. Jsme Vám plně k dispozici!

