

Záměry změnit subjekt v postavení nájemce dvou prostorů sloužících podnikání

Zpracovatel:

Marcela Heroutová, 23.09.2019

.....

Důvodová zpráva

Nájemce prostoru sloužícího podnikání č. 102 (provozovna oprav, montáže a servisní činnosti) v čp. 235 ul. 5. května, Martin Mašinda, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, IČ: 72167262 žádá o změnu nájemní smlouvy ve smluvní straně nájemce z fyzické osoby na osobu právnickou. Jmenovaný se stal jednatelem a společníkem, který založil společnost s ručením omezeným Chladicí technika Mašinda s.r.o., IČ: 07944667. ADINERO Accounting s.r.o., se sídlem v Praze, IČ: 07916639, nájemce prostoru sloužícího podnikání žádá z opodstatněných důvodů o souhlas s převodem nájmu v souvislosti s převodem provozu činností zapsaných v obchodním rejstříku. Předmětným prostorem č. 105 v čp. 123 (v minulosti pro nezáměr dlouhodobě neobsazený) je kancelář s podlahovou plochou 20,28 m², stávající roční nájemné ve výši 18.252,00 Kč (zvyšováno o roční míru inflace). Podle § 2307 NOZ může nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele nájem převést. Svou podstatou jde o změnu v osobě nájemce, resp. o změnu v nájemním vztahu. Nájemcem by se stala společnost GH99 GROUP PRAHA s.r.o., se sídlem v Praze, IČ: 08168181.

Zákon o obcích ukládá obci povinnost, aby v případě úmyslu pronajmout nemovitý obecní majetek tento svůj záměr předem zveřejnila na úřední desce svého obecního úřadu po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce o dané majetkové dispozici tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své případné nabídky nebo připomínky. Povinnost zveřejnit záměr se vztahuje též na veškeré změny, které se týkají podstatných náležitostí existujícího právního vztahu, tedy i na změnu v postavení nájemce prostoru sloužícího podnikání z fyzické osoby na osobu právnickou. Postup ve věci převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, kdy by mělo dojít pouze ke změně v osobě nájemce, zpracovatel konzultoval s nestranným právníkem. OISM doporučuje zveřejnit adresné záměry s tím, že ostatní ujednání v obsahu smluv zůstanou v platnosti beze změny.