

# KOMPARATIVNÍ ANALÝZA NÁVRHŮ NÁJEMNÍCH SMLUV

**Město Vysoké Mýto**, které je základním územním samosprávným celkem ve smyslu čl. 99 Ústavy ČR, si na základě usnesení rady města č. 735/15 ze dne 26. 5. 2015 vyžádalo posouzení dvou nabídek na pronájem prostor pro účely dialyzačního pracoviště ve Vysokém Mýtě, a to obchodní společnosti B. Braun Avitum s.r.o. a Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.

---

## Porovnání základních parametrů návrhů

	B. Braun Avitum s.r.o.	Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
výměra pronajímaných prostor	491,4m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup> (+ ev. 150m <sup>2</sup> )
doba nájmu	25 let po kolaudaci	neurčitá (odepisování rekonstrukce 30 let)
cena rekonstrukce	cca 20.000.000,- Kč bez DPH	neuveдено
právo pronajímatele ovlivnit podobu a průběh rekonstrukce	formulováno široce, ale ustanovení vágní a neurčitá	předpokládá se společné zadání VZ
podíl pronajímatele na úhradě rekonstrukce, nebude-li nájem předčasně ukončen	5.950.000 Kč (zaplatí se zápočtem na nájemné)	0 Kč (v obou případech nicméně „hra s čísly“)
podíl pronajímatele na úhradě rekonstrukce při předčasném skončení nájmu	„neuplatněný odpis“, ale jen při skončení z vyjmenovaných důvodů, jinak 0 Kč (+ smluvní pokuty při ukončení vinou pronajímatele – viz dále)	„neuplatněný odpis“ (+ v prvních 10 letech odstupné 2.000.000 Kč při ukončení vinou pronajímatele)
nájemné	za rok – 430.000 Kč celkem za 25 let – 10.750.000 Kč reálně ale pouze 4.800.000 Kč / 25 let (po kolaudaci, před jednorázově 1.000 Kč)	za rok – 696.000 Kč (event. 791.400 Kč) (tj. za 25 let – 17.400.000 Kč, event. 19.785.000 Kč)
sankce	velmi vysoké smluvní pokuty, zejm. v odst. 7.4 (míněno při před-	v prvních 10 letech odstupné 2.000.000 Kč při ukončení nájmu

	časné ukončení nájmu vinou pronajímatele – ale formulováno jinak), přitom v těchto případech bude mít pronajímatel současně zpravidla povinnost uhradit poměrnou část rekonstrukce, a dále smluvní pokuta nekryje náhradu škody (vč. ušlého zisku)!!!	vinou pronajímatele – tj. za všech okolností nižší než smluvní pokuta dle první nabídky
<b>ukončení smlouvy</b>	výpovědní doba 6 měsíců z vypočtených důvodů, důvody pro výpověď rozumné + dílčí ustanovení o odstoupení od smlouvy	výpovědní doba 12 měsíců – i bez udání důvodu, z uvedených důvodů 3 měsíce; nájemce mj. i tehdy, nezíská-li oprávnění k provozu – v tu dobu už může být zrekonstruováno a náklady půjdou k tíži pronajímatele; dále, vypoví-li nájemce bez udání důvodu (nebude se mu podnikatelsky dařit např.) ponese náklady rekonstrukce opět pronajímatel
<b>další rizika</b>	„zánik“ smlouvy dle odst. 6.4. – nejasné provázání s dalšími ustanoveními, tj. následky pro pronajímatele vyloučeno žádat zrušení smlouvy po 10 letech dle § 2000 odst. 1 NOZ, po 15 letech ovšem již bude možné	<b>vyloučeno obnovení jednání o smlouvě při změně okolností, zrušení smlouvy po 10 letech, ustanovení o neúměrném zkrácení a lichvě (patrně neplatně). Tj. fixace všech ustanovení vč. výše nájemného na dobu neurčitou.</b>

## Slovní porovnání

Co do podstaty a základních parametrů jsou oba návrhy podobné. Shodný je v zásadě předmět a účel nájmu – pronájem části budovy v areálu vysokomýtské nemocnice (na základě rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ze dne 15. 4. 2015 není město při této dispozici omezeno) za účelem provozování dialyzačního střediska s nefrologickou ambulancí. Současně se oba potencionální nájemci zavazují provést nákladnou rekonstrukci pronajatých prostor.

V návaznosti na vloženou investici oba uchazeči navrhnou dlouhodobý pronájem a požadují určité smluvní záruky, že jejich investice nebude zmařena – tj. že budou moci v pronajatých prostorách dlouhodobě provozovat podnikatelskou činnost, a pokud tomu tak nebude, bude se pronajímatel zpravidla v určité míře podílet na nákladech rekonstrukce.

Cenu rekonstrukce odhaduje zájemce B. Braun Avitum s.r.o. na 20.000.000,- Kč bez DPH. Druhý zájemce předpokládá cenu neuvádí. Očekávat lze obdobnou. Obě smlouvy formulují určitá práva pro pronajímatele ovlivňovat zadání rekonstrukce.

Zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. v návrhu smlouvy uvádí, že náklady na rekonstrukci hradí v plné výši on, zájemce B. Braun Avitum s.r.o. předpokládá spoluúčast pronajímatele ve výši 5.950.000,- Kč, která bude hrazena zápočtem na nájemné. Pomineme-li účetní a daňové dopady této druhé konstrukce, jde ve vztahu k reálné výši nájemného o „hru s čísly“; podstatné je, kolik peněz na nájemném pronajímatel skutečně obdrží. Toto je rozepsáno v tabulce výše, ze které jednoznačně vyplývá, že **po stránce nabízeného nájemného je nabídka zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. podstatně výhodnější.** (Zájemce B. Braun Avitum s.r.o. přitom zvýšil svou nabídku oproti svému předchozímu návrhu, ve kterém nabízel roční nájemné ve výši 250.000,- Kč, tj. 6.250.000,- Kč za 25 let.)

Zájemce B. Braun Avitum s.r.o. navrhuje uzavření smlouvy na dobu 25 let, přičemž po tuto dobu hodlá odepisovat provedené technické zhodnocení. Zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. navrhuje uzavření smlouvy na dobu neurčitou, provedené technické zhodnocení hodlá odepisovat 30 let. Doba odepisování (v obou případech rovnoměrného) je dle obou návrhů rozhodující pro případný podíl pronajímatele na nákladech rekonstrukce. Zatímco zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. v odst. 5.5. návrhu předpokládá, že pronajímatel uhradí nájemci v případě předčasného ukončení nájmu (tj. dříve než za 30 let) z jakéhokoliv důvodu částku odpovídající zůstatkové daňové hodnotě technického zhodnocení, zájemce B. Braun Avitum s.r.o. počítá s úhradou obdobně konstruované částky ze strany pronajímatele pouze v případě, že bude nájem předčasně ukončen z důvodů uvedených v odst. 9.2.2 nebo 9.2.3. (předmět nájmu se stane zaviněním pronajímatele a bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání po dobu delší než 1 kalendářní měsíc; pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti ...). S přihlédnutím k tomu, že zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. může smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu s 12měsíční lhůtou (odst. 11.1.), **existuje podstatně vyšší riziko hrazení části nákladů rekonstrukce pronajímatelem, pokud uzavře nájemní smlouvu s uchazečem Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.**

Vedle povinnosti hradit část nákladů v případě předčasného skončení nájmu, navrhují oba zájemci pro případ předčasného ukončení nájmu zaviněním pronajímatele („z důvodů na straně pronajímatele“) určitou další formu sankce pro pronajímatele. Zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. odstupné ve výši 2.000.000,- Kč, skončí-li nájem dříve než po deseti letech. Zájemce B. Braun Avitum s.r.o. pro tento případ navrhuje smluvní pokuty odstupňované podle doby trvání nájmu, a to po dobu celých 25 let, přičemž smluvní pokuta v prvních 10 letech může být i více než dvojnásobná oproti odstupnému navrženému zájemcem Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. (e skutečnosti je navíc odst. 7.4 návrhu formulován tak, že povinnost zaplatit smluvní pokutu vznikne tehdy, neumožní-li pronajímatel nájemci užívat předmět nájmu po celou dobu trvání této smlouvy, tj. bez jakékoliv vazby na ukončení smlouvy). Zájemce B. Braun Avitum s.r.o. navrhuje navíc poměrně vysoké smluvní pokuty i v případě porušení dalších povinností pronajímatelem a výslovně navrhuje, aby smluvní pokuta nepokrývala náhradu škody (smluvní pokutu ale formuluje i pro případy porušení povinností nájemce). **Z hlediska smluvních sankcí a obdobných plnění je nabídka zájemce B. Braun Avitum s.r.o. vůči městu přísnější.**

Podle ustanovení § 2000 odst. 1 občanského zákoníku platí: „*Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.*“ Zájemce B. Braun Avitum s.r.o. vylučuje aplikaci tohoto ustanovení pro prvních deset let trvání

smlouvy. Zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. aplikaci tohoto ustanovení vylučuje zcela a dále vylučuje mj. ustanovení § 1765 odst. 1, jehož první věta zní: „Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou.“ Dále mj. tento zájemce vylučuje použití ustanovení § 1793 odst. 1, které zní: „Zavází-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela[;]“ (tzv. „neúměrné zkrácení“) a ustanovení o lichvě: „Neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.“

Ze strany potenciálních nájemců je zcela pochopitelná a důvodná snaha chránit smluvně různými způsoby své milionové investice. Zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. však vylučuje použití prakticky všech zákonných ustanovení, která by chránila pronajímatele v případě, že by se v budoucnu (postupem času) smlouva ukázala jako pro město značně nevýhodná a nevyvážená, resp. by se pro město takovým závazkem kdykoliv v budoucnosti stal, včetně ustanovení o lichvě, jehož použití patrně nelze dohodou platně vyloučit, což zavdává jisté pochybnosti o vyváženosti smlouvy v dlouhodobém horizontu, resp. možnost korigovat nastavší nerovnováhu spravedlivě, pomocí zásahu soudu.

## Závěr

Přestože zájemce Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. nabízí podstatně lepší podmínky, pokud jde o výši nabízeného nájemného, nelze tuto nabídku označit jednoznačně (ve variantách předvídaných zákonem a smlouvou) za výhodnější. V případě předčasného ukončení nájemní smlouvy uzavřené s tímto zájemcem v této podobě by vždy neslo město část nákladů rekonstrukce pronajímaných prostor.

Naopak v případě uzavření smlouvy se zájemcem B. Braun Avitum s.r.o. existuje podstatně nižší riziko, že město bude povinno hradit část nákladů při předčasném ukončení smlouvy, fakticky ale část těchto nákladů ponese již dříve, ať už část v návrhu smlouvy přímo vyčíslenou, tak tím, že obdrží podstatně nižší nájemné (při předpokládaných nákladech rekonstrukce 20.000.000,- Kč a za dobu trvání smlouvy 25 let může tento rozdíl činit až 14.985.000,-Kč, tj. ¼ ceny celé rekonstrukce). K dalším rizikům a navrhovaným smluvním ujednáním, na něž zejména považujeme za nutné upozornit, viz výše. K dalším aspektům celého smluvního vztahu s tímto uchazečem viz naše předchozí stanovisko.

V tuto chvíli lze patrně považovat oba návrhy za „pracovní“, za návrhy, kterými si smluvní partneři vytyčují hranice a pozice, ze kterých mohou „diplomaticky ustupovat“; proto doporučujeme se

**zájemci dále jednat, i s přihlédnutím ke skutečnostem zdůrazněným v této analýze, popř. oslovit další případné zájemce.**

**Idea pronajímatele, prezentovaná uchazečům v dalších jednáních, by mohla být vedena kupř. těmito tezemi:**

- A. přizpůsobení prostoru pro výkon zvolené činnosti má jít zcela k tíži nájemce, leda by šlo o rekonstrukce, opravy a jiné úpravy, které zhodnocují majetek města bez ohledu na jejich momentální (ne)využití (nosné konstrukce, přístupy, výtahy, střechy atp.); kde půjde o zhodnocení majetku města, musí mít město možnost, jak sledovat kvalitu a kvantitu provedených prací;**
- B. smluvním stranám by měla být dána volnost žádat obnovení jednání o smlouvě a její změny, jestliže by se v dlouhodobém horizontu ukázalo, že nastavené podmínky jsou pro ni finančně rdousící; tento horizont by se mohl nacházet v intervalu 10 až 15 let od uzavření smlouvy; garantem nastavení spravedlivých podmínek je „soud“ (ve smlouvě lze soudu naznačit, v jakých oblastech by smlouva mohla doznat změn);**
- C. pronajímatel by měl brát v potaz, že populace stárne a bude více nemocná, takže nájemci by neměli strádat z důvodu „nedostatku zákazníků“;**
- D. ukončení nájmu a s ním spojená práva a povinnosti by měly reflektovat důvod takového ukončení a s ním i spojené věcné a finanční dopady (event. sankce), a to pro obě strany.**

**Doporučeníhodné pak je, aby si pronajímatel učinit reálný odhad „zisku“ nájemce, plynoucí z poskytování zdravotní péče na jednoho nemocného v čase (kupř. formálními či neformálními dotazy na zdravotní pojišťovny a jiné subjekty apod.), jakož i odhad „opodstatněných“ nákladů na rekonstrukci. Tím by mohl vyrovnat informační asymetrii, která se při smlouvách tohoto typu často vyskytuje.**

V Pardubicích dne 8. června 2015

Za KVB advokátní kancelář, s.r.o.

JUDr. Mgr. Lukáš Váňa, Ph.D.

Mgr. Ludvík Matoušek