

NÁJEM PODNÁJEM

F A Q „Otázky a odpovědi“

NÁJEM A PODNÁJEM

OBCENÉ OTÁZKY

Jaké druhy nájemních smluv máte?

Odpověď: Nájemní a podnájemní smlouvu.

Účtujete k nájmu i DPH?

Odpověď: Ano, účtujeme.

Nechci, abyste mi účtovali DPH k nájmu.

Odpověď: Řešením je podnájemní smlouva, která je standardně nabízena neplátcům DPH. Pokud jste plátcem DPH, pak fakturace DPH k nájmu pro vás nehraje roli.

Máte drahé nájmy!

Odpověď: Nájemné v budově je nízké a neodpovídá cenám na trhu (vč. oprav apod.).

Proč mi zdražujete nájem, nic platit nebudu!

Odpověď: Poslední valorizace nájmu probíhala po 13 letech. Valorizovali jsme jako poslední z posledních. Pokud situace na trhu nebude příznivá, budeme valorizovat každý rok, záleží na rozhodnutí majitele budovy. Viz. také inflační doložka ve smlouvě.

Chci slevu na nájmu, tržby mi nepokryjí náklady.

Odpověď: Žádost o slevu na nájmu předkládá správa budovy majiteli budovy, který rozhodně o slevě. Sleva na nájmu je přesně a důkladně posuzována.

Zpravidla se sleva na nájmu nedává z důvodu nízkých nájmu v budově. Pokud vaše podnikání nepokryje vaše náklady, změňte svou obchodní strategii nebo činnost, popřípadě ukončete podnikání nebo dejte výpověď z nájemních prostor, pokud naleznete levnější prostory.

OBCENÉ OTÁZKY

Mohu provádět stavební úpravy v provozu?

Odpověď: Všechny stavební úpravy podléhají schválení majitelem budovy. Výjimku mají pouze malířské práce, kotvení skříní, kotvení obrazů, výměna termostat. hlavice na ÚT a podobné drobné provozní a údržbové úpravy. Ve sporném případě, se má za to, že se hlásí a podléhají svolení všechny stavební úpravy nájemcem na budově.

Budou mi stavební úpravy proplaceny majitelem?

Odpověď: Ne, jedná se o běžný nájemní standard, kdy vlastnictví technického zhodnocení a stavební úpravy, které nelze jednoduše uvést do původního stavu, a které provedl nájemce v provozu, přechází do bezúplatného vlastnictví majitele budovy, pokud se předem písemně nedohodne nájemce a pronajímatel jinak.

OBCENÉ OTÁZKY

Je dostupný internet a telefon?

Odpověď: Internet je dostupný pouze v 2NP (kanceláře), ve výlohách si nájemce zajišťuje internet ve vlastní režii. Telefon je v režii nájemce sám i v 2NP.

OBCENÉ OTÁZKY

Odpovídá majitel bud. za mé předměty v provozu?

Odpověď: Ne, neodpovídá za předměty vnesených do provozu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné smlouvy (např. pojistné).

SMLOUVA

Můžu používat prostory k jakému provozu chci?

Odpověď: Ne pouze k tomu provozu, který máte povolen a sjednán ve smlouvě.

Kdy můžu provozovat nájem?

Odpověď: Všechny dny v týdnu.

Můžete mi zvednout nájem, je to ve smlouvě?

Odpověď: Ano, v nájemních smlouvách máme standardně inflační doložku, tu by měl mít každý pronajímatel ve svých smlouvách. Pronajímatel je oprávněn 1x/rok zvednout nájem o inflaci v ČR.

Jaká je výpovědní doba?

Odpověď: 3 měsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od podání výpovědi pronajímateli.

Kdy mohu dát výpověď?

Odpověď: Výpověď můžete dát kdykoliv bez udání důvodu. Například pokud ceny, místo nebo služby neodpovídají vašim potřebám.

Můžu podnajmout svůj prostor?

Odpověď: Pouze se souhlasem majitele budovy, smluvně je toto zpravidla zakázáno.

Mobu si označit provozovnu nebo kancelář?

Odpověď: Výlohu je možné označit reklamou, kancelář je označena na navigacích v budově. Vše po konzultaci se správou budovy.

Jak rychle musím vyklidit prostor při výpovědi?

Nejpozději do posledního dne trvání nájemního vztahu.

SMLOUVA

Stavebně-technický standard pro provoz.

Odpověď: Smluvně nájemce souhlasí, že prostor odpovídá jeho stavebně-technickým potřebám, dle standardu, který je v budově. Nájemce provede potřebné stavební úpravy pouze na náklad nájemce a se souhlasem majitele budovy.

Můžete mi zvednout nájem, je to ve smlouvě?

Odpověď: Ano, v nájemních smlouvách máme inflační doložku.

Musím hlásit změny, které nastaly v provozu?

Odpověď: Ano, správě budovy.

Musím hradit opravy?

Odpověď: Ano, zpravidla do 2 tis. Kč bez DPH pokud není dohodnuto jinak.

Musím uvést při výpovědi prostor do původního stavu?

Odpověď: Ano, pokud není dohodnuto jinak.

SMLOUVA

Kde je ve smlouvě uveden internet a telefon?

Odpověď: Článek o právech a povinnostech nájemce bod (8). Nájemce a/nebo podnájemce zřídí na svůj účet a riziko registraci u poskytovatel. telekomunikací.

SMLOUVA

Je budova pojištěna?

Odpověď: Ano, je. Pojištění má standardní rozsah tzn. vandalismus, skla, živly, výlohy apod.

Telekomunikace a internet

Odpovědnost za škody