**Contract Competition 2018**

**Zadání**

Best Rents a.s., člen skupiny Best Rents, plánuje rozšířit výrobu zábavní pyrotechniky. Výrobní hala, ve které v současnosti probíhá veškerá výroba, však již svými rozměry nepostačuje. Best Rents a.s. se proto rozhodla vyhledat nové prostory, ve kterých by mohla realizovat zamýšlené rozšíření výroby. S nabídkou oslovila Jaromíra Jablíčka, úspěšného a šťastně ženatého podnikatele, který by byl ochoten pronajmout část jedné ze svých hal v Praze – Řeporyjích.

Po prohlídce haly panuje ve vedení Best Rents a.s. relativní spokojenost, hala svými rozměry odpovídá požadavkům, vysoký strop a inovativní způsob odvětrávání navíc usnadňuje práci se surovinami, které mohou být při nesprávné manipulaci mírně toxické. Na pozemku pronajímatele a zároveň v blízkosti haly se nachází několik parkovacích míst, která by Best Rents a.s. mohla nabídnout svým zaměstnancům. Ostatní části haly jsou zatím užívány výhradně ke skladování (na 30 % plochy jsou uskladněna malá kovová ložiska, 25 % haly je v současné době nevyužito), nehrozí proto přílišné vytížení společných prostor.

Investice spojená s vybavením nových prostor a instalací nové výrobní linky je pro Best Rents a.s. finančně náročná, vyžaduje proto, aby nájemní smlouva byla uzavřena na dostatečně dlouhou dobu, jinak by Best Rents a.s. vznikly značné ztráty spojené s opětovným přesunem výroby. Jaromír Jablíčko z počátku nebyl dlouhodobému pronájmu nakloněn, po několika kolech jednání se však obě strany domluvily na 11 letech pronájmu.

Best Rents a.s. začala pečlivě připravovat návrh nájemní smlouvy. S ohledem na značnou komplikovanost celého projektu však zjistila, že na vypracování kvalitní nájemní smlouvy právní oddělení Best Rents a.s. nestačí, proto se rozhodla využít služeb externích právních poradců. Z toho důvodu Vás požádala, abyste dopracovali nájemní smlouvu tak, aby zohlednila tzv. *term-sheet*, který obsahuje základní dohodnutá pravidla budoucí spolupráce obou smluvních stran.

**Vaším úkolem je doplnit nájemní smlouvu tak, aby zajistila pro Vašeho klienta zdárnou realizaci jeho záměrů, aby byla dostatečně sankčně zajištěná, ale zároveň aby byla přijatelná pro pronajímatele, pana Jaromíra Jablíčka.**

**Při dopracování smlouvy o dílo je potřeba si uvědomit, že *term-sheet* byl psán samotnými smluvními stranami bez přítomnosti právníků. Z toho vyplývá, že určitá ustanovení jsou vágní či nejasná. Je rovněž Vaším úkolem využít vágnost či nejasnost některých ustanovení *term-sheetu* ve prospěch Vašeho klienta.**

**Rovněž je nutné počítat s tím, že první verzi smlouvy, která Vám byla klientem zaslána, připravil klient pomocí svých zaměstnanců, kteří nemají s tímto druhem smluv dostatečné zkušenosti. Není tedy vyloučeno, že některá její ustanovení nejsou v souladu s *term-sheetem*, případně že nejsou po právní stránce zcela v pořádku. Je také možné, že nepokrývají všechna rizika, kterým Váš klient v této transakci čelí. Proto je nutné zkontrolovat všechna její ustanovení a při jejich úpravách se ujistit, že smlouva bude dostatečně pokrývat klientova rizika, avšak zároveň bude i v souladu s právními předpisy.**