

# Komerční nájmy v praxi

Mgr. Ondřej Spáčil  
Mgr. Michaela Křížková  
Ing. Ondřej Havle

25. února 2015

ŠVEHLÍK  MIKULÁŠ  
advokáti

# Obsah

## I. Právní úprava komerčních nájmu

1. Právní úprava komerčních nájmu
2. Prostory sloužící podnikání
3. Nájemní smlouva
4. Převod nájmu sloužícího podnikání
5. Jednání podnikatele
6. Ukončení nájemní smlouvy

## II. A na co nezapomenout v souvislosti s NOZ

1. Novinky v komerčních nájmech
2. Změna vlastníka pronajímané věci
3. Námitky proti výpovědi
4. Dlouholeté nájmy
5. Změna činnosti v prostorách
6. Opatření prostor nápisy
7. Náhrada za zákaznickou základnu



# Obsah (pokrač.)

## III. Investice do předmětu nájmu

1. Oprava vs. Technické zhodnocení
2. Oprava
3. Technické zhodnocení
4. Samostatné movité věci

## IV. Ukončení nájemního vztahu

1. TZ provedené a odpisované nájemcem
2. Ukončení nájemního vztahu bez zdanitelného příjmu
3. Peněžní reparace
4. Uvedení najatého majetku do původního stavu
5. Samostatné movité věci



ŠVEHLÍK  MIKULÁŠ  
advokáti

I. Právní úprava komerčních nájmu

# 1. Právní úprava komerčních nájmu

- dispozitivnost NOZ x kogentnost č. 116/1990 Sb. (ZNPNP)
  - posílení autonomie vůle stran (obecné limity)
  - postavení podnikatele v právních vztazích (viz dále)
- roztříštěnost právní úpravy v NOZ
  - zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání ( § 2302 – 2315 NOZ)
  - obecná ustanovení o nájmu ( viz 2302 NOZ)
  - poskytování služeb souvisejících s nájmem ( viz § 2303 NOZ)
  - skončení nájmu na dobu určitou ( viz § 2311) – problematické posouzení klause „rebus sic stantibus“ v § 2287 NOZ
  - zvláštní úprava u družstevních nebytových prostor ( § 727 a násl. ZOK)



## 2. Prostory sloužící podnikání

- **prostory sloužící podnikání x nebytový prostor**
  - § 1 – uplatňování soukromého práva nezávisle na právu veřejném
  - nezkolaudovaný prostor ( § 3 odst. 2 ZNP) – odpadá potřeba uzavření smlouvy o smlouvě budoucí ( § 2202 odst. 2 NOZ)
- **prostor sloužící podnikání**
  - prostor nebo místnosti
  - je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti
  - slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání
  - bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen



# 3. Nájemní smlouva

- zákon nestanoví žádné zvláštní náležitosti nájemní smlouvy u komerčních nájmu (pouze obecná úprava)
  - rozhodující není postavení nájemce při uzavření smlouvy ani povaha prostor
  - není vyžadována písemná forma (výše nájemného a úhrada za služby)
- účel nájmu
  - § 2304 – předsmluvní ujednání + smluvní ujednání + faktický stav
  - činnosti lze navázat např. na otevírací dobu, umístění reklamních ploch, určité provozy a zboží, zákaz obtěžování zákazníků jiných nájemců, hygienická opatření, atp.
- právní domněnka nezbytných služeb ( § 2247 odst. 2 NOZ)



# 4. Převod nájmu sloužícího podnikání

- výkladový rozpor ustanovení § 2307 NOZ
  - převod nájmu při převodu podnikatelské činnosti nájemce pouze s písemným souhlasem pronajímatele (postoupení nájemní smlouvy nájemcem)
  - aplikace i na „staré smlouvy“ uzavřené do 31. 12. 2013
  - výkon vlastnického práva pronajímatele x převodu závodu jako celku?
- řešení
  - generální souhlas pronajímatele již v nájemní smlouvě





# 5. Jednání podnikatele

- **smluvní výhrady**
  - změna okolností ( § 1765 NOZ)
  - výpověď bez výpovědní doby ( § 2208 NOZ)
  - odstupné ( § 2223 NOZ)
  - služby ( § 2303, 2247 NOZ)
  - změna okolností - výpověď( § 2287 NOZ)
  - změna účelu nájmu ( § 2304 odst. 2 NOZ)
  - náhrada za převzetí zákaznické základny ( § 2315 NOZ)



# 6. Ukončení nájemní smlouvy

- **dispozitivnost právní úpravy – limity**
  - ochrana slabší strany ( § 1998 NOZ)
  - dobré mravy ( § 588 NOZ)
  - nemožnost vzdát se práv předem ( § 1916 a § 2898 NOZ)
  - překvapivá ujednání ( § 1753 NOZ)
- **automatická použitelnost ustanovení nájmu bytu**
  - znovuoobnovení nájmu ( § 2285 NOZ)
  - změna poměrů ( § 2287 NOZ)
  - § 2288 NOZ – kolize názorů



# A na co nezapomenout v souvislosti s NOZ

Mgr. Michaela Křížková



ŠVEHLÍK  MIKULÁŠ  
advokáti

II. A na co nezapomenout  
v souvislosti s NOZ

# 1. Novinky v komerčních nájmech

změna  
činnosti  
v prostorách

námitky  
proti  
výpovědi

dlouholeté  
nájmy

změna  
vlastníka

náhrada za  
zákaznickou  
základnu

opatření  
prostor  
nápisů



## 2. Změna vlastníka pronajímané věci

### §2221 NOZ

nový  
vlastník

práva a povinnosti  
přejdou na nového  
vlastníka

převod – vázán jen  
zákonnými  
ustanoveními,  
ostatní pokud  
věděl

ochrana  
nájemce

ochranná  
ustanovení ve sml.  
zápis nájmu do KN

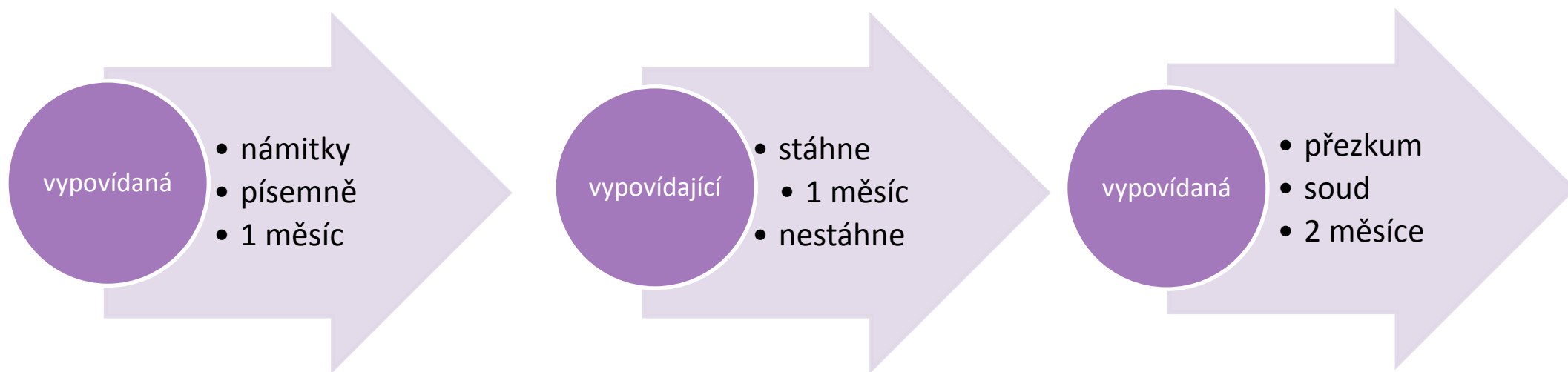
náhrada újmy  
(původní  
pronajímatel)



# 3. Námitky proti výpovědi

## §2314 NOZ

- výpověď z nájmu
- nerozlišuje se mezi nájmem dobu na určitou nebo neurčitou

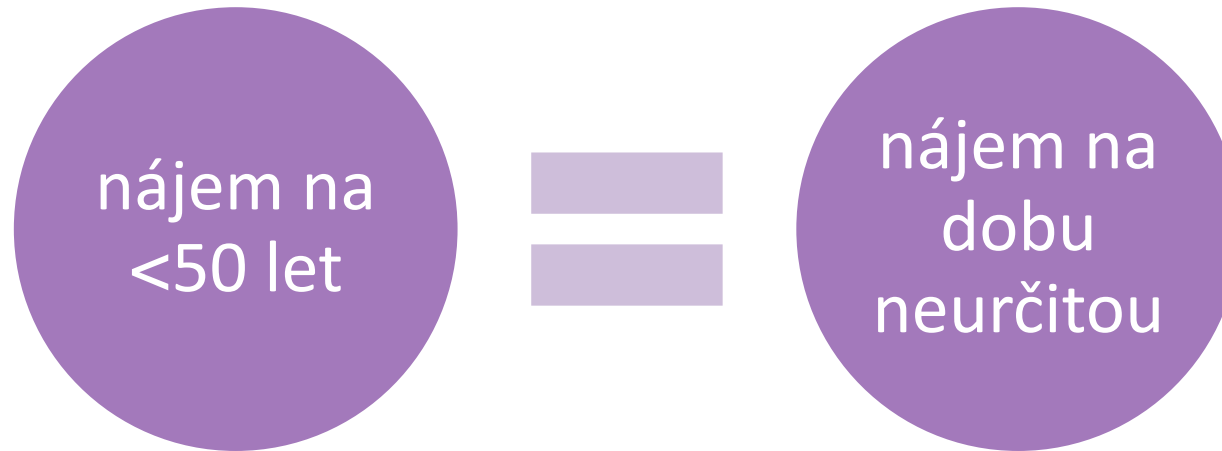


! sankce nemožnost domáhat se neplatnosti výpovědi soudem



# 4. Dlouholeté nájmy

## § 2204 NOZ



- nájem na dobu neurčitou lze vypovědět i bez udání důvodů
- během prvních 50 let se nájem „chová“, jako by byl uzavřen na dobu určitou
- pak dle pravidel pro nájem na dobu neurčitou
- pozor na § 2000 NOZ





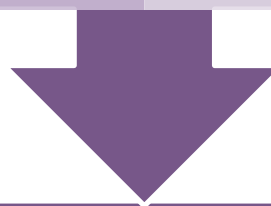
# 5. Změna činnosti v prostorách

## § 2304 NOZ

nájemce může bez souhlasu pronajímatele

používat prostory i k jiné činnosti

změnit způsob či podmínky jejího výkonu



pokud:

nezpůsobí zhoršení poměrů  
v nemovitosti

nad přiměřenou míru nepoškozuje  
pronajímatele nebo ostatní uživatele



# 6. Opatření prostor nápisy

## §2305 NOZ

### nájemce

- může opatřit
  - štíty
  - návěstími
  - obdobnými znameními

### podmínky

- přiměřenost
- souhlas pronajímatele

### pronajímatel

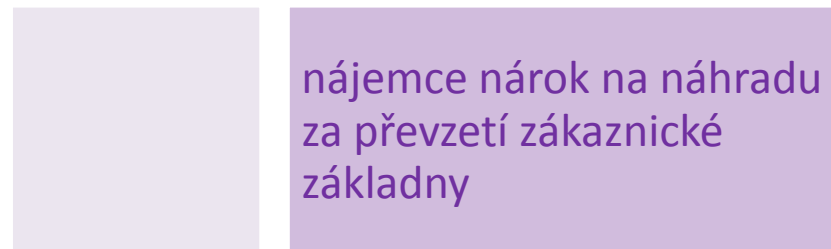
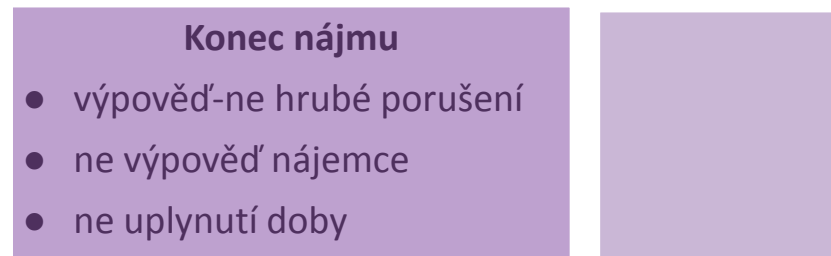
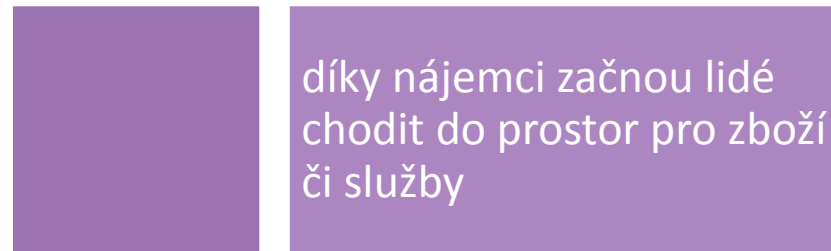
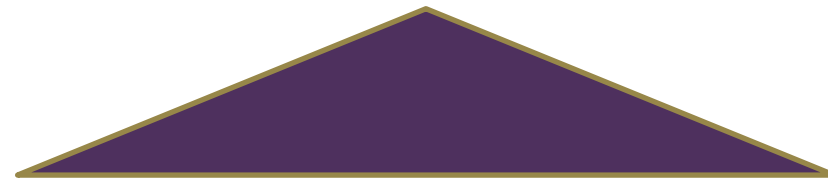
- odmítnout souhlas jen z vážného důvodu

- požádá-li nájemce v písemné formě pronajímatele o udělení souhlasu a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný



# 7. Náhrada za zákaznickou základnu

## § 2315 NOZ



# Daňové souvislosti 2015

Ing. Ondřej Havle



ŠVEHLÍK  MIKULÁŠ  
advokáti

III. Investice do předmětu nájmu

# 1. Oprava vs. technické zhodnocení

- nutné pečlivě rozdělit a správně posoudit opravu a technické zhodnocení – odlišný daňový režim
- lze požádat správce daně o závazné posouzení, zda je zásah do majetku technickým zhodnocením či nikoliv

*(správní poplatek 10 tis Kč)*



# 2. Oprava

- oprava

- nesmí přispět ke změně parametrů majetku oproti původnímu stavu
- lze provést záměnu původního materiálu při současném zachování technických parametrů majetku

- příklad

- zasklení rozbitého okna
- výměna prošlapaných parket
- výměna dřevěných oken za plastová (musí být zachovány původní rozměry oken a počet skel)
- výměna rezavé pozinkované střechy za hliníkovou
- udržovací práce (většinou nepodléhají ohlášení stavebnímu úřadu)



## 2. Oprava (pokrač.)

### Oprava provedená nájemcem a daň z příjmů

- náklady na opravu – daňově uznatelný náklad u nájemce za předpokladu, že:
  - se smluvně k těmto opravám zavázal
  - opravovaný majetek slouží nájemci k dosažení zdanitelných příjmů
  - výdaje za opravy jsou řádně doloženy
  - zásahy do majetku nemají povahu technického zhodnocení





# 3. Technické zhodnocení

- technické zhodnocení – čistě daňový termín; výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu částku 40 tis Kč
- příklad
  - výměna kotle ústředního topení za výkonnější
  - instalace žaluzií nebo mříží do oken
  - zavedení těsnění do oken
  - změna trasy vedení vody, elektrické energie apod.



# 3. Technické zhodnocení (pokrač.)

## Technické zhodnocení (TZ) provedené nájemcem a daň z příjmů

- TZ do výše 40 tis. Kč v úhrnu za zdaňovací období – výdaje lze uplatnit jako daňově uznatelný náklad
- TZ nad výši 40 tis. Kč v úhrnu za zdaňovací období – nutno odpisovat



## 3. Technické zhodnocení (pokrač.)

### Podmínky, za kterých může TZ odpisovat nájemce:

- TZ hradí nájemce
- pronajímatel udělil nájemci písemný souhlas s provedením TZ
- pronajímatel udělil nájemci písemný souhlas s odpisováním
- ze smlouvy vyplývá, že nájemce o výdaje na provedené TZ nezvýší vstupní cenu najatého majetku
- nájemce zatřídí TZ do stejné odpisové skupiny, ve které je zatříděn zhodnocený majetek

*Při splnění výše uvedených podmínek může nájemce TZ odpisovat, a to rovnoměrně nebo zrychleně, nezávisle na metodě, kterou vlastník odpisuje pronajatý majetek.*

*Platí rovněž pro majetek pořizovaný na finanční leasing.*



### 3. Technické zhodnocení (pokrač.)

***Dle pokynu Generálního finančního ředitelství nemůže  
daňové odpisy uplatňovat podnikájemce!***



# 4. Samostatné movité věci

- některé movité věci jsou považovány za samostatné movité věci i přes to, že jsou pevně spojeny s budovou nebo stavbou
- příklad
  - požárně bezpečnostní zařízení a zabezpečovací zařízení
  - technologické výtahy, eskalátory, pohyblivé chodníky
  - audiovizuální zařízení budov a staveb
  - antény včetně satelitních
  - trezory a trezorové skříně apod.



## 4. Samostatné movité věci (pokrač.)

- samostatné movité věci (SMV) pořízené nájemcem zůstávají ve vlastnictví nájemce
- nájemce provede zařazení do příslušné odpisové skupiny a odpisuje SMV samostatně
- u SMV není potřebný souhlas s odpisováním udělený pronajímatelem



ŠVEHLÍK  MIKULÁŠ  
advokáti

IV. Ukončení nájemního vztahu

# 1. TZ provedené a odpisované nájemcem

- při ukončení nájemního vztahu vzniká pronajímateli ZDANITELNÝ NEPENĚŽNÍ PŘÍJEM ve výši zůstatkové ceny TZ, jakou by v této době mělo při odpisování rovnoměrnou metodou, anebo ve výši znaleckého posudku





## 2. Ukončení nájemního vztahu bez zdanitelného nepeněžního příjmu

### Pronajímatel

- uhradí výdaje na TZ a navýší smluvní nájemné na dohodnutou dobu tak, aby navýšení pokrylo investici do TZ
- o hodnotu TZ navýší vstupní cenu nemovitosti a odpisuje z této zvýšené vstupní ceny

### Nájemce

- hradí zvýšené nájemné
- **VÝDAJE NA NÁJEMNÉ – DAŇOVĚ UZNATELNÝ NÁKLAD**

(výdaje budou na nájemné, ne na TZ, nájemce NEODPISUJE)



# 3. Peněžní reparační

## Pronajímatel

- zaváže se po ukončení nájmu uhradit nájemci daňovou zůstatkovou cenu TZ

## Nájemce

- daňově odpisuje po dobu nájmu
- zůstatková cena daňově účinná do výše náhrady



# 4. Uvedení najatého majetku do původního stavu

## Pronajímatel

- nevzniká nepeněžní příjem

## Nájemce

- daňová zůstatková cena je daňově uznatelným nákladem



# 5. Samostatné movité věci

## Odstranění SMV nájemcem

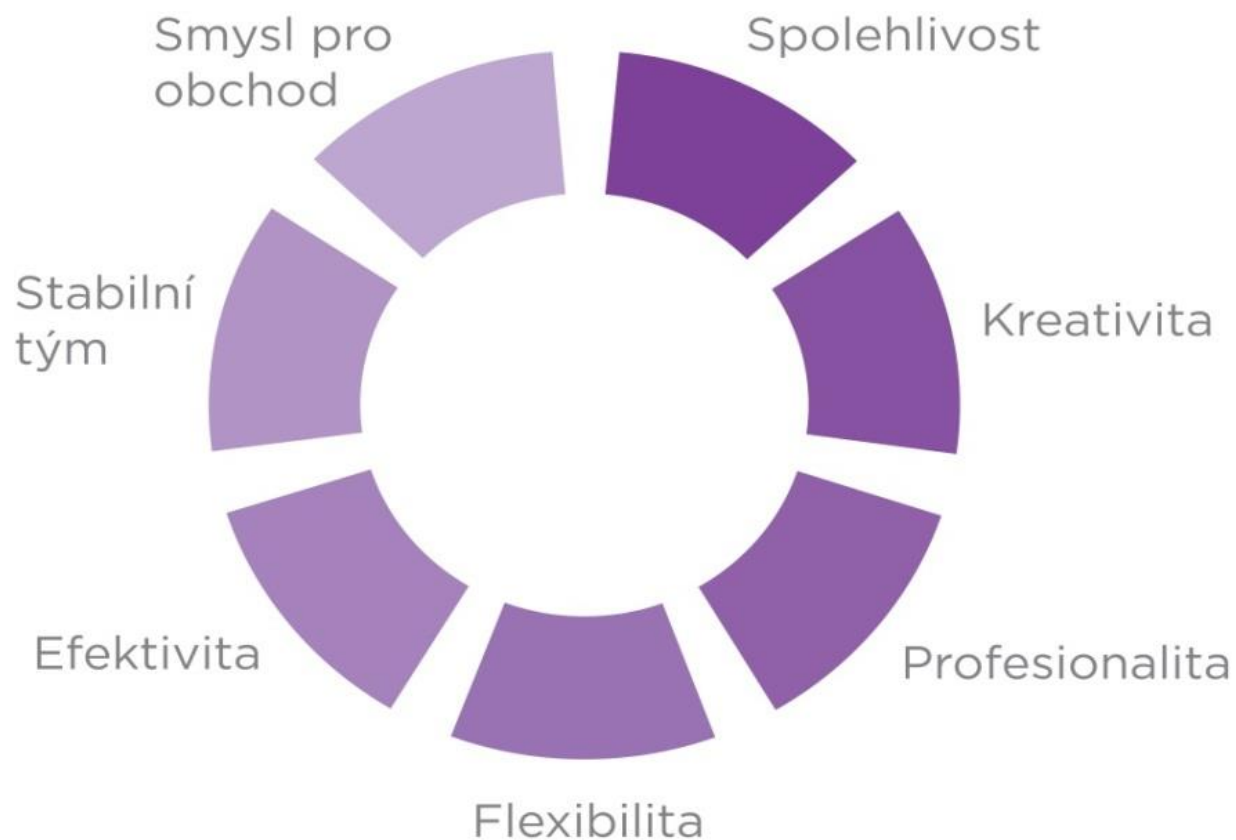
- bez daňových důsledků pro pronajímatele

## Odkoupení SMV pronajímatelem

- nájemci vzniká zdanitelný příjem ve výši rozdílu výnosu z prodané SMV a její daňovou zůstatkovou cenou



# Děkujeme za pozornost!



ŠVEHLÍK & MIKULÁŠ

advokáti



**Švehlík & Mikuláš advokáti s.r.o.**

Mgr. Ondřej Spáčil

Purkyňova 74/2

110 00 Praha 1

Obchodní společnost je zapsána v obchodním rejstříku  
vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 193829.

Tel.: +420 608 342 231

E-Mail: [ondrej.spacil@samak.cz](mailto:ondrej.spacil@samak.cz)

IČO: 242 91 943

DIČ: CZ 242 91 943

**ŠVEHLÍK & MIKULÁŠ**  
advokáti