

NOZ a složité nájemní zákruty



Author: Petr Bým | Published: 11.09.2014

Hlavně kancelářský trh citlivě vnímá změny, které do oblasti pronájmů přinesl nový občanský zákoník. Jaké vlastně jsou, dopadnou na trh pozitivně, nebo jde spíše o opak?

Obvykle se pozitivně hodnotí to, že NOZ přináší větší smluvní volnost, není prostě tak rigidní jako předchozí zákoník. Na druhou stranu některá ustanovení věci spíše komplikují. Třeba možnost změny podmínek pronájmu, pokud se nepředpokládaným způsobem změní situace. To zatím vyvolává spíše rozpaky nad výkladem. A následně se v nových smlouvách pro jistotu aplikace tohoto paragrafu pravidelně vylučuje. A stejně se postupuje v řadě dalších případů - smluvní strany se prostě zavazují, že možnosti, které v oblasti pronájmů NOZ přináší, nebudou využívat.

Kde takové vyloučení přichází - kromě té už zmíněné možnosti změn - ke slovu nejčastěji?

Určitě jsou to ustanovení o náhradě za převzetí zákaznické základny. Příklad: máte kavárnu v nějakém obchodním centru, z nějakých důvodů váš pronájem skončí a další pronajímatel na témže místě zase bude provozovat kavárnu. Přitom pochopitelně těží z té „vaší“ minulosti, v tomto NOZ odráží reálné podmínky podnikání. Jenže jak takovou náhradu vypočítat? Na základě jakých údajů, jakým algoritmem a pod jakým marketingovým úhlem pohledu? Takže lze s jistotou předpokládat, že tato ustanovení budou nájemní smlouvy automaticky vylučovat.

Hodně se v souvislosti s pronájmy mluví o možnosti jejich zápisu do katastru?!

To zatím neumíme vyhodnotit, pochopitelně s tím nejsou žádné praktické zkušenosti. Pro nájemce by to mohlo představovat jistou ochranu. Jenže vždy je třeba při konstituci nějakého vztahu myslet na to, že

jednou také skončí a někdy nikoli v přátelském duchu. Výmaz nájemní smlouvy může být - při případném soudním sporu - záležitostí řady let a pro majitele či pronajímatele objektu se z takového zápisu může stát velmi nepříjemné břemeno. Lze očekávat, že zatím to nebude příliš využívaný institut.

Jisté rozpaky vzbuzuje také relace podnájem - pacht?!

Ano, to je zase taková nejasnost. Pokud máte pronajaté nějaké prostory a dále je pronajímáte někomu jinému, pak už by to mohl být pacht - je to prostor, který generuje zisk a vy z něj berete užitek. Takže najednou je z původního pronájmu pacht. Ono by to tak nevadilo, velkých rozdílů mezi nájmem a pachtem není, jde ovšem o to, jaké právní předpisy na ně aplikovat. Není také příliš jasné, jak je to se starými podnájmy nemovitostí - zda na ně aplikovat novou úpravu či nikoliv.

???

V tomto případě se jedná hlavně o daně. Často se zapomíná na to, že každá smlouva a nájemní především, má určité daňové a také účetní souvislosti. A bohužel někdy jsou v legislativě hmotněprávní a daňové určité mezery či nesrovnalosti, o nichž se tak všeobecně neví. A třeba právě nyní, kdy je kancelářský trh plný různých pobídek pro nájemce, vznikají potíže, jak správně účetně a daňově takové pobídky zohlednit. Jejich počátek je ve smlouvách - NOZ pro ně sice zavádí velkou volnost, jenže daňová legislativa je s ohledem na běžnou praxi dost nepružná, někdy se obtížně hledá správné řešení.

Časté jsou dnes hlavně ty nájemní prázdniny - ani tam není jasno?

I s tím jsou v praxi potíže, ale to není jen problém NOZ. Nájemní prázdniny jakožto sleva z nájmu by se měla jako náklad/výnos v účetnictví proporčně uplatňovat po celou dobu trvání nájemního vztahu. To se ale pronajímatelům negativně odráží na výnosech a obvykle je zájem na tom, aby byly co nejvyšší - vykazují se bankám a jiným věřitelům, investorům a tak podobně. V praxi dochází často k tomu, že se nájemci dá určitá forma pobídky - záleží na tom, jak to či ono pojmenujete. Jedná se o různé příspěvky, kontribuce a podobně, které by se však v důsledku měly také časově rozlišit, protože v podstatě se jedná pořád o určitou slevu z nájmu. Pak nastává praktický problém při fakturaci. Jak takovou položku uvést, aby se jednalo o plnění podléhající DPH - které vychází z reálných plateb - a nevzniklo riziko zpochybnění případného odpočtu ze strany finančních úřadů. Ideální je tedy na tyto důsledky myslet již na začátku, při sestavování nájemní smlouvy.

Tak trochu to vypadá, jako by NOZ přinášel jen problémy!?

To tak samozřejmě není. V jiných oblastech pronájmů NOZ přináší zjednodušení. Třeba je možné uzavírat smlouvy na pronájem ještě neexistujících objektů, odpadne tedy ten mezikrok v podobě smluv o smlouvách budoucích. Nutná je jen schopnost pronajímané prostory, respektive budovu přesně definovat. Dnes také není nutné definovat činnost a aktivity, které budou probíhat v pronajímaných prostorách, jak to ukládala předchozí legislativa. To určitě je zjednodušení a není jediné. Je ale třeba dodat, že rozšíření smluvní volnosti jako nechtěný důsledek přináší zbytnění snahy o eliminaci případných budoucích problémů a smlouvy se tak dnes zpracovávají do posledních detailů a eventualit, jsou maximálně podrobné.

Což je pro právníky jistě dobrá zpráva. Více detailů a delší vyjednávání znamená větší počet placených hodin, objemnější

smluvní dokumenty - a tedy samozřejmě větší honoráře!

Opak je pravdou. Nás to skutečně stojí mnohem více práce. O to více, že jde o věci nové. Leccos musíme nastudovat a promyslet, ovšem klient chce samozřejmě platit tolik, co předtím. Tlak na ceny v oblasti právních služeb je stejně silný jako všude jinde.

Na uvedenou problematiku navazuje také diskusní setkání **Nový občanský zákoník - zkušenosti z praxe II.** Jedná se o pokračování úspěšné červnové diskuse, kde opět vystoupí **Tomáš Běhounek** (bnt attorneys-at-law), **František Korbek** (Havel, Holásek & Partners), **Daniela Šustrová** (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) a další odborníci. Podrobné informace a on-line přihlašovací formulář najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...se/index.php>

11.09.2014 08:00, Petr Bým