

Metodická informace 018/11/05

Zpracováno dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění novely

NOVELA ZÁKONA O NÁJMU A PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Od 19.9.2005 je účinná novela zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

K důležitým změnám, které tato novela přinesla patří zejména:

1. Vymezení pojmu nebytové prostory

Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují

- a) místností nebo souborů místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy,
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Do účinnosti novely byly nebytové prostory definovány pouze jako místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu byly určeny k jinému účelu než k bydlení.

2. Vznik nájmu

Nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání.

Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá.

Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

Novela mění podstatné náležitosti nájemní smlouvy, jejichž opomenutí způsobuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Dosud také zákon nepožadoval, aby nájemní smlouva obsahovala údaje o předmětu podnikání v pronajatých prostorách.

3. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

(1) **Není-li dohodnuto jinak, pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.**

(2) Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

(3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

(4) **Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud se strany nedohodnou jinak.**

Dosud zákon obsahoval ustanovení, že nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Tato povinnost po novele již není stanovena a pro obě smluvní strany budou velmi důležitá a stěžejní písemná smluvní ujednání.

4. Podnájem

Není-li dohodnuto jinak, nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Novela přináší smluvní volnost při ujednání podmínek při případném podnájmu. Pokud smlouva neobsahuje ujednání o podnájmu, platí pro nájemce oprávnění přenechat pronajaté prostory do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Skončení nájmu

*Není-li dohodnuto jinak, může pronajímatel písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže např. **nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele** (§ 5 odst. 4).*

Novela opět přináší smluvní volnost při ujednání podmínek pro skončení nájmu.

Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud není dohodnuto jinak.

6. Přejícná ustanovení

Ustanoveními novely se řídí i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí její účinnosti. Vznik těchto právních vztahů (platnost či neplatnost nájemních smluv) i nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti novely se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Podle dosavadních právních předpisů se posuzuje i skončení nájmu, pokud byla výpověď dána přede dnem nabytí účinnosti novely.

Smluvní ujednání ve smlouvách uzavřených do 19.9.2005 zůstávají platné nadále i po novele zákona. Podmínky ve smlouvě neujednané, které novela nyní upravuje, jsou pro obě smluvní strany závazné ve znění novely zákona.

- Př.: a) Uzavřená smlouva 1.1.2005 neobsahuje ujednání o provádění a úhradě běžných oprav a údržby. Podle zákona do 19.9. 2005 bude tyto výdaje hradit nájemce, od 19.9. 2005 je povinen dle zákona tyto výdaje hradit pronajímatel.
- b) Uzavřená smlouva 1.1.2005 obsahuje ujednání, že opravy a běžnou údržbu hradí nájemce. Toto ujednání platí před novelou i po novele zákona.

Tato novela významně mění u nájemců i pronajímatelů daňové uplatnění výdajů popř. nepeněžních příjmů.

Není již stanovena povinnost pro nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a není-li tato povinnost smluvně ujednána, nejsou náklady na běžnou údržbu pro nájemce daňově uznatelné.

Nájemní smlouva je důležitým dokumentem nejen pro daňové řízení, a proto jí věnujte patřičnou pozornost.

Zpracovaly: Ing. Marta Mičulková, Bc. Pavla Kotalová
V Šenově u Nového Jičína, dne 1.11.2005

Ing. Marta Mičulková, v.r.