



PETERKA & PARTNERS

Advokátska kancelária, Law Offices, Cabinet d'avocats



Ondřej Dušek
advokát

PETERKA & PARTNERS

Bratislava

Právne aspekty komerčných nájmov a ich riziká

Slovak Real 2007

Bratislava, 25. - 26. september 2007

1. Právny režim nájomných zmlúv

❖ Nájom nebytových priestorov:

- ✓ Podstatné zložky nájomnej zmluvy upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (OZ)
- ✓ Aplikácia všeobecných ustanovení Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (OBZ), (napr. započítanie, zmluvná pokuta, uznanie záväzku, ručenie, zmluva o budúcej zmluve, atď.).

1. Právny režim nájomných zmlúv

Vecná pôsobnosť zákona:

- ✓ Nebytové priestory (miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie)
- ✓ Byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely

POZOR ! nebytovými priestormi nie sú spoločné priestory domu!

❖ Nájom celej budovy:

- ✓ § 663 - § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (OZ)

2. Časté dôvody neplatnosti nájomných zmlúv

❖ Chýba podstatná náležitosť zmluvy o nájme nebytových priestorov (absolútna neplatnosť)

- ✓ Predmet nájmu – nedokončený nebytový priestor nie je nebytovým priestorom
- ✓ Účel nájmu nie je totožný s účelom užívania predmetu nájmu
- ✓ Nájomné: chýba výška nájomného, resp. nájomné = 0
- ✓ Cena služieb je zahrnutá do nájomného
- ✓ Chýba výslovne uvedená splatnosť nájomného
- ✓ Chýba spôsob platenia nájomného
- ✓ Nedodržanie obligatórnej písomnej formy

2. Časté dôvody neplatnosti nájomných zmlúv

Dôsledky neplatnosti

- ✓ Zaniká nárok na zaplatenie nájomného, pričom možno uplatniť iba nárok z BEZDÔVODNÉHO OBOHATENIA
- ✓ Výšku bezdôvodného obohatenia určí súd, resp. znalec
- ✓ Dĺžka konania a premlčanie

3. Skončenie nájmu

- ❖ Zánik predmetu nájmu
- ❖ Zánik nájomcu - právnickej osoby
- ❖ Uplynutie času, na ktorý bol nájom dojednaný
- ❖ Nájom na neurčitý čas môže vypovedať aj bez udania dôvodu prenajímateľ i nájomca (ak nie je dohodnuté inak)
- ❖ Smrť nájomcu - fyzickej osoby (ak sa v lehote do 30 dní po smrti neprihlásia dedičia nájomcu)

3. Skončenie nájmu

❖ Výpoved' zmluvy o nájme nebytových priestorov na dobu určitú

POZOR ! Výpovedné dôvody sú v zákone formulované kogentne! dohodou strán ich nemožno vylúčiť ani rozšíriť

RIEŠENIE: zmluva na dobu neurčitú s obmedzením výpovede pre nájomcu na určité obdobie a voľné stanovenie dôvodov výpovede zo strany prenajímateľa

❖ Výpoved' v prípade zmeny vlastníctva k nehnuteľnosti

- výpovedný dôvod iba zo strany nájomcu

3. Skončenie nájmu

❖ Odstúpenie od zmluvy

- v zásade je možné dohodnúť akékoľvek dôvody
- niektoré dôvody odstúpenia sú stanovené v § 679 OZ

❖ Okamžité skončenie v dohodnutom prípade bez právneho úkonu druhej zmluvnej strany –

- nepraktické

4. **Riešenie sporov**

- ❖ Všeobecné súdy
- ❖ Rozhodcovské konanie

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Technickým zhodnotením hmotného majetku sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie,
- ❖ ak prevyšujú pri jednotlivom majetku 30 000 SK za zdaňovacie obdobie

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Rekonštrukciou sa rozumejú zásahy do hmotného majetku, majúce za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov
- ❖ Technickým zhodnotením nie je zámena použitého materiálu, ak sú dodržané porovnateľné vlastnosti

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Modernizáciou sa rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku o také časti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria jeho neoddeliteľnú súčasť.
- ❖ Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Od technického zhodnotenia je potrebné odlíšiť:
 - ✓ opravu majetku, ktorá je odstraňovaním čiastočného fyzického opotrebenia a poškodenia za účelom uvedenia do pôvodného stavu
 - ✓ údržbu majetku, ktorá je spomaľovaním fyzického opotrebenia alebo odstraňovaním drobnejších závad

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Technické zhodnotenie zvyšuje cenu zhodnoteného majetku a odpisuje sa spolu s ním
- ❖ Opravy a údržba = priamy daňový náklad vlastníka majetku
- ❖ Ak opravy hradí nájomca, musí k tomu byť zmluvne zaviazaný, aby boli daňovo uznateľné pre nájomcu a neboli zdaniteľným príjmom pre prenajímateľa

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Technické zhodnotenie vykonané a uhradené nájomcom môže odpisovať počas doby nájmu nájomca, ak :
 - ✓ má písomnú zmluvu s vlastníkom
 - ✓ vlastník nezvýšil vstupnú cenu prenajímaného majetku o výdavky na technické zhodnotenie
 - ✓ nájomca technické zhodnotenie odpisuje v rovnakej odpisovej skupine ako sa odpisuje zhodnotený prenajatý majetok

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Technické zhodnotenie môže byť hradené nájomcom, pričom sa bude postupne započítavať pohľadávku prenajímateľa na nájomné
- ❖ Technické zhodnotenie môže hradit' prenajímateľ, pričom adekvátne zvýši nájomné

5. Technické zhodnotenie

- ❖ Pri ukončení nájmu by sa mal prenajímateľ vyrovnat' s nájomcom v súlade s nájomnou zmluvou
- ❖ Ak prenajímateľ neuhradí nájomcovi zostatkovú cenu technického zhodnotenia, považuje sa hodnota technického zhodnotenia za nepeňažným príjem prenajímateľa
- ❖ Na strane nájomcu nie je daňovo uznateľným nákladom neuhradená časť zostatkovej ceny



PETERKA & PARTNERS

Advokátska kancelária, Law Offices, Cabinet d'avocats

www.peterkapartners.com



PRAHA



BRATISLAVA



KYJEV

