

## Metodická informace 003/01/03

Zpracováno dle legislativy platné k 13.1.2003.

### OPRAVY A TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ NAJATÉHO MAJETKU

Jelikož se jedná o velmi obsáhlou problematiku, rozhodli jsme se, že ji rozdělíme na tři jednotlivé části: **1. nájem, 2. opravy najatého majetku a 3. technické zhodnocení najatého majetku.** Druhá a třetí část bude zpracována v průběhu měsíce února.

#### 1. část : NÁJEM

##### Nájem z pohledu občanského zákoníku

**Nájem** je nejčastějším právním důvodem užívání cizí věci, nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru. Legislativní úprava nájmu je obecně řešena v §663 a násl. občanského zákoníku.

##### *Z obecných podmínek pro vlastníky a nájemníky uvádíme:*

- Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.
- Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.
- Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.
- Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy.
- Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
- Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.
- Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.

- Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

Právní úprava soukromoprávních předpisů se obvykle považuje za dispozitivní, to znamená, že smluvní strany se mohou od této úpravy odchýlit a stanovit si nájemní vztah ve smlouvě jinak. Nájomu věnují značnou pozornost i daňové předpisy, zejména zákon o dani z příjmů a zákon o dani z přidané hodnoty.

### **Nájem z pohledu daně z příjmů**

**Vlastníkem je:**

- a) **právnícká osoba** - příjem z pronájmu je zahrnut do výnosů a zdanitelných příjmů časově a věcně rozlišený do příslušných zdaňovacích období PO.
- b) **fyzická osoba** - mohou nastat dvě možnosti zdanění:
  - zdanění příjmů z pronájmu dle §7 zákona o dani z příjmů - pokud je pronájem provozován v rámci živnostenského oprávnění. Poplatník se může rozhodnout, zda bude uplatňovat skutečné výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů nebo se rozhodne použít paušální výdaje ve výši 25% z příjmů ze živnosti. Tyto příjmy po odečtení výdajů vždy vstupují do vyměřovacího základu pro výpočet sociálního a zdravotního pojištění poplatníka.
  - zdanění příjmů z pronájmu dle §9 zákona o dani z příjmů – pronajímaný majetek není zahrnut v obchodním majetku v souvislosti s jinou podnikatelskou činností. Pronajímatel poskytuje pouze základní služby související s pronájmem (vytápění prostor, zajištění dodávky elektrické energie, vody, odvoz odpadků). Nelze poskytovat např. úklid, hlídání objektu, poskytování stravy, neboť by se jednalo o živnost a tuto lze poskytovat jen na základě živnostenského oprávnění. Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 20% z příjmů z pronájmu, přitom je povinen vést záznamy o příjmech a evidenci pohledávek vzniklých v souvislosti s pronájmem. Poplatník, který uplatňuje skutečné výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů vede :
    - a) záznamy o příjmech a výdajích v časovém sledu, evidenci hmotného a nehmotného majetku, který lze odepisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytváří, evidenci o pohledávkách a závazcích, mzdové listy, pokud vyplácejí mzdy; nebo
    - b) jednoduché nebo podvojně účetnictví, přitom se movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno nepovažuje za obchodní majetek (přestože může uplatnit odpisy i tvořit rezervy na opravy) ve smyslu daně z příjmů fyzických osob. Příjmy z pronájmu zdaňované dle §9 zákona o dani z příjmů se nezahrnují do vyměřovacího základu pro výpočet sociálního a zdravotního pojištění.

**U nájemce** je nájemné daňově uznatelným výdajem (dle §24 odst.2 písm.h zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů), pokud předmět nájmu slouží k dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, a to buď přímo dnem zaplacení (v jednoduchém účetnictví) nebo časově rozlišené (v podvojném účetnictví).

## **Nájem z pohledu daně z přidané hodnoty**

### **u pronajímatele:**

- a) není-li nájemce plátce DPH je pronájem nemovitosti osvobozen od daně
- b) je-li nájemce plátce DPH, může se pronajímatel nemovitosti rozhodnout, že nájem bude dani podléhat a uplatní se snížená sazba daně, ovšem pouze pokud se jedná o nájem **pro účely podnikání**. Rozhodne-li se pronajímatel uplatňovat u nájmu nemovitosti sníženou sazbu, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit finančnímu úřadu.
- c) je-li předmětem nájmu movitá věc podléhá nájem **základní sazbě** daně z přidané hodnoty, s výjimkou nájmu osobních automobilů, u kterých nebyl při pořízení uplatněn odpočet daně. Nájem těchto osobních automobilů podléhá snížené sazbě DPH.
- d) bude-li předmětem pronájmu nemovitost včetně vnitřního vybavení (nad 48 hod.), **nelze na tento celek použít sníženou sazbu**. Pronájem nemovitosti bude buď ze zákona od daně osvobozen nebo zdaněn sníženou sazbou a pronájem vybavení bude zdaněn základní sazbou.
- e) u krátkodobého nájmu stavby se uplatní snížená sazba daně. Krátkodobým nájmem stavby se rozumí nájem včetně vnitřního movitého vybavení, případně dodání elektrické energie, tepla, plynu a vody, nejdéle na 48 hodin nepřetržitě.

### **u nájemce:**

plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění (nájemné), uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání. Odpočet daně na vstupu plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty.

**Stanovení data uskutečnění zdanitelného plnění není možné zobecnit, vždy je nezbytné posoudit konkrétní smlouvu o nájmu, neboť v úvahu přichází možnost jak dílčího nebo opakovaného zdanitelného plnění, tak i den uvedený ve smlouvě, ke kterému dochází k převodu nebo využití práv. Proto doporučujeme konzultovat tuto problematiku ještě před podpisem smlouvy o nájmu.**

V Šenově u Nového Jičína, dne 13.1.2003

Zpracovala : Ing. Mičulková Marta  
Bc. Kotalová Pavla

Ing. Mičulková Marta  
daňový poradce ev.č. 1596