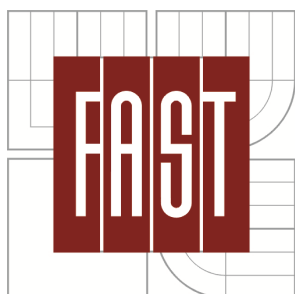


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

INFLUENCE OF TECHNICAL EVALUATION OF COMMERCIAL SPACE FOR RENT AMOUNT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. VÍTĚZSLAV PROKEŠ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. LEONORA MARKOVÁ, PH.D.

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant Bc. Vítězslav Prokeš
Název Vliv technického zhodnocení nebytových prostor na výši nájemného
Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce 31. 3. 2014
Datum odevzdání diplomové práce 16. 1. 2015

V Brně dne 31. 3. 2014


doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. MARKOVA, L. Ceny ve stavebnictví, VUT FAST Brno, 2009, 1. vydání
2. SKÁLA, M. Technické zhodnocení a opravy, Sagit 2008
3. Související právní předpisy
4. Dokumentace k případové studii

Zásady pro vypracování (zadáni, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je navrhnout postup technického zhodnocení nebytových prostor s ohledem na právní podmínky, vlastnické vztahy k nemovitosti a výši nájemného

1. Technické zhodnocení budov a jeho vliv na hodnotu majetku a výši nájemného
2. Postup ocenění oprav, rekonstrukce a modernizace budov
3. Vypracování návrhu postupu pro stanovení hodnoty technického zhodnocení s ohledem na vlastnická práva k nemovitosti a výši nájemného
4. Uplatnění návrhu na případové studii

Výstupem práce je návrh postupu technického zhodnocení nebytových prostor v majetku pronajímatele uhrazeného nájemcem a jeho vliv na výši nájemného a uplatnění na případové studii

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



doc. Ing. Léonora Marková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Nastítnit faktory vedoucí ke vzniku technického zhodnocení nebytových prostor s ohledem na současnou problematiku právní koncepce. V rámci analýzy se zaměřit a vyhodnotit skutečnou hodnotu provedených prací a zahrnout jejich vliv na nájemné a nájemní smlouvu.

Abstract

Outline the factors leading to the emergence of technical improvements of non-residential premises with regard to the current issue of legal concepts. The analysis will focus on and evaluate the real value of the work performed and include their impact on rent and lease.

Klíčová slova

Technické zhodnocení, nemovitost, nájemní smlouva.

Keywords

Technical evaluation, real estate, rental agreement.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Vítězslav Prokeš *Vliv technického zhodnocení nebytových prostor na výši nájemného*.
Brno, 2015. 88 S., 0 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta
stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Leonora Marková,
Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 16. 1. 2015

.....

podpis autora

Bc. Vítězslav Prokeš

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané typ práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 16. 1. 2015

titul jméno a příjmení studenta

Bc. Vítězslav Prokeš

Poděkování

Děkuji svému vedoucímu Diplomové práce doc. Ing. Leonoře Markové, Ph.D. za poskytnutím rad, připomínek, literatury a korekci. Také bych chtěl poděkovat svým blízkým a rodině, za pomoc při studiu.

Bc. Vítězslav Prokeš

Obsah

Úvod	11
1 Nebytový prostor	11
1.1 Stav trhu s nebytovými prostory v ČR	12
1.2 Trh s nebytovými prostory - Brno.....	13
2 Ceny nebytových ploch	14
2.1 Stav trhu s kancelářemi za 3.Q 2012 Praha	15
2.2 Stav trhu s kancelářemi za 3.Q 2012 Brno a Ostrava.....	17
2.3 Vznik nájmu	18
3 Zákony a způsoby oceňování majetku a služeb.....	19
3.1 Oceňování bytu a nebytového prostoru	20
3.2 Oceňování podle životního cyklu	21
3.3 Oceňování hmotného a nehmotného majetku z daňového pohledu.....	23
3.3.1 Oceňování technického zhodnocení z daňového pohledu	24
3.3.2 Oceňování dlouhodobého majetku z účetního pohledu.....	25
3.3.3 Oceňování technického zhodnocení z účetního pohledu.....	26
4 Technické zhodnocení majetku	30
4.1 Důvod existence technického zhodnocení.....	32
4.2 Daňové souvislosti - odpisy.....	33
4.3 Zdaňovací období	35
5 Technické zhodnocení pronajatého majetku	36
5.1 Obecná východiska	38
5.2 Změny na věci	40
5.3 Varianty provedení	41
6 Technické zhodnocení pronajatého majetku	48
6.1 Obecná východiska	48
7 Vlastní případ	50
7.1 Základní údaje o stavbě	50
7.2 Souhlas s provedením ohlášené stavby	56
8 Stavební úpravy.....	59
8.1 Navrhované stavební úpravy	59

8.2	Kolaudační souhlas	63
8.3	Nový stav	64
9	Návrh nájemní smlouvy	66
10	Soupis vyfakturovaných provedených prací s náklady na vybavení	74
11	Stanovení hodnoty technického zhodnocení	76
11.1	Položkový rozpočet	77
12	Stanovení nájemného – do smlouvy	81
12.1	Dodatek	81
	Závěr	84
	Seznam použitých zdrojů	85
	Seznam tabulek a grafů	87
	Seznam odkazů	88

Úvod

Vývoj trhu nebytových – komerčních prostor přichází ve struktuře obchodního zaměření až po roce 1993, tedy se vznikem samostatného Českého státu. Předchozí éra s orientací na průmysl a centrální plánování, neumožnila skutečný rozvoj administrativních ploch. Otevření trhu, vznik nových firem a příchod zahraničních společností v devadesátých letech způsobilo rychlé přetváření centrálních částí měst na nebytová jádra a následný rozvoj komerčního segmentu šel ke kvalitnějšímu zázemí v širším spektru měst. Budování objektů developerskými společnostmi přímo za účelem poskytnutí pracovní plochy se tak stává díky velké poptávce dobrou investicí. Sledováním dění na trhu komerčních prostor se zabývají analytické společnosti, které zpracovávají data o množství nabízených ploch - ceny nájemného - možnou neobsazenost a vytváří tak ukazatele pro potřebné analýzy společností k daným projektům.

1 Nebytový prostor

Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují místnosti nebo soubory 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, části veřejně přístupných prostorů budov a byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy. [1] (Zákon č. 116/1990 Sb. § 1)

1.1 Stav trhu s nebytovými prostory v ČR

Celková výměra moderních průmyslových a logistických ploch České republiky nyní dosahuje přibližně 2 376 000 m². V roce 2009 bylo postaveno 924 tisíc m², z toho na širší okolí Prahy (tzv. primární oblast) připadlo 37 procent, na sekundární oblasti (Plzeň, Brno, Ostrava) 29 procent a terciární (zbytek ČR) 34 procent. O vývoji na trhu komerčních nemovitostí informovala v únoru na tiskové konferenci v Praze mezinárodní poradenská společnost DTZ.

V druhém pololetí loňského roku vznikly první budovy dvou významných logistických komplexů: D8 European Park v Kozomíně, který staví společnost AFI (21 500 m²), a D8 Prologis Park v Úžicích (51 tisíc m²). Developerská společnost VGP dokončila první fázi svého VGP Parku Nýřany u Plzně (10 tisíc m²) a CTP Invest otevřel první fáze svých projektů v Okříškách, Písku, Lounech, a CTPoint v Jihlavě a v Teplicích.

V širším okolí Prahy vznikne celkem 321 tisíc m², z čehož převážnou část tvoří spekulativně budované projekty, jako například Cargoport Dobrovíz společnosti Hochtief a R6 Logistics Park, který staví společnost Skanska. Zvýšená konkurence se očekává i v Brně a v menším rozsahu také v ostravské oblasti, kde budou v tomto roce zahájeny nové projekty. Naopak na Plzeňsku hrozí spíše přesycení trhu, neboť úroveň poptávky nedosahuje stejně vysoké úrovně jako nabídka plánovaných prostor. [2]

1.2 Trh s nebytovými prostory - Brno

V Brně bylo na konci roku 2012 ve výstavbě 46 800 čtverečních metrů nových kancelářských prostor. Z toho by mělo být letos dokončeno 36 400 metrů čtverečních ve čtyřech budovách a to Campus Science Park B (9000 m²), Spielberk Tower B (16 600 m²), Vienna Point II (8000 m²) a The Forum Business Centre II (2700 m²). V roce 2013 by měly být dokončeny prostory o celkové rozloze 10 400 metrů čtverečních a současně nejvyšší stavěný mrakodrap v Česku AZ Tower. V roce 2012 byla přitom dokončena pouze jedna menší kancelářská budova, a to administrativní budova Nové Sady o výměře 2700 metrů čtverečních.

Ke konci čtvrtého čtvrtletí 2012 dosáhla celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně 354 600 metrů čtverečních. Budovy třídy A představovaly 79 procent celkové plochy a zbývajících 21 % tvořily kanceláře třídy B. I když je téměř osmkrát menší než pražský trh s administrativními prostory, je druhým největším kancelářským trhem v České republice. Hrubá realizovaná poptávka, včetně renegociací a podnájmů, dosáhla v Brně v roce 2011 přibližně 33 000 m². Výraznými transakcemi byly pronájmy CB&I (5500 m²) ve Spielberk Office Centre, renegociace ANF Data (2300 m²) v Brno Business Parku a KBC (2000 m²) v Campus Science Parku.

Zároveň zde bylo evidováno 39 100 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak dosáhla 11 %, což znamenalo pokles o 0,2 procentního bodu oproti konci roku 2010. Vzhledem k malé rozloze trhu a relativně velkému množství nových ploch, které budou letos dokončeny, očekává se nárůst míry neobsazenosti na 14 až 15 % ke konci roku 2012. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně bylo ve sledovaném období 12 eur/ m²/ měsíc, zatímco v Praze je nájemné nejlepších kanceláří 21 eur a v tzv. business parcích 14 až 16 eur/m²/měsíc. Do Brna se tak díky výbornému poměru kvality a ceny přestěhovala řada datových center, call center a tzv. back offices (zejména účetních služeb). První byla Lufthansa, která ve Spielberk Office Centre začala provozovat své call centrum. [3]

Prostor A

Nové prostory s možností flexibilního uspořádání, klimatizace, žaluzie, záložní generátor pro nouzový chod budovy, zdvojená podlaha, recepce, 24 hodinový přístup, ostraha v budově, vstupní kartový systém, kamerové systémy, elektronické zabezpečení prostor, podzemní parkovací a povrchová stání, restaurace.

Prostor B

Možnost flexibilního uspořádání, chlazení prostor, zdvojené, centrální recepce, ostraha, podzemní nebo povrchové parkovací stání.

Prostor C

Prostory už vícekrát pronajaté s omezenou možností úpravy, kabeláž v lištách, bez centrální recepce a ostrahy, limitované povrchové parkovací stání.

2 Ceny nebytových ploch

Nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím cenu nebytových ploch je samozřejmě vztah nabídky a poptávky.

Poptávka

Množství, statků, které jsou kupující ochotni a schopni koupit.

Nabídka

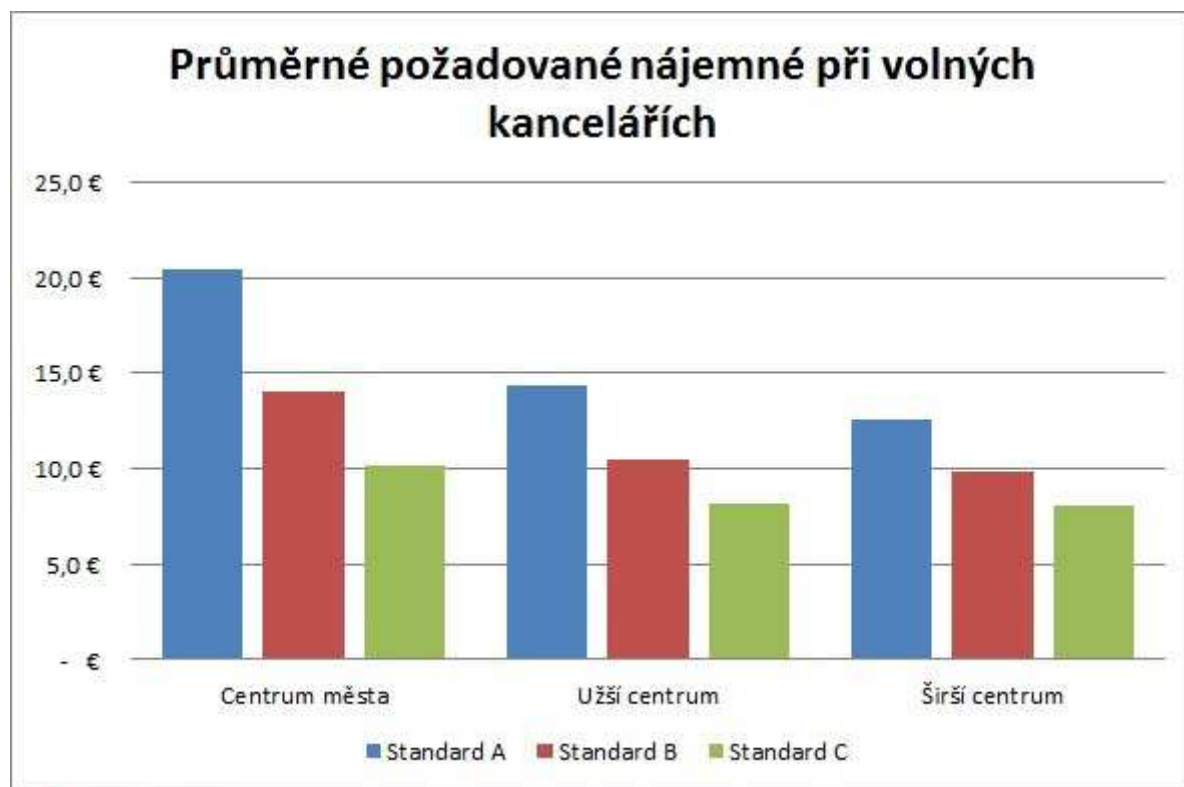
Množství, statků, které jsou prodávající schopni a ochotni prodat.

Nesmíme však opomenout fakt, že jistou roli hraje i lukrativnost a oblíbenost daného místa, která se může měnit v závislosti ekonomického rozvoje daného regionu.

2.1 Stav trhu s kanceláři za 3.Q 2013 Praha

„Průměrný požadovaný čistý nájem kancelářských prostor v Praze ve 3. kvartálu 2013 zaznamenal mírné výkyvy. Zájem je zejména o kancelářské prostory v rozpětí do 200 m². Vychází to z údajů o trhu kancelářských prostor za 3. kvartál 2013, které zveřejnila Centrální databáze komerčních nemovitostí Kancelare.cz. Kancelare.cz je specializovaný internetový portál zaměřený na pronájem kancelářských prostor (standard A, B a C). Poskytuje aktuální, správné a transparentní data o trhu kancelářských prostor.

Graf 1: Průměrné požadované nájemné při volných kancelářích Praha



Zdroj: Kancelare.cz

Graf 2: Průměrné požadované jednotkové nájemné Praha

Průměrné požadované jednotkové nájemné								
	Standard A			Standard B			Standard C	
	Q3 2012		Q2 2012	Q3 2012		Q2 2012	Q3 2012	Q2 2012
Centrum města	20,5 €	=	20,5 €	15,0 €	↑	14,1 €	10,7 €	10,2 €
Užší centrum	14,5 €	↑	14,3 €	10,3 €	↓	10,4 €	8,0 €	8,1 €
Širší centrum	12,9 €	↑	12,5 €	9,9 €	=	9,9 €	8,2 €	8,1 €

* (€ / m² / měsíc)

V užším a širším centru byl při kancelářích standardu A v porovnání s 2. kvartálem 2012 zaznamenán mírný nárůst průměrného požadovaného nájemného, v centru města zůstává průměrné požadované nájemné nezměněno.

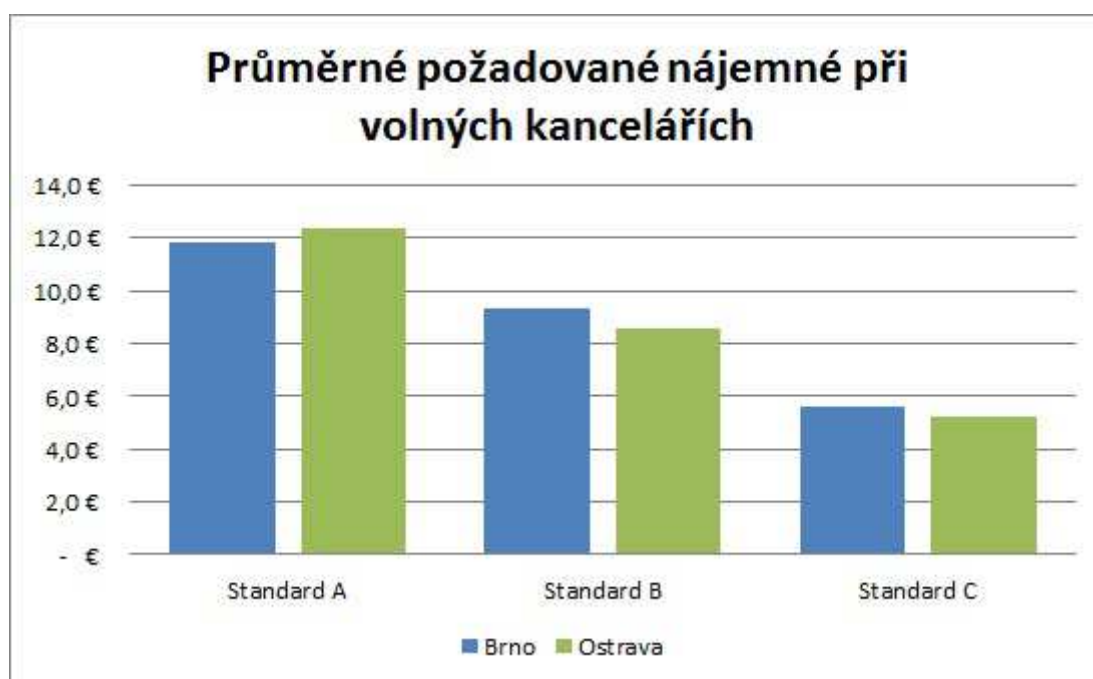
Při kancelářích standardu B byl v centru města zaznamenán nárůst průměrného požadovaného nájemného, v užším centru průměrné požadované nájemné mírně klesalo a v širším centru zůstává nezměněno.

Kanceláře standardu C zaznamenaly mírný nárůst v centru a v širším centru města, v užším centru města byl zaznamenán mírný pokles průměrného požadovaného nájemného.“ [4]

2.2 Stav trhu s kanceláři za 3.Q 2013 Brno a Ostrava

„Průměrná výška čistého nájmu volných kanceláří standardu A, B a C v Brně a Ostravě za 3.Q 2013 dosáhla následující hodnoty:

Graf 3: Průměrné požadované nájemné při volných kancelářích Brno a Ostrava



Graf 4: Průměrné požadované jednotkové nájemné Brno a Ostrava

Průměrné požadované jednotkové nájemné Q3 2012			
	Standard A	Standard B	Standard C
Brno	11,8 €	9,3 €	5,6 €
Ostrava	12,4 €	8,6 €	5,3 €

* (€ / m² / měsíc)

Vychází to z údajů o trhu kancelářských prostor za 3. kvartál 2013, které zveřejnila Centrální databáze komerčních nemovitostí Kancelare.cz. Kancelare.cz je specializovaný internetový portál zaměřený na pronájem kancelářských prostor (standard A, B a C). Poskytuje aktuální, správné a transparentní data o trhu kancelářských prostor.“ [5]

2.3 Vznik nájmu

Nájemné vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajimatel 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. [6] (Zákon č. 116/1990 Sb. § 3)

3 Zákony a způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. [7] (Zákon o oceňování majetku § 2)

3.1 Oceňování bytu a nebytového prostoru

(1) Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

(2) Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění

bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.

(5) Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. [8]
(Zákon o oceňování majetku § 8)

3.2 Oceňování podle životního cyklu

Systém oceňování podle životního cyklu stavebního díla vychází z procesu výstavby a následně jeho provozování. Proces výstavby můžeme ve smyslu projektového řízení rozdělit do jednotlivých fází životního cyklu. Fáze se vztahují k objektu ocenění – což je stavební dílo, popřípadě jeho část.

V procesu výstavby stavební objekty rozdělujeme do dvou skupin. Stavební soubory, které tvoří část stavební a na provozní, které tvoří část provozní.

Etapy životního cyklu:

Předinvestiční

Cílem fáze je vypracování podnikatelského záměru do podrobností potřebných pro rozhodnutí o jeho uskutečnění. Výběrem vhodných technicko-ekonomických ukazatelů je zjišťována nejen ekonomická efektivnost, ale i technická i finanční proveditelnost projektu stavby.

Pro vypracování technicko-ekonomické studie jako podklad pro hodnocení a rozhodování o budoucí realizaci projektu stavby je potřeba stanovit cenu pořízení předmětného objektu.

Investiční

V investiční fázi projektu probíhá podrobná projektová a realizační činnost (včetně uzavírání potřebných smluv), kterou je možné popsat následujícími kroky:

- Vypracování plánů projektu.
- Vypsání soutěže na projektanta, výběr projektanta, uzavírání smluv s projektantem.
- Zpracovávání dokumentace k územnímu řízení.
- Vypracování projektu pro stavební povolení.
- Stavební řízení.
- Realizace stavby.
- Zkušební provoz.
- Přejímka stavby a kolaudace.

V investiční fázi je potřeba v jednotlivých stupních stanovit ceny předmětného objektu, ceny za projekt a za inženýrskou činnost spojenou s organizací celého procesu.

Provozní

Je zahájena předáním stavby provozovateli. Provozní fáze zahrnuje z pohledu projektu stavby sledování činností a nákladů na opravy a udržování, revize, rekonstrukce a modernizace.

Stavební činnosti prováděné na stavebním objektu v provozní fázi, jsou v obdobném režimu jako u výstavby. Rozdíl vzhledem k investiční fázi je v řízení stavební činnosti.

Ve fázi provozní ovlivňují zejména dva faktory - účel a životnost. Proces ocenění je řízen z hlediska věcného plnění v čase jeho přípravy a realizace.

Likvidační

Likvidační fáze zahrnuje stavební činnost spojenou s jeho odstraněním, jedná se v celém rozsahu o demoliční práce. Systém činností spojených s demolicí je v obdobném režimu jako u výstavby a používají se i stejné postupy ocenění. [9]

3.3 Oceňování hmotného a nehmotného majetku z daňového pohledu

Z hlediska výpočtu daňových odpisů je nezbytné především správně určit hodnotu majetku, z níž bude postupně odpisován, a také okamžik, ke kterému se hmotný nebo nehmotný majetek z daňového hlediska stává dlouhodobým nehmotným a dlouhodobým hmotným majetkem.

Pro ocenění hmotného a nehmotného majetku používá termín vstupní cena. Co se rozumí vstupní cenou hmotného a nehmotného majetku upravuje zejména § 29 odst. 1 a to:

- a) Pořizovací cena (je-li pořízen úplatně)
- b) Vlastní náklady (je-li pořízen nebo vyroben ve vlastní režii)
- c) Hodnota nesplacené pohledávky (která je zajištěna převodem práva a to u hmotného majetku, který zůstává ve vlastnictví věřitele)
- d) Reprodukční pořizovací cena (zjišťuje se podle zákona č. 161/1997 o oceňování majetku)
- e) Přepočtená zahraniční cena (k přepočtu zahraniční ceny se používá kurz devizového trhu vyhlášený k určenému dni).
- f) Cena stanovená pro účely daně dědické, darovací
- g) Hodnota technického zhodnocení podle § 33 odst. 1 dokončeného počínaje 1. 1. 2001 na hmotném majetku, jehož účetní odpisy jsou výdajem podle § 24 odst. 2 písm. v)

Zůstatkovou cenu vymezuje § 29 odst. 2 jako rozdíl mezi vstupní cenou hmotného majetku a celkovou výší daňových odpisů z tohoto majetku. [10]

3.3.1 Oceňování technického zhodnocení z daňového pohledu

Technické zhodnocení je oceňováno obdobnými způsoby jako vstupní cena hmotného majetku:

- a) Pořizovací cenou (je-li pořízeno úplatně)
- b) Vlastními náklady (je-li pořízeno nebo vyrobeno ve vlastní režii)
- c) Přepočtenou zahraniční cenou (k přepočtu zahraniční ceny se používá kurz devizového trhu vyhlášený ČNB k určenému dni.

Podle § 29 odst. 1 je součástí vstupní ceny i technické zhodnocení provedené po uvedení věci do stavu způsobilého obvyklému užívání, s výjimkou technického zhodnocení provedeného na nemovité kulturní památce a na hmotném majetku vyloučeném z odpisování, nejpozději však v prvním roce odpisování.

Technické zhodnocení provedené v některém ze zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, v němž byl majetek uveden do stavu způsobilého obvyklému užívání, není součástí vstupní ceny podle § 29 odst. 1, ale je součástí zvýšené vstupní ceny podle § 29 odst. 3.

Zvýšenou vstupní cenou se rozumí vstupní cena zvýšená o technické zhodnocení. Zvýšená zůstatková cena je zůstatková cena zvýšená o technické zhodnocení, která se používá u majetku odpisovaného podle § 32. Technické zhodnocení zvyšuje vstupní resp. zůstatkovou cenu příslušného majetku v tom zdaňovacím období, kdy je technické zhodnocení dokončeno a uvedeno do stavu způsobilého obvyklému užívání.

V § 29 odst. 4 je speciální úprava související s majetkem odkoupeným podle smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci. Poplatník, který odpisoval technické zhodnocení a výdaje v § 26 odst. 3 písm. c) zvýší o pořizovací cenu odkoupeného majetku

vstupní (zůstatkovou) cenu již odpisovaného jiného majetku v tom zdaňovacím období, kdy je majetek odkoupen, a pokračuje v započatém odpisování.

Vstupní cena hmotného majetku se podle § 29 odst. 1 snižuje o poskytnuté dotace z veřejných zdrojů, poskytnuté na jeho pořízení nebo na jeho technické zhodnocení, pokud se ty to prostředky neúčtují ve prospěch výnosů (příjmů). [11]

3.3.2 Oceňování dlouhodobého majetku z účetního pohledu

Pod pojmem oceňování rozumíme v účetnictví přiřazování peněžní hodnoty jednotlivým účetním položkám. Způsob oceňování aktiv a dluhů zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu účetních informací a návazně i vypovídací schopnost účetních výkazů. Z tohoto důvodu je oceňování jedním z nejdůležitějších prvků účetní metody.

Oceňování majetku upravuje primárně. V § 24 odst. 2 zákon stanoví k jakému okamžiku účetní jednotky majetek a závazky oceňují:

- a) k okamžiku uskutečnění účetního případu způsobem podle § 25,
- b) ke konci rozvahového dne nebo k jinému okamžiku, k němuž se účetní závěrka sestavuje, způsobem podle § 27.

Podle § 25 se pro ocenění majetku používají:

- a) Pořizovací cenou (pokud byl majetek pořízen úplatně)
- b) Reprodukční pořizovací cenou (pokud byl majetek pořízen bezúplatně, např. darování nebo podle inventarizační přebytky)
- c) Vlastními náklady (pokud byl majetek pořízen vlastní činností)

Tyto způsoby ocenění jsou dále upřesněny v odstavci 4. Pořizovací cenou je tak cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Související náklady jsou zejména doprava, montáž, clo, atd. Je nutno zmínit, že o tyto náklady si v okamžiku jejich vynaložení nemůže poplatník snížit základ daně. To, co do pořizovací ceny nelze zahrnout, vymezuje § 47 odst. 2 a v bodě 3.5. Reprodukční pořizovací cena je cenou, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Vlastní náklady definuje v § 25 odst. 5 písm. d) u hmotného a nehmotného majetku jako přímé náklady vynaložené a bezprostředně související s výrobou a nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě. Např. energie, režijní materiál, atd. Oceňování majetku a závazků jiným než zákonem povolenými způsoby je zakázáno. [12]

3.3.3 Oceňování technického zhodnocení z účetního pohledu

Technické zhodnocení je oceňováno:

- a) Pořizovací cenou (je-li pořízeno úplatně)
- b) Vlastními náklady (je-li pořízeno nebo vyrobeno ve vlastní režii)

Součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku a technického zhodnocení podle § 47 odst. 1 jsou kromě nákladů pořízení zejména náklady na:

- a) přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku, zejména odměny za poradenské služby a zprostředkování, správní poplatky, platby za poskytnuté záruky a otevření akreditivu, expertízy, patentové řešerše a před projektové přípravné práce,
- b) úroky, zejména z úvěru, pokud tak účetní jednotka rozhodne,
- c) odvody za dočasné nebo trvalé odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě a poplatky za dočasné nebo trvalé odnětí lesní půdy,

d) průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení a rozpočtu, zařízení staveniště, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, clo, dopravné, montáž a umělecká díla tvořící součást stavby,

e) licence, patenty a jiná práva využitá při pořízování majetku, nikoliv pro budoucí provoz,

f) vyřazení stávajících staveb nebo jejich částí v důsledku nové výstavby. Zůstatkové ceny vyřazených staveb nebo jejich částí a náklady na vyřazení tvoří součást nákladů na novou výstavbu,

g) náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovu nebo nájemci nemovitosti nebo za omezení v obvyklém užívání, jakož i náhrady za předčasně smíšený porost v souvislosti s výstavbou,

h) úhradu podílu:

1. na oprávněných nákladech provozovatele přenosové soustavy nebo příslušného provozovatele distribuční soustavy spojených s připojením a zajištěním požadovaného příkonu,

2. na účelně vynaložených nákladech provozovatele distribuční soustavy spojených s připojením a se zajištěním požadované dodávky plynu,

3. na účelně vynaložených nákladech dodavatele spojených s připojením a se zajištěním dodávky tepelné energie,

i) úhrady nákladů za přeložky, překládky a náhradní pozemní komunikaci účetní jednotce, která má vlastnické právo k dotčenému majetku, anebo která hospodaří s majetkem státu nebo s majetkem územních samosprávných celků,

j) zkoušky před uvedením majetku do stavu způsobilého k užívání. Vzniknou-li při zkouškách použitelné výrobky nebo výkony, jsou výnosy z těchto výrobků nebo výkonů součástí

provozních výnosů a náklady na ně (bez odpisů) součástí provozních nákladů. Zkouškami nejsou záběh a osvojení, které jako počáteční vícenáklady zahajované výroby jsou součástí nákladů po uvedení majetku do stavu způsobilého k užívání,

k) zabezpečovací, konzervační a udržovací práce při zastavení pořizování majetku a konzervační práce v případě dalšího pokračování. Pokud je pořizování majetku zastaveno trvale, odepíše se pořizovaný majetek při jeho vyřazení do nákladů.

Součástí ocenění dlouhodobého majetku a technického zhodnocení podle § 47 odst. 2 zejména nejsou:

a) opravy a údržba. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady,

b) náklady nájemce na uvedení najatého majetku do předcházejícího stavu,

c) kursové rozdíly,

d) smluvní pokuty a úroky z prodlení, popřípadě jiné sankce ze smluvních vztahů,

e) nájemné za stavební pozemek, na kterém probíhá výstavba,

f) náklady na zaškolení pracovníků,

g) náklady na vybavení pořizovaného dlouhodobého majetku zásobami,

h) náklady na biologickou rekultivaci,

i) náklady spojené s přípravou a zabezpečením dlouhodobého majetku vzniklé po uvedení pořízovaného dlouhodobého majetku do užívání.

Dle § 47 odst. 3 se ocenění jednotlivého dlouhodobého nehmotného majetku a odpisovaného dlouhodobého hmotného majetku zvyšuje o technické zhodnocení, k jehož účtování a odpisování je oprávněna účetní jednotka. V případě finančního leasingu se pořizovací cena majetku převzatého uživatelem do vlastnictví zvýší o technické zhodnocení odpisované uživatelem v průběhu užívání a pokračuje se v odpisování z takto zvýšené pořizovací ceny.

Dle § 47 odst. 4 se ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení sníží o dotaci na pořízení majetku a o dotaci na úhradu úroků zahrnovaných do ocenění majetku, s výjimkou povolenek na emise a preferenčních limitů bezúplatně nabytých prvním provozovatelem nebo držitelem. Za dotaci se považují bezúplatná plnění, která se poskytují přímo nebo zprostředkovaně podle zvláštních právních předpisů ze státního rozpočtu, státních finančních aktiv, Národního fondu, ze státních fondů, z rozpočtů územních samosprávných celků na stanovený účel. Za dotaci se rovněž považují bezúplatná plnění na stanovený účel ze zahraničí z prostředků Evropského společenství nebo z veřejných rozpočtů cizího státu a granty poskytnuté podle zvláštního právního předpisu. Dotací se rovněž rozumí prominutí části poplatků, pokud to právní předpis umožňuje a příslušný orgán stanovil prominutou část poplatků za dotaci. [13]

4 Technické zhodnocení majetku

Technickým zhodnocením se rozumí určité výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace hmotného majetku, kterými se vstupní cena tohoto majetku zvýšila ve zdaňovacím období o více než 40 000 Kč. Rekonstrukcí se rozumí zásahy do hmotného majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti hmotného majetku. Není-li technické zhodnocení samostatně odpisováno, zvyšuje vstupní cenu a zůstatkovou cenu příslušného hmotného majetku. [14] (Zákon č. 588/1992 Sb.)

Možnosti technického zhodnocení:

1. Nástavba

Nástavba je změna dokončené stavby, kterou se původní stavba zvyšuje. Nejčastěji se tedy jedná o nástavbu podlaží či část podlaží na stávající budovu. Stavební zákon nestanovuje žádný minimální rozměr tohoto zvýšení. Nemusí jít tedy o zvýšení celého podlaží, tj. zvýšení části stavby je nástavbou. Nástavba nemusí vzniknout jen na budově. Nástavbou je také zvýšení samotného komínu, stožáru (pokud je stavbou) apod. Existuje případ, kdy nástavbou technické zhodnocení nevznikne. Jde o případ smlouvy o výstavbě ve smyslu § 17 odst. 3 zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterou si více stavebníků vymezí vzájemná práva a povinnosti při výstavbě a vzniku nové jednotky (bytu či nebytové prostory) formou nástavby. Výsledkem je nová jednotka jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku a nový hmotný majetek podle zákona o dani z příjmu. Je tedy samostatnou věcí a samostatným hmotným majetkem, přestože nová jednotka vznikla nástavbou.

2. Přístavba

Přístavba je změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Důležité je propojení přístavby s původní stavbou, to znamená, že k původní zdi obvodového pláště přibudou jen tři obvodové zdi přístavby. V případě, že nově zbudovaná stavba bude mít čtyři samostatné zdi, nejedná se o technické zhodnocení původní stavby, ale půjde o nový dlouhodobý majetek. Za přístavbu se považuje i prodloužení liniové stavby, páteřního rozvodu či přípojek vodovodu, kanalizace, plynu, apod. Za přístavbu se též považuje rozšíření plochy plošné stavby, například parkoviště nebo komunikace. Provozním propojením je možnost chůze z části původní na část novou.

3. Stavební úprava

Stavební úprava je změnou dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se též považuje zateplení stavby.

Stavební úpravou jsou nejčastěji přestavby půdního prostoru na bytové nebo nebytové prostory, změna stavby (např. zřízení nových oken, zazdění stávajících oken, změna množství dveří v obvodovém plášti apod.), podstatná změna vnitřního vybavení stavby, stavební úpravy elektrických vedení bez omezení napětí. Hranice stavebních úprav není vždy jednoznačná. Častým názorem daňových poradců je konstatování, že změnou dokončené stavby je změna proti existujícímu právnímu stavu stavby. To znamená, že změnou stavby je taková změna, která se odchyluje od stavu daného v předchozí projektové dokumentaci, na jejímž základě vydal stavební úřad stavení povolení.

4. Rekonstrukce

Rekonstrukcí se pro účely zákona rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.

Rekonstrukce se týká jak staveb, tak veškerého majetku, na kterém ji lze provést.

5. Modernizace

Pojem modernizace opět nalezneme § 33 odst. 3: Modernizací se pro účely tohoto zákona rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. [15]

4.1 Důvod existence technického zhodnocení

Důvodem existence technického zhodnocení je potřeba časového rozložení výdajů na nově vzniklou užitnou hodnotu, která slouží pro dosažení, zajištění a udržení příjmů po více zdaňovacích obdobích tak, aby se v každém zdaňovacím období proti zdanitelným příjmům uplatnila jen část výdajů na nově vzniklou užitnou hodnotu. Nejedná se však o všechny výdaje, které přináší nějakou užitnou hodnotu, ale jen o ty výdaje, které jsou upraveny v § 33 o daních z příjmů. Pro odpisování technického zhodnocení platí kromě dokončení změn na majetku i podmínka splnění technických funkcí a ostatních povinností daných právními předpisy pro užívání. [16]

4.2 Daňové souvislosti - odpisy

Technické zhodnocení se odpisuje po dobu 3 až 50 let, dle odpisové skupiny.

V zásadě platí, že v odpisových skupinách 1 až 3 je movitý majetek, ve skupinách 4 až 6 je nemovitý majetek.

Na výši základu daně má také vliv, jakou metodu odpisování si poplatník zvolí. Může si vybrat rovnoměrné nebo zrychlené odpisování. Zrychlené odpisování se může zdát na první pohled výhodnější, ale vždy tomu tak není. V některých případech doporučuji zvolit rovnoměrné odpisy. U rovnoměrných odpisů zákon stanoví, že je možné, aby poplatník na základě svého rozhodnutí použil nižší sazby odpisování. Poplatník může použít odpisovou sazbu ve výši, kterou potřebuje pro úpravu základu daně, která však nesmí převýšit roční odpisovou sazbu příslušné odpisové skupiny pro příslušný rok odpisování. To znamená, že poplatník může zvolenou sazbu měnit i z roku na rok, např. podle vývoje zisku a optimalizovat tak svou daňovou povinnost. Přitom pro každou odpisovou skupinu může použít jinou hodnotu nižší odpisové sazby. Naproti tomu, při zrychleném odpisování majetku zákon neumožňuje použít nižší koeficienty. Daňové odpisování je možné přerušit, v odpisech je pak nutno plynule navázat, jakoby k přerušení vůbec nedošlo. [17]

Technické zhodnocení dlouhodobého majetku je oblast, ve které je daňový pohled na problematiku určující i pro oblast účetnictví. Pojem technické zhodnocení je definován v § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů a tato definice je závazná i pro účetní řešení vynaložených výdajů na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku.

Za nástavbu je považováno zvýšení stavby o přístavěná patra apod., přístavbou se rozumí zásahy do dokončené stavby, jimiž se stavba půdorysně rozšíří, přičemž je přístavba propojena s původní stavbou. Stavební úpravy charakteru technického zhodnocení představují změny, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, tedy jde např. o podstatné změny vzhledu stavby, změny vnitřního zařízení, dokončené přestavby a vestavby. Rekonstrukcí se rozumí takové zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelů

nebo technických parametrů, modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Za technické zhodnocení jsou tyto výdaje považovány pouze v případě, že jejich celková výše za zdaňovací období ve vztahu k jednotlivé položce majetku přesáhne 40 000 Kč. V případě, že částky vynaložené v souvislosti s výše uvedeným účelem tuto hranici nepřesáhnou, je zcela v pravomoci účetní jednotky, zda je bude evidovat jako náklady běžného období, či o ně zvýší cenu dlouhodobého majetku a do nákladů se promítnou v průběhu životnosti dlouhodobého majetku ve formě odpisů.

Technické zhodnocení lze provádět na jednotlivých položkách majetku nebo lze technicky zhodnocovat soubor movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením. V takovém případě se za technické zhodnocení považuje výměna jakékoliv movité věci, která je součástí souboru za movitou věc, která je technicky dokonalejší a bude-li mít za následek vliv na vlastnosti celého souboru.

Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu (případně zůstatkovou cenu) dlouhodobého majetku ve zdaňovacím období, ve které je zařazeno do užívání. Mění se rovněž výše daňových odpisů, protože jsou použity v případě rovnoměrného odpisování odpisové sazby pro zvýšenou cenu majetku, v případě zrychleného odpisování jsou použity koeficienty pro zvýšenou cenu. Provedením technického zhodnocení na dlouhodobém majetku se tak ve většině případů prodlouží doba jeho odpisování. [18] (Zákon č. 586/1992 Sb. § 33)

4.3 Zdaňovací období

Technickým zhodnocením jsou výdaje na změny majetku, pokud převýšili u jednotlivého majetku úhrn 40.000 Kč ve zdaňovacím období. Je nutno zdůraznit dvě poslední slova definice, tedy zdaňovací období, neboť je to velice důležité. U daně z příjmů fyzických osob se za zdaňovací období považuje kalendářní, popř. hospodářský rok, u právnických osob se za zdaňovací období považuje kalendářní rok, případně hospodářský rok. Otázkou je, kdy ve zdaňovacím období technické zhodnocení vzniká, v jakém okamžiku.

Technické zhodnocení vzniká jednorázově, nevzniká průběžně. Vzniká v okamžiku, kdy výdaje na dokončenou změnu převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku 40.000,00 Kč. Do této doby nejsou výdaje technickým zhodnocením, ale výdaji na pořízení dlouhodobého hmotného majetku, evidovanými na účtu 042 – Pořízení dlouhodobého majetku. Technické zhodnocení vzniká v okamžiku dokončení změn majetku, tedy již v průběhu zdaňovacího období. Všechny výdaje povahy technického zhodnocení se k poslednímu dni zdaňovacího období sečtou v jedno technické zhodnocení.

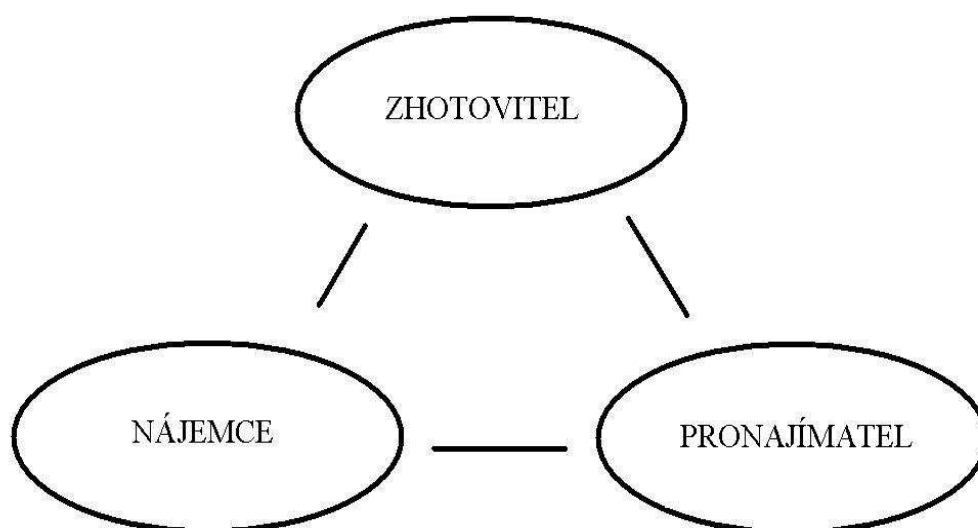
V účetnictví se o technickém zhodnocení účtuje již při splnění podmínek, na které účetní předpisy odkazují. Takže účetně už technické zhodnocení máme, ale daňově ještě ne, protože není ukončeno zdaňovací období. Ustanovení ke všemu nevymezuje technické zhodnocení jako sumu výdajů za zdaňovací období, ale jako úhrn výdajů ve zdaňovacím období. Můžeme si to vyložit i tak, že výdaje zhotovitelů v úhrnu nad 40.000 Kč z jedné každé stavební akce v průběhu každého zdaňovacího období jsou vždy technickým zhodnocením. Do 40.000, Kč může jít o výdaje. Z toho tedy vyplývá, že v jednom zdaňovacím období může vzniknout na jednom hmotném majetku u jednoho poplatníka více technických zhodnocení. [19]

5 Technické zhodnocení pronajatého majetku

Pravidla:

Základním pravidlem by mělo být uspokojení potřeb všech účastníků, kteří jsou do daného projektu zainteresováni, pokud možno za co nejvlídnějších podmínek. Při úpravě prostoru by tedy všechny strany – zhotovitel, nájemce a nájemník měli najít společnou vyhovující cestu a dodržet podmínky, které si předem stanoví tak, že budou všem vyhovovat a držet se jich.

Obr. 1: Zhotovitel, Nájemce, Pronajímatel



Na trh s nemovitostmi musíme nahlížet jako na lokální záležitost. Podle polohy místa a odlišností osob, se budou mírně lišit možnosti a nároky na to, co je pro všechny strany ve výsledném stádiu uspokojující.

Vztah zhotovitel – nájemce

Zhotovitel – stavební firma nájemci poskytuje služby, spojené se stavebními požadavky a přáními zahrnutými do stavebně architektonického celku. Tyto služby jsou finančně oceněny v závislosti na provedených pracích.

Vztah nájemce - pronajímatel

Předmět a účel jejich vztahu by měl být upraven nájemní smlouvou spolu s dalšími náležitostmi určujícími budoucí činnost a dobrovolně, bez nátlaku stvrzena podpisem.

Vztah zhotovitel – pronajímatel

Vše záleží na situaci, jak se dotyčné strany společně dohodnou. Zhotovitel by měl brát zřetel na vlastnické právo a nepoškodit tak majetek tomu nepříslušící.

5.1 Obecná východiska

Technické zhodnocení nájemcem na pronajatém majetku, patří k nejsložitějším problémům daní z příjmů a daně z přidané hodnoty. Vlastník věci, má ze zákona vymezená práva. K nejpodstatnějším z nich patří tzv. vlastnická triáda.

Vlastník je v mezích zákona oprávněn věc:

- držet
- užívat, požívat její plody a užitky
- nakládat s ní

Podstata nájmu spočívá v tom, že část těchto práv - zejména právo věc užívat nebo z ní brát užitky - přenechává vlastník (pronajímatel) jinému subjektu, nájemci. Podstatou nájmu je tak přenechání práva, což je důležité jak pro daň z příjmů, tak i právě pro daň z přidané hodnoty. Nájemné je pojmovým znakem nájemního vztahu.

Z ekonomického pohledu je v nájemném obvykle zahrnuto i opotřebení věci, způsobené užíváním věci nájemcem, případně vniklé z jiných zdrojů. To znamená, že pronajímatel je za nájemné obvykle povinen udržovat najatou věc v dobrém stavu. Nájemce na straně druhé má právo věc užívat, mít ji udržovanou a současně má povinnost hradit nájemné. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce si vzájemně odpovídají, vztah je majetkově vyrovnaný.

Nicméně, co když si nájemce usmyslí, že by chtěl na pronajaté věci něco vylepšit - vylepšení oproti stavu, v jakém věc byla. Protože pronajímatel nemá peníze, po dohodě obou stran vše provede a uhradí nájemce.

Občanskoprávně však ostění nepatří nájemci, ale pronajímateli, přestože ho zaplatil nájemce. Z toho vyplývá, že jakmile se věc napevno připevní ke zdi, stává se součástí nemovitosti a patří spolu s nemovitostí pronajímateli (samozřejmě, pokud je pronajímatel vlastníkem nemovitosti).

Tím vzniká situace, kdy nájemce zaplatil něco za majetkové zhodnocení cizí věci. Pokud je nájemce i nadále nájemcem, užitek z úprav má po dobu nájmu zase jenom nájemce. Jakmile by se však ukončil nájemní vztah, vzniká porušení rovnovážného majetkového vztahu. Nájemce zhodnotil cizí věc ke své tíži, zhodnocenou část věci již neužívá, takže je majetkově znevýhodněn, zatímco pronajímatel majetkově zvýhodněn je. Nájemci proto logicky náleží náhrada za to, co vynaložil za pronajímatele.

Oporu má tato myšlenka hned v několika ustanoveních občanského zákoníku. Vzniká pohledávka nájemce za pronajímatele a porušení vyrovnanosti jejich majetkového vztahu. To je první část problémů oprav a technického zhodnocení provedených nájemcem na najaté věci: občanskoprávní majetkové vyrovnání prospěchu či neprospěchu při úpravách předmětu nájmu. Druhá je daňové posouzení a daňové vyrovnání konkrétních úprav. [20]

5.2 Změny na věci

V souvislosti s nájemní smlouvou, se používá pojem "změny na věci". Pojem změna na věci znamená změnu oproti stavu, v jakém najatá věc byla předána nájemci. Z hlediska daňového může jít o:

- opravu (např. oprava omítky domu, který byl předaný do nájmu s porušenou omítkou), nebo o:

- výdaje podle § 24 odst.2 písm. sb. občanského zákoníku, (úpravy charakteru technického zhodnocení do 40 000 Kč), nebo o

- technické zhodnocení podle § 33 občanského zákoníku, (např. nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace).

Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele (§ 667 odst. 1 občanského zákoníku). Nájemce pak může na pronajímateli požadovat:

- a) úhradu nákladů spojených se změnou na věci jen v tom případě, že se této úhradě pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Smlouva však může stanovit, že úhradu nákladů může nájemce požadovat dříve.

- b) to, o co se zvýšila hodnota věci, v případech nespádajících pod bod a), a to až po skončení nájmu. Jde o případy, kdy pronajímatel dal ke změnám souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů, Opět jde o speciální úpravu odpovědnosti z bezdůvodného obohacení (viz § 451 a

občanského zákoníku). V praxi se tento nárok odvíjí od posudku znalce, který může být odlišný od nákladů na provedení změny.

To znamená, že pokud pronajímatel dal souhlas s provedením změn nájemcem na pronajaté věci, ale nezavázal se k úhradě nákladů spojených s úpravou, přísluší nájemci příjem ve výši zhodnocení pronajaté věci a tento příjem se může podstatně lišit od výdajů nájemce spojených s provedením změny na věci.

Pokud však provede 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. Tato situace je nepříjemná i daňově. Půjde-li například o technické zhodnocení provedené nájemce na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele, nemůže toto technické zhodnocení odpisovat. [21]

5.3 Varianty provedení

„Technické zhodnocení pronajatého majetku je možné provést různými způsoby.

1. Technické zhodnocení provede nájemce bez souhlasu pronajímatele

- z pohledu nájemce:

daň z příjmů - pokud nájemce provede TZ bez souhlasu pronajímatele a nezíská jeho souhlas s odpisováním TZ, jsou vynaložené výdaje na TZ daňově neuznatelné.

Zároveň nájemci vzniká povinnost dle §667 odst. 2 občanského zákoníku po skončení nájmu uvést pronajatou věc na své náklady do původního stavu.

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání a zároveň pronajatý majetek je součástí obchodního majetku u vlastníka. Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty. TZ najatého hmotného majetku provedené nájemcem, u kterého byl uplatněn odpočet daně nebo bylo pořízené bez daně (od neplátců) je zdanitelným plněním pouze tehdy, pokud ode dne jeho provedení (popř. kolaudace) do dne jeho přeúčtování na pronajímatele nebo do dne ukončení nájmu neuplynulo více než 5 let. Není-li splněn časový test, je nájemce povinen vystavit pro jiného plátce daňový doklad a uplatnit daň na výstupu. Základem daně je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2. Technické zhodnocení provede nájemce se souhlasem pronajímatele

1. jako úhradu nájemného

• z pohledu nájemce:

daň z příjmů - výdaje na provedené technické zhodnocení jsou pro nájemce daňově uznatelné; poplatník

účtující v podvojném účetnictví zahrne tyto výdaje do nákladů ve věcné a časové souvislosti (časové rozlišení nájemného). Poplatník účtující v jednoduchém účetnictví uplatní výdaje na provedené technické zhodnocení jako daňově uznatelný výdaj (nájemné) ve zdaňovacím období, kdy uhradil technické zhodnocení.

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání a zároveň pronajatý majetek je součástí obchodního majetku u vlastníka.

Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty. Zároveň vznikne nájemci povinnost uplatnit daň na výstupu, neboť nepeněžní plnění (provedení technického zhodnocení) je předmětem daně z přidané hodnoty. Základem daně je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- z pohledu pronajímatele:

daň z příjmů - poplatník účtující v podvojném účetnictví musí přijaté nájemné (ve formě výdajů na technické zhodnocení u nájemce) časově a věcně rozlišit do příslušných zdaňovacích

období. Poplatník účtující v jednoduchém účetnictví zahrne tento nepeněžní příjem do svých zdanitelných příjmů v tom zdaňovacím období, ve kterém nájemce technické zhodnocení uvedl do užívání. Jako svůj daňově uznatelný náklad uplatní poplatník účtující v jednoduchém i podvojném účetnictví odpis majetku ze vstupní nebo zůstatkové ceny zvýšené o cenu technického zhodnocení.

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání. Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty. Zároveň vznikne pronajímateli povinnost uplatnit daň na výstupu, neboť nepeněžní plnění (přijaté nájemné) je předmětem daně z přidané hodnoty.

2. nad rámec nájemného

a) technické zhodnocení není odpisováno nájemcem ani pronajímatelem

- z pohledu nájemce:

daň z příjmů - výdaje na provedené technické zhodnocení jsou pro nájemce daňově neuznatelné výdaje

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání a zároveň pronajatý majetek je součástí obchodního majetku u vlastníka. Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Technické zhodnocení najatého hmotného majetku provedené nájemcem, u kterého byl uplatněn odpočet daně nebo bylo pořízené bez daně (od neplátců) je zdanitelným plněním pouze tehdy, pokud ode dne jeho provedení (popř. kolaudace) do dne jeho přeúčtování na pronajímatele nebo do dne ukončení nájmu neuplynulo více než 5 let. Není-li splněn časový test, je nájemce povinen vystavit pro jiného plátce daňový doklad a uplatnit daň na výstupu. Základem daně je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- z pohledu pronajímatele:

daň z příjmů - pokud při ukončení nájmu pronajímatel neuhradí nájemci hodnotu technického zhodnocení, jedná se u něj o nepeněžní příjem ve výši zůstatkové ceny TZ, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování, popř. dle znaleckého posudku. V roce ukončení nájmu o tuto cenu zvýší hodnotu vstupní nebo zůstatkové ceny majetku a pokračuje v odpisování z této zvýšené vstupní (zůstatkové) ceny.

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

b) Technické zhodnocení je odpisováno nájemcem

- z pohledu nájemce:

daň z příjmů - na základě písemné smlouvy může nájemce výdaje vynaložené na technické zhodnocení odpisovat. Zatřídí do odpisové skupiny, ve které je zařazen pronajatý majetek a zvolí rovnoměrné nebo zrychlené odpisování. Při ukončení nájmu je zůstatková cena daňovým výdajem, avšak pouze do výše náhrady vynaložených výdajů, které byly uhrazeny pronajímatelem.

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání a zároveň pronajatý majetek je součástí obchodního majetku u vlastníka. Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Technické zhodnocení najatého hmotného majetku provedené nájemcem, u kterého byl uplatněn odpočet daně nebo bylo pořízené bez daně (od neplátců) je zdanitelným plněním pouze tehdy, pokud ode dne jeho provedení (popř. kolaudace) do dne jeho přeúčtování na pronajímatele nebo do dne ukončení nájmu neuplynulo více než 5 let. Není-li splněn časový test, je nájemce povinen vystavit pro jiného plátce daňový doklad a uplatnit daň na výstupu. Základem daně je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- z pohledu pronajímatele:

daň z příjmů - pokud při ukončení nájmu pronajímatel neuhradí nájemci zůstatkovou cenu, jedná se u něj o nepeněžní příjem ve výši zůstatkové ceny, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování, popř. dle znaleckého posudku. V roce ukončení nájmu o tuto cenu zvýší hodnotu vstupní nebo zůstatkové ceny majetku. V případě, že uhradí zůstatkovou cenu nájemci, nejedná se o nepeněžní příjem a opět zvýší vstupní nebo zůstatkovou cenu majetku pro odpisování.

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

c) technické zhodnocení odepisuje pronajímatel

- z pohledu nájemce:

daň z příjmů - výdaje na provedené jsou daňově neuznatelné, protože technické zhodnocení bylo provedeno nad rámec nájemného, pronajímatel nedal písemný souhlas k odpisování a nájemci neuhradil.

daň z přidané hodnoty - plátce daně má nárok na odpočet daně, pokud jím přijatá zdanitelná plnění, uskutečněná jiným plátcem, použije při podnikání a zároveň pronajatý majetek je součástí obchodního majetku u vlastníka. Odpočet daně plátce uplatňuje podle §19-20 zákona č.588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Technické zhodnocení najatého hmotného majetku provedené nájemcem, u kterého byl uplatněn odpočet daně nebo bylo pořízené bez daně (od neplátců) je zdanitelným plněním pouze tehdy, pokud ode dne jeho provedení (popř. kolaudace) do dne jeho přeúčtování na pronajímatele nebo do dne ukončení nájmu neuplynulo více než 5 let. Není-li splněn časový test, je nájemce povinen vystavit pro jiného plátce daňový doklad a uplatnit daň na výstupu. Základem daně je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- z pohledu pronajímatele:

daň z příjmů - za nepeněžní příjem pronajímatele se považuje plná výše výdajů vynaložených nájemcem ve zdaňovacím období, ve kterém je uvedeno do užívání. O tuto cenu zvýší vstupní (zůstatkovou) hodnotu majetku a odpisuje majetek z této zvýšené ceny.

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

[22]

6 Návrh postupu stanovení hodnoty technického zhodnocení

Vypracování postupu pro stanovení hodnoty technického zhodnocení majetku je v tomto případě základním stanoviskem. Zákonem totiž není určený přesný postup, proto je nutné vycházet z daných informací a kritérií případu a postupně je použít tak, aby z nich bylo možné získat potřebná data, která budou sloužit ke stanovení hodnot, ze kterých se může vycházet. Tento postup by měl korespondovat s výchozími stanovisky případu.

6.1 Postup provedení

Postup pro stanovení hodnoty technického zhodnocení by měl zahrnovat vztahy ke konkrétním hodnotám případu, zejména v oblastech vlastnického práva k nemovitosti, smlouvy stanovené pro ujednání klíčových faktorů pro právní legitimitu a spokojenost všech zúčastněných stran a cen položek provedené investice, které budou sloužit pro stanovení skutečné hodnoty technického zhodnocení.

Tyto oblasti jsou společně s dalšími faktory hlavními součástmi tohoto postupu, pro lepší orientaci však bude lepší je seřadit do několika kategorií a bodů, které budou dále zahrnuty do zhodnocení nebytových prostor v případové studii.

1. Seznámení s informacemi o dotyčném objektu a jeho okolí, detaily o vzájemných vlastnických vztazích popřípadě dalších právnických souvislostí a ostatními parametry výstavby.
2. Vymezení investičních faktorů provedených stavebních úprav. Pro sestavení hodnoty technického zhodnocení majetku je nutné získat informace o provedených stavebních úpravách a jejich rozdělení do položek stavebně ocenitelných prací a materiálu na stálo vybudovaných v objektu, které se započítávají do technického zhodnocení a takzvaných

položek demontovatelných, které nejsou pevnou součástí prostor a do technického zhodnocení prostoru se nezapočítávají.

K ceně provedených stavebních úprav, která bude sloužit jako hlavní vodítko ke stanovení skutečné hodnoty technického zhodnocení, je důležité, musí být vypracován položkový rozpočet prací a dodávek ze všech možných dostupných zdrojů informací.

3. Shromáždění konkrétně získaných dat a použití jejich hodnot v případových řešeních k tomu směřujících. Například k určení technického zhodnocení prostoru a upřesnění smluvních vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem.

7 Vlastní případ

7.1 Základní údaje o stavbě

Objekt se nachází na ulici Pekařská 76, byl postaven začátkem 20. století za účelem výroby a produkce lihu a alkoholických nápojů. Je situován v centru města Brna a je součástí řadové uliční zástavby. Stavebně tvoří jeden celek s domem Pekařská 78 a leží na pozemcích s parcelními čísly 984 a 985. Dům je zařazen v městské památkové rezervaci a je památkově chráněn.

Hlavní vstup z ulice Pekařská vede vraty do průjezdu do dvora. Z průjezdu a ze dvora jsou potom přístupné další prostory domu. Objekt má v uliční části dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou. V přízemí se nachází komerční nebytové prostory se samostatnými vstupy z ulice. V patře jsou 4 byty. Dvorní křídlo má 3 podlaží s pultovou střechou. Přízemní prostory dvorního křídla je dnes využívány jako skladovací. Zdivo je z plných cihel, příčky rovněž. Stropní konstrukce v přízemí tvoří vesměs cihelné valené klenby.

Obr. 2: Pohled z ulice Pekařská



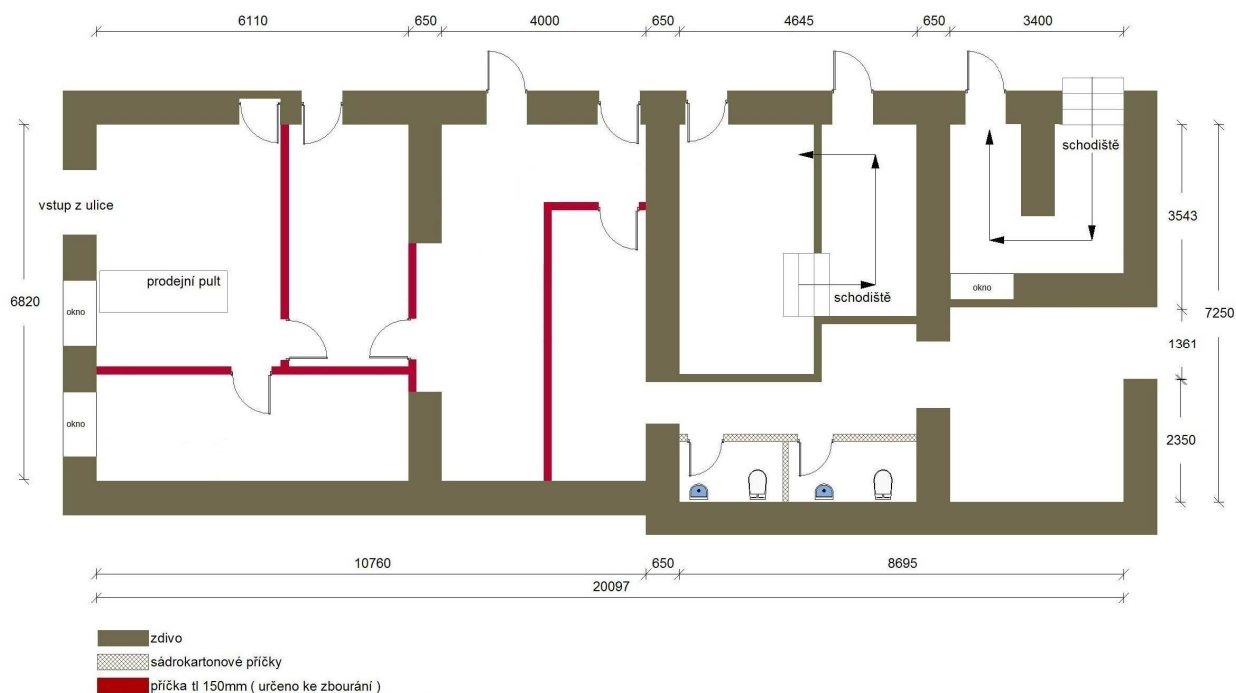
Popis prostoru

Nebytový prostor o výměře cca 100 m² se nachází v pravém křídle 1. nadzemním podlaží domu na ulici Pekařská v centru města Brna, nedaleko fakultní nemocnice u sv. Anny. Původně sloužil jako zázemí s dílnou pro malířské a rámovací potřeby. Avšak z důvodu možnosti změny zázemí do nově zrekonstruovaných prostor v témže objektu došlo k jejich uvolnění a tím dala možnost vzniku nového projektu kavárna.

Původní stav

Po vstupu masivními dubovými prosklenými dveřmi do výše zmiňovaného prostoru, se nachází prosvětlená místnost, sloužící jako show-room pro vystavené vzorky ráků a obrazů navazující dveřmi do další prosvětlené místnosti s malířskými potřebami. Jako pracovní a skladové prostory, sloužili místnosti v zadní části propojené dveřmi z prodejny a bočního vstupu pro zaměstnance z průjezdu. V této části se nachází sociální zařízení navazující na šatnu.

Obr. 3: Původní stav 1



Obr. 4: Původní stav 2



Obr. 5: Původní stav 3



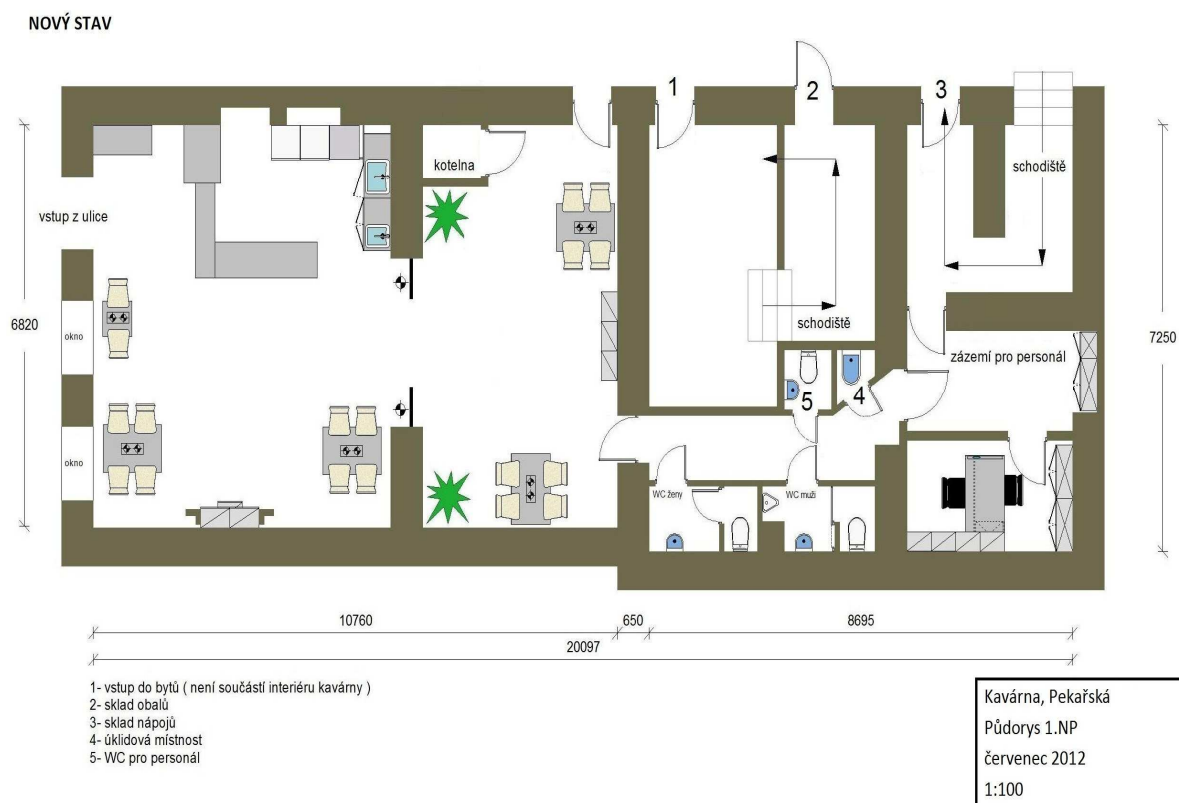
Obr. 6: Původní stav 4



Plánovaný nový stav

Nový stav počítá, jak je z návrhů patrné s odstraněním příček, což umožní zprostornit a propojit oba konce prostor dlouhým bezbariérovým segmentem, umožňujícím tak snadný přístup ke stolům. Design je veden v moderním západním evropském stylu s jedinečným propojením kamenných, dřevěných a skleněných prvků s návazností na hlavní město Belgie Brusel.

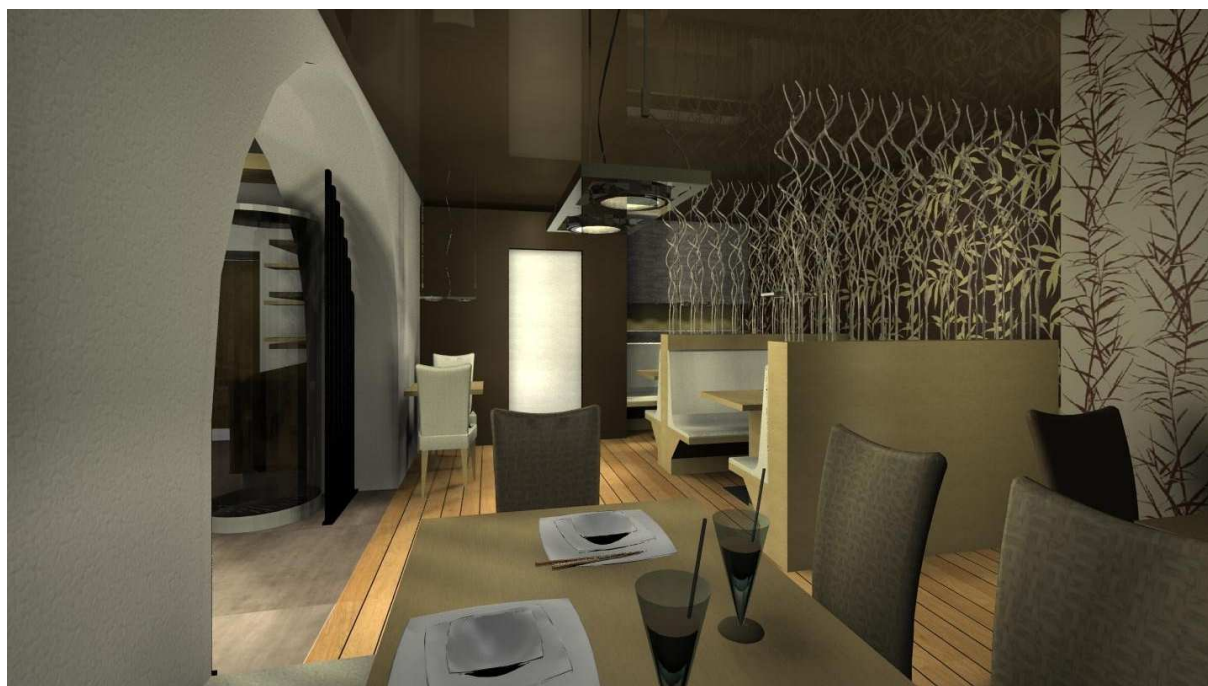
Obr. 7: Nový stav 1



Obr. 8: Nový stav 2



Obr. 9: Nový stav 3



7.2 Souhlas s provedením ohlášené stavby

Územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební Úřad, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d)) zákona č. 183/2006 Sb., o Územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon) posoudil oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu pro informační zařízení - označení provozovny kavárny v objektu Pekařská, k.ú. Staré Brno, obec Brno, dne 13. 12. 2012. Současně s oznámením o záměru v území k vydání územního souhlasu stavební úřad obdržel ohlášení k provedení výše uvedené stavby.

Na základě posouzení záměru v územní stavební úřad vydává v souladu s ust. § 96 odst. 4 Stavebního zákona

územní souhlas

pro informační zařízení - označení provozovny kavárny na fasádě objektu Pekařská, k.ú. Staré Brno, obec Brno a současně podle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona

souhlas

s provedením ohlášeného informačního zařízení - označení provozovny kavárny na fasádě objektu Pekařská, k.ú. Staré Brno, obec Brno

Umístění a popis stavby:

Informační zařízení - označení provozovny kavárny bude umístěno na fasádě objektu Pekařská k.ú. Staré Brno, obec Brno v prostoru ohraničeném nadpražím vstupních dveří a oken kavárny a průběžnou římsou nad 1.NP. Jedná se o dva panely z průhledného

materiálu s rozměry 1,55 x 0,40 m a2,a0 x 0,40 m se světelným nápisem (neonové trubice). Zařízení bude napojeno na domovní rozvody elektroinstalací.

Vzhledem ke skutečnosti, že podané ohlášení splnilo náležitosti uvedené v ust. § 105 odst. 1 až 3 stavebního zákona a v ust. § 3 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, stavební úřad podle ust. § 79 odst. 2 stavebního zákona vydání obou souhlasů sloučil.

Upozorňujeme, že v uvedené věci bylo vydáno závazné stanovisko Odboru památkové péče a Magistrátu města Brna ze dne 26. 11. 2012. Územní souhlas má podle ust. § 96 odst. 7 stavebního zákona platnost 12 měsíců ode dne vydání. V souladu s ust. § 96 odst. 5 stavebního zákona, žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej ománil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

Souhlas s provedením ohlášené stavby má dle ust. § 106 odst. 3 stavebního zákona platnost 12 měsíců, nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenými stavebními úpravami započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas.

Sdělení k ohlášení

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v souladu s ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona

uděluje souhlas

s provedením stavebních úprav pro změny v užívání části stavby s názvem:
„Zřízení kavárny v nebytových prostorech“, Pekařská k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Část 1. nadzemního podlaží stávajících objektů Pekařská k.ú. Staré Brno, obec Brno, doposud Užívána jako prodejna obrazových rámců a chodba, bude nově užívána jako kavárna s místnostmi: odbytový prostor - kavárna, chodba, WC - muži s předsíní, WC - ženy s předsíní, WC - personál, úklidová místnost a zázemí pro personál (šatna, denní místnost). Pro skladování nápojů a obalů bude zajištěn samostatný prostor. V předmětné části staveb budou provedeny změny dispozice a úprava technických rozvodů. Prostory budou větrány přirozeně a nuceně. Zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé užitkové vody bude plynový kotel s odvodem spalin nad střechu objektu.

Zároveň Vás upozorňujeme, že v uvedené věci bylo vydáno závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna.

Platnost tohoto souhlasu je dle ust. § 106 odst. 3 stavebního zákona 12 měsíců, nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenými stavebními úpravami započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl tento souhlas doručen.

8 Stavební úpravy

8.1 Navrhované stavební úpravy

Navrhované stavební úpravy se týkají vnitřních prostor. Stavební úpravy nebytového prostoru se týkají zejména rekonstrukce vnitřního uspořádání příček. Budou odstraněny vnitřní příčky (rozdělující hlavní místnosti, WC, umývárna, šatna. V místnosti WC budou osazeny nové zařizovací předměty včetně souvisejících nových rozvodů kanalizace a vodovodu. Podlaha bude opatřena novou nášlapnou vrstvou v podobě keramické dlažby. Stěny budou opatřeny novými keramickými obklady. Ve všech místnostech bude položena nová keramická dlažba dle výběru investora. Stávající podlaha bude vyrovnána do jednotné výškové úrovně. V místě navrhovaného barového pultu se v rámci rekonstrukce počítá s provedení vývodů instalací (kanalizace, vodovod) pro pozdější osazení.

Stavební úpravy se týkají i výměny okenních výplní. Stávající zdvojená okna v dřevěných rámech budou vyměněny za okna nová s izolačními dvojskly v dřevěných rámech s horními větracími světlíky. Výměna se týká jednoho okna do prostoru průjezdu. Rámy stávajících dveřních výplní budou vyměněny za nová dřevěná. Stávající dveřní výplně budou nahrazeny novými.

Bourací práce

Veškeré bourací práce budou probíhat vzhledem k povaze stavebních úprav ručně a způsobem, aby nebyl narušen provoz a klid okolních bytových jednotek. Bourací práce se zejména týkají vybourání a odstranění cihlových příček.

Nosné konstrukce

Veškeré stávající nosné svislé i vodorovné konstrukce zůstanou zachovány a stavební úpravy rekonstrukce nebytových prostorů se jich nedotknou. Změna vnitřní dispozice do nosných konstrukcí nezasahuje a výměna okenních a dveřních výplní bude prováděna do stávajících okenních otvorů.

Povrchy stěn, podlahy a stropu

Stávající povrchy stěn budou očištěny, v místech štukové omítky bude opravena a opatřena novými nátěry. Vlhké zdivo bude zbaveno vlhkosti. V rámci rekonstrukce budou stěny WC opatřeny novými keramickými obklady. Ve všech místnostech bude realizována na stávající očištěný podklad betonové podlahy keramická dlažba (dle výběru investora).

Nosná část stropu bude zachována a vytvoří se sádkartonový podhled navazující na sádkartonové a štukové stěny tak, aby světlá výška místností byla 2,8m.

Vodovod

Do rekonstruovaných prostor je zaveden domovní vodovod. Stávající rozvody zůstávají zachovány v případě WC. U nových zařizovacích předmětů budou realizovány rozvody nové napojené na stávající vodovodní rozvody za bytovým vodoměrem.

Elektroinstalace

Rekonstruovaný prostor bude vybaven novými elektrickými instalacemi. Všechny rozvody budou provedeny pod omítkou či ve spárách cihlových stěn v PVC chráničkách a budou napojeny na stávající rozvodnou skříň umístěnou v prostorech průjezdu.

Stavební práce

Stavební práce budou probíhat tak aby nenarušily provoz okolních domů a klid nájemníků. Doprava stavebních materiálů bude zajištěna tak aby neznečišťoval domovní chodník, komunikaci ani veřejné prostory činžovního domu. Převážná část stavebních prací bude vzhledem k charakteru objektu probíhat ručně s použitím drobné mechanizace s maximální mírou před přípravy v dílenských provozech. Stavba bude probíhat v souladu s právním řádem a prováděcími předpisy zejména o odpadech ze stavební činnosti, užitím komunikací, požadavky na hladiny hluku atd.

Průběh rekonstrukce

Samotná rekonstrukce začala podle stanových podmínek dokumentace bouracími pracemi a následnou výstavbou.

Obr. 10: Průběh rekonstrukce 1



Obr. 11: Průběh rekonstrukce 2



Stavební práce byly ukončeny ke smluvenému datu a následná kolaudace proběhla o týden později. Slavnostní otevření proběhlo v týdnu následujícím.

8.2 Kolaudační souhlas

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Odbor výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 sb. , o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen stavební zákon), obdržel dne 26. 4. 2012 žádost o vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu - stavební úpravy pro změny v užívání části stavby s názvem:

„Zřízení kavárny v nebytových prostorech“, Pekařská 76, Č.P. 364, pozemek par. čís. 985, k.ú. Staré Brno, obec Brno a Pekařská 78, č. p. 436, pozemek parc. čís. 984, k.ú. Staré Brno, obec Brno, podanou v souladu s ust. § 122 odst. 1 a ust. § 124 odst. 1 stavebního zákona.

Pro stavbu byl vydán souhlas s provedením stavby čj. 120058589/VILD/STU/00I ze dne 22. 8. 2012 a rozhodnutí č j. 12010328NíLD1STU/00I ze dne 18. 12. 2012, kterým byla stavba uvedena do zkušebního provozu.

Při závěrečné prohlídce stavby, konané dne 29. 4. 2013, byly konstatovány vyhovující výsledky zkoušek a přihlédnuto k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů.

Bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem a že byly dodrženy obecné požadavky na výstavbu.

Stavební úřad po přezkoumání žádosti o vydrání kolaudačního souhlasu pro výše uvedenou stavbu a na základě výsledků závěrečné kontrolní prohlídky stavby vydává podle ust. § 122 odst. 1 stavebního zákona

kolaudační souhlas

ke stavbě - stavebním úpravám pro změny v užívání části stavby s názvem: Zřízení kavárny v nebytových prostorech, Pekařská 76, č. p. 364, pozemek par. čís. 985, k. ú. Staré Brno, obec Brno a Pekařská 78, č. p. 436, pozemek parc. čís. 984, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

Stavba obsahuje:

Kavárna v 1. Nadzemním podlaží objektu Pekařská 76 a Pekařská 78 v Brně s místnostmi: odbytový prostor – kavárna, chodba, WC – muži s předsíní, WC – ženy s předsíní, WC –

personál, úklidová místnost a zázemí pro personál (šatna, denní místnost). Pro skladování nápojů a obalů je zajištěn samostatný prostor přístupný z průjezdu. V předmětné části staveb byla provedena úprava technických rozvodů se zařízením. Jsou větrány přirozeně a nuceně. Zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé užitkové vody je plynový kotel s odvodem spalin nad střechu objektu.

8.3 Nový stav

Obr. 12: Dokončený nový stav 1



Obr. 13: Dokončený nový stav 2



Obr. 14: Dokončený nový stav 3



9 Návrh nájemní smlouvy

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor,

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění
pozdějších platných právních předpisů, mezi níže uvedenými stranami:

jméno, příjmení:

r.č.:

bytem:

jméno, příjmení:

r.č.:

bytem:

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

společnost:

se sídlem:

zastoupená:

IČO:

DIČ:

na straně druhé jako **nájemce**

I.

Vlastnictví k nemovitosti a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí na základě LV č., č. pop. na parc. č. a č. pop. na parc. č. v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.
Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor o výměře cca 100 m² nacházející se v I. nadzemním podlaží domu č. pop., č. or. na parc. č. a části domu č. pop. na parc. č. na ulici, Brno (dále jen předmět nájmu).

Situační plánec s vyznačením předmětu nájmu je přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce nájímá předmět nájmu za účelem provozování kavárny. Předmět nájmu tedy bude využíván v souladu s předmětem podnikání nájemce tak, jak jej má uveden v obchodním rejstříku, jehož kopie tvoří přílohu č. 3 této nájemní smlouvy. Nájemce není oprávněn změnit účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ujednání této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV.

Cena nájmu, služby s nájmem spojené

Cena nájmu (**nájemné**) z celého předmětu nájmu se sjednává dohodou ve výši **měsíčně** **Kč** (slovy: korun českých). K takto sjednané výši nájemného nebude pronajímatel účtovat DPH dle platných právních předpisů.

Strany se dohodly, že služby spojené s užíváním el. energie a plynu budou nájemcem hrazeny přímo dodavatelům médií s tím, že po dobu platnosti této smlouvy bude smluvním partnerem dodavatelů médií nájemce. Nejpozději v den předání předmětu nájmu budou měřiče el. energie a plynu převedeny na nájemce. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost při uzavření/ukončení smluv s dodavateli medií.

Záloha za vodné/stočné ve výši **500 Kč** (slovy: pět set korun českých) bude hrazena společně s nájemným na základě této smlouvy měsíčně předem, vždy do 15. dne předchozího měsíce na měsíc následující, a to na účet pronajímatele:

Vyúčtování záloh za vodné/stočné provede pronajímatel dle skutečných nákladů na tyto služby v návaznosti na vyúčtování ceny služby od dodavatele, nejméně 1x ročně. Smluvní strany se zavazují provést finanční vypořádání vzájemných přeplatek a nedoplatek z vyúčtování vzešlých, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne předložení vyúčtování nájemci.

Pronajímatel je oprávněn, počínaje dnem 1. 1. 2014, zvýšit každoročně nájemné na další období v závislosti na růstu inflace. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit o průměrnou míru inflace, zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ) za předchozí roční období. Pronajímatel zašle nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného, k němuž přiloží sdělení ČSÚ o inflačním růstu. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné od první splátky nájemného, bezprostředně následující po doručení oznámení o zvýšení ceny nájmu.

V.

Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, počínaje
2. Nájemní vztah může být rovněž ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Kterákoli smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu; v takovém případě činí výpovědní doba 6 (šest) měsíců.
4. Výpověď je dále oprávněn dát pronajímatel nájemci v případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo i jen části nájemného po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů, a to poté, co nájemce přes dodatečnou výzvu k úhradě závazku (dlužné platby) neuhradí dlužnou platbu ani v pronajímatelem dodatečně poskytnuté lhůtě 5 pracovních dnů; v takovém případě činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc. Výpověď s touto zkrácenou lhůtou je rovněž oprávněn dát nájemce pronajímateli v případě, že pronajímatel závažným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy vyplývající.
5. Výpovědní lhůta v každém případě začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V pochybnostech o doručení se má za to, že výpověď byla doručena 3. dnem uložení doporučené zásilky na příslušné poště.

Nájemce je povinen hradit nájemné a cenu služeb s nájmem souvisejících po celou dobu běhu výpovědní lhůty, i kdyby se z předmětu nájmu vystěhoval dříve, pokud se s pronajímatelem později nedohodne jinak.
6. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu po skončení trvání nájmu podle této smlouvy smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn předmět nájmu nechat vyklidit, věci nájemce uložit na jiném místě, a to s využitím svého zákonného zadržovacího a zástavního práva. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se pronajímateli nahradit veškeré náklady s vyklizením související, nejméně ale částku ve výši 5.000,--Kč (slovy: pět tisíc korun českých), splatnou na základě vyúčtování pronajímatele a ve lhůtě v tomto vyúčtování stanovené.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci dne (v termínu od – bude nájemce zproštěn platby nájemného).
2. Převzetí předmětu nájmu, včetně popisu jeho stavu, zápisu stavu měřidel, počtu předaných klíčů, případně dokumentace atp., bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu pojistit proti živelným událostem; pojištění vlastních věcí a odpovědnosti za škody způsobené provozem nájemce v předmětu nájmu je výlučně věcí nájemce.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu :
 - v běžných provozních hodinách nájemce, a to po předchozím upozornění nájemce a za jeho přítomnosti k provádění kontroly těchto prostor, údržby, nutných oprav či revizí elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí,
 - výjimečně bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby pouze v případech, jestliže náhle vznikne havarijní stav či jiná podobná skutečnost, která může způsobit škodu. O svém vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat předmět nájmu v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to nepřetržitě po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání. Nájemce se předmět nájmu zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu po dobu trvání nájemního poměru a po jeho skončení až do předání pronajatých prostor zpět pronajímateli.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce předmět nájmu ani část přenechat do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné podle smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, včetně drobných oprav a běžné údržby. Nájemce je povinen zajistit si vlastními silami a vlastním nákladem úklid v předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy či opravy většího rozsahu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud má takové opravy zajistit pronajímatel.
7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, dále hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce. Nájemce je povinen v souladu s platnými právními předpisy zabezpečit na vlastní náklady posouzení požárního nebezpečí pro svoji činnost v pronajatých nebytových prostorách a prohlašuje, že jeho činnost a zboží nepodléhá zvláštnímu schvalování. Nájemce nese také odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů o nakládání s odpady a ochranou životního prostředí a za náhradu škody v důsledku jejich porušení.
8. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, pokud znečištění ploch způsobí zaměstnanci nájemce, jeho návštěvníci nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce, je nájemce je povinen bez odkladu odstranit.
9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
10. Nájemce je oprávněn umístit na čelní stranu provozovny svoje firemní označení, případně reklamu, a to po předchozím projednání s pronajímatelem a na vlastní náklady, dle platných předpisů.
11. Nájemce se zavazuje po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele.

IX.

Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, opravy či jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn požadovat jakoukoli náhradu za investice a náklady, vynaložené na opravy, úpravy předmětu nájmu, a to ani při ukončení trvání nájmu podle této smlouvy, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak.
2. Souhlas pronajímatele, podmínky, za kterých nájemce úpravu provede a způsob vypořádání vložených finančních prostředků pro případ ukončení nájmu podle této smlouvy jsou smluvní strany povinny vyjádřit vždy v písemném dodatku k této smlouvě.
3. Pokud bude nutný souhlas orgánů statní správy, zajistí si takový souhlas předem a s potřebným předstihem sám nájemce na své náklady tak, aby s konkrétními pracemi nebylo započato dříve, než budou vydána potřebná a souhlasná stanoviska. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. musí nájemce vždy respektovat příslušné zákony /schválená projektová dokumentace, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod./. Za eventuální škody vzniklé pronajímateli úpravou nebytových prostor, jakož i společných částí a zařízení budovy apod. nese odpovědnost nájemce. Případné finanční postihy za nedodržení zákonů a nařízení v souvislosti s prováděním stavebních úprav nese nájemce.
4. Provede-li nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele úpravy a opravy předmětu nájmu, představující technické zhodnocení nemovitostí pronajímatele, je oprávněn tyto náklady v souladu s právní úpravou v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat ve svém účetnictví nájemce.

X.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
2. Pro veškeré vztahy smluvních stran vyplývajících z této nájemní smlouvy platí zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů, pokud není touto smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.

3. Změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou, dodatky k této smlouvě budou číslovány a řazeny chronologicky za sebou. Jednostranné oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného v důsledku inflace je stranami považováno za dodatek této smlouvy.
4. Stane-li se některé ujednání této smlouvy neúčinným, zůstává zbytek smlouvy v účinnosti. Účastníci smlouvy se v tom případě zavazují nahradit neúčinné ujednání smlouvy novým ujednáním, které svým obsahem a smyslem bude odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, již neúčinného.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah a uvádějí, že smlouva vyjadřuje jejich vlastní pravou, svobodnou a vážnou vůli, nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Brně dne

Pronajímatel

Nájemce

.....

.....

.....

Seznam příloh, které tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy:

1. výpis z katastru nemovitostí pronajímatele
2. situační plánek
3. výpis z obchodního rejstříku nájemce
plná moc pronajímatele

10 Soupis vyfakturovaných provedených prací od nájemce s náklady na vybavení

Tab. 1: Náklady na rekonstrukci

Náklady na rekonstrukci	
Návrhy architekta	18 000
Dlažba Keraservis - podlaha kavárny	58 476
Projekty P.O.	3 360
Vyvložkování komína	20 900
Břidlice béžová - Keraservis - obklad na zeď	20 380
Výroba oblouku	22 840
Bourací práce - zdi, podlaha, wc	114 060
Odvoz sutin – kontejnery	17 400
Záloha na elektroinstalaci	50 000
Dokončení elektroinstalace + osvětlení baru	84 565
Záloha vzduchotechnika + klimatizace	60 000
Doplatek za vzduchotechniku + klimatizaci	131 242
Záloha na zednické práce	135 817
Siko - obklady + zařízení wc	58 727
Dveře do interiéru cca 13ks	95 571
Rozvody plynu a topení	60 791
Malířský materiál	5 701
Půjčení odvlhčovače	18 233
Zapojení kotle Vailant	2 650
Stavební a obkladačské práce wc, podlahy, stěna, sádrokartony	337 940
Vodařské práce, instalace těles topení, kotel Vailant	93 573
Vinylová podlaha - zadní část kavárny - materiál	31 750
Označení	3 300
GUARD	13 499
Vstupní dveře do kavárny	38 200
Doplatek za zednické práce	114 594
Doúčtování odvozu sutin - kontejnery	24 895
	1 636 464

Tab. 2: Náklady na vybavení

Náklady na vybavení	
Zrcadlo	2 000
Ratanové židle SCOTTO	31 990
Výrobník šlehačky	40 000
Mlýnky na kávu	49 823
Atolspeed vysokorychlostní pec	132 000
Světla do interiéru	97 128
Kávovar Carimali	129 600
Sedací boxy + křesílka	146 771
Čůrající panáček	1 750
Vizualizace WC	2 200
Okrasné parapety	17 241
Vybavení baru	314 496
Grafosklo	29 950
Stolové desky Potrusil	22 440
Sving - příbory, porcelán	16 605
Sahm - sklo + gastro inventář	6 642
Makro - drobný inventář	5 349
Metro - sklo + porcelán	5 000
Pfaff servis - inventář + oblečení	15 903
Baristické potřeby	4 217
Vybavení WC	18 808
Výroba mramorového podstavce	20 668
Instalace kávovaru	2 708
Barová deska + police	14 000
Kovářské práce - držák polic	15 600
Barové potřeby + frapovač	10 433
Vinotéka AMON	43 200
Personální skříňky	6 360
Barové židle	11 100
Hasící přístroje	2 964
Závěsy do oken	13 051
Nákup obrazů + zarámování	11 000
Věšáky na kabáty	5 380
Vaflůvač + mixér	13 128
Registrační pokladna	54 516
	1 314 021

I když jsou vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem přátelské, je z přiložených podkladů patrné, že materiály poskytnuté nájemcem jsou čistě orientační a proto vyjádření hodnoty položek může být fiktivní, tudíž nezakládající se na cenách reálných.

Z tohoto důvodu bude vypracován konkrétní rozpočet reálně provedených prací, který bude sloužit pro lepší určení míry výše technického zhodnocení a hodnot provedených stavebních prací.

11 Stanovení hodnoty technického zhodnocení

Jak již bylo zmíněno, poskytnuté doklady o provedených úpravách dotyčného prostoru mají spíše orientační charakter. Bude k nim přihlédnuto, nic méně pro zachování legitimitnosti a spokojenosti obou stran, bude vypracován korektní položkový rozpočet provedených stavebních úprav.

Tento rozpočet se bude odvolávat na stavební postupy a materiály použité při stavbě, kdy ve spojení s reálnou kontrolu nově vzniklého prostoru se porovnají a upraví ceny na hodnotu tomu odpovídající.

Z tohoto rozpočtu se bude vycházet při sestavování technického zhodnocení a nájemní smlouvy.

11.1 Položkový rozpočet

Sestavený z příložené dokumentace a informací o stavebních pracích poskytnutých nájemcem a pronajímatelem.

Tab. 3: Položkový rozpočet

Položkový rozpočet stavby		Datum: 28.12.2013
Stavba : 2013/14		Kavárna Pekařská
Objednatel :		IČO : DIČ :
Zhotovitel :		IČO : DIČ :
		Rozpočtové náklady

Položkový rozpočet						
Stavba : Objekt :					Rozpočet:	
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl: 1.	Úpravy povrchu, podlahy, osazení					
1	610991332	Zazdívká otvorů pl do 4 m2 ve zdivu obvodovém	m3	1,20	4 773,40	5 728,08
2	610991142	Vyrovnání povrchu zdiva a plentování maltou tl.do 3 cm	m2	209,20	149,20	31 212,64
3	611451133	Hrubá výplň rýh jakékoli šířky maltou ve střepech	m2	1,20	313,20	375,84
4	612421615	Vnitřní omítka zdiva vápenocementová ze suchých směsí štuková	m2	209,20	381,60	79 830,72
5	610991252	Doplnění rýh betonem v dosavadních mazaninách	m3	0,45	3 290,00	1 480,50
6	763161731	SDK podhled zavěšená dvouvrstvá kce profil CD drsky GKB tl.12,5	m2	101,41	618,00	62 668,29
7	612421616	Omítka vápenná štuková vnitřního ostění okenního nebo dveřního	m2	2,30	520,60	1 197,38
8	631313611	Mazanina betonová tl. 8 - 12 cm B 20 (C 16/20)	m3	5,57	3 280,00	18 269,60
9	632415102	Vyrovnání podkladu samonivelační stěrkou tl 10 mm pevnosti 15 Mpa	m2	101,41	185,00	18 760,85
	Celkem za	6 Úpravy povrchu, podlahy, osazení				219 523,90
Díl: 2.	Ostatní konstrukce a práce-bourání					
10	941111231	Lešení lehké pomocné v podlah do 1,2 m	m2	101,41	81,90	8 305,48
11	941121132	Bourání příček z cihel pálených na MVC tl do 150 mm	m2	18,52	118,80	2 200,18
12	941122311	Bourání zdiva z cihel pálených nebo směsí cementopískových	m3	3,53	709,10	2 502,41
13	941211812	Bourání dlažby z dlaždic keramických tl. do 1 cm	m2	70,58	55,70	3 931,31
14	941111811	Vybourání rámů dveří jednoduchých pl přes 1 m2	m2	12,00	211,60	2 539,20
15	941131721	Otlučení vnitřních omítek stěn MV nebo MVC stěn o rozsahu do 100 %	m2	209,20	69,60	14 560,32
16	941411622	Vysekání rýh ve zdi cihelné 3 x 3 cm pro rozvody TZB	m	24,50	55,00	1 347,50
17	998223176	Poplatek za skládku - netříděné	t	16,40	449,70	7 375,08
18	998223011	Přesun hmot	t	16,40	211,00	3 460,40
19	998011002	Odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku do 1 km	t	16,40	302,70	4 964,28
20	952901111	Vyčištění budov bytové a občanské výstavby při výšce podlaží do 4 m	m2	101,41	67,60	6 855,32
	Celkem za	9 Ostatní konstrukce a práce-bourání				51 186,15

Díl:	3.	Zdravotechnika - vnitřní kanalizace				
21	721	Zdravotechnika - vnitřní kanalizace		1,00	13 477,00	13 477,00
	Celkem za	721R Zdravotechnika - vnitřní kanalizace				13 477,00
Díl:	4.	Zdravotechnika - vnitřní vodovod				
22	722	Zdravotechnika - vnitřní vodovod		1,00	34 255,00	34 255,00
	Celkem za	722R Zdravotechnika - vnitřní vodovod				34 255,00
Díl:	5.	Zdravotechnika - vnitřní plynovod				
23	723	Zdravotechnika - vnitřní plynovod		1,00	14 734,00	14 734,00
	Celkem za	723R Zdravotechnika - vnitřní plynovod				14 734,00
Díl:	6.	Ústřední vytápění - kotelny				
24	731	Ústřední vytápění - kotelny		1,00	9 469,00	9 469,00
	Celkem za	731R Ústřední vytápění - kotelny				9 469,00
Díl:	7.	Ústřední vytápění - potrubí				
25	733	Ústřední vytápění - potrubí		1,00	36 588,00	36 588,00
	Celkem za	733R Ústřední vytápění - potrubí				36 588,00
Díl:	8.	Ústřední vytápění - otopná tělesa				
26	735	Ústřední vytápění - otopná tělesa		1,00	45 841,00	45 841,00
	Celkem za	735R Ústřední vytápění - otopná tělesa				45 841,00
Díl:	9.	Vzduchotechnika				
27	745	Vzduchotechnika		1,00	191 242,00	191 242,00
	Celkem za	745R Vzduchotechnika				191 242,00
Díl:	10	Konstrukce truhlářské				
28	61161721	Dveře vnitřní hladké plně 1kř. 80x197 cm dýha dub	kus	9,00	3 429,90	30 869,10
29	61161717	Dveře vnitřní hladké plně 1kř. 70x197 cm dýha dub	kus	5,00	3 429,90	17 149,50
30	61187156	Prah dubový délka 80 cm šířka 10 cm tl. 2 cm	kus	9,00	77,55	697,95
31	61187136	Prah dubový délka 70 cm šířka 10 cm tl. 2 cm	kus	5,00	67,25	336,25
32	61187550	Deska parapetní dřevěná šířka 30 cm, dl. 140 cm	kus	2,00	286,42	572,84
33	766661112	Montáž dveří do zárubně, otevíracích 1kř. do 0,8 m	kus	14,00	409,00	5 726,00
34	766694112	Montáž parapetních desek š. do 30 cm, dl. do 160 cm	kus	2,00	157,50	315,00
	Celkem za	766 Konstrukce truhlářské				55 666,64
Díl:	11.	Konstrukce zámečnické				
35	7678903	Kompl. dod+mtž ocelová brána		1,00	22 840,00	22 840,00
	Celkem za	767 Konstrukce zámečnické				22 840,00
Díl:	12.	Podlahy z dlaždic				
36	771473113	Montáž soklíků z dlaždic keramických rovných flexibilní lepidlo v do 65 mm	m	38,43	66,60	2 559,44
37	771553113	Montáž podlah keramických režných hladkých lepených flexibilním lepidlem	m2	74,13	305,50	22 646,72
38	59763750	Dlaždice keramické režné 40 x 40 x 1,2 cm	m2	76,69	980,00	75 156,20
39	771591185	Řezání dlaždic keramických	m2	74,13	10,60	785,78
40	771579795	Příplatek k montáž podlah keramických za spárování	m2	74,13	35,40	2 624,20
41	771579647	Příplatek k montáž podlah keramických za lepení	m2	74,13	25,40	1 882,90
42	771579794	Penetrace podkladu	m2	74,13	35,50	2 631,62
43	771578011	Podlahy spárování silikonem	m	38,43	36,10	1 387,32
	Celkem za	771 Podlahy z dlaždic				109 674,17
Díl:	13.	Podlahy vlysové a parketové				
44	775413030	Montáž podlahové lišty - na klipy	m2	27,28	51,50	1 404,92
45	775540001	Kladení podlah lamelových na podklad Mirelon	m2	27,28	283,50	7 733,88
46	775542022	Podložka Mirelon 3 mm	m2	27,28	47,70	1 301,26
47	59590800	Podlaha plovoucí IZOCET SP 45	m2	27,28	578,98	15 794,57
48	61193680	Lišta soklová	m	18,82	61,07	1 149,34
	Celkem za	775 Podlahy vlysové a parketové				27 383,97

Díl:	14.	Dokončovací práce - obklady				
49	781474115	Montáž obkladaček pravouhlých pórovinných lepených flexibilním lepidlem do 35 ks/m2	m2	43,61	392,00	17 095,12
50	597813526	Obkladačky bídlíkové okrasné	m2	17,11	740,00	12 659,92
51	597813526	obkladačky keramické 25x20	m2	26,50	350,00	9 275,00
52	781474124	Příplatek k montáži za spárování	m2	43,61	35,40	1 543,79
53	781493111	Profil rohový flexibilní lepidlo	m	4,80	141,80	680,64
54	781493511	Profil ukončovací flexibilní lepidlo	m	4,80	105,70	507,36
55	771579794	Penetrace podkladu	m2	43,61	30,00	1 308,30
	Celkem za	781 Dokončovací práce - obklady				43 070,13
Díl:	15.	Malby				
56	784195212	Malba tekutá Primalex Plus, 2x	m2	263,03	34,20	8 995,63
	Celkem za	784 Malby				8 995,63
Díl:	16.	Elektrikářské práce				134 565,00
Díl:	17.	Sanitární zařízení				18 808,00
					Celkem	1 037 319,60

Po revizi cen materiálů a provedených prací se od původního stavu z podkladů nájemce liší. S cenou 1 255 156,70 Kč s DPH je o 381 307,30 Kč nižší. Další položky typu vybavení prostor, se do tohoto rozpočtu nezahrnují, ačkoliv se nejedná o položky s nízkou pořizovací cenou, jsou demontovatelné a přenosné, do zhodnocení daného prostoru nespádají.

Technickým zhodnocení prostoru, je tedy samotná jeho přestavba, která se nad míru vydařila, nicméně díky typu charakteru užívání, je zde zvýšená tvorba opotřebení materiálů.

Celková cena uznané rekonstrukce je tedy 1 255 156,70 Kč.

Položky stavebních prací a dodávek provedených pronajímatelem při rekonstrukci uvedené v rozpočtu vychází z fotodokumentace, ze zjištění skutečného stavu a poskytnutých informací pronajímatelem. Množství je stanoveno skutečným měřením výměr provedených prací. Rozpočet byl sestaven v systému Kros 2013, včetně ocenění jednotkovými cenami CÚ 2013, kdy proběhla celková rekonstrukce.

12 Stanovení nájemného – do smlouvy

Díky stanovení částky, kterou reálně investor zhodnotil dotyčný prostor, lze nastavit další následný průběh. Po domluvě a seznámení se všemi okolnostmi prvků prostavěných v prostoru kavárny bylo stanoveno, že náklady do ní vložené se promítnou do ponížení nájmu a to na několik let tak, aby straně nájemce z části uhradila jeho náklady do ní vložené.

Toto ponížení bude vloženo do nájemní smlouvy formou dodatku, který obě strany pozorně prostudují a stvrdí podpisem. V tomto dodatku bude ponížená sazba nájmu na dobu tomu odpovídající.

12. 1 Dodatek

k Nájemní smlouvě ze dne 1.1. 2014

Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 1.1. 2014 vyplývá z dohody mezi mezi níže uvedenými smluvními stranami.

Nájemní smlouva se mění: Článek II.: změna nebytového prostoru v objektu pronajímatele, Článek III. – Nájemné a Článek V. – Doba trvání, Článek IV. – Služby spojené s nájmem, a to následujícím způsobem:

jméno, příjmení:

r.č.:

bytem:

jméno, příjmení:

r.č.:

bytem:

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

společnost:

se sídlem:

zastoupená:

IČO:

DIČ:

*na straně druhé jako **n á j e m c e***

takto:

II. Předmět a účel nájmu

V souboru objektů uvedených v čl. I. této smlouvy přenechávají pronajímatelé nájemci k užívání nebytové prostory, situované v přízemí, o výměře 100 m².

Nájemce je oprávněn pronajaté prostory využívat pouze k účelu: pohostinství a služeb s tím spojených.

III. Nájemné

1. Výše nájemného se sjednává dohodou smluvních stran a to takto:

Od 1.1.2014 bude nájemce hradit nájemné ve výši 18 500,- Kč měsíčně.

2. Na základě vložených investic nájemcem do rekonstrukce nových nájemních prostor ve výši 1 255 156,70 Kč bude tato částka odečítána z nájmu po dobu trvání nájemní smlouvy.

V případě ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce před uplynutím nájemní doby, bude pronajímatel alikvotní část vložené investice nájemci splácet formou měsíčních splátek až dojde k pronajmutí prostoru novým nájemníkem. Výše splátek bude stanovena dohodou.

3. Nájemné je splatné vždy do 5. dne měsíce, na který je hrazen, a to na účet pronajímatelů, vedený u České spořitelny, a.s. v Brně, a to na základě této smlouvy. Způsob platby může proběhnout po vzájemné dohodě i jiným způsobem.

IV. Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatelé zajistí ve prospěch nájemce dodávku těchto služeb:

A/ dodávku vody, tzn. Vodné, stočné a stočné dešťové vody. Na úhradu této služby se zavazuje hradit nájemce pronajímatelům měsíční zálohy ve výši 2000,- Kč, splatné vždy do 5. dne měsíce, na který je hrazen. Konečné vyúčtování služby bude provedeno jednou ročně na základě platných tarifů, nebo do 30ti dnů ode dne, kdy pronajímatelé obdrží od dodavatele služby vyúčtování, na základě podvojného vodoměru a rozpočtu stočného dešťové vody, dle m² pronajmuté plochy,

2. Elektrinu hradí nájemce přímo elektrárně, dle samostatného elektroměru.

3. Nájemce hradí poplatek za osvětlení průjezdu ve výši 100,- Kč měsíčně, pokud se strany nedohodnou jinak.

4. Nájemce uzavře smlouvu o svozu odpadu s příslušnou organizací.

V. Doba trvání

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1. 1. 2014.

Ostatní body nájemní smlouvy zůstávají stejné.

Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 1. 1. 2014 vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Dodatek k nájemní smlouvě ze dne 1. 1. 2014 je vyhotoven ve třech výtiscích, z nichž dva obdrží pronajímatelé a jeden obdrží nájemce.

V Brně dne

.....

.....

pronajímatelé

.....

nájemce

Závěr

Již z předem sjednaných podmínek mezi nájemcem a pronajímatelem, kdy pronajímatel poskytne prostor, který nájemce chce užívat jako kavárnu, byla investice do těchto prostor iniciována pouze ze záměru nájemce. Pronajímatel pouze poskytl prostory. Technické zhodnocení investice je 1 255 156,70 Kč. Tato částka je rozdílná od předložené částky vložené investice pronajímatelem, která je ve výši 1 636 464,- Kč (Tab. 1: Náklady na rekonstrukci). Nájemné bylo stanoveno na 18 500,- Kč měsíčně, tedy 2200 Kč za m² / rok, které se bude po dobu 5 a půl roku z částky 1 255 156,70 Kč odečítat. Vše je ošetřeno nájemní smlouvou.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Business center *Nebytový prostor* [online]. [cit. 2012-12-14]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/zneni.aspx#par1Aukroweb
- [2] D noviny *Stav trhu s nebytovými prostory v ČR* [online]. [cit. 2012-12-14]. Dostupné z: <http://www.dnoviny.cz/financni-sluzby/cesky-trh-komerčních-nemovitostí-boom-pokracuje-3547>
- [3] Realit *Trh s nebytovými prostory - Brno* [online]. [cit. 2012-12-14]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/aktualita/v-brně-ma-byt-letos-postaveno-pres-36-tisíc-metrů-ctverečních-nových-kancelari>
- [4] Kanceláře *Stav trhu s kancelářemi za 3.Q 2012 Praha* [online]. Vystaveno 11.10.2012 [cit. 2012-12-15]. Dostupné z: <http://www.kancelare.cz/novinky/stav-trhu-s-kancelaremi-za-3-q-2012>
- [5] Kanceláře *Stav trhu s kancelářemi za 3.Q 2012 Brno a Ostrava* [online]. Vystaveno 18.10.2012 [cit. 2012-12-15]. Dostupné z: <http://www.kancelare.cz/novinky/brno-a-ostrava-kancelare-za-3-q-2012>
- [6] Business center *Vznik nájmu* [online]. [cit. 2012-12-16]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/zneni.aspx#par1
- [7] Sbírka zákonů *Zákony o oceňování* [online]. [cit. 2012-12-19]. Dostupné z: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-ocenovani-majetku/zpusoby-ocenovani-majetku-a-sluzeb.html>
- [8] Sbírka zákonů *Zákony o oceňování* [online]. [cit. 2012-12-19]. Dostupné z: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-ocenovani-majetku/zpusoby-ocenovani-majetku-a-sluzeb.html>

- [9] Marková, J. *Ceny ve stavebnictví*. El. vydání
- [10] Müllerová, L. *Účetní předpisy pro podnikatele*, Komentář 3. vydání, Praha: ASPI, 2009, 587s. ISBN 978-80-7357-435-2 Str. 65-80
- [11] Müllerová, L. *Účetní předpisy pro podnikatele*, Komentář 3. vydání, Praha: ASPI, 2009, 587s. ISBN 978-80-7357-435-2 65-80
- [12] Müllerová, L. *Účetní předpisy pro podnikatele*, Komentář 3. vydání, Praha: ASPI, 2009, 587s. ISBN 978-80-7357-435-2 65-80
- [13] Müllerová, L. *Účetní předpisy pro podnikatele*, Komentář 3. vydání, Praha: ASPI, 2009, 587s. ISBN 978-80-7357-435-2 65-80
- [14] Fullcom *Opravy a technické zhodnocení najatého majetku* [online]. Vystaveno 01.04.2003 [cit. 2013-06-21]. Dostupné z: http://www.fullcom.cz/metodiky/003-3_04_03.pdf
- [15] Skála, M. *Technické zhodnocení a opravy*. 4. vydání, SAGIT Ostrava, 1998. 182 s. ISBN 80-7208-095-4 Str. 33-41
- [16] Skála, M. *Technické zhodnocení a opravy*. 4. vydání, SAGIT Ostrava, 1998. 182 s. ISBN 80-7208-095-4 Str. 28-33
- [17] Sbírka zákonů *Technické zhodnocení majetku* [online]. [cit. 2012-12-20]. Dostupné z: <http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-ocenovani-majetku/zpusoby-ocenovani-majetku-a-sluzeb.html>
- [18] Danarionline *Daňové souvislosti* [online]. Vystaveno 01.07.2007 [cit. 2012-12-29]. Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d2342v3099-technicke-zhodnoceni-a-opravy-dlouhodobeho-majetku/>
- [19] Vychopeň, J. *Nemovitosti v podnikání*, 1. vyd. Praha: ASPI, 2008, 143 s. ISBN 978-80-7357-400 Str. 52-75

[20] Skála, M. *Technické zhodnocení a opravy*. 4. vydání, SAGIT Ostrava, 1998. 182 s. ISBN 80-7208-095-4 Str. 93-96

[21] Skála, M. *Technické zhodnocení a opravy*. 4. vydání, SAGIT Ostrava, 1998. 182 s. ISBN 80-7208-095-4 Str. 98-99

[22] Fullcom *Opravy a technické zhodnocení najatého majetku* [online]. Vystaveno 01.04.2003 [cit. 2013-06-21]. Dostupné z: http://www.fullcom.cz/metodiky/003-3_04_03.pdf

Seznam tabulek

Tab. 1: Náklady na rekonstrukci

Tab. 2: Náklady na vybavení

Tab. 3: Položkový rozpočet

Seznam grafů

Graf 1: Průmětné požadované nájemné při volných kancelářích Praha

Graf 2: Průmětné požadované jednotkové nájemné Praha

Graf 3: Průmětné požadované nájemné při volných kancelářích Brno a Ostrava

Graf 4: Průmětné požadované jednotkové nájemné Brno a Ostrava

Seznam obrázků

Obr. 1: Zhotovitel, Nájemce, Pronajímatel

Obr. 2: Pohled z ulice Pekařská

Obr. 3: Původní stav 1

Obr. 4: Původní stav 2

Obr. 5: Původní stav 3

Obr. 6: Původní stav 4

Obr. 7: Nový stav 1

Obr. 8: Nový stav 2

Obr. 9: Nový stav 3

Obr. 10: Průběh rekonstrukce 1

Obr. 11: Průběh rekonstrukce 2

Obr. 12: Dokončený nový stav 1

Obr. 13: Dokončený nový stav 2

Obr. 14: Dokončený nový stav 3