

Prodej porostu na pozemku

Zásada *povrch ustupuje půdě* znamená, že vše, co je spojeno s pozemkem, tvoří jeho součást a sdílí jeho osud. Neplatí to však bezvýjimečně.

I s rostlinami nacházejícími se na nemovitosti lze někdy naložit jinak než s nemovitostí samou.

Nejvyšší soud nedávno rozhodoval o sazenicích stromů v zahradnictví, které byly určeny pro další výsadbu. Ty podle rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1335/2013 nejsou trvale spojeny s půdou, nýbrž jsou movitou věcí. V důsledku toho mohou být - jako každá jiná movitá věc - obchodovatelné jako zboží.

Není to poprvé, co Nejvyšší soud takto zohlednil účel porostu. Ve starším rozhodnutí pod sp. zn. 25 Cdo 73/2004 se jednalo o lesní školku se sazenicemi určenými k prodeji. Vzhledem k samostatnému hospodářskému účelu naplňovaly sazenice znaky samostatné věci v právním smyslu a jejich vlastníkem mohla být jiná osoba než vlastník pozemku.

Budete-li zcizovat pozemky, myslíte proto také na porosty na nich a jejich povahu, resp. účel. Můžete tak předejít nepříjemným překvapením plynoucím z toho, co se vlastně smlouvou převedlo a co nikoliv.

Tomáš Mls

Smlouva o dílo

Spory ze smluv o dílo na dodávku stavebních celků jsou velmi časté. Stavební díla se vyznačují složitostí a zapojením nejrůznějších profesí. Spory proto nelze zcela vyloučit. Správnou přípravou však lze podstatně snížit riziko jejich vzniku i riziko neúspěchu.

Níže uvádíme podstatné body, kterým věnujte zvýšenou pozornost při přípravě svých smluv:

- Přesně vymezte dílo a cenu díla. Nesprávné vymezení zakládá nesprávná očekávání a vede ke konfliktům. Počítejte s tím, že soudy jsou formalistické a co je ve smlouvě, to platí.
- Zhotovitelé musejí být opatrní při přebírání cizí projektové dokumentace – mohou za ni odpovídat.
- Ohledně termínů dodání díla a platebních termínů si vždy dohodněte, co musí být pro jejich splnění zajištěno.
- Mějte vždy ošetřeno, kdo je vlastníkem díla (zejména stavíte-li je na cizím pozemku).
- Záruční doba a pravidla pro uplatnění nároků z vad. Objednatel by měl vždy trvat na možnosti přímého odstranění vad.
- Rozsah díla, cenu a jiné podstatné body měňte pouze písemným dodatkem, soudy jinou formu nemusejí uznat. Jestliže si nejste 100% jisti, buďte spíše formalističtí (takové jsou i soudy). Spory bohužel vznikají i mezi přáteli a vyhrává ten, kdo přesvědčí soud.

A co řešení sporů? Je vhodnější rozhodčí doložka, či obecný soud? Ač většinou volíme rozhodčí doložky a u rozhodčího soudu jsme úspěšní, radíme obezřetnost. Jestliže chcete rychlost a Váš advokát má s rozhodčím řízením dobré zkušenosti, volte rozhodčí soud. Jestliže chcete mít možnost odvolání, volte obecný soud.

Stanislav Servus



Předání prostor při skončení nájmu

Při uzavírání nájemní smlouvy se nájemce často soustředí pouze na obchodní podmínky zahájení a následného provozu v daných prostorách (výše příspěvku na vybavení, nájemné, poplatky za služby apod.). Neměl by však opomíjet ani úpravu povinností při vyklizení prostor v případě skončení nájemního vztahu.

V praxi totiž někdy dochází na straně nájemců k nepříjemnému zjištění, jak nákladné je po letech trvání nájmu uvedení prostor do původního stavu. Mimoto strany často ani přesně nevědí, v jakém stavu prostory při předání byly.

Lze proto jen doporučit, aby se při projednávání nájemní smlouvy na tuto problematiku nezapomínalo. Nájemce by měl trvat na přesném vymezení svých povinností nebo (ideálně) na sjednání možnosti vrátit prostory ve stavu, v jakém se budou nacházet (tj. tak, aby mu při skončení nájmu nevznikaly dodatečné náklady).

Pokud bude nájemce dle smlouvy muset prostory vrátit do původního stavu, je potřeba detailně zdokumentovat jejich stav při předání. Předejde se tak případným budoucím sporům mezi stranami.

Lukáš Zahrádka

Technické zhodnocení pronajatého majetku

Nájemce má právo provést změnu pronajaté věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena písemně, musí být i souhlas písemný. Pokud nájemce provede tzv. technické zhodnocení („TZ“) pronajaté věci, může TZ daňově odpisovat při splnění všech následujících podmínek:

- TZ hradí nájemce
- Pronajímatel dal nájemci s odpisováním TZ písemný souhlas
- Vlastník nezvýší o hodnotu provedeného TZ vstupní cenu nemovitosti
- Nájemce zařídí TZ do příslušné odpisové skupiny, ve které je u vlastníka zaříděna pronajatá nemovitost

V závislosti na splnění uvedených podmínek je pak možné, aby TZ provedené a hrazené nájemcem (tj. hrazené nad rámec nájemného), nebylo buď vůbec daňově odpisováno, nebo je odpisoval nájemce či pronajímatel. Pokud však **nájemce provede TZ jako součást úhrady nájemného, které uplatní jako daňový výdaj, pak je může odpisovat pouze pronajímatel.**

Je podstatné pamatovat na to, že **v případě provedení a financování TZ nájemcem na pronajaté věci může vlastníku vzniknout nepeněžní příjem**, kterým jsou výdaje (náklady) vynaložené nájemcem na TZ pronajaté věci nad rámec smluveného nájemného (tj. nehrzené vlastníkem / pronajímatelem).

Proto platí, že **odpisuje-li TZ nájemce, má vlastník (pronajímatel) možnost v roce skončení nájmu, resp. v roce zrušení souhlasu vlastníka s odpisováním TZ nájemcem, zvýšit vstupní (zůstatkovou) cenu pronajímané nemovitosti; současně v daném roce musí zdanit daní z příjmu nepeněžní příjem (plnění) pronajímatele, kterým jsou výdaje na TZ, které odpisoval nájemce se souhlasem vlastníka (pronajímatele).** Toto nepeněžní plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by mělo TZ při rovnoměrném odpisování, nebo znaleckým posudkem.

Po zvýšení vstupní (zůstatkové) ceny pokračuje vlastník v odpisování ze zvýšené vstupní ceny (u rovnoměrného odpisování) nebo ze zvýšené zůstatkové ceny (u zrychleného odpisování).

Dominika Veselá

Dvořák Hager & Partners
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com