

Váš dopis značky / ze dne
Email / 13.2. 2015

Naše značka

Vyřizuje / linka

Místo odesláni / dne
Zlín/16.2.

Věc

Stanovisko SMS ČR k dotazu obce XXX ve věci nájemní smlouvy

Tematický okruh:

- nakládání s obecním majetkem, rozpočet obce a veřejné zakázky
- obecní orgány a jejich vzájemné vztahy
- školství a životní prostředí
- regulační pravomoci obce - obecně závazné vyhlášky
- zákon o svobodném přístupu k informacím a další
- ostatní

Znění dotazu:

Obec pronajala nebytové prostory Fyzické podnikající osobě za účelem provozu obchodu se smíšeným zbožím. Tyto prostory nebyly vybaveny potřebným zařízením na tuto činnost. Nájemce si zařízení (chladicí zařízení, regály, pult, pokladna apod.) uhradil ze svých nákladů, po 10 letech se nájemce rozhodl ukončit nájem. Ve smlouvě nebylo řešeno, co se stane se zařízením po ukončení nájmu. Ptáme se: je povinen nájemce toto zařízení odstranit, nebo je obec povinna jej odkoupit.

Z důvodu nutnosti rychlého řešení - potřebujeme do jednání zastupitelstva obce dne 17.2.2015 prosíme o rychlé vyřízení.

Odpověď:

V daném případě nutno rozlišovat, zda došlo na straně nájemce pouze k pořízení vybavení prodejny movitými věcmi, anebo zda došlo k trvalým úpravám pronajatých prostor v důsledku pevného zabudování určitého zařízení. Dále bude záležet na tom, zda se tak stalo se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele.

Pakliže jde o movité věci, vybavení, které je možno z objektu odstranit, je povinností nájemce tak učinit, tedy vyklidit předmět nájmu včetně takového vybavení (samozřejmě pokud se smluvní strany nedohodnou jinak).

V případě stavebně technických zásahů do objektu se souhlasem pronajímatele a v případě, že se pronajímatel zavázal k úhradě nákladů s tím spojených, je nájemce oprávněn požadovat úhradu takových nákladů po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž došlo v důsledku užívání věci. Pokud se pronajímatel k úhradě nákladů na změnu věci nezavázal,

může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (pokud vůbec došlo ke zvýšení hodnoty).

Provedl-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu.

Vzhledem k tomu, že se v dotazu hovoří o vybavení pořízeném před deseti lety, byla při odpovědi reflektována právní úprava účinná do 31. 12. 2013.

Vypracoval: Mgr. Lenka Sršňová

Ověřil:

Upozorňujeme, že tuto službu (odpovědi, rozbor, rešerše) poskytuje Sdružení místních samospráv ČR výhradně zástupcům členských obcí, a to bezplatně za podmínky řádné úhrady členských příspěvků. Je zcela na tazateli, zda danou odpověď (rozbor, rešerši) bude akceptovat.