



Inflační doložka zachová hodnotu sjednaného nájmu

Rozvoj obchodních, kancelářských anebo logistických center v České republice jde ruku v ruce s rozvojem právních vztahů, které se týkají nájmu nebytových prostor v těchto centrech. Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, byl z uvedeného důvodu již několikrát novelizován za účelem odstranění formalistických překážek bránících rozvoji takových nájemních vztahů.

Jednotlivými novelami uvedeného zákona došlo k rozvoji právní úpravy nájemních vztahů a zavedení tržních principů do těchto nájemních vztahů. Z uvedeného důvodu doznala zásadní změny rovněž nájemní dokumentace, a to zejména nájemní smlouva uzavíraná mezi pronajímatelem jako vlastníkem centra a nájemcem jako uživatelem nebytového prostoru. V důsledku vyšší komercializace nájemních vztahů týkajících se nebytových prostor se jedním ze zásadních principů těchto nájemních vztahů stalo vyjádření hodnoty takového nájemního vztahu. V mnoha případech původní pronajímatel a vlastník obchodního, kancelářského anebo logistického centra zajistil obsazení takového centra nájemci, výstavbu a kolaudaci centra a následně centrum prodal dalšímu provozovateli centra, a to ať již investičnímu fondu

nebo jinému privátnímu subjektu. Významným faktorem pro určení ceny, kterou původní pronajímatel centra obdržel od následujícího investora, je hodnota nájemních smluv. To znamená, že nájemní smlouvy s nájemci nebytových prostor musí především garantovat zachování nájemní smlouvy po předem stanovenou dobu nájmu (zpravidla pět let), a to včetně nemožnosti nájemce jednostranně ukončit nájemní smlouvu, a dále musí nájemní smlouva garantovat původně sjednané nájemné nebo jeho zachování s ohledem na inflaci.

Doložka umožní pravidelnou úpravu nájmu

Z uvedených důvodů se v nájemních smlouvách sjednává inflační doložka, která umožňuje pravidelnou indexaci nájemného s ohledem na pohyb inflace. Inflační doložka však ne-

slouží pouze jako institut zachování nájemného u center, která slouží investiční výstavbě a u kterých je následně plánován jejich prodej dalšímu investorovi, ale tento institut se již obecně zažil v jakýchkoli nájemních vztazích včetně pronájmu bytů. Účelem inflační doložky je, jak bylo řečeno výše, zachovat hodnotu sjednaného nájemného po celou dobu trvání nájmu, a to s ohledem na vývoj inflace. Základním pravidlem pro sjednání inflační doložky tak, aby byla zajištěna reálná hodnota nájemného s ohledem na růst inflace, je nepřipustit, aby záporný růst inflace (pokles inflace oproti předchozímu období nebo deflace) nebyl reflektován při úpravě nájemného. Nájemní smlouva pak v tomto ohledu obsahuje ustanovení o tom, že změna nájemného bude připuštěna pouze při růstu inflace. Některé nájemní smlouvy rovněž obsahují ustanovení,

že zvýšení nájemného bude aplikováno pouze v případě, když inflace překročí určité pásmo roční inflace, například tři procenta s tím, že nájemné bude navýšeno pouze o růst inflace nad tuto hranici. K navýšení nájemného o aktuální index inflace dochází vždy zpětně k prvnímu dni příslušného období, avšak vždy zpravidla až po uplynutí určitého období (měsíce, kvartálu) poté, co jsou zveřejněny aktuální výsledky inflace. Inflační doložka je aplikována obvykle podle následujících indexů, a to index Průměrné meziroční míry inflace, HICP (harmonizovaný index spotřebitelských cen) nebo MUICP (index spotřebitelských cen měnové unie). Indexy HICP a MUICP jsou publikovány evropským statistickým úřadem EUROSTAT a index Průměrné meziroční míry inflace je publikován Českým statistickým úřadem (ČSÚ).

Indexy se stanovují na základě spotřebního koše

Indexy HICP jsou vydávány pro každý stát evropských společenství (EU) nebo jako celkový index pro EU a jsou tvořeny na základě spotřebního koše vybraných významných výrobků a služeb, u kterých se sleduje růst nebo pokles jejich ceny. Index je aktualizován každý měsíc. Proto se nárůst inflace a s tím související zvýšení nájemného zpravidla měří za určené dvanáctiměsíční období (např. ode dne otevření obchodního centra pro veřejnost). Indexy HICP jsou rovněž vydávány výročně za každý kalendářní rok. Index HICP je určen pro srovnání míry inflace v jednotlivých zemích EU nebo pro stanovení průměrné míry inflace v EU jako celku a je využíván zejména Evropskou centrální bankou (pro určení měnové stability). Index vychází ze základní hodnoty

INFLAČNÍ DOLOŽKA LZE APLIKOVAT NĚKOLIKA ZPŮSOBY

Období kalendářního roku: u této metody se nájemné navýší v poměru k růstu inflace za předchozí kalendářní rok, a to vždy k následujícímu 1. lednu podle příslušných výsledků inflace, které jsou zveřejněny v průběhu měsíce ledna.

Období 12 měsíců: u této metody se stanoví příslušné období (např. od října do října) a nájemné se navýší k prvnímu dni následujícího období.

z roku 2005 = 100 a růst je znázorněn zvýšením hranice 100. Index MUICP je vypočítáván na základě váženého průměru indexu HICP ze zemí, které jsou součástí eurozóny (tedy zemí užívajících euro), a stanovení indexu každé země eurozóny je aktualizováno každý rok a reflektuje výdaje konečné domácí spotřeby v eurech. Index znázorňuje oficiální inflaci eura. Index průměrné meziroční míry inflace (roční inflace) nebo indexy míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci nebo stejnému měsíci předchozího roku, tedy měsíční inflace nebo inflace k určitému měsíci předcházejícího roku (index ČSÚ) jsou zpracovávány ČSÚ na základě sledování změn jednotlivých cen zboží a služeb zařazených do spotřebního koše. Indexy ČSÚ jsou vydávány, jak názvy napovídají, za kalendářní rok, za každý měsíc nebo sledují vývoj za předchozích 12 měsíců.

Při porovnání jednotlivých ukazatelů roční míry inflace za rok 2008 vycházejí následující hodnoty ČSÚ (roční) 6,3 procenta, HICP (všech států EU) 3,7 procenta a MUICP 3,3 procenta. Za předchozí období byl obdobný rozdíl mezi jednotlivými indexy. Z uvedeného tedy vyplývá, že pokud je indexace nájemného vázána na indexy ČSÚ (zejména roční), pak bude nájemné indexováno pravděpodobně s nejvyšším nárůstem a bude reflektovat růst cen jednotlivých služeb a zboží na území ČR. Naopak pokud bude indexováno podle indexu HICP nebo MUICP, bude vyjadřovat průměr v širším kontextu zúčastněných států a bude výrazně stabilnější a jeho výkyvy nebudou tak výrazné. Při uvedení indexace nehraje výraznou roli skutečnost, zda je nájemné hrazeno v českých korunách, nebo eurech (s výjimkou úhrady kurzových rozdílů), protože zvýšení bude vždy zahrnovat příslušný procentní podíl.

Jan Lehký, Advokátní kancelář Glatzová & Co.

