

20. 9. 2006

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nárok nájemce na náhradu nákladů spojených se změnou na pronajaté věci provedenou se souhlasem pronajímatele

Jak vyplývá z ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku (zákon [40/1964](#) Sb.), změny na pronajaté věci (např. stavební úpravy) je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce po pronajímateli požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li nájemní 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.

V případě, že pronajímatel sice dal souhlas se změnou na pronajaté věci, avšak nezavázal se k úhradě s tím spojených nákladů, má nájemce právo požadovat po skončení nájmu po pronajímateli protihodnotu to, o co se zvýšila v důsledku změn hodnota pronajaté věci.

Účelem uvedeného ustanovení je řešit otázku vztahů nájemce a pronajímatele souvisejících se změnou na pronajaté věci (tj. s jejím zhodnocením ze strany nájemce) v případě, kdy pronajímatel se změnou na věci vyslovil souhlas. Jen na okraj uvádím, že v případě, kdy nájemce provede změny na věci bez souhlasu pronajímatele, řeší otázku nápravy tohoto závadného stavu odstavec druhý stejného ustanovení. Tato situace však není předmětem tohoto článku, a proto se jí nebudu blíže zabývat.

Právní úprava zakotvená v ustanovení § 667 odst. 1 obč. zákoníku se použije nejen v případě nájemních smluv uzavřených dle obecných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (tedy např. za situace, kdy předmětem nájmu je rodinný dům jako celek), ale i v případě, kdy je předmětem nájmu nebytový prostor (např. kancelář). Je sice pravda, že se nájem a podnájem nebytových prostor řídí zvláštním právním předpisem, a to zákonem [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájem nebytových prostor. Vzhledem k tomu, že uvedený zákon neobsahuje speciální ustanovení řešící tuto problematiku (s výjimkou ustanovení § 13 tohoto zákona), je i zde v případě změn na pronajaté věci třeba použít ustanovení § 667 občanského zákoníku. Ustanovení § 667 odst. 1 věty druhé až čtvrté občanského zákoníku se konečně použije i v případě nájmu bytů, a to za předpokladu, že pronajímatel dal nájemci souhlas se stavebními úpravami či jinými podstatnými změnami v bytě (zde s výjimkou stanovenou v § 694 občanského zákoníku).

Výše uvedený výklad lze proto uzavřít tak, že se obecná úprava změn na pronajaté věci uplatní i u nájmu nebytových prostor a u nájmu bytů.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku je speciální úpravou vztahů mezi účastníky v případě změn na pronajaté věci, nelze posuzovat nárok na úhradu nákladů spojených se změnou na pronajaté věci podle § 451 a násl. občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení (i když je nepochybně založen na stejných principech). Z toho plyne pro praxi podstatný závěr – promlčecí doba práva nájemce na úhradu těchto nákladů nepočíná běžet dle zásad pro vydání bezdůvodného obohacení, ale až po ukončení nájmu.

Jak dále vyplývá ze zákona, nájemce se nemůže domáhat náhrady plné výše nákladů, které na změnu na pronajaté věci vynaložil. Od vynaložených nákladů musí totiž odečíst znehodnocení změn, k němuž došlo v důsledku užívání věci v období do skončení nájmu. Znehodnocením změn se v praxi rozumí jejich opotřebení dalším užíváním pronajaté věci.

Důležité je si uvědomit také to, že pronajímatel nedává souhlas se změnou na pronajaté věci paušálně, ale vždy konkrétnímu nájemci. Souhlas pronajímatele ve smyslu ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku je tak třeba chápat jako (a) souhlas se změnou na pronajaté věci, (b) souhlas pro konkrétního nájemce. Změní-li se následně osoba nájemce, musí nový nájemce o souhlas pronajímatele znovu požádat. Občanský zákoník nestanoví pro souhlas pronajímatele písemnou formu. Vzhledem k tomu, že v případném soudním sporu bude důkazní břemeno o udělení souhlasu ležet na nájemci, je písemná forma souhlasu jistě vhodnější. Pronajímatel může svůj souhlas udělit nájemci jak před, tak i po provedení změn na věci. Není třeba zdůrazňovat, že z pohledu nájemce je předchozí souhlas pronajímatele výrazně jistější.

Dojde-li naopak v průběhu trvání nájmu ke změně v osobě pronajímatele, přechází ze zákona povinnost uhradit nájemci náklady spojené se změnou na pronajaté věci na nového pronajímatele. To znamená, že nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na úhradu těchto nákladů vůči novému pronajímateli, i když souhlas se změnou na pronajaté věci udělil nájemci ještě pronajímatel předchozí.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právním účinkem služebnosti poživacího práva je vstup poživatele do právního postavení pronajímatele dle dříve uzavřené nájemní smlouvy](#)
- [Ukončení účasti společníka v s.r.o.](#)
- [Akciónářské dohody a jejich vymahatelnost v české právní praxi](#)
- [Nekalá soutěž: Když se byznys nehraje čistě](#)
- [Specifika práv z vadného plnění při koupi podílů a akcií](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 19.: Zákon o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele](#)
- [Kterak Evropská komise povolila největší herní akvizici](#)
- [Data Act vstupuje v účinnost: Jak se připravit na nové povinnosti výrobců a prodejců?](#)
- [Přeměna společnosti a ochrana dobré pověsti nástupnické společnosti](#)
- [Informační povinnost podnikatele v souvislosti se smlouvou o dílo](#)
- [Restrukturalizace a financování společností: Jak se orientovat ve změnách kapitálu a podílů a chránit svůj byznys](#)