

14. 9. 2020

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

Okamžik vzniku nároku na vyrovnání technického zhodnocení pronajaté věci provedeného nájemcem se souhlasem pronajímatele

Ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění stanoví: "Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení."

Z uvedeného vyplývá, že samotný nárok nájemce na poskytnutí protihodnoty za provedení takové změny pronajaté věci, která vedla ke zvýšení její hodnoty (zde budeme zjednodušeně hovořit jenom o "technickém zhodnocení"), vzniká teprve při skončení nájmu. To potvrzuje i judikatura, viz např. usnesení Krajského soudu v Brně sp. zn. 26 INS 7570/2016, v němž bylo konstatováno: "*Jestliže smlouva nestanoví jinak, vzniká oprávnění požadovat náhradu nákladů teprve po skončení nájmu; skončením nájmu pohledávka teprve vzniká.*" Uvedené rozhodnutí se sice týkalo výkladu ustanovení § 667 zákona č. [40/1964](#) Sb. ve vztahu k otázce nároku na náhradu nákladů vynaložených na provedení změny pronajaté věci, okamžik vzniku toho kterého nároku (ať už by sa jednalo o nárok na náhradu vynaložených nákladů, nebo o nárok na poskytnutí protihodnoty toho o co se provedenou změnou zvýšila hodnota pronajaté věci) byl daným ustanovením "starého" občanského zákoníku upraven stejně. Výše citované ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb. je obdobou ustanovení § 667 zákona č. [40/1964](#) Sb., a tudíž lze závěry citovaného judikátu vztáhnout i na režim nového občanského zákoníku.

Nejasnosti však může vyvolávat aplikace výše uvedeného pravidla v situaci (která se v praxi objevuje), kdy nájemní smlouva k okamžiku provádění technického zhodnocení (se souhlasem pronajímatele) obsahuje ustanovení, které se odchyľuje od podpůrné úpravy zákona v tom směru, že nepřiznává nájemci nárok na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení pronajaté věci a teprve až po provedení technického zhodnocení pronajaté věci se strany dohodnou na změně nájemní smlouvy tak, že původní smluvní ustanovení vylučující podpůrnou úpravu zákona v dané otázce zruší. Otázkou především je, zda bude v takové situaci pro účely posouzení existence nároku na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení pronajaté věci rozhodující znění nájemní smlouvy k okamžiku provedení technického zhodnocení, nebo znění nájemní smlouvy k okamžiku ukončení trvání nájemní smlouvy.

Podle názoru autora by v takové situaci mělo být rozhodující znění smlouvy k okamžiku ukončení trvání nájemního vztahu, a to právě z důvodu toho, že podle podpůrné úpravy zákona daný nárok k okamžiku ukončení nájemního vztahu teprve vzniká. To, kdy bylo technické zhodnocení provedeno, je v tomto směru irelevantní a irelevantním by tak mělo být (pokud se smluvní strany nedohodnou výslovně jinak) i znění nájemní smlouvy k okamžiku provádění technického zhodnocení.

Autorovi je ovšem známo i soudní rozhodnutí, v němž soud danou otázku posoudil obráceně, když

konstatoval, že nárok nájemce na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení nemohl k okamžiku ukončení nájmu vůbec vzniknout, neboť v době, kdy došlo k technickému zhodnocení na předmětu nájmu, byly poměry mezi smluvními stranami nastaveny tak, že úpravy předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele hradí nájemce ze svého, bez nároku na jejich úhradu při skončení nájmu, ani na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení. To, že smluvní strany po provedení technického zhodnocení celé dané ustanovení ze smlouvy vypustily, nemohlo podle soudu vést bez dalšího k tomu, že by mohl nájemci k okamžiku ukončení trvání nájmu vzniknout nárok na poskytnutí protihodnoty za technické zhodnocení provedené před danou změnou smlouvy.

Vzhledem k výše uvedenému lze proto doporučit, aby smluvní strany v případech, kdy zamýšlejí provést takovou změnu smlouvy, jaká byla popisována výše, v příslušném dodatku výslovně upravily, zda se bude pravidlo přiznávající nájemci při skončení nájmu nárok na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení vztahovat i na technické zhodnocení provedené před změnou smlouvy, či nikoli.



Mgr. Daniel Jankanič,
advokát



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

[Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.](#)

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)