

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

Refundace nákladů stavebních úprav

Se souhlasem pronajímatele jsem provedl v bytě stavební úpravy. Celou investici jsem hradil ze svých prostředků, pronajímatel se na ní odmítl jakkoliv podílet. Vzhledem k tomu, že mi za chvíli končí nájemní smlouva, zajímalo by mě, zda-li je mi pronajímatel povinen alespoň částečně refundovat náklady stavebních úprav?

Nejen v případě nájmu bytu platí, že nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu stavební úpravy či jiné podstatné změny, a to ani na svůj náklad. Pokud ale pronajímatel se stavebními úpravami provedenými nájemcem ve svém bytě souhlasil (tj. souhlasil s investicí nájemce do své věci), je povinen se na nákladech s tímto spojených podílet. Jakým způsobem a za jakých podmínek upravuje ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.).

Jak vyplývá z poslední věty ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku, v případě, že pronajímatel sice dal souhlas se změnou na pronajaté věci, avšak nezavázal se k úhradě nákladů s tím spojených, má nájemce právo po skončení nájmu požadovat po pronajímateli protihodnotu to, o co se zvýšila v důsledku změn hodnota pronajaté věci.

Z uvedeného ustanovení proto vyplývá následující závěr. Jestliže se s pronajímatelem smírně nedohodnete do skončení nájmu jinak, vznikne Vám prvním dnem po jeho skončení právo požadovat po pronajímateli náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení bytu stavebními úpravami provedenými s jeho souhlasem. Toto právo máte i v případě, že na něj nájemní smlouva nepamatuje (např. korespondujícím snížením nájemného), případně jej dokonce vylučuje (např. je v nájemní smlouvě výslovně stanoveno, že stavební úpravy v bytě probíhají výlučně na náklady nájemce).

Výše této náhrady se nicméně nedá ztotožňovat s částkou, kterou nájemce za stavební úpravy skutečně utratil. Po pronajímateli se totiž nájemce může důvodně domáhat zaplacení pouze toho, o co se zvýšila v důsledku provedených stavebních úprav hodnota bytu. Hodnota bytu se stanovuje nikoliv ke dni dokončení stavebních úprav, ale ke dni skončení nájmu.

Pokud nájemce již dopředu ví, že se s pronajímatelem na rozumném kompromisu v této záležitosti nedohodne, je dobré nechat si ohledně zhodnocení bytu vypracovat znalecký posudek. Dospěje-li totiž spor až k soudu, bude vypracovaný znalecký posudek sloužit nájemci jako důležitý důkaz. Zároveň mu napoví, jakou částku může po pronajímateli v žalobě důvodně požadovat.

Závěrem je vhodné zdůraznit, že na právo nájemce požadovat náhradu za zhodnocení bytu stavebními úpravami provedenými se souhlasem pronajímatele nemá vliv ani následná změna práve v osobě pronajímatele (tedy vlastníka bytu). Nájemce se proto může po skončení nájmu domáhat náhrady za zhodnocení bytu i po novém pronajímateli, tedy po pronajímateli odlišném od toho, který mu souhlas se stavebními úpravami udělil.

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)