

11. 10. 2007

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

## Stavební úpravy

Je možné se v nájemní smlouvě na byt dohodnout tak, že po skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu nákladů vynaložených na stavební úpravy v bytě provedené?

Stavební úpravy v bytě prováděné nájemcem jsou upraveny v § 694 občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník). Jeho ustanovení nám však nedává odpověď na položený dotaz, a proto je třeba vyjít z úpravy obecné nájemní smlouvy obsažené v § 663 až 684 občanského zákoníku.

Pro zodpovězení tohoto dotazu je zejména důležitá dikce ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Toto ustanovení totiž mimo jiné řeší i otázku finančního vypořádání změn provedených nájemcem na předmětu nájmu (včetně stavebních úprav).

Jak vyplývá z ustanovení § 667 odst. 1 občanského zákoníku, změny na věci (v tomto případě se těmito změnami rozumí stavební úpravy pronajatých kanceláří) je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li 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. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotou toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Z obsahu zmíněného ustanovení plyne obecně závěr o tom, že provede-li nájemce úpravy na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele, má nárok na jejich finanční vypořádání (ať již se jedná o náhradu vynaložených nákladů nebo o vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu). Jedná se totiž o investice do cizí věci, v důsledku nichž se předmět nájmu zhodnocuje. Vlastník předmětu nájmu, tj. pronajímatel jimi totiž získává určitý majetkový prospěch, který je nájemci třeba kompenzovat.

I přesto je však tazatelem navrhovaná smluvní úprava možná a dovolená. Jinými slovy je obecně vzato připuštěna možnost, aby se pronajímatel s nájemcem dohodli na tom, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat protihodnotou toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.

Důvodem výše uvedené teze je skutečnost, že ustanovení § 667 občanského zákoníku je tzv. dispozitivní ustanovení. To zjednodušeně řečeno znamená, že jej lze dohodou smluvních stran (obsaženou zpravidla přímo v nájemní smlouvě) nejen modifikovat, ale i zcela vyloučit. Tím, že jej vyloučí, na jejich nájemní vztah se nepoužije.

Nejvyšší soud České Republiky k tomuto závěru v rozsudku ze dne 30. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, který je volně dostupný na internetových stránkách [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) uvedl, že takové smluvní ujednání je nutné posoudit ve světle zásady autonomie vůle, resp. zásady smluvní volnosti účastníků nájemní smlouvy.

Zmíněné smluvní ujednání nelze posuzovat ani jako dohodu o vzdání se budoucích práv, která je podle českého právního řádu neplatná. V této souvislosti odůvodnění výše zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu uvádí, že "tam, kde zákon umožňuje odchylnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, již lze určitou úpravu modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o

vzdání se budoucích práv, a tak dohodu neplatnou.”

Závěrem je třeba podotknout, že se stejný závěr uplatní nejen ve vztahu k nájmu bytů, ale u všech nájemních vztahů, které se řídí obecnou úpravou nájemní smlouvy obsažené v občanském zákoníku (např. u nájmu budovy jako celku), jakož i u nájmu nebytových prostor.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)