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 změnani 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 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, jíž 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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva