

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

## Stavební úpravy nebytových prostor

Mám pronajaty 2 kanceláře v domě. S původním pronajímátem jsem se ústně domluvil na tom, že v obou kancelářích provedu určité stavební úpravy. Tyto stavební úpravy jsem skutečně provedl. Posléze dům koupil nový majitel a nyní se jak původní, tak i nový vlastník staví k jakémukoliv finančnímu vyrovnání mých investic negativně. Po kterém z nich se mohu u soudu domáhat finančního vypořádání za úpravy, které jsem v kancelářích provedl?

Nájem kanceláří, tj. nebytových prostor, je upraven v zákoně č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že tento zákon neobsahuje žádné pravidlo, podle kterého je třeba v těchto situacích postupovat, je nezbytné hledat odpověď v občanském zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů). Důvodem je skutečnost, že občanský zákoník je tedy ve vztahu k zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor tzv. obecným předpisem, což znamená, že se použije v těch případech, kdy zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor neobsahuje svoji vlastní (speciální) právní úpravu.

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 pronajímátele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímátel 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 pronajímátel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotou toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Zároveň je pro tento případ důležité ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku, které řeší situaci, kdy v době trvání nájmu dojde ke změně v osobě vlastníka pronajaté věci.

Podle zmíněného ustanovení dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci (tj. zde ke změně vlastníka domu, v němž se obě pronajaté kanceláře nacházejí), vstupuje nový vlastník do právního postavení pronajímátele. To znamená, že se tento vlastník stává automaticky ze zákona ve vztahu k současným nájemcům novým pronajímátem. Není přitom rozhodující, že je v nájemní smlouvě jako pronajímátel i nadále uveden původní vlastník.

Nyní již k samotnému dotazu. Z jeho obsahu vyplývá, že původní pronajímátel dal sice souhlas ke stavebním úpravám pronajatých kanceláří, ale nezavázal se k úhradě nákladů s tím spojených. Následně došlo ke změně v osobě pronajímátele a tazatel nyní neví, který z vlastníků (ještě ten původní, který mu souhlas se stavebními úpravami udělil, či již ten nový) je povinen mu finančně kompenzovat provedené investice do předmětu nájmu.

Tím, že ze zákona vstupuje nový vlastník do právního postavení pronajímátele, přechází na něj i povinnost nahradit nájemci po skončení nájmu to, o co se zvýšila v důsledku provedených stavebních úprav hodnota obou kanceláří. Jinými slovy osobou povinnou se s nájemcem finančně vyrovnat je již nový vlastník (pronajímátel) domu, v němž se kanceláře nachází, nikoliv vlastník (pronajímátel) původní. Není zde přitom podstatné, že to byl právě původní vlastník (pronajímátel), který tazateli jakožto nájemci souhlas se stavebními úpravami udělil. Stejně tak případnou soudní žalobu by tazatel musel podat na nového vlastníka (pronajímátele) domu, v němž se kanceláře nachází.

Závěrem je vhodné upozornit i na další dopady ustanovení § 667 odst. 2 občanského zákoníku, které zde byly doposud zmíněny jen okrajově.

Předně, pokud dá sice pronajímatel souhlas s úpravami předmětu nájmu, ale nezaváže se k úhradě nákladů, nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům (tj. např. částku odpovídající součtu nákladů na stavební materiál a práci řemeslníků). Nájemce má naopak ze zákona právo na částku odpovídající skutečnému zhodnocení předmětu nájmu (tj. rozdílu v hodnotě předmětu nájmu před a po provedení úprav). V případě sporu jej proto bude muset zpravidla určit soudní znalec. Míra zhodnocení se však neposuzuje již k okamžiku dokončení předmětných úprav, ale až k okamžiku skončení nájmu. S tím je spojeno i to, že zmíněné právo vzniká nájemci až skončením nájmu, nikoliv už okamžikem provedení úprav předmětu nájmu.

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

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)