18. 10. 2007

Vezměte, 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 pronajímatelem 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 finačního 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 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.

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 pronajímatele. To znamená, že se tento vlastník stává automaticky ze zákona ve vztahu k současným nájemcům novým pronajímatelem. Není přitom rozhodující, že je v nájemní smlouvě jako pronajímatel i nadále uveden původní vlastník.

Nyní již k samotnému dotazu. Z jeho obsahu vyplývá, že původní pronajímatel dal sice souhlas ke stavebním úpravám pronajatých kanceláří, ale nezavázal se k úhradě nákladů s tím spojených. Následně došlo ke změně v osobě pronajímatele 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 pronajímatele, 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 (pronajímatel) domu, v němž se kanceláře nachází, nikoliv vlastník (pronajímatel) původní. Není zde přitom podstatné, že to byl právě původní vlastník (pronajímatel), který tazateli jakožto nájemci souhlas se stavebními úpravami udělil. Stejně tak případnou soudní žalobu by tazatel musel podat na nového vlastníka (pronajímatele) 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

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