



PRAVO

ZORIENTUJTE SE S NÁMI
V NUTNÝCH POVOLENÍCH,
DETAILECH SMLUV,
PRONÁJMŮ I KOUPÍ

ÚHRADA INVESTIC DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Trápí mě velký problém. Máme byt 3+1, ve kterém jsme vybourali a následně vyzdili bytové jádro, pořídili novou kuchyňskou linku, vyměnili podlahové krytiny, zařídili nově koupelnu a další. To vše po písemném svolení tehdejšího majitele a s vyřízeným stavebním povolením. Tento (podnikový) byt byl spolu s jinými prodán PSN. Ti se u nás v bytě byli před časem přesvědčit, zda máme stavební povolení – to jsme jim ukázali. Nyní budeme z bytu odcházet a předpokládáme, že nám tuto náročnou stavební úpravu alespoň z části zaplatí. Máme na to nárok?

ANNA S., E-MAIL



**MGR. LUCIE
DIETSCHOVÁ**
Vejmelka &
Wünsch

Souhlasil-li pronajímatel se stavebními úpravami provedenými nájemcem v bytě, jak je tomu i ve vašem případě, je jeho souhlas zásadně závazný i pro nového pronajímatele. Platí, že úhradu nákladů vynaložených nájemcem na stavební úpravy bytu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas, může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nezávázal-li se pronajímatel k úhradě nákladů, ačkoliv souhlasil s provedením příslušných stavebních úprav, je nájemce oprávněn požadovat

po skončení nájmu po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu. Pokud byste se tedy s pronajímatelem do skončení nájmu nedohodli na úhradě nákladů stavebních úprav, byli byste počínaje dnem následujícím po dni skončení nájmu oprávněni vyzvat pronajímatele k zaplacení částky, odpovídající zhodnocení bytu v důsledku stavebních úprav provedených s jeho souhlasem. Výše náhrady zhodnocení se však nerovná částce, kterou jste jako nájemci na odsouhlasené stavební úpravy skutečně vynaložili. Pro určení výše zhodnocení není totiž rozhodující okamžik, kdy k němu došlo, ale až okamžik skončení nájmu. To platí jak pro rozsah zhodnocení, tak také pro ceny použité při vyčíslení. Lze tedy doporučit, abyste ještě před skončením nájmu pronajímatele vyzvali k uzavření dohody o (poměrné) úhradě nákladů, které jste jako nájemci s jeho souhlasem vynaložili na stavební úpravy bytu. Nebude-li taková dohoda s pronajímatelem možná, bylo by vhodné ještě před skončením nájmu nechat si ohledně zhodnocení bytu vypracovat znalecký posudek. Bude-li se pronajímatel zdráhat uzavřít s vámi dohodu o (poměrné) úhradě nákladů stavebních úprav, nelze vyloučit, že nebude ani ochoten vyhovět vaší výzvě k náhradě zhodnocení po skončení nájmu. V takovém případě by vám nezbylo, než se jejího zaplacení domáhat cestou soudní žaloby. Vypracovaný znalecký posudek by v soudním řízení sloužil jako významný důkaz.