



**Odbor právní a organizační Úřadu městské části
Dominikánská 2, 601 69 Brno**

Číslo jednací: MCBS/2017/0200138/KINV
Spisová značka: 2010/MCBS/2017/0193002/4
Vyřizuje: Mgr. Ivana Kincová, tel. 542 526 372
ID datové schránky: qykbwe7

V Brně dne 28.11.2017

Vážený pan

Poskytnutí informací k žádosti ze dne 15.11.2017

Vážený pane

statutárnímu městu Brnu, městské části Brno-střed byla dne 15.11.2017 doručena prostřednictvím elektronické adresy podatelny Vaše žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „informační zákon“). O náležitosti dle ust. § 14 odst. 2 informačního zákona byla Vaše žádost doplněna dne 17.11.2017.

Ve své žádosti jste požadoval poskytnutí právního rozboru, na který se odvolává vedoucí Odboru investičního a správy bytových domů v dopise č. j. MCBS/2017/0189278/STEM. Požadovaný právní rozbor Vám zasíláme v příloze.

Požadované informace Vám poskytujeme v souladu s ust. § 14 odst. 5 písm. d) informačního zákona v zákonné lhůtě.

S pozdravem

v z. Mgr. Pavel Jobánek

Mgr. Jana Plechlová
pověřená vedením Odboru právního a organizačního
Úřadu městské části Brno-střed

Příloha:

- právní stanovisko ze dne 08.09.2017 (3 strany)

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Coufal, Georges & partners s.r.o.

Lidická 693/5a, Veveří, 602 00 Brno

IČ: 02503263, DIČ: CZ02503263

tel.: + 420 – 542 212 191

e-mail: ak.info@coufal-georges.cz

MČ Brno-střed

Právní stanovisko k povinnosti pronajímatele nahradit nájemci náklady na opravu bytu

I.

Podklady stanoviska

- Nájemní smlouva ze dne 11. 1. 1999, č. BT/H/98/45377/1 Ko
- Konečná dohoda o provádění stavebních či jiných prací v bytě ze dne 30. 4. 2007
- Přípis od Statutárního města Brna, MČ Brno-střed, adresovaný panu [REDAKCE], ze dne 30. 3. 2017, č.j. MCBS/2017/0054639/STEM
- Přípis od pana [REDAKCE] adresovaný Statutárnímu městu Brnu, MČ Brno-střed, ze dne 5. 6. 2017, označený jako „Reakce na dopis ze dne 30. 3. 2017, č.j. MCBS/2017/0054639/STEM“

II.

Skutkový stav

Statutární město Brno, MČ Brno-střed (dále jen jako „klient“), uzavřela dne 11. 1. 1999 jakožto pronajímatel nájemní smlouvu č. BT/H/98/45377/1Ko s panem [REDAKCE] a s paní [REDAKCE] jakožto s nájemci (dále jen jako „nájemní smlouva“). Předmětem této nájemní smlouvy byl nájem bytu [REDAKCE] nacházející se v budově na adrese Moravské nám. 755/14a, 602 00 Brno. Dle čl. I odst. 2 nájemní smlouvy byla tato uzavřena na dobu neurčitou.

Dne 30. 4. 2007 uzavřeli tito účastníci ohledně předmětu nájmu Konečnou dohodu o provádění stavebních či jiných prací v bytě (dále jen jako „konečná dohoda“), v jejímž rámci povolil klient jakožto pronajímatel provést nájemcům na jejich vlastní náklady následující opravy: oprava elektrických rozvodů, výměna stávajících dřevěných oken za plastová (relevantní pro toto stanovisko), instalace rozvodů teplé vody, instalace etážového topení, rekonstrukce koupelny a WC, výměna obkladů a dlažby v kuchyni, výměna vstupních dveří vč. zárubně.

Jak již bylo uvedeno výše, relevantní pro toto stanovisko je právě výměna stávajících dřevěných oken za plastová, kterou pronajímatel nájemcům povolil a kterou tito nájemci na své vlastní náklady provedli. V současnosti, tedy cca o 10 let později, klient provedl výměnu oken na své vlastní náklady plošně v celé budově, kde se nachází i byt nájemníků, tedy v budově na adrese Moravské nám. 14a. V rámci této výměny tedy došlo taktéž k výměně oken nájemců.

Tato výměna má nyní za následek, že se nájemci domáhají vyrovnání za jejich investici do výměny oken, kterou provedli v roce [REDACTED] Pan [REDACTED] ve svém dopise ze dne 5. 6. 2017 mj. uvádí, že předmětné dokumenty týkající se této věci předal svému právnímu zástupci, od něhož obdržel závěr, že nájemci nesplňují v rámci nároku na vyrovnání podmínku ukončení nájmu dle občanského zákoníku, současně však bylo nájemci jeho právním zástupcem doporučeno, aby klient a nájemci jednali tak, jakoby k ukončení nájmu došlo.

III.

Právní posouzení

Dle čl. III odst. 3 nájemní smlouvy nejsou nájemci oprávněni provádět v pronajatém bytě jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru bez písemného souhlasu pronajímatele. Tento písemný souhlas pronajímatele byl nájemcům poskytnut v rámci konečné dohody, kde si dále klient a nájemník v jejím čl. III ujednali, že provedení prací – tedy výměny oken – hradí nájemci vlastními náklady.

Dle § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „NOZ“) platí, že: *„Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“* Dle § 2294 NOZ poté platí, že: *„Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.“* Jedná se v podstatě o stejnou úpravu jako v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., účinném do 31. 12. 2013, který ve svém ust. § 667 odst. 1 říkal, že: *„Změny na věci 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 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 protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“* Jelikož se jedná o totožnou úpravu, je možné použít jak komentáře, tak soudní rozhodnutí, jež jsou k dispozici k ust. § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.

Ze samotného znění zákonných ustanovení i z odborné literatury vyplývá, že náklady na změnu na věci může požadovat nájemce jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal, a to po skončení nájmu a po odečtení hodnoty opotřebení věci. Pro vznik nároku nájemců na náhradu nákladů vynaložených na opravy bytu, které byly provedeny jejich nákladem a které jim pronajímatel dovolil, je tedy třeba kumulativní splnění dvou podmínek: 1) pronajímatel je zavázán náklady uhradit a 2) skončení nájmu. Výše zhodnocení se počítá k okamžiku skončení nájmu, nikoliv k okamžiku provedení změny na věci.

Výše uvedené je kromě odborné literatury dovozováno taktéž ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR, např. jeho Rozsudek ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005, Rozsudek ze dne 28. 2.

2007, sp. zn. 29 Odo 107/2005, nebo Rozsudek ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 926/2009 („Vznik nároku nájemce na úhradě nákladů nájemce spojených se změnou věci, vynaložených se souhlasem pronajímatele je podmíněn jednak změnou na věci provedené se souhlasem pronajímatele -byť se k úhradě takových nákladů nezavázal- a jednak skončením nájmu. Za „skončení nájmu“ je tu nutno považovat skončení nájemního vztahu, bez ohledu na nástupnictví v osobě pronajímatele. Zhodnocení nemovitosti pak musí být vyčísleno podle stavu ke dni skončení nájmu.“)

IV. Závěr

Jelikož v tomto případě nedošlo ke kumulativnímu naplnění veškerých zákonných podmínek pro vznik nároku nájemců na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s opravou bytu, tento nárok nájemcům nevznikl a **klient nemá žádnou povinnost takovou náhradu nájemcům poskytnout.**

Dne 8. 9. 2017

JUDr. Radek Coufal, advokát