

Poradna

Má nájemník právo, aby mu majitel bytu proplatil náklady za zvýšení kategorie bytu?

Moji příbuzní bydleli v bytě čtvrté kategorie a všechno si do něj pořizovali sami. Nyní je soukromý majitel domu přesunul do první kategorie, protože je byt v dobrém stavu. Má na to právo? (L. H., e-mail)



JUDr. Pavel Fráňa
Advokátní kancelář
Hartmann, Jelínek,
Fráňa a partneři

Vyhláška ministerstva financí o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu definovala byty IV. kategorie jako byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství. Podmínkou pro zařazení bytu

do I. kategorie bylo naproti tomu jeho vybavení úplným základním příslušenstvím a přímé vytápění všech obytných místností ústředním vytápěním. Ke změně kategorie mohlo v zásadě dojít jen tehdy, pokud bylo ústřední vytápění pořízeno výhradně z prostředků pronajímatele a přešlo do jeho vlastnictví. V případě, že došlo ke změně kategorie bytu na základě rekonstrukcí provedených nájemci bytu se souhlasem pronajímatele, neshledaly soudy oprávněným požadavek pronajímatele na hrazení vyššího nájemného. Z této zásady vycházela nejen uveřejněná vyhláška, která byla zrušena Ústavním soudem roku 2001, ale i následně vydané výměry ministerstva financí, v nichž bylo zakotveno, že změnil-li nájemce se souhlasem pronajímatele a na svůj

náklad kategorii bytu nebo zlepšil jeho vybavení, zůstane nájemné v bytě zachováno ve výši před touto změnou kategorie.

Dne 31. března 2006 nabyt účinnosti zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který již byty podle jednotlivých kategorií nečlení – namísto nich zavádí pojem „bytu se sníženou kvalitou“ (tj. byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství) a ostatní byty. Základní příslušenství (tj. koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod) se obdobně jako ve zrušené vyhlášce považuje za součást bytu, i když je v domě mimo

byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu. Ústřední vytápění zákon definuje jako vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění (např. elektrické přímotopy, kamna WAW nebo akumulární kamna). Pokud však toto ústřední vytápění není vlastnictvím pronajímatele a nebylo zřízeno jeho nákladem, nemůže to mít vliv na změnu koeficientu a s tím spojeným zvýšením nájemného.

Dále je třeba s odkazem na ustanovení občanského zákoníku zdůraznit, že nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad (v případě porušení této

povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil). Úhradu nákladů spojených se stavebními úpravami nebo jinými podstatnými změnami v bytě 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, tedy v případě vašich příbuzných například hodnotu ústředního vytápění, pokud je pořídili ze svých prostředků.