

Od: Divišová Regina
Odesláno: 6. května 2014 9:23
Komu: Kobernová Anna; Machová Jitka
Kopie: Švarc Zdeněk; Kylarová Bohuslava
Předmět: Vyjádření ke sdělení žadatelů o koupi domů - Biskupství plzeňské a pan Banda

Na základě prověření skutečností zasílám následující stanovisko k žádostem:

Biskupství Plzeňské:

K žádosti Biskupství Plzeňského sděluji, že veškeré tyto problémy **lze řešit až při skončení nájmu**. K tomu podotýkám, že **na kupujícího přecházejí všechny právní vztahy, ukončení nájmu z důvodu prodeje věci výslovně zapovídá § 2222 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník** (výjimkou je, pokud kupující nevěděl, že je majetek pronajatý, což není tento případ)

Úpravy na věci pronajímatele řeší § 2263, 2293 a 2294. Tyto § stručně shrnuji do následujícího: nájemce může provést úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele nájemce před odevzdáním bytu odstranění úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele a byt odevzdá byt ve stavu, jakém jej převzal zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez poškození bytu, přecházejí jejich upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele

Pronajímatel dal souhlas jen s výměnou oken v bytě č. 2, v domě Radyňská 22. Z doložených dokladů nelze rozpoznat, o jakou investici se jednalo, navíc připočítávání odvedené práce je samozřejmě zcela nepřipustné. Všechny ostatní úpravy provedl nájemce bytu bez souhlasu pronajímatele s tím, že předměty upevněné ve zdech a podlaze jsou již součástí domu. Ostatní změny musí nájemce v případě skončení nájmu uvést do původního stavu. Co se týče úprav bytu č. 1, v domě Radyňská 23, nebyl dán souhlas pronajímatele a platí taktéž, že okna a podlaha přirostla k domu, kuchyňskou linku může nájemce při skončení nájmu uvést do původního stavu.

Z výše uvedeného je patrné, že s výjimkou výměny oken v bytě č. 2, v domě Radyňská 22, byly všechny úpravy provedeny v rozporu s občanským zákoníkem (novým i starým), pokud kupující hodlá nájemní vztahy ukončovat a vyrovnávat se s nájemci, kteří tyto nepovolené úpravy provedli, je to jen jeho vůle.

Patrik Banda:

K žádosti pana Bandy sděluji, že s výjimkou výměny oken byly všechny úpravy provedeny v rozporu s občanským zákoníkem (novým i starým). V případě, že chce pan Banda dům koupit, nechť ho koupí, ke slevě z kupní ceny není z hlediska BYT MMP žádný důvod (úpravy provedeny bez souhlasu). Pokud chce pan Banda nájemní vztah ukončit, nechť doloží doklady k oknům, které přezkoumáme a po započtení amortizace můžeme řešit náhradu a to ke dni skončení nájmu. Co se topení, koupelny a podlahy týče, přirostly tyto k nemovitosti, novou kuchyňskou linku může pan Banda nahradit původní. K tomuto znovu podotýkám, že skutečnost, že pan Banda ocenil „svojí práci“ na 75.009,- Kč je bezpředmětné.

Závěrem sdělujeme, že vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme se snížením kupní ceny předmětných nemovitostí.

S pozdravem

Regina Divišová
Magistrát města Plzně
Bytový odbor
Oddělení správy