

## Podnájem bytu - tak trochu jiný nájem

Asi jste se již setkali s tím, že někdo řekl: bydlím v podnájmu. Laik tím většinou myslí, že nemá v užívání celý byt, ale jen určitou místnost. Co to ale znamená po právní stránce?

Podnájem bytu je obecným označením pro případ, v němž užívací právo k bytu zřizuje nájemce. Ten má sám uzavřenu smlouvu s pronajímatelem (vlastníkem) a na jejím základě buď má, nebo nemá právo přenechat byt (jeho část) někomu jinému. Je to vlastně taková pyramida - na vrcholu stojí vlastník bytu, ten předal byt do užívání nájemci a ten v něm nechal bydlet podnájemce. Nájemce musí být opatrný - když nemá oprávnění k podnájmu, a přesto byt do podnájmu dá, porušuje nájemní smlouvu a pronajímatel mu může dát výpověď.

Obecně se traduje (a můžete se to dočíst na různých webech), že podnájemce není vůbec chráněn, že ho může nájemce z bytu tak říkajíc „vykopnout“ z hodiny na hodinu. Ale to není už více než pět let pravda.

Platí-li podnájemce nájemci za užívání bytu (jeho části), je vůči němu chráněn úplně stejně, jako je chráněn nájemce vůči pronajímateli. Jejich vztah se totiž řídí pravidly o nájmu bytu. Nájemce může například dát podnájemci výpověď jen z důvodů uvedených v zákoně, nemůže po něm chtít zaplacení smluvní pokuty apod. Jiným je případ bezúplatného užívání: pokud podnájemce nic nájemci neplatí, řídí se jejich vztah pravidly o výpůjčce, která podnájemci v podstatě žádnou ochranu neposkytuje. V takovém případě opravdu může nájemce vztah s podnájemcem ukončit velmi rychle, záleží, co si ujednají ve smlouvě.

Autor: Vzornepravo.cz - Petr Bezouška, PRK Partners

[Celý článek a vzory vybraných smluv zdarma >>](#)

**VZORNÉ PRÁVO.CZ** INTERAKTIVNÍ VZORY SMLUV, které si ušijete na míru 100% právně kryté

Wolters Kluwer P / R / K  
ADVOKÁTNÍ KANCELAR

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

### Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)

- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)