

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Charakteristické aspekty podnájmu bytu

Podnájem bytu nebo jeho části, jehož úpravou se zabývá zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve svém ustanovení § 719, je jedním z právní důvodů bydlení, jehož základní charakteristikou je jeho odvozenost od hlavního právního vztahu, kterým je zde nájem bytu. Základním předpokladem, aby mezi dvěma subjekty mohl vzniknout podnájemní vztah, je tedy existence vztahu nájemního. Až v okamžiku, kdy existuje nájemní vztah, může platně vzniknout i vztah podnájemní.

Podnájem bytu nebo jeho části, jehož úpravou se zabývá zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve svém ustanovení § 719, je jedním z právní důvodů bydlení, jehož základní charakteristikou je jeho odvozenost od hlavního právního vztahu, kterým je zde nájem bytu. Základním předpokladem, aby mezi dvěma subjekty mohl vzniknout podnájemní vztah, je tedy existence vztahu nájemního. Až v okamžiku, kdy existuje nájemní vztah, může platně vzniknout i vztah podnájemní.

Podnájemní vztah je dále vztahem akcesorickým tedy vztahem, jež je na nájemním vztahu závislý a sdílí jeho osud. Jeho akcesorita se projevuje ve všech aspektech, týká se jak vzniku a zániku, tak i jeho trvání, respektive obsahu podnájemního vztahu. Pokud dojde k zániku nájemního vztahu, zaniká též vztah podnájemní, přičemž důvod zániku nájemního vztahu je pro zánik vztahu podnájemního zcela irelevantní.

Pro podnájem bytu je též charakteristická skutečnost, že jde o vztah úplatný, ačkoliv toto z dikce výše uvedeného uvedení nevyplývá. V praxi je však úplatnost podnájmu bytu nahlížena jako jeden z pojmových znaků tohoto vztahu.

Podnájem bytu je podle občanského zákoníku jedinečným institutem. Podnájem bytu je právem upraven jako jediný institut, na základě kterého může být byt nebo jeho část přenechán do užívání jiné osobě.

Pronajatý byt nebo jeho část lze podle občanského zákoníku jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy nájemcem, jehož následkem je vznik výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku. V této souvislosti je třeba upozornit, že za toto porušení se považuje i situace, kdy nájemce přenechá byt nebo jeho část do podnájmu aniž by obdržel protiplnění ze strany podnájemníka.

Smlouvu o podnájemním vztahu mezi nájemcem a podnájemce lze uzavřít písemně, ústně, nebo také konkludentně, protože zákon pro podnájemní smlouvu nestanoví obligatorní formu. Podnájemní smlouva může být dohodnuta jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Podnájemní smlouva by měla obsahovat podmínky skončení podnájmu a také práva a povinnosti subjektů tohoto vztahu se současným respektováním zásady, že nájemce nemůže na podnájemníka převést více práv než sám má.

## Další články:

- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulační požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)