

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:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)