21. 3. 2006

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

# Nájem a podnájem

Nájem je velmi pružný právní institut, který umožňuje nájemci výlučně užívat určitou věc nebo z ní i brát užitky. Braní užitků se bude týkat například pozemků využívaných pro zemědělské účely. Nájem vzniká prostým uzavřením nájemní smlouvy. Nejčastěji jsou sjednávány smlouvy o nájmu bytů, nebytových prostor, pozemků, budov nebo jiných staveb. Na rozdíl od smluv o převodech nemovitostí, které musí být podány spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí na příslušné pracoviště katastrálního úřadu, je uzavření nájemní smlouvy snadné a rychlé.

Výhodou nájmu je tedy rychlost a pružnost. Tyto jeho vlastnosti jsou do značné míry omezeny v případě, kdy je předmětem nájmu byt. Smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Zákon obsahuje řadu zvláštních úprav, jejichž účelem je ochrana nájemce bytu. Jako příklad lze uvést přechod nájmu bytu a úpravu ukončení nájmu výpovědí danou pronajímatelem. Tyto úpravy nelze ve smlouvě o nájmu vyloučit a smlouvu je třeba sepisovat s jejich znalostí.

Přechod nájmu bytu znamená, že pronajímatel je povinen strpět jako nového nájemce bytu, jehož dosavadní nájemce zemřel, určitou osobu, která splňuje zákonem stanovené podmínky přechodu. Ačkoliv tento princip může připomínat dědění, k přechodu dochází nezávisle na výsledcích dědického řízení a okruh právních nástupců původního nájemce není totožný s okruhem dědiců.

Jestliže je charakteristickým znakem nájmu možnost provádět změny snadno a rychle, pak nejvíce jsou tyto vlastnosti potlačeny v případě, kdy pronajímatel chce dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Může tak totiž učinit pouze z důvodů uvedených v zákoně a jen s přivolením soudu. Nájemce je tedy v případě výpovědi dané pronajímatelem pod zvýšenou ochranou soudu. V praxi proto někteří pronajímatelé dávají přednost nájemním smlouvám na dobu určitou, kdy nájem skončí po uplynutí doby nájmu bez potřeby dávat výpověď. Pro úplnost je třeba dodat, že nájemce může dát výpověď i bez uvedení důvodu a k jeho výpovědi se přivolení soudu nevyžaduje.

Značná míra volnosti je naproti tomu připuštěna v případě nájmu nebytových prostor. Nájemní smlouva musí v tomto případě obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného, a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení a dobu nájmu (pokud má jít o dobu určitou). Jde-li o nájem sjednaný za účelem podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně. Strany si mohou samy dohodnout okruh výpovědních důvodů, což lze jen doporučit. Teprve chybí-li chybí takové ujednání ve smlouvě, uplatní se podpůrně úprava v zákoně. Ten dává pronajímateli i nájemci oprávnění vypovědět smlouvu o nájmu uzavřeném na dobu neurčitou, a to písemně bez udání důvodu, pokud není dohodnuto jinak. Je-li nájem nebytových prostor uzavřen na dobu určitou, může pronajímatel a nájemce písemně vypovědět nájem z důvodů uvedených v zákoně, nebylo-li dohodnuto jinak.

Při prodeji věci, která je předmětem nájmu, může vzniknout otázka, zda má tato změna nějaký vliv na trvání nájemního vztahu. Pro obě smluvní strany je důležité, že kupující vstupuje ze zákona do právního postavení pronajímatele a nájemní vztah pokračuje dál s novým vlastníkem, který nastoupí bez dalšího na místo pronajímatele. Není tedy nezbytné uzavírat novou nájemní smlouvu.

V praxi se může stát, že nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, která uplyne, aniž by smluvní strany smlouvu prodloužily a přesto nájemce pokračuje dál v užívání pronajaté věci. Zákon na tento případ pamatuje výslovnou úpravou. Pokud pronajímatel nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Dobu trvání nájmu tedy není nutné

dodatkem smlouvy prodlužovat, přestože však v zájmu dobrých vztahů mezi stranami lze tento postup jen doporučit.

Institutem odvozeným od nájmu je podnájem. Podnájem vzniká, jestliže nájemce umožní na základě smlouvy o podnájmu užívání pronajaté věci třetí osobě (podnájemci). Klíčová je pro uzavření této smlouvy skutečnost, zda je vůbec možné v konkrétním případě smlouvu o podnájmu uzavřít. Ačkoliv je základní pravidlo o přípustnosti těchto smluv velmi liberální, existuje řada omezení.

Tak pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele. Určité omezení se uplatňuje také v případě nebytových prostor. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemní smlouva může toto omezení nájemce změnit či vyloučit.

JUDr. Jiří Šmída
advokátní kancelář ROWAN LEGAL

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

## Další články:


- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva