

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

Ochrana podnájemce při podnájmu bytu a domu

Občanský zákoník obsahuje v rámci úpravy nájmu bytu a domu celou řadu ustanovení, sloužících k ochraně nájemce vůči pronajímateli. Jak je to ale se vztahy podnájemními? Vztahují se ustanovení sloužící k ochraně nájemce vůči pronajímateli analogicky také na podnájemce ve vztahu k nájemci?

Při prvotním „nakouknutí“ očima laika do této problematiky by se mohlo zdát, že odpověď je jasně negativní. V celé řadě dostupných článků totiž jejich **autoři uvádějí bez jakéhokoliv dalšího vysvětlení a s neochvějnou jistotou, že se v případě uzavření podnájemní smlouvy (resp. smlouvy formálně označené za podnájemní - viz níže) na podnájemce vůbec nevztahuje ochrana nájemce** ve smyslu zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**občanský zákoník**“), a že tak bezvýjimečně platí, že podnájemce má významně zhoršené postavení oproti nájemci a je zcela vyloučen z ochrany, která je občanským zákoníkem poskytována nájemci ve vztahu k pronajímateli. **Je ale situace opravdu takto jednoznačná a jednoduchá?** Odpověď zní samozřejmě ne. Jak samotný smluvní typ, tak i vzájemná práva a povinnosti ze smluvního vztahu vyplývající, je vždy před učiněním závěrů třeba důkladně zanalyzovat.

V první řadě je ještě před samotným zhodnocením postavení podnájemce vždy třeba **zamyslet se nad tím, zda se v konkrétním případě opravdu vůbec jedná o podnájemní vztah** se všemu důsledky z toho vyplývajících, protože **ne vždy se bude smlouva, formálně označena jako podnájemní, jako smlouva podnájemní dát také posuzovat.**

Obecně se dá říci, že o podnájem se jedná, pokud nájemce (tedy osoba, která má na základě nájemní smlouvy úplatné užívací právo k předmětu nájmu - v tomto případě bytu nebo domu) sám dále uzavře smlouvu, kterou přenechá třetí osobě (podnájemci) právo k užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Jak tomu však v na poli práva bývá, situace není tak jednoduchá a jednoznačná, a výjimky potvrzují pravidlo. **Může totiž nastat situace, kdy sice bude uzavřena smlouva, formálně označená jako podnájemní, mezi nájemcem a třetí osobou - podnájemcem, avšak i přesto se na tento smluvní vztah nebude nahlížet jako na podnájem.**

K těmto situacím může docházet **zejména tehdy, budou-li podnájem poskytovat osoby** - nejčastěji se jedná o právnické osoby - **které uzavírají nájemní smlouvy s vlastníky bytů nebo domů pouze proto, aby jej dále pronajaly třetí osobě jakožto podnájemci.** Jedná se tak o situace, kdy **nájemní smlouva již na první pohled a zcela evidentně není uzavírána za účelem uspokojování bytové potřeby nájemce,** ale pouze za účelem uzavření dalšího (pod)nájemního vztahu s třetí osobou.

Časté (avšak nikoli výlučné) jsou pak případy, kdy je vlastník předmětu nájmu propojen s osobou nájemce, který pak fakticky funguje jen jako „mezičlánek“ mezi vlastníkem nemovitosti a podnájemcem, a to právě ať už prostřednictvím právnické osoby, nebo fyzické osoby - např. osobou z řad kamarádů, rodiny, apod.

Na tyto případy pak lze pohlížet jako na **téměř ukázkové případy obcházení zákona,** které je jednou z forem zneužití práva tak, jak je v soukromém právu chápáno, jelikož **hlavním účelem celé**

této konstrukce „podnájmu“ bývá nejčastěji přesvědčení vlastníka a nájemce, že v těchto případech se na podnájemce neaplikují kogentní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu a ochraně nájemníka. Podnájemní smlouvy uzavírané za těchto okolností pak obvykle v návaznosti na toto přesvědčení obsahují celou řadu ustanovení, která jsou ve zjevném rozporu s ochrannými ustanoveními, stanovenými občanským zákoníkem na ochranu nájemce, a která tak podstatným způsobem mohou kráti práva podnájemce.

V návaznosti na výše uvedené je však třeba pamatovat na ustanovení § 555 občanského zákoníku, které obsahuje základní výkladové pravidlo právního jednání. Dle odstavce prvního tohoto ustanovení platí, že **právní jednání se posuzuje podle svého obsahu** - nezáleží tedy na tom, jak je právní jednání formálně označeno. Dále dle odstavce druhého ustanovení § 555 občanského zákoníku platí následující: *„Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy.“* S ohledem na toto pravidlo je tak zřejmě třeba **ve výše popsáných případech pohlížet na takovéto „podnájemní“ smlouvy jako na smlouvy nájemní, a v návaznosti na to zcela aplikovat úpravu občanského zákoníku vztahující se k nájmu bytu a domu, a to samozřejmě včetně ustanovení, která zaručují určitou míru ochrany nájemce.** V důsledku toho by pak měla být neplatná nebo nicotná ta ustanovení „podnájemní“ smlouvy, která jsou v rozporu s kogentními ustanoveními občanského zákoníku, upravujícími nájem bytu a domu a ochranu nájemníka.

Lze tak shrnout, že vždy je nejprve třeba posoudit především to, zda se v posuzovaném případě vůbec jedná o podnájemní smluvní vztah, nebo zda se jedná o vztah nájemní, byť je smlouva formálně označena jako podnájemní, a podle toho aplikovat příslušnou právní úpravu.

Pokud je však výsledek posouzení takový, že se opravdu jedná o podnájemní vztah, znamená to, že podnájemce nemá nárok na žádnou ochranu podle ustanovení stanovujících ochranu nájemce vůči pronajímateli?

Byť si spousta nájemců, ale i podnájemců, může myslet, že tomu tak opravdu je, a že podnájemce tedy nemá občanským zákoníkem zaručenou žádnou ochranu obdobné té sloužící k ochraně nájemce, není tomu tak.

Přestože, nebo spíše právě proto, že občanský zákoník neobsahuje podrobnou úpravu podnájmu tak, jako je tomu u nájmu, **je třeba vždy použít právní úpravu užití věci, která je nejbližší obsahu podnájmu.** Jelikož v případech, které jsou předmětem tohoto článku, se jedná o (úplatný) podnájem bytů a domů, bude se v souladu s tímto pravidlem aplikovat právní úprava nájmu, resp. speciální úprava nájmu bytu a domu.^[1] V rámci této úpravy se tak i v rámci vztahu nájemce-podnájemce uplatní k ochraně podnájemce i právní úprava určená k ochraně nájemce ve vztahu pronajímatel-nájemce. V návaznosti na to se při posuzování vzájemných práv a povinností nájemce a podnájemce nebude přihlížet k ustanovením podnájemní smlouvy, které jsou v rozporu s touto úpravou.

Závěr

V návaznosti na výše uvedené je tak možné shrnout a zároveň zdůraznit, že posouzení smluvního vztahu, vznikajícího na základě smlouvy, označené za podnájemní, není vždy jednoduché, a nelze tak činit zkratkovité právní závěry pouze na základě formálního označení smlouvy za podnájemní. Stejně tak nelze (skutečný) podnájemní vztah a vzájemná práva a povinnosti nájemce a podnájemce posuzovat optikou toho, že jelikož občanský zákoník v rámci ochranných ustanovení, vztahujících se k právní úpravě nájmu bytu a domu, hovoří pouze o vztahu pronajímatel-nájemce, nelze tato ustanovení aplikovat na

vztah nájemce-podnájemce, byť je k tomuto závěru bohužel často docházeno v rámci článků, veřejně dostupných na internetu.

Vždy je tak nutno v první řadě posoudit, o jaký smluvní vztah se jedná, a až teprve poté, jaké důsledky z toho vyplývají. Na základě tohoto posouzení je pak třeba vyhodnotit, jaká práva a povinnosti mezi smluvními stranami vznikají, a jaká ustanovení občanského zákoníku lze na jejich vzájemný vztah aplikovat. Zároveň **lze uzavřít, že v případě uzavření platné a účinné podnájemní smlouvy ve vztahu k bytu nebo domu (nebo jeho části) má dokonce i podnájemce občanským zákoníkem zaručený určitý stupeň ochrany, na jehož základě je třeba podnájemní smlouvu a práva a povinnosti z ní vyplývající vykládat.**

Mgr. Alice Dajčarová, LL.M.
advokátní koncipientka



ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Vídeňská 14,
779 00 Olomouc

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: dajcarova@arws.cz

[1] Shodně viz např. HULMÁK, Milan. § 2215 [Uživací právo třetí osoby]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, marg. č. 18

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)