

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

## Podnájem bytu

Podnájem bytu je nutno rozlišovat od právního institutu nájmu bytu. Zatímco nájemní vztah vzniká pouze mezi vlastníkem bytu a nájemcem, podnájem je zvláštním nájemním vztahem, který může vzniknout pouze mezi nájemcem a podnájemcem. Mezi vlastníkem bytu a podnájemcem tedy nevzniká právní vztah.

Podnájem bytu je nutno rozlišovat od právního institutu nájmu bytu. Zatímco nájemní vztah vzniká pouze mezi vlastníkem bytu a nájemcem, podnájem je zvláštním nájemním vztahem, který může vzniknout pouze mezi nájemcem a podnájemcem. Mezi vlastníkem bytu a podnájemcem tedy nevzniká právní vztah. Nájemce tak odpovídá vlastníkovu bytu (pronajimateli) za řádné užívání bytu podnájemcem. Dispoziční oprávnění nájemce byt pronajmout je možné jen s písemným souhlasem pronajimatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy nájemcem, jehož následkem je vznik výpovědního důvodu dle § 711 odst.1 písm. c) nebo d).

Zákon nestanoví pro podnájemní smlouvu obligatorně písemnou formu, umožňuje tedy, aby byla uzavřena mlčky. Podstatnými náležitostmi, vedle náležitostí obvyklých jako je označení stran, vymezení bytové jednotky nebo její části aj., jsou zejména práva a povinnosti stran, podmínky skončení podnájmu. Pokud není ve smlouvě dohodnuto jinak, lze podnájemní vztah vypovědět také bez uvedení důvodu ve lhůtě 3 měsíců. Smluvní strany by se také měly dohodnout na výši úplaty za sjednaný podnájem. Podnájemní smlouva může být dohodnuta jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Je nutno si uvědomit, že v porovnání s institutem nájmu bytu není podnájmu poskytována taková ochrana a po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. Podnájemní vztah je vztahem akcesorickým ke vztahu nájemnímu, a pokud tedy dojde k zániku hlavního vztahu - vztahu nájemního zaniká automaticky také vztah podnájemní jako vztah na nájemním vztahu závislý.

Je-li předmětem podnájemní smlouvy byt ve společném nájmu, je nutno, aby s uzavřením nájemní smlouvy souhlasili všichni nájemci, jinak by smlouva byla stížena relativní neplatností dle § 40a občanského zákoníku.

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

### Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)

- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Autonomní mobilita optikou české legislativy. Kdy se na silnicích dočkáme vozidel bez řidiče?](#)
- [Rodičovská odpovědnost po novele občanského zákoníku: Jak nové principy rovnosti, spolupráce a ochrany dítěte mění praxi soudů a rodin](#)
- [Lhůta a povinnosti při vyrozumění oznamovatele o výsledku posouzení oznámení](#)