

Veźměte, 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 vlastníkovi 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 - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)

- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)