

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 vlastníkovvi 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 podnájem. 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 podnájem poskytována taková ochrana a po skončení podnájem 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

Další články:

- [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?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)