

11. 6. 2007

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

Podnájem bytu

Zjistil jsem, že nájemce, kterému jsem pronajal byt, jej bez mého svolení podnají někomu jinému a sám v bytě nebydlí. Za jakých podmínek lze s takovýmto nájemcem skončit nájem a je podnájemní smlouva, kterou s třetí osobou uzavřel, platná?

Podnájem bytu upravuje ustanovení § 719 občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.). Jak z něj vyplývá, nájemce může pronajatý byt (nebo případně jen jeho část) přenechat jiné osobě do podnájmu („podnají“) jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Pokud tedy nájemce podnají pronajatý byt bez písemného souhlasu pronajímatele, je podnájemní smlouva neplatná. Případný podnájemce by tak užíval byt bez právního důvodu, tedy protiprávně.

Občanský zákoník stanoví sankci, kterou může pronajímatel uplatnit vůči nájemci, který bez jeho písemného souhlasu přenechá byt do podnájmu.

Porušení povinnosti obstarat si písemný souhlas pronajímatele s podnájemem bytu považuje zákon za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájemního poměru. Pronajímatel proto může dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Půjde přitom o výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

Důležité je také to, že si pronajímatel nemusí k výpovědi z tohoto důvodu obstarat soudní přivolení.

Výpověď musí být za všech okolností písemná. Pronajímatel musí zároveň dbát toho, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti. Jaké konkrétní náležitosti to jsou určuje § 711 odst. 3 občanského zákoníku.

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena (dojít do dispozice) nájemce. V důsledku výpovědi však nekončí nájem okamžitě, tj. „ze dne na den“, ale až uplynutím výpovědní lhůty.

Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Jak dále vyplývá ze zákona, výpovědní lhůta nezačíná běžet jejím doručením nájemci, ale až prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla nájemci doručena.

Závěrem lze v této souvislosti upozornit na to, že z ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku plyne obecně povinnost pronajímatele poskytnout nájemci, se kterým výše uvedeným způsobem končí nájemní vztah, při vyklizení z bytu tzv. přístřeší.

Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. V praxi se zpravidla poskytnutím přístřeším rozumí zajištění místa na ubytovně.

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)