3. 4. 2002

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

Podnájem bytu (části bytu)

Podnájem bytu nebo jeho části je poměrně frekventovaným jevem, který je využíván hlavně z důvodu malé ochrany podnájemce a poměrně silného postavení pronajímatele. Asi druhým důvodem rozšířenosti podnájmů je skutečnost, že se tak obchází nízké regulované nájemné, protože výše nájemného resp. podnájemného není žádným způsobem regulovaná.

Podnájem bytu nebo jeho části je poměrně frekventovaným jevem, který je využíván hlavně z důvodu malé ochrany podnájemce a poměrně silného postavení pronajímatele. Asi druhým důvodem rozšířenosti podnájmů je skutečnost, že se tak obchází nízké regulované nájemné, protože výše nájemného resp. podnájemného není žádným způsobem regulovaná. V článku se zaměříme na podmínky sjednání (uzavření) smlouvy o podnájmu bytu nebo jeho části.

Podnájem může vzniknou pouze k bytům nebo jejich částem, které má jsou v nájmu nájemce. Smlouvu o podnájmu resp. podnájem se může týkat jak celého bytu tak jen jeho části. Smlouva o podnájmu může být uzavřena ústně, písemně nebo i konkludentně. Z důvodu opatrnosti lze jen doporučit, aby mezi podnájemcem a pronajímatelem byla uzavřena písemnou formou.

K podnájmu je potřeba vždy písemného souhlasu pronajímatele bytu. V případě porušení této povinnosti je na straně pronajímatele vůči nájemci dán výpovědní důvod, protože přenechání bytu nebo jeho části bez souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu. Pronajímatel by v případě, že by zjistil „neodsouhlasený“ podnájem byl oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu a požádat soud o přivolení k takovéto výpovědi.

Byt lze přenechat do podnájmu buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou resp. bez časového určení. V případě, že smlouva neupravuje podmínky skončení podnájmu, zejména možnost dát výpověď ze strany pronajímatele, pak lze podnájem vypovědět bez uvedení důvodu ve lhůtě tří měsíců, tak aby výpovědní lhůta skončila ke konci kalendářního měsíce. Podnájem samozřejmě skončí i uplynutím doby na kterou byl sjednán.

Občanský zákoník výslovně stanoví, že po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. V případě, že osoba či osoby užívají byt či jeho část i po skončení podnájmu je namístě žaloba na vyklizení.

V případě podnájmu družstevního bytu je třeba odkázat na stanovy příslušného družstva, které v drtivé většině na podmínky podnájmu družstevních bytů pamatují.

Závěrem doporučujeme sjednat v případě podnájmu mezi stranami písemnou smlouvu, ve které bude vymezen předmět podnájmu (byt či jeho část), výše úhrady za přenechání bytu či jeho části do podnájmu a doba nájmu resp. způsob ukončení nájmu bytu. Případným budoucím podnájemníkům lze doporučit, aby si nechali od pronajímatele předložit písemný souhlas s podnájmem bytu nebo jeho části.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva