8. 3. 2002

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

Podnájemník versus návštěva

Nájemní vztah, který vzniká na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku, je velmi specifickým vztahem, ze kterého pro obě strany tj. pronajímatele a nájemce vyplývá nejen řada povinností, ale také řada práv.

Nájemní vztah, který vzniká na základě příslušných ustanovení občanského zákoníku, je velmi specifickým vztahem, ze kterého pro obě strany tj. pronajímatele a nájemce vyplývá nejen řada povinností, ale také řada práv.

Mezi jedno z nejvýznamnějších práv, jež občanský zákoník přiznává nájemci, je právo, které vyplývá z jeho § 719, a to právo nájemce uzavřít smlouvu o podnájmu. Ze smlouvy o podnájmu vzniká podnájemní vztah mezi nájemcem a podnájemcem. Z toho vyplývá, že podnájem může vzniknout pouze k takovému bytu nebo jeho části, jež je v nájmu.

Zákonodárce v právní úpravě respektuje fakt, že podnájem je titul k užívaní bytu odvozený od nájmu, a proto klade pro vznik podnájemního vztahu určitá omezení, která zohledňují oprávněné zájmy pronajímatele. Podnájemní vztah může totiž vzniknout pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Takže, ačkoliv sama smlouva o podnájmu mezi nájemce a podnájemníkem písemnou formu mít nemusí, ač je to samozřejmě v tomto případě vhodnější, souhlas pronajímatele má předepsanou obligatorní písemnou formu. Souhlas či případný nesouhlas pronajímatele s právem nájemce uzavřít smlouvu o podnájmu bytu bývá zpravidla obsahem samotné nájemní smlouvy, lze jej ovšem vyjádřit i dodatečně. Pokud by nájemce při sjednávání podnájemní smlouvy povinnost obdržet souhlas ze strany pronajímatele ignoroval, smlouva o podnájmu by byla stižena absolutní neplatností a podnájemní vztah by nevznikl. Porušení této povinnosti je také posuzováno jako hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a je tak jedním z důvodů, z kterých pronajímatel může s přivolením soudu vypovědět nájem bytu.

Do podnájmu lze tedy jinému přenechat buď celý pronajatý byt nebo jeho část. Podnájemní smlouvu, kterou lze uzavřít jak písemně tak i ústně, vzhledem k tomu, že občanský zákoník nestanoví obligatorní písemnou formu, je možno uzavřít na dobu určitou nebo i bez časového určení doby trvaní podnájmu. K podstatným náležitostem obsahu podnájemní smlouvy jsou podmínky skončení podnájmu, zejména možnost dát výpověď ze strany pronajímatele. Pokud smlouva neobsahuje odlišnou úmluvu, pak platí. Že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu a to v tříměsíční výpovědní lhůtě. Pokud byl podnájem sjednán na dobu určitou, pak nájem skončí také uplynutím sjednané lhůty. Zákon neposkytuje podnájemnímu vztahu takovou ochranu jako vztahu nájemnímu, a proto po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Dalším právem nájemce, které sice není výslovně v občanském zákoníku vyjádřeno, ale které z dikce jeho ustanovení vyplývá, je právo nájemce přijmout do bytu další osoby, např. návštěvy apod. Tato problematika bývá také předmětem úpravy v nájemní smlouvě, kde si pronajímatel a nájemce mohou dohodnou podrobnější podmínky. Pro tyto osoby nevyplývají z jejich postavení žádné právní nároky vztahující se k nájmu či podnájmu bytu. Pokud ovšem splní zákonem stanovené podmínky, mohou být posuzovány např. jako osoby spolužijící podle § 706 občanského zákoníku a mít tak nárok na přechod nájmu bytu.

© 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