

29. 8. 2025

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

# Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu

Občanský zákoník (dále též „OZ“) upravuje institut podnájmu na dvou místech, a to v obecných ustanoveních o nájmu (§ 2215 a § 2216) a dále v pododdíle o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu (§ 2274-2278).

Základní rámec poskytuje obecná úprava podnájmu v § 2215 OZ, dle něhož:

1. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
3. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

Dle této obecné úpravy podnájem spočívá v tom, že nájemce zřídí třetí osobě právo věc užívat. Z hlediska obsahu se tedy nerozlišuje mezi podnájemem a přenecháním užívání věci.[\[1\]](#)

V části občanského zákoníku věnované nájmu bytu a domu se nachází samostatná skupina ustanovení označená názvem „Podnájem“, kde zákon formuluje možnost nájemce dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část, přičemž zde zákon například v určitých situacích nevyžaduje souhlas pronajímatele, v jiných případech jeho souhlas dokonce presumuje. Jelikož tato úprava navazuje na obecnou úpravu nájmu, je nutné předpokládat, že občanský zákoník zde používá pojem podnájem ve stejném smyslu, v jakém jej vymezil v obecných ustanoveních. I podnájem bytu je tudíž nutné vnímat jako zřízení užívacího práva třetí osobě ze strany nájemce.[\[2\]](#)

Nejvyšší soud se ve svých rozhodnutích opakovaně vyjádřil k charakteru podnájmu v tom smyslu, že „*podstatou podnájmu, který bývá vymezován jako ‚nájem nájemního práva‘ je, že nájemce přenechává za úplatu pronajatou věc k užití třetí osobě a užívací právo jí může zřídit jen na dobu nájmu věci (§ 2215 odst. 3, § 2277, § 2278 o. z.). Podnájemní vztah se tedy vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tzn. že je na nájemním (hlavním) vztahu závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání. Zanikne-li nájemní vztah, zanikne i vztah podnájemní, a to bez zřetele k tomu, z jakého důvodu k zániku nájemního vztahu došlo, a bez zřetele k tomu, co si ohledně skončení podnájmu sjednali nájemce a podnájemce.*“[\[3\]](#)

V souvislosti s výpovědí podnájemní smlouvy bytu je nutné upozornit, že podnájemce je oproti nájemci zákonem výrazně méně chráněn. Jelikož je účelem nájemní smlouvy k bytu zajištění bytových potřeb nájemce (a členů jeho domácnosti), je nájemce bytu jako slabší smluvní strana v občanském zákoníku chráněn relativně kogentní právní úpravou (§ 2235 odst. 1 OZ).[\[4\]](#) Nejvyšší soud však považuje podnájem za „slabší“ oproti nájemnímu vztahu, z čehož dovozuje nemožnost aplikace relativně kogentní úpravy chránící nájemce bytu i na podnájemce. Dle Nejvyššího soudu zde není důvod zvláštní ochranu nájemce bytu rozšiřovat i na jiné právní vztahy zakládající právo užívat byt.[\[5\]](#)

Ve svém rozsudku ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023 posuzoval Nejvyšší soud

oprávněnost výpovědi podnájemní smlouvy dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) OZ, kterou žalobce odůvodnil svoji bytovou potřebou, s výpovědní dobou 3 měsíce. Nejvyšší soud zde zdůraznil, že v případě, kdy úprava podnájem v občanském zákoníku neobsahuje žádnou regulaci výpovědních důvodů podnájemní smlouvy, je nutné vycházet ze základní regulace soukromého práva, že co není zakázáno, je dovoleno, a že strany podnájemní smlouvy si tudíž mohou sjednat libovolné výpovědní důvody bez ohledu na právní úpravu. „V souzené věci z obsahu podnájemní smlouvy jednoznačně vyplývá, že byl sjednán podnájem na dobu neurčitou, který bylo možné skončit písemnou dohodou stran nebo výpovědí nájemce či podnájemce, přičemž výpovědní důvody smluvních stran byly přesně specifikovány. Vzhledem k tomu, že výpovědní důvod, pro který byla podnájemní smlouva nájemcem vypovězena (že byt potřebuje pro sebe), sjednán nebyl, je závěr odvolacího soudu, že jej nájemce nemohl použít [...] správný.“[\[6\]](#)

Nejvyšší soud v této souvislosti rovněž dovodil, že v občanském zákoníku není obsažena zvláštní úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi z podnájem bytu, neboť možnost podat návrh na přezkum výpovědi dle ustanovení § 2290 OZ je vyhrazena pouze účastníkům nájemního vztahu. „Smysl a účel úpravy ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje, aby se tento speciální institut vztahoval i na podnájem bytu. To pak znamená, že výpověď z podnájem bytu nemusí obsahovat žádné poučení o možnosti domáhat se jejího přezkumu soudem a že oprávněnost výpovědi z podnájem bytu lze řešit jako otázku předběžnou např. v řízení o vyklizení [...]“[\[7\]](#) K obdobnému závěru přitom Nejvyšší soud dospěl i v případě přezkumu oprávněnosti výpovědi z podnájem prostoru sloužícího podnikání dle § 2314 OZ.[\[8\]](#)

V případě podnájemní smlouvy uzavřené před 1. 1. 2014 je rovněž důležité správně určit, podle které právní úpravy se má výpověď takové smlouvy posuzovat. Odpověď na tuto otázku poskytují přechodná ustanovení občanského zákoníku. Jako obecné pravidlo pro závazky stanoví občanský zákoník princip úplné neretroaktivity.

Dle § 3028 odst. 3 OZ: „Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“

Dle § 3074 odst. 1 OZ se však nájem „řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“

Ustanovení § 3074 odst. 1 OZ tak stanoví odlišně pro nájem obecně princip nepravé retroaktivity, s výjimkou pro nájem movité věci a pacht.

Obsah podnájemního vztahu se od 1. 1. 2014 řídí v závislosti na svém obsahu buď úpravou předchozí (§ 3028 odst. 3 OZ) nebo úpravou novou (§ 3074 OZ), a to obdobně, jako by šlo o poměr na nájmu nezávislý. Má-li podnájem například povahu výpůjčky, použije se § 3028 odst. 3 OZ. Pokud však má charakter nájmu (a nejde o nájem movité věci), řídí se občanským zákoníkem podle § 3074 OZ.[\[9\]](#) Vzhledem k tomu, že podnájem bytu bude mít ve většině případů povahu nájmu, je nutné jeho právní režim posuzovat podle přechodného ustanovení § 3074 odst. 1 OZ. „Je-li v dané věci třeba posoudit platnost výpovědi udělené po 1. 1. 2014 z podnájemního vztahu vzniklého podle předchozí právní úpravy, pak z ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. plyne, že na ni dopadá již nová právní úprava.“[\[10\]](#)



**JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,**  
advokát

**Mgr. David Petrásek**

REZNICEK & CO.

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44  
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247  
e-mail: [reznicek@reznicek.com](mailto:reznicek@reznicek.com)

---

[1] MELZER, Filip, TÉGL, Petr. Podnájem v novém občanském právu. Bulletin advokacie, 2022, č. 5, s. 23.

[2] Tamtéž.

[3] Viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, bod 9.

[4] Viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018, bod 21.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2024, sp. zn. 26 Cdo 2018/2023, bod 15.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023, bod 12.

[7] Tamtéž, bod 14.

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, bod 12.

[9] HULMÁK, Milan. § 3074 [Nájem a pacht]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2021–2022, marg. č. 88.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023, bod 10.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)