

18. 8. 2005

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

## Výpověď z nájmu

Můžu dát výpověď z nájmu mému nájemci, pokud dal bez mého souhlasu jemu pronajatý byt do podnájmu?

Dle § 719 zák. č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového

určení.

Dát takto byt či jeho část do podnájmu je však možné jen se souhlasem pronajímatele, přičemž tento souhlas musí být udělen písemně. Může být součástí jak nájemní smlouvy uzavřené s nájemcem, může být ale i dán „ad hoc“, tedy vždy ke konkrétní podnájemní smlouvě. Souhlas pronajímatele bude zpravidla předcházet uzavření této podnájemní smlouvy, třebaže z dikce zákona tento požadavek výslovně nevyplývá.

V případě, že nájemce dá třetí osobě pronajatý byt či jeho část do užívání (podnájmu) bez vědomí pronajímatele, popř. pronajímatel odmítne nájemci souhlas písemně udělit či jej udělí jen ústně, je podnájemní smlouva neplatná. V takovém případě se na ni pohlíží jako by nikdy nebyla uzavřena a smluvní stranám z ní nevznikají žádná práva a povinnosti. Osoby, se kterými nájemce tuto neplatnou podnájemní smlouvu uzavřel, jsou proto povinny okamžitě přestat předmětný byt či jeho část užívat a vyklidit z těchto prostor veškeré své věci. V opačném případě může pronajímatel bytu proti nim podat na soud žalobu o vyklizení těchto prostor.

Vzhledem k tomu, že v předchozím odstavci uvedené protiprávní jednání nájemce občanský zákoník považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu, dává občanský zákoník dále pronajímateli možnost nájemní smlouvu uzavřenou s tímto nájemcem vypovědět, samozřejmě i v tomto případě s přivolením soudu.

Přenechání pronajatého bytu či jeho části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele jakožto vlastníka těchto prostor tak občanský zákoník činí výpovědním důvodem dle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

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

### 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](#)