



Tisková zpráva ze dne 19. října 2021

dTest: Co byste měli vědět o podnájmu bytu

V běžném životě se slova nájem a podnájem často zaměňují, stejně tak se někdy nesprávně používají pojmy nájemce, podnájemce a pronajímatel. Mezi nájmem a podnájmem jsou ale podstatné rozdíly. Například zatímco pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu jen z důvodů daných zákonem, ukončit podnájem je výrazně jednodušší. Jak je to tedy s nájmem a podnájmem? A na co si dát při sjednávání podnájmu pozor?

Podnájem vzniká na základě podnájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a podnájemcem. Pronajímatel není smluvní stranou podnájmu. Pokud tedy podnájemce poruší své povinnosti, je odpovědný nájemci. A nájemce je ten, kdo za podnájemce odpovídá pronajímateli. Poškodí-li podnájemce zařízení bytu, bude pronajímatel požadovat nápravu po nájemci.

Ke vzniku podnájmu je zapotřebí souhlasu pronajímatele. Bez jeho souhlasu se nájemce obejde, pokud bude bydlet v bytě s podnájemcem. „Občas se zapomíná na to, že souhlas s podnájmem je nutný i v případě, kdy družstevník přenechává byt k bydlení další osobě. Družstevní byt totiž po právu vlastní družstvo. To je tak pronajímatelem a družstevník nájemcem. Navíc některá družstva podmiňují podnájem nejen souhlasem, ale i uhrazením poplatku,“ upozorňuje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Pokud nájemce nezískal souhlas pronajímatele, je podnájemní smlouva neplatná. Podnájemce musí opustit byt a pronajímatel zároveň může nájemce z bytu vypovědět pro porušení jeho povinností. Pokud chybí souhlas s podnájmem družstevního bytu, může v krajním případě dojít k vyloučení družstevníka z družstva.

I když nájemce má potřebný souhlas pronajímatele, je vhodné si podnájem dobře rozmyslet. Nese totiž rizika jak pro nájemce, tak podnájemce. Jestliže podnájemce třeba nebude platit za služby spojené s užíváním bytu nebo způsobí v bytě škodu, půjde to na vrub nájemce. Ten musí pronajímateli uhradit za podnájemce vzniklou škodu a sám ji pak vymáhat po podnájemci.

Nejpodstatnější nevýhodou pro podnájemce je skutečnost, že nikdy nemá jistotu ohledně doby trvání podnájmu. Ten končí automaticky s koncem nájmu. „Jestliže dá nájemce výpověď z nájmu, musí se po uplynutí výpovědní doby odstěhovat z bytu i podnájemce. Stejně tak musí podnájemce opustit byt v případě výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, ledaže by se proti ní nájemce bránil soudně. Podnájem rovněž skončí uplynutím doby sjednaného trvání nájmu,“ vysvětluje Eduarda Hekšová.

Nájemce se také může s pronajímatelem kdykoliv dohodnout na ukončení nájmu, a to třeba i ze dne na den. Což může podnájemce velice nepříjemně překvapit. Toho ostatně využívají někteří pronajímatelé, kteří účelově sjednávají nájem se svými příbuznými či známými. Ti pak uzavřou podnájem s vybraným podnájemcem. Pokud se později chce pronajímatel zbavit podnájemce, stačí, když se dohodne s nájemcem na skončení

dTest, o.p.s.

Černomořská 419/10
101 00 Praha 10
tel.: +420 241 404 922
fax: +420 241 406 533
dtest@dtest.cz
www.dtest.cz

IČ: 45770760
DIČ: CZ45770760
zápis u Městského
soudu v Praze,
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:
2700029989/2010
Fio banka, a. s.

nájmu. Tím se vyhne složitému a zdlouhavému postupu, jenž je nutný ke skončení nájmu bytu výpovědí danou nájemci. Takový postup je obcházením zákona, a proto se vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem posoudí jako nájem bytu. To znamená, že podnájemce má stejná práva jako nájemce. Ovšem v praxi může být problém prokázat, že ve skutečnosti se jedná o nájem bytu.

Hledáte-li spolubydlení a je-li vám ze strany budoucího spolubydlícího nabídnut podnájem, zeptejte se, jestli místo něj není možné uzavřít společný nájem, tedy nájemní smlouvu, kde budete jedním z více nájemců. Tím získáte stejná práva jako nájemce. Navíc můžete platit pronajímateli méně, než byste třeba museli platit nájemci.

Občas se lze setkat s názorem, že podnájemci lze v podnájemní smlouvě zakázat v bytě chovat zvířata, podnikat, kouřit, zřídit si trvalý pobyt. Nebo že mu naopak lze uložit povinnost zaplatit vysokou smluvní pokutu za nejrůznější i drobné prohřešky. „V těchto případech se jedná o ustanovení zkracující práva nájemce a ta jsou v rámci nájemní smlouvy zakázána. Proto se domníváme, že obdobně jsou zakázána rovněž u smlouvy podnájemní,“ uvádí Eduarda Hekšová. A dodává: „Podnájemce tedy nemusí tyto zákazy dodržovat. Ovšem zejména realitní kanceláře razí opačný názor a do podnájemních smluv tyto a různé další zákazy či příkazy dávají.“

Kontakt pro média:

Jaroslav Švehla, svehla@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již desetitisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.