

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Tereza Vlasáková**  
**Podnájem**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2015**

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Podnájem“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.“

V Olomouci dne 25. března 2015

-----

Chtěla bych poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, panu JUDr. Petru Bezouškovi, Ph.D., za odborné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování mé diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat svým rodičům, celé mé rodině a přátelům za jejich veškerou podporu v průběhu celého studia.

## Obsah

Úvod .....	5
1 Vymezení pojmu podnájem a jeho vztah k nájmu .....	6
1.1 Akcesorita v rámci podnájmu .....	9
1.2 Podpůrné použití jiné právní regulace na podnájem .....	13
1.3 Podnájem zřízený u smluv uzavřených dle zákona č. 40/1964 Sb., OZ .....	15
2 Obecná právní úprava podnájmu .....	17
2.1 Věc .....	17
2.2 Předešlé právní úpravy obecného podnájmu .....	18
2.3 Účinná právní úprava obecného podnájmu v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ .....	21
2.4 Komparace se zákonem č. JGS 1811/946, ABGB .....	26
3 Podnájem bytu a domu .....	27
3.1 Byt a dům .....	27
3.2 Předešlé právní úpravy podnájmu bytu a domu .....	28
3.2.1 Císařský patent č. 946/1811 Sb., OZO .....	28
3.2.2 Zákon č. 141/1950 Sb., SOZ .....	31
3.2.3 Zákon č. 40/1964 Sb., OZ .....	32
3.3 Účinná právní úprava podnájmu bytu a domu v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ .....	37
3.4 Podnájem družstevního bytu .....	40
3.5 Komparace se zákonem č. BGBl. 1981/520, MRG .....	41
4 Podnájem místnosti/obchodní místnosti/nebytového prostoru/prostoru sloužícího k podnikání .....	44
4.1 Nebytový prostor/prostor sloužící k podnikání .....	44
4.2 Předešlé právní úpravy podnájmu místnosti/obchodní místnosti/nebytového prostoru/prostoru sloužícího k podnikání .....	45
4.3 Účinná právní úprava podnájmu prostoru sloužícího k podnikání v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ .....	47
4.4 Komparace se zákonem č. BGBl. 1981/520, MRG .....	48
5 Přenechání užívacího práva třetí osobě v rámci jiných smluvních typů .....	49
Závěr .....	51
Bibliografie .....	53
Shrnutí/Abstract .....	57
Seznam klíčových slov/List of the key words .....	58

# Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila problematiku podnájmu. I když téma podnájmu většinou stojí v pozadí za nájmem, a tak není častým terčem bádání a úvah, není jeho význam zanedbatelný.

Obecně v rámci podnájmu jde ze strany nájemce o zřízení užívacího práva třetí osobě. Podnájem může být zřízen k části či k celému předmětu nájmu, může se jednat obecně o věc, byt, dům nebo například prostor sloužící k podnikání. V rámci přenechání či zřízení užívacího práva se nemusí vždy jednat o předmět nájmu, přenecháno může být i užívací právo k propachtované věci či k předmětu výprosy či výpůjčky.

V rámci diplomové práce se snažím definovat pojem podnájem a jeho vztah k nájmu, se kterým bývá často zaměňován. Dále se snažím poukázat na specifické otázky spjaté s akcesoritou podnájmu, s použitím jiné právní regulace na podnájem či se zřízením tzv. podnájmu II. stupně. V současné době, s přechodem ze staré právní úpravy občanského práva na novou, vyvstává otázka, která právní úprava se použije na podnájem zřízený za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, který přesahuje do současnosti, kdy je již účinný nový občanský zákoník.

V dalších kapitolách se zabývám jednotlivými právními úpravami dle předmětu podnájmu. Soustředím se nejen na historickou právní úpravu obecného zákoníku občanského, středního občanského zákoníku či občanského zákoníku z roku 1964, ale i na komparaci s platnou rakouskou právní úpravou v rámci Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch a v rámci speciální právní úpravy nájmu a podnájmu Mietrechtsgesetz. Významným bodem mé diplomové práce současně je i jaký posun a změny přinesl nový občanský zákoník oproti předchozím právním úpravám.

Do své diplomové práce jsem zařadila i zvláštní kapitolu, která obsahuje přenechání práva k užití věci, které je výslovně upraveno například v rámci pachtu, výprosy či výpůjčky. Ráda bych touto kapitolou poukázala na skutečnost, že zřízení užívacího práva, o kterém se hovoří i v § 2215 nového občanského zákoníku, nelze brát pouze restriktivně na úplatné přenechání věci, ale je potřeba ho vnímat z širšího pohledu.

# 1 Vymezení pojmu podnájem a jeho vztah k nájmu

I když nájem a podnájem jsou dva odlišné pojmy i přesto spolu souvisí, a proto součástí první kapitoly je osvětlení nejen samostatných pojmů nájem a podnájem, ale především jejich vztahu. S ohledem na pravidlo od všeobecného ke konkrétnímu se budu jako prvním zabírat nájmem, i když vzhledem k tématu diplomové práce by i opačný postup zcela jistě s ničím nebyl v rozporu.

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“) se pečlivěji zabývá systematikou soukromého práva a i tím se odpoutává od starého pojetí občanského práva. V NOZ je nájemní smlouva upravena v rámci části čtvrté, která nese název „Relativní majetková práva“, v hlavě druhé, kde jsou upraveny závazky z právních jednání, v rámci dílu dva s názvem „Přenechání věci k užití jinému“ jako oddíl tři.<sup>1</sup>

Nájem lze - s ohledem na zákonnou úpravu NOZ v § 2201 - definovat jako závazek, kterým se na straně jedné pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a na straně druhé se nájemce zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.<sup>2</sup> V zákonné definici je možné najít znaky přenechání práva užívání, jedná se vždy o věc, nalezneme zde také znaky dočasnosti a úplatnosti.<sup>3</sup> S ohledem na nedávnou rekonstrukci občanského práva je potřeba se zmínit i o zákonné definici nájmu v § 663 občanského zákoníku z roku 1964 (dále jen „OZ“), která hovořila o nájemní smlouvě jako o smlouvě, kterou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky.<sup>4</sup> Pojmovými znaky jsou zde tedy právo užívání nebo brání užitků, individuálně určená věc, dočasnost a úplatnost.<sup>5</sup> Pokud bychom se měli zaměřit na rozdílnost definic a s ohledem na pojmové znaky obou definic nájmu, můžeme dojít k závěru, že pojetí nájemního vztahu se v NOZ nezměnilo až na drobné lingvistické odchylky. Avšak zdání klame a situace je ve skutečnosti odlišná.

V nové právní úpravě nenalezneme slovní spojení „ve sjednané době“. To, dle mého názoru, nikterak nechybí, neboť NOZ již pracuje s vyvratitelnou domněnkou neurčité doby v případě, že doba nájmu nebyla sjednána a to konkrétně v § 2204

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>2</sup> Tamtéž.

<sup>3</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 9.

<sup>4</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 215.

odst. 1 NOZ.<sup>6</sup> Z jednání stran však musí zřetelně vyplynout, že se nejedná o přenechání věci k užívání navždy, neboť pak by se nejednalo o smlouvu nájemní, ale spíše o některou ze smluv upravující převod vlastnického práva.<sup>7</sup> Velkou změnu v definici ovšem vidím v tom, že oproti OZ NOZ hovoří již jen o užívání a nikoli o alternativě braní užitků. NOZ se vrací k separaci užívání, které je spjato s nájmem, a požívání, ve kterém je mimo jiné zahrnuto právo brát z věci plody a užitky, které je spjato naopak s pachtem, který se do NOZ vrací jako samostatný smluvní typ, a který OZ neznal.<sup>8</sup> Pokud hovoříme o dalších rozdílnostech, NOZ již blíže definuje pojem věc, jež může být pronajata v § 2202 NOZ.<sup>9</sup> Další skutečnost, kterou bych zmínila, která však je spíše zajímavá z pohledu jisté atraktivity definice, že v NOZ je již přesně stanoveno, co nájemce může či nemůže, tedy přesné definice práv a povinností nájemce. V rámci OZ byly stanoveny pouze práva a povinnosti pronajímatele, avšak nájemce v zásadě ne. Nynější přesné vymezení práv a povinností je zajisté správným posunem k dosažení určité rovnosti mezi smluvními stranami, i když takto vyjádřená rovnost je jen stylistická.

Pokud budeme hovořit o definici podnájmu, pak s ohledem na skutečnost, že podnájem jako takový není samostatným smluvním typem, ale je zahrnut v rámci právní úpravy nájmu, nám zákon nedává jasnou a určitou definici, jako je tomu u nájemního vztahu. Přesto je potřeba si říci, co vlastně podnájem je. Jde vlastně o nájem nájemního práva, právě tak lze vymezovat tradiční podnájem.<sup>10</sup> Je to závazek, který stojí pod samostatným nájmem. Podnájem je obecně vnímán jako určité přenechání pronajaté věci nájemcem třetí osobě do užívání za úplatu. V § 2215 NOZ, kde je upraven obecný podnájem, se hovoří o podnájmu jako o užívacím právu k věci, které za souhlasu pronajímatele může nájemce zřídit třetí osobě. Pojem „užívací právo k věci“, který používá zákon, je zajisté širší než obecné pojetí podnájmu, neboť se vztahuje jak na úplatné přenechání věci třetí osobě, tedy na podnájem, tak i na bezplatné přenechání věci, to je pak výprosa či výpůjčka.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 9.

<sup>8</sup> RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. s. 171.

<sup>9</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 10.

<sup>10</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1896.

<sup>11</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 53.

V OZ můžeme nalézt podnájem také na více místech, podobně jak je tomu v NOZ. S ohledem na úpravu v OZ došlo k jistým změnám, neboť pokud se podíváme na úpravu podnájmu do OZ, zjistíme, že zde v § 666 odst. 1 OZ bylo pouze stanoveno oprávnění nájemce dát pronajatou věc do podnájmu, pokud nestanoví smlouva jinak.<sup>12</sup> Z dikce tohoto ustanovení však není zcela jasné, co to vlastně podnájem je.

V rámci rakouské právní úpravy podnájmu je zajímavé zmínit, že pro podnájem věci, bytu či obchodní místnosti používají dikce zákona různé názvy pro podnájem. V rámci obecného podnájmu věci v Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „ABGB“) je to tzv. „Afterbestand“. Pokud hovoříme o podnájmu v rámci Mietrechtsgesetz (dále jen „MRG“), tak hovoříme o tzv. „Untermiete“.

I když nájemní vztah s podnájmem mají jisté společné znaky, jsou oblasti, ve kterých se liší.

Nájemní smlouva je upravena jako samostatný smluvní typ. Smlouva o podnájmu samostatným smluvním typem není a je upravena v rámci úpravy nájemního poměru.

Dalším rozdílem je označení smluvních stran. V případě nájemního vztahu hovoříme o pronajímateli jako osobě, která přenechá nájemci věc k dočasnému užívání, a o nájemci, jako osobě, která se zavazuje platit pronajímateli nájemné.<sup>13</sup> U podnájmu nám odpadá pronajímatel a smluvními stranami jsou nájemce, který zřídí třetí osobě užívací právo, a třetí osoba neboli podnájemce, kterému je užívací právo zřízeno. Pronajímatel není smluvní stranou podnájmu avšak díky jeho postavení v rámci nájmu má na podnájem určitý vliv.<sup>14</sup> Zdá se být zcela jasně vymezené názvosloví, avšak ne všichni se ho drží. Například v publikaci „Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor“, tak zde se můžeme setkat i s pojmem podnajímatel.<sup>15</sup> Tento pojem pak svým významem odpovídá nájemci ve vymezení smluvních stran podnájmu výše. Osobně se spíše přikláním k smluvním stranám nájemce – podnájemce a to i z důvodu akcesority podnájemního vztahu na

---

<sup>12</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>13</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 217.

<sup>14</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 277.

<sup>15</sup> DISMAN, Marek. MĚŠTÁNEK, Petr. *Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor: 135 otázek a odpovědí z oblastí nájmu a podnájmu nebytových prostor zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR, Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR, vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými ustanoveními souvisejících zákonů*. Praha: Linde, 2012. s. 127.



vztahu nájemním. I přes některé výjimky, jsem toho názoru, že ve vztahu k rakouské právní úpravě je naše názvosloví v oblasti subjektů nájmu a podnájmu jednotné.

Pokud hovoříme v případě nájemního vztahu o určitém plnění ze strany nájemce, hovoříme o nájemném. Naopak v případě podnájmu se jedná o podnájemné, i když někteří se ve smlouvách nadále drží spíše pojmu nájemné, což může být zavádějící a pojem podnájemné přesněji vystihuje reálný stav.

Od podnájmu je potřeba odlišit postoupení pohledávky nájemcem, kdy postupník, kterému vzniká právo věc užívat, přímo vstupuje do přímého vztahu k pronajímateli.<sup>16</sup>

Zajímavá otázka v oblasti podnájmu je přípustnost tzv. podnájmu II. stupně - tedy podnájem podnájmu. O této možnosti se v literatuře příliš nedočteme, ovšem JUDr. Dvořák ve svém článku o podnájmu nebytových prostor se o této možnosti zmínil. Uvedl, že lze přijmout závěr o přípustnosti podnájmu II. stupně, pokud to není podnájemní smlouvou vyloučeno. Podnájemce je tedy oprávněn nebytový prostor opět dát do podnájmu.<sup>17</sup> Lze říci, že daný závěr se dá použít nejen na úpravu podnájmu nebytového prostoru dle staré právní úpravy, ale i na ostatní právní úpravy podnájmu dnes. O tom svědčí i komentář k dnešnímu rakouskému občanskému zákoníku – ABGB, který se touto otázkou výslovně zabývá a říká, že tzv. podnájem II. stupně zásadně možný je, pokud jsou splněny stejné podmínky jako k původnímu podnájmu, přičemž ovšem předchozí judikatura vyžadovala souhlas nájemce.<sup>18</sup>

## 1.1 Akcesorita v rámci podnájmu

Důležitým znakem, který je pro podnájem typický, je akcesorita. Pokud nahlédneme do slovníku cizích slov v oboru práva, zjistíme, že právní vztah, označený jako akcesorický, přistupuje ke vztahu hlavnímu a na vztah hlavní je existenčně vázán.<sup>19</sup> Ovšem je potřeba zmínit, že jde pouze o jednosměrnou závislost, neboť nájemní vztah bez podnájmu existovat může. S akcesoritou se

---

<sup>16</sup> HULMÁK, Milan a kol., *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 275.

<sup>17</sup> DVOŘÁK, Bohumil. *K problematice podnájmu nebytových prostor*, Právní rozhledy, 2004, č. 20, s. 735.

<sup>18</sup> SCHWIMMAN, Michael a kol., *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, Band 6, §§1090-1292 ABGB*, 2.Auflage, Lexis Nexis, 1997. s. 150.

<sup>19</sup> HENDRYCH, Daniel a kol. *Právní slovník*, 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

nesetkáváme pouze v rámci české právní úpravy podnájmu, ale existuje i například v rakouské právní úpravě.

Akcesoritu lze zkoumat v různých časových okamžicích. Podnájem může vzniknout pouze k již pronajaté věci a může jej uzavřít pouze nájemce, nikoliv vlastník věci. V těchto případech hovoříme o období vzniku podnájmu. Akcesoritu je potřeba zmínit také v rámci zániku. Podnájemní vztah může samozřejmě zaniknout bez ohledu na nájemní vztah a to například výpovědí. V případě, že skončí nájemní vztah, skončí zároveň i ten podnájemní<sup>20</sup> (nelze tedy platně sjednat podnájem na dobu pěti let, když nájemní smlouva je uzavřena na období tří let)<sup>21</sup>. Zde je zřetelný projev akcesorického vztahu mezi vztahem nájemním a podnájemním. I z toho důvodu je jasné, co vedlo zákonodárce k úpravě podnájmu v rámci nájemního vztahu. Důležitosti zkoumání akcesority v rámci podnájemního vztahu svědčí i skutečnost, že o akcesoritě se v rámci podnájmu hovoří již v komentáři k obecnému zákoníku občanskému (dále jen „OZO“). Pokud se podíváme na výklad vztahu nájmu a podnájmu do současné judikatury, tak zjistíme, že například v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS ČR“) ze dne 26. února 2009 je řečeno, že podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu.<sup>22</sup> Dne 14. prosince 2009 byl vynesena NS ČR rozsudek, v němž soud nejen definoval podnájem, ale vyjádřil zde i akcesoritu podnájemního vztahu vůči vztahu nájemnímu co do vzniku, rozsahu i trvání.<sup>23</sup> Je možné zde hovořit o určité specifičnosti mezi nimi. Akcesorita není typická jen pro vztah nájmu a podnájmu, ale setkáváme se s tímto vztahem i v jiných právních poměrech.

Je otázkou, zda zásadu akcesority je nutné brát jako zásadu bezvýjimečnou. O tom se zmiňuje JUDr. Dvořák ve svém článku o nebytových prostorech. Například v případě podnikatelů, kteří se snaží získat k užívání nebytové prostory v rámci obchodního komplexu a zároveň mají zájem na uzavření podnájemní smlouvy s jiným podnikatelem ještě předtím, než dojde k uzavření nájemní smlouvy mezi nimi a vlastníkem. Argument, který vede k neplatnosti podnájemní smlouvy, je vedle

---

<sup>20</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2, s. 26.

<sup>21</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. s. 220.

<sup>22</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. února 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007.

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 48/2008.

akcesority i tzv. počáteční právní nemožnost plnění. Ovšem v tomto případě by podle autora článku i dle mého názoru případná neplatnost neplnila žádný rozumný účel.<sup>24</sup>

V následujících odstavcích se zaměřím na zvláštní situace uplatnění akcesority v rámci podnájmu bytu. Uvedenou část jsem zařadila do této kapitoly, neboť se domnívám, že k vymezení akcesority bude prospěšnější v této kapitole než u úpravy podnájmu bytu.

Pokud budeme hovořit o případě přechodu nájmu bytu, potom v tomto případě podnájem nezaniká, neboť ani původní vztah nezaniká, ale pouze právní nástupce nájemce vstupuje do nájemcova postavení. Nejedná se tedy v tomto případě o výjimku z principu akcesority.<sup>25</sup>

Dalším specifickým případem je výměna bytů. Pokud budeme hledat odpověď na tuto otázku v komentáři k OZ, tak dojdeme k jasnému závěru, že podnájem výměnou bytů zaniká. Je potřeba se ale blíže zaměřit na to, k čemu vůbec v rámci výměny dochází. Výměna bytu je postavena na principu, že se mění osoby nájemce. Nový nájemce vstupuje do nájemní smlouvy, která vznikla dříve mezi pronajímatelem a původním nájemce, na místo původního nájemce (srov. judikatura NS ČR). Dochází zde pouze ke změně osob v rámci nájemního vztahu a nikoliv ke změně hlavního závazku, tedy ke změně nájemní smlouvy jako takové, proto by nemělo dojít k zániku podnájmu. Pochopitelně jiná situace by byla, kdyby došlo ke změně podmínek nájemního vztahu mezi pronajímatelem a novým nájemcem a ti by následně o tom sepsali novou nájemní smlouvu.<sup>26</sup> Tato argumentace se mi zdá být logická, a proto bych se s ohledem na výše uvedené skutečnosti přiklonila k názoru, že podnájem v rámci výměny bytů pokračuje. Přechod nájmu bytu spolu s výměnou bytů se mi jeví jako velice podobné situace, kde je hlavním bodem změna osoby, nikoliv samotného závazku.

Mnohem problematičtější je situace, kdy nájemce se stane vlastníkem bytu. Dochází zde k tzv. „splynutí“, tedy situaci, kdy splynou práva a povinnosti. V rámci staré právní úpravy bylo splynutí upraveno v § 584 OZ.<sup>27</sup> NOZ upravuje splynutí v § 1993 an. NOZ (speciální ustanovení upravující splynutí je k nalezení také v rámci

---

<sup>24</sup> DVOŘÁK, Bohumil. *K problematice podnájmu nebytových prostor*, Právní rozhledy, 2004, č. 20, s. 735.

<sup>25</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2, s. 26.

<sup>26</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2, s. 27.

<sup>27</sup> Tamtéž.

úpravy společných dluhů a pohledávek, to se ale na náš případ neuplatní, neboť zde pracujeme pouze s jednou osobou). Právní úprava v obou právních předpisech je stejná a v zásadě jí lze interpretovat tak, že splyne-li právo a povinnost v jedné osobě, zanikne jak právo, tak i povinnost, pokud však nestanoví zákon jinak.<sup>28</sup> Výjimku z akcesority lze aplikovat v případě, že tak stanoví zákon či plynou-li z povahy akcesorického vztahu – z jeho abstraktnosti. Ani jedna z uvedených podmínek nebyla splněna, výjimka není stanovena zákonem a ani se v případě podnájmu nejedná o abstraktní vztah. Je jasné, že v případě podnájmu podnajíemce musí počítat s možností, že podnájemní vztah bude ukončen, aniž by to mohl podnajíemce sám ovlivnit. Avšak je potřeba také brát v úvahu, že zde se jedná o situaci, kdy se posiluje právní i reálné postavení nájemce, neboť ten se stává vlastníkem.<sup>29</sup> Toto ve mně evokuje myšlenku, že skutečnost, že z nájemce se stává vlastník, nemůže mít za následek změnu postoje původního nájemce a nyní vlastníka v tom, zda budu část bytu či celý byt (například v případě družstevního bytu) dávat do podnájmu. Na druhou stranu je potřeba mít na paměti, že s přechodem do vlastnického práva mohou původnímu nájemci klesnout náklady na předmětný byt, zpravidla odpadne povinnost hradit nájem a tím i podnájem pro něj ztrácí smysl, pokud například finanční tíseň byla pro něj impulsem ke zřízení podnájmu. Naopak argument svědčící pro zachování akcesority v tomto případě je, že nelze aplikovat pravidlo, zlepšili-li se postavení nájemce a z něho se stane vlastník, stává se z podnajíemce automaticky nájemce. Je potřeba mít na paměti, že nájem a podnájem jsou dva odlišné závazky. Zde není jasně stanovena odpověď, autor článku, ze kterého jsem čerpala, se však nakonec přiklonil k názoru, že se zde uplatní princip akcesority, tedy že dojde k zániku podnájmu.<sup>30</sup>

S tímto názorem se ztotožňuji, avšak pokud se podíváme na situaci, ke které v tomto případě dochází, tak by uvedená změna osob mohla v nás vyvolat myšlenku týkající se změny vlastnictví pronajaté věci, která má svou vlastní právní úpravu v § 2221 an. NOZ. Zde v zásadě platí, že při změně vlastníka pronajaté věci nájem nezaniká a práva a povinnosti z nájmu přejdou na nového vlastníka.<sup>31</sup> Je otázkou, zda by se tato právní úprava nemohla použít na náš případ. Domnívám se, že toto

---

<sup>28</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>29</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2, s. 27.

<sup>30</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2, s. 27-28.

<sup>31</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

ustanovení slouží pro případy, kdy vlastníkem se stane třetí osoba a nájemní vztah stále trvá, nikoliv smluvní strana předchozího vztahu, tak jako je to v našem případě, kdy nájemní vztah již dále nemůže existovat. Vztah těchto dvou ustanovení je do jisté míry řešen i judikaturou NS ČR. V rozsudku ze dne 19. října 2005 i v řadě jiných se NS ČR zabíral případem, kdy se z nájemce stane vlastník předmětu nájmu. Došel k názoru, že v případě, že se stane osoba, jíž svědčilo právo osobního užívání bytu vlastníkem nemovitosti, dochází k tzv. splynutí a má to za následek zánik jejího práva osobního užívání bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu.<sup>32</sup> Z těchto důvodů se domnívám, že použití ustanovení o změně vlastnictví pronajaté věci by se v tomto případě nepoužilo.

Závěrem této části bych ráda zmínila, že i když jsem čerpala většinu zdrojů pro tuto část z pramenů, které se váží k OZ, tak se nedomnívám, že by se tento vztah s nabytím účinnosti NOZ jakkoliv v tomto směru výrazně změnil.

## 1.2 Podpůrné použití jiné právní regulace na podnájem

Ustanovení týkající se podnájmu u jednotlivých právních úprav nejsou až tak rozsáhlá a s tím vyvstává otázka, kterou právní úpravu je možné na podnájemní vztah použít, neboť je zcela zřejmé, že právní úprava o podnájmu nebude dostačující. Pokud by stačit měla, dával by podnájem nadměrnou smluvní volnost smluvním stranám podnájmu.

Již výše bylo řečeno, že podnájem je upraven v rámci nájemní smlouvy. S tím přichází i otázka, zda se ustanovení o nájmu mají a dají použít na podnájem.

K tomu, abych mohla dojít k nějaké mé jasné konstrukci či vizi, jsem si musela vymezit argumentaci směřující „pro“ použití ustanovení o nájmu na podnájemní vztah, tak i argumentaci „proti“ použití ustanovení o nájmu na podnájem.

Zcela jistě pro použití ustanovení o nájmu na podnájem svědčí systematické zařazení podnájmu pod nájem, ale i akcesority mezi těmito právními poměry. Jako další argument je potřeba zmínit rozsah právní úpravy podnájmu, neboť ten je velmi stručný, pokud například rozsah právní úpravy podnájmu bytu a domu v NOZ srovnáme s rakouskou právní úpravou v rámci MRG. Nepoužití ustanovení nájmu na

---

<sup>32</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005.

podnájem by tak znamenalo větší smluvní svobodu. Pokud se podíváme na nejrůznější smlouvy o podnájmu, zjistíme, že například v Automatizovaném systému právních informací („ASPI“) je vzorová smlouva o podnájmu sepsána dle ustanovení o nájmu. Jako další bod je zcela jistě dobré zmínit i okolnost, že za účinnosti OZ se na podnájem ustanovení o nájmu používala a v důvodové zprávě či v komentářích není zmínka o tom, že by tomu mělo být za účinnosti NOZ jinak. Jak bude řečeno níže, zejména k bytům a nebytovým prostorům může náležet nejen vlastnické právo jako takové, ale mohou patřit i do tzv. družstevního vlastnictví. V takovém případě pak člen bytového družstva není pronajímatelem, ale nájemcem a byt či nebytový prostor dává další osobě do podnájmu, neboť pronajímatelem je bytové družstvo. Tento druh vlastnictví v České republice zůstává i nadále běžným jevem, a tak je zcela jistě nutné tyto podnájemní vztahy, které jsou časté, dostatečně upravovat.

Naopak argumenty hovořící proti použití ustanovení o nájmu na podnájem analyzují dále. Jedním z nich je chybějící výslovná právní úprava například subsidiárního použití ustanovení o nájmu na podnájem. Dalším bodem, podporujícím spíše tuto teorii, je i právní úprava nájmu a podnájmu v historii, neboť když se podíváme do úpravy tehdejšího OZO tak zjistíme, že právní úprava nájmu zahrnovala ustanovení, v nichž bylo jasně řečeno, že se použijí i na úpravu podnájmu, a tak byly hranice podnájmu zcela určité. Dnes je zcela zřetelně napsáno, že kromě stručných ustanovení o podnájmu se hovoří ve zbylé části o nájmu. Dalším důvodem je skutečnost, že ochrana nájemce se na podnájemce neuplatní - proč by měla tedy platit jiná ustanovení o nájmu na podnájem.

Domnívám se, že na základě výše uvedených argumentů by se ustanovení o podnájmu na nájem použít měla. Je potřeba vzít na vědomí, že za účinnosti OZ tu zde byl nějaký způsob aplikace právní úpravy nájmu na podnájem a pokud neplyne z ustanovení NOZ něco jiného, jsem toho názoru, že by tomu mělo být i nadále a to i v zájmu kontinuity právních vztahů. Pokud by zákonodárci chtěli v této záležitosti něco změnit, udělali by to výslovně právní úpravou odpovídající tehdejšímu OZO nebo ustanovením určujícím, že se ustanovení o nájmu budou na podnájem aplikovat subsidiárně, že se použijí přiměřeně či obdobně nebo že se nebudou aplikovat vůbec.

Jasně stanovený náhled na tuto problematiku mají autoři v nově vydaném komentáři k dnešnímu NOZ, kde zastávají názor, že se obsah podnájmu řídí právní úpravou věci, která je obsahu podnájmu nejbližší. To znamená, že dochází-li

k dočasnému přenechání věci k užití třetí osobou za úplatu, použijí se pro vztah nájemce a podnájemce obdobně práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, a to včetně zvláštních úprav. Naopak v případě bezúplatného přenechání se použijí ustanovení upravující například výpůjčku nebo výprosu.<sup>33</sup>

Zcela stejný názor má i autor článku „K problematice podnájmu nebytových prostor“ JUDr. Dvořák, který tvrdí, že pokud nebude možné najít potřebnou normu na základě výkladu podnájemní smlouvy, bude potřeba postupovat podle právní úpravy svou povahou nejbližší danému případu. V případě podnájmu nebytových prostor to zcela jistě budou ustanovení upravující nájem nebytového prostoru.<sup>34</sup>

Závěrem lze shrnout, že ustanovení o nájmu se na podnájem dají užít, avšak jejich aplikace není automatická a je proto potřeba zkoumat obsah podnájmu.

### **1.3 Podnájem zřízený u smluv uzavřených dle zákona č. 40/1964 Sb., OZ**

V souvislosti s přechodem ze staré právní úpravy občanského práva na novou, by nás měla zajímat i přechodná ustanovení upravující právní poměry související s touto změnou.

V rámci § 3074 NOZ je upraven nájemní vztah. V prvním odstavci je stanoveno, že nájem se řídí NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti (od 1. ledna 2014), i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ (do 31. prosince 2013) se však posuzují podle dosavadních předpisů. To však neplatí pro nájem movité věci a pacht. Odstavec dva pak upravuje, kdy se použije ustanovení § 2249 NOZ upravující zvyšování nájemného bytu.<sup>35</sup> Důvodová zpráva nám dává jasné vysvětlení, proč se zákonodárci rozhodli v případech nájmu pro nepravou retroaktivitu.

V případě nájmu jde o jistou dlouhodobost, a proto je zcela logické, že od účinnosti nového zákona se bude nájem posuzovat podle NOZ, pokud jde o práva

---

<sup>33</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 274–278.

<sup>34</sup> DVOŘÁK, Bohumil. *K problematice podnájmu nebytových prostor*, Právní rozhledy, 2004, č. 20, s. 735.

<sup>35</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

a povinnosti vzniklé za jeho účinnosti. Zároveň s tím je ale obsahem § 3074 NOZ zmírňující teze k ochraně nabytých práv spojených s tzv. starými nájmy. O nepravé retroaktivitě však nebudeme hovořit v souvislosti s nájmem movitých věcí a pachtu. Nájem movitých věcí je naopak zpravidla krátkodobý, a proto v jeho průběhu není potřeba měnit jeho právní režim. Pacht OZ vůbec neupravoval, až v rámci NOZ se vrací jako samostatný smluvní typ, tuto skutečnost je potřeba zohlednit.<sup>36</sup>

V závěru je nutné říci, jak to bude s podnájemem. Jak již bylo řečeno, v případě podnájmu je důležitá právní úprava věci, která je obsahu podnájmu nejbližší. V případě, že podnájem bude mít charakter například výpůjčky, použije se § 3028 odst. 3 NOZ a závazek se bude řídit nadále dle OZ, pokud se strany nedohodly, že se bude aplikovat po nabytí účinnosti NOZ. Naopak, pokud podnájem bude mít charakter nájmu a nepůjde o nájem movité věci, bude se aplikovat výše zmíněný § 3074 NOZ.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>37</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 2022.



## 2 Obecná právní úprava podnájmu

### 2.1 Věc

V případě podnájmu jako takového, kdy se obecně jedná o podnájem věci, je na místě, abychom pojem „věc“ nejdříve alespoň v krátkosti definovali.

V rámci OZ byla věc upravena v § 118 odst. 1 OZ, kde bylo stanoveno, že věci jsou předmětem občanskoprávních vztahů, a pokud to jejich povaha připouští, tak jimi jsou i práva nebo jiné majetkové hodnoty.<sup>38</sup>

V NOZ je definice věci vyjádřena v § 489 NOZ, kdy věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. V § 496 an. NOZ je popsáno rozdělení jednotlivých věcí a to z různých hledisek. Nalezneme zde rozdělení věcí na hmotné a nehmotné, movité či nemovité, nebo zde nalezneme i definici pobočky či hromadné věci.<sup>39</sup> Na první pohled je zřejmé, že v případě pojetí věci v nové právní úpravě došlo k výrazným změnám.

Nynější právní úprava v NOZ zahrnuje již širší pojetí věci oproti původnímu vymezení v OZ, neboť věc v právním smyslu je jak věc hmotná, tak i věc nehmotná. NOZ staví definici věci na dvou základních znacích. V definici NOZ je vyjádřeno, že věci v právním slova smyslu jsou objekty pro člověka užitečné. O tom, co je užitečné, rozhodují lidská vůle a dále poznání i schopnosti člověka. Druhým znakem je, že věci v právním smyslu je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické.<sup>40</sup>

Pokud se ale podíváme na speciální právní úpravu u nájmu, tak jak bylo řečeno výše, je zde stanoveno, co může být předmětem nájmu a to v § 2202 NOZ. Ustanovení nám říká, co může být předmětem nájemního vztahu a tím i podnájmu. Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou, část nemovité věci i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.<sup>41</sup> Zuživatelnými věcmi movitými jsou věci, jejichž běžné použití spočívá v jejich spotřebování, zpracování nebo zcizení. Ostatní věci jsou nezuživatelné. Předmětem nájmu může být i součást věci - nejsme v relaci věcných práv. Zákon výslovně dovoluje pouze pronájem části nemovité věci (význam

<sup>38</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>39</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>40</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>41</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

například pro katastr nemovitostí, nájem bytu a domu nebo prostoru sloužícího k podnikání), nic však nebrání ani zřízení pronájmu části movité věci. Obecně platí, že co platí pro věc jako celek, platí i pro její část. Předmětem pronájmu či pachtu může být i spoluvlastnický podíl, což připouštěla výslovně i starší judikatura. Pronajato může být i zvlášť příslušenství věci. Nepřestává platit domněnka § 510 odst. 1 NOZ, kde je stanoveno, že dojde-li k pronájmu hlavní věci, aniž by strany ujednaly něco jiného, dochází k pronájmu i příslušenství věci hlavní.<sup>42</sup>

## 2.2 Předešlé právní úpravy obecného podnájmu

Od roku 1811 byl na českém území v platnosti OZO, který je v Rakousku platným a účinným právním předpisem v podobě ABGB do dnešního dne, což svědčí o jeho preciznosti a nadčasovosti. Již OZO upravoval podnájem a to v rámci dílu druhého, hlavy dvacáté páté s názvem „O smlouvách nájemních (pachtovních), o dědičný pacht a dědičný úrok“, v rámci části I. „Nájemní a pachtovní smlouva“.<sup>43</sup> Pokud se zaměříme na systematiku OZO, tak dojdeme k jisté spojitosti se systematickým uspořádáním NOZ.

Podnájem byl v OZO upraven v § 1098 OZO, v němž bylo řečeno: „Nájemci a pachtýři jsou oprávněni, věci najatých a pachtovaných podle smlouvy po určitý čas upotřebiti a užívati, nebo je i v podnájem (podpacht) dáti, lze-li tak učiniti beze škody vlastníkovi a není-li to ve smlouvě výslovně zapovězeno.“<sup>44</sup> Slovo podpacht byl součástí právní úpravy pouze v letech 1812 – 1916, poté už právní úprava v tomto ustanovení obsahovala jen termín podnájem. Z ustanovení vyplývá, že nejen nájemce, ale i pachtýř, byl oprávněn dát věc do podnájmu, ale jen v případě, že nenastala škoda vlastníkovi a pokud to nebylo výslovně zakázáno. Jde tedy o splnění dvou kumulativních podmínek. V rámci komentáře k tehdejšímu OZO, byl řešen vztah mezi pronajímatelem, nájemcem a podnájemcem, kde bylo zmíněno, že mezi pronajímatelem a podnájemcem nevzniká právní poměr, avšak všechny soudní i mimosoudní pronajímatelovy kroky proti nájemci platily i vůči podnájemci, i když

---

<sup>42</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 229-233.

<sup>43</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>44</sup> Tamtéž.

nebyl procesní stranou. Již tehdy se od podnájmu odlišovaly případy postupu nájemních práv. Co však platilo na podnájem, platilo též na postup nájemních práv.<sup>45</sup>

V tehdejší judikatuře byla upravena zajímavá situace upravující vztahy mezi pronajímatelem, nájemcem a podnájemcem v případě užívání věci v bytě. Pokud nájemník dal část bytu do podnájmu, mohl podat žalobu na podnájemce, aby nepokračoval v protismělném užívání věci dané v podnájem, i když vlastník domu s tímto užíváním souhlasil.<sup>46</sup>

V první větě § 1111 OZO byla upravena odpovědnost za škodu na věci v případě, že byla poškozena nebo zneužíváním opotřebena, pak ručil nájemce a pachtýř jak za zavinění své vlastní, tak i podnájemcovu (podpachtýřovo), neručil však za náhodu. V druhé části tohoto ustanovení byla stanovena podmínka, za které bude pronajímateli či propachtovateli právo na náhradu uznáno. Musí žádat náhradu nejpozději do roka od vrácení najaté či spachtované věci, jinak nárok zanikne.<sup>47</sup>

Nenechala bych bez povšimnutí, že již v OZO docházelo k odlišení nájmu a pachtu, avšak právní úprava pro ně byla v podstatě stejná, neboť byly upraveny společně v rámci I. části. Stejná situace je i v dnešním ABGB, kde souhrnně pacht a nájem jsou upraveny v rámci tzv. „Bestandverträge“.

Právní úprava OZO byla na českém území v platnosti a účinnosti řadu letu. Od 1. ledna 1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník (dále jen „SOZ“), který také zahrnoval právní úpravu podnájmu věci. Právní úprava podnájmu v tomto právním předpise byla upravena v rámci IV. části s názvem „Právo závazkové“, v rámci Hlavy Dvacáté s názvem „Smlouva nájemní“.<sup>48</sup> Oproti OZO již zde nedocházelo k rozlišení mezi nájmem a pachtem, ale již se hovoří pouze o nájmu.

V § 392 odst. 1 SOZ bylo stanoveno, že nestanoví-li smlouva jinak, může nájemce dát najatou věc do podnájmu. V druhém odstavci pak bylo deklarováno právo pronajímatele od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce dal věc do podnájmu protismělně.<sup>49</sup> Druhý odstavec již dával na straně pronajímatele určitou

---

<sup>45</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnímu zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. s. 50.

<sup>46</sup> Rozhodnutí 3708 viz ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnímu zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. s. 53.

<sup>47</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>48</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>49</sup> Tamtéž.

libovůli s nakládáním nejen nájemního vztahu, ale především se vztahem, podnájemním, který s ohledem na akcesoritu, o níž bylo hovořeno výše, spolu s nájemním vztahem končí. Odpovědnost za škodu v rámci OZO, kdy nájemce odpovídal za škodu způsobenou podnájemcem, již výslovně v SOZ nenalezneme. Nájemcova odpovědnost za škodu byla upravena v § 408 SOZ, kde bylo v prvním odstavci stanoveno, že v případě, že byla najatá věc poškozena nebo opotřebena, odpovídá nájemce i za osoby, které měly příležitost věc poškodit nebo zneužívat, protože náležejí k jeho domácnosti nebo podnikání, neodpovídá však za náhodu.<sup>50</sup> Podnájemce zpravidla není členem domácnosti nájemce. Je nezbytné tyto dva pojmy od sebe separovat, ale je potřeba zvážit, zda se uvedené ustanovení dalo použít alespoň analogicky i na úpravu podnájmu. Domnívám se, že by se použít dalo.

Na rozdíl od OZO se právní úprava SOZ na českém území příliš neuchytila, a proto v roce 1964 byl SOZ nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb., OZ. Ten byl převzat jako právní úprava občanského práva v Československé socialistické republice a platil v České republice s výraznými změnami až do roku 2013. V následujícím odstavci se budu zmiňovat o OZ v jeho původní podobě, tedy bez ohledu na rozsáhlé změny uskutečněné v roce 1991 v souvislosti se změnou společenské a politické situace v České republice.

OZ byl rozdělen v rámci jednotlivých částí, kdy nájem a podnájem věci jako takové nebyl v OZ upraven. V případě právní úpravy nájemního a podnájemního práva v OZ, byla k nalezení pouze právní úprava přenechání práva k užití bytu v rodinném domku, části bytu nebo nemovitosti.<sup>51</sup>

OZ, který platil na českém území až do roku 2013, dostal velkých změn v průběhu let. Asi největší změna přišla se vznikem Části osmé s názvem „Závazkové právo“, kde v rámci Hlavy sedmé byla upravena nájemní smlouva.<sup>52</sup> V podstatě v této podobě jsme znali OZ až do roku 2013 - samozřejmě s drobnými odchylkami a změnami.

V rámci OZ podnájem nalezneme v § 666 OZ, kde bylo stanoveno, že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. I když zde není stanoven výslovný požadavek souhlasu pronajímatele s podnájemem, tak v komentáři k tomuto odstavci je stanoveno, že zvláštní právní úpravy nájmu

---

<sup>50</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>51</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění z. č. 87/1991 Sb., účinném ke dni 1. dubna 1991.

<sup>52</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

často obsahují zákonný zákaz přenechání věci do podnájmu. Tento zákaz je buď absolutní, jak je tomu například v zákoně o myslivosti nebo v zákoně o pohřebnictví a změně některých zákonů, nebo se v jiných případech připouštělo, aby nájemní smlouva podnájem umožnila. Jako další možnost, se kterou se budeme setkávat častěji, je smluvní úprava umožnění zřízení podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele a to buď v rámci nájemní smlouvy či separátně. Obecně podnájem mohl vzniknout na základě smlouvy, ale nebyla vyloučena možnost vzniku i na základě jiné právní skutečnosti. Vždy však musel být vymezen předmět podnájmu. V případě, že nebyla sjednána úplata, uplatnilo se ustanovení o výši nájemného v § 671 OZ. Forma smlouvy nebyla předepsána, a tak mohla být podnájemní smlouva uzavřena ústně, písemně, ale i konkludentně, to však neplatilo v případě, že byla sjednána povinná forma smlouvy.<sup>53</sup>

V druhém odstavci je stanoveno, že dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo od smlouvy odstoupit. Nejde jen o situaci, kdy smlouva výslovně zakazuje dát předmět nájmu do podnájmu - dopad je mnohem širší. Jedná se například i o situaci, kdy si pronajímatel vyhradí souhlas s podnájmem, avšak nájemce dá uvedený předmět do podnájmu bez jeho souhlasu. Toto porušení nájemní smlouvy však nemělo vliv na platnost smlouvy podnájemní. Odlišné důsledky mělo však porušení zákonného zákazu, který naopak měl za následek neplatnost podnájemní smlouvy.<sup>54</sup>

### **2.3 Účinná právní úprava obecného podnájmu v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ**

V rámci účinné právní úpravy ustanovení § 2215 NOZ obsahuje nejen definici podnájmu, ale zároveň blíže specifikuje, jaké podmínky je potřeba splnit k tomu, aby byl podnájem zřízen.

V prvním odstavci je stanoveno, že souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo. V případě, že byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, pak vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Zde dochází k výrazné změně oproti předešlé právní úpravě v § 666 OZ, dle kterého mohl dát nájemce pronajatou věc do podnájmu třetí osobě bez souhlasu

<sup>53</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

<sup>54</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1897.

pronajímatele ve všech případech, pokud si pronajímatel předem ve smlouvě výslovně nevymínil opak nebo pokud tak nestanovila speciální právní úprava. V prvním odstavci § 2215 NOZ je však jasně stanoveno, že nájemce je oprávněn zřídit užívací právo k pronajaté věci třetí osobě jen s předchozím souhlasem pronajímatele, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.<sup>55</sup> Zákon zde však nehovoří o obsahu souhlasu, a tak si lze představit, jak všeobecný souhlas, kdy pronajímatel obecně uvede, že dovoluje dát věc do podnájmu, tak i například souhlas, který je vázán na specifické podmínky pronajímatele, jako by mohla být osoba podnájemce. Dále souhlas může být udělen již v samotné nájemní smlouvě či samozřejmě dodatečně, až nastalá situace se stane aktuální.<sup>56</sup> Pronajímatel není nikterak omezen v možnosti podnájem odmítnout.<sup>57</sup> Druhá část prvního odstavce § 2215 NOZ nám stanovuje podmínku ohledně formy souhlasu. Tím, že obecně není stanovena forma podnájemní smlouvy, lze podnájemní smlouvu uzavřít jak písemně, tak i ústně.<sup>58</sup> V případě, že nájemní smlouva je v písemné podobě, vyžaduje se i souhlas pronajímatele písemnou formou. To bude učiněné především podpisem pronajímatele tak, jak je mimo jiné stanoveno v § 561 NOZ. V § 562 odst. 1 NOZ je stanoveno, že písemná forma podnájemní smlouvy je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby. Otázkou zůstává, zda je možné, aby si nájemce s pronajímatelem v písemné nájemní smlouvě sjednal, že postačí souhlas ústní. Na to pamatuje ustanovení § 559 NOZ, které říká, že každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem. Ustanovení druhé části prvního odstavce § 2215 NOZ bezpochyby lze za takové omezení považovat, a tak není možné takové ujednání do smlouvy zahrnout. Naopak možnost sjednat si nutnost písemného souhlasu v případě ústní smlouvy je s ohledem na § 559 NOZ všeobecně přípustná. V případě, že forma zákonem stanovená nebo stranami sjednaná nebude dodržena, jednání bude relativně neplatné. Dle § 579 odst. 1 NOZ nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit

---

<sup>55</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 53–54.

<sup>56</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 54.

<sup>57</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 276.

<sup>58</sup> Tamtéž.

z neplatného právního jednání pro sebe výhodu ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání.<sup>59</sup>

V druhém odstavci § 2215 NOZ je stanovena právní fikce, že zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu (újmou NOZ rozumí nejen újmu majetkovou, ale i újmu nemajetkovou). Podnájem věci bez souhlasu pronajímatele je porušením smlouvy a povinnosti pečovat o věc jako řádný hospodář, avšak absence tohoto souhlasu nemá vliv na platnost podnájemní smlouvy. Podnájemní smlouva však nemá proti pronajímateli žádné účinky.<sup>60</sup>

Pokud porovnáme nynější právní úpravu s OZ, tak zjistíme, že v § 666 odst. 2 OZ byla jasně stanovena sankce za toto jednání, kdy pronajímateli bylo dáno právo od smlouvy odstoupit. Takové ustanovení však již v NOZ nenalezneme. Postupovat nelze ani dle obecného ustanovení § 2232 NOZ. Je tedy nutné dospět k závěru, že na straně pronajímatele nejsou dána žádná zákonem předvídaná práva. To stranám ovšem nebrání si tato práva stanovit smluvně. V případě, že tak neučiní, zůstane pronajímateli pouze právo domáhat se náhrady vážnější újmy, kterou zákon na jeho straně dovozuje, a současně mu zůstává povinnost prokázat uvedený nárok. Pokud se podíváme do obecné právní úpravy relativních majetkových práv, zda zde není možnost aplikovat obecná ustanovení o odstoupení od smlouvy na náš případ, tak přichází v úvahu § 2002 NOZ, který upravuje možnost odstoupení od smlouvy, poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem. Avšak ani toto ustanovení není bezpodmínečné, neboť právo je nutné využít bez zbytečného odkladu. Dále je zde stanoveno, že se musí jednat o podstatné porušení povinnosti (tedy takové, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala)<sup>61</sup> a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.<sup>62</sup> Je zcela zřejmé, že aplikace tohoto ustanovení by byla velmi problematická, a tak pro ochranu pronajímatele se jeví jako nejlepší východisko z této situace smluvní ujednání, které posílí jeho postavení.

---

<sup>59</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 54.

<sup>60</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 278.

<sup>61</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>62</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 55.

V § 2215 odst. 3 NOZ je stanoveno, že užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci, k odchýlnému ujednání se nepřihlíží. Zde se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže převést na druhého více práv, než sám má. Toto ustanovení je jako jedno z mála formulováno jako kogentní. To znamená, že se nelze od něho odchýlit ani smluvním ujednáním. Za dobu nájmu je potřeba považovat reálnou délku nájmu, ne dobu stanovenou v nájemní smlouvě. Sjednaný podnájem či jiné užívací právo musí skončit nejpozději ke dni skončení nájmu, ať již k jeho skončení dojde jakýmkoli způsobem, třeba i před uplynutím původně sjednané doby nájmu.<sup>63</sup> Tím se myslí například situace, kdy nájemní smlouva je sjednána na dobu jednoho roku, na stejnou dobu je sjednán i podnájem, avšak nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem a způsobí tím značnou újmu pronajímateli, dojde tak k ukončení nájemního vztahu výpovědí bez výpovědní doby. V tom případě nájemní vztah skončí a s ním i podnájem. Toto ustanovení nelze vykládat tak, že nájemce je oprávněn sjednat podnájemní smlouvu pouze na dobu nájmu, nikoliv na dobu kratší.<sup>64</sup> Je tedy možné zřídit podnájem na dobu šesti kalendářních měsíců, i když nájemní smlouva je sjednána na jeden rok. Ze zásady, že nikdo není oprávněn převést na druhého více práv, než sám má, lze dovodit i to, že nájemce není oprávněn sjednat podnájem s třetí osobou za podmínek, které by byly v rozporu se samotnou smlouvou o nájmu. Není například oprávněn umožnit třetí osobě užívat pronajatou věc k účelu odlišnému od účelu užívání ujednaného v nájemní smlouvě.<sup>65</sup>

V § 2216 NOZ je upravena odpovědnost nájemce a to tak, že umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Právní úprava OZ toto ustanovení vůbec neobsahovala, a tak odpovědnost nájemce za jednání třetí osoby musela být dovozována na základě přijaté judikatury. Za zmínku stojí rozsudek NS ČR ze dne 26. srpna 2004, který i když se týká konkrétně podnájmu bytu, lze ho použít i na případy obecného podnájmu věci. NS ČR zde vyjádřil názor, že povinnost nájemce užívat byt řádně v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, aby zajistil řádné užívání bytu osobami, které

---

<sup>63</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 56.

<sup>64</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 57.

<sup>65</sup> Tamtéž.



se souhlasem nájemce byt užívají.<sup>66</sup> Nový občanský zákoník již obsahuje výslovnou zákonnou právní úpravu.

Odpovědnost nese nájemce, jak v případě, že dal věc do užívání třetí osoby v souladu se smlouvou a zákonem, tak i v případě, že tak učinil protiprávně (například bez souhlasu pronajímatele). Nájemce odpovídá za jednání svého smluvního partnera. Jedná se například právě o případ podnájmu, tedy nájemce odpovídá jak za jednání podnájemce, tak i za jednání zaměstnance, příbuzného či osoby v jiném obdobném vztahu k nájemci či za jednání jakékoli jiné osoby, které umožnil věc užívat.<sup>67</sup>

Pojem užívání – v rámci odpovědnosti za užívání věci třetí osobou - je potřeba vykládat extenzivně. Zahrnuje veškeré nakládání s věcí, které bylo třetí osobě nájemcem umožněno, ať už vlastním jednáním, opomenutím, výslovně či konkludentně. Odpovědnost nájemce je spjata i s jeho povinností užívat pronajatou věc jako řádný hospodář, a proto je na jeho uvážení komu umožní s pronajatou věcí nakládat. Za vybočení z této povinnosti lze považovat vědomé i nedbalostní umožnění nakládat třetí osobě s věcí. Nájemce odpovídá pronajímateli i v případě, kdy se věc dostane do dispozice třetí osoby v důsledku nájemcovy nedbalosti. Svě odpovědnosti se však zproští v případě, že se věc dostane do dispozice třetí osoby bez jakéhokoliv nájemcova zavinění. Odpovědnost nájemce však nevylučuje možnost nájemce požadovat náhradu plnění, které poskytl pronajímateli, na třetí osobě, které umožnil nakládání s předmětem nájmu a z jejíhož jednání vznikla na předmětu nájmu škoda. Zde dochází k aplikaci § 2917 NOZ, ve kterém je stanoveno, že ten kdo je povinen k náhradě škody způsobené jinou osobou, má proti této osobě postih.<sup>68</sup> Tedy není tomu tak, že nájemce má povinnost uvedenou újmu nahradit bez možnosti se jí později domáhat po třetí osobě. Povinnosti nahradit újmy se tak nájemce nemůže zprostit, avšak má možnost se jí domoci zpět.

---

<sup>66</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. srpna 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003.

<sup>67</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 58.

<sup>68</sup> Tamtéž.

## 2.4 Komparace se zákonem č. JGS 1811/946, ABGB

V rámci rakouské právní úpravy obecný podnájem věci je upraven v ABGB ve 25. části jako součást právní úpravy nájmu a pachtu. Konkrétně v číselně stejném ustanovení jak v OZO - v § 1098 ABGB - je stanoveno, že nájemci a pachtýři jsou oprávněni dát věc do podnájmu za podmínky, že takový podnájem nebude poškozovat zájmy vlastníka věci a že podnájem nebude ve smlouvě výslovně zakázán.<sup>69</sup> Za takové poškozování vlastníka je možné považovat abnormální opotřebení předmětu nájmu či jeho ohrožení.<sup>70</sup>

Z toho je zřejmé, že právní úprava obecného podnájmu v rámci ABGB je užší nežli v NOZ. Obecně zde není potřeba souhlasu s podnájemem. Potřeba souhlasu v rámci NOZ se mi zdá být šťastnějším řešením, i když to může znamenat větší omezování ve zřízení podnájmu. Je potřeba mít na paměti ochranu pronajímatele a předmětu nájmu.

Stejně jako v NOZ, tak i v ABGB je upravena odpovědnost nájemce za jednání podnájemce a to v § 1111 ABGB, kde je ale stanoveno, že nájemce neodpovídá za náhodu. Pronajímatel má možnost se této odpovědnosti domáhat do tří let od navrácení předmětu nájmu.<sup>71</sup>

Pokud nájemce dal věc do podnájmu neoprávněně, má pronajímatel právo požadovat vyklizení a náhradu škodu po nájemci nikoliv po podnájemci. V případě, že dojde k nepříznivému užívání ze strany podnájemce, je vlastník věci, tedy pronajímatel, oprávněn udělit nájemci výpověď dle § 1118 ABGB.<sup>72</sup>

Lze konstatovat, že právní úprava v ABGB zůstala až na drobné lingvistické odchylky stejná, tak jak ji známe z OZO.

---

<sup>69</sup> Zákon č. JGS 1811/946, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.

<sup>70</sup> SCHWIMMAN, Michael a kol. *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, Band 6, §§1090-1292 ABGB*, 2. Auflage, Lexis Nexis, 1997. s. 150.

<sup>71</sup> Zákon č. JGS 1811/946, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.

<sup>72</sup> KOZIOL, Helmut. WELSER, Rudolf. *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band II Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldrecht Besonderer Teil, Erbrecht*. 13. Auflage. Wien: Menz, 2007. s. 230-231.

## 3 Podnájem bytu a domu

### 3.1 Byt a dům

K tomu, aby mohla být aplikována speciální právní úprava podnájmu bytu a domu, musí být naplněny zákonné znaky. Byt má svou zákonnou definici v § 2236 odst. 1 NOZ, v němž je stanoveno, že bytem se má na mysli místnost či soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.<sup>73</sup> Výše uvedená definice není nic nového v našem právním řádu, neboť dříve byla k nalezení v zákoně o hospodaření s byty nebo v zákoně o vlastnictví bytu.

Jedná se zpravidla o několik místností pod společným uzamčením, které jsou zpřístupněny pouze společnými vchodovými dveřmi. Pojem byt se pojí s tzv. samostatným bytem. To je takový, který má vlastní vstup, a ten, kdo v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byt není vyloučeno, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného.<sup>74</sup>

Určená místnost či soubor místností k účelu bydlení znamená, že se má jednat o takovou místnost nebo více místností, které jsou společně v domě a tvoří společný obytný prostor, přičemž způsobilost tvořit obytný prostor je určena.<sup>75</sup> Obytný prostor má vyjádřit obecný požadavek na kvalitu místností. Uvedené ustanovení dává důraz i na to, aby místnost či soubor místností jako součást domu byly pro účely bydlení i užívány.<sup>76</sup>

Byt nebo dům jako předmět nájmu (v našem případě podnájmu) nemusí být jako byt nebo dům zkolaudován. Zde dochází ke změně oproti úpravě v OZ. Upřednostňuje se zajištění ochrany bydlení.<sup>77</sup>

Naopak v NOZ nenalezneme legální definici domu. Domem lze obecně rozumět stavbu jako celek, v němž se může nacházet jeden byt (rodinný dům) nebo více bytů (bytový dům) či jiné prostory sloužící k jinému účelu než je bydlení. Dům není to stejné jako byt. To dává zákonodárce najevo i formulací v § 2236 odst. 3

---

<sup>73</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>74</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>75</sup> Tamtéž.

<sup>76</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 348.

<sup>77</sup> Tamtéž.

NOZ, kde je stanoveno, že je-li k zajištění bytových potřeb pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.<sup>78</sup>

Ustanovení o nájmu bytu a domu se však nepoužijí, pokud je byt či dům přenechán k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.<sup>79</sup>

## 3.2 Předešlé právní úpravy podnájmu bytu a domu

### 3.2.1 Císařský patent č. 946/1811 Sb., OZO

Nájem a podnájem bytu neměl v OZO svou zvláštní úpravu, a tak se podnájem bytu mimo obecných ustanoveních o podnájmu řídil i speciálními zákony, jimiž postupně byly zákony zabývající se ochranou nájemců – nařízení č. 83/1918 Sb., zákon č. 275/1920 Sb., 130/1922 a 85/1923 Sb., zákon č. 48/1925 Sb. a 44/1928 Sb.

Prvním speciálním právním předpisem k ochraně nájemců bylo Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců. Uvedené nařízení se vztahovalo pouze k nájmu bytů, jednotlivých částí bytů a k nájmu obchodních místností. V § 2b byly stanoveny meze výše podnájemného (v té době se zákonodárce držel pojmu nájemné). Podnájemné mohlo být zvýšeno pouze o totéž procento, o které bylo platně zvýšené nájemné, a nesmělo překročit výši nájemného. Dále se podnájemci promítli v důležitých důvodech, na jejichž základě pronajímatel mohl dát nájemci výpověď z nájemní smlouvy (např.: stanovil-li nájemce podnájemné nepoměrně vysoké vzhledem k nájmu).<sup>80</sup>

Toto nařízení bylo od 3. května 1920 nahrazeno zákonem č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků. Okruh působnosti zákona se oproti předešlému nařízení nezměnil, avšak již do něj nebyly zahrnuty obchodní místnosti. Hned v úvodním ustanovení byly stanoveny důvody, kvůli kterým byl pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní nebo podnájemní smlouvu se svolením okresního soudu. Důvody, které byly ve vazbě k podnájmu, se mírně lišily od důvodů stanovených v předešlém nařízení.

---

<sup>78</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 348.

<sup>79</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>80</sup> Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců, ve znění pozdějších předpisů.

Hlavní změnou byl nový důvod týkající se podnájmu celého bytu bez svolení vlastníka domu či v rozporu se smlouvou. Naopak zde absentuje důvod výpovědi z důvodu nepoměrně vysokého podnájmu.<sup>81</sup>

V § 2 byla upravena nájemní a podnájemní smlouva uzavřená na dobu určitou, která zanikla uplynutím času. Pokud nájemník nedal najevo, že nechce v nájmu pokračovat a pronajímatel nedal se svolením soudu výpověď, obnovila se smlouva nájemní a podnájemní na dobu neurčitou.<sup>82</sup>

V § 9 byla opět upravena, tak jako v předešlé právní úpravě, hranice podnájemného, která spolu s vedlejšími poplatky nesměla být bez svolení nájemního úřadu větší než nájemné s vedlejšími poplatky. Byla-li dána do podnájmu jen část bytu, nesmělo být podnájemné větší než poměrná část nájemného s vedlejšími poplatky vypadající na část danou do podnájmu. V dalších odstavcích ustanovení i následujících ustanovení byla dána podmínka svolení nájemního úřadu se zvýšením podnájemného, jinak bylo zvýšení neplatné.<sup>83</sup>

Na základě § 13 bylo stanoveno, že nájemné a podnájemné může být placeno pouze v penězích měny stanovené speciálním zákonem.<sup>84</sup>

Pozdější zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků v úvodním odstavci obsahoval opět výčet závažných důvodů, na základě kterých byl pronajímatel oprávněn dát se souhlasem okresního soudu výpověď z nájemní či podnájemní smlouvy. Za zmínku stojí rozšíření bodu týkající se protismluvního podnájmu či podnájmu bez svolení vlastníka domu i na část bytu, pokud nájemník v bytě sám nebydlel. Jiná ustanovení týkající se výše podnájemného se výrazně od předešlé právní úpravy nezměnila až na přesun pravomoci týkající se jednání ohledně nájmu a nájemného z nájemních úřadů na okresní soudy. Nově byla stanovena také informační povinnost ze strany nájemníka, který musel k žádosti vlastníka domu učinit o každém podnájmu oznámení a zároveň poskytnout jméno a povolání podnájemníka, výši podnájemného a výši úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění. Ani v tomto zákoně se okruh působnosti ochrany nájemce na domy nerozšířil.<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> Zákon 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů

<sup>82</sup> Tamtéž.

<sup>83</sup> Tamtéž.

<sup>84</sup> Tamtéž.

<sup>85</sup> Zákon 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.

V zákoně č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků, zůstaly původní výpovědní důvody s přivolením soudu týkající se podnájmu nezměněny, avšak jeden k nim byl doplněn. Byl stanoven důvod výpovědi v případě, že nájemník dal za místnosti dané do podnájmu i za dobu po soudním rozhodnutí platit podnájemné, které soud uznal za nepřiměřené. Podnájemníci ovšem s výpovědí museli souhlasit.<sup>86</sup> Ostatní ustanovení zůstaly od předešlé právní úpravy beze změny.

Následující právní úprava v oblasti nájmu - zákon č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků - nepřinesla žádné změny do oblasti podnájmu.

Z hlediska judikatury tehdejší doby týkající se právě ochrany nájemce bych zmínila rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR (dále jen „NS ČSR“) ze dne 2. února 1927, v němž bylo stanoveno, že se pronajímatel za platnosti ochrany nájemců nemůže domáhat na nájemci, aby byl uznán povinným dát svému podnájemníkovi výpověď.<sup>87</sup> O podobném případě rozhodoval NS ČSR i dne 30. srpna 1927, kdy se jednalo o situaci, kdy se pronajímatel domáhal, aby nájemce vykázal dva podnájemníky z bytu, neboť pronajímatel k podnájmu nedal souhlas. Soud první instance žalobu zamítl, odvolací soud jí naopak vyhověl. Nakonec rozhodl NS ČSR tak, že dovolání nevyhověl.<sup>88</sup>

Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků přinesl rozšíření důležitého důvodu výpovědi, neboť opětovné hrubé porušení pořádku v domě nebo způsobení svým chováním v domě oprávněné pohoršení bez sjednání nápravy nájemníkem, se obdobně vztahovalo i na výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě.<sup>89</sup> Zbylá ustanovení týkající se podnájmu zůstaly od předchozích právní úpravy nezměněna.

Zajímavým judikátem z této doby bylo rozhodnutí NS ČSR ze dne 15. listopadu 1928. Ten v tomto konkrétním případě judikoval, že v případě, že se nájemník zaváže nedat byt ani jeho část bez svolení majitele domu do podnájmu a nepřijímat osoby do bytu pod jakýmkoliv titulem a formou ať úplatně ať bezplatně, je pronajímatel oprávněn domáhat se na nájemci, který přijal do bytu zete, aby ho vyhodil. NS ČSR rozhodl zcela jasně a ztotožnil se s odvolacím soudem, neboť řekl, že obsah domovního řádu je zcela jasný, a že není důležité, že se jedná

---

<sup>86</sup> Zákon 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>87</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne ze dne 2. února 1927, Rv I 40/27.

<sup>88</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne ze dne 30. srpna 1927, Rv I 999/27.

<sup>89</sup> Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.

o příbuzného.<sup>90</sup> Tento judikát je zajímavý z hlediska pozdější právní úpravy členů domácnosti, rodinných příslušníků a jejich oddělení se od podnájmu. Již v právní úpravě v období SOZ dochází ke změně, kdy podnájmem není případ, kdy uživatel do bytu přijme příslušníky své rodiny nebo svého zete (snachu) a obecně je jim umožněn přístup do bytu. S touto separací se setkáváme i v rámci dnešní právní úpravy.

Případem té doby vztahující se k tomuto zákonu bylo také rozhodnutí NS ČSR ze dne 20. června 1930, ve kterém se NS ČSR usnesl, že pod záповěď, která byla upravena v § 20 odst. 2 zákona č. 44/1928 Sb., náleží též případ, dá-li si vlastník domu něco poskytnout nebo slíbit, za to, že svolí k podnájmu. Takové jednání bylo zakázáno. V tomto případě si žalovaná, jako vlastník domu, nechala slíbit od žalobkyně za poskytnutí souhlasu k podnájmu 200 Kč.<sup>91</sup>

### **3.2.2 Zákon č. 141/1950 Sb., SOZ**

V roce 1950 se stal účinným právní předpis SOZ, v němž nebyl upraven speciálně nájem a podnájem bytu stejně jako v OZO. Ten se nacházel ve specializovaném právním předpisu. Jím nejdříve byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který byl později nahrazen zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty.

V prvním zmíněném zákoně byl podnájem bytu upraven v rámci § 12, kde v prvním odstavci bylo stanoveno právo uživatelů bytů dát byt zcela nebo z části v užívání jen se svolením místního národního výboru, a to pouze osobám, u nichž jsou splněny stanovené podmínky v tomto zákoně (státně spolehlivé osoby, které nemají v obci byt nebo bydlí v bytě zdravotně závadném nebo nedostatečném a vykonávají v obci trvale své zaměstnání nebo povolání, uznané místním národním výborem za potřebné a tvořící jejich zdroj hlavní výživy nebo osoby, které jsou členy oficiálních nebo polooficiálních zahraničních misí). V odstavci dva pak byla stanovena vyvratitelná domněnka pro případ, že se ve lhůtě 15ti dnů od podání žádosti místní národní výbor nevyjádřil (v případě obcí, kde místní národní výbory vykonávaly působnost okresních národních výborů, byla lhůta prodloužena na 30 dní). Pak se mělo za to, že svolení bylo dáno. V posledním odstavci výše

<sup>90</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. listopadu 1928, Rv I 1675/28.

<sup>91</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20. června 1930, Rv I 1911/29.

zmíněného ustanovení byly požadavky žádosti, kterými byly podmínky užívání bytu nebo jeho části. Jednalo se zejména o výši podnájemného (nájemného), která musela být ve shodě s cenovými předpisy. Ve společných ustanoveních pak bylo upraveno, na které domy a byty se ustanovení upravující podnájem nevztahoval.<sup>92</sup>

Předchozí zákon byl později nahrazen zákonem č. 67/1956 Sb., kde v § 40 a § 41 byl upraven podnájem. V § 40 odst. 1 bylo opět stanoveno, že uživatel může dát byt zcela nebo zčásti do podnájmu s přivolením výkonného orgánu místního národního výboru. Tento odstavec byl doplněn o výčet, co podnájemem není - to byl případ, kdy přijme uživatel do bytu příslušníky své rodiny nebo svého zetě (snachu). V druhém odstavci byly popsány situace, kdy výkonný orgán místního národního výboru nemohl odepřít přivolení k podnájmu. V posledním odstavci téhož ustanovení bylo řečeno, že ustanovení předchozích odstavců se nevztahují na vojenské byty. To mělo svůj význam, neboť podnájem vojenských bytů byl upraven speciálně v § 41 téhož zákona, kdy k podnájmu vojenských bytů nebo jejich částí je zapotřebí přivolení náčelníka. Uvedený zákon se nevztahoval na různé typy budov nebo například na zaměstnanecké byty. Celkový výčet byl upraven v § 85.<sup>93</sup>

### **3.2.3 Zákon č. 40/1964 Sb., OZ**

S nástupem OZ bychom termín podnájem hledali marně. Naproti tomu ve značném rozsahu bylo upraveno přenechání bytu či jiné místnosti v rodinném domě, přenechání části bytu nebo přenechání nemovitosti k dočasnému užívání. S rozdílem oproti podnájmu se již v tehdejší době vypořádal Nejvyšší soud ČSSR (dále jen „NS ČSSR“) v rozsudku ze dne 27. června 1977, který konstatoval, že přenechání části bytu k užívání jinému občanovi smlouvou lze dohodnout i bez úplaty za toto užívání. Přenechání části bytu k užívání dle § 394 odst. 1 OZ není proto obdobou dřívějšího podnájmu v SOZ, neboť se obsahově nekryje s ustanovením § 392 SOZ upravujícím podnájemní smlouvu, v němž bylo stanoveno, že podnájemní smlouva je smlouvou úplatnou. Z ustanovení § 394 odst. 3 OZ vyplývalo, že na přenechání části bytu se vztahují přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o osobním užívání bytu, tedy

---

<sup>92</sup> Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>93</sup> Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.



i o úhradě za jeho užívání. Z tohoto ustanovení však nebylo možno dovodit, že sjednání úplaty za přenechání části bytu je nezbytnou náležitostí smlouvy.<sup>94</sup>

I když právní úprava v původním OZ zcela neodpovídala pojetí klasického podnájmu zahrnutého v dřívějších právních úpravách nebo v dnešním NOZ, byla cestou, jak dosáhnout právní úpravy dnešního podnájmu.

V § 390 a § 391 OZ bylo upraveno přenechání bytu v rodinném domku. Šlo o případy, kdy vlastník rodinného domku nemohl v něm nacházející se byt sám obývat, mohl jej přenechat k bydlení jinému občanovi. Na přenechání bytu v rodinném domku se vztahovala až na výjimky přiměřeně ustanovení o osobním užívání. Dle § 391 OZ místní národní výbor mohl zrušit na návrh vlastníka rodinného domku dle zákona o hospodaření s byty užívací právo toho, jemuž byl byt přenechán a to jen za podmínky, že vlastník se chtěl do bytu ve svém rodinném domku nastěhovat nebo jestliže jej potřeboval pro své ženaté nebo vdané děti. V některých případech místní národní výbor mohl vlastníku rodinného domku uložit povinnost nahradit dosavadnímu uživateli bytu náklady se stěhováním, které měl.<sup>95</sup> Vlastník rodinného domku v něm také mohl přenechat jinému občanovi jen místnost, která nesloužila k bydlení - o tom více v kapitole o podnájmu nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání.

Přenechat k užívání šlo i část bytu. Jednalo-li se o byt určený pro ubytování pracovníka organizace, byl podmínkou souhlas této organizace. Oproti přenechání bytu rodinného domku v případě přenechání části bytu bylo potřeba přivolení místního národního výboru nebo jiného orgánu příslušného podle předpisů o hospodaření s byty. Přivolení nebylo potřeba v případě, že se jednalo o družstevní byt. Opět se přiměřeně s určitými výjimkami použila ustanovení týkající se osobního užívání. Místní národní výbor zrušil právo užívat část bytu, pokud uživatel bytu tuto část potřeboval pro sebe, pro své ženaté nebo vdané děti anebo pro své rodiče. Tato potřeba musela vzniknout až po uzavření smlouvy o přenechání části bytu. Oproti přenechání bytu v rodinném domku, zde nebyl upraven nárok na náhradu nákladů v souvislosti se stěhováním. Avšak bylo-li právo užívat část bytu rozhodnutím soudu nebo místního národního výboru zrušeno, vznikla nájemníkovi

---

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 27. června 1977, 1 Cz 47/77.

<sup>95</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění z. č. 87/1991 Sb., účinném ke dni 1. dubna 1991.

povinnost zajistit náhradní ubytování. To však neplatilo, pokud byla část bytu přenechána rodině.<sup>96</sup>

Poslední možností přenechání v původním OZ bylo přenechání nemovitosti k dočasnému užívání. Ten, jemuž byla nemovitost přenechána, jí mohl užívat jen dohodnutým způsobem, jinak obvyklým způsobem odpovídajícím účelu, kterému nemovitost sloužila. Dle § 397 odst. 3 OZ bylo možno dohodnout za užívání přiměřenou náhradu. Od roku 1983 bylo toto ustanovení doplněno o čtvrtý odstavec, v němž bylo stanoveno, že vláda ČSSR může stanovit nařízením, ve kterých případech a za jakých podmínek lze přenechat nemovitost nebo její část k dočasnému užívání jen s předchozím souhlasem národního výboru. Tento odstavec byl opět odstraněn v roce 1990. V ustanovení § 398 OZ byla upravena možnost ukončení užívání. Užívání skončilo uplynutím doby, na kterou bylo dohodnuto. V případě, že doba nebyla doba určena, skončilo užívání uplynutím doby, ve kterém mohlo být dosaženo účelu, pro nějž byla nemovitost přenechána. V případě, že byla nemovitost užívána v rozporu s dohodnutým či obvyklým způsobem, mohlo být užívání skončeno ihned.<sup>97</sup>

Mimo OZ byl v té době platný a účinný zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a to až do 31. prosince 1991. V § 34 - § 36 bylo upraveno přenechání části bytu.<sup>98</sup>

V § 34 bylo stanoveno, že uživatel bytu může přenechat část svého bytu k bydlení jinému občanovi. V případě, že se jednalo o část bytu podnikového, vystavěného v rámci podnikové bytové výstavby z vlastních volných prostředků podniku, bytu služebního, bytu ministerstva vnitra, bytu v domě lidového bytového družstva a bytu vystavěného v bytové výstavbě jednotných zemědělských družstev, bylo potřeba souhlasu organizace hospodařící s těmito byty, popřípadě orgánu ministerstva vnitra. V druhém odstavci předmětného ustanovení byla stanovena podmínka přivolení místního národního výboru. Přivolení nebylo třeba, přijal-li uživatel do svého bytu děti, vnuky, rodiče, sourozence, zetě nebo snachu.<sup>99</sup>

V § 35 byly stanoveny případy, v nichž místní národní výbor nebyl oprávněn odepřít souhlas.<sup>100</sup>

---

<sup>96</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění z. č. 87/1991 Sb., účinném ke dni 1. dubna 1991.

<sup>97</sup> Tamtéž.

<sup>98</sup> Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>99</sup> Tamtéž.

<sup>100</sup> Tamtéž.

Ustanovení § 36 se vztahovalo speciálně na přenechání celého vojenského bytu, k němuž bylo potřeba přivolení orgánu vojenské správy.<sup>101</sup>

V roce 1991 přinesl OZ výrazné změny.

Podnájem bytu byl upraven v § 719 OZ. Rozdílem oproti původní verzi OZ není jen číselné označení a rozsah, ale především odklonění se od přenechání užití zpět ke klasickému a užšímu institutu - podnájmu. V prvním odstavci zmíněného ustanovení byla upravena možnost pronajatý byt nebo jeho část jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nebyl dán souhlas (předem v nájemní smlouvě nebo následně) pronajímatele, byla smlouva neplatná.<sup>102</sup> Pokud obec byla vlastníkem a tedy pronajímatelem bytu, nebylo možno považovat za souhlas skutečnost, že podnájemce byl přihlášen na evidenci obyvatel k přechodnému pobytu. Na evidenčním listě je však možné vyjádřit souhlas obce s podnájmem (srov. NS ČR ze dne 19. dubna 2006 sp. zn. 26 Cdo 411/2005).<sup>103</sup> Povinnost hlášení se k přechodnému pobytu byla zrušena a od roku 2000 se s touto povinností nemusíme potýkat, i když neustále panují názory směřující k jejímu navrácení.<sup>104</sup>

Dále zde bylo upraveno, že v případě, že dojde k porušení povinnosti vyžádat si souhlas s podnájmem, jedná se o porušení povinnosti nájemce, na jehož základě může dát pronajímatel nájemci výpověď bez přivolení soudu (jedná se o tzv. hrubé porušení povinnosti dle § 711 odst. 2 písm. b) OZ).<sup>105</sup>

K uvedenému výpovědnímu důvodu se vyjadřovaly i tehdejší soudy. Za zmínku stojí usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. března 1993, ve kterém soud konstatoval, že za porušení hrubé povinnosti a jako důvod pro udělení výpovědi nelze považovat situaci, kdy nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu třetí osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití ve společné domácnosti.<sup>106</sup> V roce 2001 takovéto situace NS ČR jasně definoval jako situace, v nichž nejde o podnájem, přijme-li nájemce do bytu jinou osobu za účelem

---

<sup>101</sup> Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>102</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2183–2186.

<sup>103</sup> SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*, Brno: CP Books, a.s., 2005. s. 131.

<sup>104</sup> *Vzhůru na úřady! Města chtějí obnovit přechodné pobyty*. Týden.cz. 30. prosince 2012 (cit. 28. února 2015) Dostupné na: [http://www.tyden.cz/rubriky/domaci/vzhuru-na-urady-mesta-chteji-obnovit-prechodne-pobyty\\_256569.html?showTab=diskutovane#VPFy7yxNCSo](http://www.tyden.cz/rubriky/domaci/vzhuru-na-urady-mesta-chteji-obnovit-prechodne-pobyty_256569.html?showTab=diskutovane#VPFy7yxNCSo).

<sup>105</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2183–2186.

<sup>106</sup> Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. března 1993, sp. zn. 9 Co 734/92.

krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.<sup>107</sup> Tento názor byl zastáván již za platnosti a účinnosti SOZ.

V § 719 OZ byla stanovena obligatorní písemná forma podnájemní smlouvy. Pokud písemná forma nebyla dodržena, jednalo se o neplatnost smlouvy dle § 40 OZ. Obligatorní písemná forma se vztahovala pouze na smlouvy uzavřené po 31. březnu 2006 (po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb.).<sup>108</sup> Je zajímavé, že i když povinnost písemné formy podnájemní smlouvy byla stanovena nedávnou novelou, NOZ jí do své nové právní úpravy nezařadil. Dle mého názoru je to dáno autonomií vůle, na jejímž principu NOZ je postaven.

Pronajímatel nebyl oprávněn za trvání nájmu k vyklizení podnájemce, ani neměl právo na platbu podnájemného.<sup>109</sup> To už ostatně bylo stanoveno ve starší judikatuře k OZO. Stranám bylo ponecháno na jejich vůli, aby si sjednali bližší podmínky smlouvy. Jinak se použily obdobně práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. V případě, že nebylo dohodnuto jinak, platilo, že podnájem bylo možno vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě uvedené v § 710 odst. 2 OZ (v písemné výpovědi musela být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, která nesměla být kratší než tři měsíce a musela skončit ke konci kalendářního měsíce). Výpověď vzhledem k § 40 odst. 2 OZ musela být písemná, neboť smlouva o podnájmu musela být sjednána písemně. Strany si mohly stanovit různé a jiné způsoby zániku podnájmu.<sup>110</sup>

Je otázkou, zda v rámci nově upraveného podnájmu v OZ byla úplatnost jeho charakteristickým znakem. To je otázka, která je diskutovaná také v komentáři k OZ, kde autoři zmiňují skutečnost, že podnájem nelze ztotožňovat s předchozím přenecháním užití, který byl pojmově bezúplatný. Ovšem pohybujeme se v soukromém právu a nikde nebyl stanoven zákaz u sebe bezúplatně ubytovat jinou osobu na delší dobu, aniž by spolu musely žít ve společné domácnosti. Ostatně některé osoby na to mají dokonce právo.<sup>111</sup> Vyjádřil se k tomu i NS ČR v roce 2000, kdy ve svém rozhodnutí konstatoval, že o podnájem bytu jde i tehdy, pokud nájemce přenechá byt nebo jeho část do užívání jinému, aniž by za to získal od této osoby

<sup>107</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000.

<sup>108</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2183–2186.

<sup>109</sup> Tamtéž.

<sup>110</sup> Tamtéž.

<sup>111</sup> Tamtéž.

protiplnění.<sup>112</sup> Opačné stanovisko ovšem zaujal NS ČR o osm let později, kdy ve svém usnesení ze dne 16. února 2010 rozhodl, že za porušení povinnosti dle § 719 odst. 1 věty první a druhé OZ (§ 711 odst. 2 písm. b) OZ) lze považovat i situaci, kdy nájemce přenechá byt do podnájmu jinému, aniž by za to nájemce získal jakékoliv protiplnění.<sup>113</sup> Dle odstavce druhého zmíněného ustanovení nebyla-li stanovena doba podnájmu, podnájem skončil nejpozději se zánikem nájmu. V případě, že byl podnájem sjednán na určitou dobu, skončil uplynutím této doby. Jinak se jednalo o podnájem uzavřený na dobu neurčitou, který ovšem musel skončit nejpozději se zánikem nájmu. V případě, že podnájem pokračoval i po uplynutí doby, na nějž byl sjednán, byla situace jasná v těch případech, kdy smluvní strany na tuto situaci myslely a stanovily podmínky pro prodloužení podnájmu. Pokud nic smluveno nebylo, platilo, že podnájem se neprodlužuje, protože podle nového právního stavu se takto nemůže prodloužit ani nájem.<sup>114</sup> V posledním odstavci bylo stanoveno, že po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.<sup>115</sup>

### **3.3 Účinná právní úprava podnájmu bytu a domu v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ**

V rámci NOZ je podnájem bytu upraven v § 2274 - § 2278 NOZ. Hned v úvodním ustanovení § 2274 NOZ je nájemci dáno právo dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám bydlí i bez souhlasu pronajímatele. Upravuje se zde tedy situace, kdy souhlas pronajímatele není vyžadován. Vychází se s největší pravděpodobností z toho, že pokud nájemce sám v bytě bydlí, má vyšší kontrolu nad chováním podnájemce než za situace, kdyby v bytě nebyl.<sup>116</sup> Proto není potřeba pronajímatelova souhlasu. Dále je v tomto ustanovení upraveno, že ustanovení § 2272 NOZ o členech nájemcovy domácnosti se použijí přiměřeně. Přiměřené použití se vztahuje nejen na podnájemce, ale i na členy podnájemcovy domácnosti. Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli skutečnost, že uzavřel smlouvu o podnájmu a počet žijících osob v rámci tohoto podnájmu. Pokud by

---

<sup>112</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26Cdo 701/2000.

<sup>113</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. února 2010, sp. zn. 26 Cdo 3416/2008.

<sup>114</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2183-2186.

<sup>115</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>116</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 431.

oznamovací povinnost porušil (oznamovací povinnost je 2 měsíce od vzniku změny), platí vyvratitelná domněnka, že závažně porušil svou povinnost. Přiměřená aplikace se vztahuje i na možnost, aby si pronajímatel smluvně vyhradil souhlas s podnájmem pro osoby, které nemohou být považovány za osoby blízké. To nebude platit v případě zvláštního zřetele hodného.<sup>117</sup> Oznamovací povinnost o počtu a údajích podnájemců byla stanovena již v zákoně z roku 1920 ovšem s rozsáhlým a jasně stanoveným obsahem informací.

V § 2275 odst. 1 NOZ je stanoveno, kdy je naopak potřeba souhlasu pronajímatele. To je za situace, kdy nájemce v bytě sám trvale nebydlí a chce dát byt či jeho část do podnájmu třetí osobě. Jedná se o ochranu pronajímatele, neboť bez své přítomnosti nemá nájemce nad chováním podnájemce kontrolu, a tak je pronajímateli dáno právo, aby i on mohl zasáhnout do toho, kdo v době nepřítomnosti nájemce v bytě bude byt užívat. V případě, že bude podnájemní smlouva mezi nájemcem a podnájemcem uzavřena bez souhlasu pronajímatele, bude taková smlouva relativně neplatná. Absence souhlasu může být zhojena tím, že pronajímatel udělí souhlas dodatečně. V nájemní smlouvě může být udělen předběžný blanketový souhlas, který může pronajímatel odvolat. V případě, že odvolaný souhlas byl úplatný, má nájemce právo na vrácení úplaty.<sup>118</sup> Zde je vidět výrazný posun oproti judikatuře v období OZO. Například již v zmíněném rozhodnutí NS ČR ze dne 20. června 1930, Rv I 1911/29, bylo takové jednání zakázáno. V druhém odstavci § 2275 NOZ je stanovena písemná forma pro žádost o udělení souhlasu k podnájmu i samotný souhlas s podnájmem. V případě, že se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce nevyjádří, považuje se souhlas za daný. To však neplatí v případě, že by byl ujednán zákaz podnájmu. Pokud by stanovená písemná forma nebyla dodržena, jedná se o relativní neplatnost právního jednání. Žádost musí obsahovat záměr uzavřít podnájemní smlouvu obecně nebo již s konkrétní osobou a musí dojít do sféry pronajímatele, aby měl možnost se s žádostí seznámit. Pronajímatel pak písemně vyjádří souhlas či nesouhlas, nedodržení písemné formy způsobuje relativní neplatnost, které se nemůže dovolat pronajímatel. Neobdržení souhlasu či nesouhlasu ve lhůtě stanovené v druhém odstavci má za následek nevyvratitelnou domněnku udělení souhlasu. I když v nájemní smlouvě byl zakázán

---

<sup>117</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 431-432.

<sup>118</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 433.

podnájmem, nic nebrání nájemci v tom, aby požádal o udělení souhlasu s podnájmem. Pokud však pronajímatel nechá žádost bez reakce, nenastupuje nevyvratitelná domněnka souhlasu, naopak se presumuje, že nekonání ze strany pronajímatele značí setrvání nesouhlasu s podnájmem. Pokud by nájemce uzavřel podnájemní smlouvu proti výslovnému zákazu s podnájmem, půjde opět o relativní neplatnost podnájemní smlouvy.<sup>119</sup>

Podnájemné jako úplatu za poskytnutí podnájmu NOZ výslovně neupravuje. Lze však dovodit, že se jedná o užívání cizí věci, které se odvozuje od nájemního poměru, který je svou povahou úplatný. Výše podnájemného závisí na domluvě smluvních stran, nic však nebrání v uzavření podnájmu bezúplatně. Nájemce dále není povinen vydávat zisk z podnájemného pronajímateli.<sup>120</sup> Dochází tak k jasně stanovenému názoru, že podnájem lze zřídit i bezúplatně, který v rámci předchozí právní úpravy díky roztříštěné judikatuře nebyl jednoznačný.

Dříve bylo v soudní judikatuře dovozeno, že nájemce nedisponuje zástavním právem dle § 672 OZ k zajištění podnájemného. V komentáři k dnešnímu NOZ se již objevuje názor, že by nájemce mohl uplatnit zadržovací právo dle § 2234 NOZ k zajištění podnájemného.<sup>121</sup>

V případě, že by nájemce dal byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s předchozími ustanoveními hrubě by tím porušil povinnost dle § 2276 NOZ. S tím jsou spojené negativní důsledky pro nájemce, zejména právo pronajímatele přistoupit k podání výpovědi nájemní smlouvy dle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ. I když to z právní úpravy výslovně nevyplývá, je podnájemní smlouva relativně neplatná, již se může dovolat i pronajímatel.<sup>122</sup>

Dle § 2277 NOZ podnájem končí společně s nájmem. V případě, že končí nájem, má nájemce povinnost to sdělit podnájemci uvedením rozhodných skutečností. Jedná se zejména o den skončení nájmu a případně délku výpovědní doby a počátek jejího běhu. Jedná se o jisté poskytnutí informací podnájemci, aby i on si mohl zajistit své bytové potřeby do budoucna. Nájemce odpovídá i za to, že podnájemce nezůstane v bytě po tom, co nájemní poměr skončí. Právní úprava se

---

<sup>119</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 433.

<sup>120</sup> Tamtéž.

<sup>121</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 277.

<sup>122</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 434.

nezabývá otázkou nesplnění informační povinnosti, avšak lze mít za to, že pokud by nájemce svou informační povinnost nesplnil a podnájemci by tak vznikla škoda, odpovídal by za ni nájemce.<sup>123</sup>

V posledním ustanovení NOZ zabývající se podnájemem bytu nebo jeho části je deklarováno, že podnájem skončí nejpozději s nájmem. Jedná se v podstatě o projev akcesority podnájemního vztahu. Jedná se o obdobu první věty § 2277 NOZ, kdy i v případě situace, že nájemní poměr končí na základě výpovědi a podnájemní poměr by podle podnájemní smlouvy měl trvat dál, neboť byl například sjednán na delší dobu určitou.<sup>124</sup>

### 3.4 Podnájem družstevního bytu

I když speciální právní úpravu podnájem družstevního bytu neobsahuje, jedná se o specifickou situaci, v níž bývá často směřován poměr nájemní a podnájemní.

Definice družstevního bytu je obsažena v zákoně o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) a to konkrétně v § 729 ZOK. Družstevním bytem je byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo ho poskytlo do nájmu členu bytového družstva, který se sám nebo prostřednictvím svého právního předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem. Družstevním bytem je dále i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva nebo jeho právní předchůdce podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.<sup>125</sup>

V případě družstevního bytu se jedná o specifický vztah, kdy mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva existuje závazek v podobě nájmu. Ten je upraven, jak v NOZ, tak i v ZOK. Konkrétně podmínky podnájmu jsou upraveny v jednotlivých stanovách příslušného bytového družstva. V případě, že by člen bytového družstva, který je nájemcem, chtěl byt, jeho část či jiný předmět

---

<sup>123</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 435-436.

<sup>124</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 437.

<sup>125</sup> Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.



družstevního vlastnictví přenechat dále k užití třetí osobě, bude se mezi ním a třetí osobou jednat o podnájem a nikoliv o nájem. Bytové družstvo má pak postavení pronajímatele.

V případě družstevních bytu nastává nepříznivá situace pro podnájem v případě převodu členského podílu, tedy převodu práv a povinností člena družstva na třetí osobu (v podstatě změna nájemce). Zánikem členství převodce členských práv a povinností v bytovém družstvu zaniká jeho nájem bytu. Spolu s tím zaniká i jím sjednaný podnájem bytu, aniž by závazek z této podnájemní smlouvy přecházel na nabyvatele členských práv a povinností.<sup>126</sup>

### **3.5 Komparace se zákonem č. BGBI. 1981/520, MRG**

Podnájem dle MRG je upraven rozsáhleji než obecný podnájem v ABGB i než podnájem v rámci NOZ. Nejprve je potřeba vymezit si celkem komplikovaný rozsah působnosti MRG - na jaké právní poměry bude MRG aplikován.

To je stanoveno hned v úvodním § 1 MRG, kde v odstavci prvním je upraveno, že tento zákon se použije na nájem bytů, jednotlivých částí bytů nebo na obchodní prostory všech druhů, tak jako na domy a pozemky nebo na družstevní smlouvy o užívání pro výše jmenované nemovitosti. V odstavci dva je pak stanoven rozšířený negativní výčet, na které objekty se uvedený zákon nevztahuje. Jedná se například o byty pronajímané humanitární organizací nebo byty nebo bytové prostory, které jsou pronajaty k rekreaci či trávení volného času a slouží jako tzv. "druhý domov". V rámci určitého okruhu právních poměrů existuje i částečná aplikace MRG, kdy se nepoužije MRG v plném rozsahu.<sup>127</sup> Ve srovnání s pravidly aplikace zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu v rámci NOZ je úprava rozsahu použití MRG na jednu stranu detailní, ale na druhou stranu dle mého názoru zbytečně komplikovaná.

V § 2 odst. 2 MRG je podnájem definován s odkazem na první odstavec (v něm je upraven nájem), kdy se o podnájem jedná, pokud nájemní smlouva je uzavřena s osobou, která není zmíněná v prvním odstavci – podnájemcem. Pokud bude ukončen nájem, pak má povinnost o tom nájemce bezodkladně informovat podnájemce.<sup>128</sup> Stejná povinnost je upravena i v rámci NOZ. V § 2 odst. 3 MRG jsou

---

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. září 2012, sp. zn. 26 Cdo 9/2012.

<sup>127</sup> Zákon č. BGBI. 1981/520, Mietrechtsgesetz.

<sup>128</sup> Tamtéž.

popsané dvě situace týkající se uzavření nájmu a podnájmu. Pokud je uzavřen nájem a není domněnka, že byl uzavřen jen za účelem zřízení podnájmu, je vše v pořádku a práva a povinnosti na nájemce přejdou. Pokud tomu je však naopak a existuje domněnka, že došlo k uzavření nájmu jen za účelem zřízení podnájmu, leží na druhé smluvní straně důkazní břemeno prokázat takové úmyslné obcházení.<sup>129</sup> Jedná se o tzv. zdánlivý podnájem.<sup>130</sup>

Obecně dle MRG má nájemce právo dát věc do podnájmu. MRG však dává možnost pronajímateli dovolat se tzv. zákazu podnájmu, který je upraven v § 11 MRG. § 11 MRG říká, že pokud je stanoven zákaz podnájmu ve smlouvě, může se takového zákazu pronajímatel dovolat jen v případě, že k tomu vede důležitý důvod proti podnájmu. V témže ustanovení je demonstrativní výčet, co by mohlo takovým důvodem být. Prvním důvodem je případ, kdy by došlo k podnájmu celé pronajaté věci. Dalším důvodem může být nepřiměřená výše podnájmu vzhledem k nájmu a ostatním poplatkům spjatých s nájmem. Třetím důvodem v tomto výčtu je důvod týkající se překročení počtu místností počtem obyvatel. Poslední důvodem je narušení domovního společenství ze strany podnájemce. V rámci druhého odstavce téhož ustanovení je stanoveno, na jaké případy se toto ustanovení nevztahuje.<sup>131</sup> Jsem toho názoru, že právní úprava v rámci NOZ dává větší možnost a volnost pronajímateli k vyjádření své vůle. V § 11 MRG vidím určitou svázanost, neboť je vázán nejen na výslovný zákaz podnájmu, který si musí ve smlouvě vyhradit, k tomu musí mít důležitý důvod, který musí prokázat.

V rámci § 26 MRG je upravena hranice podnájemného, která se liší v rámci podnájmu celého bytu a v rámci podnájmu části bytu.<sup>132</sup>

Pokud byl dán do podnájmu celý byt, nesmí výše podnájemného překročit 150% nájemného včetně všech vedlejších poplatků, mimořádných nákladů, daně apod. V případě, že je byt dán do podnájmu jen z části, platí pravidlo ekvivalence. Podnájemné musí být ekvivalentní s ohledem na část, která je dána do podnájmu.<sup>133</sup>

V případě, že se jedná o podnájem na dobu určitou, snižuje se maximální výše podnájemného o 25%. Do toho se nezapočítávají části nájemného za provozní

<sup>129</sup> Zákon č. BGBl. 1981/520, Mietrechtsgesetz.

<sup>130</sup> RAINER, Herbert. *Mieten & Vermieten*, 4. Auflage, Wien: Manz, 2002. s 61-63.

<sup>131</sup> Tamtéž.

<sup>132</sup> Tamtéž.

<sup>133</sup> Tamtéž.

náklady a pro zvláštní užívání.<sup>134</sup> V takto stanovených hranicích podnájemného vidím určitou ochranu podnájemce. Podobné ustanovení o hranici podnájemného, které nebylo až tak detailní, bylo součástí i speciálních právních úprav v období OZO. Jsem toho názoru, že určitá obecná hranice podnájemného by nebyla na škodu ani v NOZ.

V případě překročení částky podnájemného, může podnájemce částku, o kterou bylo podnájemné překročeno, požadovat zpět. Obdobná právní úprava hranice podnájemného byla již v právních předpisech za účinnosti OZO. Nárok musí být soudně uplatněn ve lhůtě tří let od zaplacení částky. V případě podnájmu na dobu určitou končí lhůta nejdříve šest měsíců po skončení podnájmu nebo jeho převedení na podnájem na dobu neurčitou. Promlčení trvá 10 let. Před rokem 1994 tato právní úprava neexistovala a existovalo v těchto případech tzv. moderační právo.<sup>135</sup>

V § 29 MRG jsou stanoveny způsoby ukončení nejen nájemního poměru, ale i výslovně podnájemního. V případě uplynutí času stanoveného ve smlouvě, končí právní poměr uplynutím tohoto času. Pokud se jedná o nájemní či podnájemní smlouvu uzavřenou na byt, má nájemník/podnájemník právo po roce sjednané doby nájmu/podnájmu nájem/podnájem vypovědět a to s tříměsíční výpovědní dobou.<sup>136</sup>

V případě, že podnájem spadá pod MRG, tak nájemce i podnájemce má ochranu tohoto zákona a může dostat výpověď jen na základě zákonných a důležitých důvodů dle § 30 MRG. Pro podnájem je stanoven jeden speciální důvod, kdy může být podnájem vypovězen a to pokud nájemce vidí v pokračování nájmu porušení jeho důležitých zájmů - zejména pokud předmět pronájmu potřebuje pro sebe nebo pro blízké příbuzné nebo nelze za určitých okolností předpokládat udržení tohoto složení bytu.<sup>137</sup>

Jak již bylo řečeno výše, i zde platí akcesorita. Pokud však zanikne nájemní vztah vinou nájemce, může podnájemce požadovat náhradu škody po nájemci.<sup>138</sup> I zde je vidět posílení postavení podnájemce. Domnívám se, že lze říci, že podnájemce v rámci MRG má silnější postavení než podnájemce v právní úpravě NOZ.

---

<sup>134</sup> RAINER, Herbert. *Mieten&Vermieten*, 4. Auflage, Wien: Manz, 2002. s 61-63.

<sup>135</sup> Tamtéž.

<sup>136</sup> Zákon č. BGBl. 1981/520, Mietrechtsgesetz.

<sup>137</sup> RAINER, Herbert. *Mieten&Vermieten*, 4. Auflage, Wien: Manz, 2002. s. 64.

<sup>138</sup> RAINER, Herbert. *Mieten&Vermieten*, 4. Auflage, Wien: Manz, 2002. s. 65.

## **4 Podnájem místnosti/obchodní místnosti/nebytového prostoru/prostoru sloužícího k podnikání**

### **4.1 Nebytový prostor/prostor sloužící k podnikání**

V rámci předchozích právních úprav ne vždy bylo řečeno o nebytových prostorech či prostorech sloužících k podnikání, ale bylo možné se setkat s pojmy místnost či obchodní místnost. Stěžejní ovšem zůstává pojem nebytový prostor, který byl předmětem nájmu a podnájmu řadu let a nově vzniklý pojem prostor sloužící k podnikání, o němž je slyšet v rámci NOZ.

Pojem nebytový prostor byl definován v § 1 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZNNP“), kde se za nebytové prostory považovaly místnosti nebo soubory místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení, a kterými byly zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Určení účelu užití prostoru bylo záležitostí stavebního úřadu. Rozhodující byl tedy stav právní, nikoliv faktický. Otázkou je, co s budovami a především místnostmi vně, které kolaudační rozhodnutí nepotřebují. I na ně se použilo ZNNP, neboť neaplikace by byla v rozporu s účelem ZNNP. Naopak nebytovými prostory nebyly příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy. Za příslušenství bytu ve smyslu tohoto zákona šlo považovat určité části tohoto bytu nebo i prostory ležící mimo něj. Dále se podle tohoto zákona považovaly za nebytové prostory byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.<sup>139</sup>

Naopak dnešní právní úprava NOZ již nehovoří o nebytovém prostoru, ale o prostoru sloužícím k podnikání. Jde o nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to,

---

<sup>139</sup> LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář*. 4. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 2.

zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen. Prostorem sloužícím k podnikání se rozumí vybudovaná část nemovité věci, která má sloužit dle ujednání stran k podnikání. Těmito prostory mohou však být i jiné prostory, i když netvoří část nemovitosti či nejde o vybudovanou část. Jedná se o ohraničený prostor, jehož hranice jsou dány zjevně nikoliv právně. Není podstatné, zda se jedná o prostor, který je samostatnou částí nebo její částí, věcí movitou či nemovitou, důležité je, že se jedná o prostor na určité nemovitosti. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti, kdy nájemce bude zpravidla podnikatel dle § 420 NOZ. Není však podstatné, kdo v pronajatých prostorách podniká. Rozhodující je účel nájmu. Musí se jednat o skutečný účel nájmu, který je ujednán stranami a odpovídá jejich vůli, přitom podnikatelský účel nájmu prostor nemusí být ve smlouvě vyjádřen.<sup>140</sup>

Nebytový prostor a prostor sloužící k podnikání se od sebe liší zejména veřejnoprávním významem takových prostor. Prostor sloužící k podnikání nezávisí přímo na veřejnoprávní povaze. Rozdíl je viditelný i v rozsahu užití.<sup>141</sup>

## **4.2 Předešlé právní úpravy podnájmu místnosti/obchodní místnosti/nebytového prostoru/prostoru sloužícího k podnikání**

V rámci právní úpravy OZO nebytové prostory nebyly upraveny. Již zmíněné nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců se vztahovalo i na obchodní místnosti dle § 1.<sup>142</sup> I následné zákony, které postupně nahradily výše uvedené nařízení, upravovaly i místnosti, které byly předmětem nájemní či podnájemní smlouvy, a tak lze říci, že zákony o ochraně nájemníků se vztahovaly i na podnájem nebytových prostor, pokud nebylo výslovně stanoveno, že se na ně uvedený zákon nevztahuje.

SOZ také neobsahoval speciální právní úpravu podnájmu nebytového prostoru, ovšem od předešlé právní úpravy byl přijat spolu s ním i speciální zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi, který se ovšem podnájmem přímo nezaobíral. Jediné ustanovení, které tehdy mohlo mít co dočinění s podnájmem, bylo ustanovení § 2. Místní národní výbor byl oprávněn k sestavení

---

<sup>140</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 491.

<sup>141</sup> Tamtéž.

<sup>142</sup> Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců, ve znění pozdějších předpisů.

a provádění určitého plánu zrušit nájemní a jiné smlouvy o užívání místností anebo užívací práva k nim.<sup>143</sup> Na podnájem nebytových prostor se tedy použila obecná ustanovení obsažená v SOZ o podnájmu věci.

Za účinnosti OZ v původním znění bylo upraveno tzv. přenechání místnosti v rodinném domku. Jednalo se o situaci dle § 392 OZ, kdy vlastník rodinného domku nemohl místnost, která nesloužila k bydlení, sám užívat, a tak jí mohl přenechat k užití jinému. Dle odstavce druhého se použila ustanovení o osobním užívání místností nesloužící k bydlení přiměřeně. Dle § 393 OZ mohl na návrh vlastníka rodinného domku místní národní výbor zrušit právo užívat místnost, která nesloužila k bydlení, pokud ji vlastník potřeboval pro sebe nebo pro své ženaté nebo vdané děti a pokud tato potřeba vznikla až po uzavření smlouvy o přenechání místnosti.<sup>144</sup>

Speciální a celistvá právní úprava podnájmu nebytového prostoru se dostavila v zákoně č. 116/1990 Sb., ZNNP. Tedy ještě před důležitou novelou OZ uskutečněnou v roce 1991. ZNNP byl vůči OZ právní předpisem speciálním, a tak se OZ na otázky nájmu a podnájmu nebytových prostor použil pouze v případě, že ZNNP neřešil danou otázku vůbec či neúplně.<sup>145</sup>

V § 6 odst. 1 ZNNP bylo upraveno, že v případě, že není dohodnuto jinak, nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo její část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž podnájemní smlouva musela mít písemnou formu. Omezení podnájmu na dobu určitou zde bylo z toho důvodu, že nájemce je při sjednávání podnájmu omezen trváním hlavního nájemního vztahu. Velká novela ZNNP přišla v roce 2005 (zákonem č. 360/2005 Sb.), odkdy byl požadován písemný souhlas s podnájmem před účinností podnájemní smlouvy. Souhlas mohl být udělen již v nájemní smlouvě nebo až například s konkrétním podnájmem nebytového prostoru. Přenechání nebytového prostoru do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nezpůsobovalo neplatnost podnájemní smlouvy, avšak by podle § 9 odst. 2 písm. g) ZNNP mohlo být důvodem výpovědi nájmu. Další novinkou, kterou přinesla novela z roku 2005, byla i obligatorní písemná forma samotné podnájemní smlouvy. Nerespektování písemné formy vedlo k absolutní neplatnosti podnájemní smlouvy. V druhém odstavci bylo upraveno, že

---

<sup>143</sup> Zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>144</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění z. č. 87/1991 Sb., účinném ke dni 1. dubna 1991.

<sup>145</sup> DVOŘÁK, Bohumil. *K problematice podnájmu nebytových prostor*, Právní rozhledy 2004, č. 20, s. 735.

práva a povinnosti upravené v § 5 ZNNP se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu, tedy na podnájemce. Šlo zde zejména o oprávnění podnájemce užívat nebytový prostor stanoveným způsobem, oznamovací povinnost v případě závad včetně umožnění jejich odstranění, jakož i povinnost oznámit změnu předmětu činnosti v provozovně umístěné do podnajatých prostor. Při porušení povinnosti mohla podnájemci vzniknout odpovědnost za vznik škody.<sup>146</sup>

Na podnájem se vztahovalo i ustanovení § 8 ZNNP upravující slevu z nájemného. Použití ustanovení i na podnájem je výslovně stanoveno v poslední větě uvedeného ustanovení. V případě, že nájemce mohl užívat nebytový prostor omezeně, jen proto, že pronajímatel neplnil své povinnosti ze smlouvy či stanovené zákonem, měl nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. V roli oprávněného by vystupoval podnájemce a v roli pronajímatele, tedy povinného, nájemce.<sup>147</sup>

### **4.3 Účinná právní úprava podnájmu prostoru sloužícího k podnikání v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ**

Pojem nebytový prostor byl účinností NOZ nahrazen pojmem prostor sloužící k podnikání. Nájem prostoru sloužícího k podnikání má svou speciální právní úpravu v NOZ v § 2302 - § 2315. Ovšem právní úprava podnájmu prostoru sloužícího k podnikání zde není k nalezení. Zákonodárce si byl vědom neúplnosti této právní úpravy, a tak v § 2301 NOZ stanovil, že v případě, že není stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího k podnikání obecná ustanovení o nájmu. V případě podnájmu se pak použije § 2215 a § 2216 NOZ.<sup>148</sup> S příchodem NOZ dochází ke sjednocení právní úpravy nájmu a podnájmu v jednom zákoně, avšak tím i odstranění speciální právní právy nájmu a podnájmu nebytového prostor, resp. prostoru sloužícího k podnikání.

---

<sup>146</sup> LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář*. 4. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 33-34.

<sup>147</sup> LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář*.

4. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 38.

<sup>148</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

#### 4.4 Komparace se zákonem č. BGBI. 1981/520, MRG

MRG nepoužívá pojem nebytový prostor ani prostor sloužící k podnikání, ale obchodní prostor, což v podstatě zůstalo beze změny od původního pojetí v OZO. O podnájmu obchodního prostoru bylo hovořeno již výše, ovšem MRG nabízí speciální úpravu propachtování podniku, který je provozován v pronajatém obchodním prostoru.

Zvláštní právní úprava je v § 12a odst. 5 MRG, kde je stanovena možnost propachtování podniku v rámci pronajatého obchodního prostoru ze strany nájemce bez ohledu na vzájemné ujednání. Nájemce i podnájemce jsou povinni uzavření pachtu spolu s jeho délkou bezodkladně oznámit pronajímateli. Právní následky pachtu vznikají od následujícího termínu pachtovného. V § 46a odst. 3 MRG je stanoveno, že § 12a odst. 5 MRG se použije, pokud pacht byl uzavřen po 28. únoru 1994. V případě, že se jedná o pacht uzavřený před tímto datem, avšak pokračuje i nadále, je pronajímatel oprávněn v případě, že se jedná o nájemné nižší, než je stanoveno v § 16 odst. 1 MRG, požadovat jeho zvýšení až do částky stanovené v § 16 odst. 1 MRG a to v průběhu 15 let (viz § 16 odst. 2 MRG). Právo pro zřízení tohoto zvýšení náleží pronajímateli pouze po dobu trvání pachtu. Pokud pachtýř následně změní předmět své činnosti, je pronajímatel oprávněn zvyšovat nájemné dle § 16 odst. 1 MRG bez ohledu na předmět činnosti. §12a odst. 6 MRG stanovuje období, po které pronajímatel není oprávněn zvýšit nájemné. Jedná se o dobu, kdy nájemce propachtuje věc nejdéle na pět let z důležitých důvodů. Na návrh pronajímatele může také soud stanovit výši nájemného.<sup>149</sup>

---

<sup>149</sup> Zákon č. BGBI. 1981/520, Mietrechtsgesetz.



## 5 Přenechání užívacího práva třetí osobě v rámci jiných smluvních typů

V rámci poslední kapitoly mé diplomové práce bych ráda upozornila na jiné smluvní typy, které neobsahují přímo právní úpravu podnájmu, ale přenechání užívacího práva.

Přenechání užívacího práva je nepřímou upraveno v rámci výprosy v § 2191 odst. 2 NOZ, kde je upravena odpovědnost za škodu výprosníka v případě, že dovolil bez souhlasu půjčitele, aby věc užíval někdo jiný. To neplatí, došlo-li by ke škodě i jinak.<sup>150</sup>

V případě výpůjčky je v § 2194 NOZ jasně stanoveno, že výpůjčitel není oprávněn přenechat věc jiné osobě bez svolení půjčitele.<sup>151</sup>

Rozsáhlejší je právní úprava u pachtu. Právní úprava obsahuje přenechání užívacího práva k věci a to v § 2334 NOZ, kde je stanoveno, že pokud propachtuje pachtýř propachtovanou věcí jinému nebo ji přenechá jinému k užívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel pacht bez výpovědní doby vypovědět. V samotném komentáři stojí, že uvedené ustanovení navazuje na § 2215 NOZ, kde je upraven obecný podnájem věci. Z uvedeného ustanovení je zřejmé, že k tomu, aby propachtoval pachtýř věc dál nebo ji přenechal jinému k užívání, bude potřebovat souhlas propachtovatele. Jeho forma na rozdíl od § 2215 NOZ zde není výslovně předepsána, avšak s ohledem na § 2341 NOZ (přiměřené použití ustanovení o nájmu) se uplatní i zde. Forma souhlasu by tedy měla být písemná v případě písemně uzavřené smlouvy. Na rozdíl od § 2215 NOZ je zde požadavek předchozího souhlasu, jinak jde o protiprávní jednání. Souhlas opět může být jak obecný tak spjatý s konkrétní osobou, může být dán v pachtovní smlouvě či samostatným právním jednáním. Pachtýř odpovídá za všechny osoby, kterým přenechal věc k užívání dle § 2216 NOZ. V případě porušení povinnosti nejde o neplatnost smlouvy, nýbrž vzniká povinnost pachtýře nahradit škodu propachtelovi. Propachtelovi obecně vzniká právo výpovědi bez výpovědního důvodu.<sup>152</sup>

---

<sup>150</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>151</sup> Tamtéž.

<sup>152</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 563–566.

K zákazu propachtování věci se v období účinnosti OZO vyjádřila tehdejší judikatura a to konkrétně v rozhodnutí NS ČSR ze dne 18. ledna 1929, ve kterém bylo stanoveno, že pokud v pachtovní smlouvě je zakázáno dát propachtovanou věc (jednalo se o akciovou společnost) do podpachtu, bez propachtelova souhlasu, mohla obhospodařovat jmenovanou věc pouze fyzická osoba, která byla zaměstnancem nebo zástupcem pachtýře, svým jménem a na svůj účet, nikoliv cizí člověk v nájemním poměru jako společník, jenž byl účasten na zisku a na ztrátě z pachtu a obhospodařoval předmět pachtu jménem a na účet společnosti.<sup>153</sup>

Zajímavé rozhodnutí, které se opět týká do jisté míry akcesority podpachtu a pachtu, je rozhodnutí NS ČSR ze dne 10. září 1924, ve kterém soud zaujal stanovisko, že pokud skončí pacht spolu s podpachtem, který má být prodloužen, již nemůže být prodloužen jako podpacht, nýbrž jen jako přímý pacht. K tomu bylo potřeba pouhé oznámení vlastníku, že podpacht se obnovuje jako přímý pacht proti vlastníku.<sup>154</sup>

Komentář, ale i výše uvedená judikatura, se zmiňují v případě propachtování propachtované věci jako o podpachtu.<sup>155</sup> Velmi častým podpachtem byl dříve podpacht honitby.

---

<sup>153</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 18. ledna 1929, sp. zn. Rv I 1900/29.

<sup>154</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 10. září 1924 sp. zn. Rv II 552/24.

<sup>155</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 563–566.

## Závěr

Podnájem byl od počátku české právní úpravy občanského práva její nedílnou součástí a nepřestává tomu být ani dnes.

V rámci první části mé diplomové práce jsem se snažila, kromě nastínění definice podnájmu a zamyšlení se nad podnájemem II. stupně, poukázat na jeho vztah k nájmu a tím i otázky, které vyvstávají s akcesoritou v rámci podnájmu. Lze shrnout, že ne vždy, když dochází ke změně hlavního závazku, je dotčen i podnájemní poměr.

Nepochybně zajímavou otázkou je použití ustanovení jiných smluvních typů na podnájem. Samotnému podnájemu v rámci občanských zákoníků či jiných speciálních zákonů nikdy nebyl dáván dostatečný prostor, a tak se nabízí otázka, zda ustanovení jiných smluvních typů – například o nájmu – lze použít i na podnájem. Jasně stanovenou odpověď nám dává až komentář k novému občanskému zákoníku, který obecně dává za pravdu, že tomu tak být může v závislosti na obsahu závazku.

První část diplomové práce jsem ukončila aktuálním tématem zabývajícím se přechodem ze staré právní úpravy na novou. Jedná se o smlouvy, které byly uzavřeny za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, avšak trvají dodnes. V zásadě jsme v relaci dvou možností řešení. S ohledem na obsah závazku a na ujednání stran se závazek může řídit buď starou právní úpravou dle občanského zákoníku z roku 1964, pokud se jedná o závazky, které nepodléhají nepravé retroaktivitě a pokud nebyla stranami dohodnuta aplikace nového občanského zákoníku, nebo naopak v opačném případě nynější právní úpravou nového občanského zákoníku.

V dalších částech se vzhledem k předmětu podnájmu zabývám jednotlivými právními úpravami. Jedná se o obecný podnájem věci, podnájem bytu a domu a v neposlední řadě podnájem prostoru sloužícího k podnikání. Zohledňuji jak historickou právní úpravu a judikaturu v období obecný zákoník občanský, tak i právní úpravu a judikaturu v období středního občanského zákoníku a občanského zákoníku z roku 1964. S ohledem na nedávnou rekodifikaci občanského práva, při které se jeho autoři nechali inspirovat také za hranicemi České republiky, jsem do své diplomové práce zahrнула také rakouskou právní úpravu podnájmu.

Za důležitý bod mé diplomové práce považuji změny, které přinesl nový občanský zákoník v otázce podnájmu. Nový občanský zákoník byl veden snahou sjednotit právní úpravu občanského práva v jednom zákoně, což se autorům zákona v zásadě podařilo. V historii zákon tohoto charakteru neexistoval, neboť v rámci právní úpravy obecného zákoníku občanského nebyla právní úprava podnájmu takto ucelená. V období občanského zákoníku z roku 1964 to byl zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který ve své speciální úpravě obsahoval podnájem těchto prostor. I dnešní Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch má speciální právní úpravu například podnájmu bytu a obchodní místnosti v Miterechtsgesetz.

Nový občanský zákoník stojí na principu autonomie vůle, která platí i v rámci podnájmu. V zásadě není stanovena obligatorní písemná forma, tak jak tomu bylo například v případě podnájmu bytu v občanském zákoníku z roku 1964 či nebytového prostoru v zákoně o nájmu a podnájmu nebytového prostoru.

Posun vidím také v možnosti pronajímatele, i přes skutečnost, že není smluvní stranou podnájmu, ovlivnit jeho vznik a to prostřednictvím svého souhlasu. V porovnání nejen s historickými úpravami podnájmu, ale i v porovnání s rakouskou právní úpravou, se jeví jako nejlepší možné řešení. Předmět podnájmu, je stále ve vlastnictví pronajímatele a je na něm, komu dá možnost jeho předmět vlastnictví užívat.

V závěrečné kapitole upozorňuji na skutečnost, že pokud hovoříme o podnájmu, měli bychom si zachovat extenzivní náhled. Podnájem není spjat pouze s nájmem, ale zřízení či přenechání užívacího práva lze i v rámci výprosy, výpůjčky či pachtu. Na tuto skutečnost jsem upozornila již v úvodu diplomové práce a v poslední kapitole se tyto právní úpravy snažím blíže popsat.

# Bibliografie

## Monografie:

- RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. 496 s.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 552 s.
- DISMAN, Marek, MĚŠTÁNEK, Petr. *Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor: 135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu nebytových prostor zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR, Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR, vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými ustanoveními souvisejících zákonů*. Praha: Linde, 2012. 304 s.
- HENDRYCH, Daniel a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s.
- SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*, Brno: CP Books, a.s., 2005. 160 s.
- RAINER, Herbert. *Mieten&Vermieten*, 4. Auflage, Wien: Manz, 2002. 234 s.
- KOZIOL, Helmut, WELSER, Rudolf. *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band II Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldrecht Besonderer Teil, Erbrecht*. 13. Auflage. Wien: Manz, 2007. 674 s.

## Komentáře a důvodové zprávy:

- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnímu zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. 5424 s.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. 2720 s.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Helena. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 616 s.

- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2080 s.
- LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář*, 4., doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 360 s.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- SCHWIMMAN, Michael a kol. *Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen, Band 6, §§1090-1292 ABGB*, 2. Auflage, Lexis Nexis, 1997.

#### **Odborné časopisy:**

- BEZOUŠKA, Petr. *Uplatnění principu akcesority u podnájmu bytu*. Právní rádce, 2006, roč. 14, č. 2. s. 26 – 28.
- DVORŽÁK, Bohumil. *K problematice podnájmu nebytových prostor*, Právní rozhledy, 2004, č. 20. s. 735.

#### **Právní předpisy:**

- Císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění z. č. 87/1991 Sb., účinném ke dni 1. dubna 1991.
- Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
- Zákon č. JGS 1811/946, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.
- Zákon č. BGBl. 1981/520, Mietrechtsgesetz.

### **Judikatura:**

- Rozhodnutí 3708 viz ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnímu zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. s. 53.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 10. září 1924, sp. zn. Rv II 552/24.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne ze dne 2. února 1927, sp. zn. Rv I 40/27.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne ze dne 30. srpna 1927, sp. zn. Rv I 999/27.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 15. listopadu 1928, sp. zn. Rv I 1675/28.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. ledna 1929, sp. zn. Rv I 1900/29.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 20. června 1930, sp. zn. Rv I 1911/29.
- Rozsudek Nejvyššího soudu Československé socialistické republiky ze dne 27. června 1977, sp. zn. 1 Cz 47/77.
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. března 1993, sp. zn. 9 Co 734/92.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26Cdo 701/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000.

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. srpna 2004, sp.zn. 26 Cdo 1075/2003.
- Usnesení ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. října 2005 sp. zn. 26 Cdo 1464/2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. února 2009, sp.zn. 30 Cdo 1364/2007.
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. února 2010, sp. zn. 26 Cdo 3416/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. prosince 2009, sp.zn. 26 Cdo 48/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. září 2012, sp. zn. 26 Cdo 9/2012.

#### **Internetové zdroje:**

- *Vzhůru na úřady! Města chtějí obnovit přechodné pobyty.* Týden.cz., 30. prosince 2012 (cit. 28. února 2015). K nalezení zde: [http://www.tyden.cz/rubriky/domaci/vzhuru-na-urady-mesta-chteji-obnovit-prechodne-pobyty\\_256569.html?showTab=diskutovane#.VPFy7yxNCS0](http://www.tyden.cz/rubriky/domaci/vzhuru-na-urady-mesta-chteji-obnovit-prechodne-pobyty_256569.html?showTab=diskutovane#.VPFy7yxNCS0)



## Shrnutí/Abstract

V rámci mé diplomové práce na téma podnájem se nejdříve zabývám samotným podnájemem, tzv. podnájemem II. stupně a vztahem podnájmu k nájmu. Zejména se pak zaměřuji na akcesoritu podnájmu a to v rámci různých specifických situací. Součástí první kapitoly je rozsah právní úpravy podnájmu a použití ustanovení odlišných smluvních typů na podnájem. Nelze opomenout přechod ze staré právní úpravy občanského práva na novou, a tak první kapitola zahrnuje i přechodná ustanovení v rámci nového občanského zákoníku, která se aplikují. Od druhé kapitoly analyzuji jednotlivé druhy podnájmu s ohledem na jeho předmět. Vždy se snažím zohlednit právní úpravu podnájmu již od obecného zákoníku občanského až po dnešní právní úpravu v rámci nového občanského zákoníku. To vše komparuji s právní úpravou podnájmu v Rakousku. To, že podnájem nelze vykládat pouze ve vztahu k nájmu, dokazují v rámci poslední kapitoly.

At first in this thesis about underlease I focus on underlease, underlease of 2nd degree and on the relationship to lease. Especially I focus on accesority of underlease in specific situations. The first chapter is about the range of the legislation of underlease and the application of different contract types for the underlease. The change from the old system of private law to the new one includes a lot of questions about the application of legislation. Each type of underlease will be discussed in each chapter. I try to show the differences between the old legislation and the legislation, that is used today and I also try to compare it with the legislation in Austria. In the last chapter I want to show, that the underlease is not only in the relationship with lease, but also with other contract types.

## **Seznam klíčových slov/List of the key words**

Podnájem – Underlease

Nájem – Lease

Pronajímatel – Lessor

Nájemce – Tenant

Podnájemce – Subtenant

Podnájemné – Sublease

Akcesorita – Accesory

Souhlas – Agreement

Věc – Thing

Byt – Flat

Nebytový prostor – Commercial space

Prostor sloužící k podnikání – Space dedicated to business