

NEOPRÁVNĚNÝ PODNÁJEM a náhrada způsobené škody

Píši vám s prosbou o radu ohledně bytové jednotky, kterou vlastním a kterou jsem před několika lety pronajal nájemci. Při osobní kontrole bytu, kterou jsem provedl poté, co mě sousedé opakovaně upozornili na zvýšený hluk a pohyb cizích osob v domě, jsem zjistil, že došlo k poškození bytu, zejména jsou znečištěné a odřené stěny a prasklá dlažba v koupelně. V bytě bydlí v podnájmu úplně jiná osoba, o které mě nájemce nikdy neinformoval.

V popsané situaci je třeba rozlišit několik samostatných otázek. První z nich je samotné přenechání bytu jiné osobě bez vědomí a souhlasu pronajímatele. Pokud by nájemce v bytě sám trvale bydlel, mohl by za splnění určitých podmínek dát do podnájmu část bytu. Jiná situace však nastává, pokud sám v bytě trvale nebydlí a přenechá třetí osobě celý byt. V takovém případě je nutný souhlas pronajímatele, přičemž žádost o udělení souhlasu k podnájmu i tento souhlas musí povinně mít písemnou formu. Pokud dá nájemce byt, ve kterém sám trvale nebydlí, do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, jedná se ze zákona o hrubé porušení povinností nájemce.

Druhým tématem je odpovědnost za škodu, kterou jste v bytě zjistil. V tomto ohledu je důležitá skutečnost, že pronajímatel má smluvní vztah především s nájemcem, nikoliv s podnájmem. Pronajímatel dal byt do podnájmu třetí osobě, tím porušil své povinnosti a nese odpovědnost za toto porušení a jeho následky.

Pronajímatel může po nájemci v první řadě požadovat náhradu škody vzniklé poškozením bytu, tj. náhradu nákladů potřebných k navrácení bytu do původního (příp. odpovídajícího) stavu. Ve vaší situaci se bude pravděpodobně jednat zejména o náklady např. na malování a výměnu prasklé dlažby v koupelně, případně odstranění jiných zjištěných závad. Upozorňujeme, že tento nárok pronajímateli nevzniká, pokud lze dané poškození považovat za běžné opotřebení bytu.

Nad rámec výše uvedeného lze uvažovat o nároku vlastníka na vydání bezdůvodného obohacení podle § 2991 a násl. občanského zákoníku. Tento nárok má vlastník v první řadě proti nájemci, který neoprávněně přenechal nemovitost k užívání cizí osobě, avšak pokud tato

osoba nebyla při užívání v dobré víře, má vlastník nárok na náhradu bezdůvodného obohacení i vůči ní (tj. vůči podnájmemci). Pokud z okolností vyplývá, že podnájmemce nebyl v dobré víře (zejména pokud věděl, že nájemce byt nevlastní a není oprávněn mu jej přenechat k užívání), můžete se tudíž náhrady bezdůvodného obohacení domáhat na podnájmemci i nájemci.

Tento nárok a zejména jeho výši však bude nutné prokázat, například zprávami mezi nájemcem a podnájmemcem, výpisy z účtu či potvrzeními o platbách nebo jinými listinami. V případě důkazní nouze lze v případném soudním řízení navrhnout, aby soud uložil nájemci ediční povinnost k předložení listin či jiné komunikace, které má k dispozici a které mohou prokazovat existenci podnájmu, jeho trvání nebo výši přijatých plateb. Výše bezdůvodného obohacení se odvíjí od obvyklé ceny za užívání srovnatelného bytu či prostoru v daném místě, čase a pro skutečný účel užívání — nikoli od rozdílu mezi původním nájemným a sjednaným podnájmemným, přestože i výše tohoto rozdílu může být pro posouzení výše bezdůvodného obohacení relevantní.

Co se týče možných dalších nároků a práv pronajímatele vůči nájemci, neoprávněný podnájem může rovněž být důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. V tomto případě může pronajímatel vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní době. Pokud nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, může přijít i úvahu také právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Při tomto postupu však doporučujeme postupovat obezřetně a současně splnit povinnost nejprve vyzvat nájemce k odstranění

nebo nápravě porušení. Před vypovězením smlouvy také doporučujeme zajistit si veškerou dokumentaci a důkazy nutné k prokázání předmětných porušení v případě sporu o platnost výpovědi z nájmu. Důvod výpovědi je nutné v ní výslovně uvést.

Z hlediska dokazování je nutné výrazně doporučit pořídit si fotodokumentaci a videozáznam aktuálního stavu bytu, ideálně včetně data jejich pořízení, sepsat kontrolní protokol a porovnat nynější stav s předávacím protokolem při zahájení nájmu. U větších škod je vhodné vyžádat si vyčíslení ceny nutných oprav odborníkem. Užitečné mohou být také e-maily, SMS zprávy, svědectví sousedů nebo jakékoli doklady o tom, že byt fakticky užívala jiná osoba. Pokud existují důkazy o výši částek placených podnájmemcem, je vhodné je rovněž uchovat. V případě důkazní nouze lze v případném soudním řízení navrhnout, aby soud uložil nájemci ediční povinnost k předložení listin či jiné komunikace, které má k dispozici a které mohou prokazovat existenci podnájmu, jeho trvání nebo výši přijatých plateb.

Dalším krokem by měla být písemná předžalobní výzva adresovaná nájemci. V ní je vhodné stručně popsat zjištěný neoprávněný podnájem, uvést konkrétní škody, vyčíslit požadovanou částku a stanovit přiměřenou lhůtu k úhradě. Součástí výzvy by rovněž mělo být upozornění, že pokud nájemce neuhradí škodu dobrovolně, bude věc řešena soudní cestou.

Závěrem lze tedy uzavřít, že pronajímatel se může obracet přímo na nájemce, protože právě nájemce porušil nájemní smlouvu a umožnil třetí osobě užívat byt bez souhlasu vlastníka. Nájemce se nemůže vyvinutím tím, že škodu fakticky způsobil někdo jiný. Pokud jsou škoda, neoprávněný podnájem a případný zisk z podnájmu dostatečně doloženy, lze po nájemci požadovat náhradu škody, vydání bezdůvodného obohacení a také ukončit nájemní smlouvu. ■

Tereza Louková,
právní kancelář
bvp Braun Partners

