



Pokud souhlas v písemné formě udělen není, je smlouva uzavřená mezi nájemcem a podnájemníkem od počátku neplatná. Postihem pro nájemce je pak možnost výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, neboť tímto dochází k naplnění výpovědního důvodu ve formě porušení povinnosti, která nájemci z nájmu bytu ze zákona vyplývá.

Souhlas pro osobu blízkou?

Zákonem je stanovena povinnost souhlasu pro případ podnájmu. Jaká situace však nastane tehdy, kdy nájemce poskytne část bytu k užívání bezúplatně třetí osobě? Důkazní břemeno zde má pronajímatel, aby prokázal nájemci, že osoba užívající byt na základě dohody s nájemcem není jen krátkodobou návštěvou nebo osobou blízkou žijící s nájemcem ve společné domácnosti. U těchto osob se totiž obecně připouští nejen na základě názorů právních teoretiků, ale i četných soudních rozhodnutí, aby užívali byt spolu s nájemcem, aniž by se vyžadoval předchozí souhlas pronajímatele. Občanský zákoník pouze stanoví nájemci povinnost, a to bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli veškeré změny v osazenstvu bytu, pokud jsou tyto změny dlouhodobějšího charakteru, tedy déle než dva měsíce.

Družstevní byt podléhá stejné právní úpravě

Pozor si ale je třeba dát i v případě družstevního bydlení. Člen družstva nabývá falešného pocitu osobního vlastnictví bytu, vztah družstva a jeho členů však podléhá rovněž obecné úpravě nájmu bytu. Družstevník je totiž současně nájemcem bytu, proto nemůže byt pronajmout, ale je mu umožněno dát tento byt, resp. jeho část, pouze do podnájmu. Možnosti podnájmu družstevního bytu se svěřují stanovám jednotlivých družstev. Pokud stanovy

výslovně nestanoví možnost dát byt či jeho část do podnájmu, je k takovému právnímu úkonu nutný písemný souhlas družstva. V opačném případě tak opět může v krajním případě následovat sankce za porušení uvedené povinnosti v podobě vyloučení člena z družstva a zániku nájmu bytu.

Důvody nové právní úpravy

Institút souhlasu s podnájemem je de facto pozůstatkem socialistické úpravy občanského práva, což bylo hlavním důvodem pro vypracování nového občanského zákoníku, který měl za úkol některá tato rezidua odstranit a přiblížit tak podmínky podnájmu bytu obecné úpravě podnájmu podle § 666 současného občanského zákoníku. Výsledek má však spíše opačný efekt. Zatímco doposud bylo možné v rámci obecné úpravy nájmu dát věc do podnájmu, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak, podle nové normy bude souhlas pronajímatele potřeba i k uzavření jakékoli podnájemní smlouvy, tedy například i pro užívání movitých věcí. Odpadá však nutnost písemné formy, jestliže byla nájemní smlouva uzavřena ústně. Na druhou stranu vymezují autoři tomuto ustanovení ohledně souhlasu pronajímatele s obecným podnájemem zcela dispozitivní charakter, což do budoucna znamená, že mohou strany uzavřít dohodu týkající

se dáni věci do podnájmu odlišnou od zákonné úpravy.

Spolubydlíci bez souhlasu

Posun k větší kontraktační svobodě na úkor kogentní zákonné úpravy lze však pozorovat v navrhované úpravě podnájemního vztahu v případě, kdy nájemce v bytě sám bydlí. Do budoucna by tak bylo možné, aby nájemce dal třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Stále je však zavedena oznamovací povinnost nájemce o zvýšení počtu osob žijících v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejdéle do dvou měsíců od vzniku této skutečnosti. Porušení této povinnosti může jednak mít v budoucnu vliv na případný přechod nájmu při smrti nájemce nebo při jeho opuštění společné domácnosti, v mezním případě může být důvodem pro výpověď z nájmu bytu.

Klady a záporné absence souhlasu

Krok k upuštění od povinnosti souhlasu pronajímatele je pozitivní zejména v současné době v situaci postupné deregulace nájemního, která může u nájemce způsobit dočasnou finanční tíseň. Nájemce tak má možnost poskytnout ubytování za úplatu třetím osobám, aniž by musel žádat o souhlas pronajímatele. Pro pronajímatele z toho nevyplývá žádné riziko, neboť

v podmínkách tržního nájemného je jeho příjem zajištěn nájemcem z nájemní smlouvy. Nelze však přehlédnout, že mohou nastat i negativní důsledky nové právní úpravy. Nové ustanovení ohledně podnájmu části bytu bez souhlasu pronajímatele se totiž vztahuje i na byty zvláštního určení, tedy byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byty v domě s pečovatelskou službou. Uživatelé takových bytů si mohou zažádat o slevu na nájemném za splnění stanovených podmínek, nemluvě o nejtržnějších sociálních dávkách. Současně ale nic nebrání poskytnutí podnájmu části bytu třetím osobám za tržních podmínek, což může mít za následek možnost snadného výtěžku pro nájemce na úkor pronajímatele.

Mezery nové právní úpravy

Úskalí možnosti podnájmu bez souhlasu pronajímatele lze však najít i v podmínce, že byt musí nájemce trvale obývat. Pokud ne, povinnost písemného souhlasu pronajímatele trvá nadále i podle nové právní úpravy. Je však zřejmé, že pro pronajímatele bude obtížné zjistit, zda nájemce byt skutečně s podnájemníkem obývá, či nikoli. Podobný problém je možné najít v ustanovení ohledně poskytnutí souhlasu pronajímatele, kde se nově stanoví



nevyvratitelná právní domněnka, že absence vyjádření pronajímatele k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce znamená skutečnost, že souhlas byl pronajímatelem udělen. Není ovšem dále stanoveno, od kterého okamžiku lhůta běží, ani povinnost doručení žádosti do vlastních rukou pronajímatele. Za takové situace může docházet k tomu, že se pronajímatel s obsahem zaslané žádosti nemusí seznámit, ale podnájemní smlouva bude po vypršení zákonné lhůty uzavřena řádně. Výše uvedené však platí pouze v případech, kdy nájemní smlouva podnájmem nezakazuje.

Závěrem

Je tedy otázkou, v jakém znění bude nový občanský zákoník definitivně schválen. Současný návrh je snahou o krok kupředu, jak bude fungovat v praxi, ukáže teprve čas. Již nyní je ale doporučené přesně si všechna případně sporná práva mezi pronajímatelem a nájemcem v nájemní smlouvě vymežit a nezapomenout ani na právo podnájmu.

Mgr. Jirí Bárta, LL.M.,
Mgr. Ing. Ivana Otáhalová,
advokátní kancelář
bvp Braun Partners

Podnájem bytu bez souhlasu pronajímatele – vize blízké budoucnosti

V listopadu 2011 schválila Poslanecká sněmovna návrh nového občanského zákoníku, který by měl platit od 1. 1. 2014. Změny rozdělené do tří okruhů – rodina, vlastnictví, smlouvy – se dotknou většiny oblastí života, nájemní vztahy nevyjímaje. Podstatně se změní i podmínky podnájmu bytů.

Zákonná úprava dnes

Současná právní úprava hovoří o tom, že pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas může pronajímatel učinit již v nájemní smlouvě pro všechny eventuální budoucí

případy podnájmu. Z díkce zákona lze vyvodit, že tento souhlas musí být předchozí, ani následné schválení pronajímatele po uzavření podnájemní smlouvy absencí souhlasu nenahradí. Je třeba upozornit i na skutečnost, že souhlas musí být písemný, neboť „nedostatek

písemného projevu vůle pronajímatele činí přenechání bytu nájemcem jinému do podnájmu protiprávním a přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému je za této situace třeba kvalifikovat jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu“.

Ilustrační foto: Shutterstock

Ilustrační foto: Shutterstock

