

# Nájem, nebo podnájem? To je otázka pro vysokoškoláky

**Mnozí v pojmech rozdíl nevidí, ten je ale veliký.**

Většina obyvatel republiky bydlí ve vlastním. Poptávka po podnájmech ovšem vždy stoupá se začátkem akademického roku. Důvod je jasný, mnoho vysokoškoláků před kolejí preferuje pronájem většího bytu, který pak obývá společně více lidí.

Důležité ale je rozlišovat mezi nájmem a podnájmem. „Nájmem se rozumí situace, kdy majitel nemovitosti přenechá svůj byt či dům k dočasnému užívání druhé osobě a ta mu za to platí nájemné. Oproti tomu podnájem vzniká ve chvíli, kdy samotný nájemce dává třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část. Peníze potom inkasuje sám ná-

jemce. Takový typ bydlení je zpravidla levnější,“ popsal Jiří Hartmann z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fraňa a partneři.

Možnost ušetřit peníze je pro studenty často lákavá, mnohdy proto nezvažují možná rizika. „Je důležité si uvědomit, že podnájemce není nijak výrazně chráněn zákonem. Podnájem může být sjednán maximálně na stejnou dlouhou dobu jako nájem,“ dodává Hartmann.

Co může tedy člověk udělat, aby se chránil? „Podnájemce by se měl dostatečně informovat o tom, kdy ke skončení nájmu dojde. Snadnější je i samotná výpověď. Tu může podnájemce dostat bez udání důvodu. Výpovědní lhůta může být totiž nájemcem ve smlouvě o podnájmu určena libovolně. Student tak může v podstatě skončit ze dne na den na ulici. Neníli



Spolubydlení může ušetřit peníze.

PROFIMEDIA.CZ

však ve smlouvě lhůta upravena, je standardní tříměsíční,“ upozornil právník.

Obdobná situace je i u pronájmu družstevních bytů, ačkoliv i zde se vyplácí opatrnost. „Pokud se člen družstva rozhodne přenechat svůj byt k užívání třetí osobě, je zde hned několik důležitých informací. Vlastníkem družstevního bytu je totiž družstvo, nikoliv sám jeho člen, ten vlastní pouze takzvaný družstevní podíl a sám je v nájmu bytu. Družstvo musí souhlasit s uzavřením smlouvy o podnájmu,“ varuje Hartmann. Podle něj v případě, že by nájemce uzavřel smlouvu bez předchozího souhlasu, může v krajním případě nastat situace, kdy družstvo vypoví smlouvu o nájmu pro hrubé porušení povinností nájemce, čímž mu sice zůstane družstevní podíl, ale ztratí užívání právo k bytu. **IVETA BENÁKOVÁ**

## Kurzy



**EURO**  
27,08



**DOLAR**  
23,68



**LIBRA**  
36,63

**NAFTA:** 29,79  
**NATURAL:** 30,97

## Zjištění. České banky neriskují

České banky mají společně s těmi švédskými nejméně rizikových úvěrů na nemovitosti v Evropě. Finanční ústavy v Česku jsou také více ochotné financovat i spekulativní projekty, hlavně u průmyslových nemovitostí. Požadují menší množství předem uzavřených nájemních smluv. Vy-

plyvá to z průzkumu financování realitního trhu KPMG Property Lending Barometer.

Kromě průmyslových nemovitostí banky více financují rezidenční projekty, naopak úvěrování kancelářských budov pokleslo. Banky působící na českém trhu stále dávají přednost financování hoto-

vých projektů, které generují příjem z pronájmu, místo financování nových developer-ských projektů.

„Česko se tak řadí po bok západním ekonomikám. Nejmáramantnější rozdíl je mezi ČR a Polskem, kde naopak vzhledem k malé nabídce dokončených projektů převládá

financování projektů nových,“ uvedla KPMG. České banky jsou ve srovnání s bankami v jiných zemích s vlastní měnou také ochotny ve vyšší míře poskytovat financování v eurech. Vůbec poprvé se české banky zapojené do průzkumu shodly na tom, že další vývoj bude pozitivní. **ČTK**

INZERCE

## Rostou, rostou?

### ING Investice

Připravili jsme půdu pro možné **vyšší výnosy** a nástroje, které usnadní rozhodování i samotné investování – **ING Investice**. Z pečlivě sestavené nabídky fondů si může vybrat každý.

- jediní na trhu bez bankovních poplatků
- jednorázové i pravidelné investování od 500 Kč
- peníze do pěti dnů k dispozici

Vyzkoušejte investování se silným partnerem na [www.inginvestice.cz](http://www.inginvestice.cz).

**ING BANK**

Peníze na správném místě



**ING** 

800 159 159 [WWW.INGBANK.CZ](http://WWW.INGBANK.CZ)