

Co by měla obsahovat nájemní smlouva

Jakub Porod

Nájemní smlouva by měla zejména obsahovat identifikaci smluvních stran, specifikaci předmětu nájmu, výši nájemného a způsob jeho úhrady, výčet služeb spojených s nájmem bytu a způsob jejich vyúčtování, určení doby nájmu a bližší úpravu práv a povinností pronajímatele a nájemce.

Rovněž je nutné vědět, zda bude smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou.

V nájemní smlouvě teoreticky nemusí být sjednána výše nájemného, avšak není-li sjednána, platí, že nájemce je povinen platit nájemné ve výši obvyklé. Je proto vhodné výši nájemného přesně určit.

Rovněž je dobré zajímat se o to, zda nájemní smlouva obsahuje ujednání o každoročním zvyšování nájemného, například v podobě inflační doložky.

Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně. Neplatnost smlouvy z tohoto důvodu však může namítat pouze nájemce, nikoli pronajímatel.

Stav jednotky

Opomenout nelze ani předání předmětu nájmu nájemci. Stav předmětu nájmu na začátku nájemního vztahu se totiž porovnává se stavem na jeho konci. Je proto vhodné při převzetí bytu sepsat předávací protokol, ve kterém bude uveden stav bytu při předání (včetně fotodokumentace) a předejít tak případným budoucím sporům.

Kauce a pojištění

Za účelem zajištění práva pronajímatele na úhradu nájemného, a nákladů za služby, je

vhodné ujednat si s nájemcem složení peněžité jistoty. V případě komerčních nájmu není výjimečná bankovní záruka.

Doporučujeme věnovat pozornost i pojištění – zpravidla se sjednává, že nájemce je povinen pojistit vybavení domu či bytu nebo pojistit svoji odpovědnost za způsobené škody, tj. pojištění známé jako pojištění domácnosti.

Podnájem další osobě

Obecně doporučujeme pronajímatelům pohlídat si, aby nájemce nemohl dát předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu vlastníka.

Nájemce by si měl pohlídat, zda se jedná o nájem, či o podnájem bytu (domu) a podepsat nájemní smlouvu přímo s majitelem bytu a nikoli pouze s jeho nájemcem.

Požadavky nad zákon jsou neplatné

Ve druhém z uvedených případů totiž nevzniká mezi osobou, která s nájemcem podnájem sjednala (takzvaným podnájemcem) a samotným vlastníkem bytu žádný vztah.

Podnájemcovo právo je tak vždy slabší než právo nájemcovo a není mu poskytována tak silná ochrana (například při ukončení podnájmu).

Pozor na ustanovení, která zkracující nájemcova práva a která ukládají nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená: například ujednání o kratší než zákonem stanovené výpovědní době, zákaz chovů domácích zvířat, ujednání zakazující nájemci přijímat ve své domácnosti návštěvy. Taková ustanovení jsou zakázána a mohou být neplatná.

Dále je důležité dbát na podrobnosti týkající se úhrady plateb za služby spojené s užíváním bytu, a to včetně ujednání o vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků.

Schází-li ujednání, které služby je pronajímatel povinen poskytovat, uplatní se domněnka, že pronajímatel zajistí pouze služby nezbytné.

Mezi ně patří dodávky vody a tepla, odvoz odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

(Autor je advokát v kanceláři Kocián Šolc Balaščík)

Jak se stanovuje inflační doložka:

Inflační doložka je ujednáním, podle kterého se nájemné u dlouhodobého nájmu zpravidla automaticky zvyšuje v závislosti na růstu míry inflace. Vymezení inflace jakož i frekvence zvyšování pak záleží na konkrétní dohodě stran.

Nejčastěji se využívá míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášená Českým statistickým úřadem, přičemž ke zvýšení nájemného dochází jedenkrát ročně (například k 1. lednu).

Tyto články byly převzaty z deníku „Právo“, ze dne 2.9.2023