

Chybějící podpisy, špatně vymezené smluvní strany aneb Na co si dát pozor u nájemních smluv

Praha, 15. září 2022

Nájemní smlouva je základním dokumentem pro realizaci nájemního bydlení. A také základem solidního vztahu nájemce a pronajímatele. Při jejím sestavování je potřeba dbát na řadu věcí, byť se mohou zdát administrativními formalitami. Na co si dát největší pozor? A na co dbát při výpovědi nájemní smlouvy?

„Mezi vůbec nejčastější chyby v nájemních smlouvách patří špatně vymezená nemovitost, které se nájem týká, či špatně vymezené smluvní strany, tedy chybné nebo chybějící údaje o pronajímateli a nájemci. Dále také chybějící podpis některé ze smluvních stran, chybné datum a místo podpisu. A v neposlední řadě jsou běžnými chybami také ujednání, která jsou v rozporu se zákonem,“ uvádí Štěpán Smoleja, vedoucí právního oddělení služby pro pronajímatele bytů Ideální nájemce, kterou poskytuje společnost UlovDomov.cz.

Nájemní smlouva je komplexní dokument. Co si pohlídat?

Předně je potřeba zdůraznit, že správně se nájemní smlouva vždy uzavírá v písemné formě. Hned na jejím začátku je potřeba zcela jasně vymežit smluvní strany, tedy pronajímatele a nájemce. Uvést je potřeba celé jméno, datum narození nebo rodné číslo a adresu trvalého pobytu. Stejně tak je potřeba co nejkonkrétněji popsat nemovitost, která je předmětem nájmu. U bytu by mělo být uvedeno číslo bytové jednotky, adresa včetně čísla popisného domu, v němž se byt nachází, ale například také číslo parcely, na níž dům stojí, číslo listu vlastnictví, do kterého parcela náleží, katastrální území a obec. *„Zde je záhodno uvést, že nájemce by měl po pronajímateli vždy požadovat doklad o vlastnictví dané nemovitosti, ať už jako samostatný dokument, nebo jako součást nájemní smlouvy,“* podotýká Štěpán Smoleja a dodává, že nájemce si případně tuto skutečnost může zkontrolovat i na katastru nemovitostí.

Dále musí nájemní smlouva obsahovat i údaje o měsíční výši nájemného a způsobu jeho úhrady a také o kauci neboli jistotě. Jsou-li ve výši nájemného zahrnuty i zálohové poplatky za energie a další služby, je potřeba zvlášť uvést částku, která na ně připadá, a informaci, co přesně tyto služby zahrnují. Pozor na to, že poplatky za služby nesmějí zahrnovat poplatky nesouvisející s užíváním bytu, například příspěvky do fondu oprav. Má-li nájemní smlouva platit na určitou dobu, je nutné uvést přesné období, na které se sjednává. Pokud tento údaj chybí, smlouva se dle zákona automaticky považuje za smlouvu na dobu neurčitou.

Nájemní smlouva by také ideálně měla obsahovat takzvaný předávací protokol, který popisuje stav bytu a jeho vybavení. V něm by neměly chybět ani informace o stavu měřidel v okamžiku předání bytu. Opomenut by ve smlouvě neměl být ani počet klíčů od bytu, které nájemník obdrží.

Nejsložitějším, ale zároveň nejdůležitějším souborem informací obsažených v nájemní smlouvě jsou poté práva a povinnosti obou smluvních stran. Pronajímatelé by si v tomto ohledu měli být vědomi, že řadu věcí nájemcům zakázat nemohou, byť se o to mnoho z nich snaží. Příkladem budiž zakazy ohledně zapsání si trvalého pobytu v bytě nebo domácích mazlíčků.

Jak už bylo řečeno, na závěr nájemní smlouvy určitě nesmí chybět podpisy obou smluvních stran, datum a místo podpisu, ale také informace o tom, k jakému datu nabývá smlouva platnosti.

Na co si dát pozor u výpovědi z nájmu?

Tak jako nájemní smlouva, i výpověď z nájmu musí být uskutečněna v písemné formě a musí splňovat určité podmínky a náležitosti. Patrně nejdůležitější „formalitou“ je poučení nájemníka o právu vznášet námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Bez tohoto poučení nemusí být výpověď platná.

Pro výpověď z nájmu platí trochu odlišná pravidla podle toho, jestli byla uzavřena smlouva na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. U smluv na dobu neurčitou dává občanský zákoník vícero možností, proč smlouvu vypovědět. Hlavní důvody výpovědi uvádí § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Kromě nich existují i další, které dokonce například umožňují vypovědět smlouvu s okamžitou platností – třeba, pokud nájemce neplatí nájemné po dobu delší než tři měsíce.

„Výpovědi z nájmu bytu a nájmu domu jsou velmi obsáhlou problematikou práva. Proto je vždy lepší se o výpovědi, její formě a jejím obsahu poradit s právníkem nebo alternativně přenechat problémy s pronajímáním společnosti, která v této věci má zkušenosti,“ radí Štěpán Smoleja.

Poznámka pro editory:

UlovDomov.cz provozuje největší český inzertní portál zaměřený na pronájmy a nástroj Prověření rizikovosti osob. UlovDomov.cz je členem skupiny Miton vedle projektů jako GLAMI, Bonami, Twisto či Querko. Firma provozuje prémiovou službu Ideální nájemce, která majitelům nemovitostí zajišťuje veškerý servis spojený s pronájmem jejich bytů, včetně převzetí rizik a má pobočky v Brně, Praze, Plzni, Ostravě či Olomouci.

UlovDomov.cz má k dispozici mediány cen nájmu u jednotlivých dispozic pro celou Českou republiku, a to včetně jednotlivých městských částí. Může poskytnout meziroční, mezikvartální i meziměsíční srovnání a na základě počtu zveřejněných inzerátů odhadnout, jak se vyvíjí nabídka jednotlivých typů bytů a domů. Odborníci z firmy dokážou okomentovat jak právní, tak daňové aspekty nájemního bydlení a vyjádřit se k trendům na realitním trhu. V neposlední řadě pak rádi poradí ohledně pojištění domácnosti či investice formou koupě bytu a jeho následného pronajímání.

Kontakt pro média:

Tomáš Skolek

e-mail: media@ulovdomov.cz

tel.: +420 776 056 711