

Nejčastější problémy v nájemní smlouvě

V nájemních smlouvách se mohou často vyskytovat chyby, špatná vymezení nebo nedostatečné identifikace smluvních stran. Na co si dát tedy pozor?

[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. Hlavním kamenem úrazu může být už jen to, že smlouva vlastně vůbec nemá písemnou formu. Pak je to, jako kdyby vůbec neplatila. Podobně to může dopadnout někdy i v případě, kdy se na něco zapomene.

Špatně vymezené smluvní strany

Nemusí se jednat jen o špatné nebo chybné vymezení, ale třeba i o nedostatečnou identifikaci. Nájemce má právo vědět, s kým nájemní smlouvu uzavírá, a to samé platí pro pronajímatele. Ve smlouvě by tedy nikdy nemělo chybět **jméno a příjmení, datum narození nebo rodné číslo a adresa trvalého pobytu**.

Stejně tak je potřeba co nejkonkrétněji popsat nemovitost, která je předmětem nájmu. U [pronájmu 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.

Nájemce také může po pronajímateli požadovat **dokument o vlastnictví dané nemovitosti**. Ten mu může být doložen buď samostatně, nebo rovnou v nájemní smlouvě. Pokud jako nájemce po pronajímateli tento dokument nebudete nebo nechcete požadovat, jeho vztah k domu nebo bytu si vždy ověřte na [katastru nemovitostí](#). Takto můžete učinit pro jistotu i tehdy, pokud pronajímatel vlastnictví doloží.

Specifika má i pronájem komerčních nemovitostí. Specialista na [pronájem kanceláří z webu Donájmu.cz](#) Mgr. Jan Dufek doplňuje, že nájemní smlouva kanceláří by měla obsahovat podrobný popis předmětu nájmu včetně parkingu a způsobu účtování, detailní rozpis veškerých dalších poplatků, případně inflační doložku ve správném znění – tedy dle jakého orgánu, od kdy a jak by byla účtována. Nesmí také chybět souhlas s umístěním sídla společnosti a případná penalizace za jeho neodhlášení v případě, kdy nájemce prostory opustí. Je vhodné také zahrnout povolené stavební úpravy.

Jasně údaje o výši nájemného, službách a vratné jistotě

Dále musí nájemní smlouva obsahovat i údaje o měsíční výši nájemného, 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.

Od července roku 2020 může být navíc v nájemní smlouvě ujednána i [smluvní pokuta](#). Tu však pronajímatel nemůže nájemci uložit za cokoliv a její výše má navíc jasná pravidla. **Součet pokuty a vratné jistoty neboli kauce nesmí přesáhnout výši tří měsíčních nájmu.**

Na jakou dobu se nájem sjednává

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.

Neměl by chybět ani předávací protokol

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. Tento krok je důležitý jak pro nájemce, tak pro pronajímatele, neboť chrání obě smluvní strany.

Práva a povinnosti nájemce

Nejsložitějším, ale zároveň nejdůležitějším souborem informací obsažených v nájemní smlouvě jsou poté práva a povinnosti obou smluvních stran. Ty jsou přesně ustanoveny v [zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde začínají § 2255.](#)

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 chovu domácích mazlíčků.

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)