

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Základní náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Vedle obecné smlouvy o nájmu nalezneme v občanském zákoníku speciální smluvní typ, a to smlouvu o nájmu bytu. Zákonodárce vyčlenil tento druh zvláštního nájemního vztahu jako samostatný zřejmě s ohledem na zvýšenou ochranu, která je mu z hlediska právní úpravy poskytnuta.

Vedle obecné smlouvy o nájmu nalezneme v občanském zákoníku speciální smluvní typ, a to smlouvu o nájmu bytu. Zákonodárce vyčlenil tento druh zvláštního nájemního vztahu jako samostatný zřejmě s ohledem na zvýšenou ochranu, která je mu z hlediska právní úpravy poskytnuta.

Nájem bytu lze charakterizovat jako právní vztah, který vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem na základě dvoustranného právního úkonu - nájemní smlouvy, jejímž předmětem je byt, který pronajímatel přenechává nájemci do užívání za úplatu tedy za dohodnuté nájemné a to buď na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.

Zákonodárce výslovně v ustanovení § 685 odst. 1 zdůrazňuje, že nájem bytu je chráněn. Tato ochrana se projevuje především v souvislosti s výpovědí z bytu, kterou za situace, že se pronajímatel a nájemce nemohou dohodnout, může dát pronajímatel pouze ze zákonem taxativně vymezených důvodů a k této výpovědi musí přivolit soud. Dalším ochranným aspektem je skutečnost, že v případech, které zákon stanovuje, má nájemce, jehož nájemní vztah skončil výpovědí ze strany pronajímatele, nárok na zajištění bytové náhrady. V neposlední řadě se zvýšená ochrana, jež je nájmu bytu přiznána projevuje i v institutu přechodu nájmu bytu při smrti nájemce či v situaci, kdy nájemce opustí společnou domácnost. Pokud dojde ke splnění vyžadovaných podmínek, nájem bytu přejde na zákonem stanovené osoby.

Nájemní vztah k bytu vzniká na základě smlouvy o nájmu bytu. Občanský zákoník proto přesně stanovuje, které náležitosti musí tento smluvní typ obsahovat. Z hlediska formy musí být smlouva o nájmu bytu uzavřena písemně, což je nesporně praktičtější z hlediska možnosti pozdějších soudních sporů, které jsou u nájmu bytů poměrně časté. Dále je nutno ve smlouvě přesně označit byt, který je předmětem smlouvy a to tak, aby ho bylo možno bezpečně identifikovat a vymezit jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a také způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. V případě, že smlouva o nájmu bytu nebude obsahovat některou z náležitostí, kterou zákon považuje za nezbytnou, bude smlouva absolutně neplatnou a nájemní vztah nevznikne.

Smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít jak na dobu určitou (což je možno libovolným způsobem např. na dobu několika let, měsíců, týdnů apod.) tak i na dobu neurčitou. Jestliže není doba nájmu ve smlouvě dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Autonomní mobilita optikou české legislativy. Kdy se na silnicích dočkáme vozidel bez řidiče?](#)
- [Rodičovská odpovědnost po novele občanského zákoníku: Jak nové principy rovnosti, spolupráce a ochrany dítěte mění praxi soudů a rodin](#)
- [Lhůta a povinnosti při vyrozumění oznamovatele o výsledku posouzení oznámení](#)