

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.

© EPRAVO.CZ - Sbířka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

### Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)

- [Reklamacie vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)