

Checklist I.

Co všechno by měla obsahovat nájemní a podnájemní smlouva?



Nikdy nepodepisujte smlouvu, které nerozumíte!

Vždy si ji nechte vysvětlit od někoho, kdo umí česky a rozumí problematice nájemních smluv. V případě potřeby se můžete obrátit na neziskové organizace, například Sdružení pro integraci a migraci.

Doporučení:

při uzavření smlouvy nezapomeňte na předávací protokol, který přesně specifikuje stav bytu a jeho vybavení při předání, doporučujeme pořídit si i fotografie nebo video. Protokol by měl obsahovat:

stav bytu:

Stav stěn, podlah, oken, dveří a pevného vybavení.
Seznam vybavení: přehled spotřebičů (např. pračka, lednička) s uvedením jejich stavu.

stavy měřidel:

Hodnoty plynoměru, elektroměru a vodoměru včetně výrobních čísel.

podpisy:

Podpisy obou stran, tedy pronajímatele i nájemce.

Smlouva musí obsahovat následující informace:

Smluvní strany nebo účastníci smlouvy

Identifikace:

Jméno a příjmení nebo název pronajímatele i nájemce, trvalé bydliště nebo adresa sídla, datum narození, číslo občanského průkazu nebo IČO.

Kontaktní údaje:

e-mail a telefonní číslo.

Další osoby:

máte povinnost hlásit pronajímateli všechny osoby, které budou byt obývat, za účelem úpravy záloh za služby.

Označení nemovitosti a předmět nájmu

Popis nemovitosti:

zde musí být uvedena přesná adresa, podlaží, dispozice a rozloha bytu, údaje z katastru nemovitostí.

Důležité:

ověřte v katastru nemovitostí, že nemovitost skutečně vlastní osoba, se kterou podepisujete smlouvu. Pokud tomu tak není, pronajímatel musí mít plnou moc na pronájem bytu od majitele.

Platba nájemného a způsoby úhrady

Výše nájmu a kauce:

Zkontrolujte výši nájmu, vratné kauce (max. tři měsíční nájmy) a datum splatnosti. Pokud platíte hotově, trvejte na tom abyste dostali doklad o zaplacení.

Úhrada energií:

Rozlišujte mezi paušální platbou za energie (bez povinnosti vracet přeplatek) a zálohami (s povinností vyúčtování přeplateků/nedoplateků), popř. jestli si musíte přepsat platby za energie na sebe.

Doba nájmu a ukončení

Doba trvání:

Pokud není uvedeno jinak, je smlouva na dobu neurčitou. Standardně se uzavírá na dobu určitou, např. na jeden rok.

Podmínky ukončení:

věnujte pozornost výpovědním podmínkám. Při každém prodloužení smlouvy může pronajímatel smlouvu změnit, nejčastěji se zvyšuje výše nájemného.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel:

Předání bytu:

pronajímatel musí předat byt v obyvatelném stavu s funkčním vybavením a klíči.

Zajištění služeb:

smlouva obsahuje popis poskytovaných služeb. Nejčastěji do-
dávka vody, tepla, odvod odpadních vod, odvoz odpadu, provoz výtahu a další.

Vyúčtování záloh:

pronajímatel musí ročně předložit vyúčtování záloh na energie a služby, pokud nejsou placené paušálně.

Údržba bytu:

pronajímatel zajišťuje potřebné opravy, které nejsou běžnou údržbou na straně nájemce.

Povolení pro vstup:

pronajímatel má právo na vstup do bytu za účelem kontroly nebo oprav, nájemce však musí být o návštěvě předem informován.

Nájemce:

Údržba bytu:

nájemce musí udržovat byt v dobrém stavu a vrátit jej v původním stavu, s výjimkou běžného opotřebení. Bez souhlasu pronajímatele nesmí provádět větší úpravy; drobné změny, jako je malování, jsou povoleny.

Drobné opravy:

nájemce hradí drobné opravy (např. opravy podlah, dveří, spoutřebičů), pokud jejich náklad nepřesahuje 1 000 Kč za jednotlivou opravu a celkově 100 Kč/m² ročně.

Podnájem dalším osobám:

nájemce může být podnajímt pouze se souhlasem pronajímatele, pokud sám v bytě nebydlí.

Podnájemní smlouva

Podnájemní smlouva:

dokument, který upravuje vztah mezi nájemcem (nikoliv majitelem) a podnájemcem. I když nemá stanovené zákonné náležitosti, doporučuje se zahrnout klíčové prvky jako u nájemní smlouvy.

Závislost na nájemní smlouvě:

Podnájemní smlouva je platná jen po dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud nájemní smlouva skončí, automaticky končí i podnájem.

Možná omezení:

Podnájemní smlouva může obsahovat omezení, jako je zákaz podnikání, omezení počtu osob či chovu zvířat nebo jiná nevýhodná ustanovení jako pokuty či kratší výpovědní lhůta

Písemný souhlas pronajímatele:

Pokud nájemce byt trvale neobývá, potřebuje k podnájmú písemný souhlas pronajímatele

