

Kontrola nájemní smlouvy

Příklad struktury výstupu: identifikace nejasných ustanovení, praktické důsledky a doporučené úpravy.

Zadání

Modelová situace: nájemce obdržel návrh smlouvy k bytu na dobu určitou a před podpisem požaduje přehled ustanovení, která by měl vyjasnit.

Vybraná modelová ustanovení a připomínky

Ustanovení A: „Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit veškeré platby související s nájmem.“
Zjištění: Není uvedeno, kterých plateb se změna týká, podle jakých pravidel ani jak bude oznámena.
Návrh: Oddělit nájemné a zálohy na služby; přesně vymežit podmínky případných změn a způsob vyúčtování.

Ustanovení B: „Při jakémkoli porušení smlouvy uhradí nájemce smluvní pokutu 15 000 Kč.“
Zjištění: Ujednání nerozlišuje závažnost porušení a nevymezuje jednotlivé povinnosti.
Návrh: Provéřít přípustnost a přiměřenost sankce podle použitelné právní úpravy a upravit její rozsah.

Ustanovení C: „Jistota bude vrácena podle uvážení pronajímatele.“
Zjištění: Chybí transparentní pravidla vypořádání a zdůvodnění případných srážek.
Návrh: Doplnit jasný způsob vyúčtování a vrácení jistoty.

Předběžný závěr

Před podpisem doporučuji vyjasnit zejména mechanismus změn plateb, sankce a vypořádání jistoty. Konečné posouzení vyžaduje celé znění smlouvy a související okolnosti.

Co by klient obdržel

- Přehled rizikových ustanovení s odkazy na konkrétní články smlouvy.
- Stručné vysvětlení praktických dopadů a návrhy otázek či úprav k projednání.

Ukázka je vytvořena výhradně pro prezentaci způsobu práce. Nejde o skutečnou klientskou zakázku ani o posouzení konkrétní smlouvy.