DOHODA O UKONČENÍ NÁJMU BYTU

TATO DOHODA O UKONČENÍ NÁJMU BYTU (dále jen „**dohoda**“) se uzavírá v souladu s ustanovením § 710 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**[Jméno a příjmení],** rodné číslo: [●] / narozen/a dne [●], trvale bytem na adrese [město, PSČ, ulice], [Česká republika]

/ [*NEBO ALTERNATIVNĚ V PŘÍPADĚ, ŽE PRONAJÍMATELEM JE PRÁVNICKÁ OSOBA*]:

**[Název společnosti],** společnost řádně založená a existující podle právního řádu [České republiky], se sídlem na adrese [město, PSČ, ulice], [Česká republika], IČO: [●], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Městským/Krajským] soudem v [●], oddíl [●], vložka [●],jednající panem/paní [●], [jednatelem / předsedou představenstva],

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**[Jméno a příjmení],** rodné číslo: [●] / narozen/a dne [●], trvale bytem na adrese [město, PSČ, ulice], [Česká republika],

(dále jen „**nájemce**“);

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

I.

Předmět dohody

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. [●], nacházející se v [●] patře budovy č.p. [●], na adrese [ulice, město, PSČ] (dále jen „**budova**“).
2. Na základě nájemní smlouvy ze dne [●] (dále jen „**nájemní smlouva**“) přenechal pronajímatel nájemci do užívání výše specifikovanou bytovou jednotku č. [●] (dále jen „**byt**“) pro účely bydlení, a to včetně vybavení a příslušenství definovaného v nájemní smlouvě. Předmětem nájmu dle nájemní smlouvy je tedy byt a jeho vybavení a příslušenství (dále jen „**předmět nájmu**“).[[1]](#footnote-1)

## Smluvní strany se dohodly, že nájem skončí ke dni [●] (dále jen „**den** **skončení nájmu**“). Ke stejnému dni předá nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli [ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení[[2]](#footnote-2) / ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení] a budou vypořádány všechny vzájemné závazky smluvních stran.

II.

Vyrovnání vzájemných závazků

1. Nájemce předá byt pronajímateli vyčištěný a vyklizený nejpozději v den skončení nájmu. Při předání bytu provedou obě strany odečet měřičů energií a sepíší o stavu bytu v době předání zápis.
2. [V případě, že nájemce řádně uhradil nájemné za [příslušné kalendářní čtvrtletí / za příslušný kalendářní měsíc], ve kterém nastal den skončení nájmu, vrátí pronajímatel do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu nájemci nájemné za období ode dne skončení nájmu do konce [příslušného kalendářního čtvrtletí / příslušného kalendářního měsíce], za které bylo nájemné hrazeno. V případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, je nájemce povinen dlužné nájemné uhradit pronajímateli nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této dohody.][[3]](#footnote-3)
3. Poté, co pronajímatel obdrží od poskytovatelů služeb a dodávek energií vyúčtování plateb za služby, provede pronajímatel do14 dnů vyúčtování těchto plateb za služby. Pokud podle vyúčtování vznikne přeplatek či nedoplatek, pronajímatel zašle vyúčtování nájemci na adresu: [●] nejpozději do 14 dnů od provedení vyúčtování. Případné přeplatky nájemce na zálohách za služby je pronajímatel povinen uhradit nájemci do třiceti (30) dnů ode dne provedení vyúčtování, a to na bankovní účet nájemce [●] vedený u [●]. V případě, že pronajímateli vznikne nedoplatek na zálohách za služby, je nájemce povinen nedoplatek uhradit pronajímateli na bankovní účet pronajímatele [●] vedený u [●], a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o provedení vyúčtování.
4. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci kauci ve výši, v jaké ji nepoužil k účelům předvídaným nájemní smlouvou [a to spolu s příslušenstvím][[4]](#footnote-4), a to do [●] ode dne skončení nájmu převodem na bankovní účet nájemce [●] vedený u [●].
5. [Nájemce zajistí drobné opravy a náklady spojené s údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, nejpozději ke dni předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn provést potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce.][[5]](#footnote-5)
6. [Obě smluvní strany potvrzují, že nájemce za dobu trvání nájmu neprovedl v bytě žádné změny.] / [Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel není povinen hradit nájemci žádnou protihodnotu za změny v bytě, které provedl nájemce za dobu trvání nájmu a jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1 této dohody a nájemce se práva na úhradu této protihodnoty výslovně vzdává.][[6]](#footnote-6) / [Pronajímatel je povinen uhradit nájemci náklady spojené se změnami (po odečtení amortizace), které v bytě provedl se souhlasem pronajímatele a k úhradě kterých se pronajímatel v nájemní smlouvě či později písemně zavázal, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1 této dohody, a to podle dohody smluvních stran v částce [●] Kč. Úhrada výše uvedené částky bude provedena převodem na účet nájemce do [●] dnů ode dne uzavření této dohody.][[7]](#footnote-7) / [Pronajímatel je povinen uhradit nájemci protihodnotu změn v bytě nájemcem provedených (sníženou o amortizaci), jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1 této dohody, a to podle dohody smluvních stran v částce [●] Kč.][[8]](#footnote-8) Úhrada výše uvedené částky bude provedena převodem na účet nájemce do [●] dnů ode dne uzavření této dohody.
7. Nájemce se zavazuje zajistit, aby veškeré osoby, které měly v byte nahlášen v souvislosti s jeho nájemní smlouvou pobyt, změnily bez zbytečného odkladu ode dne skončení nájmu u příslušné ohlašovny místo svého pobytu.
8. Smluvní strany tímto prohlašují, že po splnění výše uvedeného nebudou mít vůči sobě žádné jiné nevypořádané závazky a že veškerá vzájemná práva a povinnosti týkající se nájemní smlouvy budou mezi smluvními stranami vyrovnány.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si dohodu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že text této dohody vzájemně projednaly a že o jejím obsahu i znění dosáhly úplné shody.

Příloha č. 1: Stavební úpravy

Na důkaz toho, že celý obsah této dohody je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V [●] dne [●] | V [●] dne [●] |
| **Pronajímatel: [●]** | **Nájemce: [●]** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Jméno:  | Jméno: |
| Funkce: |  |

*© Copyright 2012 Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář („HHP“) a MAFRA a.s. („MAFRA“). Tento dokument je možné užít pouze pro osobní potřebu. Jakékoliv užití tohoto dokumentu k jinému než zmíněnému účelu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování je bez souhlasu HHP a MAFRA zakázáno. Užitím tohoto dokumentu nevzniká mezi uživatelem a HHP anebo MAFRA žádný právní vztah, a zejména nevzniká uživateli žádné právo vůči HHP či MAFRA, vyplývající z užití tohoto dokumentu. Nabízení tohoto vzorového právního dokumentu k využití široké veřejnosti nepředstavuje poskytnutí právní služby ve smyslu zákona o advokacii. HHP nebude odpovědná za využití tohoto dokumentu (zejména za jeho doplnění třetí osobou) bez její přímé asistence a revize konečného obsahu; stejné platí pro MAFRA. HHP a MAFRA doporučují, aby uživatelé tohoto dokumentu při jeho doplnění a před jeho podpisem (uzavřením) vyhledali právní podporu advokáta.*

*Stránka pravo.idnes.cz je společným projektem advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners a iDNES.cz.*

 

1. V dohodě o ukončení nájmu musí být byt označen stejně jako v nájemní smlouvě. [↑](#footnote-ref-1)
2. Použije se, když nebyl v nájemní smlouvě smluvený způsob užívání. Viz § 682 OZ: "Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.“ [↑](#footnote-ref-2)
3. Použije se v případě, že nájem neskončí ke konci období, za nějž je hrazen nájem. [↑](#footnote-ref-3)
4. Vybere se dle toho, jak bylo sjednáno v nájemní smlouvě. Když nebylo v nájemní smlouvě vysloveně sjednáno, že se kauce vrací bez příslušenství (úroků), je pronajímatel ze zákona povinen vrátit kauci i s příslušenstvím: „Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak.“ (§ 686a OZ). [↑](#footnote-ref-4)
5. Může se použít v případě, že si smluvní strany nesjednaly v nájemní smlouvě odchylnou úpravu. Viz § 687 odst. 3 OZ: „Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.“ [↑](#footnote-ref-5)
6. Použije se pouze v případě, kdy budou existovat takovéto změny a strany se dohodnou na tom, že jejich protihodnota nebude nájemci uhrazena. [↑](#footnote-ref-6)
7. Platí pro případ, že se pronajímatel zavázal uhradit takové náklady, viz § 667 OZ: „Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. **Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci**. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“ [↑](#footnote-ref-7)
8. Použije se v případě, když se pronajímatel nezavázal k úhradě nákladů změn provedených nájemcem. Viz § 667 odst. 1 poslední věta OZ. [↑](#footnote-ref-8)