

Порядок окончания аренды может отличаться в зависимости от того, срочный или бессрочный договор был подписан. В обоих случаях договор можно расторгнуть по соглашению сторон.

### Соглашение сторон:

договоритесь с арендодателем об окончании аренды и составьте письменное соглашение. Оно должно содержать:

- данные всех участников,**
- спецификацию квартиры, которая сдавалась в аренду,**
- согласие обеих сторон с окончанием аренды,**
- дату окончания аренды и подписи сторон.**

Еще один способ окончания аренды – истечение срока действия договора. Если договор заканчивается и вы не хотите его продлять, сообщите арендодателю о своих намерениях заранее, несмотря на то, что не обязаны этого делать. Внимание: если вы пользуетесь квартирой дольше чем 3 месяца после окончания срока действия договора, он продлевается автоматически.

Расторжение договора по инициативе арендодателя или арендатора (vůrověd) должно быть оформлено в письменном виде. В уведомлении о расторжении нужно указать, кому оно предназначено, кто его подает, с каким намерением (завершить аренду), о какой квартире идет речь. Если на стороне арендодателя или арендатора больше одного участника, уведомление должно быть вручено всем.

### Расторжение договора по инициативе арендатора

#### Бессрочный договор:

арендатор может расторгнуть без объяснения причин. Если не оговорено иное, нужно сообщить о намерении завершить аренду за 3 месяца (vůrovědní lhůta), отсчет ведется от первого дня месяца, следующего за подачей уведомления.

#### Расторжение срочного договора:

возможно только в случае, если обстоятельства изменились настолько, что нет возможности продолжать аренду (например, нашли работу в другом городе). Сообщить о намерении завершить аренду нужно за 3 месяца (vůrovědní lhůta), отсчет ведется от первого дня месяца, следующего за подачей уведомления.

#### Немедленное расторжение:

возможно при грубом нарушении арендодателем своих обязанностей. Соблюдать срок предупреждения об окончании аренды в этом случае не нужно.

### Расторжение договора по инициативе арендодателя

#### Срочный договор

**Грубое нарушение арендатором своих обязанностей:** например, задолженность по арендной плате за 3 месяца.

**Совершение уголовного преступления:** если арендатор осужден за умышленное уголовное преступление в отношении арендодателя или членов его домохозяйства.

**Общественный интерес:** необходимость освободить квартиру в общественных интересах, например, если дом подлежит сносу.

#### Бессрочный договор

##### Личный интерес:

арендодатель планирует поселиться в квартире сам или предоставить ее в пользование родственникам.

##### Нарушение условий договора:

грубое нарушение арендатором своих обязанностей (аналогично срочному договору).

Арендодатель обязан указать причину расторжения договора. Арендатор имеет право в течение двух месяцев с момента получения уведомления о расторжении договора обжаловать его в суде.

### Договор субаренды

#### Окончание аренды:

если истечет или будет расторгнут договор аренды между арендодателем и арендатором, ваша субаренда автоматически закончится вне зависимости от условий договора субаренды. Убедитесь в том, что договор аренды действителен, и узнайте, когда он заканчивается.

#### Истечение срока субаренды:

субаренда заканчивается истечением срока, оговоренного в договоре, если ни одна из сторон не заинтересована в его продлении.

#### Досрочное расторжение договора субаренды:

субаренда менее защищена законом, чем аренда, поэтому причин для ее окончания больше. Срок предупреждения об окончании субаренды может быть меньше, чем 3 месяца. Тщательно проконтролируйте пункты, касающиеся расторжения, и убедитесь, что условия не являются невыгодными для вас.

# Депозит и его (не) возврат

## **Возврат депозита:**

в соответствии с законом депозит должен быть возвращен сразу после окончания аренды, но в договоре может быть зафиксирован более поздний срок. Если арендодатель безосновательно отказывается возвращать залог, можно обратиться в организации, предоставляющие юридическую помощь. В большинстве случаев достаточно досудебной претензии.

## **Удержания из депозита:**

арендодатель может вычесть из депозита долги по арендной плате или коммунальным услугам либо расходы на устранение крупных повреждений, но не вправе требовать компенсации естественного износа. Он обязан доказать любой ущерб, в идеале – опираясь на протокол и фото, сделанные при передаче квартиры арендатору.

## **Право на информацию:**

если депозит не был возвращен в полном объеме, попросите предоставить подробный перечень удержаний и подтверждающие документы (например, счета за ремонтные работы).

## **Проценты по депозиту:**

на сумму залога начисляются проценты, если в договоре не указано иное. В случае долгосрочной аренды и большого депозита есть смысл требовать выплаты процентов. Вы можете обсудить порядок действий с юристом.

# Другие важные моменты, о которых стоит помнить

## **Перерегистрация газа и электроэнергии:**

поставки электроэнергии и газа привязаны к конкретной точке потребления. Если вы оплачиваете их напрямую, важно при выселении связаться с поставщиками услуг и попросить остановить поставку или переоформить договор на нового арендатора. Необходимые формуляры обычно доступны на сайте компании.

## **Уведомление ОАМР о новом адресе:**

мигранты, имеющие долгосрочные визы, разрешение на долгосрочное пребывание или разрешение на постоянное пребывание в Чешской республике обязаны уведомлять Департамент по вопросам убежища и миграционной политики МВД ЧР (ОАМР MV ČR) о смене места жительства. На это есть 30 дней с момента вступления изменения в силу. Украинцы с временной защитой должны сообщить о смене места жительства в течение 3 рабочих дней.

