

Checklist IV.

Ukončení nájemní smlouvy a odchod z ubytování



Způsob ukončení nájmu se může lišit dle typu nájemní smlouvy (na dobu určitou nebo neurčitou). V obou případech ji lze ukončit vzájemnou dohodou.

Vzájemná dohoda

Dohodněte se s pronajímatelem na ukončení nájmu a sepište písemnou dohodu. Ta musí obsahovat:

- identifikaci všech účastníků,**
- označení bytu, kterého se nájem týká,**
- souhlas obou stran s ukončením nájmu,**
- datum ukončení a podpisy obou stran.**

Dalším způsobem ukončení nájmu je vypršení nájemní smlouvy. Pokud smlouva končí a nechcete ji prodloužit, informujte pronajímatele s předstihem, i když to není povinné. Pozor, pokud byt užíváte déle než tři měsíce po datu skončení, smlouva se automaticky prodlouží.

Výpověď nájmu ze strany pronajímatele/nájemce se podává v písemné formě. Ve výpovědi musí být uvedeno, komu je určena, kdo ji podává, s jakým záměrem (ukončit nájem) a o jaký byt se jedná. Navíc, pokud je na straně pronajímatele, nebo nájemce více účastníků, měla by výpověď být vždy doručena všem.

Výpověď ze strany nájemce

Smlouva na dobu neurčitou:

Nájemce může podat výpověď bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je obvykle tři měsíce (pokud není dohodnuto jinak) a počítá se od prvního dne následujícího měsíce.

Smlouva na dobu určitou:

Výpověď je možná pouze při změně okolností, které znemožňují pokračování v nájmu (např. stěhování za prací). Lhůta je tři měsíce od prvního dne následujícího měsíce.

Okamžitá výpověď:

Možná při hrubém porušení povinností pronajímatelem, výpovědní lhůta zde není.

Výpověď ze strany pronajímatele

Pronájem na dobu určitou:

Hrubé porušení povinností nájemce:

Například pokud nájemce nezaplatí nájemné za tři měsíce.

Trestný čin:

Odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin vůči pronajímateli nebo osobám v jeho domácnosti.

Veřejný zájem:

Potřeba vyklidit byt pro účely veřejného zájmu, jako je demolice.

Pronájem na dobu neurčitou:

Osobní potřeba:

Pronajímatel potřebuje byt pro své osobní užití nebo pro své příbuzné.

Porušení smlouvy:

Hrubé porušení povinností nájemcem, podobně jako u nájmu na dobu určitou.

Pronajímatel musí vždy důvod výpovědi specifikovat. Nájemce má právo podat žalobu na určení neoprávněnosti výpovědi do dvou měsíců od doručení.

Podnájemní smlouva:

Ukončení z důvodu ukončení nájmu:

- Pokud vyprší nájemní smlouva nájemce s pronajímatelem, váš podnájem je automaticky ukončen bez ohledu na podmínky vaší podnájemní smlouvy. Ověřte platnost nájemní smlouvy a zjistěte termín jejího ukončení.

Vypršení doby podnájmu:

- Podnájem končí uplynutím doby sjednané ve smlouvě, pokud žádná ze stran nemá zájem pokračovat v podnájemním vztahu.

Výpověď podnájemní smlouvy:

- Podnájemní vztah je méně chráněn zákonem než nájemní vztah, takže důvody pro výpověď mohou být širší.
- Výpovědní lhůta může být kratší než tři měsíce. Důkladně si proto zkontrolujte ustanovení o výpovědi, aby nebyla pro vás nevýhodná.

Kauce a její (ne)vrácení

Vrácení kauce:

Kauce se po skončení nájmu dle zákona vrací ihned, ale smlouva může stanovit pozdější termín. Pokud pronajímatel kauci bezdůvodně nevrátí, je možné se obrátit na organizace poskytující právní pomoc. Může stačit i jen předžalobní výzva.

Odečty z kauce:

Pronajímatel může z kauce strhnout dluhy (neuhrazené nájemné, služby) nebo náklady na opravy větších poškození, ale nikoliv za běžné opotřebení. Jakékoliv škody musí doložit, ideálně v souladu s předávacím protokolem a fotografiemi ze dne předání bytu k pronájmu.

Právo na informace:

Pokud kauce není vrácena v plné výši, požádejte o podrobný rozpis odečtů (např. účtenky za opravy).

Úroky z kauce:

Kauce podléhá úročení, pokud to není upraveno ve smlouvě. U dlouhodobých nájmu a vysokých kaucí se vyplatí žádat úroky – poradit se můžete s odborníkem.

Další důležité věci, na které nesmíte zapomenout:

Přepsání energií:

Dodávky elektřiny a plynu jsou vázané na konkrétní odběrné místo. Pokud platíte energie přímo dodavateli, je důležité při opuštění bytu kontaktovat svého poskytovatele a zažádat o ukončení dodávek nebo o přepis na nového nájemníka. Formuláře k tomu obvykle najdete ke stažení na webu dodavatele.

Nahlášení nové adresy bydlení na OAMP:

Cizinci, kteří mají dlouhodobé vízum, dlouhodobý nebo trvalý pobyt v České republice, jsou povinni hlásit změnu adresy na OAMP (Odbor azylové a migrační politiky) Ministerstva vnitra. Změnu adresy je třeba oznámit do 30 dnů od jejího uskutečnění.

