

DOHODA O NAROVNÁNÍ

A

DODATEK Č. 2 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a jako dodatek k nájemní smlouvě ze dne 30. 4. 2023

I. Smluvní strany

PRONAJÍMATEL nar. **DAT. NAR.** bytem **ADRESA** č. OP **Č. OP** bankovní spojení
Fio banka, a.s., č. ú. **Č. ÚČTU** tel. **TELEFON**

(dále jen „Pronajímatel“)

a

NÁJEMCE nar. **DAT. NAR.** bytem **ADRESA** č. OP **Č. OP** tel. **TELEFON**

(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“.

II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 30. 4. 2023 nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem bytové jednotky č. **Č. KN** zapsané v katastru nemovitostí pod číslem **ADRESA** **Praha 8**, včetně jejího vybavení (dále jen „Byt“ a „Smlouva“).
2. Smluvní strany potvrzují, že již přede dnem uzavření Smlouvy existoval mezi nimi dřívější nájemní vztah k Bytu založený nájemní smlouvou uzavřenou dne 13. 6. 2019. Smluvní strany současně potvrzují, že při zahájení tohoto dřívějšího nájemního vztahu byl zachycen stav Bytu a jeho vybavení, včetně související fotografické dokumentace, přičemž tyto podklady mohou být v případě potřeby použity jako pomocný podklad při vypořádání stavu Bytu při skončení nájmu.
3. Smlouva byla následně změněna dodatkem č. 1, podle něhož byla doba nájmu sjednána do 1. 7. 2026.
4. Pronajímatel provedl a Nájemci doručil vyúčtování služeb za zúčtovací období let 2023, 2024 a 2025. Podle vyúčtování Pronajímatele činí souhrnný nedoplatek za uvedená období 28 000 Kč, a to za rok 2023 ve výši 11 959 Kč, za rok 2024 ve výši 10 508 Kč a za rok 2025 ve výši 5 533 Kč.
5. Nájemce vznesl námitky k některým položkám vyúčtování a současně uplatnil nárok z titulu opožděného doručení vyúčtování služeb. Pronajímatel pro účely smírného řešení a bez uznání právní povinnosti v rozsahu přesahujícím tuto dohodu zohlednil zákonnou pokutu za opožděné vyúčtování částkou 57 450 Kč.
6. Smluvní strany mají zájem na smírném a konečném vypořádání všech sporných a pochybných práv a povinností souvisejících s vyúčtováním služeb za roky 2023, 2024 a 2025, s případnými námitkami k těmto vyúčtováním a s případnou zákonnou pokutou za opožděné vyúčtování, a současně mají zájem na prodloužení nájmu Bytu do 31. 12. 2026.

III. Narovnání sporných práv a povinností

1. Smluvní strany sjednávají, že veškerá sporná a pochybná práva a povinnosti mezi nimi související s vyúčtováním služeb za roky 2023, 2024 a 2025, s námitkami Nájemce proti jednotlivým položkám těchto vyúčtování, s opožděným doručením těchto vyúčtování a s případnou zákonnou pokutou za opožděné vyúčtování se narovnávají tak, že Nájemce uhradí Pronajímateli částku 22 000 Kč (dále jen „Narovnaná částka“).
2. Narovnaná částka představuje konečné smluvní vypořádání sporných práv a povinností uvedených v tomto článku. Je sjednána s přihlédnutím k vyúčtovaným nedoplatkům, k námitkám Nájemce, k poskytnuté slevě z vyúčtovaných nedoplatků a k uplatněné zákonné pokutě za opožděné vyúčtování.
3. Smluvní strany výslovně potvrzují, že sjednáním Narovnané částky nevyslovují úplné uznání právního základu ani výše všech původně tvrzených nároků. Účelem tohoto ujednání je nahradit dosavadní sporná a pochybná práva a povinnosti novým závazkem Nájemce uhradit Narovnanou částku za podmínek této dohody.
4. Po úplném a včasné uhrazení Narovnané částky nebudou Smluvní strany vůči sobě uplatňovat žádné další nároky vyplývající z vyúčtování služeb za roky 2023, 2024 a 2025, z námitek proti těmto vyúčtováním, z opožděného doručení těchto vyúčtování ani ze zákonné pokuty za opožděné vyúčtování za uvedená období.
5. Toto narovnání se nevztahuje na běžné nájemné a zálohy na služby splatné za období od 1. 7. 2026, na vyúčtování služeb za rok 2026, na případné škody na Bytu, na vypořádání jistoty při skončení nájmu ani na jiné povinnosti vzniklé po podpisu této dohody, pokud z této dohody výslovně nevyplývá jinak.

IV. Splátkový kalendář

1. Nájemce se zavazuje uhradit Narovnanou částku na bankovní účet Pronajímatele č. **Č. ÚČTU** vedený u Fio banky, a.s., v následujících splátkách:

Splátka	Splatnost nejpozději	Výše splátky
1.	20. 7. 2026	3 667 Kč
2.	20. 8. 2026	3 667 Kč
3.	20. 9. 2026	3 667 Kč
4.	20. 10. 2026	3 667 Kč
5.	20. 11. 2026	3 667 Kč
6.	20. 12. 2026	3 665 Kč

2. Splátky Narovnané částky jsou splatné samostatně vedle běžného nájemného a záloh na služby. Nájemce je oprávněn uhradit Narovnanou částku nebo její nesplacenou část i předčasně.
3. Dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou kterékoliv splátky Narovnané částky po dobu delší než 10 dnů, ztrácí výhodu splátek a celá dosud neuhrazená část Narovnané částky se stává splatnou následující den po marném uplynutí uvedené desetidenní lhůty. Tím není dotčeno právo Pronajímatele požadovat zákonný úrok z prodlení.

V. Prodloužení nájmu a změna Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly na prodloužení doby nájmu Bytu do 31. 12. 2026.
2. Článek IX odst. 1 Smlouvy se nahrazuje tímto zněním:

„Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2026.“

3. Ostatní ustanovení Smlouvy, včetně ustanovení o skončení nájmu, zůstávají beze změny, pokud nejsou touto dohodou výslovně změněna.

VI. Nájemné, zálohy na služby a platby po dobu prodlouženého nájmu

1. Smluvní strany potvrzují, že od 1. 7. 2026 do 31. 12. 2026 činí běžná měsíční platba Nájemce částku 18 045 Kč, tvořenou nájemným ve výši 13 000 Kč a zálohami na služby ve výši 5 045 Kč.
2. Běžné měsíční platby podle předchozího odstavce budou hrazeny na bankovní účet Pronajímatele č. **Č. ÚČTU** vedený u Fio banky, a.s., a budou splatné v termínech podle Smlouvy, není-li mezi Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
3. Po dobu splácení Narovnané částky bude Nájemce vedle běžné měsíční platby hradit rovněž příslušnou splátku Narovnané částky podle článku IV této dohody.
4. Vyúčtování služeb za rok 2026 bude provedeno samostatně podle Smlouvy a právních předpisů. Případný přeplatek nebo nedoplatek za rok 2026 není touto dohodou vypořádán.

VII. Jistota

1. Smluvní strany potvrzují, že Nájemce složil Pronajímateli dne 15. 6. 2019 peněžitou jistotu ve výši 13 793 Kč. Tato jistota zůstala po celou dobu složena u Pronajímatele a nebyla ke dni podpisu této dohody použita ani započtena.
2. Smluvní strany se dohodly, že jistota zůstává po dobu prodlouženého nájmu složena u Pronajímatele a bude vypořádána až při skončení nájmu v souladu se Smlouvou a právními předpisy.
3. Při skončení nájmu je Pronajímatel oprávněn započíst proti jistotě pohledávky, které mu budou za Nájemcem vyplývat z nájmu, zejména dlužné nájemné, dlužné zálohy nebo nedoplatky za služby, náhradu škody na Bytu nebo jeho vybavení, náklady na uvedení Bytu do řádného stavu a jiné splatné závazky Nájemce související s nájmem.
4. Zůstatek jistoty po případném započtení bude Nájemci vrácen způsobem a ve lhůtách podle Smlouvy a právních předpisů, včetně příslušenství, na které bude mít Nájemce nárok.

VIII. Prohlášení Smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že obsah této dohody odpovídá jejich skutečné a svobodné vůli, že si dohodu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz souhlasu ji podepisují.
2. Nájemce prohlašuje, že mu byly v souvislosti s vyúčtováním služeb za roky 2023, 2024 a 2025 poskytnuty podklady v rozsahu dostačujícím pro uzavření této dohody, že měl možnost uplatnit k vyúčtování své námitky a že po splnění této dohody nebude vůči Pronajímateli uplatňovat další nároky uvedené v článku III odst. 4 této dohody.
3. Pronajímatel prohlašuje, že po úplném a včasném uhrazení Narovnané částky nebude vůči Nájemci uplatňovat žádné další nedoplatky z vyúčtování služeb za roky 2023, 2024 a 2025 ani jiné nároky z těchto vyúčtování, vyjma nároků, které jsou z narovnání výslovně vyloučeny podle této dohody.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

2. Změny a doplňky této dohody mohou být činěny pouze písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této dohody neplatným, neúčinným nebo zdánlivým, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a účinným, které bude co nejvíce odpovídat účelu původního ustanovení.
4. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

V Praze dne 30.6. 2026

.....
PODPIS

PRONAJÍMATEL

Pronajímatel

PODPIS

NÁJEMCE

Nájemce