

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Informační brožura pro cizince

Tato publikace vznikla ve spolupráci Poradny pro integraci, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Komise ministra vnitra ČR pro integraci cizinců.

Redakce: kolektiv pracovníků Poradny pro integraci ve spolupráci s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj

© PPI

Obsah

Úvod	5
I. Majitelé bytů v ČR	6
A.) OBCE/MĚSTA	6
B.) BYTOVÁ DRUŽSTVA	6
C.) JINÍ MAJITELÉ	7
II. Koupě bytu a domu	8
III. Bydlení v nájmu.....	10
A.) UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	10
B.) PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁJMU BYTU	11
<i>Práva a povinnosti nájemce bytu</i>	<i>11</i>
<i>Práva a povinnosti pronajímatele</i>	<i>11</i>
<i>Opravy v bytě</i>	<i>12</i>
<i>Stavební úpravy v bytě</i>	<i>12</i>
C.) NÁJEMNÉ A POPLATKY S NÍM SPOJENÉ	12
D.) UKONČENÍ NÁJMU BYTU	14
E.) DALŠÍ ZÁKONNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU BYTU	14
<i>Výměna bytu</i>	<i>14</i>
<i>Přechod nájmu bytu</i>	<i>15</i>
<i>Společný nájem bytu</i>	<i>15</i>
F.) SPECIFIKA PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ NA VOLNÉM TRHU	15
G.) PŘENECHÁNÍ NÁJEMNÍHO BYTU ZA ODSUPNÉ	16
IV. Podnájem, ubytovny a nebytové prostory	17
A.) PODNÁJEM	17
B.) UBYTOVNY	17
C.) BYDLENÍ V MÍSTECH, KTERÁ NEJSOU URČENA K BYDLENÍ	18
V. Hlášení místa pobytu	19
VI. Přihlášení k odběru energií a jiných služeb v bytě	20
A.) PŘIHLÁŠENÍ K ODBĚRU ELEKTRICKÉ ENERGIE	20
B.) PŘIHLÁŠENÍ K ODBĚRU PLYNU	20
C.) JINÉ SLUŽBY	21
D.) TELEFONNÍ LINKA	21

VII. Mimořádné situace.....22

A.) SPOR MEZI NÁJEMCEM A PRONAJÍMATELEM	22
B.) VNIKNUTÍ DO BYTU VLASTNÍKEM A BRÁNĚNÍ V UŽÍVÁNÍ BYTU	22
<i>Neoprávněné vniknutí do bytu majitelem.....</i>	22
<i>Bránění v užívání bytu.....</i>	22
C.) HAVÁRIE VODY, PLYNU, POŽÁR	22
D.) ZTRÁTA BYDLENÍ.....	22

VIII. Další užitečné informace24

A.) KATEGORIE BYTU	24
B.) STAVEBNÍ SPOŘENÍ	24
C.) HYPOTÉKY A ÚVĚRY	24
D.) SIPO	24
E.) RODNÉ ČÍSLO.....	25
F.) PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ.....	25
G.) POJIŠTĚNÍ BYTU	25
H.) STÁTNÍ INTEGRAČNÍ PROGRAM PRO AZYLANTY	26

IX. Otázky a odpovědi27

<i>Kdo mi pomůže v ČR najít byt?.....</i>	27
<i>Musím mít na byt, ve kterém žiji, písemnou smlouvu?.....</i>	27
<i>Co mám dělat, když pronajímatel požaduje, abych mu zaplatil nájemné za několik měsíců předem?.....</i>	27
<i>Jakým způsobem se platí nájemné?.....</i>	27
<i>Jak často a v jaké výši mi může být zvyšován nájem?.....</i>	27
<i>Jak jsou placeny služby a jak se provádí jejich vyúčtování?.....</i>	27
<i>Co mám dělat, když mi skončí nájemní smlouva?.....</i>	28
<i>Jak mohu ukončit nájem bytu dříve, než uplyne doba sjednaná v nájemní smlouvě?.....</i>	28
<i>Jak přihlásit spolubydlící k pobytu?.....</i>	28
<i>Co dělat v případě nevhodného chování sousedů?.....</i>	28
<i>Jaké stavební úpravy je možné provádět v bytě?.....</i>	29
<i>Na koho se mám obrátit, pokud majitel porušuje právní předpisy a nedodržuje nájemní smlouvu?.....</i>	29

X. Zkušenosti pracovníka realitní kanceláře.....30

<i>Jak často si dávají majitelé bytů podmínky ohledně národnosti nájemců?</i>	<i>30</i>
<i>Mívají cizinci požadavky a představy odlišné od běžné praxe v ČR?</i>	<i>30</i>
<i>Je třeba některé otázky při sepisování nájemní smlouvy řešit jinak, než je běžné, když jde o cizince?</i>	<i>30</i>
<i>Mají majitelé vyšší požadavky na nájemné, způsob placení, záruky?</i>	<i>31</i>
<i>Vyskytují se podle Vašich zkušeností v průběhu nájemního vztahu problémy – porušení nájemní smlouvy?</i>	<i>31</i>

XI. Slovníček zkratk a pojmů32

XII. Právní předpisy vztahující se k bydlení.....33

A.) NÁJEM BYTU	33
B.) VLASTNICTVÍ BYTU A DOMU, KOUPE BYTU	33
C.) DRUŽSTEVNÍ BYTY	33
D.) NÁJEMNÉ A DALŠÍ POPLATKY ZA BYDLENÍ.....	33

XIII. Seznam organizací a institucí34

<i>Ministerstvo pro místní rozvoj</i>	<i>34</i>
<i>Ministerstvo vnitra.....</i>	<i>34</i>
<i>Poradna pro integraci.....</i>	<i>34</i>
<i>Sdružení nájemníků ČR.....</i>	<i>34</i>
<i>Český statistický úřad.....</i>	<i>34</i>
<i>Česká správa sociálního zabezpečení.....</i>	<i>34</i>

XIV. Rejstřík.....35

XV. Přílohy.....36

A.) VZOR NÁJEMNÍ SMLOUVY	36
B.) VZOR SMLOUVY O PODNÁJMU	41

Úvod

Vážený čtenáři,

dostává se Vám do ruky informační brožura o bydlení v České republice. Je určena především jako základní orientace pro cizince, kteří hledají byt v ČR.

V brožuře najdete stručný přehled právní úpravy bydlení, možnosti hledání bydlení, podrobné informace o nájmu, nájemní smlouvě a podnájmu, postup při řešení některých problémů, se kterými se v souvislosti s bydlením můžete setkat, a další užitečné informace. V zájmu větší srozumitelnosti textu byly některé právníké formulace zjednodušeny a zkráceny. Není účelem přečíst tuto brožuru od začátku do konce. Spíše by měla sloužit k odpovědi na otázky, které Vás aktuálně zajímají.

Údaje uvedené v brožuře platí v roce 2002. Je možné, že v budoucnu dojde ke změnám. Na konci brožury je uveden seznam institucí a organizací, které Vás o případných změnách mohou informovat.

V České republice je bytová situace velmi složitá a v případě, že hledáte levné nájemní bydlení, nebudete mít snadnou úlohu. Nabídka trhu s byty v ČR je ovlivněna lokálními podmínkami a v každém městě, kraji je situace odlišná. Většinou platí, že čím větší město a více pracovních příležitostí, tím dražší a hůře dostupné bydlení.

Text této brožury je dostupný na internetové adrese: www.p-p-i.cz

I. MAJITELÉ BYTŮ V ČR

V České republice mohou byty vlastnit fyzické a právnické osoby. Existují dva typy vlastnictví, a to vlastnictví bytů (podle zákona č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů) a vlastnictví domů (podle zákona č. 40/1964Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů).

a.) Obce/města

Obec samostatně hospodář s byty, které jsou v jejím vlastnictví. Působnost obcí upravuje zákon o obcích, pronajímání bytů upravuje občanský zákoník. Obec si může sama stanovit další pravidla pro pronajímání bytů.

Obecní byty jsou vždy nájemní – lidé, kteří v nich bydlí, mají s obcí uzavřenou nájemní smlouvu a platí nájemné. V posledních letech počet obecních bytů stále klesá. Část starších domů byla vrácena rodinám původních majitelů v tzv. restituci. Další domy jsou privatizovány – jednotlivé byty jsou prodávány nájemcům do vlastnictví, nebo jsou celé domy prodávány právnickým osobám (například družstvům), které nájemníci vytvoří. V obecních bytech obvykle bydlí nájemci mnoho let, i po několik generací, protože obecní byty jsou považovány za nejstabilnější a přitom levné bydlení.

Konkrétní pravidla stanovená obcemi někdy znevýhodňují či vylučují cizince z pronajímání obecních bytů, například stanovují podmínku dlouhodobého trvalého pobytu v této obci nebo podmínku státního občanství ČR. V jiných obcích není vůbec veden seznam žádostí o byt a byty jsou pronajímány formou výběrového řízení.

Doporučujeme Vám seznámit se s konkrétními pravidly pronajímání bytů na bytovém odboru příslušného městského nebo obecního úřadu. Zde také můžete podat písemnou žádost, pokud obec žádosti přijímá. V takovém případě je ovšem realitou mnohaleté čekání. Protože Vaše situace je v porovnání s českými občany vždy nestandardní, můžete také zkusit osobní jednání s vyšším představitelem městského úřadu – členem městské rady nebo starostou.

b.) Bytová družstva

Bytové družstvo (dále jen družstvo) je právnickou osobou tvořenou členy družstva, která má své stanovy a řídicí orgány. Družstvo je majitelem domu, byty jsou členům družstva pronajímány. Pronajímání bytů se řídí stanovami družstva a občanským zákoníkem. Obyvatelé jednotlivých bytů – členové družstva – za bydlení platí nájemné.

Často se používá termín “prodej družstevního bytu”. Ve skutečnosti jde pouze o převod členství v bytovém družstvu, nikoli o prodej bytu do vlastnictví. Ceny jsou jen o málo nižší než ceny bytů ve vlastnictví.

Dohoda o převodu členských práv a povinností nepotřebuje souhlas družstva, ale musí být v souladu se stanovami. Protože družstva mohou mít různé stanovy, nejsou jednotná pravidla pro to, zda se může členem družstva stát cizinec.

V praxi se vyskytují také nabídky na „pronájem družstevního bytu“. Obvykle chce být pronajmout člen bytového družstva, nikoli samotné družstvo. Protože člen bytového družstva je sám nájemcem bytu, nemůže být pronajmout jiné osobě formou nájmu, ale může jej pouze přenechat do podnájmu. Tato osoba – podnájemce – se nestane členem družstva.

Problematiku družstev upravuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zejména část druhá “obchodní společnosti a družstvo”.

c.) Jiní majitelé

Pojmem „jiní majitelé“ jsou v této brožuře míněny fyzické osoby a právnické osoby s výjimkou obcí a bytových družstev. Tito majitelé mohou v ČR vlastnit rodinné domy, nájemní domy a také jednotlivé byty.

Jednotlivý byt, který je samostatnou jednotkou, se označuje jako byt ve vlastnictví. V praxi se častěji používá pojem „byt v osobním vlastnictví“ (zkratka OV). Je-li byt ve větším domě (nejméně pět bytových nebo nebytových jednotek, z nichž alespoň 3 jednotky vlastní 3 různí vlastníci), všichni majitelé bytů tvoří společenství vlastníků jednotek, což je právnická osoba. Toto společenství řeší záležitosti spojené se správou domu a také vybírá od všech vlastníků úhrady na správu domu, opravy a rekonstrukce domu a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Z příspěvků na opravu a rekonstrukce domu se hradí opravy společných částí domu, opravy v jednotlivých bytech si platí sami majitelé.

Byt ve vlastnictví je možné prodat a koupit. Po koupi bytu se nový majitel automaticky stává členem společenství vlastníků bytových jednotek a tím přebírá práva a povinnosti s tím související. Majitel bytu ve vlastnictví také může být pronajmout jiné osobě na základě nájemní smlouvy. Bydlení v bytech ve vlastnictví upravují:

zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Kromě domů rozdělených na byty ve vlastnictví existují také domy, které jsou celé ve vlastnictví majitele.

V takovém domě není možné prodat nebo koupit jednotlivý byt. Byty v domě jsou nájemní, majitel domu je pronajímá na základě nájemní smlouvy. Pronajímání bytů se řídí občanským zákoníkem.

II. KOUPĚ BYTU A DOMU

Domy a byty ve vlastnictví se souhrnně označují jako nemovitosti (nemovitost je definována jako stavba spojená se zemí pevným základem).

Problematicku vlastnictví a nabývání nemovitostí cizinci řeší zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon. Tento zákon rozděluje fyzické a právnické osoby do dvou skupin – tuzemce a cizozemce.

Tuzemec je: - fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR
- právnická osoba se sídlem v ČR
- azylant (podle zákona o azylu se osoby, kterým byl udělen azyl, považují za osoby s trvalým pobytem v ČR)

Tuzemec může v ČR nabývat nemovitosti (tj. získat nemovitost do svého vlastnictví) jakýmkoli způsobem.

Cizozemec je: - fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území ČR
- právnická osoba, která nemá sídlo v ČR

Cizozemec může v ČR nabývat nemovitosti pouze několika způsoby, vyjmenovanými v § 17 devizového zákona. Například:

- děděním
- je-li nemovitost nabývána do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem
- má-li cizozemec nemovitost získat od svého manžela, rodičů nebo prarodičů.

Souhrnně lze říci, že v České republice může koupit byt nebo dům jen občan ČR a cizinec s povolením k trvalému pobytu nebo s přiznaným azylem nebo právnická osoba se sídlem v ČR. Účast cizinců v českých právnických osobách upravuje obchodní zákoník.

Cizinci s jiným druhem pobytu na území ČR nemovitosti kupovat nemohou. Mohou je získat pouze způsoby stanovenými zákonem (viz výše).

O koupi domu nebo bytu se uzavírá písemná kupní smlouva mezi prodávajícím a kupujícím. Vlastníkem domu nebo bytu se kupující nestává okamžikem podpisu kupní smlouvy, ale až úředním zápisem (vkladem) vlastnického práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Na tuto skutečnost je potřeba myslet při uzavírání kupní smlouvy, především s ohledem na placení kupní ceny. Při jednání o koupi domu nebo bytu doporučujeme konzultaci s právníkem se specializací na oblast nemovitostí.

Katastr nemovitostí eviduje vlastnická a jiná věcná práva ke všem nemovitostem v ČR a spravuje jej katastrální úřad, pobočky katastrálního úřadu sídlí v regionech. Katastr je veřejný a je přístupný k nahlédnutí za přítomnosti pracovníka úřadu. Můžete si v něm také před koupí zkontrolovat, zda není nemovitost nějak zatížena. Nemovitost

může být zatížena zástavním právem za úvěr. Úvěr se může vztahovat nejen na koupi této nemovitosti, ale také na podnikání či na koupi jiné nemovitosti a mohl být poskytnut i jiné osobě. Dobře ověřit právní stav kupované nemovitosti je nutné!

Celý proces zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitosti podle kupní smlouvy může podle místních podmínek trvat až několik měsíců. Poté, co budete zapsáni do katastru nemovitostí jako vlastníci, můžete požádat o výpis z katastru nemovitostí, který bude dokladem o tom, že jste opravdu vlastníci nemovitosti. Výpis z katastru nemovitostí můžete potřebovat při jednání na úřadech.

K financování koupě nemovitosti může pomoci stavební spoření nebo hypotéka. Bližší informace jsou v kapitole *VIII. Další užitečné informace*.

Při prodeji a koupi nemovitosti se platí daň z převodu nemovitosti. Tuto daň platí prodávající, kupující je v tomto případě ručitelem. Daň se vypočítává z ceny zjištěné úředním odhadem nebo ze skutečně dohodnuté ceny, podle toho, která cena je vyšší.

Kdo se stane vlastníkem nemovitosti na základě dědictví nebo daru, musí zaplatit daň dědickou nebo daň darovací.

Vlastník nemovitosti musí každý rok platit daň z nemovitosti.

Bližší informace jsou v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti; a v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti.

III. BYDLENÍ V NÁJMU

Byt je možné si pronajmout nejčastěji od obce nebo města nebo od jiného majitele. Nájem bytu je chráněn zákonem. Základním předpisem, který upravuje nájem bytu a různé situace, které s nájmem bytu souvisejí, je občanský zákoník.

a.) Uzavírání nájemní smlouvy

Nájem bytu vzniká uzavřením **písemné nájemní smlouvy**. Při uzavírání nájemní smlouvy věnujte velkou pozornost jejímu obsahu, doporučujeme Vám poradit se s právníkem ještě před jejím podpisem.

V praxi se můžete setkat s nabídkou smlouvy jinak pojmenované. Taková smlouva, pokud není v rozporu s občanským zákoníkem, je platná, ale má menší právní ochranu. Doporučujeme Vám požadovat uzavření standardní nájemní smlouvy.

V právních termínech je ten, kdo si byt pronajímá a bude v něm bydlet, **nájemcem** bytu, a majitel bytu nebo domu je **pronajímatelem**. Nájemní smlouva musí podle zákona obsahovat tyto údaje:

- a) **označení bytu** a jeho příslušenství a rozsah jejich užívání. To znamená: přesná adresa, číslo bytu v domě, patro, počet místností v bytě, příslušenství (koupelna a WC), další prostory, které patří k bytu (např. balkón, sklep). Rozsah užívání znamená to, že některé prostory mohou patřit k jednomu bytu, některé mohou být společné pro užívání více bytů.
- b) **způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby**, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodne a které s užíváním bytu souvisí (např. topení, teplá voda, odvoz odpadků atd.)

Důležité je upravit také tyto body:

- c) **způsob placení** nájemného a úhrad za služby
- d) dobu, na kterou se smlouva uzavírá: zda **na dobu určitou** (datum odkdy a dokdy) nebo **na dobu neurčitou** (datum ukončení není stanoveno, smlouva platí stále, dokud není ukončena dohodou nebo výpovědí). U smlouvy na dobu určitou je možné zakotvit do smlouvy možnost jejího prodloužení při splnění dohodnutých závazků.
- e) jakákoliv **zvláštní ujednání**, na nichž se pronajímatelem s nájemcem dohodne. Mohou to být například způsob placení oprav v bytě, úklid prostor mimo byt, možnost a podmínky prodloužení nájemní smlouvy. Není však možné si dohodnout něco, co by bylo v rozporu s ustanoveními zákona. Například v nájemní smlouvě nemůže být odlišně od zákona uvedená výpovědní lhůta, možnost výpovědi nájmu bytu bez přivolení soudu, kontrola bydlících osob majitelem, zákaz přijímání návštěv apod.

Jako příloha nájemní smlouvy se obvykle sepisují také další dokumenty:

a. evidenční list slouží pro výpočet nájemného a jsou v něm uvedeny osoby, které s nájemcem v bytě bydlí. U smluv na dobu určitou je možné, že evidenční list není sepsán.

b. protokol o předání bytu. V protokolu je uveden den předání bytu a stav bytu (např. vybavení bytu, stav měřičů vody apod.)

Při předání nájemního bytu Vám pronajímatel předá klíče od bytu a tyto klíče máte pouze Vy. Nikdo nemá právo vstoupit do bytu bez Vašeho souhlasu, s výjimkou havárie v bytě nebo domě (viz kapitola VII).

Nemusíte pronajímatele žádat o souhlas s bydlením dalších osob v bytě. Měli byste mu však oznámit, kolik osob bude s Vámi v bytě bydlet. Pronajímatel potřebuje znát počet osob pro výpočet poplatků za služby spojené s bydlením. Tyto osoby by měly být uvedeny v evidenčním listu, který je obvykle přílohou nájemní smlouvy.

Můžete mít v bytě dlouhodobě návštěvu. Pokud je u Vás návštěva déle než 3 měsíce, měl byste to oznámit pronajímateli. Tyto osoby navíc v bytě budou započítány pro vyúčtování služeb. Pokud osoba, která s Vámi bude v bytě bydlet, Vám bude za bydlení platit, jde o podnájem (viz kapitola IV.). V tomto případě je nutný písemný souhlas pronajímatele.

b.) Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

Práva a povinnosti nájemce bytu

Nájemce bytu má tato základní práva a povinnosti:

- právo bydlet v bytě a používat společné prostory domu (sklep, půda, chodby aj) podle pravidel stanovených v nájemní smlouvě
- právo využívat služby spojené s užíváním bytu (např. výtah, dodávka vody, tepla, elektřiny)
- povinnost platit v dohodnuté výši a dohodnutém termínu nájemné
- povinnost užívat byt a společné prostory domu řádně a s respektem k právům ostatních nájemců a pronajímatele
- povinnost bez odkladu oznámit pronajímateli závady v bytě a potřebné opravy a snášet omezení v užívání bytu při provádění oprav

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel má tato práva a povinnosti:

- povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání
- povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu
- právo provádět stavební úpravy v bytě, a to se souhlasem nájemce
- právo vstoupit do bytu za účelem kontroly, v jakém stavu se byt nachází. Nájemce nemá povinnost ho do bytu vpustit, pronajímatel však může požádat soud, aby rozhodl, že ho do bytu vpustit musí. Nevpustit pronajímatele do bytu je rozumné pouze tehdy, když jedná zjevně nekorektně (např. náhlá kontrola v noci).

Povinnosti společně dělené mezi pronajímatele a nájemce:

Opravy v bytě

Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobné opravy a běžná údržba bytu upravuje nařízení vlády č.258/1995 Sb. Za větší opravy a nezbytnou výměnu celých předmětů vnitřního vybavení bytu (např. sporák, bojler) odpovídá pronajímatel. V nájemní smlouvě je možné dohodnout i jiný způsob hrazení oprav.

Pokud jsou v bytě nutné nějaké opravy, které má hradit pronajímatel, musí to nájemce ihned pronajímateli oznámit. Pokud pronajímatel i přes upozornění nutnou opravu neprovede, může nájemce opravu v nezbytné míře provést na vlastní náklady a pak si ji nechat proplatit od pronajímatele. Tento nárok musí uplatnit písemně nejpozději do 6 měsíců.

Stavební úpravy v bytě

Chce-li nájemce v bytě dělat sám jakékoli stavební úpravy, musí mít předem souhlas pronajímatele. Většina stavebních úprav navíc vyžaduje povolení stavebního úřadu.

c.) Nájemné a poplatky s ním spojené

V současnosti existuje několik forem nájemného:

Při pronajímání bytu na volném trhu se setkáte pouze s tzv. **smluvním nájemným**. Smluvní nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

U starších nájemních smluv platí v ČR mechanismus regulace nájemného. V roce 2002 upravuje **regulované nájemné** Cenový výměr Ministerstva financí č.01/2002 a očekává se, že bude přijat nový zákon o nájemném.

V rámci regulace nájemného existují dva typy nájemného: **a) maximální základní měsíční nájemné**, tomuto typu nájemného se v praxi běžně říká **“regulované nájemné”**. Je stanovena pevná výše nájemného za metr čtvereční podle velikosti města a kategorie bytu. Používá se u nájemních smluv uzavřených v minulosti, které stále platí, a to u bytů v domech obcí i v domech jiných majitelů. **b) věcně usměrněné nájemné**, předpis vyjmenovává náklady, které lze do nájemného započítat. Tento typ nájemného se používá u nových nebo modernizovaných obecních bytů, pokud na ně dostala obec dotaci od státu. Také se používá u privatizovaných obecních domů.

Také členové bytových družstev platí za bydlení v družstevním bytě nájemné. Stanovuje se podle vyhlášky Ministerstva financí č.85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto služeb (u domů postavených po roce 1958) anebo podle Cenového výměru Ministerstva financí č.01/2002 (u domů bytových družstev postavených dřívě). V obou

případech je nájemné sestaveno tak, že zahrnuje skutečné náklady na byt a dům. Jde tedy o věcně usměrněné nájemné.

Kromě nájemného za byt upravuje Cenový výměr Ministerstva financí také nájemné za předměty vybavení bytu a ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu.

Regulované nájemné a věcně usměrněné nájemné se může zvyšovat pouze způsobem stanoveným právními předpisy. Smluvní nájemné se může zvyšovat jen podle pravidel dohodnutých v nájemní smlouvě.

Kromě samotného základního nájemného platí nájemce ještě nájemné za vybavení bytu (např. sporák, kuchyňská linka, bojler na vodu, plynové topení). Pravidla pro platby za vybavení bytu jsou uvedena ve výměru o regulovaném nájemném (viz výše). Při smluvním nájemném se tato pravidla nemusí použít.

Dále nájemce platí služby, které mu pronajímatel spolu s užíváním bytu poskytuje: topení (pokud je centrální), voda, odvod odpadní vody, odvoz odpadků, výtah, úklid a osvětlení společných prostor. Na tyto služby nájemce platí každý měsíc zálohu. V některých domech jsou instalována měřidla spotřeby vody a spotřeby tepelné energie v každém bytě. V domech, kde jsou pouze společná měřidla, se výše úhrady za služby stanoví rozpočítáním nákladů celého domu podle počtu osob žijících v bytě nebo podle podlahové plochy bytu. Jednou za rok pronajímatel tyto platby vyúčtuje podle skutečných nákladů, případný přeplatek nájemci vrátí nebo od něj vyžádá nedoplatek. Pravidla pro platby za poskytované služby jsou uvedena ve výměru o regulovaném nájemném (viz výše).

Úhradu za elektřinu a plyn platí nájemce zpravidla přímo dodavatelské organizaci, poté co se sám u této organizace registroval. Podrobnosti o registraci jsou v kapitole *VI. Přihlášení k odběru energií*.

Může být také dohodnuto, že jako spotřebitel elektřiny a plynu bude registrován majitel bytu a nájemce bude spotřebu platit majiteli. To se uplatňuje např. u nájmu bytu v rodinném domku.

d.) Ukončení nájmu bytu

Ukončení nájmu bytu je upraveno v občanském zákoníku. Nájem bytu může skončit těmito způsoby:

1. Uplnutím stanovené doby v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou. V tomto případě nemá nájemce nárok na náhradní byt ani na náhradní ubytování.
2. Na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Dohoda by měla být uzavřena písemně. V dohodě by mělo být uvedeno datum ukončení nájemní smlouvy a termín předání bytu.
3. Na základě písemné výpovědi nájemní smlouvy ze strany nájemce či pronajímatele. Nájemce může nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, která je podle zákona minimálně 3 měsíce. Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů a k výpovědi musí přivolit soud. Těmito důvody jsou zejména: neplacení nájemného, opakované porušování soužití v domě, neuzívání bytu bez závažných důvodů, pokud pronajímatel potřebuje byt pro svoji rodinu atp.

V určitých případech stanovených zákonem má v případě skončení nájmu výpovědi pronajímatele nájemce nárok na náhradní byt či náhradní ubytování. Pokud je výpověď dána z důvodů nezaviněných nájemcem, musí být zajištěn náhradní byt. V takovém případě nájemce může dále bydlet v bytě, z kterého má výpověď, až do doby, než mu pronajímatel zajistí náhradu bytu.

4. Mimoto nájem bytu končí například smrtí nájemce (pokud nájem nepřechází na jiného člena jeho domácnosti – viz dále) a také při zániku bytu.

Vždy při ukončení nájmu a předání bytu je vhodné sepsat **Protokol o předání bytu**, kde obě strany potvrdí předání bytu a jeho stav. Do protokolu je také třeba zapsat stav měřidel tepla a vody, pokud jsou v bytě instalována, vyúčtování a případné dluhy.

Kdy nájem nekončí:

1. Nájem nekončí opuštěním bytu. Když se nájemce chce z bytu odstěhovat dříve, než skončí platnost nájemní smlouvy, musí nájem ukončit podle výše uvedených pravidel, nejlépe dohodou s majitelem. Pokud to neudělá, je nájemní smlouva stále platná.
2. Nájem nekončí, když se změní majitel bytu. Nový majitel přebírá právní postavení původního majitele a nemůže nájemní smlouvu sám změnit nebo zrušit.

e.) Další zákonná ustanovení k nájmu bytu

Výměna bytu

Nájemce může svůj byt vyměnit za jiný byt s jiným nájemcem. V obou bytech by měly být zachovány stejné podmínky nájmu. Je nutné, aby s výměnou bytů

oba pronajímatelé písemně souhlasili (není podstatné, zda pronajímatelem je obec nebo jiný majitel). Pokud by některý pronajímatel s výměnou nesouhlasil, může se nájemce obrátit na soud a kladné rozhodnutí soudou nahrazuje souhlas pronajímatele s výměnou.

Přechod nájmu bytu

Když nájemce bytu zemře nebo trvale opustí společnou domácnost, nájem bytu za určitých podmínek přechází na zákonem stanovené osoby. V takových případech není třeba uzavírat novou nájemní smlouvu. Tyto osoby jsou: manžel nebo manželka, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, pokud prokáží, že žili s nájemcem ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Další osoby (nepříbuzné), pokud prokáží, že pečovaly o společnou domácnost nájemce a žily s ním ve společné domácnosti nejméně 3 roky a nemají vlastní byt.

Společný nájem bytu

Ze zákona vzniká společný nájem bytu manželům (není přítom podstatné, kdy byla uzavřena nájemní smlouva a kdy byl uzavřen sňatek). U ostatních osob může vzniknout společný nájem bytu dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.

U společného nájmu bytu manželů zákon upravuje situaci rozvodu. Pokud se manželé při rozvodu nedohodnou, rozhodne o nájmu bytu soud na návrh jednoho z nich. Ten, komu soud zruší právo společného nájmu, má nárok na náhradní byt nebo náhradní ubytování. Do doby, než náhradní byt získá, může bydlet v původním bytě.

f.) Specifika pronajímání bytů na volném trhu

Nájem bytu na základě řádné nájemní smlouvy dává nájemci velikou právní jistotu bydlení. Čím delší doba nájmu, tím lépe (nejvýhodnější je nájem na dobu neurčitou, ten se však již u nových nájemních smluv používá zřídka). Většina českých občanů, kteří bydlí v nájemních bytech, bydlí v bytech na základě nájemních smluv uzavřených v minulosti na dobu neurčitou s regulovaným nájemným. Jen velmi málo českých občanů hledá nájemní byt na volném trhu, protože v porovnání s regulovaným nájmem je toto bydlení velmi drahé. Pro cizince však je nájemní bydlení na volném trhu často jediným řešením. Pronajímání bytů na volném trhu se řídí principy nabídky a poptávky a požadované ceny se velmi liší podle lokality.

Protože zákon přesně stanovuje podmínky nájemní smlouvy a jejího ukončení, je na volném trhu běžnou praxí uzavírání nájemních smluv na krátkou dobu. Tím se pronajímatelé chtějí chránit před případnými problémy s nájemcem, protože dávat nájemci výpověď je velmi složité. Možná Vám pronajímatel nabídne, že nájemní smlouva bude později, nebudete-li mít žádné problémy, prodloužena. Pokud ale

taková dohoda není výslovně napsána v nájemní smlouvě, pak není nijak zaručena a prodloužení smlouvy záleží jen na dobré vůli pronajímatele.

Běžné je také to, že pronajímatel požaduje zaplacení nájmu (např. 6 měsíců) dopředu. Nebo že požaduje složení kauce, kterou Vám po ukončení nájmu vrátí nebo z ní zaplatí případné dluhy na nájemném nebo škody v bytě. O složení kauce je třeba sepsat písemnou smlouvu o kauci.

g.) Přenechání nájemního bytu za odstupné

V inzerátech a nabídkách některých realitních kanceláří ve velkých městech se můžete setkat s nabídkou přenechání nájemního bytu za odstupné. Odstupné bývá finanční částkou ve výši několika set tisíc Kč. Za tuto částku dostanete na Vaše jméno nájemní smlouvu s nízkým regulovaným nájemným. Nájemní smlouva je obvykle uzavírána na dobu neurčitou. Za těchto dvou podmínek je zaplacení odstupného finančně výhodnou možností, jak získat stabilní bydlení.

Pokud s Vámi majitel domu hodlá uzavřít nájemní smlouvu za těchto podmínek, záleží pouze na vaší vzájemné dohodě.

Pokud Vám však tímto způsobem nabízí byt jeho nájemce, znamená to, že už tento byt nepotřebuje a správně by jej měl vrátit pronajímateli. Taková transakce se pak označuje jako tzv. fiktivní výměna bytu nebo fiktivní přechod nájmu bytu. Pokud má pronajímatel (obec nebo soukromý majitel domu) podezření, že transakce není v pořádku, odmítne dát souhlas s výměnou. Taková transakce je protizákonná a její realizaci se vystavujete riziku, že přijdete o peníze a nestanete se nájemci bytu.

V inzerátech můžete také vidět slovo „dekret“. Dekret byl v minulosti dokument opravňující k užívání bytu. Tento pojem už se nepoužívá a někteří lidé ho zaměňují s nájemní smlouvou.

IV. PODNÁJEM, UBYTOVNY A NEBYTOVÉ PROSTORY

a.) Podnájem

Podnájem je dočasným bydlením v bytě, který má někdo jiný v nájmu a momentálně jej nepotřebuje. Je možné si podnajímt celý byt či jen jeho část. Nájemce bytu, který chce přenechat byt nebo jeho část do podnájmu, k tomu musí mít písemný souhlas majitele bytu. Pokud majitel bytu souhlas nedá, je smlouva o podnájmu neplatná. Podnájem družstevního bytu upravují stanovy jednotlivých družstev (podle textu stanov je možné, že nebude vyžadován souhlas družstva).

Podnájemní smlouva by měla být v zájmu jistoty uzavřena písemně. Platba za podnájem je zcela na dohodě podnájemce a nájemce. Zahrnuje většinou všechny poplatky spojené s bydlením.

Smlouva o podnájmu může být uzavřena na dobu určitou nebo bez časového určení. Smlouva upravuje podmínky skončení podnájmu. Pokud tyto podmínky ve smlouvě dohodnuty nejsou, lze dát výpověď bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou tři měsíce. Smlouva o podnájmu uzavřená na dobu určitou skončí také uplynutím této doby. Smlouva o podnájmu skončí také tehdy, když skončí nájemní smlouva, na kterou je podnájem vázán.

Pronajímatelé, tj. obce a soukromí majitelé domů, často vnímají přenechávání bytů a jejich částí do podnájmu jako neoprávněné obohacování nájemce, zvláště jde-li o byt s regulovaným nájemným. Proto pronajímatel k podnájmu neudělí souhlas. Můžete se proto setkat s tím, že Vám bude nabídnut podnájem, aniž s ním souhlasil pronajímatel. V takovém případě však není podnájemní smlouva platná a Vaše užívání bytu či jeho části nemá žádnou právní ochranu.

Podnájem bytu upravuje § 719 občanského zákoníku. Právní úprava podnájmu je velmi stručná, a proto je nutné upravit v podnájemní smlouvě všechny detaily a podmínky podnájmu.

b.) Ubytovny

V ČR existují dva typy ubytoven, které se řídí podle různých ustanovení občanského zákoníku.

- ubytovny označované jako **zařízení určená k trvalému bydlení**. V těchto ubytovnách vzniká nájem uzavřením nájemní smlouvy. O těchto zařízeních hovoří § 717 – 718 občanského zákoníku a nájemné zde upravuje Cenový výměř Ministerstva financí č. 1/2002. Zde si můžete nahlásit adresu místa pobytu. Takových ubytoven je však velice málo.
- ubytovny sloužící k přechodnému ubytování. Tento typ ubytoven je mnohem častější. Zde uzavíráte se statutárním zástupcem ubytovny smlouvu o ubytování.

Smlouvu o ubytování upravuje § 754-§ 759 občanského zákoníku. Ve smlouvě o ubytování jsou dohodnuty konkrétní podmínky a platba za ubytování.

Na každé ubytovně také platí tzv. ubytovací řád, který je třeba dodržovat. Při vážném porušení ubytovacího řádu nebo při nezaplacení v řádném termínu může být ubytování ihned ukončeno. Ubytovací řád stanovuje podmínky, za kterých je ubytování poskytováno (např. návštěvy, zvířata, bydlení dětí a rodin) a práva a povinnosti při užívání společných prostor ubytovny a při soužití s ostatními ubytovanými.

Bydlení na ubytovnách má velmi různorodou úroveň. Někde si můžete pronajmout celý pokoj, jinde jen lůžko v pokoji, který sdílíte s dalšími osobami. V tom případě má každá osoba uzavřenu samostatnou smlouvu. Ubytovny jsou vybaveny nábytkem i ložním prádlem a je zde možnost si vařit ve společné kuchyňce.

Informace o ubytovnách nejsou oficiálně nikde shromažďovány. Můžete se informovat v některých realitních kancelářích, v telefonním seznamu, na městských úřadech nebo v informačních centrech, která v některých městech působí.

c.) Bydlení v místech, která nejsou určena k bydlení

Při hledání pronájmu bytu Vám může být nabídnuto místo, které je fyzicky vhodné k bydlení, ale oficiálně není pro bydlení určeno. Může to být nebytový prostor (kanceláře, obchod, dílna) nebo rekreační objekt (chata). Určení charakteru každé stavby je dáno projektem a kolaudací – rozhodnutím stavebního úřadu.

Pokud chcete bydlet v takovém místě, musíte s majitelem objektu uzavřít písemnou smlouvu. Nebude to však smlouva o nájmu bytu, ale smlouva o nájmu nebytového prostoru (zákon 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor) nebo o nájmu chaty (§ 663 Občanského zákoníku). Právní ochrana této smlouvy je menší než u smlouvy o nájmu bytu. Například zde neplatí žádné předpisy o nájemném, ukončení nájmu výpovědí ze strany majitele je mnohem jednodušší. Další nevýhodou tohoto bydlení je, že Vaši smlouvu nebudou úřady uznávat jako doklad o bydlení (např. cizinecká policie, oddělení státní sociální podpory).

Může se také stát, že s Vámi majitel uzavře smlouvu o nájmu bytu, ačkoliv toto místo není oficiálně bytem. V tom případě není nájemní smlouva platná. Pokud máte pochybnosti, zda nabízené místo je skutečně určeno k bydlení, požádejte majitele, aby Vám ukázal kolaudační rozhodnutí.

V. HLÁŠENÍ MÍSTA POBYTU

V místě, kde bydlíte, musíte na cizinecké policii nahlásit adresu svého bydliště. V závislosti na formě Vašeho bydlení se za doklad, kterým cizinec prokazuje zajištění bydlení, zpravidla považuje:

- ověřená kopie nájemní smlouvy
- ověřená kopie smlouvy o podnájmu a současně písemný souhlas vlastníka bytu
- originál potvrzení ubytovacího zařízení, ze kterého je patrné, že ubytovací zařízení poskytne ubytování cizinci, včetně uvedení doby od – do
- čestné prohlášení s ověřeným podpisem vlastníka nemovitosti o zajištění ubytování a doklad o vlastnictví nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí)

V případě, že se chcete přihlásit na adresu k osobě, která má k bytu nájemní vztah, potřebujete souhlas tohoto nájemce bytu i souhlas vlastníka (pronajímatele) s ubytováním Vaší osoby.

Pokud se chcete přihlásit na adresu příslušníka rodiny, který má nájemní smlouvu, stačí předložení této nájemní smlouvy a prokázání vztahu k nájemci bytu.

Forma dokladu však v Zákoně o pobytu cizinců č. 326/1999Sb., není přesně stanovena a záleží na posouzení cizinecké policie, zda předložený doklad uzná jako relevantní. Cizinecká policie může požadovat v případě pochybností ještě doplnění dalších dokladů.

Důležitá je také délka doby, na kterou je doklad o ubytování platný. Pokud pobýváte v ČR na základě víza k pobytu nad 90 dnů a máte doklad o ubytování na dobu kratší než 1 rok, bude Vám vízum vydáno pouze na dobu platnosti tohoto dokladu o ubytování.

VI. PŘIHLÁŠENÍ K ODBĚRU ENERGIÍ A JINÝCH SLUŽEB V BYTĚ

Před nastěhováním do bytu je třeba zajistit si přihlášení k odběru energií. Vyřízení odběru plynu a elektřiny může trvat několik dní a v určitých případech i týdnů. Proto je třeba před nastěhováním vše vyřizovat v dostatečném předstihu nebo počítat s tím, že několik dní budete v bytě bez elektřiny a plynu.

a.) Přihlášení k odběru elektrické energie

Přihlášení k odběru elektřiny můžete vyřídit na služebně oblastních distributorů elektrické energie (obvykle pokrývají oblast konkrétního kraje, případně více krajů – Pražská energetika, Středočeská, Severomoravská atd. atp.), podle adresy Vašeho bytu. Při přihlášení k odběru zaplatíte správní poplatek a dohodnete si výši záloh na elektrickou energii. Potom do bytu přijde technik, který připojí elektroměr. Lhůty pro připojení elektřiny bývají u různých energetických podniků odlišné.

K přihlášení potřebujete: vyplněnou žádost o přihlášení k odběru elektrické energie, nájemní smlouvu (nebo doklad o vlastnictví bytu), podpisem stvrzený souhlas majitele nemovitosti. Dále u nového bytu nebo u bytu, kde byl elektroměr déle než 6 měsíců odpojen, musí být provedena technická revize přívodu elektřiny před připojením elektroměru. U ostatních bytů musí být nejprve odhlášen původní odběratel. Pokud máte jiný druh pobytu než trvalý pobyt či azyl, potřebujete mimoto také **ručitele**, tj. osobu, která se zaručí, že v případě, kdy by po Vašem odjezdu ze země zůstaly Vámi neuhrazené účty za elektřinu, zaplatí dlužné částky ona. Ručitel musí mít české občanství a musí být při podpisu Vaší smlouvy s místním energetickým závodem osobně přítomen.

Cena elektrické energie pro domácnosti je stanovena vládou ČR. Můžete si vybrat z několika cenových sazeb, které jsou různé podle objemu spotřeby elektřiny, některé jsou určeny jen pro domácnosti, jejichž veškeré zařízení je na elektřinu. Pracovníci energetického podniku Vám poradí. Elektrická energie se platí zálohově každý měsíc (někdy 1x za 2 měsíce). Účtování spotřeby probíhá 3x ročně, kdy Vám energetický podnik pošle vyúčtování s přehledem odebrané elektřiny, se složenkou na případný doplatek a s novou výší zálohy na další 4 měsíce.

b.) Přihlášení k odběru plynu

K odběru plynu se přihlásíte u plynárenské společnosti., v každém kraji je samostatná společnost (např. Středočeská plynárenská atd.). K přihlášení potřebujete nájemní smlouvu k bytu a zaplatíte poplatek za připojení plynoměru.

Cena plynu pro domácnosti je stanovena vládou ČR. Plyn se platí zálohově každý měsíc a vyúčtování spotřeby plynu probíhá obvykle jednou za rok.

c.) Jiné služby

Přihlášení k odběru vody je nutné vyřídit pouze u bydlení ve vlastním rodinném domě. Přihlášení se vyřizuje u podniku Vodovody a kanalizace (existuje v každém regionu).

Zajištění odvozu odpadků (popelnice, sběrné pytle) je také nutné vyřídit pouze u bydlení ve vlastním rodinném domě, domlouvá se s obecním úřadem. V současné době každá obec stanovuje určitou roční částku na osobu za odvoz odpadků a podle praxe ve Vašem domě tento poplatek platíte buďto sami nebo jej za Vás platí pronajímatel. Od roku 2003 může nastat návrat k dřívějšímu systému, kdy se platby za odvoz odpadků počítají podle množství odvezených popelnic a počtu osob v domě.

U bydlení nájemního a družstevního jsou platby za vodu a odvoz odpadků zpravidla součástí služeb dodávaných a účtovaných pronajímatelem.

d.) Telefonní linka

Pevnou telefonní linku si můžete nechat zřídit u společnosti Český Telecom, a.s. za poplatek 3500 Kč, při podání žádosti je třeba ukázat nájemní smlouvu.

Jste-li nájemníkem či podnájemníkem v bytě, ve kterém již byla zavedena telefonní linka, můžete si ji za souhlasu majitele nechat převést na svou osobu (poplatek 170 Kč). Potom bude linka vedena na Vás, Vám budou zaslány účty a budete uvedeni v telefonním seznamu. Pokud by pronajímatel nesouhlasil s tím, že by telefonní linku převedl (byť i jen dočasně) na Vaše jméno, je možné se alespoň dohodnout na zažádání o službu „**změna plátce**“, tj. službu, kdy telefon je stále hlášen na jméno majitele telefonní linky, ale účty chodí na Vaše jméno. To je výhodné zejména v případech, kdy podnikáte přímo v bytě, který si pronajímáte.

Byla-li v bytě již zavedena telefonní linka a je-li na ní nějaký dluh, bude Český Telecom před znovuzapojením telefonu vyžadovat zaplacení dluhu bez ohledu na to, kdo jej způsobil. To je situace, které se majitelé při pronajímání bytu jakýmkoli osobám velmi obávají. Proto používání telefonní linky a způsob placení vždy projednejte s majitelem předem.

Na trhu působí i další telekomunikační společnosti (např. Contactel, Etel nebo GTS), které v současné době zřizují pevné telefonní linky pouze pro právnické osoby. Očekává se, že od roku 2003 budou moci zřizovat pevné telefonní linky i pro domácnosti.

VII. MIMOŘÁDNÉ SITUACE

a.) Spor mezi nájemcem a pronajímatelem

Pokud není nájemní smlouva dodržována ze strany pronajímatele nebo nájemce, je nejlepší řešit problémy neformálně dohodou. Pokud k dohodě nedojde, můžete se obrátit na soud. U smluv na dobu určitou však soudní jednání z časových důvodů obvykle nevyřeší aktuální situaci.

b.) Vniknutí do bytu vlastníkem a bránění v užívání bytu

Pokud mezi Vámi a pronajímatelem nastane velmi vážný konflikt, může nastat situace, kdy majitel jedná protiprávně a jeho jednání vůči Vám je trestným činem neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru. V této situaci se můžete obrátit na policii nebo na soud. Policie je povinna Vaše oznámení přijmout a zahájit vyšetřování, protože jde o trestný čin. Konkrétně jsou možné dvě situace:

Neoprávněné vniknutí do bytu majitelem

Majitel ve Vaší nepřítomnosti vstoupí do bytu, zabaví Vaše věci a vymění zámek. Pokud požádáte o pomoc zámečníka, může vyžadovat k otevření bytu doklad, že máte právo byt užívat (nájemní nebo podnájemní smlouvu). V případě, že nemůžete doložit svůj vztah k bytu a zámečnick odmítne byt otevřít, je třeba se obrátit na příslušný Obecní úřad a žádat o poskytnutí ochrany proti zásahu do pokojného stavu (podle § 5 občanského zákoníku).

Pokud bydlíte v bytě bez nájemní nebo podnájemní smlouvy, hrozí Vám tato situace ještě vážnějšími důsledky.

Bránění v užívání bytu

Pronajímatel nájemci odpojí služby, které do bytu dodává (např. vodu), anebo provede v domě takové stavební úpravy, které brání užívání bytu.

c.) Havárie vody, plynu, požár

Pokud dojde k havárii v bytě, který obýváte a není možné Vás zastihnout, může pronajímatel byt otevřít za účelem odstranění havárie. O této skutečnosti je povinen Vás neprodleně informovat a z otevření by měl být pořízen zápis (protokol) s podpisy všech zúčastněných.

d.) Ztráta bydlení

Pokud náhle přijdete o bydlení a nemůžete se obrátit na přátele, máte bohužel jen velmi málo možností, kde hledat pomoc. První možností je obrátit se na komerční ubytovny. Je-li na ubytovně volné místo, můžete se ubytovat okamžitě. Máte-li malé děti, můžete také zkusit požádat o ubytování v ubytovně pro matky s dětmi. Tyto

ubytovny jsou obvykle součástí sítě sociálních služeb města a proto je podmínkou bydlení v nich povolení k trvalému pobytu v ČR.

Další možností je obrátit se na charitativní organizace, které tyto striktní podmínky nemají. V ČR provozují charitativní ubytovny v různých městech především Česká katolická charita, Diakonie Českobratrské církve evangelické, Armáda spásy, Naděje. Charitativní ubytovny poskytují pouze krátkodobé ubytování lidem bez domova v nouzové situaci. Často se nazývají azylové domy.

V jakékoli ubytovně však je pravidlem, že musíte mít v pořádku osobní doklady.

VIII. DALŠÍ UŽITEČNÉ INFORMACE

a.) Kategorie bytu

Byty v České republice jsou podle své kvality rozděleny do čtyř kategorií I-IV. Pro zařazení do kategorie je důležité, jestli je základní příslušenství (koupelna, WC) v bytě nebo mimo byt, a jaké je v bytě topení. Většina bytů v ČR je v současné době I. kategorie. Kategorie bytu je důležitá jen pro výši nájemného, pokud je státem regulované. V případě smluvního nájemného záleží pouze na dohodě obou stran a kategorie bytu je spíše jen orientační informací o kvalitě bytu.

b.) Stavební spoření

Stavební spoření je nejrozšířenější formou financování bydlení v ČR. Principem stavebního spoření je, že stát poskytuje klientovi stavební spořitelny státní podporu ve výši 25% z ročně uspořené částky za podmínky pěti let trvání smlouvy o stavebním spoření. Po skončení této doby je možné čerpat naspořenou sumu s úroky a státní podporu a také výhodný úvěr. Úvěr lze použít na koupi domu nebo bytu do vlastnictví, na převod členství v bytovém družstvu, nebo na rekonstrukci bytu. Stavební spoření může uzavřít fyzická osoba, která má v České republice trvalý pobyt a přidělené rodné číslo (viz oddíl Rodné číslo) a právnická osoba se sídlem v ČR a identifikačním číslem přiděleným orgány v ČR.

V ČR v současné době existuje 6 stavebních spořitelen. Podmínky stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

c.) Hypotéky a úvěry

Hypotéka je úvěr určený na koupi bytu nebo domu pro vlastní bydlení. Hypotéky poskytují banky podle vlastních kritérií, obvykle vyžadují zástavu – buď budovanou nemovitost nebo jinou nemovitost na území ČR. Stát poskytuje k hypotékám státní příspěvek, avšak tento příspěvek je poskytován pouze osobám s českým občanstvím.

d.) SIPO

SIPO je zkratka pro Sdružené inkaso plateb obyvatelstva. SIPO si můžete zřídit na poště. Zde Vám vydají tzv. číslo SIPO a toto číslo můžete oznámit na energetickém podniku, plynárenském podniku, pronajímateli, dále např. na poště pokud si chcete objednat noviny atd. Potom se všechny platby na Váš byt spojí dohromady a středisko SIPO Vám každý měsíc zašle jednu složenku, která bude obsahovat vše.

Pozor! Na placení nájmu lze použít SIPO jen tehdy, když pronajímatel tuto službu používá.

Systém SIPO vznikl v době, kdy lidé neměli běžně bankovní účty. V současné době lze na různé platby jednoduše používat bankovní příkazy.

e.) Rodné číslo

Při vyřizování většiny formalit v České republice jsou lidé identifikováni pomocí rodných čísel. Proto doporučujeme si rodné číslo vyřídit. Je užitečné pro jednání na úřadech, ale není to povinnost. O rodné číslo může požádat každý cizinec s povolením k pobytu nebo s vízem nad 90 dnů. Žádost se podává u Českého statistického úřadu v Brně (osoby narozené v roce 1969 a později), nebo na České správě sociálního zabezpečení (osoby narozené před rokem 1969).

K žádosti potřebujete tyto doklady:

- průkaz povolení k pobytu
- ověřený překlad rodného listu (nemůžete-li jej z nejrůznějších důvodů doložit, postačí čestné prohlášení)

f.) Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je dávkou Státní sociální podpory, na který máte nárok, pokud jste cizinec s trvalým pobytem, azylant, nebo cizinec s vízem nad 90 dnů (a máte pobyt v ČR delší než 365 dnů). Žádost podáváte na kontaktním místě státní sociální podpory v místě svého bydliště. Pro získání tohoto příspěvku musíte doložit:

- že jste v tomto bytě přihlášen k pobytu. Musíte mít řádnou nájemní smlouvu, nebo můžete mít tento byt ve (družstevním) vlastnictví. Na bydlení v podnájmech a na ubytovnách se příspěvek na bydlení neposkytuje. Výjimkou jsou ubytovny – tzv. zařízení určená k trvalému bydlení, kde je uzavírána nájemní smlouva
- že příjem Všech osob žijících v bytě za poslední kalendářní čtvrtletí byl nižší než 1,6 násobek životního minima. Všechny osoby, které jsou v tomto bytě přihlášeny k pobytu, se do žádosti o příspěvek zahrnují a počítá se také jejich příjem, i když to nejsou členové Vaší rodiny.

Výše příspěvku nesouvisí s výší plateb za byt. Příspěvek na bydlení upravuje zákon č.117/1995 Sb., o státní sociální podpoře.

g.) Pojištění bytu

Pro pojištění bytu všeobecně platí:

Vlastníte-li dům nebo byt, jedná se o **pojištění nemovitosti** (nebo pojištění staveb). Tímto si pojišťte samotnou stavbu. Pokud chcete pojiřit také Váš majetek uvnitř domu či bytu – tedy vnitřní zařízení jako např. nábytek, elektroniku apod., musíte k **pojištění nemovitosti** přidat ještě pojištění domácnosti.

Pokud máte byt v nájmu, můžete sjednat pouze **pojištění domácnosti**. Tím je pojištěn Váš majetek uvnitř bytu: nábytek a další zařízení, elektronika, cennosti... Dále se můžete připojistit pro případ odpovědnosti za škodu, kterou způsobíte sousedům v domě nebo jakýmkoli jiným způsobem. U každého typu pojištění je třeba dobře zvážit dvě věci:

- které události pojištění kryje. Běžné je pojištění na tzv. živelní rizika (požár, vítr, voda) a pro případ krádeže a vloupání. Vždy je však při uzavírání pojistné smlouvy třeba sledovat detaily.
- na jakou částku je pojištění sjednáno – tzv. pojistná hodnota. Ta určuje, v jaké výši Vám pojišťovna bude hradit škodu. Výhodné je tzv. pojištění na novou cenu, kdy vyplácená částka za zničené věci odpovídá ceně nových věcí v současné době.

Samozřejmě platí, že čím lépe se pojistíte, tím vyšší pojistné budete platit. Dále je nutné mít lepší zabezpečení vstupu do bytu. Minimem je tzv. bezpečnostní zámek.

h.) Státní integrační program pro azylanty

V České republice existuje státní program na podporu bydlení pro azylanty, tzv. Státní integrační program. Tento program každý rok upravuje Ministerstvo vnitra a jeho podmínky jsou uveřejněny ve Věstníku vlády. Do programu může být zařazen cizinec, který má v ČR přiznané postavení uprchlíka (azyl) a písemně souhlasí se zařazením do tohoto programu. Na žádné jiné cizince se tento program nevztahuje.

Principem programu je státní finanční příspěvek poskytovaný majitelům bytů, kteří uzavřou nájemní smlouvu s azylantem.

Je-li Vám v ČR udělen azyl, mohou Vás do Státního integračního programu zařadit pracovníci Ministerstva vnitra písemnou formou (vyplněním Prohlášení) po obdržení rozhodnutí o udělení azylu. Bližší informace o Státním integračním programu Vám může sdělit také Poradna pro integraci.

IX. OTÁZKY A ODPOVĚDI

Kdo mi pomůže v ČR najít byt?

V ČR působí realitní kanceláře, které Vám mohou najít byt k pronajmutí nebo ke koupi. Při koupi bytu realitní kanceláře zpravidla nepožadují poplatek (resp. požadují jej od prodávajícího). Avšak při zprostředkování pronájmu realitní kanceláře požadují úhradu buď ve formě fixní částky za zprostředkování či ve výši jednoho domluveného nájmu, příp. 2-3násobek měsíčního nájmu. Navíc nájem bytu sjednaný přes realitní kancelář bývá finančně nákladnější. Výhodou je, že realitní kancelář zajistí také právní servis – připraví nájemní smlouvu. I v této situaci však doporučujeme se o smlouvě poradit s právníkem nezávislým na dané realitní kanceláři.

Pomoci Vám mohou také inzeráty, informační vývěsky, internet. Byt si můžete pronajmout s jakýmkoli druhem pobytu. Koupit byt můžete, jen pokud máte povolení k trvalému pobytu nebo Vám byl udělen azyl.

Musím mít na byt, ve kterém žiji, písemnou smlouvu?

Doporučujeme mít vždy uzavřenou písemnou smlouvu, ať již nájemní smlouvu nebo jinak pojmenovanou smlouvu. Najdete-li někoho, kdo Vás nechá bydlet v bytě za úplatu a bez písemné smlouvy, je to pro Vás velmi rizikové. Písemnou smlouvu také můžete potřebovat pro jednání na různých úradech.

Co mám dělat, když pronajímatel požaduje, abych mu zaplatil nájemné za několik měsíců předem?

Je možné, že bude vyžadováno nájemné za určitou dobu předem. To není v rozporu s právem. Také je možné, že po Vás bude vyžadováno složení kauce, která Vám bude po ukončení nájmu vrácena. Je však nutné o tom napsat písemnou dohodu, kde Vám pronajímatel podpisem potvrdí předání peněz.

Jakým způsobem se platí nájemné?

Výše nájemného a způsob placení nájemného je uveden v nájemní smlouvě. Může to být například v hotovosti nebo převodem na bankovní účet. Obvykle se nájemné platí jednou měsíčně.

Jak často a v jaké výši mi může být zvyšován nájem?

Zvyšování nájmu je dáno podmínkami nájemní smlouvy. U bytů s regulovaným nájemným je dáno právními předpisy, v roce 2002 Cenovým výměrem Ministerstva financí.

Jak jsou placeny služby a jak se provádí jejich vyúčtování?

Služby poskytované s bydlením platíte formou záloh společně s nájemným. Zálohy na služby stanoví pronajímatel na základě počtu osob hlášených v bytě a předpokládané

spotřeby. U některých služeb se výše úhrady stanoví podle podlahové plochy. Jednou ročně proběhne vyúčtování záloh proti skutečné spotřebě. V případě přeplatku záloh je Vám částka vrácena zpět. Pokud máte nedoplatek, jste povinen ho uhradit. Zálohy pro další rok mohou být s ohledem na výsledek vyúčtování změněny. Pokud s vyúčtováním nesouhlasíte, máte právo na reklamaci.

Co mám dělat, když mi skončí nájemní smlouva?

V den, kdy nájemní smlouva končí, se musíte vystěhovat z bytu. Ze zákona nemáte žádné další právo k tomuto bytu. Musíte si buď najít nový byt, nebo se dohodnout s majitelem, zda můžete v bytě bydlet dále. V tom případě je ale nutné uzavřít novou nájemní smlouvu.

Při vystěhování je třeba byt a klíče osobně předat majiteli a je vhodné sepsat Protokol o předání bytu.

Jak mohu ukončit nájem bytu dříve, než uplyne doba sjednaná v nájemní smlouvě?

Musíte požádat majitele bytu o ukončení nájmu bytu dohodou. Dohoda o ukončení nájmu bytu má být sestavena písemně a je v ní stanoveno datum, kdy nájem končí. Toto datum může být libovolné.

Pokud se s Vámi majitel na ukončení nájmu bytu nechce dohodnout, můžete ukončit nájem bez jeho souhlasu tím, že mu dáte písemnou výpověď nájmu bytu. Podle zákona však při tomto způsobu ukončení nájmu platí tříměsíční výpovědní lhůta, kterou není možné zkrátit. Výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď majiteli doručena.

Jak přihlásit spolubydlící k pobytu?

Jste-li vlastníkem bytu (domu), stačí pro přihlášení spolubydlícího cizinecké policii vyplněné čestné prohlášení a výpis z katastru nemovitostí potvrzující, že jste vlastníkem domu (bytu). Pokud má nemovitost více spoluvlastníků uvedených na výpisu z katastru nemovitostí, vyžaduje se souhlas formou čestného prohlášení od všech.

V případě, že máte nájemní smlouvu k bytu, můžete dát spolubydlícímu cizinci čestné prohlášení pro cizineckou policii, že mu umožníte bydlení ve svém nájemním bytě a zároveň předložíte svoji nájemní smlouvu k bytu. Také musíte předložit souhlas pronajímatele. Všechny dokumenty vyžaduje cizinecká policie v úředně ověřených kopiích.

Co dělat v případě nevhodného chování sousedů?

Pokud problematické chování souseda nemůžete vyřešit dohodou, můžete požádat Policii ČR, aby proti němu zakročila. Také můžete jeho chování písemně oznámit pronajímateli. Opakované a závažné nevhodné chování může být důvodem pro to, že pronajímatel dá Vašemu sousedovi výpověď z bytu.

Jaké stavební úpravy je možné provádět v bytě?

Veškeré stavební úpravy v bytě je třeba provádět s písemným souhlasem majitele a povolením stavebního úřadu. Nezáleží na tom, kdo úpravy financuje. Úpravy, na které není třeba stavební povolení, jsou vyjmenovány ve stavebním zákoně. Souhlas majitele je ale potřeba vždy. Pokud provedete nějaké stavební úpravy bez jeho souhlasu, je to důvod k výpovědi z nájmu bytu (k výpovědi musí přivolit soud).

Na koho se mám obrátit, pokud majitel porušuje právní předpisy a nedodržíje nájemní smlouvu?

Nejdříve se pokuste situaci vyjasnit jednáním s majitelem. Pokud to nepomůže, můžete se obrátit na soud. O sporných bodech je třeba mít písemné doklady (např. zaslat majiteli písemné upozornění na problém a ponechat si kopii).

Je užitečné se poradit s právníkem a případně jej požádat o doprovod při jednání s majitelem.

X. ZKUŠENOSTI PRACOVNÍKA REALITNÍ KANCELÁŘE

Informace poskytl ředitel realitní kanceláře, Praha

Jak často si dávají majitelé bytů podmínky ohledně národnosti nájemců?

Tuto otázku – zda pronajmou byt cizinci a jaké národnosti – řešíme s každým majitelem, který nám nabízí byt k pronájmu. Mnoho majitelů řekne hned na začátku, že cizince nechtějí. Záleží pak na zkušenosti makléře, který s nimi jedná, aby s nimi toto téma probral a případně je přemluvil. Podle svých zkušeností bych rozdělil majitele do tří skupin:

První jsou ti, kteří ze zásady odmítají jednat s jakýmkoli cizincem.

Druzí jsou majitelé, kteří už s cizincem při nájmu bytu měli nějakou negativní zkušenost.

Třetí to říkají jen z prosté nevědomosti nebo proto, že se obecně říká, že pronájem cizincům je rizikový.

S těmito dvěma skupinami majitelů je možné jednat a nakonec mohou s bydlením cizinců souhlasit. Samozřejmě že větší nedůvěru mají majitelé vůči lidem z bývalého Sovětského svazu a z Asie. Přitom lidé z těchto zemí – Ruska, Ukrajiny, Vietnamu, Číny – jsou našimi nejčastějšími klienty - cizinci. Podle mých zkušeností ale není pravda, že lidé ze západních zemí jsou vždy lepšími nájemníky.

Výhodou je, když cizinec, který si chce pronajmout byt, si už předtím v ČR jiný byt pronajímal a má od předchozích majitelů doporučení. Na toto doporučení majitelé dají.

Mívají cizinci požadavky a představy odlišné od běžné praxe v ČR?

Vyšší požadavky nemají. Naopak jsou si vědomi toho, že jejich postavení při hledání bytu je horší, a často sami nabízejí více – např. vyšší nájem, jsou ochotni zaplatit delší dobu dopředu apod.

Mluvím zde o lidech, kteří si s průměrným příjmem chtějí pronajmout běžný byt, nikoli o luxusních bytech, kde mohou být představy odlišné. My se převážně zabýváme běžnými byty. Cizinců máme o něco méně než 10% veškerých klientů – zájemců o bydlení. Ne všechny však uspokojíme, především kvůli názorům majitelů, o kterých už jsem mluvil.

Je třeba některé otázky při sepisování nájemní smlouvy řešit jinak, než je běžné, když jde o cizince?

Nájemní smlouva je standardní, není v ní nic jinak než u pronájmu občanovi ČR. Naše realitní kancelář připravuje nájemní smlouvu a asistuje při jednání mezi majitelem a nájemcem a při podpisu nájemní smlouvy.

Jediné, co je v těchto případech odlišné, je jazykový rozdíl. Cizinci si obvykle vezmou s sebou člověka, který jim vše překládá. Také jsme zajišťovali překlad textu nájemní smlouvy do ruštiny. Jednání o nájemní smlouvě s cizinci trvá většinou o něco

děle, nejen kvůli jazyku, ale také proto, že jsou velmi opatrní. Někdy už sami mají špatné zkušenosti s jednáním českých občanů vůči nim.

Mají majitelé vyšší požadavky na nájemné, způsob placení, záruky?

Někdy ano, ale rozdíl není veliký. Například je běžné, že klient složí výši 1 měsíčního nájmu majiteli jako kauci. Cizinci někdy skládají majiteli kauci ve výši 2 měsíčních nájmu.

Výše nájmu je srovnatelná, může být třeba o 500-1000 Kč měsíčně vyšší než u pronájmu podobného bytu českému občanovi.

Placení nájmu na celou dobu nájmu předem – to je způsob, který se používá minimálně. Majitelé jej nevyžadují, spíše to někdy zájemce nabídne proto, aby majitel byt pronajal právě jemu.

Vše se řeší na základě dohody mezi majitelem a klientem. Kdyby měli majitelé výrazně vyšší požadavky na cizince než na české občany, mohlo by se jim stát, že budou mít prázdný byt. Bytů k pronájmu je v současné době dost.

Vyskytují se podle Vašich zkušeností v průběhu nájemního vztahu problémy – porušení nájemní smlouvy?

Zaznamenáváme velmi málo problémů. Pokud ale nějaký problém nastane, vždy se o něm dozvíme, protože strana, která se cítí poškozená, nám volá. Cítíme v tom určitou odpovědnost a tak se snažíme s oběma stranami jednat a najít nějaké řešení.

Domnívám se, že problémům lze často předejít tím, že se sepíše kvalitní nájemní smlouva. Navíc naše realitní kancelář je již dlouhodobě zavedená a tak se na nás obracejí solidní majitelé i solidní klienti.

Pokud problémy nastanou, je to obvykle ze strany cizinců, kteří si byt pronajali, a to ve dvou oblastech: A) zpoždění s placením nájemného nebo neplacení elektřiny, telefonu apod. U elektřiny je v současné době nejčastější její převedení přímo na nájemce bytu, u telefonu může být dohodnuto, že majitel bude účty dávat nájemci k zaplacení, nebo se také telefon přehlásí na jméno nájemce. Ale i když je to psané na jejich jméno, tak pokud neplatí, způsobuje to při ukončení nájmu problémy majiteli. B) někdy se stane, že se cizinec chce okamžitě odstěhovat, bez ohledu na dobu dohodnutou v nájemní smlouvě.

XI. SLOVNÍČEK ZKRATEK A POJMŮ

nemovitost	pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem
OV	byt ve vlastnictví
DR nebo DV	byt v družstevním vlastnictví
RD	rodinný dům (pro bydlení rodiny, ale mohou v něm být až 3 byty)
umakartové jádro	starý typ koupelny a záchodu v panelových domech. Koupelna a záchod jsou jako velká plastická krabice. Znamená to, že byt nebyl v nedávné době rekonstruován.
zděné jádro	stěny koupelny a záchodu v panelovém domě jsou z cihel a obloženy dlaždičkami. Byt je kvalitnější než s umakartovým jádrem.
RK	realitní kancelář
gars.	garsoniéra - byt o jedné místnosti bez kuchyně, pouze s malou kuchyňskou linkou nebo vařičem.
k.k.	kuchyňský kout. Malá kuchyňka bez okna.
B	balkón
L	lodžie. Totéž jako balkón, ale chráněná ze stran a seshora stěnami domu.
T	terasa
G	garáž
Mezonet	byt ve dvou patrech, se schodištěm uvnitř bytu
velikost bytu	první číslo znamená počet pokojů, druhé číslo znamená kuchyň. Za lomítkem může být další plocha patřící k bytu. Např. 2+1/B = dva pokoje a kuchyň s balkonem, 3+k.k. = tři pokoje a kuchyňský kout, 1+0 = jeden pokoj bez kuchyně (garsoniéra), 4+1/T,G = čtyři pokoje, kuchyň, terasa a garáž.
podlahová plocha	plocha celého bytu v metrech čtverečních
nájem bez poplatků	jen nájemné, poplatky za služby, elektřinu, plyn je třeba platit zvlášť
nájem s poplatky anuita	toto nájemné už zahrnuje poplatky za služby a energie tento pojem se u družstevních bytů používá pro splacení úvěru, který družstvo použilo na výstavbu domu. Částka, kterou člen družstva ještě musí splatit, se běžně nazývá "anuita". Když je anuita nulová, úvěr byl již splacen.

XII. PRÁVNÍ PŘEDPISY VZTAHUJÍCÍ SE K BYDLENÍ

a.) Nájem bytu

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zejména:

§ 663-684 o nájemní smlouvě

§ 685-719 – zvláštní ustanovení o nájmu bytu

§ 719 - podnájem

některá ustanovení z obecné části občanského zákoníku

b.) Vlastnictví bytu a domu, koupě bytu

zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem

zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 455/1991 sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR

zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby

zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti

c.) Družstevní byty

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník: část druhá “obchodní společnosti a družstvo”

vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

d.) Nájemné a další poplatky za bydlení

Cenový výměr Ministerstva financí č. 01/2002 Sb., kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů

XIII. SEZNAM ORGANIZACÍ A INSTITUCÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské nám. 6
110 15 Praha 1
tel. 2 2486 1111
www.mmr.cz

Ministerstvo vnitra

Odbor azylové a migrační politiky
p.s. 21/OAMP
170 34 Praha 7
tel. 2 6142 1115
www.mvcr.cz

Poradna pro integraci

Senovážná 2
110 00 Praha 1
tel. 2 2421 6758, 2 2423 3034
fax. 2 2421 3426
www.p-p-i.cz

Sdružení nájemníků ČR

Winstona Churchilla 2
130 00 Praha 3
tel. 2 2446 3343
www.son.cz

Český statistický úřad

Jezuitská 2
602 00 Brno
tel. 5 4252 8111
www.czso.cz

Česká správa sociálního zabezpečení

Křížová 25
225 08 Praha 5
tel. 2 5706 1111, 2 5706 2860
www.cssz.cz

Energetika – připojení a platby za elektřinu. Samostatná firma v každém kraji: Pražská energetika, Středočeská energetika, Severočeská energetika atd. Každá firma má pobočky v různých městech ve svém kraji.

Plyn – připojení a platby za plyn. Samostatná firma v každém kraji: Pražská plynárenská, Středočeská plynárenská, Severočeská plynárenská atd. Každá firma má pobočky v různých městech ve svém kraji.

Katastrální úřady – katastr nemovitostí. Možnost nahlédnutí, vklad do katastru při koupi nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí jako doklad vlastnictví.

XIV. REJSTŘÍK

B

byt ve vlastnictví 7

C

cizinecká policie 28

cizozemec 8

čestné prohlášení 19, 25, 28

D

daň 9

daň z nemovitosti 9

daň z převodu nemovitosti 9

doba neurčitá 10, 15, 16, 37, 42, 43

doba určitá 10, 11, 14, 17, 22, 37, 42

družstevní 12, 33

družstvo 6, 7, 32, 33

E

elektrina 13, 20, 32, 34

energetický podnik 20

evidenční list 11, 38

F

fiktivní výměna 16

H

havárie 11, 22

hypotéka 9

K

katastr nemovitostí 34

kategorie bytu 12, 24

kauce 16, 27

kupní smlouva 8

M

majitel 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 28, 29, 31

N

náhradní byt 14, 15, 43

náhradní ubytování 14, 15, 43

nájem bytu 10, 14, 15, 27, 28

nájemce 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 31, 36, 38, 39, 40, 41, 42

nájemné 6, 11, 12, 13, 17, 27, 31, 32, 38, 40

nájemní smlouva 14, 15, 17, 22, 25, 28, 31, 40

nemovitost 8, 24, 28, 32

O

obec 6, 12, 15, 16, 21, 37

obecní 6

odstupné 16

ostatní majitelé 7

P

přechod nájmu 16

přenechání nájemního bytu za odstupné 16

příspěvek na bydlení 25

plyn 13, 32, 34

pobyt 8, 20, 24, 25

podnájem 11, 17, 33, 42

pojištění 25, 26

práva a povinnosti 7, 11, 18

pronajímatel 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 27, 28, 36, 40

protokol 22, 42, 43

R

realitní kancelář 27, 30, 31, 32

regulované nájemné 12

rodinný dům 32

rodné číslo 24, 25, 36, 41

S

SIPO 24

smlouva 10, 16, 17, 30, 36, 40, 42, 43

smlouva o podnájmu 17

stavební spoření 9

stavební úpravy v bytě 11, 29

T

telefonní linka 21

U

ubytovny 17, 18, 22, 23, 25

ukončení nájmu 14, 16, 27, 28, 31

úvěr 9, 24, 32

V

věcně usměrněné nájemné 12, 13, 38

vybavení bytu 12, 13, 37, 39, 40

výměna bytu 16

výpověď 14, 15, 17, 28

vyúčtování záloh 28

Z

zálohy 7, 20, 38

XV. PŘÍLOHY

a.) Vzor nájemní smlouvy

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 685 a 686 občanského zákoníku

Mezi

.....
(označení pronajímatele - fyzická osoba: jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště
- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno
pověřené osoby, která za tuto právnickou osobu jedná).

Dále jen “pronajímatele”

a

.....
(označení nájemce - fyzická osoba: jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště.
Jde-li o společný nájem více osob, je nutné uvést údaje o
všech společných nájemcích.
- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno
pověřené osoby

dále jen “nájemce”

Článek 1. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

Byt č. v ... podlaží domu čp. ulice,
č.org. v (obec).

Byt má kuchyň, pokoje a tyto další místnosti (např. hala, předsíň)
a toto příslušenství: (např. koupelna, záchod, spíž, sklep, komora).
Příslušenství je samostatné a umístěno uvnitř bytu (nebo: příslušenství společné
s bytem č.....)

K bytu dále patří (balkón, terasa, garáž apod.)

Prostory určené ke společnému užívání s dalšími byty:

Podlahová plocha místností pro výpočet nájemného:

Kuchyň předsíň

další místnosti

Pokoj hala

balkon

Pokoj koupelna

Pokoj záchod

Technický stav bytu a rozsah vybavení bytu je uveden v protokolu o předání bytu.

Byt je I.kategorie.

Nájem bytu se sjednává na dobu:

- a) **na dobu určitou** od do (dobu určitou lze označit i
jinak. Např. na dobu měsíců od data)
- b) **na dobu neurčitou** od

Článek 2. Příslušníci domácnosti nájemce

Do bytu se spolu s nájemcem nastěhují tyto další osoby:

.....

.....

(tento článek se použije v případě, kdy příslušníci domácnosti nejsou uvedeni v evidenčním listu nebo kdy evidenční list není)

Článek 3. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

Nájemné se stanovuje:

a) *1.varianta:* ve výši Kč měsíčně.

Zvyšovat se bude vždy k 1.7. pomocí koeficientu, který po schválení vládou vyhlásí MF v Cenovém věstníku.

b) *2.varianta:* podle platných cenových předpisů, tj. Výměru MF č.01/2002 (*tato varianta platí pro regulované nebo věcně usměrněné nájemné*).

Zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen “úhrada za služby”) se stanoví podle platných cenových předpisů (Výměr MF č. 01/2002).

Skutečná výše úhrady za služby se vyúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby do (např. 30.6. každého následujícího roku).

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do dne každého měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhradu za služby (např. změny osob, které s ním bydlí ve společné domácnosti), a to nejdéle do jednoho měsíce po tom, kdy k této změně došlo.

Článek 4. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Rozsah finanční spoluúčasti nájemce na úhradě nákladů a opravy a údržbu bytu jsou uvedeny v článku 4. Zvláštní ujednání. Pokud není rozsah sjednán, hradí nájemce drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Článek 5. Zvláštní ujednání

V této části nájemní smlouvy se uvedou ujednání, která nejsou uvedena v občanském zákoníku, pokud s ním nejsou v rozporu a neobcházejí zákon a nepřičí se dobrým mravům. Například:

1. Nájemce se zavazuje hradit kromě nákladů na drobné opravy a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu také tyto náklady:

- a) na tyto další opravy:
- b) na všechny opravy.
- c) Na všechny opravy a výměny těchto předmětů vnitřního vybavení bytu včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu v bytě uvedené předměty ponechá (to platí pro předměty oddělitelné, jako jsou sporáky, umyvadla, kuchyňské linky apod.)

Nájemce bere na vědomí, že předměty v bytě zabudované se stávají trvalou součástí a při skončení nájmu bytu je nemůže odebrat (to platí pro předměty a zařízení zabudované do bytu např. ústřední topení, obestavená vana).

- a) Nájemce prohlašuje, že předměty, které svým nákladem pořídil, pronajímateli daruje.
- b) Pronajímatel se zavazuje, že v případě skončení nájmu poskytne nájemci přiměřenou náhradu za předměty, které nájemce svým nákladem pořídil a v bytě ponechá.

3. Pronajímatel bere na vědomí, že mu nepřísluší nárok na nájemné za vybavení bytu, které pořídil nájemce vlastním nákladem.

4. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že bude-li nájemce dodržovat všechna ustanovení nájemní smlouvy a užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby, nepodá pronajímatel v 5 letech následujících po skončení sjednané doby nájmu návrh na vyklizení bytu a nájemní smlouva se tak ve smyslu odstavce 2 § 676 občanského zákoníku bude obnovovat vždy na jeden další rok za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně.

Článek 5.

Tato smlouva se vyhotovuje v stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemným dodatkem odsouhlaseným oběma stranami, a to vždy s účinností od 1.dne následujícího kalendářního měsíce.

V dne

Podpisy:

.....(za pronajímatele)..... (nájemce)

b.) Vzor smlouvy o podnájmu

Smlouva o podnájmu

.....
(označení nájemce: - fyzická osoba: jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště
- právnická osoba: název, sídlo, IČO, číslo účtu, jméno
pověřené osoby)

dále jen “nájemce”

a

.....
(označení podnájemce: - jméno příjmení, rodné číslo, dosavadní bydliště)

dále jen “podnájemce”

uzavírají tuto smlouvu o podnájmu:

1. Předmět podnájmu

Manželé a jsou podle nájemní smlouvy
ze dne společní nájemci bytu v čp. ul. č.org
v

Jedná se o byt č. v podlaží, byt má pokoje a kuchyni
s příslušenstvím a dalšími prostory

Vlastníkem předmětného bytu (pronajímatelem) je

Pronajímatel dal svůj souhlas k podnájmu předmětného bytu – kopie souhlasu
pronajímatele je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem podnájmu je celý byt.

Nebo: Předmětem podnájmu je část bytu sestávající z

Ke dni převezme podnajíemce předmět podnájmu od nájemců, o čemž bude sepsán předávací protokol.

2. Doba podnájmu

I.varianta

Podnájem se sjednává na dobu určitou od do

II.varianta

Podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Podnájemní poměr začíná dnem

Podnájemní vztah skončí nejpozději se skončením vztahu nájemního.

3. Úhrada za podnájem a za plnění spojen s užíváním bytu

Úhrada za podnájem byla dohodnuta částkou Kč měsíčně včetně poskytovaných služeb. Tato částka bude každoročně zhodnocena úředně vyhlášeným koeficientem míry inflace.

Podnajíemce se zavazuje platit nájemci úhradu za podnájem do dne každého měsíce, za který je úhrada placena, na účet nájemců vedený u banky, číslo účtu.....

4. Skončení podnájmu

I.varianta:

Podnájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím této doby.

Podnájem sjednaný na dobu určitou může nájemce ukončit před uplynutím této doby z následujících důvodů:

- a) podnajíemce je déle než jeden měsíc v prodlení s placením sjednané úhrady za podnájem
- b) podnajíemce nebo ti, kdo s ním bydlí, porušují klid a dobré mravy v domě
- c) podnajíemce užívá byt v rozporu s jeho určením nebo jej přenechá do užívání dalším osobám
- d) byt nelze užívat z důvodů vyplývajících ze stavebně-technického stavu

Výpovědní lhůta je(jeden měsíc). Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

II. varianta

Podnájem sjednaný na dobu neurčitou lze vypovědět oboustranně i bez udání důvodu. Vypovědní lhůta je jeden měsíc. Počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Zvláštní ujednání

1. Opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí podnájemce.
2. Ke dni skončení podnájmu je podnájemce povinen vyklidit své věci z předmětného bytu a předat nájemcům předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal, o čemž bude sepsán předávací protokol.
3. Po skončení podnájmu nemají podnájemci nárok na náhradní byt ani na náhradní ubytování ani na přístřeší.
4. Vztahy stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smlouva je vyhotovena na ... stranách a ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Kopii vyhotovení obdrží vlastník nemovitosti. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
6. Strany se s obsahem smlouvy seznámily a prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což zde stvrzují svými podpisy.

Souhlas vlastníka nemovitosti:

V dne

Nájemci: Podnájemce:

Název: Průvodce systémem bydlení v ČR
Autoři: kolektiv autorů
Vydavatel: Poradna pro integraci
Místo vydání: Praha
Rok vydání: 2002
Vydání: 1. vydání

ISBN 80-238-9613-X