

ПРОЖИВАННЯ В ЧЕСЬКІЙ РЕСПУБЛІЦІ

Довідкова брошура для іноземців

Вступ.....	4
I. ВЛАСНИКИ БУДИНКІВ ТА КВАРТИР В ЧЕСЬКІЙ РЕСПУБЛІЦІ.....	5
1. Населені пункти - міста.....	5
2. Житлові кооперативи.....	5
3. Кватири у власності.....	6
4. Інші будинки.....	6
II. КУПІВЛЯ БУДИНКУ ТА КВАРТИРИ.....	7
III. ПРОЖИВАННЯ В ОРЕНДОВАНОМУ ЖИТЛІ.....	9
1. Укладання договору оренди.....	9
2. Договір про внесення застави.....	10
3. Права та обов'язки, що впливають з оренди квартири.....	11
а) Права та обов'язки орендаря квартири.....	11
б) Права та обов'язки орендодавця.....	12
в) Проведення ремонтних робіт та їх оплата.....	12
г) Проведення будівельних робіт або суттєвих змін в квартирі.....	13
4. Розмір орендної плати та оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою і спосіб розрахунку.....	13
а) Договірна орендна плата.....	13
б) Фіксована орендна плата.....	13
в) Оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою.....	14
г) Знижка на орендну плату та на плату за послуги, пов'язані з користуванням квартирою.....	14
д) Спосіб розрахунку за орендну плату та оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою.....	15
е) розрахунки за електроенергію та газ.....	15
5. Припинення оренди квартири.....	15
а) Після скінчення визначеного строку.....	15
б) Після закінчення виконання роботи орендарем.....	15
в) Письмовою угодою про припинення оренди орендарем.....	15
г) Письмовою відмовою орендаря.....	15
д) Письмовою відмовою орендодавця.....	15
е) У зв'язку зі смертю орендаря.....	16
є) Випадки, коли оренда не припиняється:.....	16
6. Інші постанови законів, стосовно оренди квартири.....	17
а) Спільна оренда квартири.....	17
б) обмін квартири.....	17
в) Передача оренди квартири.....	17
7. Специфіка оренди квартир на вільному ринку.....	18
IV. СУБОРЕНДА, ГУРТОЖИТКИ ТА НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ.....	20
1. Суборенда.....	20
2. Гуртожитки.....	20
3. Житло в місцях, не призначених для проживання.....	21
V. РЕЄСТРАЦІЯ МІСЦЯ ПРОЖИВАННЯ.....	22

VI. РЕЄСТРАЦІЯ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГІЇ ТА ІНШИХ ПОСЛУГ	
У КВАРТИРІ.....	23
1. Реєстрація споживання електричної енергії	23
2. Реєстрація споживання газу	23
3. Інші послуги.....	24
4. Підключення телефону.....	24
VII. НАДЗВИЧАЙНІ СИТУАЦІЇ	25
1. Суперечка між орендарем та орендодавцем.....	25
2. Проникнення в квартиру власника та створення перешкод у користуванні квартирою	25
3. Аварія води, газу, пожежа.....	25
4. Втрата житла.....	25
VIII. ІНША КОРИСНА ІНФОРМАЦІЯ	27
1. Заощадження на придбання житла	27
2. Іпотечні позики	27
3. КПН	27
4. Метричний номер.....	27
5. Грошова допомога на проживання	28
6. Страхування квартири	28
7. Державна інтеграційна програма по наданню притулку.....	29
IX. ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ.....	30
1. Хто мені допоможе знайти житло в ЧР?	30
2. Чи повинен я мати на квартиру, в якій проживаю, письмовий договір?.....	30
3. Що мені робити, коли орендодавець вимагає, щоб я йому заплатив орендну плату за декілька місяців вперед?	30
4. Яким чином розраховуватися за орендну плату?	30
5. Що маю робити, коли у мене закінчується орендний договір?	30
6. Як я можу припинити оренду квартири раніше дати, зазначеної в орендному договорі?.....	31
7. Як зареєструвати співмешканця для проживання?	31
8. Що робити у випадку незадоволеної поведінки сусідів?.....	31
9. До кого мені звернутись, якщо орендодавець порушує юридичні норми та не дотримується положень орендного договору?	31
10. В яких випадках я повинен дозволити вхід в квартиру, якою я користуюсь?.....	31
X. ПРАВОВІ НОРМИ ПОВ'ЯЗАНІ, З ПРОЖИВАННЯМ.....	34
XI. СЛОВНИК СКОРОЧЕНЬ ТА ПОНЯТЬ	35
XII. ДОДАТКИ	36
1. Зразок орендного договору	36
2. Зразок договору суборенди	40
XIII. СПИСОК ОРГАНІЗАЦІЙ ТА УСТАНОВ.....	43
XIV. РЕЄСТР	45

Вступ

Шановні читачі,

Ви тримаєте в руках довідкову брошуру про правила проживання в Чеській Республіці. Брошура призначена, насамперед, для початкової орієнтації іноземців, які шукають житло в ЧР.

В брошурі Ви знайдете короткий огляд юридичного оформлення проживання, можливості пошуку житла, детальну інформацію стосовно оренди, орендного договору та суборенди, порядок дій при вирішенні деяких проблем, які можуть виникнути у зв'язку з вашим проживанням та іншу корисну інформацію. Деякі юридичні формулювання були спрощені та скорочені для більшої доступності тексту. Брошура б мала надати відповіді на питання, які Вас найбільше цікавлять.

Дані, наведені в брошурі є дійсними для 2008 року. В майбутньому, можливо будуть внесені зміни. У кінці брошури надається перелік установ та організацій, які можуть Вам надати інформацію, стосовно можливих змін.

В Чеській Республіці житлова ситуація є дуже складна, а у випадку, якщо Ви шукаєте відносно недороге орендоване житло, то це завдання для Вас не буде легким. На пропозицію житлового ринку в ЧР мають вплив місцеві умови, причому, в кожному місті чи області ситуація відрізняється. В більшості випадків, діє неписаний закон: чим більше місто та більше можливостей працевлаштування, тим житло дорожче та менш доступне.

I. ВЛАСНИКИ БУДИНКІВ ТА КВАРТИР В ЧЕСЬКІЙ РЕСПУБЛІЦІ

В Чеській Республіці існують два типи власності: це власність будинків (згідно закону № 40/1964 Зб., цивільного кодексу, в редакції подальших постанов) та власність квартир (згідно закону № 72/1994 Зб., про власність квартир, в редакціях подальших постанов).

Будинки та квартири можуть бути власністю фізичних осіб (громадян) та юридичних осіб, а також населених пунктів та житлових кооперативів.

1. Населені пункти - міста

Населені пункти самостійно розпоряджаються своїм житловим фондом, тобто будинками та квартирами, що знаходяться у їхній власності. Діяльність населених пунктів – регулює закон про населені пункти, а оренду квартир – регулює цивільний кодекс. Населений пункт може самостійно встановлювати подальші правила оренди квартир.

Квартири, що належать населеному пункту, завжди орендовані; люди, які в них проживають, мають укладений орендний договір з населеним пунктом та оплачують орендну плату. Останнім часом, кількість квартир, що належать населеним пунктам – постійно зменшується. Частина старих будинків, було повернуто родинам попередніх власників, згідно так званої реституції. Інші будинки були приватизовані: окремі квартири продаються орендарям у власність, або ж цілі будинки продаються юридичним особам (наприклад кооперативам), що створюються орендарями. В квартирах, що належать населеним пунктам, орендарі, як правило, живуть багато років, цілими поколіннями, бо такі квартири вважаються найстабільнішим і, до того ж, дешевим житлом.

Конкретні правила, встановлені населеними пунктами, інколи ставлять іноземців в незручне становище або взагалі не здають їм в оренду квартири, що належать населеним пунктам, наприклад, вимагають наявності тимчасового, постійного проживання в населеному пункті або умовою являється державне громадянство ЧР. В деяких населених пунктах взагалі не ведеться реєстрація заяв на квартири, а квартири орендуються на основі конкурсного відбору.

Рекомендуємо Вам ознайомитись з конкретними правилами оренди квартир у відповідній міській чи селищній раді. Тут Ви також можете подати письмову заяву, якщо населений пункт приймає такі заяви. Але в такому випадку, Вам прийдеться чекати на квартиру набагато довше. Оскільки, Ваша ситуація, порівняно з громадянами Чехії, завжди буде нестандартною, можете також спробувати особисто переговорити з представниками міської ради – членом міської ради або міським головою.

2. Житлові кооперативи

Житловий кооператив (далі «кооператив») – це юридична особа, яка складається з членів кооперативу, має свій устав і органи управління. Кооператив є власником будинку, квартири членам кооперативу – здаються в оренду. Оренда квартир надається згідно уставу кооперативу та цивільного кодексу.

Користувачі окремих квартир – члени кооперативу – сплачують за проживання орендну плату, яка, насамперед, включає видатки на управління, обслуговування та ремонт, також – внесок на сплату позики, наданої кооперативу на будівництво будинку, якщо вона ще не була сплачена.

Часто вживається термін «продаж кооперативної квартири». Фактично, мова йде про передачу членства в житловому кооперативі, але, в жодному випадку, не про продаж квартири у власність. Розрахунки за передачу членських прав – менші, ніж ціни на квартири, які є у власності.

Договір про передачу членських прав та обов'язків не вимагає згоди кооперативу, але має бути узгоджений з його статутом. В зв'язку з тим, що кооперативи можуть мати різні статuti, тому не існує єдиних правил про те, чи може іноземець стати членом кооперативу.

На практиці, також зустрічаються пропозиції «оренди кооперативних квартир». Переважно, квартиру пропонує здати в оренду член житлового кооперативу, але не сам кооператив. Тому, що член житлового кооперативу сам являється орендарем квартири, він не може надати квартиру іншій особі у вигляді оренди, але може її передати лише в суборенду. Безумовно, що у такому випадку, квартирант, не стане членом кооперативу.

Проблематика кооперативів регулюється законом № 513/1991 36., Торгівельного кодексу, головним чином, його другою частиною «торгівельні товариства та кооперативи» – § 221 - 260.

3. Квартири у власності

Кожна квартира, яка є окремою одиницею, кваліфікується як квартира у власності.

На практиці, частіше вживається поняття «квартира в приватній власності» (скорочено ПВ). Якщо, квартира знаходиться у великому будинку (принаймні п'ять житлових або нежитлових одиниць, з яких не менше 3 одиниць мають у власності три різні власники), всі власники квартир утворюють товариство власників квартир, яке являється юридичною особою. Це товариство вирішує питання, пов'язані з управлінням будинку, а також стягають з власників одиниць – внески на управління будинком, ремонт та реконструкцію будинку, а також, аванси за послуги, пов'язані з користуванням квартирою. З внесків на ремонт та реконструкцію будинку – оплачується ремонт комунальних частин будинку, але проведення ремонтних робіт в окремих квартирах – оплачують власники квартир самі.

Квартиру в приватній власності можна продати або купити. Після купівлі квартири, новий власник автоматично стає членом товариства власників квартир, а тим самим, на нього переходять права і обов'язки з цим пов'язані. Власник квартири, також має право здати в оренду квартиру іншій особі, на закладі договору про оренду. Для цього йому не потрібна згода товариства власників квартир.

4. Інші будинки

Окрім будинків у власності населеного пункту та будинків розділених на квартири у власності, існують також будинки, які повністю належать приватному власнику (приватній юридичній або фізичній особі). Оренда квартир у цих будинках регулюється цивільним кодексом, як і в будинках у власності населених пунктів та інших юридичних осіб. Якщо будинок має більше співвласників – то це ідеальна, але не реальна спільна власність. Співвласники можуть домовитись про те, на які квартири будуть укладені орендні договори. Якщо, співвласники не досягнуть згоди, то суперечку буде розглядати відповідний суд. У будинках, які знаходяться в спільній власності, Ви платите орендну плату та оплату за послуги, пов'язані з користуванням квартирою, тому співвласнику, з яким був укладений орендний договір.

II. КУПІВЛЯ БУДИНКУ ТА КВАРТИРИ

Будинки та квартири у власності, в цілому, кваліфікуються як нерухоме майно; нерухоме майно визначається як будівельний об'єкт, з'єднаний з землею фундаментом.

Питання власності та придбання нерухомого майна іноземцями вирішує закон № 219/1995 Зб. та закон про валюти. Цей закон розподіляє фізичні та юридичні особи на дві групи:

- місцевих жителів та іноземців.

Місцевим жителем являється:

- фізична особа, яка постійно проживає на території ЧР
- юридична особа з місцезнаходженням в ЧР
- особа, якій було надано притулок (згідно закону про надання притулку, ці особи, яким був наданий статус біженця, вважаються особами з постійним проживанням в ЧР).

Місцевий житель в ЧР може придбати нерухоме майно (тобто придбати нерухоме майно у свою власність) будь-яким чином.

Іноземцем являється:

- фізична особа, яка не має дозвіл на постійне проживання на території ЧР
- юридична особа, яка не має юридичної адреси в ЧР

Іноземець може набути нерухоме майно в ЧР, виключно кількома способами, вказаними в § 17 закону про валюти.

Наприклад:

- успадкуванням;
- якщо нерухоме майно набувається до спільної власності подружжя, в якому тільки один з них являється іноземцем;
- якщо іноземець набуває нерухоме майно від своєї дружини/чоловіка, батьків або прабатьків.

В цілому, можна сказати, що в Чеській Республіці квартиру або будинок може купити лише громадянин ЧР та іноземець, який має дозвіл на постійне проживання, або має статус біженця, чи іноземець, який має посвідчення з дозволом на проживання громадянина держави Європейського Союзу, або ж юридична особа з місцезнаходженням в ЧР. Представництво іноземців в чеських юридичних особах – регулюється торговельним кодексом.

Іноземці, які мають інший вид дозволу на проживання на території ЧР - не можуть купувати нерухоме майно, на сьогоднішній день. Вони можуть придбати нерухоме майно встановленими законом способами (див. вище). Нині, іде підготовка по внесенню змін до законів, які в майбутньому дозволять іноземцеві придбання нерухомого майна без зайвих перешкод.

Між продавцем та покупцем укладається письмовий договір купівлі-продажу будинку або квартири. Власником будинку або квартири покупець стає не в момент підпису договору купівлі-продажу, а після внесення запису його права власності до кадастру нерухомого майна. Про це необхідно пам'ятати під час укладання договору купівлі-продажу, в першу чергу, з точки зору оплати купівельної ціни. Під час переговорів, стосовно предмету купівлі будинку або квартири, рекомендуємо проконсультуватися з юристом, який спеціалізується в області нерухомого майна.

Кадастр нерухомого майна проводить реєстрацію власника та інших прав, стосовно нерухомості в ЧР, в свою чергу, він підпорядковується Кадастровому управлінню, а філії кадастрового управління знаходяться в регіонах.

Кадастр надає вільний доступ громадянам до інформації, зокрема на сайті в мережі Інтернету www.cuzk.cz. Там, перед купівлею, Ви можете перевірити, чи не має нерухоме майно якоесь обтяження. Нерухоме майно може мати обтяження у вигляді боргового зобов'язання, наприклад, за надання позики. Позика може стосуватись не лише купівлі цього нерухомого майна, але також підприємницької діяльності чи купівлі іншого нерухомого майна, та може бути передана іншій особі. Вам необхідно заздалегідь добре перевірити юридичний стан купованого нерухомого майна. Витяг з реєстру нерухомого майна можна одержати в Кадастровому управлінні або в місцях, означених Czech Point (наприклад, пошти, місцеві (міські) Ради та ін.).

Весь процес реєстрації вкладу права власності на нерухоме майно, згідно договору купівлі-продажу, може тривати, в залежності від місцевих умов, декілька місяців. Після того, як Вас буде зареєстровано в Кадастрі нерухомого майна як власника, Ви можете подати заяву на отримання витягу із реєстру нерухомого майна, який є документом про те, що Ви дійсно являєтесь власником нерухомого майна. Виписка з реєстру нерухомого майна може стати в нагоді і під час ведення переговорів в державних установах.

Для фінансування купівлі нерухомого майна, Вам може допомогти будівельне заощадження або іпотека.

Детальніша інформація подається далі по тексту.

Під час продажу та купівлі нерухомого майна, сплачується податок з переведення нерухомого майна. Цей податок сплачує продавець, покупець у цьому випадку є поручником. Податок вираховується з ціни, встановленої офіційною розцінкою або з фактично домовленої ціни, в залежності від того, яка ціна виявиться вищою.

Той, хто стане власником нерухомого майна на підставі спадщини або дарування, повинен заплатити податок на успадковану нерухомість або податок з дарування нерухомості.

Власник нерухомого майна повинен щорічно платити податок з нерухомого майна. Податок, як правило, сплачується один раз на рік. Детальніші зміни містить закон № 338/1992 Зб., про податок з нерухомого майна.

III. ПРОЖИВАННЯ В ОРЕНДОВАНОМУ ЖИТЛІ

Найчастіше, квартиру можна орендувати у раді населеного пункту або міста, або ж у іншого власника.

Оренда квартир охороняється законом. Основною нормою, яка регулює оренду квартири та різні ситуації, пов'язані з орендою квартири, є цивільний кодекс.

1. Укладання договору оренди

Оренда квартири починається з укладення письмового договору. При укладанні орендного договору, звертайте особливу увагу на його зміст; рекомендуємо Вам порадитись з юристом ще перед підписанням договору.

На практиці, Вам можуть запропонувати договір з іншою назвою. Такий договір, якщо він не суперечить цивільному кодексу, є чинним, але має слабший правовий захист.

Рекомендуємо Вам наполягати на укладанні стандартного орендного договору.

З юридичної точки зору особа, що орендує квартиру та проживає в ній - є орендарем квартири, а власник будинку або квартири є орендодавцем. Орендний договір, згідно закону, повинен містити такі дані:

а) визначення квартири та її обладнання, можливості користування квартирою. А саме: точна адреса, номер квартири в будинку, поверх, кількість кімнат в квартирі, службові приміщення (ванна кімната та туалет), інші площі, які належать цій квартирі (наприклад балкон, підвал). Можливості користування – це значить, що деякі площі можуть належати до одної квартири, а деякі - можуть бути в комунальному користуванні декількох квартир;

б) спосіб розрахунку орендної плати та оплати послуг, пов'язаних з користуванням квартирою, на яких домовляться орендар та орендодавець і які пов'язані з експлуатацією квартирою (наприклад, оплата за централізоване опалення і постачання гарячої води, вивезення сміття, користування ліфтом, каналізація тощо);

в) Необхідно звернути особливу увагу на такі пункти:

- спосіб оплати орендної плати та розрахунків за послуги, пов'язаних з експлуатацією квартири,

- термін, на який договір укладається: якщо на визначений термін (дата від та до) або на невизначений термін (дата припинення не зазначена, договір є чинний до тих пір, доки сторони не припинять його за домовленістю або одна з сторін не вийде з договору).

У договорі на визначений термін, є можливість продовження договору за умов виконання узгоджених обов'язків.

Орендний договір може бути укладений також на термін, необхідний для виконання робіт орендодавця.

Складовою частиною орендного договору є положення, з встановленням розміру застави (див. нижче).

- будь-які особливі узгодження, про які домовляться орендодавець з орендарем.

Це може бути, наприклад, спосіб оплати за проведення ремонтних робіт в квартирі, прибирання приміщень за межами квартири, можливість та умови продовження

орендного договору. Проте, не можна домовлятися про речі, які суперечать положенням закону. Наприклад, в орендному договорі не може бути вказана дата розірвання договору інша, ніж наведена в законі, можливість розірвання договору оренди квартири без судового провадження, заборона приймати гостей та ін.

В додатку до орендного договору, як правило, надаються такі документи:

1. картка обліку, необхідна для проведення розрахунків орендної плати; в ній зазначаються особи, які будуть проживати в квартирі з орендарем. У договорі на визначений термін, картку обліку можна не оформляти.

2. протокол про передачу квартири, в якому вказано дату передачі квартири та стан квартири (наприклад, обладнання квартири, дані лічильників тепла, гарячої, холодної води, та ін.), а також необхідність ремонтів, які має оплатити орендодавець.

Зразок орендного договору надається в додатку.

При передачі орендованої квартири, орендодавець передає Вам 2 ключі – від квартири та від входних дверей до будинку, ці ключі маєте тільки Ви. Ніхто не має права увійти до квартири без Вашого дозволу, за винятком аварії в квартирі або в будинку.

Вам не потрібно просити у орендодавця згоди на проживання інших осіб в квартирі, які будуть з Вами проживати разом. Але Ви повинні повідомити орендодавця, скільки осіб буде проживати з вами в квартирі. Орендодавець повинен знати кількість осіб для проведення розрахунків оплати за послуги, пов'язані з користуванням квартирою. Ці особи мають бути вказані в обліковій картці, яка звичайно надається як додаток до орендного договору.

Ви також можете, довгий час приймати в квартирі гостей. Якщо гості перебувають у Вас більше ніж 3 місяці, Ви маєте повідомити про це орендодавця. Цих осіб буде враховано при розрахунках за послуги. Якщо особа, яка проживає з вами в квартирі, буде платити вам за проживання, тоді вже мова йде про суборенду. В такому випадку, для суборенди необхідна письмова згода орендодавця.

2. Договір про внесення застави

Закон дозволяє орендодавцеві, в період підготовки договору, вимагати від орендаря внесення застави. Під заставою розуміється внесення грошових коштів для забезпечення орендної плати та плати за послуги, пов'язані з користуванням квартирою, а також для оплати інших зобов'язань орендаря щодо оренди квартири.

Також, закон обмежує розмір застави таким чином, що її розмір не може перевищувати трикратний розмір місячної орендної плати та авансу на оплату послуг, пов'язаних з експлуатацією квартири.

Орендодавцю заборонено витратити кошти, надані у заставу на будь-які потреби, окрім оплати заборгованості з орендної плати та оплати послуг, пов'язаних з користуванням квартирою, або для оплати інших зобов'язань орендаря, якщо їх призначив суд або їх письмово підтвердив орендар. Насамперед, це стосується оплати видатків на дрібний ремонт та витрат, пов'язаних з поточним утриманням квартири, згідно постанови уряду № 258/1995 Зб., якою регулюється цивільний кодекс. Ці видатки повинен оплатити орендар квартири, як в період користування квартирою, так і після закінчення оренди квартири, якщо попередньо виникла така необхідність.

Як тільки закінчиться оренда квартири, орендодавець повинен повернути орендарю внесені у заставу грошові кошти, але не пізніше 1 місяця від того дня, коли орендар звільнив квартиру та передав її орендодавцю.

В різних об'явах ви часто можете зустрітись з поняттям «продаж орендного договору. Ці об'яви дають власники будинків, які вимагають оплати грошової суми для того, щоб власник будинку залишив їм квартиру на підставі орендного договору, причому, з фіксованою орендною платою. Вищевказані вимоги оплати досягають, зазвичай, суми від 300 тис. чеських крон до 1 млн. чеських крон, в залежності від розміру та стану квартири. Особа, зацікавлена в квартирі і яка погоджується з вимогами такої пропозиції, не отримує квартиру у свою власність, але, як правило, стає орендарем квартири на невизначений термін, а його орендна плата квартири буде поступово збільшуватись згідно правил, встановлених законом № 107/2006 Зб.

Закон, на відміну від оплати застави, цей спосіб продажу орендного договору не регулює. Все залежить тільки від того, чи зацікавлена особа погодиться на умови цієї пропозиції. Якщо вимоги оплати будуть надмірно високі, тоді вже мова йде про безпідставне збагачення власника будинку.

3. Права та обов'язки, що впливають з оренди квартири

а) Права та обов'язки орендаря квартири

Орендар квартири має такі основні права та обов'язки:

- право жити в квартирі та користуватись комунальними приміщеннями будинку (підвал, горище, коридори та ін.) згідно правил, зазначених в орендному договорі,
- право користуватись послугами, пов'язаними з експлуатацією квартири (наприклад, постачання води, тепла та гарячої води, каналізація, вивезення відходів, ліфт та т.п.),
- обов'язок платити орендну плату в домовленому розмірі та у встановлений строк,
- обов'язок користуватись квартирою та комунальними приміщеннями будинку відповідним чином та рахуватися з правами інших орендарів та орендодавців,
- обов'язок негайно інформувати орендодавця про несправності в квартирі та необхідні ремонти, які має оплатити орендодавець, та витримати незручності, перебуваючи в квартирі, під час проведення ремонтних робіт.

б) Права та обов'язки орендодавця

Орендодавець має такі права та обов'язки:

- обов'язок передати орендарю квартиру у стані, придатному для відповідної експлуатації,
- обов'язок забезпечити орендареві в повному обсязі та вільне виконання прав, пов'язаних з користуванням квартирою,
- право проводити в квартирі ремонтні роботи, причому, за згодою орендаря,
- право увійти до квартири з метою перевірки стану, в якому знаходиться квартира.

в) Проведення ремонтних робіт та їх оплата

Закон визначає, які ремонтні роботи має проводити і платити орендодавець, а які орендар. Орендодавець проводить та оплачує більш складні ремонти, реконструкції, модернізації будинків та квартир. Якщо орендар з'ясує, що в квартирі необхідно провести значні ремонтні роботи і які має оплатити орендодавець, він повинен негайно повідомити про це орендодавця. Якщо і після такого повідомлення орендодавець не проведе необхідний ремонт, орендар може провести ремонт в потрібному обсязі за власні кошти та вимагати від орендодавця оплати витрачених на ремонт видатків. Цим правом можна скористатись протягом 6 місяців від дня проведення ремонту, але не пізніше. Окрім того, орендар може скористатись своїм правом знижки з орендної плати, ще до того, як ремонт буде закінчено. Докладніше про це дивіться далі, в частині про орендну плату.

Закон також дозволяє, щоб орендодавець передав орендарю в користування квартиру в стані непридатному для відповідного проживання і орендар сам може зробити ремонт переданої йому квартири. З цього приводу, має бути укладена письмова угода, яка є складовою частиною орендного договору. Видатки, витрачені на ремонт квартири, орендодавець платить орендарю додатково, або ці видатки списуються орендареві у вигляді зниженої орендної плати.

Деякі ремонтні роботи в квартирі, пов'язані з її експлуатацією, вважаються дрібними, і їх повинен оплатити орендар квартири. Поняття дрібних ремонтів визначено в постанові уряду № 258/1995 Зб., якою регулюється цивільний кодекс. До дрібних ремонтів належать ремонтні роботи квартир та їх внутрішнього обладнання, згідно з матеріальними обмеженнями або розмірами витрат. До матеріальних, належать ремонти підлог, вікон, дверей, заміна замків, вимикачів, розеток та автоматичних вимикачів, ремонти запірних кранів, заміни сифонів, ущільнень, штор, водопровідного обладнання, ремонти кухонних плит та бойлерів, квартирної опалення та інші. Якщо вид ремонту конкретно не зазначений, за дрібний ремонт вважається такий ремонт, витрати на який не перевищують 300,- чеських крон.

Крім дрібних ремонтів, у вищезазначеній урядовій постанові вказані також витрати, пов'язані з поточним утриманням квартири і які також має оплатити орендар. Це може бути фарбування стін, ремонт штукатурки та внутрішнє фарбування вікон та дверей.

г) Проведення будівельних робіт або суттєвих змін в квартирі

Орендар може проводити будівельні роботи або інші суттєві зміни в квартирі лише за згодою орендодавця, навіть якщо такі зміни він проводить за свій рахунок. Деякі зміни вимагають також дозволу будівельного управління. Це може бути заміна водопровідної, електричної або газової мережі, встановлення нових або замуровування старих вікон, дверей та перегородок.

Орендодавець може проводити будівельні роботи або інші суттєві зміни в квартирі за згодою орендаря. Орендар не може відмовлятися від таких ремонтів, якщо орендодавець проводить їх згідно постанови будівельного управління. Якщо під час проведення будівельних робіт, умови користування квартирою або комунальними приміщеннями погіршилися, орендар має право на знижку з орендної плати або з плати за послуги, пов'язані з користуванням квартирою.

4. Розмір орендної плати та оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою і спосіб розрахунку

В Чеській Республіці існує декілька способів встановлення розміру орендної плати за квартиру:

а) Договірна орендна плата

Договірна орендна плата встановлюється взаємною угодою між орендодавцем та орендарем квартири. Ця орендна плата не регулюється ніякою нормою і може бути встановлена в будь-якому розмірі. Договірна орендна плата сплачується, в першу чергу, за квартиру, на яку укладається новий орендний договір з новим орендарем. Договірну орендну плату можна підвищувати способом, встановленим угодою між орендодавцем та орендарем квартири.

б) Фіксована орендна плата

Така орендна плата дійсна для квартир, стосовно яких був укладений орендний договір у минулому, тобто, в першу чергу, для квартир згідно попередніх (старіших) орендних договорів.

Фіксована орендна плата складається з максимально визначеної орендної плати, яка встановлюється за 1 м² площі підлоги квартири, згідно розміру категорії квартири, кількості обладнання та способу опалення.

Фіксовану орендну плату орендодавець не може підвищувати довільно, але тільки згідно правил, встановлених законом № 107/2006 Зб., про одностороннє підвищення орендної плати та про зміну закону № 40/1964 Зб., цивільний кодекс, в редакції подальших постанов. Згідно з цим законом, орендодавець завжди має право односторонньо підвищувати орендну плату один раз на рік, починаючи з 1-го січня 2007, а потім завжди з 1-го лютого наступного року, але ні в якому разі заднім числом. Одностороннє підвищення орендної плати не повинно бути вищим за максимальний приріст місячної орендної плати, встановленої за 1 м² площі квартири. Подробиці регулює особлива юридична постанова, яку видає Міністерство місцевого розвитку щорічно у вигляді інформації, опублікованої в Збірці законів. Повідомлення орендодавця про одностороннє підвищення орендної плати повинно бути у письмовій формі та повинно бути передане орендарю заздалегідь, принаймні за 3 календарні місяці до підвищення. Якщо орендар не погодиться на підвищення орендної плати, він може звернутись до суду зі скаргою для підтвердження необґрунтованості такого підвищення.

В будинках будівельних житлових кооперативів орендна плата встановлюється іншим способом, згідно інструкції Міністерства фінансів № 85/1997 Зб., про орендну плату квартир, придбаних в кооперативному житловому будівництві та плати за роботи, пов'язані з експлуатацією цими квартирами.

Орендна плата з кооперативних квартир включає фактичні витрати на будинок та квартиру, особливо витрати на ремонтні роботи. Крім того, орендна плата містить внески за позику, надану кооперативу державою на будівництво кооперативних будинків. І в таких квартирах мова йде про фіксовану орендну плату.

Крім основної орендної плати за 1 м² площі підлоги, орендар платить ще й за обладнання квартири (наприклад, за обладнання квартири кухонною плитою, кухонною стінкою, бойлером або газовим опаленням).

в) Оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою

Крім орендної плати, орендар сплачує послуги, пов'язані з користуванням квартирою. До таких послуг відносяться: постачання тепла і гарячої технічної води, постачання питної води та відведення стічної води міською каналізацією (плата за воду, плата за каналізацію), вивезення попелу та сміття, користування ліфтом, прибирання та освітлення комунальних площ будинку та чищення димоходів; в квартирах нижчої якості – це також, вивезення стічної води та чищення вигрібних ям.

Для оплати цих послуг – орендар щомісяця вносить аванс. Розмір авансу на оплату за послуги, пов'язані з користуванням квартирою, перераховується один раз на рік, згідно з фактичними витратами та кількістю осіб, які проживають з орендарем. Якщо з'явиться недоплата, то її сплачує орендар квартири, переплату орендарю – поверне орендодавець.

Якщо в квартирі встановлені лічильники на споживання тепла та гарячої технічної води, то частина плати за послуги нараховується згідно показників таких лічильників.

г) Знижка на орендну плату та на плату за послуги, пов'язані з користуванням квартирою

В деяких випадках, умови користування квартирою можуть погіршитися, в першу чергу через відсутність необхідного ремонту, який має оплатити орендодавець. Для цих випадків, цивільним кодексом передбачена можливість знижки орендної плати на строк, поки не будуть проведені ремонтні роботи. Орендар має право на відповідну знижку і у випадках, коли не надавались відповідні послуги, пов'язані з експлуатацією квартири, і, як наслідок, умови користування квартирою погіршились. Закон не встановлює конкретний розмір знижки; знижка має бути розумною та відповідати обсягу погіршення умов користування квартирою. Орендар має право на знижку і у випадку, коли в будинку або квартирі виконуються будівельні роботи, внаслідок яких значно або на довший час, погіршуються умови користування квартирою або будинком.

Орендар повинен скористатись своїм правом на знижку у орендодавця без зволікання. Це право втрапить чинність, якщо ним не скористатися на протязі 6 місяців після усунення вад.

д) Спосіб розрахунку за орендну плату та оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою

Орендна плата та аванси за послуги, пов'язані з користуванням квартирою, оплачуються щомісячно, як правило під кінець місяця, за який оплачується орендна плата. Строк оплати орендної плати повинен бути встановлений на закладі угоди між орендодавцем та орендарем квартири.

Якщо орендар не заплатить орендну плату або плату за послуги, пов'язані з користуванням квартирою протягом 5 днів, після їх терміну оплати, він повинен заплатити орендодавцю пеню за прострочення.

е) розрахунки за електроенергію та газ

За електроенергію та газ розраховується орендар, як правило, безпосередньо з постачальником, після проведення своєї реєстрації як споживача у постачальника. Подробиці про реєстрацію знаходяться в частині VI Реєстрація споживання енергії.

Можна також домовитись, що споживачем електроенергії та газу буде зареєстровано орендодавця квартири, а орендар сплачуватиме йому за використану кількість. Така форма оплати застосовується, наприклад, при оренді квартири в приватному будинку.

5. Припинення оренди квартири

Оренда може бути припинена одним із таких способів та за таких умов:

а) Після скінчення визначеного строку, у випадку, якщо орендний договір був укладений на конкретний термін, а сторони не домовились про його продовження. Орендар не має в такому випадку права на альтернативну квартиру.

б) Після закінчення виконання роботи орендарем, причому у випадку, якщо орендний договір був укладений на період виконання роботи орендарем. Оренда закінчується в останній день календарного місяця, в якому орендар перестав без важливої причини, із своєї сторони, виконувати роботи для орендодавця. Якщо орендар перестав виконувати роботи для орендодавця з важливих причин, оренда квартири не закінчується, але змінюється на оренду на невизначений термін.

в) Письмовою угодою про припинення оренди між орендарем та орендодавцем, причому в будь-який час.

г) Письмовою відмовою орендаря

В цій письмовій відмові мусить бути вказаний термін, коли закінчується оренда. Термін для розірвання договору не повинен бути коротшим, ніж 3 місяці і має закінчитись до кінця календарного місяця. Термін розірвання почне відраховуватись з першого дня місяця, наступного за місяцем, коли попередження про розірвання було передане другій стороні. Розірвання договору оренди не повинно мати обґрунтування.

д) Письмовою відмовою орендодавця

Орендодавець може розірвати договір оренди лише з причин, зазначених у цивільному кодексі. В Цивільному кодексі вказано в § 711a, у яких випадках орендодавець може розірвати договір оренди тільки на закладі постанови суду. Йдеться про такі випадки:

а) орендодавцеві потрібна квартира для себе, дружини/чоловіка, для своїх дітей, внуків, зятя або невістки, своїх батьків або братів/сестер,

б) орендар закінчив виконувати роботу для орендодавця, а орендодавцеві потрібна службова квартира для іншого орендаря, який для нього буде виконувати роботу,
в) громадські інтереси вимагають розпорядитися з квартирою або будинком так, щоб квартирою неможливо було користуватись, або ж квартира чи будинок підлягають ремонту,
г) квартира, яка з будівельної точки зору пов'язана з приміщеннями, призначеними для підприємницької діяльності, а орендар або власник цих нежитлових приміщень хоче користуватись цією квартирою.

В наведених випадках орендар має право на альтернативну квартиру.

В нижчезазначених випадках орендодавець може розірвати договір оренди без постанови суду:

а) якщо орендар або його співмешканці грубо порушують етичні правила поведінки в будинку, незважаючи на письмове повідомлення,
б) якщо орендар грубо порушує свої обов'язки, щодо оренди квартири, зокрема, не заплатив орендну плату та плату за послуги, пов'язані з експлуатацією квартири в розмірі, що дорівнює трикратній місячній орендній платі та платі за послуги,
в) якщо орендар має дві або більше квартир,
г) якщо орендар не користується квартирою без поважних на те причин або користується квартирою лише інколи,
д) якщо квартира або будинок призначені для проживання інвалідів, а орендар не являється інвалідом.

В зазначених випадках орендар не має права на альтернативну квартиру.

Закон дозволяє орендареві захищатися в суді, подавши позов щодо визнання недійсності розірвання договору орендодавцем. В такому випадку, орендар не мусить звільняти квартиру, поки подасть цей позов протягом 60 днів з моменту доручення відмови, а суд не прийняв правомочне рішення.

е) Окрім цього, оренда квартири **закінчується, наприклад, у зв'язку зі смертю орендаря** (якщо оренда не передається іншому члену його родини – дивіться далі), а також внаслідок втрати квартири.

Під час припинення договору оренди та передачі квартири доцільно скласти Протокол про передачу квартири, де обидві сторони підтверджують передачу квартири та її стан. До протоколу, також потрібно внести показники лічильників тепла та води, якщо вони встановлені в квартирі, розрахунки та можливу заборгованість.

є) Випадки, коли оренда не припиняється:

1. Оренда не припиняється звільненням квартири. Якщо орендар хоче звільнити квартиру раніше, ніж закінчується строк дії орендного договору, він повинен припинити оренду згідно вищезазначених правил, найкраще, укласти відповідний договір з орендодавцем. Якщо він цього не зробить, орендний договір залишиться чинним.

2. Оренда не припиняється, якщо змінюється орендодавець (власник будинку або квартири). Новий власник набуває юридичний статус попереднього власника і не має права змінити або припинити орендний договір сам.

6. Інші постанови законів, стосовно оренди квартири

а) Спільна оренда квартири

Спільна оренда квартири з'являється, в першу чергу, у подружжя. Закон визначає, що спільна оренда квартири виникає між подружжям, якщо впродовж подружнього життя хтось один або обидва стають орендарями квартири.

Немає значення, коли був укладений орендний договір та коли був укладений шлюб. Спільним орендарем, в такому разі, стає чоловік «у приймах», тобто той, який вселився в квартиру до дружини, яка на той час вже проживала в квартирі на підставі орендного договору.

Після розірвання шлюбу, колишня подружня пара повинна домовлятися про подальше користування квартирою. Якщо вони не домовляться, рішення прийме суд, на підставі заяви однієї з сторін колишнього подружжя. Суд скасує спільну оренду квартири та вирішить, хто з подружжя буде користуватись квартирою як єдиний орендар. Той з подружжя, хто не є орендарем квартири, згідно постанови суду, мусить звільнити квартиру лише тоді, коли отримає іншу квартиру.

Особливі вимоги ставляться до кооперативних квартир. Якщо впродовж шлюбу лише один із подружжя отримує кооперативну квартиру, членство в кооперативі та спільна оренда квартири надається обом з подружньої пари. Якщо одна особа з подружньої пари отримала кооперативну квартиру до укладення шлюбу, то спільна оренда квартири, обом з подружньої пари, буде надана по укладенню шлюбу.

Після розірвання шлюбу, розлучене подружжя мусить домовитись про подальше користування кооперативною квартирою. Якщо вони не домовляться, рішення винесе суд. У такому випадку, якщо одна особа з розлученого подружжя отримала кооперативну квартиру до укладення шлюбу, спільна оренда кооперативної квартири припиняється з розірванням шлюбу. Право на користування квартирою залишиться тому з подружжя, хто отримав квартиру до укладення шлюбу. Якщо рішення в даному випадку винесе суд, він братиме до уваги інтереси неповнолітніх дітей і вимагатиме від кооперативу їх точку зору.

Користування квартирою партнерами

Особи, які зареєстрували партнерство, мають право, на протязі всього спільного життя, користуватись квартирою, яку орендував один з партнерів. Але, на закладі реєстрації партнерства, не виникає спільна оренда квартири, навіть у випадку користування кооперативною квартирою.

Розірванням зареєстрованого партнерства, скасовується право партнера, який не є орендарем квартири, на подальше користування цією квартирою.

б) обмін квартири

Орендар може обміняти свою квартиру на іншу квартиру та з іншим орендарем. У обох квартир мали би дотримуватися однакові умови оренди. Необхідно, щоб під час обміну квартир обидва орендодавці дали письмову згоду (не має значення, чи орендодавцем є населений пункт, чи інший власник). Якщо якийсь орендодавець не згоден з обміном, орендар може звернутися до суду. Позитивне рішення суду являється згодою для орендодавця на обмін квартири.

в) Передача оренди квартири

Якщо орендар квартири помре або назавжди виїде з спільного житла, оренда квартири не припиняється, якщо з ним в квартирі, на законних підставах, проживали інші особи. Якщо в квартирі, яка знаходилась в спільній оренді подружжя, залишиться одна особа з подружжя померлого, то вона стає єдиним орендарем

квартири. Якщо мова не йде про спільну оренду квартири подружжям, спільними орендарями квартири стають такі особи: діти, батьки, рідні брати та сестри, зять та невістка. Ці особи повинні надати доказ, що проживали з померлим орендарем на день його смерті в спільному житлі та не мають власної квартири.

Подальші родичі – внуки та ті, хто доглядали спільне житло померлого орендаря або були на його утриманні, стають орендарями квартири по померлому, якщо нададуть докази, що постійно проживали з ним в спільній квартирі, принаймні протягом 3 років до смерті орендаря і не мають власної квартири. Закон, таким чином, надає перевагу онукам орендаря. Внукам не потрібно дотримуватися вимог проживання в спільному житлі протягом 3 років у випадку, якщо вони звернуться до суду з заявою, щоб суд ухвалив рішення, стосовно передачі оренди з врахуванням їх добropорядності.

7. Специфіка оренди квартир на вільному ринку

Оренда квартири, на підставі відповідного орендного договору, дає орендарю юридичну гарантію на проживання. Чим довший термін оренди, тим краще. Найвигіднішою є оренда на невизначений строк, яка рідко застосовується в нових орендних договорах. Більшість чеських громадян, які проживають в орендованих квартирах, живуть в квартирах на підставі орендних договорів, укладених в минулому на невизначений строк з фіксованою орендною платою. Лише невелика кількість чеських громадян шукає квартиру на відкритому ринку, оскільки, в порівнянні з фіксованою орендною платою, таке житло є дороге. Але для іноземців орендоване житло на відкритому ринку, часто залишається єдиним рішенням. Оренда квартири на відкритому ринку регулюється принципами пропозиції та попиту, а ціни значно відрізняються, залежно від регіону.

Враховуючи те, що закон точно визначає умови орендного договору та його припинення, на відкритому ринку існує стандартна практика укладання короткотермінових орендних договорів. Таким чином, орендодавці намагаються захищати себе від можливих проблем з орендарями, оскільки розірвання договору з орендарем є дуже складним. Орендодавець може Вам запропонувати, продовжити орендний договір пізніше, у випадку, якщо він не буде мати з Вами ніяких проблем. Але якщо, така умова не сформульована письмово в орендному договорі, то вона нічого не гарантує, а продовження договору залежить виключно від доброї волі орендодавця. Загальноприйнятим є і те, що орендодавець може вимагати розрахуватися за орендну плату (наприклад, за 6 місяців) наперед.

Передача орендованої квартири у вигляді компенсації

В об'явах та пропозиціях деяких агенцій нерухомості, у великих містах, ви можете зустріти пропозицію передачі орендованої квартири у вигляді компенсації. Розмір компенсації може досягати декількох тисяч чеських крон. За таку суму, Ви отримаєте на Ваше ім'я орендний договір з фіксованою орендною платою. Орендний договір, як правило, укладається на невизначений термін. За таких умов, оплата компенсації є фінансово вигідною можливістю отримати стабільне місце проживання. Якщо власник будинку хоче укласти з Вами орендний договір на таких умовах, це можливо лише на закладі вашої взаємної згоди.

Але якщо, таким чином Вам пропонує квартиру її орендар, то це означає, що йому вже ця квартира не потрібна, а в дійсності – він би мав її повернути орендодавцю. Така трансакція може кваліфікуватися як, так званий, фіктивний обмін квартири або фіктивна передача оренди квартири. Якщо орендодавець (населений пункт або

приватний власник будинку) має підозру, що трансакція неправомірна, він може відмовитися дати згоду на обмін.
В об'явах можна також побачити слово «декрет». В минулому, декрет був документом, що давав право на користування квартирою. Це слово вже не вживається, проте деякі люди користуються ним замість виразу – орендний договір.

IV. СУБОРЕНДА, ГУРТОЖИТКИ ТА НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ

1. Суборенда

Суборенда – є тимчасове проживання в квартирі, яку орендує хтось інший і на даний момент, вона йому не потрібна. Можливо домовитись про суборенду цілої квартири або тільки її частини. Орендар квартири, який хоче надати квартиру або її частину в суборенду, повинен мати на це письмову згоду орендодавця. Якщо орендодавець не дасть згоди, договір піднайму вважається недійсним.

Суборенда кооперативної квартири регулюється на основі статутів окремих кооперативів; відповідно до статутів можливо, що згода кооперативу не буде потрібна.

Договір суборенди має бути укладений в письмовій формі для впевненості. Оплата за суборенду повністю залежить від домовленості орендодавця та орендаря. В більшості випадків, вона включає всі витрати, пов'язані з проживанням.

Договір суборенди може бути укладений на визначений або невизначений термін. В договорі вказані умови припинення суборенди. Якщо ці умови в договорі не зазначені, можна розірвати договір без наведення причин. Договір суборенди, укладений на визначений термін, припиняється в день, вказаний як останній. Договір суборенди закінчується також тоді, коли закінчиться дія договору оренди, з якою пов'язана суборенда.

Зразок договору суборенди надається в додатку.

Орендодавці, тобто, населені пункти та приватні власники будинків, часто вважають здачу квартири або її частини в суборенду - незаконним збагаченням орендаря, особливо, якщо йдеться про квартиру з фіксованою орендною платою. Тому орендодавець не дасть згоду на суборенду. Також, Ви можете зустрітись з тим, що Вам буде запропонована суборенда, але без згоди орендодавця. В такому випадку, договір суборенди вважається недійсним, а Ваше користування квартирою, або її частиною, немає ніякого юридичного захисту.

2. Гуртожитки

В ЧР існує два типи гуртожитків, які регулюються різними нормами цивільного кодексу.

– Гуртожитки, класифіковані як місця для довгострокового проживання. В цих гуртожитках оренда починає діяти з моменту укладення договору оренди. Оренда регулюється § 717 - 718 цивільного кодексу. Цю адресу Ви можете зареєструвати як місце проживання. Але таких гуртожитків дуже мало.

– Гуртожитки, що надаються для тимчасового проживання. Гуртожитків такого типу існує набагато більше. Тут Ви укладаєте договір з представником гуртожитку на проживання.

Кожен гуртожиток має свій житловий розпорядок, якого необхідно дотримуватися. При серйозному порушенні житлового розпорядку або у випадку несплати у відповідний строк, право на проживання може бути негайно втрачене. Житловий розпорядок визначає умови, за яких надається житло (наприклад: гості, тварини, проживання дітей та родин), права та обов'язки на користування комунальними приміщеннями гуртожитку, а також, стосовно спільного проживання з іншими мешканцями.

Проживання в гуртожитках має дуже різноманітні рівні. Десь Ви можете орендувати цілу кімнату, в іншому місці – лише ліжко в кімнаті, в якій Ви живите з іншими особами. В такому випадку, кожна особа має окремо укладений договір. Гуртожитки обладнані меблями та надають постільну білизну, також, в гуртожитку маєте можливість готувати їжу на спільній кухні.

Інформація стосовно гуртожитків - офіційно ніде не зосереджується. За довідками можете звернутись в деякі агенції нерухомості, до міських рад або в довідкові центри, які діють в деяких містах.

3. Житло в місцях, не призначених для проживання

Під час пошуків орендованої квартири, Вам можуть запропонувати місце, яке фізично придатне для проживання, але офіційно – для проживання не призначено. Це може бути нежитлове приміщення (офіс, магазин, майстерня, тощо) або об'єкт відпочинку (дача). Тип кожної будови зазначається в проекті та в акті прийомки будови – в рішенні будівельного уряду.

Якщо Ви бажаєте жити в такому місці, Ви повинні укласти письмовий договір з власником об'єкту. Проте, це не буде договір оренди квартири, але договір оренди нежитлового приміщення (закон № 116/1990 Зб., про оренду та суборенду нежитлових приміщень) або оренди дачі (§ 663 цивільного кодексу). Юридично, цей договір має слабший захист, ніж договір оренди квартири. Наприклад, на таку оренду не поширюються постанови про орендну плату, припинення оренди, через порушення договору власником – є набагато простіше. Наступною невигодою такого проживання є те, що Ваш договір, державні установи, не будуть признавати за документ, який підтверджує Ваше проживання (наприклад, поліція у справах іноземців, відділ державного соціального захисту).

Може також статись, що власник укладе з Вами договір оренди квартири, незважаючи на те, що це місце, офіційно – не являється квартирою. В такому випадку, орендний договір вважається недійсним. Якщо Ви маєте сумніви стосовно того, чи запропоноване місце дійсно призначене для проживання, попросіть власника показати Вам акт прийомки об'єкта.

V. РЕЄСТРАЦІЯ МІСЦЯ ПРОЖИВАННЯ

В місці Вашого проживання, Ви повинні зареєструватись на поліції у справах іноземців і вказати адресу свого місця проживання.

В залежності від виду Вашого проживання, документами, якими іноземець підтверджує забезпечення житлом, як правило вважаються:

- завірена копія орендного договору
- завірена копія договору суборенди, а також письмова згода власника будинку
- оригінал документу, що підтверджує наявність житлової установи і в якому буде вказано, що житло надається іноземцю, включаючи термін користування житлом
- декларацію з завіреним підписом власника нерухомості про надання місця проживання та документ про власність нерухомості (виписку з кадастру нерухомості).

У випадку, якщо ви хочете зареєструватись на адресі особи, яка має оформлені орендні відносини, Вам необхідно надати згоду орендаря квартири та згоду власника (орендодавця) на проживання Вашої особи.

Якщо Ви хочете зареєструватись на адресі члена родини, який має орендний договір, достатньо надати цей орендний договір та документ, який підтверджує Ваші родинні відносини з орендарем квартири.

Але, форма документу, в законі про проживання іноземців – точно не визначена, і все залежить від розгляду поліції у справах іноземців, чи пред'явлений документ буде признаний за дійсний. Якщо, у поліції у справах іноземців виникнуть сумніви, тоді вона може наполягати на додаткових документах.

Важливим також є строк дії документу на проживання. Якщо, Ви перебуваєте в ЧР на підставі візи, що дозволяє перебування понад 90 днів, а маєте документ на проживання терміном менше ніж 1 рік, тоді Вам буде видана віза лише на термін дії такого документу про надання проживання.

VI. РЕЄСТРАЦІЯ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГІЇ ТА ІНШИХ ПОСЛУГ У КВАРТИРІ

Перед вселенням в квартиру, необхідно зареєструвати споживання енергії. Оформлення споживання газу та електричної енергії може тривати декілька днів, а в окремих випадках – тижнів. Тому, перед вселенням в квартиру, необхідно все оформляти заздалегідь, або приготуватися до того, що декілька днів в квартирі не буде електричної енергії та газу.

1. Реєстрація споживання електричної енергії

Реєстрацію споживання електричної енергії можна оформити в офісі обласних дистриб'юторів електричної енергії (як правило, вони забезпечують одну або декілька областей – Празька енергетика, Середньо-чеська, Північно-моравська і т.д.), згідно адреси Вашої квартири. Під час реєстрації споживання, Ви заплатите адміністративний збір і домовляєтеся про розмір авансових внесків за електричну енергію. Потім, в квартиру прийде технік, який підключить електролічильник. Строки підключення електричної енергії, у різних електроенергетичних підприємств, можуть бути різними.

При реєстрації потрібно мати: заповнену заяву на реєстрацію споживання електричної енергії, орендний договір (або документ на власність квартири), підписом підтверджену згоду власника нерухомості. Далі, у новій квартирі або у квартирі, в якій електролічильник був відключений більше як 6 місяців, необхідно провести технічну ревізію постачання електричної енергії перед підключенням електролічильника. В інших квартирах, в першу чергу, необхідно зняти показчики і перереєструвати лічильник з попереднього споживача. Якщо у Вас інший вид проживання, ніж постійне проживання або статус біженця, Вам, окрім останнього, потрібно мати поручителя, тобто особу, яка гарантує, що у випадку, якщо після Вашого від'їзду з держави залишаться неоплачені Вами рахунки за електричну енергію, що вона заплатить Ваші борги. Поручитель повинен мати чеське громадянство і мусить бути присутнім під час підпису Вашого договору з місцевим енергетичним підприємством особисто.

Ціна електричної енергії, для побутового споживання, встановлюється владою ЧР. Ви можете обрати собі з декількох цінових тарифів, які відрізняються відповідно до кількості споживання електричної енергії; деякі, призначені лише для домашніх господарств, обладнання яких працює лише на електричній енергії. Працівники енергетичного підприємства Вам порадять. Електрична енергія оплачується авансом щомісяця (інколи раз в 2 місяці або поквартально). Розрахунок за споживання електричної енергії здійснюється так: енергетичне підприємство надсилає Вам рахунок з переліком спожитої електричної енергії і квитанцію на можливу доплату, та з вказаним розміром нового авансу на наступні місяці.

2. Реєстрація споживання газу

Для споживання газу, необхідно зареєструватися в газовій компанії. В кожній області існує самостійне підприємство (наприклад Середньо-чеська газова і т.д.). Для реєстрації Вам потрібно мати орендний договір на квартиру та заплатити податок за підключення газового лічильника.

Ціна для побутового споживання встановлюється владою ЧР. Газ оплачується авансом щомісяця, а розрахунок за споживання газу здійснюється, як правило - один раз на рік.

3. Інші послуги

Реєстрацію споживання води необхідно провести тільки у випадку, якщо Ви проживаєте у приватному родинному будинку. Реєстрація оформляється в управлінні водопроводів та каналізації (існує в кожній області).

Щоб забезпечити вивіз відходів (сміттєві контейнери) – також необхідно оформлення у місцевій раді, але це стосується тільки проживання у приватному родинному будинку. На сьогоднішній день, кожний населений пункт встановлює конкретну річну частку на особу, за вивезення відходів або згідно кількості сміттєвих контейнерів – урн для сміття, але на практиці, у Вашому будинку цей збір сплачуєте або самі, або його за Вас платить орендодавець.

У разі проживання в орендованому чи кооперативному житлі, оплата за воду та вивезення відходів, як правило – являється складовою частиною послуг, що надаються та які нараховує орендодавець.

4. Підключення телефону

Телефонну лінію Ви можете підключити, наприклад, у компанії Telefónica O2 Czech Republic, АО. До заяви, яку потрібно подати особисто у філії компанії, необхідно додати і орендний договір.

Якщо Ви орендар чи суборендар в квартирі, до якої вже була підведена телефонна лінія, Ви її можете, за згодою орендодавця, переоформити на свою особу. Після цього лінія буде записана на Вас, Вам будуть надсилатися рахунки, а Ваше ім'я буде занесено до телефонних довідників. Якщо орендодавець не погодиться на переоформлення телефонної лінії (навіть тимчасово) на Ваше прізвище, можна принаймні, домовитися про дозвіл подати заяву на послугу «зміна платника», інакше кажучи, послугу, коли за телефон, оформлений на прізвище власника телефонної лінії, рахунки приходять на Ваше прізвище. Це вигідно зокрема у тих випадках, коли Ви займаєтеся підприємницькою діяльністю в квартирі, яку орендуєте.

Якщо в квартиру вже була підведена телефонна лінія і вона має якусь заборгованість, постачальник послуг, перед повторним підключенням телефону – буде вимагати оплати заборгованості, незважаючи на те, хто є винуватцем заборгованості. Такої ситуації власники дуже бояться, надаючи оселю в оренду будь-якій особі. Тому, користування телефонною лінією та спосіб оплати - завжди обговоріть з орендодавцем заздалегідь.

VII. НАДЗВИЧАЙНІ СИТУАЦІЇ

1. Суперечка між орендарем та орендодавцем

Якщо орендодавець або орендар не дотримується положень орендного договору, краще за все, вирішувати проблему не офіційно, домовитися між собою. Якщо угоди не буде досягнуто, Ви можете звернутися до суду.

2. Проникнення в квартиру власника та створення перешкод у користуванні квартирою

Якщо між Вами та орендодавцем виникає дуже серйозний конфлікт і може скластися ситуація, коли орендодавець веде себе протиправно, а його дії, по відношенню до Вас – являються правопорушенням, наприклад, безпідставне втручання в права користування будинком, квартирою або нежитловими приміщеннями. За таких обставин, Вам необхідно звернутись в поліцію або до суду, до відповідної місцевої або міської ради. Поліція повинна прийняти Вашу заяву та розпочати розслідування, якщо мова йде про кримінальний вчинок. Конкретно, можуть скластися дві ситуації:

– недозволене проникнення орендодавця до квартири

Орендодавець, у вашій відсутності зайде в квартиру, забере Ваші речі та виміняє замок. Якщо Ви звернетесь по допомогу до слюсаря, він може вимагати від Вас документ на право користуватися квартирою (орендний договір або суборенди). У випадку, якщо Ви не можете підтвердити своє право на квартиру, а слюсар відмовиться її відчинити, необхідно звернутись до відповідної міської або місцевої ради та просити надання захисту проти втручання у спокійне життя (відповідно § 5 цивільного кодексу).

– створення перешкод у користуванні оселею

Орендодавець відключить орендареві послуги, які до квартири постачає (наприклад, воду), або проведе в будинку такі зміни, які створять перешкоди у користуванні квартирою. Якщо, орендодавець не має згоди відповідного будівельного управління на проведення будівельних робіт, тоді вже мова йде про протиправне обмеження прав орендаря у користуванні квартирою. І в такому випадку Ви може звернутися до відповідної міської або місцевої ради, або до суду.

3. Аварія води, газу, пожежа

Якщо станеться аварія в квартирі, де Ви проживаєте, а Вас не має дома, орендодавець може відкрити квартиру з метою усунення аварії. Про цей факт орендодавець повинен Вас негайно повідомити, а про відкриття квартири - має бути складений документ (протокол) з підписами всіх причетних учасників.

4. Втрата житла

Якщо Ви несподівано залишились без житла і не можете звернутися до друзів, у Вас, нажаль, дуже мало шансів для надання допомоги. Перша можливість - це звернутися до комерційних гуртожитків. Якщо в гуртожитку буде вільне місце, Ви можете там поселитись негайно. Якщо у Вас є малі діти, Ви також можете подати заяву у гуртожиток для матерів з дітьми. Ці гуртожитки, як правило, є складовою частиною системи соціальних послуг міста, а тому, умовою проживання в них є дозвіл на постійне проживання в ЧР.

Наступна можливість – звернутися до благодійних організацій, у яких ці жорсткі умови не поширюються. В ЧР, за такі благодійні гуртожитки, відповідають в різних

містах такі організації, як «Чеський католицький фонд милосердя», Християнська «Чесько - братерська євангелічна церква», Армія спасіння, «Фонд Надії». Благодійні гуртожитки надають житло лише на короткий час людям без домівки, які опинились в безвихідній ситуації. Часто такі гуртожитки називаються притулками.

Для поселення в такому гуртожитку, Вам потрібно мати в порядку особисті документи.

VIII. ІНША КОРИСНА ІНФОРМАЦІЯ

1. Заощадження на придбання житла

Заощадження на придбання житла є найпоширенішою формою фінансування житла в ЧР. Принцип заощадження на придбання житла полягає в тому, що держава надає клієнтові такого житлового заощадження – підтримку в розмірі 15% від річного внеску (до 3 000 чеських крон), при умові, що договір про будівельне заощадження підписується на 6 років. Після закінчення строку цього договору, можна розпоряджатись заощадженою часткою з процентів, з державної грошової допомоги, а також взяти вигідну позику. Договір про заощадження на придбання житла може укласти фізична особа, яка має в Чеській Республіці дозвіл на постійне проживання та наданий метричний номер, юридична особа з місцезнаходженням в ЧР та ідентифікаційним номером, наданим відповідними органами ЧР. Державну підтримку може отримати громадянин Європейського Союзу, який має паспорт або довідку про проживання на території ЧР та якому був наданий метричний номер, а також фізична особа, яка має в Чеській республіці дозвіл на постійне місце проживання та метричний номер.

Процентні ставки та суми державної підтримки звільнені від оплати податку з доходів.

2. Іпотечні позики

Іпотеки оформляється боржником або третьою особою, яка є поручителем боржника, на користь кредитного банку. Йдеться про обов'язок боржника або його поручителя, який дає право банку задовольнити свої вимоги у боржника, у випадку їх невиконання – із застави нерухомого майна.

Іпотека – це позика, призначена для купівлі квартири або будинку для особистого проживання, або для проведення великих ремонтних робіт чи реконструкцій. Іпотеки надають банки відповідно до власних критеріїв, зазвичай, вони вимагають застави у вигляді нерухомості, яка ще будується або іншої нерухомості на території ЧР.

3. КПН

SIPO або КПН – це скорочена назва для терміну «Комунальні платежі населення». SIPO можна оформити на пошті. Там Вам видадуть так званий номер SIPO і цей номер Ви можете зареєструвати на енергетичному підприємстві, газовому підприємстві, у орендодавця, а також на пошті, якщо Ви хочете підписатися на періодичну пресу і т.п. Таким чином, всі платежі за Вашу квартиру об'єднуються в один, а центр SIPO Вам кожний місяць надсилатиме один рахунок, в якому будуть зазначені всі платежі.

При оплаті орендної плати можна скористатися SIPO лише в тому випадку, якщо орендодавець користується цією послугою.

Система SIPO з'явилася в період, коли люди не мали поточних банківських рахунків. На даний момент, для проведення різних платежів можна просто користуватись банківськими дорученнями.

4. Метричний номер

Для вирішення більшості формальностей в Чеській республіці, люди ідентифікуються за допомогою метричного номера. Тому, ми радимо отримати метричний номер. Він є корисним для вирішування питань в державних установах, але не є обов'язковим. Кожний іноземець, який має дозвіл на проживання або візу понад 90 днів може

подати заяву про надання метричного номеру. Заява подається в Чеське статистичне управління.

До заяви Вам потрібно додати такі документи:

- посвідчення про дозвіл на проживання
- завірений переклад свідоцтва про народження (якщо, з якихось причин Ви не можете його додати, достатньо написати декларацію)

5. Грошова допомога на проживання

Грошова допомога на проживання - це частка державної соціальної допомоги, на яку Ви маєте право у випадку, якщо Ви - іноземець з дозволом на постійне проживання, біженець або іноземець з візою понад 90 днів та перебуваєте в ЧР довше ніж 365 днів. Заява подається у відповідному місці державної соціальної підтримки за місцем проживання. Для одержання цієї допомоги, Ви повинні підтвердити:

- що Ви зареєстровані і проживаєте в цій квартирі. Повинні мати відповідний орендний договір або мати квартиру у приватній власності. Для проживання в суборенді та в гуртожитках – допомога на проживання не надається. Винятком є гуртожитки, так звані заклади, призначені для постійного проживання і де укладається орендний договір;
- що Ваші витрати на проживання перевищують суму загального доходу родини помножену на коефіцієнт 0,30 (в Празі 0,35), а сума загального доходу родини помножена на коефіцієнт 0,30 (в Празі 0,35) не перевищує суму видатків мінімальних витрат на проживання.

Сума допомоги не залежить від суми оплати за квартиру. Грошова допомога на проживання регулюється законом № 117/1995 Збірки законів, про державну соціальну допомогу, в редакції подальших постанов.

6. Страхування квартири

Можете застрахувати квартиру за загальноприйнятих умов:

Якщо Ви власник будинку або квартири, йдеться про страхування нерухомості (або страхування будови).

Так ви застрахуєте саму будову. Якщо Ви бажаєте застрахувати також Ваше майно в будинку чи квартирі – тобто внутрішнє обладнання, наприклад меблі, електронні прилади та т.п., Вам необхідно до страхування нерухомості додати страхування домашнього майна.

Якщо Ви орендуєте квартиру, можна оформити тільки страхування домашнього майна. Таким чином буде застраховане Ваше майно в квартирі: меблі та інше обладнання, електроніка, цінності. Окрім того, Ви можете додатково застрахуватись на випадок відповідальності за шкоду, яку Ви можете заподіяти сусідам в будинку або шкоду, заподіяну іншим способом. Прийнятним також є страхування від так званого стихійного лиха (пожежа, вітер, вода), а також на випадок крадіжки та викрадення квартири.

Але при укладанні страхового договору, завжди необхідно перевірити, на яку суму укладається страхування – тобто так звана страхова цінність. Від неї залежить, в якому розмірі страхова компанія Вам буде виплачувати шкоду. Вигідним являється так зване страхування на нову ціну, коли виплачувана частка за пошкоджені речі відповідає ціні нових речей, якими володієте на даний момент. Чим краще Ви їх застрахуєте, тим вищу суму страхування Ви будете сплачувати. Також, необхідно

надійніше забезпечити доступ до оселі; принаймні, поставити так званий безпечний замок.

7. Державна інтеграційна програма по наданню притулку

В ЧР існує державна програма по наданню допомоги та проживання біженцям, так звана Державна інтеграційна програма.

До цієї програми Міністерство внутрішніх справ щорічно вносить зміни. До програми може бути зарахований іноземець, якому в ЧР був наданий міжнародний захист у вигляді притулку і який дав письмову згоду на зарахування до цієї програми. Ця програма не стосується інших категорій іноземців. Метою програми є надання державної грошової допомоги власникам квартир, які укладають договір з біженцем.

Якщо Вам в ЧР надано міжнародний захист у вигляді притулку, тоді, працівники Міністерства внутрішніх справ Вас можуть зарахувати до Державної інтеграційної програми на підставі Вашої письмової заяви.

ІХ. ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ

1. Хто мені допоможе знайти житло в ЧР?

В ЧР діють агенції нерухомості, які допоможуть Вам знайти квартиру для оренди або для купівлі. Під час купівлі квартири, агенції нерухомості, зазвичай, не вимагають оплати збору (або вимагають оплату збору тільки від продавця). Але за посередництво у пошуку орендного житла - агенції нерухомості вимагають оплату чи у вигляді фіксованої суми за посередництво, або у розмірі однієї чи декількох сум місячної орендної плати. Крім того, оренда квартири, що оформлена через агенцію нерухомості, з фінансової точки зору, буває набагато дорожчою. Перевага у тому, що агенція нерухомості, надає також юридичні послуги та підготує орендний договір. За таких обставин, радимо Вам цей договір обговорити з юристом, який не має з цією агенцією нерухомості ніяких відносин.

Допомогти Вам можуть, також об'яви, інформаційні вивіски, Інтернет. Квартиру можете орендувати з будь-яким видом на проживання. Купити квартиру – можете лише за умови, що маєте дозвіл на постійне проживання, або Вам був наданий статус біженця.

2. Чи повинен я мати на квартиру, в якій проживаю, письмовий договір?

Радимо - завжди мати укладений письмовий договір, незалежно від того, чи це орендний договір, чи договір з іншою назвою. Якщо Ви знайдете когось, хто дозволить Вам жити в квартирі за оплату і без письмового договору - для Вас це може бути дуже ризикованим. Письмовий договір Вам також буде необхідний при вирішенні питань в різних органах влади.

3. Що мені робити, коли орендодавець вимагає, щоб я йому заплатив орендну плату за декілька місяців вперед?

Цілком вірогідна можливість, що від Вас вимагатимуть оплати орендної плати на певний строк наперед. Це не суперечить законодавству. Але необхідно про це укласти письмову угоду, в якій орендодавець своїм підписом підтвердить факт отримання від вас грошей.

4. Яким чином розраховуватися за орендну плату?

Розміри орендної плати та спосіб оплати орендної плати зазначається в оренвному договорі. Це може бути, наприклад, готівка або переказ на банківський рахунок. Як правило, орендна плата сплачується один раз на місяць, ближче до кінця поточного місяця.

5. Що маю робити, коли у мене закінчується орендний договір?

В день, коли закінчується строк орендного договору, Ви повинні звільнити квартиру. Згідно закону, Ви не маєте ніякого права і надалі користуватися цією квартирою. Вам необхідно, або знайти собі іншу квартиру, або домовитись із власником (орендодавцем), чи дозволить Вам проживання в цій квартирі. Але в такому випадку – необхідно укласти новий орендний договір.

Після звільнення, квартиру необхідно особисто передати орендодавцю, разом з ключами від будинку та обладнанням. Крім того, необхідно скласти письмовий документ (протокол про передачу квартири), в якому буде вказано, в якому стані квартира передається та чи усунуті вади в квартирі.

6. Як я можу припинити оренду квартири раніше дати, зазначеної в орендному договорі?

Вам необхідно звернутись до орендодавця квартири із заявою про припинення дії договору оренди квартири. Договір про припинення оренди квартири повинен бути укладений письмово і в ньому повинна бути вказана дата, коли закінчується оренда. Дату можна вказати яку завгодно, залежно від домовленості з орендодавцем.

Якщо орендодавець не бажає вести переговори про дочасне припинення дії договору оренди квартири, Ви можете припинити оренду без його згоди, надавши йому письмову заяву про розірвання договору оренди квартири. Але, згідно закону, для припинення оренди таким способом – надається тримісячний термін, який неможливо скоротити. Строк попередження про розірвання починає діяти від 1 дня місяця наступного, коли орендодавцю було доручене попередження про розірвання договору.

7. Як зареєструвати співмешканця для проживання?

Якщо Ви власник квартири (будинку), для реєстрації співмешканця, достатньо подати на поліцію у справах іноземців декларацію та виписку з кадастру нерухомості, яка підтверджує, що ви є власником будинку (квартири). Якщо нерухомість має більше співвласників, зазначених у витягу з кадастру нерухомості, потрібна ще згода у вигляді декларації від усіх власників.

У випадку, якщо Ви маєте орендний договір на квартиру, тоді Ви можете дати проживаючому з вами іноземцю – декларацію для поліції у справах іноземців про те, що Ви дозволяєте співмешканцеві проживати в своїй орендованій квартирі, також треба надати свій орендний договір на квартиру. Крім того, необхідно мати згоду орендодавця. Всі ці документи поліція у справах іноземців вимагає у вигляді нотаріально завірених копій.

8. Що робити у випадку незадоволеної поведінки сусідів?

Якщо проблемну поведінку сусіда Ви не можете вирішити домовленістю, тоді треба звернутись на Поліцію ЧР, щоб вона вжила необхідні заходи проти нього. Крім того, про його поведінку можете письмово повідомити орендодавця. Якщо непристойна поведінка сусіда все частіше спричиняє проблеми, то цей факт вже може бути підставою для того, щоб орендодавець розірвав з Вашим сусідом орендний договір. В такому випадку, для розірвання договору не потрібна постанова суду, але сусід позбудеться права на альтернативну квартиру.

9. До кого мені звернутись, якщо орендодавець порушує юридичні норми та не дотримується положень орендного договору?

В першу чергу, спробуйте вияснити ситуацію з орендодавцем. Якщо це не допоможе, можете звернутись до суду. Про спірні пункти договору необхідно мати письмові документи, зокрема, письмове попередження про порушення юридичних норм та договору, а копії собі залиште. Корисно буде порадитись з юристом, а якщо виникне необхідність, попросить його бути присутнім під час переговорів з орендодавцем.

10. В яких випадках я повинен дозволити вхід в квартиру, якою я користуюсь?

Дозволити вхід орендодавцю або його представнику в свою квартиру Ви повинні в таких випадках:

- а) для проведення перевірки орендодавцем, чи квартира використовується належним чином,
- б) для проведення необхідних ремонтних робіт в квартирі, які повинен провести та оплатити орендодавець,
- в) для встановлення та обслуговування обладнання для вимірювання і регулювання тепла та гарячої води, а також для запису показників лічильників,
- г) для огляду квартири новою особою, зацікавленою в цій квартирі, у випадку розірвання договору оренди або перед закінченням терміну оренди та передачею квартири.

Х. ПРАВОВІ НОРМИ ПОВ'ЯЗАНІ З ПРОЖИВАННЯМ

1. Оренда квартири

- закон № 40/1964 Зб., цивільний кодекс, в редакції подальших постанов, зокрема
- § 685 - 716 – спеціальна постанова про оренду квартир
- § 717 - 718 – оренда житлових приміщень в об'єктах, які призначені для постійного проживання
- § 719 – суборенда
- постанова уряду № 258/1995 Зб., якою регулюється цивільний кодекс (невеликі ремонтні роботи та витрати, пов'язані з поточним утриманням квартири)

2. Приватна власність квартири

- закон № 72/1994 Зб., про приватну власність квартир, в редакції подальших постанов, зокрема закону № 103/2000 Зб. та закону № 171/2005 Зб.
- постанова уряду № 371/2004 Зб., де наведені приклади статутів товариств власників квартир, в редакції постанови уряду № 151/2006 Зб.
- закон № 265/1992 Зб., про реєстрацію права власності та інших прав на нерухомість, в редакції подальших постанов
- закон № 344/1992 Зб., про Кадастр нерухомості Чеської Республіки (кадастровий закон), в редакції подальших постанов

3. Кооперативні квартири

- закон № 513/1991 Зб., торговий кодекс, частина друга – торгові товариства та кооперативи, зокрема § 221 - 260
- положення Міністерства фінансів № 85/1997 Зб., про орендну плату квартир, придбаних в кооперативній житловій будові та оплату за роботи, пов'язані з користуванням цими квартирами

4. Орендна плата та розрахунки за послуги, пов'язані з проживанням

- закон № 107/2006 Зб., про одностороннє підвищення орендної плати на квартири та про зміну закону № 40/1964 Зб., цивільний кодекс, в редакції подальших постанов
- положення Міністерства про місцевий розвиток № 372/2001 Зб., на закладі якого встановлюються правила для перерахунків витрат на теплову енергію для опалювання та витрат на постачання гарячої технічної води безпосередньо до споживачів
- постанова влади № 142/1994 Зб., на закладі якої встановлюються розміри відсоткових ставок за прострочення, згідно цивільного кодексу, в редакції постанови влади № 163/2005 Зб.

5. Інші юридичні постанови

- закон № 183/2006 Зб., про територіальне планування та правила будівництва (закон про будівництво)

- положення № 526/2006 Зб., яким регулюються деякі положення закону про будівництво, стосовно будівельних правил
- закон № 455/1991 Зб., про індивідуальну підприємницьку діяльність (підприємницький закон), в редакції подальших постанов
- закон № 116/1990 Зб., про оренду та суборенду нежилых приміщень, в редакції подальших постанов
- закон № 117/1995 Зб., про державну соціальну допомогу, в редакції подальших постанов
- закон № 110/2006 Зб., про життєвий та прожитковий мінімум, в редакції подальших постанов
- закон № 96/1993 Зб., про заощадження на будівництво та державну підтримку заощадження на будівництво, в редакції подальших постанов
- закон № 586/1992 Зб., про податки з доходу, в редакції подальших постанов
- закон № 219/1995 Зб., валютний закон, в редакції подальших постанов
- закон № 326/1999 Зб., про проживання іноземців на території Чеської Республіки та про зміну деяких законів, в редакції подальших постанов
- закон № 338/1992 Зб., про податки на нерухоме майно, в редакції подальших постанов
- акон № 357/1992 Зб., про податок зі спадщини, податок з дарування та податок з відчуження нерухомого майна, в редакції подальших постанов.

XI. СЛОВНИК СКОРОЧЕНЬ ТА ПОНЯТЬ

nemovitost – нерухомість – земельна ділянка або будова, з'єднана з землею фундаментом

OV (ПВ) – квартира в приватній власності

DR (КП) або **DV** (КВ) – квартира в кооперативній власності

RD (РБ) – приватний будинок сімейного типу (для проживання родини, але в ньому можуть бути і три квартири)

umakartové jádro – гетинаксове санітарно – технічне приміщення – старий тип ванних кімнат та туалетів в панельних будинках. Це значить, що останнім часом в квартирі не проводилась реконструкція.

zděné jádro – цегляне санітарно-технічне приміщення – це означає, що стіни ванної кімнати та туалету в панельному домі зроблені з цегли та обкладені керамічною плиткою. Квартира є трохи вищого класу, ніж з гетинаксовим санітарно-технічним приміщенням.

RK (АН) – агенція нерухомості

gars. – гарс. – гарсонієра – квартира, яка складається лише з однієї кімнати і обладнана невеликою кухонною стінкою або електроплитою

k.k. (К.к.) – кухонний куток; мала кухня, яка є складовою частиною іншого приміщення

B (Б) – балкон

L (Л) – лоджія – аналог балкону

T – тераса

G (Г) – гараж

mezonet – мезонет – двоповерхова квартира, зі сходами всередині квартири

velikost bytu – розмір квартири – перше число означає кількість кімнат, друге – означає кухню. За дробом може бути вказана інша площа, що належить квартирі (Напр., 2+1/Б = дві кімнати та кухня з балконом, 3+ к.к. = три кімнати та кухонний куток, 1+0 = одна кімната без кухні, 4+1/Т, Г = 4 кімнати, кухня, тераса та гараж)

podlahová plocha – площа підлог – площа всієї квартири в метрах квадратних

nájem bez poplatků – орендна плата без зборів – лише орендна плата, розрахунки за послуги, пов'язані з користуванням квартирою, необхідно платити окремо

nájem s poplatky – орендна плата зі зборами – в цю орендну плату вже входить оплата послуг, пов'язаних з користуванням квартирою (послуги/ SIPO/комунальні – платежі за споживання електричної енергії, газу, води, вивезення відходів, телефон)

anuita – ануїтет – це поняття стосується кооперативних квартир і вживається для сплати позики, яку квартирний кооператив (ТКК) використав на будівництво будинку. Частка, яку член кооперативу ще повинен сплатити, зазвичай називається «ануїтетом». Якщо ануїтет є нульовий – позика вже сплачена.

ХІІ. ДОДАТКИ

1. Зразок орендного договору

Орендний договір

укладений згідно § 685 та 686 цивільного кодексу

між

.....
(статус орендодавця:

фізична особа: ім'я, прізвище, адреса проживання

– юридична особа: назва, місцезнаходження, ІПН, номер рахунку, прізвище уповноваженої особи, яка має право представляти особу від імені цієї юридичної особи)

далі по тексту «орендодавець»

та

.....
(статус орендаря:

- фізична особа: ім'я, прізвище, адреса проживання

Якщо мова йде про спільну оренду декількох осіб, необхідно вказати дані всіх спільних орендарів.

– юридична особа: назва, місцезнаходження, ІПН, номер рахунку, прізвище уповноваженої особи)

далі по тексту «орендар»

Пункт І

Предмет оренди

Орендодавець передає орендарю для користування:

Квартиру № на поверсі будинку № вулиця № ІПЗ в (населений пункт)

Квартира має кухню, кімнати та такі приміщення (наприклад, зала, вітальня), і таке обладнання: (наприклад, ванна кімната, туалет, льох, комора).

Обладнання знаходиться окремо та розміщене у квартирі (або: обладнання здається разом з квартирою №)

Квартирі також належить (балкон, тераса, гараж та т.п.)

Приміщення призначені для комунального користування з іншими квартирами:

Площа підлог в кімнатах для розрахунку орендної плати:

кухня.....

вітальня.....

інші приміщення
кімната
кімната
кімната
зала
ванна кімната
туалет

Технічний стан квартири та обсяг обладнання квартири вказано в акті прийомки квартири.

Квартира обладнана

Квартира орендується на строк:

а) на конкретний термін від до (конкретний термін можна визначити інакше, наприклад на строк виконання робіт для орендодавця)

б) на необмежений строк від

Пункт II

Орендна плата та утримання, пов'язані з користуванням квартирою

Орендна плата встановлюється:

а) 1. варіант:

в розмірі чеських крон за місяць.

Підвищення буде проводитись завжди до

(цей варіант дійсний для договірної орендної плати).

б) 2. варіант:

згідно діючих цінових нормативів, тобто закону №107/2006 36., про одностороннє підвищення орендної плати з квартири (цей варіант дійсний для фіксованої орендної плати).

Аванси на утримання, пов'язані з користуванням квартирою (надалі «плата за послуги») встановлюється згідно діючих цінових нормативів.

Фактична сума плати за послуги буде враховувати заплачені аванси за кожену послугу до (наприклад 30.6. кожного наступного року).

Орендар зобов'язується платити орендодавцю орендну плату та аванси на оплату послуг до дня кожного місяця, за який платиться орендна плата. Якщо, орендар не розрахується за орендну плату та аванси на оплати послуг впродовж п'яти днів після вказаного терміну, він повинен заплатити орендодавцю пеню за прострочення в розмірі 2,5 відсотка з суми боргу за кожний день затримки, але не менше, ніж 25 крон чеських за кожний та початий місяць затримки.

Орендар повинен повідомити орендодавцю факти, важливі для встановлення орендної плати та авансів на оплату послуг (наприклад, зміну кількості осіб, які з ним разом проживають в квартирі), причому, на протязі одного місяця після того, як ця зміна сталася.

Пункт III

Права та обов'язки, пов'язані з орендою квартири

Права та обов'язки, пов'язані з орендою квартири, регулюються відповідними положеннями цивільного кодексу.

Розмір фінансової співучасті орендаря, стосовно оплати витрат на ремонт та утримання квартири, зазначено в пункті 4 Окремі угоди. Якщо розмір не визначено, орендар оплачує дрібні ремонтні роботи в квартирі, пов'язані з її утриманням та витрати, пов'язані зі поточним обслуговуванням квартири і зазначені в § 5 та § 6 постанови уряду №258/1995 Зб., якою регулюється цивільний кодекс.

Пункт IV Окремі угоди

В цій частині орендного договору наведено угоди, які не включені до цивільного кодексу, якщо вони йому не суперечать, не порушують закон та не суперечать етичним правилам поведінки. Наприклад:

1. Орендар зобов'язується платити, крім витрат за дрібні ремонтні роботи, пов'язані з поточним утриманням квартири, ще й такі витрати:

а) на проведення таких робіт:..... .

б) на всі ремонти.

в) на всі ремонти та за заміну предметів внутрішнього обладнання квартири включаючи витрати, пов'язані з їх транспортуванням та установкою.

2. Орендар зобов'язується, у випадку закінчення оренди, залишити **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** в квартирі зазначені предмети: (це стосується предметів, що відокремлюються, таких як кухонні плити, умивальники, кухонні мебелі стінки та т.п.).

Орендар бере до уваги, що вбудовані предмети в квартирі є її постійною складовою частиною, а по закінченні строку оренди квартири, він не може їх взяти з собою (це стосується предметів та обладнання, вбудованих в квартирі, наприклад центральне опалення, вмурована ванна).

а) орендар заявляє, що предмети, які придбав за свої кошти, залишить орендодавцю безкоштовно.

б) Орендодавець зобов'язується у випадку закінчення строку оренди, надати орендарю рівноцінне відшкодування за предмети, які орендар придбав за власні кошти та залишив у квартирі.

в) Орендодавець бере до уваги, що йому не належить право на орендну плату за обладнання квартири, яке орендар купив за власні кошти.

3. Орендодавець з орендарем домовилися, у випадку, якщо орендар буде дотримуватися всіх положень орендного договору та користуватись орендованою квартирою і після закінчення певного визначеного терміну оренди, а орендодавець протягом 5 років, після закінчення доби узгодженого строку оренди, не подасть пропозицію на звільнення квартири, тоді орендний договір, згідно § 676 п. 2 цивільного кодексу, буде продовжуватись постійно на один рік на таких самих умовах, за яких він був укладений з самого початку.

Пункт V Положення про заставу

Орендар вносить, в день укладення орендного договору, на користь орендодавця грошові кошти, для забезпечення орендної плати та за оплати послуг, пов'язаних

з експлуатацією квартири. Розмір внесених грошових коштів встановлюється у розмірі трьох місячних орендних плат та авансів за послуги.

Після закінчення строку оренди, орендодавець повинен повернути орендарю внесені фінансові кошти з належностями, на протязі 1 місяця від того дня, коли орендар звільнить квартиру та передасть її орендодавцю.

Пункт VI

Цей договір оформлено в екземплярах, з яких один - отримує орендар, а другий - орендодавець. Зміни та доповнення до цього договору можна вносити тільки у вигляді письмових додатків, узгоджених обома договірними сторонами, причому вони завжди набувають чинності з першого дня наступного календарного місяця.

Договір набуває чинності в день його підпису.

В дня

Підписи:

.....
орендодавець

.....
орендар

2. Зразок договору суборенди

Договір суборенди

.....

(статус орендаря:

– фізична особа: ім'я, прізвище, адреса проживання

– юридична особа: назва, місцезнаходження, ІПН, номер рахунку, прізвище уповноваженої особи, яка має право представляти особу від імені цієї юридичної особи)

далі по тексту «орендодавець»

та

.....

(статус орендодавця: ім'я, прізвище, місце теперішнього проживання)

далі по тексту «піднаймач»

укладають цей договір суборенди:

Пункт I.

Предмет суборенди

Подружжя..... та згідно орендного договору від є спільними орендарями квартири в будинку № по вулиці № буд. в

Мова йде про квартиру № на поверсі, квартира має кімнат та кухню з обладнанням та інші приміщення

Власником будинку або квартири (орендодавцем) є (ім'я, прізвище, адреса проживання).

Орендодавець дав свою згоду на суборенду даної квартири – копія згоди орендодавця являється невід'ємною складовою частиною цього договору.

Предметом суборенди є вся квартира.

або:

Предметом суборенди є частина квартири, що складається з

До дня суборендар прийме предмет суборенди від орендарів, про що буде складений акт прийомки.

Пункт II

Термін суборенди

I. варіант

Суборенда укладається на визначений строк від до

II. варіант

Договір суборенди укладається на невизначений термін.

Відносини суборенди починаються від

Пункт III

Плата за суборенду та за послуги, пов'язані з користуванням квартирою

Плата за суборенду була домовлена у розмірі чеських крон, включаючи вартість послуг, що надаються. Ця частка буде регулюватися щорічно за узгодженням обох сторін.

Суборендар зобов'язується розраховуватись з орендарем за суборенду до дня кожного місяця, за який вноситься оплата, на рахунок орендаря, відкритий у банку номер рахунку, або готівкою.

Пункт IV.

Закінчення строку дії суборенди

I. варіант:

Договір про суборенду, укладений на конкретний строк, припиняє діяти у день, вказаний як останній.

Договір про суборенду, укладений на конкретний строк, орендар може припинити до закінчення цього строку і за таких причин:

- а) суборендар має вже більше ніж один місяць, прострочення оплати суми, узгодженої за суборенду
- б) суборендар або ті, хто з ним проживають, порушують спокій та етичні правила поведінки в будинку
- в) суборендар користується квартирою, всупереч її призначенню або надає її в користування іншим особам без згоди орендаря
- г) квартиру не можна користуватись з причин будівельно-технічного стану будинку або квартири

Термін розірвання договору становить Строк попередження про розірвання договору починає діяти від першого дня місяця, наступного за місяцем після доручення попередження.

II. варіант

Договір про суборенду, укладений на необмежений строк, можна припинити по домовленості обох сторін і без наведення причин.

Строк попередження про розірвання договору - становить один місяць і починає діяти від першого дня місяця наступного за місяцем, після доручення повідомлення про розірвання договору.

Суборенда закінчується також не пізніше, ніж припиняться орендні відносини.

Пункт V

Окремі угоди

1. Дрібні ремонтні роботи в квартирі, пов'язані з її експлуатацією та витрати на поточне утримання квартири - платить суборендар.

2. Перед закінченням терміну суборенди, суборендар повинен забрати свої речі з даної квартири та передати орендарю предмет суборенди у стані, в якому його прийняв.
3. Після закінчення суборенди, суборендар не має право на альтернативну квартиру, ні на поселення, а ні на притулок.
4. Відносини сторін, не вказані в цьому договорі, регулюються відповідними положеннями цивільного кодексу.

Пункт VI.

Договір оформлено в двох екземплярах та кожна сторона отримує по одному екземпляру. Копії екземплярів отримає власник (орендодавець). Договір набуває чинності з дня його підпису договірними сторонами.

Згода власника нерухомості – орендодавця:

.....

В дня.....

.....

орендар

.....

суборендар

XIII. СПИСОК ОРГАНІЗАЦІЙ ТА УСТАНОВ

Міністерство місцевого розвитку
відділ квартирної політики
Староместска площа 6
110 15 Прага 1
тел. 224 861 111
www.mmr.cz

Державний фонд розвитку житла
Длоуга 13
110 00 Прага 1
тел. 221 771 611
www.sfrb.cz

Міністерство внутрішніх справ
Відділ надання притулку та міграційної політики
п.с. 21/OAMP
170 34 Прага 7
тел. 974 832 495
www.mvcr.cz

Консультаційний відділ з питань інтеграції
Сеноважна 2
110 00 Прага 1
тел. 224 216 758
www.p-p-i.cz

Товариство орендарів ЧР
Вінстона Черчіля 2
113 59 Прага 3
тел. 234 463 343
www.son.cz

Громадське товариство власників будинків
Манесова 69
бокс 120 21 Прага 2
тел. 233 344 573

Чеське статистичне управління
Єзуїтска 2
601 59 Брно
тел. 542 528 111
www.czso.cz

Чеський комітет соціального захисту
Кріжова 25
225 08 Прага 5
тел. 257 061 111
www.cssz.cz

Енергетика – підключення та оплата за електроенергію.

Самостійна компанія в кожній області:

Празька енергетика, Середньо-чеська енергетика, Північно-чеська енергетика і т.д.

Кожна фірма має філію в різних містах своїх областей.

Газ – підключення та оплата за газ.

Самостійна компанія в кожному краї:

Празька газова, Середньо-чеська газова, Північно-чеська газова і т.д. Кожна фірма має філію в різних містах своїх областей.

Кадастрове управління – кадастр нерухомості.

Надається можливість ознайомитися з документами, реєстрація в кадастрі під час купівлі нерухомості, витяг з кадастру нерухомості як документ на право власності.

www.cuzk.cz

XIV. РЕЄСТР

S

SIPO 27, 35

A

аванс 14
аварія 25
агенція нерухомості 30, 35
ануїтет 35

Б

біженець 28

Г

газ 2, 15, 44
Грошова допомога на проживання 3, 28
Гуртожитки 2, 20, 21

Д

Державна інтеграційна програма 3, 29
Договір 2, 6, 10, 20, 27, 31, 39, 40, 41, 42
договір купівлі-продажу 7
договір суборенди 20
дрібні ремонтні роботи 38

Е

Енергетика 44
енергетичне підприємство 23

З

Заощадження на придбання житла 3, 27

І

іноземець 6, 7, 22, 27, 28, 29
іпотека 8
Іпотечні позики 3, 27

К

кадастр нерухомості 44

М

метричний номер 27

Н

нерухоме майно 7, 8, 34
нерухомість 8, 31, 33, 35

О

обладнання квартири.....	10, 14, 37, 38
обмін квартири.....	2, 17
оренда квартири	2, 11, 15, 16, 17, 30
орендар	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 36, 37, 38, 39, 41, 42
орендна плата.....	2, 11, 13, 14, 15, 30, 35, 37
орендний договір.....	3, 5, 6, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 30, 31, 38
орендодавець	3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 42

П

передача оренди квартири.....	18
підключення телефону.....	3, 24
податок	8, 23, 34
податок з нерухомого майна	8
позика	27, 35
поліція у справах іноземців	21, 31
поселення.....	26, 42
права та обов'язки	11, 12, 20
припинення оренди	2, 15, 21, 31
протокол.....	10, 25, 30

Р

розірвання договору	10, 15, 16, 18, 31, 32, 41
---------------------------	----------------------------

С

спільна оренда квартири.....	17
страхування квартири.....	3, 28
суборенда	2, 20, 40, 41

Ф

фіктивний обмін	18
-----------------------	----