

VẤN ĐỀ NHÀ Ở TẠI CỘNG HÒA CZECH

Cẩm nang thông tin dành cho người nước ngoài

Lời nói đầu.....	4
I. NHỮNG NGƯỜI SỞ HỮU NHÀ VÀ CĂN HỘ TẠI CỘNG HÒA CZECH	5
1. Làng xã – Thành phố	5
2. Hợp tác xã xây dựng.....	5
3. Căn hộ sở hữu tư nhân.....	6
4. Các loại nhà khác	6
II. MUA NHÀ VÀ CĂN HỘ.....	7
III. THUÊ NHÀ Ở.....	9
1. Ký hợp đồng thuê.....	9
2. Hợp đồng đặt tiền cọc	10
3. Quyền lợi và trách nhiệm trong việc thuê căn hộ	11
a) Quyền lợi và trách nhiệm của người thuê căn hộ.....	11
b) Quyền lợi và trách nhiệm của chủ cho thuê.....	11
c) Tiến hành sửa chữa và thanh toán chi phí sửa chữa	12
d) Tiến hành sửa chữa xây dựng hoặc thay đổi cơ bản trong căn hộ.....	12
4. Tiền thuê và chi phí cho các dịch vụ kèm với việc sử dụng căn hộ, phương pháp thanh toán	13
a) Tiền thuê thỏa thuận.....	13
b) Tiền thuê khống chế	13
c) Thanh toán cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ	13
d) Giảm tiền thuê và thanh toán cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ.....	14
e) Phương pháp trả tiền thuê và tiền chi phí cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ.....	14
f) Chi phí cho sử dụng điện và khí đốt.....	14
5. Kết thúc việc thuê căn hộ	15
a) Hết thời hạn cho thuê.	15
b) Kết thúc thời hạn làm việc của người thuê	15
c) Thỏa thuận bằng văn bản về kết thúc hợp đồng giữa chủ nhà và người thuê.	15
d) Văn bản kết thúc hợp đồng từ phía người thuê nhà	15
e) Văn bản kết thúc hợp đồng từ phía chủ cho thuê	15
f) Có thể kết thúc khi người thuê nhà bị tử vong	16
g) Khi nào hợp đồng không kết thúc	16
6. Những quy định pháp lý khác về cho thuê căn hộ	16
a) Hợp đồng thuê chung căn hộ.....	16
b) Trao đổi căn hộ	17
c) Chuyển đổi hợp đồng thuê căn hộ.....	17
7. Đặc trưng riêng của việc cho thuê nhà trên thị trường tự do	17
IV. THUÊ LẠI, CHUNG CƯ VÀ DIỆN TÍCH KHÔNG DÙNG ĐỂ Ở.....	19
1. Thuê lại.....	19
2. Chung cư	19
3. Sống ở những nơi không dành cho mục đích ở	20
V. THÔNG BÁO NƠI CƯ TRÚ	21

VI. ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG VÀ CÁC DỊCH VỤ KÈM THEO KHÁC	22
1. Đăng ký sử dụng năng lượng điện	22
2. Đăng ký sử dụng khí đốt	22
3. Những dịch vụ khác	22
4. Đường điện thoại.....	23
VII. TÌNH HUỐNG NGOẠI LỆ	24
1. Mâu thuẫn giữa người thuê và chủ cho thuê.....	24
2. Chủ nhà xâm nhập vào nhà và ngăn cản sử dụng nhà.....	24
3. Hỏng nước, khí đốt, hỏa hoạn	24
4. Mất chỗ ở	24
VIII. NHỮNG THÔNG TIN HỮU ÍCH KHÁC	26
1. Quỹ tiết kiệm xây dựng	26
2. Vay tiền ngân hàng có thể chấp	26
3. SIPO.....	26
4. Sổ khai sinh.....	26
5. Trợ cấp nhà ở	27
6. Bảo hiểm nhà ở.....	27
7. Chương trình hội nhập quốc gia dành cho người tị nạn	28
IX. HỎI VÀ ĐÁP	29
1. Ai có thể giúp tôi tìm nhà tại Czech?	29
2. Tôi phải có hợp văn bản đồng về nhà tôi đang ở hay không?.....	29
3. Tôi phải làm gì khi chủ nhà cho thuê yêu cầu trả trước vài tháng tiền thuê nhà?	29
4. Hình thức trả tiền nhà như thế nào?	29
5. Tôi phải làm gì khi hợp đồng thuê nhà kết thúc?.....	29
6. Tôi có thể kết thúc thuê nhà trước thời hạn hợp đồng như thế nào?	30
7. Khai báo cư trú cho người ở chung nhà như thế nào?	30
8. Làm thế nào khi hàng xóm cư xử bất hòa?	30
9. Tôi nhờ cậy ai khi chủ thuê nhà vi phạm qui định pháp lý và không giữ đúng điều kiện trong hợp đồng thuê?	30
10. Trong trường hợp nào tôi phải cho phép vào nhà?.....	30
X. NHỮNG QUY ĐỊNH PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ Ở	32
XI. CHÚ GIẢI NHỮNG TỪ VIẾT TẮT VÀ KHÁI NIỆM	34
XII. PHỤ LỤC	36
1. Mẫu hợp đồng thuê nhà	36
2. Mẫu hợp đồng cho thuê lại.....	40
XIII. DANH SÁCH CÁC TỔ CHỨC VÀ CƠ QUAN	43
XIV. DANH MỤC	45

Lời nói đầu

Bạn đọc thân mến,

Các bạn đang cầm trong tay cuốn sách nhỏ thông tin về nhà ở tại Cộng hòa Czech. Cuốn sách này trước hết cung cấp những định hướng cơ bản cho người nước ngoài muốn tìm căn hộ ở Cộng hòa Czech.

Trong cuốn sách mỏng này, các bạn sẽ tìm thấy những quy định pháp lý cơ bản về nhà ở, khả năng tìm nhà ở, thông tin chi tiết về việc thuê, hợp đồng thuê và thuê lại, thủ tục giải quyết một số vấn đề mà các bạn có thể gặp phải khi thuê nhà ở, và những thông tin hữu ích khác. Để cho dễ hiểu hơn, trong cuốn sách này có một vài mẫu văn bản pháp lý được trình bày giản lược và ngắn gọn. Cuốn sách có thể đáp ứng những vấn đề mang tính chất thời sự cho các bạn.

Những số liệu đưa ra trong cuốn sách này có giá trị trong năm 2008. Có thể trong tương lai sẽ có những sự thay đổi. Ở phần cuối cuốn sách có danh sách những cơ quan và tổ chức, để trong trường hợp nếu có thay đổi, các bạn có thể yêu cầu thông tin từ các cơ quan tổ chức này.

Tại Cộng hòa Czech tình hình nhà ở rất là phức tạp và trong trường hợp các bạn muốn tìm một nơi ở tương đối rẻ thì đó sẽ là một nhiệm vụ không dễ dàng. Việc cung cấp nhà ở của thị trường tại Cộng hòa Czech bị ảnh hưởng bởi những điều kiện xung quanh và ở từng thành phố, từng tỉnh thì tình hình đã khác nhau. Phần lớn đều thấy rằng, thành phố nào lớn hơn và nhiều cơ hội tìm việc làm hơn thì ở đó nhà ở sẽ đắt hơn và khả năng tìm nhà ở sẽ khó khăn hơn.

I. NHỮNG NGƯỜI SỞ HỮU NHÀ VÀ CĂN HỘ TẠI CỘNG HÒA CZECH

Tại Cộng hòa Czech tồn tại hai loại hình sở hữu, đó là sở hữu nhà (theo Luật số 40/1964 TtL, Luật dân sự và những quy định pháp lý sau này), và sở hữu căn hộ (theo Luật số 72/1994 TtL. Về sở hữu các căn hộ và những quy định pháp lý sau này).

Nhà và căn hộ có thể thuộc sở hữu của công dân hoặc các công ty kể cả làng xã hoặc hợp tác xã xây dựng.

1. Làng xã – Thành phố

Các làng xã tự độc lập hạch toán kinh tế đối với nhà và căn hộ mà họ sở hữu. Luật về làng xã điều chỉnh tác dụng của làng xã, Luật dân sự điều chỉnh việc cho thuê các căn hộ. Làng xã có thể đưa ra những quy định riêng về việc cho thuê các căn hộ.

Những căn hộ của làng xã luôn luôn ở dạng cho thuê; những người đang ở trong đó ký hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà cho làng xã. Trong những năm gần đây số lượng căn hộ của làng xã giảm đi nhiều. Một phần các căn nhà được trả lại cho chủ cũ của nó. Đó còn gọi là sự hoàn trả. Những ngôi nhà khác thì được tư hữu hóa – những căn hộ được bán cho những người thuê quyền sở hữu cá nhân, hoặc cả khu nhà được bán cho Công ty (ví dụ như hợp tác xã xây dựng), mà những hợp tác xã này do những người thuê nhà thành lập nên. Những người thuê đã sống trong những căn hộ của làng xã nhiều năm, thậm chí đã nhiều thế hệ, bởi vì những căn hộ này được coi là lâu dài và được thuê với giá rẻ.

Những quy tắc cụ thể mà làng xã thiết lập nên nhiều khi không thuận lợi hoặc loại bỏ người nước ngoài đến việc thuê những căn hộ đó, ví dụ như quy định là phải thường trú lâu năm tại làng xã đó, hoặc điều kiện phải là công dân Cộng hòa Czech. Ở những làng xã khác thì hoàn toàn không đưa ra đơn xin nhà ở và các căn hộ cho thuê dưới hình thức là giải quyết theo kiểu lựa chọn.

Chúng tôi sẽ giới thiệu cho các bạn làm quen những quy tắc cụ thể ở những cơ quan của làng xã hoặc thành phố tương ứng. Ở đó các bạn có thể đưa đơn, nếu như họ chấp nhận đơn xin nhà ở. Trong trường hợp này các bạn phải chờ đợi một thời gian dài. Bởi vì đơn xin nhà ở của các bạn so với công dân Czech luôn không đạt chuẩn mực, các bạn cũng có thể thử đàm phán trực tiếp với đại diện của cơ quan thành phố – những viên chức của ủy ban hoặc trực tiếp với thị trưởng.

2. Hợp tác xã xây dựng

Hợp tác xã xây dựng (dưới đây gọi tắt là „Hợp tác xã”) là một Công ty được thành lập nên bởi các thành viên của hợp tác xã, mà hợp tác xã này có những quy định và cơ quan điều hành riêng. Hợp tác xã là chủ sở hữu những ngôi nhà, căn hộ mà các thành viên đang thuê ở. Việc cho thuê được điều khiển theo những quy định của Hợp tác xã và Luật dân sự. Những người sử dụng căn hộ – thành viên của hợp tác xã – trả tiền thuê các căn hộ đó, trước hết là tiền chi phí cho việc quản lý, bảo dưỡng và sửa chữa cũng như tiền vốn vay ngân hàng cho việc nâng cấp ngôi nhà, nếu như vẫn chưa trả xong.

Thường xuyên người ta sử dụng thuật ngữ „bán các căn hộ hợp tác xã”. Trong thực tế là việc chuyển nhượng quyền thành viên trong hợp tác xã xây dựng, không phải bán cho quyền sở hữu tư nhân. Chi trả cho việc chuyển nhượng quyền thành viên bao giờ cũng rẻ hơn giá của những căn hộ đã được sở hữu tư nhân.

Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền hạn và trách nhiệm thành viên không cần sự đồng ý của hợp tác xã, thế nhưng phải theo đúng những quy định. Bởi vì các hợp tác xã có thể có những quy định khác nhau, không có những quy định thống nhất, bởi vậy cho nên ở đây người nước ngoài có thể trở thành thành viên của hợp tác xã.

Trong thực tế cũng tồn tại việc „cho thuê những căn hộ hợp tác xã“. Thông thường là các thành viên của hợp tác xã muốn cho thuê các căn hộ, chứ không phải hợp tác xã. Bởi vì các thành viên hợp tác xã đã là người thuê căn hộ, không thể cho người khác thuê căn hộ bằng hình thức thuê trực tiếp, thế nhưng chỉ có thể cho thuê lại căn hộ. Người này – người thuê lại – tất nhiên sẽ không trở thành thành viên của hợp tác xã.

Vấn đề phức tạp của các hợp tác xã được điều chỉnh bằng Luật số 513/1991 Ttl., Luật kinh doanh, đặc biệt là phần hai của „công ty kinh doanh và hợp tác xã“ từ điều §221 tới 260.

3. Căn hộ sở hữu tư nhân

Căn hộ riêng lẻ, độc lập được coi giống như căn hộ sở hữu tư nhân.

Trong thực tế người ta thường xuyên sử dụng khái niệm „căn hộ sở hữu tư nhân“ (viết tắt là OV“). Nếu như căn hộ đó ở trong một ngôi nhà lớn (ít nhất là có 5 căn hộ hoặc diện tích không để ở, trong đó ít nhất có 3 thành phần sở hữu khác nhau), tất cả những người sở hữu lập thành một đơn vị của những người sở hữu, đó coi như là một pháp nhân. Tổ chức này giải quyết những công việc có liên quan tới cơ quan quản lý ngôi nhà và cũng thu từ những người sở hữu những nguồn đóng góp cho việc quản lý, sửa chữa và cải tạo ngôi nhà và tiền đặt cọc cho những dịch vụ liên quan đến việc sử dụng các căn hộ. Người ta chỉ trích từ quỹ sửa chữa và cải tạo cho việc cải tạo phần chung của cả ngôi nhà, việc sửa chữa trong từng căn hộ riêng biệt thì người sở hữu tự chi trả.

Có thể mua và bán căn hộ thuộc sở hữu. Sau khi mua căn hộ đó thì người chủ sở hữu mới mặc nhiên trở thành thành viên của tổ chức những người sở hữu và tiếp nhận những quyền lợi và trách nhiệm có liên quan. Người sở hữu căn hộ có thể cho người khác thuê căn hộ đó trên cơ sở hợp đồng cho thuê. Điều này không cần sự đồng ý của các thành viên trong tổ chức những người sở hữu.

4. Các loại nhà khác

Ngoài những ngôi nhà của làng xã và những ngôi nhà được chia thành những căn hộ còn tồn tại những ngôi nhà thuộc sở hữu tư nhân (có thể là công dân hoặc công ty). Việc cho thuê những căn hộ trong những ngôi nhà này được điều chỉnh theo Luật dân sự giống như ở những ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của làng xã và những công ty khác. Nếu như nhiều người cùng chung quyền sở hữu, như là ý tưởng chứ không phải sở hữu thực tế. Những người chung sở hữu có thể thỏa thuận với nhau về những căn hộ nào có thể ký hợp đồng cho thuê. Nếu những người chung sở hữu không thỏa thuận được với nhau thì Tòa sẽ quyết định. Ở những ngôi nhà như vậy, các bạn trả tiền thuê nhà và những chi phí cho các dịch vụ kèm theo với việc sử dụng căn hộ cho những người chung sở hữu mà các bạn đã ký hợp đồng thuê.

II. MUA NHÀ VÀ CĂN HỘ

Nhà riêng và các căn hộ trong sở hữu tư nhân được coi là bất động sản; bất động sản ở đây được định nghĩa như là phần xây dựng cố định trên đất xây dựng.

Những vấn đề phức tạp của việc sở hữu bất động sản cho người nước ngoài được giải quyết bằng Luật số 219/1995 TtL., Luật ngoại tệ. Luật này phân chia những cá nhân và công ty thành hai nhóm

– người bản địa và người nước ngoài.

Người bản địa là:

- cá nhân có hộ khẩu thường trú trên lãnh thổ Cộng hòa Czech
 - công ty có trụ sở tại Cộng hòa Czech
 - Người tị nạn (những người đã được luật tị nạn công nhận, được coi như là những người có hộ khẩu thường trú tại Cộng hòa Czech).
- Người bản địa có thể sở hữu bất động sản ở Cộng hòa Czech (nhận được bất động sản vào quyền sở hữu của mình) bằng bất kỳ một phương pháp nào.

Người nước ngoài là:

- cá nhân không có hộ khẩu thường trú tại Cộng hòa Czech
 - pháp nhân không có trụ sở tại Cộng hòa Czech
- Người nước ngoài chỉ có thể sở hữu bất động sản tại Cộng hòa Czech bằng một vài phương pháp, được quy định trong điều §17 Luật ngoại tệ.
- Ví dụ như:
- bằng thừa kế
 - nếu như bất động sản đó mang tên chung của vợ chồng, trong số họ chỉ có một người là người nước ngoài
 - nếu như người nước ngoài nhận được bất động sản từ vợ, chồng, bố mẹ hoặc ông bà của mình.

Nói tóm lại, tại Cộng hòa Czech chỉ có thể mua nhà hoặc căn hộ khi là công dân Cộng hòa Czech, người nước ngoài có hộ khẩu thường trú tại Cộng hòa Czech hoặc đã được công nhận tị nạn, những người nước ngoài là công dân các nước EU hoặc là các pháp nhân có trụ sở tại Cộng hòa Czech. Sự tham gia của người nước ngoài trong các công ty Czech được điều chỉnh bằng Luật kinh doanh.

Những người nước ngoài có mục đích cư trú khác ở Cộng hòa Czech tạm thời chưa thể mua bán bất động sản. Họ chỉ có được quyền này bằng những phương pháp theo luật định (xem phần trên). Trong thời gian hiện tại, luật pháp đang chuẩn bị sửa đổi, theo đó tạo điều kiện cho người nước ngoài được sở hữu bất động sản trong tương lai.

Khi mua nhà riêng hoặc căn hộ, phải ký kết văn bản hợp đồng mua giữa người mua và bán. Người mua không ngay lập tức trở thành chủ sở hữu nhà riêng hoặc căn hộ khi ký vào hợp đồng, mà trở thành chủ sở hữu sau khi được đăng ký tại Sở nhà đất. Về thực tế này cần cân nhắc xem xét hợp đồng mua, trước hết là trả giá mua. Khi mua nhà riêng hoặc căn hộ chúng tôi khuyên các bạn nên thảo luận với Luật sư có kinh nghiệm về bất động sản.

Địa chính bất động sản đăng ký quyền sở hữu và những quyền khác cho tất cả các loại bất động sản ở Cộng hòa Czech và do Sở nhà đất quản lý, chi nhánh của Sở nhà đất có ở tất cả các địa phương.

Địa chính là công khai và có thể xem được trên mạng internet ở trang web www.cuzk.cz. Trong đó các bạn có thể kiểm tra trước khi mua, xem bất động sản đó có vấn đề gì không. Bất động sản có thể bị cầm cố ví dụ như vay tiền ngân hàng. Tiền vay có thể không chỉ quan hệ tới việc mua bất động sản đó, thế nhưng có thể cho việc kinh doanh hoặc có thể dùng để mua bất động sản khác và cũng có thể cung cấp cho cá nhân khác. Việc kiểm tra quyền pháp lý của bất động sản mua là rất quan trọng. Trích lục địa chính của bất động sản có thể xin được ở Sở nhà đất, hoặc ở cơ quan Czech Point (ví dụ như: bưu điện, ủy ban xã hoặc thành phố v.v.).

Cả quá trình đăng ký quyền sở hữu bất động sản theo hợp đồng mua tùy theo điều kiện của từng vùng có thể kéo dài tới vài tháng. Sau đó các bạn được viết tên sở hữu tại Sở nhà đất, các bạn có thể yêu cầu cấp trích lục địa chính của bất động sản tại Sở nhà đất, đó sẽ là giấy tờ chứng minh việc bạn thực sự là người chủ của bất động sản. Bạn có thể sử dụng trích lục bất động sản trong khi làm việc với các cơ quan hữu quan.

Vấn đề tài chính trong việc mua bất động sản có thể giải quyết dựa vào quỹ tiết kiệm xây dựng hoặc vay tiền ngân hàng.

Điều này sẽ được trình bày ở phần sau.

Khi bán và mua bất động sản thì phải trả thuế chuyển nhượng bất động sản. Thuế này người bán phải trả, người mua trong trường hợp này là người bảo lãnh. Thuế chuyển nhượng được tính theo định giá hoặc theo thực tế của giá thỏa thuận, theo đó giá nào là cao hơn.

Người trở thành chủ sở hữu từ thừa kế hoặc tặng quà, thì phải trả thuế thừa kế hoặc thuế quà tặng.

Người sở hữu bất động sản hàng năm phải trả thuế bất động sản, kể cả sở hữu nhà riêng hoặc căn hộ. Thuế được trả mỗi năm một lần. Việc điều chỉnh thuế này theo Luật số 338/1992 Ttl. về thuế bất động sản.

III. THUÊ NHÀ Ở

Căn hộ có thể thuê lại thường là từ làng xã, thành phố hoặc từ người sở hữu khác.

Việc thuê căn hộ được pháp luật bảo vệ. Những quy tắc cơ bản điều chỉnh việc cho thuê căn hộ và những tình huống khác nhau liên quan đến việc thuê căn hộ đó là Luật dân sự.

1. Ký hợp đồng thuê

Việc thuê căn hộ bắt đầu bằng việc ký kết văn bản hợp đồng thuê. Khi ký kết hợp đồng các bạn hãy lưu ý cẩn thận tới nội dung của bản hợp đồng; chúng tôi khuyên các bạn nên thảo luận với luật sư trước khi ký hợp đồng.

Trong thực tế, có thể gặp việc cung cấp những hợp đồng soạn sẵn. Những hợp đồng như vậy là hợp lệ nếu không có mâu thuẫn với Luật dân sự, thế nhưng tính chất bảo vệ pháp lý thì thấp hơn.

Chúng tôi khuyên các bạn nên yêu cầu ký kết hợp đồng mẫu tiêu chuẩn.

Trong thời hạn pháp lý, người thuê căn hộ và ở trong đó sẽ trở thành người thuê và người sở hữu ngôi nhà hoặc căn hộ sẽ trở thành người cho thuê. Trong hợp đồng thuê nhà phải chứa đựng những số liệu theo pháp lý sau đây:

a) Địa điểm căn hộ và trang thiết bị trong đó, phạm vi sử dụng. Có nghĩa là: địa chỉ chính xác, số căn hộ trong ngôi nhà, tầng, tổng số các phòng trong căn hộ, trang thiết bị (buồng tắm, nhà vệ sinh), những không gian tiếp theo mà thuộc vào căn hộ (ví dụ như: ban công, hầm chứa). Phạm vi sử dụng có nghĩa là: có diện tích chỉ thuộc quyền sử dụng của một căn hộ, có diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều căn hộ.

b) Phương pháp tính tiền thuê và các chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ, mà những chi phí đó người cho thuê và người thuê đã thỏa thuận và kèm theo những dịch vụ cho việc sử dụng căn hộ (ví dụ như: chi phí sưởi ấm và nước nóng, đồ rác thải, sử dụng thang máy, đường ống thoát nước v.v.);

c) Quan trọng là chú ý tới việc sửa đổi những điểm sau đây:

- phương pháp trả tiền thuê và chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ,
- thời gian thuê trong hợp đồng: có thời hạn (từ khi nào tới khi nào) hoặc thời gian thuê không thời hạn (ngày kết thúc hợp đồng không ghi, hợp đồng có giá trị vô thời hạn, nếu không được kết thúc bằng thỏa thuận hoặc đề nghị kết thúc).

Đối với hợp đồng có thời hạn có thể thêm vào khả năng được kéo dài trên cơ sở giữ đúng những điều đã cam kết.

Hợp đồng thuê cũng có thể ký kết theo thời gian thực hiện công việc cho chủ cho thuê.

Một phần của hợp đồng thuê có quy định về tiền đặt cọc (xem giải thích tiếp theo).

- những quy định bất kỳ nào đó mà được thỏa thuận giữa người thuê và chủ cho thuê.

Ví dụ như phương pháp trả tiền sửa chữa trong căn hộ, dọn dẹp bên ngoài căn hộ, khả năng và điều kiện được kéo dài hợp đồng. Nhưng không thể có những điều mâu thuẫn với quy định của pháp luật. Ví dụ trong hợp đồng thuê không thể đưa ra thời hạn thông báo kết thúc khác với luật định, khả năng bảo kết thúc sự cho thuê không có sự đồng ý của Tòa, cấm việc tiếp nhận thăm viếng v.v.

Thông thường người ta kèm theo những tài liệu được coi là phụ lục của hợp đồng như:

1. phiếu đăng ký cho mục đích hạch toán tiền thuê; trong đó được ghi tên những người ở cùng người thuê trong căn hộ. Đối với những hợp đồng thuê có thời hạn thì phiếu đăng ký có thể không cần phải ghi.
2. biên bản bàn giao căn hộ, trong đó ghi rõ ngày bàn giao và trạng thái của căn hộ (ví dụ như trang thiết bị trong căn hộ, trạng thái đồng hồ đo năng lượng, đo nước nóng, nước lạnh v.v.) và tiếp theo cần phải sửa chữa, mà chi phí này do chủ cho thuê chi trả.

Mẫu của hợp đồng thuê nhà được in ở phần phụ lục.

Khi bàn giao căn hộ thì chủ cho thuê sẽ đưa cho bạn 2 chìa khóa – cửa vào căn hộ và cửa ra vào tòa nhà và những chìa khóa này chỉ bạn mới có. Không ai được quyền bước vào căn hộ nếu không có sự đồng ý của bạn, chỉ trừ trường hợp đặc biệt có tai nạn trong căn hộ hoặc ngôi nhà.

Các bạn không phải yêu cầu sự đồng ý của chủ cho thuê về những người là thành viên gia đình cùng ở với mình. Nhưng các bạn có trách nhiệm thông báo cho chủ cho thuê biết có bao nhiêu người sẽ cùng ở với mình trong căn hộ. Chủ cho thuê cần biết số lượng người ở trong căn hộ để hạch toán chi phí cho những dịch vụ kèm theo. Những người này cần được thống kê trong phiếu đăng ký, thông thường là phụ lục của hợp đồng thuê.

Các bạn có thể có những cuộc viếng thăm dài hạn trong căn hộ, nếu có bạn tới thăm ở lại dài hơn 3 tháng, các bạn phải thông báo với chủ cho thuê. Những người tới thăm này trong căn hộ sẽ phải được tính cả chi phí dịch vụ. Nếu người tới thăm ở lại luôn trong căn hộ thì họ phải trả tiền thuê, đó là hình thức cho thuê lại. Trong trường hợp này bạn cần thiết phải có sự đồng ý bằng văn bản của chủ cho thuê.

2. Hợp đồng đặt tiền cọc

Luật pháp tạo điều kiện, để chủ cho thuê trong khi thảo luận về hợp đồng thuê yêu cầu người thuê đặt một số tiền, còn gọi là tiền đặt cọc. Tiền đặt cọc được hiểu rằng, là số tiền đảm bảo cho tiền thuê nhà và tiền chi phí cho những dịch vụ kèm theo cho việc sử dụng căn hộ và cũng là cho việc chi phí những cam kết khác trong việc thuê căn hộ.

Luật pháp cũng giới hạn mức tiền đặt cọc, sao cho không vượt quá 3 tháng tiền thuê nhà và tiền cọc cho chi phí những dịch vụ kèm theo trong việc sử dụng căn hộ.

Chủ cho thuê không được sử dụng tiền cọc này vào bất kỳ mục đích khác, chỉ được sử dụng tới việc chi phí cho tiền thuê thiếu và tiền chi trả các dịch vụ kèm theo cho việc sử dụng căn hộ hoặc cho những cam kết của người thuê, nếu Tòa công nhận điều đó hoặc là người thuê công nhận bằng văn bản. Đặc biệt là cho chi phí sửa chữa lật vật trong căn hộ và những chi phí kèm theo cho việc bảo dưỡng thông thường của căn hộ theo như quy định của Chính phủ số 258/1995 TtL., mà luật dẫn sự đề ra. Những chi phí này do người

thuê có trách nhiệm thanh toán, trong cả quá trình sử dụng căn hộ, sau khi kết thúc sử dụng, nếu sự cần thiết sửa chữa xuất hiện từ trước đó.

Nếu kết thúc việc thuê căn hộ, chủ cho thuê có trách nhiệm hoàn trả lại cho người thuê tiền đặt cọc, và muộn nhất là trong vòng 1 tháng kể từ ngày người thuê đã dọn khỏi căn hộ đó và bàn giao lại cho người cho thuê.

Trong những mục quảng cáo khác nhau các bạn thường gặp khái niệm „bán hợp đồng thuê“. Những người sở hữu nhà thường đưa ra những quảng cáo này, họ yêu cầu trả một số tiền cho việc chủ sở hữu ngôi nhà để lại cho họ những căn hộ trên cơ sở hợp đồng thuê và với giá thuê được không chế. Giá này thường chuyển động trong khoảng từ 300 nghìn tới 1 triệu Cuaron tùy theo độ lớn và chất lượng của các căn hộ. Nếu những người mua những căn hộ này chấp nhận mua, họ không phải là những người sở hữu mà trở thành người thuê căn hộ theo quy tắc hợp đồng thuê vô thời hạn và giá thuê căn hộ sẽ tăng cho họ theo quy tắc được thiết lập theo luật số 107/2006 TtI.

Luật pháp — về sự khác biệt với trả tiền đặt cọc, không soạn thảo phương pháp bán hợp đồng thuê này. Phụ thuộc vào chỗ là, người muốn có căn hộ có chấp nhận hay không. Nếu yêu cầu phải trả một khoản tiền lớn, có thể dẫn tới việc làm giàu vô lý cho chủ sở hữu ngôi nhà.

3. Quyền lợi và trách nhiệm trong việc thuê căn hộ

a) Quyền lợi và trách nhiệm của người thuê căn hộ

Người thuê căn hộ có những quyền lợi và trách nhiệm cơ bản sau đây:

- có quyền ở trong căn hộ và sử dụng những diện tích chung (tầng hầm, tầng gác, hành lang v.v.) theo những quy định được ghi trong hợp đồng,
- có quyền sử dụng những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ (ví dụ: cung cấp nước, năng lượng và nước nóng, đường thoát nước, đồ rác, thang máy v.v.),
- có trách nhiệm trả tiền thuê đã thỏa thuận đúng thời hạn,
- có trách nhiệm sử dụng căn hộ và không gian chung một cách đúng đắn cùng với sự tôn trọng tới quyền lợi của những người thuê khác và người cho thuê,
- có trách nhiệm thông báo kịp thời cho người cho thuê những hư hỏng trong căn hộ và những sửa chữa cần thiết mà người cho thuê phải chi trả và chịu hạn chế trong việc sử dụng căn hộ khi tiến hành sửa chữa.

b) Quyền lợi và trách nhiệm của chủ cho thuê

Chủ cho thuê có những quyền lợi và trách nhiệm sau đây:

- có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho người thuê trong trạng thái sử dụng bình thường,
- có trách nhiệm đảm bảo cho người thuê đầy đủ và không gián đoạn cho người thuê thực hiện những quyền kèm theo việc sử dụng căn hộ,

- có quyền tiến hành sửa chữa xây dựng trong căn hộ, nhưng với sự đồng ý của người thuê,
- có quyền vào trong căn hộ với mục đích kiểm tra trạng thái của căn hộ.

c) Tiến hành sửa chữa và thanh toán chi phí sửa chữa

Luật pháp phân chia những loại sửa chữa do chủ cho thuê tiến hành và chi trả, những loại sửa chữa là do người thuê chi trả. Người cho thuê tiến hành và chi trả những sửa chữa lớn, cải tạo và nâng cấp căn hộ hoặc ngôi nhà. Nếu người thuê phát hiện thấy trong căn hộ cần phải có sự sửa chữa lớn, thì phải có trách nhiệm thông báo ngay lập tức cho chủ cho thuê. Nếu chủ cho thuê không tiến hành sửa chữa khi đã được thông báo, thì người thuê có thể tiến hành sửa chữa trong phạm vi cần thiết và tự chi trả, sau đó yêu cầu chủ cho thuê trả lại những chi phí này. Quyền này phải được vận dụng chậm nhất là sau 6 tháng kể từ khi tiến hành sửa chữa. Ngoài ra người thuê có thể vận dụng quyền lợi này vào việc giảm giá tiền thuê nhà, và tới thời gian việc sửa chữa đã tiến hành xong. Giải thích điều này sẽ được trình bày rõ hơn trong phần nói về tiền thuê nhà.

Luật pháp cũng tạo điều kiện, để chủ cho thuê bàn giao cho người thuê căn hộ trong trạng thái sử dụng bình thường và người thuê có thể tự mình tiến hành sửa chữa căn hộ được giao. Về điều này phải được ký kết thỏa thuận bằng văn bản, và đó là một phần của hợp đồng thuê. Những chi phí cho việc sửa chữa căn hộ hoặc là chủ cho thuê sẽ trả cho người thuê, hoặc là người thuê có thể sử dụng hình thức được trừ vào tiền thuê nhà.

Một vài sửa chữa vặt vặt được coi là kèm theo với việc sử dụng căn hộ và người thuê tự chi trả. Khái niệm về sửa chữa vặt vặt được nêu ra trong nghị định Chính phủ số 258/1995, do Luật dân sự đề ra. Việc sửa chữa vặt vặt được coi là những sửa chữa trong căn hộ và trang thiết bị bên trong, và theo giới hạn đồ vật cụ thể hoặc là mức độ chi phí. Việc phân định giới hạn đó là những sửa chữa ví dụ như: nền nhà, cửa sổ, cánh cửa, thay khóa, công tắc điện, ổ cắm điện và cầu chì điện, sửa vòi nước, thay ống nước ở bể nước, miếng lót, rèm cửa, thiết bị nước, sửa bếp nấu và bình đun nước nóng, lò sưởi v.v. Những sửa chữa không nêu tên ở trên cũng được coi là sửa chữa vặt vặt, nếu như chi phí cho việc sửa chữa này không vượt quá 300,-Kč.

Ngoài những sửa chữa vặt vặt, nghị định của chính phủ còn nêu ra những chi phí được coi là kèm theo với việc bảo dưỡng thông thường cho căn hộ, mà những chi phí đó người thuê tự chi trả, ví dụ như: quét vôi, sửa chữa vôi vữa, sơn cửa sổ hoặc cánh cửa.

d) Tiến hành sửa chữa xây dựng hoặc thay đổi cơ bản trong căn hộ

Người thuê có thể tiến hành sửa chữa xây dựng hoặc thay đổi cơ bản trong căn hộ chỉ khi có sự đồng ý của chủ cho thuê, ngay cả khi những sửa chữa này tự chi trả. Một vài sửa chữa cần có sự cho phép của Sở xây dựng. Ví dụ như: thay đường ống dẫn nước, dẫn điện hoặc dẫn khí, điều chỉnh hoặc thay đổi cửa sổ, cánh cửa hoặc các thanh dầm.

Chủ cho thuê có thể tiến hành sửa chữa xây dựng hoặc thay đổi cơ bản trong căn hộ với sự đồng ý của người thuê. Người thuê không thể từ chối việc sửa chữa này, nếu chủ cho thuê tiến hành theo lệnh của Sở xây dựng, nếu trong quá trình tiến hành sửa chữa việc sử dụng căn hộ và các diện tích chung khó khăn hơn, người thuê có quyền yêu cầu hưởng việc giảm giá thuê và các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ.

4. Tiền thuê và chi phí cho các dịch vụ kèm với việc sử dụng căn hộ, phương pháp thanh toán

Tại Cộng hòa Czech tồn tại một số phương pháp thiết lập tiền thuê nhà:

a) Tiền thuê thỏa thuận

Tiền thuê thỏa thuận được nêu lên bằng sự thỏa thuận giữa người thuê và cho thuê căn hộ. Tiền thuê này không được quy định và có thể ở mức tự do. Tiền thuê thỏa thuận trước hết có giá trị ở những căn hộ, mà ở đó được soạn thảo hợp đồng thuê với người thuê mới. Tiền thuê thỏa thuận có thể được tăng lên bằng sự thỏa thuận giữa chủ cho thuê và người thuê.

b) Tiền thuê khống chế

Tiền thuê này có giá trị đối với những căn hộ đã được ký hợp đồng thuê trong những năm trước đây, trước hết là ở những căn hộ cho thuê theo những hợp đồng thuê từ trước.

Tiền thuê khống chế được đề ra từ mức cao nhất của tiền thuê cơ bản hàng tháng, mà được quy định cho 1m² diện tích ở trong căn hộ, theo mức độ phân loại căn hộ, trang thiết bị và phương pháp sưởi.

Chủ cho thuê không thể tự do tăng tiền thuê khống chế, mà phải theo những quy tắc được quy định trong Luật số 107/2006 Ttl. về tăng tiền thuê từ một phía và về sự thay đổi Luật số 40/1964 Ttl., Luật dân sự và các quy định sau này. Theo Luật này chủ cho thuê có quyền đơn phương tăng tiền thuê một lần trong năm bắt đầu từ 1.1.2007 và sau đó luôn luôn tới ngày 1 của năm tới, nhưng không được tính ngược lại. Đơn phương tăng tiền thuê không được phép cao hơn sự tăng trưởng cao nhất tiền thuê quy định cho 1m² diện tích ở trong căn hộ. Những vấn đề tỷ mỷ được điều chỉnh bằng những quy định pháp lý đặc biệt được Bộ phát triển khu vực đưa ra hàng năm bằng hình thức thông tin công bố trong sưu tập các bộ luật. Chủ cho thuê đơn phương tăng tiền thuê nhất thiết phải thông báo bằng văn bản và muộn nhất là trước 3 tháng cho người thuê. Nếu người thuê không đồng ý, có thể kiện ra Tòa về việc không công nhận việc tăng tiền thuê này.

Trong những ngôi nhà của hợp tác xã xây dựng thì tiền thuê được thành lập bằng phương pháp khác biệt, được thiết lập theo quy định của Bộ Tài chính số 85/1997 Ttl., về tiền thuê các căn hộ của các hợp tác xã xây dựng và chi phí cho việc cung cấp các dịch vụ kèm theo việc sử dụng các căn hộ.

Tiền thuê các căn hộ hợp tác xã chứa đựng những chi phí thực tế cho ngôi nhà và căn hộ, đặc biệt là chi phí cho việc sửa chữa. Tiếp theo tiền thuê cũng chứa đựng tiền trả góp cho nhà nước mà hợp tác xã đã vay khi xây dựng ngôi nhà. Ở những căn hộ này đó là tiền thuê khống chế.

Ngoài tiền thuê cơ bản cho 1m² diện tích ở, người thuê còn phải trả tiền cho trang thiết bị trong căn hộ (như bếp nấu, thiết bị bếp, bình đun nước nóng hoặc lò sưởi bằng khí đốt).

c) Thanh toán cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ

Ngoài việc trả tiền thuê nhà, người thuê còn phải thanh toán chi phí cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ. Trong những dịch vụ này có việc cung cấp năng lượng, nước nóng, nước lạnh và nước thải theo đường thoát nước công cộng (nước vào và ra),

đồ rác thải, sử dụng thang máy, dọn dẹp và chiếu sáng không gian chung và thông rửa ống khói; ở những căn hộ có chất lượng thấp còn có dịch vụ hút nước cống và hồ phân.

Cho những dịch vụ này người thuê trả tiền cọc hàng tháng. Tất cả chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ sẽ được quyết toán 1 lần trong một năm theo thực tế đã sử dụng và thực tế số người ở trong căn hộ cùng với người thuê. Nếu chưa đủ thì người thuê phải trả thêm, nếu thừa thì người cho thuê phải trả lại cho người thuê.

Nếu trong căn hộ có lắp đặt thiết bị đo việc sử dụng lò sưởi và nước nóng, việc tính toán các chi phí cho các dịch vụ cũng dựa trên những số liệu của các thiết bị đo này.

d) Giảm tiền thuê và thanh toán cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ

Trong một vài trường hợp việc sử dụng căn hộ bị giảm chất lượng, và trước hết đó là do không tiến hành những sửa chữa cần thiết, mà những sửa chữa này chủ cho thuê phải chi trả. Luật dân sự cho phép những trường hợp này điều chỉnh khả năng giảm tiền thuê nhà, và cho thời gian cho tới khi việc sửa chữa được tiến hành. Người thuê nhà cũng có quyền yêu cầu được giảm giá ngay cả khi xác định được rằng những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ không được đảm bảo và hậu quả là việc sinh hoạt trong căn hộ khó khăn hơn. Luật pháp không quy định cụ thể mức giảm giá tiền thuê; tiền giảm phải tương ứng với những điều kiện xấu đi trong việc sử dụng căn hộ. Người thuê cũng có quyền yêu cầu giảm giá thuê ngay cả trong trường hợp trong ngôi nhà hoặc trong căn hộ đang tiến hành sửa chữa xây dựng và việc này kéo dài, gây khó khăn sinh hoạt trong ngôi nhà hoặc căn hộ đó.

Người thuê phải yêu cầu không trì hoãn quyền được giảm giá đối với chủ cho thuê. Quyền lợi này sẽ mất, nếu không thực hiện trong vòng 6 tháng từ khi giải quyết xong các thiếu sót.

e) Phương pháp trả tiền thuê và tiền chi phí cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ

Tiền thuê nhà và tiền cọc cho những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ được trả hàng tháng và theo nguyên tắc muộn nhất là vào cuối tháng sử dụng đó. Thời hạn trả tiền thuê nhà được xác định bằng thỏa thuận giữa chủ cho thuê và người thuê căn hộ.

Nếu người thuê trả tiền thuê và tiền cọc cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ quá thời hạn đến 5 ngày, người thuê phải có trách nhiệm trả cho chủ cho thuê một số tiền lệ phí cho việc trả tiền chậm này.

f) Chi phí cho sử dụng điện và khí đốt

Người thuê trả trực tiếp tiền dùng điện và khí đốt cho nhà cung cấp, sau khi đã đăng ký sử dụng. Việc đăng ký tỷ mỷ sẽ được giải thích ở phần VI. Đăng ký sử dụng năng lượng.

Cũng có thể được thỏa thuận rằng chủ cho thuê đứng tên đăng ký sử dụng và người thuê sẽ trả tiền sử dụng các dịch vụ này cho chủ cho thuê. Điều này có áp dụng khi thuê căn hộ trong nhà gia đình.

5. Kết thúc việc thuê căn hộ

Việc thuê có thể kết thúc bằng một vài phương pháp và cho những điều kiện như sau:

a) Hết thời hạn cho thuê, và đây là trường hợp mà hợp đồng thuê có thời hạn và các bên không có thỏa thuận được gia hạn. Người thuê trong trường hợp này không có quyền đòi hỏi căn hộ thay thế cũng như chỗ ở trọ thay thế.

b) Kết thúc thời hạn làm việc của người thuê, và trong trường hợp này hợp đồng thuê được ký kết theo thời gian làm việc của người thuê. Việc thuê sẽ kết thúc vào ngày cuối cùng của tháng tiếp theo, sau tháng mà người thuê kết thúc làm việc cho chủ cho thuê không có lý do nghiêm trọng từ phía mình. Nếu người thuê kết thúc thực hiện công việc cho chủ cho thuê từ lý do nghiêm trọng, thì việc thuê căn hộ không kết thúc, mà sẽ được chuyển sang thành việc thuê không thời hạn

c) Thỏa thuận bằng văn bản về kết thúc hợp đồng giữa chủ nhà và người thuê, điều này không phụ thuộc thời gian.

d) Văn bản kết thúc hợp đồng từ phía người thuê nhà

Trong văn bản này phải thể hiện rõ thời hạn thuê nhà kết thúc. Thời hạn kết thúc hợp đồng không được ngắn hơn 3 tháng và phải kết thúc bằng ngày cuối cùng của tháng. Thời hạn kết thúc bắt đầu bằng ngày đầu tiên của tháng tiếp theo, khi người thứ hai nhận được tin thông báo. Người thuê nhà không cần thông báo lý do kết thúc hợp đồng.

e) Văn bản kết thúc hợp đồng từ phía chủ cho thuê

Chủ cho thuê chỉ có thể kết thúc hợp đồng bằng những lý do được trích dẫn trong bộ luật dân sự. Luật dân sự trong điều § 711a, chủ cho thuê có thể hủy hợp đồng với sự đồng ý của tòa án trong những trường hợp sau đây:

- a) chủ cho thuê cần nhà cho bản thân, vợ (chồng), con cái, cháu, dâu rể, bố mẹ hoặc họ hàng mình,
 - b) người thuê nhà thôi không làm cho chủ nhà nữa và chủ nhà cần nhà công vụ cho người khác sẽ làm cho mình,
 - c) vì lợi ích công cộng phải sử dụng nhà hoặc nhà cần được sửa chữa,
 - d) nếu đó là căn hộ có liên quan đến phần xây dựng của diện tích được xác định đưa vào kinh doanh và người thuê hoặc chủ thuê nhà cần đưa diện tích đó vào sử dụng.
- Trong những trường hợp đó người thuê nhà có quyền yêu cầu căn hộ thay thế.

Trong những trường hợp khác sau đây chủ nhà có thể kết thúc hợp đồng không cần sự đồng ý của tòa án:

- a) người thuê hoặc những người ở cùng mặc dù đã được cảnh báo bằng văn bản vẫn tiếp tục vi phạm nội quy nhà ở,
- b) khi người thuê vi phạm trách nhiệm của mình trong việc trả tiền nhà, và đặc biệt trong trường hợp không trả tiền thuê nhà và tiền chi phí dịch vụ liên quan đến sử dụng căn hộ có giá trị bằng ba tháng tiền nhà và phí dịch vụ,
- c) người thuê nhà sở hữu hai căn hộ trở lên,
- d) người thuê không sử dụng nhà mà không có lý do đặc biệt hoặc sử dụng rất hãn hủu,
- e) căn hộ hoặc nhà đó dành cho người tàn tật và người thuê nhà không thuộc diện người tàn tật.

Trong những trường hợp trên, người thuê không có quyền yêu cầu căn hộ thay thế.

Luật cũng tạo điều kiện để người thuê nhà có thể bảo vệ quyền của mình trước tòa án bằng khiếu nại sự không hợp lệ của việc kết thúc hợp đồng của chủ nhà. Trong trường hợp đó, người thuê không bắt buộc phải dọn khỏi nhà, nếu đưa khiếu nại trong thời hạn 60 ngày tính từ ngày nhận được báo hủy hợp đồng và tòa án chưa có quyết định chính thức.

f) Ngoài ra hợp đồng thuê căn hộ **có thể kết thúc khi người thuê nhà bị tử vong** (nếu hợp đồng không được chuyển giao sang người khác trong gia đình – xem tiếp ở dưới) hoặc trong trường hợp căn hộ chấm dứt sự tồn tại.

Khi kết thúc hợp đồng và giao nhận nhà luôn luôn phải lưu ý lập Biên bản giao nhận nhà, trong đó hai bên xác nhận sự giao nhận nhà và tình trạng của nó. Trong biên bản nên ghi nhận các số đo năng lượng, nước nếu chúng được lắp đặt trong nhà, tình trạng thanh toán hoặc nợ nần nếu có.

g) Khi nào hợp đồng không kết thúc:

1. Hợp đồng không kết thúc bằng việc tự rời bỏ căn hộ. Khi người thuê nhà cần chuyển khỏi nhà trước khi kết thúc thời hạn hợp đồng, cần phải kết thúc theo những nguyên tắc đã nêu trên, tốt nhất là thông qua thỏa thuận với chủ cho thuê. Nếu không làm như vậy, hợp đồng thuê vẫn tiếp tục có giá trị.
2. Hợp đồng không kết thúc khi thay đổi chủ cho thuê (sở hữu nhà hoặc căn hộ). Chủ sở hữu mới đảm nhận vai trò pháp lý của chủ sở hữu trước đó và không thể tự thay đổi hoặc hủy hợp đồng.

6. Những qui định pháp lý khác về cho thuê căn hộ

a) Hợp đồng thuê chung căn hộ

Hợp đồng thuê chung căn hộ xuất hiện chủ yếu dành cho cặp vợ chồng. Luật qui định rằng hợp đồng thuê nhà tồn tại cho cả hai vợ chồng, nếu trong quá trình hôn nhân cả hai hoặc một trong hai ký hợp đồng thuê nhà.

Không phụ thuộc vào thời gian nào hợp đồng thuê nhà được ký hoặc khi nào đăng ký kết hôn. Khi vợ chồng cưới nhau chuyển đến căn hộ chồng (vợ) mình đang ở trên cơ sở thuê nhà theo hợp đồng sẽ trở thành người thuê nhà chung.

Sau khi ly dị, hai vợ chồng phải thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục sử dụng căn hộ. Nếu không thỏa thuận được với nhau, tòa án sẽ quyết định dựa trên sự đề nghị của một trong hai người. Tòa hủy hợp đồng thuê nhà chung và quyết định về việc người nào sẽ là người duy nhất thuê sử dụng căn hộ. Người thứ hai còn lại, không phải là người thuê nhà, phải chuyển ra khỏi căn hộ sau khi nhận được căn hộ thay thế.

Đối với căn hộ hợp tác xã được qui định riêng. Nếu trong quá trình hôn nhân, một trong hai vợ chồng có được căn hộ hợp tác xã thì cả hai trở thành thành viên hợp tác xã nhà và hai vợ chồng thuê chung. Nếu một trong hai vợ chồng có được căn hộ hợp tác xã trước khi đăng ký kết hôn thì cả hai vợ chồng trở thành người thuê nhà chung khi kết hôn.

Sau khi ly dị hai người phải thỏa thuận về việc sử dụng tiếp theo căn hộ hợp tác xã. Nếu không thỏa thuận được với nhau tòa án sẽ quyết định về việc đó. Trong đó có qui định rằng nếu một trong hai người có được căn hộ trước hôn nhân, ly dị sẽ chấm dứt sự tồn tại của hợp đồng thuê nhà chung. Quyền sử dụng căn hộ dành cho người có căn hộ trước hôn nhân. Khi phải quyết định, tòa án sẽ quan tâm trước hết đến lợi ích của trẻ vị thành niên và yêu cầu ý kiến của hợp tác xã nhà.

Sử dụng căn hộ của cặp sống chung

Những người sống chung cặp có đăng ký, có quyền sử dụng căn hộ mà một trong hai người đang thuê trong thời gian đăng ký tồn tại. Tất nhiên việc đăng ký sống chung không phát sinh hợp đồng thuê nhà chung, ngay cả đối với căn hộ hợp tác xã. Khi kết thúc đăng ký cặp sống chung đồng thời cũng kết thúc quyền sử dụng căn hộ đối với người không đứng tên thuê nhà.

b) Trao đổi căn hộ

Người thuê nhà có thể trao đổi căn hộ mình đang ở với người thuê nhà khác. Mọi điều kiện thuê nhà đối với cả hai căn hộ cần phải được giữ nguyên. Việc trao đổi cần thiết phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ cho thuê (không quan trọng chủ cho thuê là làng xã hay là chủ sở hữu khác). Nếu một trong những chủ cho thuê nhà không đồng ý với sự trao đổi, người thuê có thể yêu cầu tòa án can thiệp. Quyết định đồng ý của tòa án thay thế cho đồng ý của chủ cho thuê về việc trao đổi căn hộ.

c) Chuyển đổi hợp đồng thuê căn hộ

Nếu người thuê căn hộ bị tử vong hoặc rời bỏ vĩnh viễn gia đình, hợp đồng thuê nhà không chấm dứt nếu những người được luật định sống cùng với người đó. Nếu vợ (chồng) còn lại trong căn hộ thuê chung của hai vợ chồng thì sẽ trở thành người thuê duy nhất căn hộ đó. Nếu căn hộ không phải là căn hộ thuê chung của hai vợ chồng, những cá nhân sau có thể trở thành người thuê chung của căn hộ: con, bố mẹ, anh em, dâu rể. Người đó phải chứng minh được là sống trong gia đình với người thuê nhà đã khuất vào đúng ngày mất đó và không có căn hộ riêng của mình.

Những người khác – cháu và những người chăm sóc gia đình người thuê nhà đã khuất hoặc những người phụ thuộc nuôi dưỡng với người đã khuất, nếu chứng minh được đã sống chung trong gia đình ít nhất 3 năm trước cái chết của người thuê nhà và không có nhà riêng. Luật ưu tiên cháu của người thuê nhà đã mất. Những người này không cần đủ điều kiện sống chung trong gia đình 3 năm nếu yêu cầu tòa án can thiệp quyết định theo những điều kiện thuận lợi riêng biệt.

7. Đặc trưng riêng của việc cho thuê nhà trên thị trường tự do

Việc thuê nhà trên cơ sở hợp đồng cho thuê nhà tạo cho người thuê nhà sự ổn định pháp lý về nơi ở của mình. Thời hạn càng dài càng tốt. Lợi thế nhất là hợp đồng vô thời hạn, loại hợp đồng này ít được áp dụng với những hợp đồng mới. Phần lớn những công dân Czech đang ở trong những căn hộ đi thuê, dưới dạng hợp đồng vô thời hạn với tiền nhà được nhà nước điều chỉnh. Chỉ rất ít người Czech đi tìm nhà thuê trên thị trường tự do, vì khi so sánh với giá thuê nhà được nhà nước điều chỉnh thì giá thuê đó đắt hơn. Đối với người ngoại quốc, thuê nhà trên thị trường tự do thường là lựa chọn duy nhất. Giá thuê nhà trên thị trường tự do được điều khiển theo nguyên lý cung cầu và giá thuê nhà rất khác nhau ở những nơi khác nhau.

Vì lý do luật qui định chặt chẽ những điều kiện của hợp đồng thuê nhà và thời hạn kết thúc, thực tế trên thị trường tự do, hợp đồng thuê nhà được ký với thời hạn ngắn. Bằng cách đó chủ thuê nhà muốn tránh khỏi những phiền phức với người thuê nhà vì hủy hợp đồng thuê nhà rất phức tạp. Có thể chủ thuê nhà nói với bạn rằng sẽ kéo dài hợp đồng thuê nhà sau đó nếu không có vấn đề gì xảy ra. Nếu thỏa thuận đó không được ghi rõ trong hợp đồng, thì điều đó không có gì được đảm bảo và việc kéo dài hợp đồng phụ

thuộc hoàn toàn vào lòng tốt của chủ thuê nhà. Thông lệ chủ thuê nhà yêu cầu trả tiền nhà trước (ví dụ 6 tháng).

Chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà với tiền vào cửa

Thông tin mua bán hay quảng cáo của văn phòng môi giới bất động sản ở những thành phố lớn bạn có thể thấy tin thuê nhà với tiền vào cửa. Tiền vào cửa có khi lên đến hàng trăm nghìn Cuaron. Với số tiền đó bạn sẽ được ghi tên vào hợp đồng thuê nhà với giá được nhà nước điều chỉnh. Hợp đồng thường được ký vô thời hạn. Theo hai điều kiện đó thì trả tiền vào cửa là một cách đầu tư tài chính có lợi để có chỗ ở ổn định.

Nếu chủ nhà đồng ý ký hợp đồng với những điều kiện như vậy, tất cả phụ thuộc vào thỏa thuận giữa các bên.

Nếu người cho thuê nhà chào mời căn hộ đang ở như vậy, điều đó có nghĩa là anh ta không cần căn hộ đó nữa và đúng ra phải trả lại cho chủ thuê nhà. Sự chuyển đổi đó được coi là trao đổi nhà hoặc chuyển quyền sử dụng gian dối. Nếu chủ thuê nhà (ủy ban hoặc chủ tư nhân) ghi ngờ về sự chuyển đổi không hợp lệ sẽ từ chối chấp thuận trao đổi đó.

Trên quảng cáo bạn có thể thấy từ „dekret“. Trước đây từ dekret được dùng để chỉ tài liệu thể hiện quyền sử dụng căn hộ. Khái niệm đó hiện giờ không được sử dụng nữa và một số người dùng thay cho từ hợp đồng thuê nhà

IV. THUÊ LẠI, CHUNG CƯ VÀ DIỆN TÍCH KHÔNG DÙNG ĐỂ Ở

1. Thuê lại

Thuê lại nhà là hình thức ở tạm thời ở căn hộ của người khác thuê nhưng tạm thời không sử dụng. Có thể thuê lại toàn bộ căn hộ hoặc một phần của nó. Người thuê nhà muốn cho thuê lại căn hộ hoặc một phần của nó phải được sự đồng ý bằng văn bản của chủ cho thuê. Nếu chủ cho thuê không chấp nhận, hợp đồng thuê lại nhà không có giá trị.

Thuê lại nhà của hợp tác xã nhà được qui định bởi điều lệ của từng hợp tác xã, theo điều lệ có thể không cần sự đồng ý của hợp tác xã.

Hợp đồng thuê lại nhà nên viết bằng văn bản để đảm bảo sự chắc chắn. Giá tiền thuê lại hoàn toàn phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa người thuê và người thuê lại. Chủ yếu bao gồm các lệ phí liên quan đến nơi ở.

Hợp đồng cho thuê lại nhà có thể ký kết có thời hạn hoặc không xác định thời hạn cụ thể. Hợp đồng điều chỉnh các điều kiện kết thúc hợp đồng. Khi trong hợp đồng những điều kiện đó không được thỏa thuận trước, có thể hủy hợp đồng không cần lý do. Hợp đồng cho thuê lại có thời hạn kết thúc khi qua thời gian đó. Hợp đồng cho thuê lại cũng kết thúc khi hợp đồng thuê nhà chính kết thúc.

Mẫu hợp đồng thuê lại nhà được kèm theo trong phụ lục ở dưới.

Chủ cho thuê (có thể là ủy ban quận, huyện hoặc chủ tư nhân) thường coi việc cho thuê lại căn hộ hoặc từng phần của nó như cách làm giàu không chính đáng của người đang thuê nhà, đặc biệt trong trường hợp căn hộ có giá thuê được điều chỉnh bởi nhà nước. Vì vậy chủ cho thuê không chấp nhận việc cho thuê lại. Bạn có thể bắt gặp quảng cáo cho thuê lại nhà nhưng không có sự chấp thuận của chủ cho thuê nhà. Trong trường hợp đó, hợp đồng thuê lại nhà không có giá trị và việc sử dụng căn hộ và các phần của nó không được sự bảo vệ của pháp luật.

2. Chung cư

Tại Cộng hòa Czech có hai loại chung cư được điều chỉnh bởi những qui định khác nhau của bộ luật dân sự

– Chung cư được qui định làm nơi ở dài hạn. Trong những chung cư này tồn tại việc thuê nhà thông qua hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà điều chỉnh bằng điều 717 - 718 luật dân sự. Ở đây có thể đăng ký địa chỉ nhà ở. Tuy nhiên những chung cư như vậy có rất ít.

– Chung cư phục vụ mục đích ở tạm thời. Những chung cư như vậy bạn có thể gặp thường xuyên hơn. Bạn có thể ký hợp đồng thuê nhà với đại diện chung cư.

Trong mỗi chung cư đều có Nội qui cần phải được chấp hành. Đối với trường hợp vi phạm nội qui nghiêm trọng hoặc không trả tiền đúng hạn, việc thuê có thể bị chấm dứt ngay lập tức. Nội qui chung cư qui định những điều kiện cho phép sử dụng (như đến thăm hỏi, nuôi súc vật, gia đình ăn ở và trẻ em), qui định trách nhiệm, nghĩa vụ sử dụng diện tích chung của chung cư và đối xử với các thành viên khác sống cùng trong đó.

Cuộc sống trong chung cư có nhiều mức độ khác nhau. Có nơi bạn có thể thuê toàn bộ căn hộ, có nơi chỉ là một giường ngủ trong phòng chung với những người khác. Trong

trường hợp đó mỗi cá nhân được thuê theo một hợp đồng riêng rẽ. Chung cư được trang bị đồ gỗ, chần đệm và ở đây có khả năng nấu nướng trong bếp chung.

Thông tin về những chung cư này không được chính thức công bố ở nơi nào. Bạn có thể tìm được những thông tin này trong một vài văn phòng môi giới bất động sản, hoặc ở tại trung tâm cung cấp thông tin tại một số thành phố.

3. Sống ở những nơi không dành cho mục đích ở

Trong quá trình tìm nhà ở, bạn có thể được giới thiệu vào những chỗ có những điều kiện phù hợp để ở, nhưng mục đích chính thức không dành để ở. Đó là những diện tích văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng v.v. hoặc là nơi nghỉ dưỡng (nhà nghỉ nhỏ). Tính chất của từng công trình xây dựng đó được xác định bởi bản thiết kế, cũng như Biên bản hoàn công – quyết định của Sở xây dựng.

Nếu bạn muốn sống trong những chỗ như vậy, bạn phải ký hợp đồng với chủ công trình. Đó không phải là Hợp đồng thuê nhà mà là hợp đồng thuê diện tích không dành cho mục đích ở (điều 116/1990 Ttl., về việc cho thuê diện tích không dành để ở) hoặc thuê nhà nghỉ (điều 663 Luật dân sự). Tính chất đảm bảo về mặt pháp lý của hợp đồng đó kém hơn so với Hợp đồng thuê nhà. Ví dụ ở đây không áp dụng bất cứ qui định nào về giá thuê nhà, kết thúc Hợp đồng từ phía chủ cho thuê cũng đơn giản hơn nhiều. Một mặt bất lợi khác nữa là bản hợp đồng đó sẽ không được các cơ quan nhà nước công nhận như là Giấy chứng nhận về nơi ở (ví dụ: Cảnh sát ngoại kiều hoặc Phòng bảo hiểm xã hội nhà nước).

Có thể xảy ra việc chủ nhà ký với bạn hợp đồng thuê nhà mặc dù nơi đó mục đích chính thức không dành để ở. Trong trường hợp đó hợp đồng thuê nhà vô giá trị. Nếu bạn có nghi ngờ nào đó về diện tích được giới thiệu có thực sự được dành để ở hay không, hãy yêu cầu chủ cho thuê xuất trình Biên bản hoàn công.

V. THÔNG BÁO NƠI CƯ TRÚ

Tại địa phương nơi bạn ở, bạn phải thông báo cho cảnh sát ngoại kiều về địa chỉ cư trú của mình.

Tùy theo hình thức nhà ở của bạn, giấy tờ để người nước ngoài chứng minh nơi cư trú thường bao gồm:

- công chứng hợp đồng thuê nhà
- công chứng hợp đồng cho thuê lại nhà và kèm theo sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu nhà
- bản gốc chứng nhận của công trình thuê nhà, với điều kiện ghi rõ chức năng cho người ngoại quốc thuê, ghi rõ thời gian sử dụng
- bản tuyên thệ danh dự kèm theo chữ ký công chứng của chủ nhà cho thuê và giấy chứng nhận sở hữu bất động sản (giấy chứng nhận Địa chính)

Trong trường hợp bạn muốn đăng ký địa chỉ với người đang thuê nhà, bạn cần sự đồng ý của người thuê đó đồng thời với sự đồng ý của chủ sở hữu (chủ cho thuê nhà) chấp nhận bạn ở đó.

Nếu bạn muốn đăng ký vào địa chỉ của thành viên gia đình có hợp đồng nhà, chỉ cần phải xuất trình hợp đồng nhà và giấy tờ chứng tỏ mối liên quan là thành viên gia đình.

Mẫu giấy tờ đăng ký địa chỉ không được quy định chính xác trong luật cư trú và điều đó phụ thuộc vào Cảnh sát ngoại kiều có công nhận sự hợp lệ của giấy tờ được xuất trình. Trong trường hợp nghi ngờ Cảnh sát ngoại kiều có thể yêu cầu thêm những giấy tờ khác bổ sung.

Thời hạn giấy tờ đăng ký còn tác dụng đóng vai trò quan trọng. Nếu bạn ở Czech trên cơ sở thị thực cư trú dài hơn 90 ngày và bạn có giấy nhà ở thời hạn ngắn hơn 1 năm, bạn sẽ được cấp được thị thực có thời hạn bằng thời hạn của giấy nhà ở.

VI. ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG VÀ CÁC DỊCH VỤ KÈM THEO KHÁC

Trước khi dọn đến nhà mới cần phải đăng ký tiêu thụ năng lượng. Việc đăng ký tiêu thụ điện và khí đốt có thể kéo dài vài ngày và đôi khi có trường hợp đến hàng tuần. Vì vậy trước khi dọn đến nhà mới cần phải sắp xếp thời gian thích hợp để đăng ký hoặc phải tính đến khả năng ở trong nhà vài ngày thiếu điện, khí đốt.

1. Đăng ký sử dụng năng lượng điện

Bạn có thể đăng ký tiêu thụ điện tại các Sở cung ứng điện lực của từng vùng (thường được phân bổ theo các tỉnh, hoặc nhiều tỉnh – Sở điện Praha, Trung Tiệp, Bắc Mòrava v.v.) tùy theo địa chỉ của bạn. Khi đăng ký bạn phải trả tiền lệ phí và xác định khoản tiền trả trước hàng tháng. Sau đó sẽ có kỹ thuật viên đến lắp điện kế. Thời hạn lắp đặt điện kế ở mỗi Sở điện từng vùng rất khác nhau.

Khi đăng ký bạn cần các giấy tờ sau: điền đầy đủ giấy đăng ký tiêu thụ điện năng, hợp đồng nhà (hoặc giấy sở hữu nhà), giấy chấp thuận có chữ ký của chủ bất động sản. Tiếp theo là trong những căn hộ mới hoặc những căn hộ điện kế đã bị tháo khỏi trên 6 tháng, phải được tiến hành kiểm định kỹ thuật đường truyền trước khi nối điện. Ở những căn hộ khác, người đăng ký tiêu thụ trước đó phải thông báo cắt không tiêu thụ. Nếu bạn cư trú dưới dạng khác ngoài dạng định cư dài hạn hoặc tị nạn, bạn cần thêm người bảo lãnh, đó là người đảm bảo khi bạn ra khỏi lãnh thổ mà vẫn còn nợ tiền điện, sẽ thanh toán khoản tiền nợ đó. Người bảo lãnh phải có quốc tịch Tiệp và phải có mặt tại thời điểm ký hợp đồng tại Sở điện lực.

Giá điện năng cho hộ gia đình được xác định bởi chính phủ Czech. Bạn có thể chọn từ một số biểu giá, tùy theo khối lượng tiêu thụ điện năng, có những biểu giá chỉ dành cho hộ gia đình có tất cả các loại dụng cụ gia đình sử dụng bằng điện. Nhân viên sở điện lực sẽ tư vấn cho bạn. Tiền điện được trả tạm ứng trước hàng tháng (đôi khi một lần cho hai tháng hoặc cho cả quý). Việc thanh toán cho tổng năng đã được tiêu thụ sẽ được Sở điện gửi hóa đơn tính cụ thể các khoản mục đã được tiêu thụ, biên lai cho khoản tiền phải nộp bổ sung và xác định lại khoản tiền phải trả trước hàng tháng.

2. Đăng ký sử dụng khí đốt

Để tiêu thụ khí đốt cần phải đăng ký tại Công ty khí đốt. Ở mỗi tỉnh đều có Công ty riêng (ví dụ Công ty khí đốt Trung Tiệp v.v.). Khi đăng ký bạn cần có hợp đồng nhà và phải trả lệ phí nối đồng hồ đo khí đốt.

Giá khí đốt cho hộ gia đình được Chính phủ Czech qui định. Khí đốt được trả tạm ứng trước theo hàng tháng và thanh toán toàn bộ khối lượng tiêu thụ thường là mỗi năm một lần.

3. Những dịch vụ khác

Đăng ký tiêu thụ nước chỉ cần trong trường hợp sống trong nhà gia đình biệt lập. Đăng ký tại Công ty cấp thoát nước (mỗi vùng đều có).

Đảm bảo đổ rác thải (thùng rác) cũng chỉ cần thiết đối với nhà riêng biệt lập, cần phải khai báo với Ủy ban. Hiện nay mỗi vùng tự xác định tiền đổ rác hàng năm theo đầu người hoặc theo số lượng thùng rác, trong căn nhà của bạn tiền lệ phí đổ rác trên thực tế sẽ do bạn tự thanh toán hoặc sẽ do chủ cho thuê thanh toán cho bạn.

Khi ở thuê nhà căn hộ hoặc nhà hợp tác xã tiền nước và tiền đổ rác thường được tính là các dịch vụ kèm theo và thanh toán cho chủ thuê nhà.

4. Đường điện thoại

Bạn có thể yêu cầu đăng ký đường dây điện thoại tại Công ty Telefonía O2 Czech Republic. Khi yêu cầu bạn cần có mặt trực tiếp tại trụ sở chi nhánh Công ty và cần thiết phải trình hợp đồng nhà.

Nếu bạn là người thuê hoặc thuê lại căn hộ, trong đó đã có sẵn đường dây điện thoại, bạn có thể chuyển sang tên mình sử dụng sau khi được sự đồng ý của chủ thuê nhà. Khi đó đường điện thoại sẽ đứng tên bạn, các khoản thanh toán sẽ được gửi cho bạn, tên bạn sẽ có trong danh bạ điện thoại. Nếu chủ thuê nhà không đồng ý bạn đứng tên (dù chỉ tạm thời), bạn có thể thỏa thuận dịch vụ „đổi tên người thanh toán“, đó là dịch vụ khi mà đường điện thoại vẫn đứng tên chủ nhà nhưng các hóa đơn được viết theo tên bạn. Điều này thuận lợi khi bạn kinh doanh ngay tại căn hộ bạn thuê.

Khi trong căn hộ đã có sẵn đường dây điện thoại và có khoản nợ ghi theo nó, nhà cung cấp dịch vụ điện thoại sẽ yêu cầu thanh toán công nợ mà không quan tâm tới ai là người gây nợ. Đó là tình trạng chủ cho thuê nhà sợ khi cho thuê nhà một người lạ bất kỳ nào đó. Vì vậy bạn luôn phải thỏa thuận trước với chủ thuê nhà về sử dụng đường điện thoại và hình thức thanh toán.

VII. TÌNH HUỐNG NGOẠI LỆ

1. Mâu thuẫn giữa người thuê và chủ cho thuê

Khi hợp đồng thuê nhà không được tuân thủ bởi bên người thuê nhà hoặc chủ cho thuê, cách tốt nhất để giải quyết vấn đề theo con đường thỏa thuận không chính thức. Khi không thỏa thuận được, bạn có thể yêu cầu tòa án can thiệp.

2. Chủ nhà xâm nhập vào nhà và ngăn cản sử dụng nhà

Khi bạn và chủ cho thuê có mâu thuẫn sâu sắc, có thể xảy ra trường hợp chủ cho thuê đối xử với bạn trái luật và gây ra hành vi phạm pháp xâm nhập vào nhà ở, căn hộ, hoặc diện tích không dùng để ở. Trong tình huống đó bạn có thể yêu cầu cảnh sát, tòa án hoặc ủy ban quận huyện can thiệp. Cảnh sát có nghĩa vụ nhận thông báo của bạn và tiến hành điều tra xem đó phải là hành động phạm pháp. Cụ thể có hai trường hợp có thể xảy ra:

– chủ nhà xâm nhập trái phép vào căn hộ

Chủ nhà khi không có mặt của bạn đột nhập vào căn hộ, thu dọn đồ đạc của bạn và thay ổ khóa. Khi bạn gọi thợ khóa đến, có thể họ yêu cầu giấy tờ chứng minh bạn có quyền sử dụng căn hộ đó để mở cửa (hợp đồng thuê nhà hoặc thuê lại nhà). Trong trường hợp bạn không thể xuất trình giấy tờ liên quan và thợ khóa từ chối mở cửa, cần phải liên hệ với ủy ban quận, huyện của mình và yêu cầu sự giúp đỡ bảo vệ việc xâm phạm đến trạng thái bình ổn (theo điều 5 luật dân sự).

– ngăn cản sử dụng nhà

Chủ cho thuê nhà cắt các dịch vụ nối vào nhà (ví dụ như nước), hoặc sửa chữa nhà theo mục đích ngăn cản sử dụng căn hộ. Nếu chủ thuê nhà không có giấy phép sửa chữa xây dựng thích hợp của Sở xây dựng thì đây là hành động ngăn cản trái phép người thuê nhà sử dụng căn hộ. Kể cả trong trường hợp này, bạn có thể liên hệ với ủy ban quận, huyện tại địa phương hoặc với tòa án can thiệp.

3. Hông nước, khí đốt, hỏa hoạn

Khi xuất hiện hỏng hóc trong căn hộ bạn đang ở mà bạn không có mặt ở nhà, chủ thuê nhà có thể mở cửa nhằm mục đích loại bỏ hỏng hóc đó. Trong trường hợp đó chủ thuê nhà có nghĩa vụ thông báo ngay lập tức cho bạn và khi mở cửa phải lập biên bản có chữ ký của tất cả các bên tham gia.

4. Mất chỗ ở

Nếu bạn đột ngột mất chỗ ở của mình và bạn không thể yêu cầu sự trợ giúp của bạn bè, rất tiếc bạn có rất ít khả năng tìm sự giúp đỡ từ một cơ quan nào đó. Khả năng đầu tiên bạn có thể tìm đến chung cư có dịch vụ cho thuê. Nếu còn chỗ trống, bạn có thể ở được ngay. Nếu bạn có con nhỏ bạn có thể yêu cầu sắp đặt chỗ ở tại chung cư dành cho bà mẹ trẻ em. Những chung cư như vậy thường nằm trong hệ thống dịch vụ xã hội của thành phố, vì vậy điều kiện để được chấp nhận ở đó là phải có giấy phép định cư lâu dài tại Czech.

Khả năng nữa là có thể nhờ những tổ chức từ thiện, tại những nơi đó không áp dụng những điều kiện ngặt nghèo như vậy. Tại Tiệp có những chung cư hoạt động từ thiện như vậy tại nhiều thành phố thuộc về Quĩ từ thiện Thiên chúa giáo Czech, Dòng giáo phái phúc âm Czech, Quân đội cứu tế, Nguồn hy vọng. Những chung cư từ thiện chủ yếu cung cấp nơi ở ngắn hạn cho những người vô gia cư trong tình trạng khẩn cấp. Nơi đó thường được gọi là nhà tị nạn.

Để được ở những nơi đó, cần phải có đầy đủ giấy tờ tùy thân.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN HỮU ÍCH KHÁC

1. Quỹ tiết kiệm xây dựng

Quỹ tiết kiệm xây dựng là hình thức đầu tư tài chính cho chỗ ở thông dụng nhất tại Czech. Nguyên tắc tiết kiệm xây dựng là nhà nước cung ứng cho mỗi khách hàng của quỹ tiết kiệm xây dựng trợ cấp bằng 15% khoản tiền tiết kiệm được mỗi năm (có thể lên đến 3000 Cuaron) với điều kiện phải ký hợp đồng tiết kiệm trong thời hạn dài 6 năm. Sau thời hạn đó có thể rút tiền tiết kiệm với lãi suất, trợ cấp nhà nước và được vay ưu đãi. Khoản vay đó dùng để mua nhà riêng hoặc căn hộ cho sở hữu cá nhân, dùng để chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ hợp tác xã hoặc để sửa chữa căn hộ. Mỗi cá nhân có giấy phép định cư lâu dài tại Czech, đã được cấp số sinh hoặc pháp nhân có đăng ký trụ sở hoạt động tại Czech, đã được cấp số đăng ký bởi cơ quan hữu quan tại Czech đều có thể ký hợp đồng với Quỹ tiết kiệm xây dựng. Trợ cấp chính phủ có thể được cấp cho công dân Liên minh Châu Âu có thể cư trú hoặc giấy xác nhận cư trú tại Czech, đã được cấp số sinh và kể cả các cá nhân có giấy phép định cư lâu dài, đã được cấp số sinh.

Lãi suất khoản tiền tiết kiệm đó và khoản trợ cấp chính phủ được miễn thuế thu nhập.

2. Vay tiền ngân hàng có thể chấp

Vay thế chấp là khoản tiền của ngân hàng dành cho người đi vay nợ hoặc cho cá nhân thứ ba đảm bảo cho người đi vay. Đây là khoản nợ của người đi vay hoặc của người bảo lãnh vay, người đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp người đi vay nợ không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, bằng tài sản thế chấp.

Vay thế chấp là khoản cho vay để mua căn hộ, nhà riêng cho mục đích ở hay dành cho những sửa chữa, tôn tạo xây dựng lớn. Các ngân hàng cho vay thế chấp theo những điều kiện riêng biệt, thông thường yêu cầu được thế chấp bằng bất động sản xây dựng hoặc bằng loại bất động sản khác nằm trên lãnh thổ Czech.

3. SIPO

SIPO là tên viết tắt của Sdružené inkaso plateb obyvatelstva (tập hợp các khoản thanh toán phí của công dân). Bạn có thể đến bưu điện xin số SIPO. Bằng số này bạn thông báo cho công ty năng lượng, công ty khí đốt, chủ thuê nhà hoặc cho bưu điện nếu bạn đặt báo v.v. tất cả các khoản thanh toán đều theo địa chỉ của bạn được tập hợp lại và trung tâm SIPO hàng tháng sẽ gửi về một hóa đơn bao gồm tất cả những khoản đó.

Chỉ khi nào chủ thuê nhà cũng dùng dịch vụ SIPO, bạn mới có thể dùng số đó để trả tiền nhà.

Hệ thống SIPO xuất hiện trong thời gian người bình thường chưa có số tài khoản. Hiện nay ta có thể đơn giản hơn sử dụng lệnh chuyển khoản ngân hàng để trả các loại thanh toán.

4. Số khai sinh

Để giải quyết phần lớn các thủ tục hành chính ở Cộng hòa Czech mọi người được xác định nhân thân bằng số khai sinh. Vì vậy chúng tôi khuyến nghị nên làm thủ tục xin số khai

sinh. Nó hữu dụng cho mọi công việc liên quan với cơ quan công quyền, tuy nhiên đó không phải là điều bắt buộc. Người nước ngoài có giấy phép cư trú hoặc có thị thực trên 90 ngày đều có thể xin sổ khai sinh. Đơn yêu cầu cấp nộp cho Cục Thống kê Czech.

Đơn kèm theo những giấy tờ sau:

- giấy phép cư trú
- giấy khai sinh được dịch, công chứng (nếu bạn vì một lý do nào đó không thể xuất trình được, chỉ cần giấy tuyên thệ danh dự)

5. Trợ cấp nhà ở

Trợ cấp nhà ở là khoản tiền trợ cấp xã hội nhà nước, bạn có quyền được yêu cầu trợ cấp với điều kiện bạn là người ngoại quốc có giấy phép định cư lâu dài, người tị nạn hoặc là người ngoại quốc có thị thực dài hơn 90 ngày và bạn đã sống ở Czech lâu hơn 365 ngày. Bạn nộp đơn yêu cầu tại Phòng xã hội nhà nước thuộc địa phương mình sinh sống. Để có được trợ cấp này, bạn phải chứng tỏ những điểm sau:

- rằng bạn đăng ký thường trú tại địa chỉ trên. Bạn cần phải có Hợp đồng thuê nhà hợp lệ hoặc là Giấy sở hữu nhà. Trợ cấp nhà ở không cấp cho trường hợp ở nhà thuê lại hoặc nhà trọ. Trừ trường hợp là những nhà trọ này được xác định cho mục đích định cư lâu dài kèm theo Hợp đồng cho thuê.
- rằng chi phí nhà ở của bạn vượt quá định mức được tính bằng phép nhân của thu nhập bình quân của gia đình với hệ số 0,30 (ở Praha là 0,35), và trong đó, bội số của thu nhập bình quân gia đình với hệ số 0,30 (ở Praha là 0,35) không vượt quá định mức chi phí trung bình dành để ở.

Giá trị của trợ cấp nhà ở không phụ thuộc vào những khoản phải thanh toán tiền nhà. Trợ cấp nhà ở được điều chỉnh theo điều số 117/1995 luật về trợ cấp xã hội, theo những qui định hiện hành.

6. Bảo hiểm nhà ở

Những điều kiện sau được áp dụng chung cho Bảo hiểm nhà ở:

Trong trường hợp nếu bạn sở hữu nhà hoặc căn hộ riêng, cần phải bảo hiểm bất động sản (còn gọi là bảo hiểm xây dựng). Đó là bạn bảo hiểm riêng cho công trình xây dựng. Nếu bạn muốn bảo hiểm cả những tài sản trong nhà hoặc trong căn hộ – ví dụ những trang thiết bị như đồ gỗ, đồ điện gia dụng v.v., ngoài bảo hiểm bất động sản, bạn phải mua thêm bảo hiểm trang thiết bị gia đình.

Nếu bạn có căn hộ đi thuê, bạn chỉ có thể tính đến bảo hiểm trang thiết bị gia đình. Qua đó những tài sản nằm trong nhà của bạn sẽ được bảo hiểm: đồ gỗ và những trang thiết bị khác, đồ điện gia dụng, nữ trang quý. Tiếp theo bạn có thể bảo hiểm trách nhiệm do vô tình gây ra thiệt hại với hàng xóm trong cùng tòa nhà. Ngoài ra còn có các bảo hiểm thông thường cho thiệt hại gây ra bởi tác nhân như cháy, bão, nước và cả bảo hiểm về trộm cắp.

Khi ký hợp đồng bảo hiểm cần lưu ý đến khoản tiền được bảo hiểm – giá trị bảo hiểm. Khoản tiền này xác định Hạng bảo hiểm sẽ đền bù thiệt hại tới giá trị bao nhiêu. Có một loại bảo hiểm có lợi là bảo hiểm theo giá mới, khi mà đồ vật bị hỏng được thanh toán bằng trị giá của đồ vật mới tại thời điểm được bảo hiểm. Nếu bạn chọn bảo hiểm càng

chắc chắn thì số tiền phải trả hàng tháng càng cao. Tiếp theo phải đảm bảo lối vào căn hộ được phòng bị tốt nhất, tối thiểu là bằng khóa an toàn.

7. Chương trình hội nhập quốc gia dành cho người tị nạn

Tại Czech có chương trình của nhà nước trợ giúp về nhà ở cho người tị nạn, đó gọi là Chương trình hội nhập quốc gia.

Chương trình đó được bộ Nội vụ sửa đổi hàng năm. Người ngoại quốc có thể xin được trợ giúp của chương trình sau khi được công nhận hình thức tị nạn quốc tế tại Czech và có văn bản yêu cầu sự trợ giúp của chương trình đó. Chương trình này không liên quan đến những người ngoại quốc khác. Nguyên tắc của chương trình là sự trợ cấp tài chính của nhà nước dành cho người chủ căn hộ đã ký hợp đồng thuê nhà cho người tị nạn.

Nếu bạn được công nhận hình thức tị nạn quốc tế tại Czech, công chức của Bộ nội vụ có thể ghi tên bạn vào Chương trình hội nhập quốc gia sau khi nhận được đơn yêu cầu.

IX. HỎI VÀ ĐÁP

1. Ai có thể giúp tôi tìm nhà tại Czech?

Ở Czech có nhiều văn phòng môi giới bất động sản giúp bạn tìm thuê hoặc mua nhà. Khi mua nhà, văn phòng môi giới thường không yêu cầu phí môi giới (vì họ đã lấy từ phía người bán). Tuy nhiên, khi môi giới cho việc thuê nhà, văn phòng yêu cầu thanh toán khoản phí định trước có giá trị bằng một hoặc vài tháng tiền nhà. Hơn nữa giá tiền thuê nhà được thỏa thuận thông qua văn phòng môi giới thường cao hơn. Lợi ích ở đây là văn phòng môi giới đảm bảo dịch vụ pháp lý và chuẩn bị hợp đồng thuê nhà. Ngay cả trong trường hợp đó chúng tôi khuyên bạn nên tư vấn với luật sư độc lập so với văn phòng môi giới đó.

Quảng cáo trên báo chí, những mẫu thông báo, internet cũng có thể giúp đỡ bạn. Bạn có thể thuê nhà theo dạng định cư nào cũng được. Căn hộ chỉ có thể mua khi bạn có giấy phép cư trú định cư dài hạn hoặc bạn đã được công nhận tỵ nạn.

2. Tôi phải có hợp văn bản đồng về nhà tôi đang ở hay không?

Chúng tôi khuyên bạn nên luôn có hợp đồng ký kết bằng văn bản, dù đó là hợp đồng thuê nhà hay được định nghĩa bất kỳ theo tên nào khác. Nếu có một ai đó cho bạn thuê nhà lấy tiền mà không có hợp đồng văn bản, điều đó khá mạo hiểm cho bạn. Bạn có thể cần đến văn bản hợp đồng khi làm việc với những cơ quan khác nhau.

3. Tôi phải làm gì khi chủ nhà cho thuê yêu cầu trả trước vài tháng tiền thuê nhà?

Có thể có trường hợp chủ nhà yêu cầu trả trước tiền nhà một thời gian nào đó, vấn đề này không vi phạm pháp luật. Nhưng cần thiết phải viết thỏa thuận về điều đó và chủ thuê nhà ký biên bản nhận tiền.

4. Hình thức trả tiền nhà như thế nào?

Giá trị tiền thuê nhà và hình thức trả tiền được quy định trong hợp đồng thuê nhà. Có thể trả bằng tiền mặt hay chuyển khoản qua ngân hàng. Thông thường tiền thuê nhà được trả hàng tháng và trả trước ngày cuối tháng đó.

5. Tôi phải làm gì khi hợp đồng thuê nhà kết thúc?

Vào ngày hợp đồng nhà kết thúc bạn phải dọn khỏi nhà. Theo luật pháp bạn không có bất cứ quyền lợi nào khác với nhà đó. Bạn phải tìm nhà mới hoặc thỏa thuận với chủ thuê nhà (chủ sở hữu nhà) về khả năng tiếp tục ở lại. Trong trường hợp ấy bạn phải ký hợp đồng mới.

Khi dọn nhà cần phải giao nhà, chìa khóa căn hộ và khóa cả tòa nhà cùng với các trang thiết bị trực tiếp cho chủ thuê nhà. Đồng thời cần thiết phải lập biên bản giao nhận nhà, trong đó ghi rõ tình trạng giao nhận và đã sửa chữa những hỏng hóc trong nhà.

6. Tôi có thể kết thúc thuê nhà trước thời hạn hợp đồng như thế nào?

Bạn phải yêu cầu chủ thuê nhà về thỏa thuận kết thúc hợp đồng. Thỏa thuận kết thúc hợp đồng thuê nhà phải được lập bằng văn bản, định rõ ngày thuê nhà kết thúc. Ngày đó có thể tùy lựa chọn theo thỏa thuận với chủ thuê nhà.

Nếu chủ thuê nhà không muốn thỏa thuận với bạn về chấm dứt thuê nhà, bạn có thể thôi không thuê nhà mà không cần sự chấp thuận của chủ nhà bằng cách gửi cho chủ thuê nhà văn bản báo hủy hợp đồng thuê nhà. Theo luật định, hủy hợp đồng bằng cách này phải giữ thời hạn qui định ba tháng, thời hạn này không thể rút ngắn. Thời hạn hủy hợp đồng bắt đầu từ ngày mùng một tháng tiếp theo của tháng đã chuyển thông báo hủy cho chủ thuê nhà.

7. Khai báo cư trú cho người ở chung nhà như thế nào?

Nếu bạn là chủ căn hộ (nhà riêng), thông báo về người ở chung cho cảnh sát ngoại kiều chỉ cần nộp thông báo danh dự và giấy địa chính chứng tỏ rằng bạn là chủ nhà riêng (căn hộ đó). Nếu bất động sản có nhiều chủ sở hữu ghi trong giấy địa chính, cần phải có giấy thông báo danh dự của tất cả những người đó.

Trường hợp bạn có hợp đồng thuê nhà, bạn có thể viết giấy thông báo danh dự cho người ngoại quốc ở chung phòng gửi tới cảnh sát ngoại kiều, rằng bạn tạo điều kiện chỗ ở cho người đó trong căn hộ đi thuê của mình, đồng thời kèm theo hợp đồng thuê nhà của bạn. Bạn cũng phải xuất trình sự chấp thuận của chủ cho thuê nhà. Cảnh sát ngoại kiều yêu cầu tất cả những tài liệu đó được sao công chứng.

8. Làm thế nào khi hàng xóm cư xử bất hòa?

Khi hàng xóm cư xử bất hòa mà không giải quyết được bằng hòa giải, bạn có thể yêu cầu Cảnh sát Czech giúp đỡ. Bạn cũng có thể thông báo hành vi đó cho chủ thuê nhà. Hành vi cư xử bất hòa có tính nghiêm trọng và tái diễn cũng có thể là lý do để chủ thuê nhà hủy hợp đồng thuê nhà đối với người hàng xóm đó. Trường hợp này không cần quyết định của tòa án và không có quyền yêu cầu căn hộ thay thế.

9. Tôi nhờ cậy ai khi chủ thuê nhà vi phạm qui định pháp lý và không giữ đúng điều kiện trong hợp đồng thuê?

Trước hết, bạn nên tìm hiểu rõ lý do hành vi của chủ thuê nhà. Nếu điều đó không hiệu quả, bạn có thể nhờ sự can thiệp của tòa án. Những vấn đề tranh chấp cần phải có giấy tờ văn bản, đặc biệt các văn bản nhắc nhở hành vi không thích hợp, bạn giữ lại bản sao. Sẽ có lợi hơn khi tham vấn cùng luật sư và tùy trường hợp nên yêu cầu sự có mặt của họ khi bàn thảo với chủ thuê nhà.

10. Trong trường hợp nào tôi phải cho phép vào nhà?

Bạn phải tạo điều kiện cho chủ thuê nhà hoặc đại diện chính thức của chủ nhà vào nhà mình trong những trường hợp sau:

- a) Chủ cho thuê vào kiểm tra xem căn hộ có được sử dụng hợp lý không,

- b) Vào nhà nhằm mục đích sửa chữa cần thiết trong căn hộ do chủ thuê nhà thực hiện và thanh toán,
- c) Vào nhà nhằm mục đích lắp đặt, bảo trì những thiết bị đo đạc, điều khiển nước nóng, cấp nhiệt năng, ghi số đo đồng hồ,
- d) Vào nhà vì mục đích xem nhà của người muốn thuê mới trong trường hợp kết thúc hợp đồng và bàn giao căn hộ.

X. NHỮNG QUY ĐỊNH PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ Ở

1. Thuê căn hộ

- Luật số 40/1964 Ttl., Luật dân sự, cùng với những qui định sau đó, đặc biệt là
- Điều 685 - 716 – quy định đặc biệt về việc thuê căn hộ
- Điều 717 - 718 – thuê những nơi ở có trang thiết bị dành cho việc thường trú
- Điều 719 – cho thuê lại
- Chỉ thị của Chính phủ số 258/1995 Ttl., Luật dân sự thi hành (những sửa chữa lặt vặt và những chi phí liên quan tới việc bảo dưỡng căn hộ)

2. Sở hữu căn hộ

- Luật số 72/1994 Ttl., về sở hữu căn hộ, cùng với những qui định sau đó, đặc biệt là luật số 103/2000 Ttl. và luật số 171/2005 Ttl.
- Chỉ thị của Chính phủ số 371/2004 Ttl., chỉ thị này đưa ra mẫu điều lệ tổ chức những người sở hữu, trong văn bản chỉ thị của Chính phủ số 151/2006 Ttl.
- Luật số 265/1992 Ttl., về đăng ký quyền sở hữu và những quyền khác cho bất động sản, cùng với những qui định sau đó
- Luật số 344/1992 Ttl., về địa chính bất động sản Cộng hòa Czech (luật địa chính), cùng với những qui định sau đó

3. Những căn hộ hợp tác xã

- Luật số 513/1991 Ttl., luật kinh doanh, phần hai – các tổ chức kinh doanh và hợp tác xã, đặc biệt là điều 221 tới 260
- Nghị định của Bộ tài chính số 85/1997 Ttl., về tiền thuê của những căn hộ thuộc về hợp tác xã xây dựng và việc thanh toán cho việc sử dụng những căn hộ đó

4. Tiền thuê nhà và chi phí liên quan đến sinh hoạt

- Luật số 107/2006 Ttl., về đơn phương tăng tiền thuê căn hộ và về sửa đổi Luật số 40/1964 Ttl., Luật dân sự, cùng với các qui định về sau
- Thông báo của Bộ Phát triển khu vực số 372/2001 Ttl., thông báo những quy tắc cho việc quyết toán những chi phí năng lượng cho sưởi ấm và những chi phí cho việc cung cấp nước nóng giữa những người tiêu thụ cuối cùng
- Chỉ thị của Chính phủ số 142/1994 Ttl., thiết lập mức lãi xuất từ việc kéo dài sự thanh toán theo Luật dân sự, trong văn bản chỉ thị của Chính phủ số 163/2005 Ttl.

5. Những quy định pháp lý khác

- Luật số 183/2006 Ttl., về bản đồ địa chính và quy định xây dựng (luật xây dựng)
- Thông báo số 526/2006 Ttl., thông báo đưa ra một vài quy định luật xây dựng trong quy định xây dựng
- Luật số 455/1991 Ttl., về kinh doanh (luật kinh doanh), cùng với những qui định về sau.
- Luật số 116/1990 Ttl., về thuê và cho thuê lại những khu vực không xác định để ở, cùng với những qui định về sau.
- Luật số 117/1995 Ttl., về trợ cấp xã hội, cùng với những qui định về sau
- Luật số 110/2006 Ttl., về mức sống tối thiểu, cùng với những qui định về sau
- Luật số 96/1993 Ttl., về quỹ tiết kiệm xây dựng và trợ cấp của Nhà nước cho quỹ này, cùng với những qui định về sau
- Luật số 586/1992 Ttl., về thuế thu nhập, cùng với những qui định về sau
- Luật số 219/1995 Ttl., Luật ngoại tệ, cùng với những qui định về sau
- Luật số 326/1999 Ttl., về cư trú của người nước ngoài trên lãnh thổ Cộng hòa Czech và về sự thay đổi một số luật, cùng với những qui định về sau
- Luật số 338/1992 Ttl., về thuế từ bất động sản, cùng với những qui định về sau
- Luật số 357/1992 Ttl., về thuế thừa kế, thuế quà tặng và thuế chuyển nhượng bất động sản, cùng với những qui định về sau

XI. CHÚ GIẢI NHỮNG TỪ VIẾT TẮT VÀ KHÁI NIỆM

nemovitost – Bất động sản – mảnh đất hoặc phần xây dựng gắn liền cố định trên mặt đất

OV – căn hộ thuộc sở hữu tư nhân

DR hoặc **DV** – căn hộ thuộc sở hữu hợp tác xã

RD – ngôi nhà gia đình (dùng cho gia đình ở, nhưng trong đó có thể có tới 3 căn hộ)

umakartové jádro – Lõi lắp ghép – dạng cũ của phòng tắm và nhà vệ sinh trong các ngôi nhà lắp ghép. Có nghĩa là, căn hộ trong thời gian mới đây không được nâng cấp, cải tạo.

zděné jádro – Lõi được xây – có nghĩa là, tường nhà tắm và nhà vệ sinh trong ngôi nhà lắp ghép được xây bằng gạch và tường được lát đá. Căn hộ này chất lượng hơn căn hộ có lõi lắp ghép.

RK – văn phòng môi giới bất động sản

gars. – garsoniéra (phòng đơn) – căn hộ có một phòng không có phòng bếp, chỉ có bàn bếp nhỏ hoặc bếp nấu, nhà tắm và nhà vệ sinh

k.k. – khu vực bếp, nhà bếp nhỏ là một bộ phận của phòng khác

B – ban công

L – lodžie – tương tự như ban công

T – terasa – mái hiên rộng, sân thượng

G – gara

mezonet – căn hộ có hai tầng, cầu thang bên trong căn hộ

velikost bytu – độ lớn của căn hộ – số thứ nhất chỉ số phòng trong căn hộ, số thứ hai là nhà bếp. Sau gạch chéo có thể là những khoảng không gian thuộc căn hộ. (Ví dụ như: 2+1/B = có 2 phòng, bếp và ban công, 3+k.k. = có 3 phòng và khu vực bếp, 1+0 = có 1 phòng không có bếp (phòng đơn), 4+l/T,G = có 4 phòng, bếp, mái hiên và gara)

podlahová plocha – diện tích mặt bằng – là diện tích mặt bằng ở của cả căn hộ tính bằng m²

nájem bez poplatků – tiền thuê không có lệ phí – chỉ là tiền thuê nhà, những chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ được trả riêng biệt

nájem s poplatky – tiền thuê cùng với lệ phí – tiền thuê này đã bao gồm tất cả các chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ (SIPO/dịch vụ/thu tiền – lệ phí cho việc sử dụng năng lượng điện, khí đốt, nước, đồ rác, điện thoại)

anuita – khái niệm này được sử dụng cho những căn hộ hợp tác xã cho việc trả dần tiền vay ngân hàng, mà tiền này hợp tác xã (SBD) sử dụng để xây dựng các ngôi nhà. Phần tiền mà các thành viên hợp tác xã phải trả dần được gọi là „anuita“. Khi anuita bằng không thì có nghĩa là phần trả góp đã thanh toán xong.

XII. PHỤ LỤC

1. Mẫu hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà

Ký kết theo điều 685 và 686 luật dân sự

Giữa các bên

.....
(thông số của chủ cho thuê:

- cá nhân: tên, họ, nơi ở
- pháp nhân: tên công ty, trụ sở, IČO, số tài khoản, tên người chịu trách nhiệm cho công ty)

tiếp theo chỉ gọi là „chủ cho thuê“

và

.....
(số liệu của người thuê:

- cá nhân: tên, họ, nơi ở

Nếu có nhiều người cùng thuê chung, cần phải ghi tất cả số liệu của những người cùng thuê chung.

- pháp nhân: tên công ty, trụ sở, IČO, số tài khoản, tên người chịu trách nhiệm)

tiếp theo chỉ gọi là „người thuê“

Điều I

Đối tượng cho thuê

Chủ cho thuê cho phép người thuê sử dụng:

Căn hộ số ở tầng của ngôi nhà số phố số hướng bưu điện ở (làng xã).

Căn hộ có bếp phòng và những diện tích khác (ví dụ sảnh, phòng đợi) và những thiết bị: (ví dụ như: phòng tắm, nhà vệ sinh, buồng để thực phẩm, hầm ngầm, phòng đựng đồ).

Thiết bị được bố trí bên trong căn hộ (hoặc là thiết bị bố trí chung cùng với căn hộ số)

Ngoài ra thuộc căn hộ là (ban công, mái hiên, gara v.v.)

Không gian sử dụng chung cùng với những căn hộ khác là:

Diện tích sử dụng của các phòng cho mục đích hạch toán tiền thuê:

Bếp
Phòng đợi
Các phòng tiếp theo
Phòng
Phòng
Phòng
Sảnh
Nhà tắm
Nhà vệ sinh

Trạng thái kỹ thuật của căn hộ và phạm vi trang thiết bị của căn hộ sẽ được ghi trong biên bản bàn giao căn hộ.

Căn hộ được trang bị

Thuê căn hộ trong thời gian là:

a) có thời hạn từ tới (thời gian thuê cũng có thể viết cách khác như: trong thời gian thực hiện công việc cho chủ cho thuê)

b) không thời hạn từ

Điều II

Tiền thuê và chi phí cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ

Tiền thuê được thiết lập:

a) cách thứ nhất:

tiền thuê là Kẽ hàng tháng.
Tăng lên sẽ luôn luôn tới
(cách này áp dụng cho tiền thuê thỏa thuận)

b) cách thứ hai:

Theo những quy định pháp luật hiện hành, luật số 107/2006 Ttl., về đơn phương tăng tiền thuê nhà
(cách này được áp dụng cho tiền thuê được khống chế).

Tiền đặt cọc cho chi phí những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ (tiếp theo chỉ gọi là „chi phí cho dịch vụ“) được thiết lập theo những quy định về giá cả hiện hành.

Những chi phí thực tế cho các dịch vụ kèm theo sẽ được quyết toán cho từng loại dịch vụ tới ngày (ví dụ tới ngày 30.6. của hàng năm tiếp theo).

Người thuê cam kết trả cho chủ thuê tiền thuê nhà và tiền cọc cho các dịch vụ kèm theo tới..... ngày hàng tháng, ngày đó là ngày trả tiền thuê nhà. Nếu người thuê trả tiền nhà chậm hơn 5 ngày so với thời hạn đó, thì người thuê có trách nhiệm trả cho chủ cho thuê một lệ phí cho việc trả chậm này với mức 2,5 % tiền nợ cho một ngày, nhưng ít nhất là 25,-Kẽ cho 1 tháng trả chậm.

Người thuê có trách nhiệm thông báo cho chủ thuê thực tế làm cơ sở quyết định việc hạch toán tiền thuê và tiền cọc cho các dịch vụ (ví dụ: thay đổi số người cùng ở trong căn hộ) và chậm nhất là 1 tháng sau khi có sự thay đổi đó.

Điều III

Quyền lợi và trách nhiệm liên quan tới việc thuê căn hộ

Quyền lợi và trách nhiệm liên quan tới việc thuê căn hộ được điều chỉnh bởi những quy định của Luật dân sự.

Phạm vi cùng chịu chung chi phí của người thuê về việc những chi phí và sửa chữa và bảo dưỡng căn hộ được nêu trong Điều 4 những thỏa thuận đặc biệt. Nếu phạm vi không được thỏa thuận, người thuê sẽ chi trả những sửa chữa lật vật trong căn hộ liên quan tới việc sử dụng của mình và những chi phí liên quan tới việc bảo dưỡng thông thường trong căn hộ, những điều này được phân định trong điều 5 và 6 Chỉ thị của Chính phủ số 258/1995 Ttl., được luật dân sự qui định.

Điều IV

Những thỏa thuận đặc biệt

Phần này của hợp đồng thuê đưa ra những thỏa thuận riêng, không có trong luật dân sự, nếu so với luật dân sự không có mâu thuẫn và trái pháp luật và trái đạo đức. Ví dụ:

1. Ngoài những chi phí sửa chữa nhỏ và những chi phí liên quan tới việc bảo dưỡng thông thường trong căn hộ, người thuê cam kết trả thêm những chi phí sau đây:

a) chi phí cho những sửa chữa khác:..... .

b) chi phí cho tất cả những sửa chữa.

c) chi phí cho tất cả sửa chữa và thay đổi những thiết bị bên trong căn hộ
kể cả chi phí liên quan tới việc vận chuyển và lắp ráp.

2. Người thuê cam kết trong trường hợp kết thúc thuê căn hộ sẽ để lại những thiết bị đã nêu ở trên (đó là những phần không thể phân chia, như bếp nấu, bồn rửa, bàn bếp v.v.).

Người thuê cũng nhận thức rằng trang thiết bị trong căn hộ đã trở thành những phần cố định của căn hộ và không thể tháo gỡ (điều này có giá trị cho những đồ vật và thiết bị đã được lắp ráp vào căn hộ như hệ thống lò sưởi, bồn tắm).

a) Người thuê tuyên bố những thiết bị do người thuê bỏ tiền ra trang bị cho căn hộ sẽ để lại cho chủ cho thuê không lấy tiền.

b) Chủ cho thuê cam kết trong trường hợp kết thúc hợp đồng thuê nhà sẽ hoàn trả cho người thuê chi phí nào đó cho những đồ vật mà người thuê đã tự trả tiền chi phí và để lại nguyên trong căn hộ.

c) Chủ cho thuê cũng nhận thức rằng họ không có quyền thu tiền thuê trang bị căn hộ do người thuê đã tự chi trả.

3. Chủ cho thuê thỏa thuận cùng với người thuê rằng nếu người thuê giữ đúng những điều đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng thuê và sẽ tiếp tục sử dụng căn hộ sau khi kết thúc hợp đồng thuê, chủ cho thuê không đưa ra đề nghị dọn nhà trong 5 năm tới sau khi kết thúc thuê nhà và hợp đồng thuê nhà sẽ được khôi phục theo nội dung điều 676 khoản 2 Luật dân sự tiếp theo từng năm với những điều kiện tương tự như hợp đồng thuê nhà lúc ban đầu.

Điều V

Quy định về tiền đặt cọc

Người thuê sẽ đặt cho chủ cho thuê vào ngày ký kết hợp đồng thuê một khoản tiền để đảm bảo tiền thuê nhà và chi phí cho những dịch vụ kèm theo. Tiền đặt cọc tương đương với 3 tháng tiền thuê nhà và tiền chi phí cho các dịch vụ kèm theo.

Sau khi kết thúc hợp đồng thuê chủ cho thuê có trách nhiệm hoàn trả lại cho người thuê số tiền đặt cọc đó cùng với các trang thiết bị, và muộn nhất là sau 1 tháng kể từ ngày người thuê dọn nhà và bàn giao lại căn hộ cho chủ cho thuê.

Điều VI

Hợp đồng này được làm thành bản, chủ cho thuê giữ 1 bản và người thuê giữ 1 bản. Những thay đổi và bổ sung vào hợp đồng này chỉ có giá trị bằng văn bản được sự đồng ý của cả hai bên và luôn áp dụng từ ngày đầu tiên của tháng tiếp theo.

Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký.

Tại ngày

Chữ ký:

.....
Chủ cho thuê

.....
Người thuê

2. Mẫu hợp đồng cho thuê lại

Hợp đồng cho thuê lại

.....
(Số liệu của người thuê:

- cá nhân: tên, họ, nơi ở
- pháp nhân: tên công ty, trụ sở, IČO, số tài khoản, tên người chịu trách nhiệm)

Tiếp theo chỉ gọi là „người thuê"

và

.....
(số liệu của người thuê lại: – tên, họ, địa chỉ hiện tại)

Tiếp theo chỉ gọi là „người thuê lại"

Ký hợp đồng về việc cho thuê lại:

Điều I.
Đối tượng cho thuê lại

Vợ chồng và theo hợp đồng thuê từ ngày là những người cùng thuê căn hộ trong ngôi nhà số. trên phố số tại

Đó là căn hộ số ở tầng, căn hộ có phòng và bếp cùng với trang thiết bị và những diện tích khác

Chủ sở hữu ngôi nhà hoặc căn hộ (chủ cho thuê) là (tên, họ, nơi ở).

Chủ cho thuê đã đồng ý cho thuê lại căn hộ – có bản chụp văn bản đồng ý của chủ cho thuê là phần không tách rời hợp đồng này.

Đối tượng cho thuê lại là toàn bộ căn hộ.
Hoặc là:

Phần cho thuê lại là một phần của căn hộ gồm có

Tới ngày người thuê lại sẽ tiếp nhận từ người thuê phần thuê lại của căn hộ từ người thuê, phần này sẽ được ghi trong biên bản bàn giao.

Điều II
Thời gian cho thuê lại

Cách thứ I

Việc thuê lại được thỏa thuận có thời hạn từ tới

Cách thứ II

Hợp đồng cho thuê lại không thời hạn.

Việc thuê lại được tính từ ngày.....

Điều III

Chi phí cho việc thuê lại và cho các dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ

Chi phí cho việc thuê lại được thỏa thuận bằng số tiền là Kẽ hàng tháng kể cả cho các dịch vụ kèm theo. Số tiền này sẽ được sửa đổi hàng năm bằng sự thỏa thuận giữa hai bên.

Người thuê lại cam kết sẽ trả cho người thuê chi phí cho việc thuê lại tới ngày hàng tháng, đến ngày đó chi phí được trả vào tài khoản của người thuê tại ngân hàng số tài khoản..... hoặc bằng tiền mặt.

Điều IV

Kết thúc việc thuê lại

Cách thứ I:

Việc thuê lại có thời hạn sẽ kết thúc theo thời hạn đã thỏa thuận.

Người thuê có thể kết thúc trước thời hạn việc thuê lại có thời hạn vì những lý do sau đây:

- a) người thuê lại trả chậm hơn 1 tháng tiền chi phí cho việc thuê lại đã được thỏa thuận
- b) người thuê lại hoặc những người cùng ở vi phạm trật tự và đạo đức trong ngôi nhà
- c) người thuê lại sử dụng căn hộ trái với mục đích đã ký hoặc để lại cho người khác thuê không có sự đồng ý của người thuê
- d) căn hộ không thể tiếp tục sử dụng vì lý do xây dựng – kỹ thuật của ngôi nhà hoặc căn hộ

Thời gian thông báo cắt hợp đồng là Thời gian cắt hợp đồng bắt đầu tính từ ngày đầu tiên của tháng tiếp theo kể từ khi người thuê lại nhận được thông báo.

Cách thứ II

Việc thuê lại không thời hạn có thể kết thúc từ cả hai bên mà không cần đưa ra lý do.

Thời hạn thông báo kết thúc là 1 tháng. Được tính từ ngày đầu tiên của tháng tiếp theo kể từ khi nhận được thông báo.

Việc thuê lại được kết thúc đồng thời muộn nhất cùng với sự kết thúc quan hệ thuê.

Điều V
Những thỏa thuận đặc biệt

1. Những sửa chữa nhỏ liên quan tới việc sử dụng căn hộ và chi phí cho việc bảo dưỡng thông thường căn hộ do người thuê lại tự chi trả.
2. Tới ngày kết thúc việc thuê lại người thuê lại có trách nhiệm thu dọn những đồ vật của mình ra khỏi căn hộ và bàn giao lại căn hộ cho người thuê với trạng thái như ban đầu.
3. Sau khi kết thúc hợp đồng người thuê lại không có quyền đòi hỏi căn hộ thay thế, nhà trọ thay thế cũng như chỗ trú chân.
4. Những điều không được thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng này sẽ được điều chỉnh bằng quy định tương ứng của Luật dân sự.

Điều VI

Hợp đồng này được làm thành 2 bản, mỗi bên giữ 1 bản. Chủ cho thuê giữ một bản sao. Hợp đồng có giá trị kể từ ngày ký.

Đồng ý của chủ bất động sản-chủ cho thuê:

.....

Tại Ngày

.....
Người thuê

.....
Người thuê lại

XIII. DANH SÁCH CÁC TỔ CHỨC VÀ CƠ QUAN

Ministerstvo pro místní rozvoj (Bộ phát triển khu vực)
sekce bytové politiky
Staroměstské nám. 6
110 15 Praha I
tel. 224 861 111
www.mmr.cz

Státní fond rozvoje bydlení (Quỹ phát triển nhà ở quốc gia)
Dlouhá 13
110 00 Praha 1
tel. 221 771 611
www.sfrb.cz

Ministerstvo vnitra (Bộ nội vụ)
Odbor azylové a migrační politiky
p.s. 21/OAMP
170 34 Praha 7
tel. 974 832 495
www.mvcr.cz

Poradna pro integraci (Phòng tư vấn hội nhập)
Senovážná 2
110 00 Praha 1
tel. 224 216 758
www.p-p-i.cz

Sdružení nájemníků ČR (Liên hiệp những người thuê của CH Czech)
Winstona Churchilla 2
113 59 Praha 3
tel. 234 463 343
www.son.cz

Občanské sdružení majitelů domů (Liên hiệp công dân của các chủ ngôi nhà)
Mánesova 69
box 120 21 Praha 2
tel. 233 344 573

Český statistický úřad (Cơ quan thống kê Cộng hòa Czech)
Jezuitská 2
601 59 Brno
tel. 542 528 111
www.czso.cz

Česká správa sociálního zabezpečení (Cơ quan bảo hiểm xã hội Cộng hòa Czech)
Křížová 25
225 08 Praha 5
tel. 257 061 111
www.cssz.cz

Công ty điện năng – nổi và trả tiền điện

Công ty độc lập trong từng tỉnh:

Pražská energetika, Středočeská energetika, Severočeská energetika v.v.

Mỗi công ty có những chi nhánh trong từng thành phố khác nhau trong tỉnh của mình.

Công ty khí đốt – nổi và trả tiền khí đốt

Công ty độc lập trong từng tỉnh:

Pražská plynárenská, Středočeská plynárenská, Severočeská plynárenská v.v..

Mỗi công ty có những chi nhánh trong từng thành phố khác nhau trong tỉnh của mình.

Sở nhà đất – địa chính bất động sản.

Khả năng xem xét, nộp đơn vào đăng ký địa chính khi mua bất động sản, trích lục từ địa chính bất động sản giống như giấy tờ về quyền sở hữu.

www.cuzk.cz

XIV. DANH MỤC

A

anuita35

B

bất động sản7, 8, 17, 20, 21, 22, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 42, 44
biên bản 10, 16, 24, 29, 37, 40

C

căn hộ thay thế 15, 16, 30, 42
căn hộ thuộc sở hữu tư nhân 34
cảnh sát ngoại kiều 21, 30
cư trú 7, 21, 22, 26, 27, 29, 30, 33

Đ

đặt cọc6, 9, 10, 11, 37, 39
địa chính bất động sản44

H

hợp đồng mua7, 8
hợp đồng thuê nhà5, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 28, 29, 30, 36, 38, 39

Ch

chủ cho thuê 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 36, 37, 38, 39,
40, 42
chung cư19, 20, 24
chuyển nhượng quyền thành viên 5

K

kết thúc hợp đồng 9, 15, 16, 19, 30, 31, 38, 39, 42
kết thúc thuê30, 38, 39
khí đốt 13, 14, 22, 24, 26, 34

L

làng xã 5, 6, 9, 17, 36

N

người tị nạn28
nhà gia đình14, 22, 34

P

phiếu đăng ký	10
phòng đơn	34

Q

quyền lợi và trách nhiệm	6, 11
--------------------------------	-------

S

SIPO	26, 34
số khai sinh	26
sửa chữa nhỏ	38, 42
sửa chữa xây dựng trong căn hộ	11

T

thuế	8, 26, 33
thuế bất động sản	8
thuê căn hộ	6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 32, 38, 40
thuê chung căn hộ	16
thuê lại	4, 6, 9, 10, 19, 21, 23, 24, 27, 32, 33, 40, 41, 42
tiền thuê nhà	5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 29, 34, 37, 39
tiền vào cửa	17
tiền vay ngân hàng	35
trang thiết bị của căn hộ	37
trợ cấp nhà ở	27

Ủ

ủy ban	5, 8, 18, 19, 24
--------------	------------------