

ПРОЖИВАННЯ В ЧЕСЬКІЙ РЕСПУБЛІЦІ

У Чеській республіці житлові обставини дуже складні, а у випадку, якщо шукаєте дешеву аренду житла, не будете мати легке завдання. На пропозицію ринку с житлом впливають містні причини, а в кожному місті, області ситуація лишиться. Переважно вважається, що чим більше місто та більше вільних робочих місць, тим дорожче та складніше доступність житла.

I. Власники квартир в ЧР.

В Чеській республіці можуть бути власниками житла фізичні та юридичні особи. Існує два типи власності, а це власність квартир (згідно закона № 72/1994 Зб., про власність квартир), та власність дому (згідно закона № 40/1964 Зб., громадянський кодекс в контексті пізніших змін).

A) Населені пункти/міста

Населений пункт сам розпоряджається з квартирами, котрі знаходяться в його власності. Вплив населеного пункту упорядковує закон про населені пункти, оренду квартир упорядковує громадянський кодекс. Населений пункт може сам встановлювати наступні правила про аренду квартир.

Селищні квартири завжди орендні – люди, які в них живуть, мають с селищем підписаний договір та платять орендну плату. За останні роки кількість селищних квартир стабільно падає. Частина старших домів була повернута сім'ям їх власників в так званій реституції. Другі доми є приватизованими – окремі квартири продаються орендаторам до власності, або цілі доми продаються юридичним особам (наприклад кооперативам), котрі сформують квартирантів. В селищних квартирах звичайно проживають квартиранти багато літ і по декілька генерацій, тому що селищні квартири вважаються за постійне, а при тому дешеве житло.

Конкретні правила, встановлені селищами іноді невігодні для іноземців – виключають їх з оренди селищних квартир, наприклад встановлюють умови довгodobового постійного проживання в цьому селищі або умову державного громадянства ЧР. В інших селищах взагалі не ведеться регистрація заяв на квартиру, а квартири надаються в оренду формою конкурсу.

Рекомендуємо Вам познайомитись с конкретними правилами оренди квартири в квартирному відділі відповідного міського уряду або муніципалітета. Тут можете подати письмову заяву, доки селище заяви приймає. В такому випадку є дійсно довголіте чекання. Тому що ваш приклад, в порівнянні з чеськими громадянами завжди нестандартний, можете також спробувати особливі переговори з вищим представником міського управління – членом міської Ради або головою.

Б) Житлові кооперативи

Житловий кооператив (далі тільки кооператив) є юридичною особою. Утворений членами кооперативу, який має свій статут та керівні органи. Кооператив є власником дому, квартири членам кооператива здаються в оренду. Оренда квартир керується статутом кооператива та громадянським кодексом. Мешканці окремих квартир – члени кооператива – за проживання платять орендну плату.

Часто використовується вираз “продаж кооперативної квартири”. В дійсності іде тільки про переведення членства у житловому кооперативі, ніколи не іде про продаж квартири до власності. Ціни є тільки небагато нижчі, ніж ціни квартир у власності.

Договір про переведення членських прав та обов’язків не потребує мати згоду кооператива, але мусить бути у згоді із статутом. Тому, що кооперативи можуть мати різні статuti, немає єдиних правил про те, що членом кооператива може бути іноземець.

У практиці зустрічаються пропозиції на “аренду кооперативної квартири”. Звичайно хоче квартиру здати в оренду член житлового кооператива, а не сам кооператив. Тому, що член житлового кооператива є сам орендаром квартири, не може квартиру здати в оренду іншій особі формою оренди, але може її тільки передати до суборенди. Ця особа – суборендар – не стане членом кооператива.

Проблематику кооперативів упорядковує закон № 513/1991 36., торговельний кодекс, в особливості частина друга “торговельні компанії та кооператив”.

В) Інші власники

Виразом “інші власники” в цій брошурі маються на увазі фізичні особи та юридичні особи, за винятком селищ та житлових кооперативів. Ці власники можуть в ЧР володіти сімейними домами, орендними домами а також окремими квартирами.

Окрема квартира, котра є самостійною одиницею, позначається як квартира у власності. У практиці частіше використовується вираз “квартира в особовій власності” (скорочення ОВ). Якщо квартира знаходиться в більшому домі (не менше п’яти житлових або нежитлових одиниць, з них 3 одиницями володіють три різних власника), всі власники квартир утворюють товариство власників одиниць, яке є юридичною особою.

Це товариство вирішує діла, зв’язані з управлінням дому, а також збирає від всіх власників відшкодування на управління домом, ремонт та реконструкцію дому та завдаток на служби, зв’язані з використанням квартири. Із внесків на ремонт та реконструкцію дому відшкодовується ремонт загальної частини дому, ремонт в окремих квартирах оплачують самі власники.

Квартиру у власності є можливим продати та купити. Після купівлі квартири новий власник автоматично стає членом

суспільства власників житлових одиниць, а цим приймає права та обов'язки з цим зв'язані. Власник дому в особовій власності також може квартиру здати в оренду іншій особі на основі орендного договору. Житло в квартирах у особовій власності регулює:

Закон № 72/1994 Зб., про власність квартир та постанов уряду № 322/2000 Зб., яким видається статут товариства власників одиниць.

Крім дома, розділеного на квартири у власності існують також дома, які знаходяться цілком у власності власника (хазяїна).

У такому домі неможливо продати або купити окрему квартиру. Квартири в домі знаходяться у оренді, власник дому їх здає в оренду на основі орендного договору. Оренда квартир керується громадянським кодексом.