

Проживання в оренді

Квартиру є можна собі арендувати найчастіше від селища або міста , або від іншого власника. Аренда квартири охороняється законом. Основною постановою, яка впорядковує оренду квартири та різні ситуації, котрі звязані з орендою квартири, є громадянський кодекс.

А) Укладання орендного договору

Оренда квартири утворюється укладанням **письмового орендного договору**. При укладанні орендного договору приділяєм велику увагу його змісту, рекомендуємо Вам проконсультуватись з юристом ще перед її підписанням.

В практиці можемо зустрітись з пропозицією договору, інакше озаглавленою. Такий договір, доки не суперечить громадянському кодексу, є діючим, але має меншу юридичну охорону. Рекомендуємо Вам домагатись укладання стандартного орендного договору.

В юридичних термінах той, хто для себе житло орендує та буде в ньому жити, є **орендатором** житла, а власник квартири або дома є **орендар**. Орендний договір мусить згідно с законом в собі містить ці дані:

а) позначення житла та його обладнання, та об'єм їх використання. Це означає: точна адреса, № квартири в домі, етаж, кількість кімнат в квартирі, вигоди (туалет, вана), дальші приміщення, котрі відносяться до одної квартири, деякі можуть бути спільні про вживання ще інших квартир.

б) спосіб **розрахунку орендної плати та сплатків за служби**, на котрих орендатор та орендар домовляться, та на котрих використання житла залежить (наприклад опалення, тепла вода, відвоз відходів а т.д.)

Важливо є дати до порядку такі пункти:

в) спосіб оплати орендної плати та платіжів за послуги

г) термін, на котрий договір укладається: **на визначений час** (дата: від - до), або **на невизначений час** (дата закінчення не встановена, договір діє постійно, доки не закінчений домовою або відказом). В договорі на визначений час є можливим закріпити можливість продовження договорних обов'язків.

д) будь-які спеціальні умови, на яких орендатор з орендарем домовиться. Можуть це бути наприклад: спосіб оплати ремонту квартири, прибирання приміщень окрім квартири, можливість та умови продовження орендного договору. Не є можливим домовитись про дещо, що би було у суперечності з постановами

закона. Наприклад в орендному договорі неможе відрізнятись від закона визначений строк скінчення договора, можливість закінчення оренди житла без запрошення суду, контроль проживаючих особ власником, заборона приходу відвідувачив а т.д.

Як додаток орендного договора звичайно оформляються такі дальші документи:

а) **табель**, котрий служить про обчислення орендної плати, та є в ньому указані особи, котрі з орендаром в квартирі проживають. У договорів на визначений час є можливим, що в табель не пишеться.

б) **протокол про передачу квартири**. В протоколі є указаний день передачі квартири та стан квартири (наприклад обладнання квартири, стан лічильників води а т.д.)

При передачі орендної квартири Вам орендар передасть ключи від квартири а ці ключи маєте тільки Ви. Ніхто не має право увійти до квартири без вашої згоди, з виключенням аварії в квартирі або домі (див.розділ VII).

Ви не повинні орендаря просити про згоду проживання інших осіб в квартирі. Але мали би його ознайомити, скільки осіб буде з Вами в квартирі жити. Арендарю потрібно знати кількість осіб про обчислення платежів за послуги, звязані с проживанням. Ці особи би мали бути указані в табелі, котрий є звично додатком орендного договора.

Можете мати в квартирі довгочасно гостей. Доки у вас здержуються гості більше 3 місяців, тоді ви мали би це повідомити орендарю. Ці особи крім того будуть зараховані для обчислення послуг. Доки особа, котра з вами буде в квартирі проживати, Вам буде за проживання платити, йдеться про суборенду (див. розділ IV). В цьому випадку є обовязковим письмова згода орендаря.

Б) Права та обов'язки, впливаючи з оренди квартири

Права та обов'язки орендаря квартири.

Орендар квартири має такі основні права та обов'язки:

- право проживати в квартирі та використовувати спільні приміщення дому (погріб, горище, коридор а т.д.) згідно правил, встановлених в орендному договорі
- право використовувати служби, звязані з використанням квартири (напр. ліфт, постачання води, тепла, енергії)
- обов'язок – платити у договореному розмірі та договореному терміні оренду

- обов'язок – повживати квартиру та спільні приміщення дома належним образом та с повагою до прав інших орендарів та орендарів.
- обов'язок – безвідкладно ознайомити орендарю вади у квартирі, та потрібний ремонт, та терпіти обмеження у використанні квартири при проведенні ремонту.

Права та обов'язки орендаря.

Орендар має такі права та обов'язки:

- обов'язок передати орендарю квартиру у стані, придатному до належного використання
- обов'язок створити орендарю повне виконання прав, зв'язаних с використанням квартири
- право проводити будівельний ремонт у квартирі, а то із згодою орендаря
- право вступити у квартиру з ціллю контролю, в якому стані би квартира не знаходилась. Орендар не має обов'язок його у квартиру пустити, орендаря але може попросити суд, аби вирішив, що у квартиру впустити мусить. Непустити орендаря у квартиру є розумним тільки тоді, коли він діє явно некоректно (напр. раптовий контроль в ночі).

Обов'язки спільні розділені між орендарем та орендарем:

Ремонт у квартирі

Дрібний ремонт у квартирі, зв'язаний з її використанням, та видатки зв'язані з поточним ремонтом оплачує орендар. Вираз дрібний ремонт та поточний ремонт квартири регулює постанова уряду № 258/1995 Зб. За більший ремонт та обов'язкову заміну цілих частей внутрішнього обладнання (напр. плити, бойлера) відповідає орендар. В орендному договорі є можливим домовити і інший спосіб оплати ремонту.

Доки у квартирі є необхідний який-небудь ремонт, за котрий має заплатити орендар, повинен це орендар орендарю негайно заявити. Доки орендар і після повідомлення обов'язковий ремонт не проведе, може орендар ремонт в необхідному розмірі зробити на особові витрати, а потім відшкодити його у орендаря. Це право повинен використати письмово не пізніше до 6 місяців.

Будівельний ремонт у квартирі

Якщо хоче орендар у квартирі робити сам який-небудь будівельний ремонт, тоді повинен заздалегідь одержати від орендаря згоду. Більшість будівельних робіт крім того вимагає дозвіл будівельного управління.

В) Орендна плата та збори, звязані з нею

У сучасній добі існує декілька форм орендної плати:

При оренді квартири на вільному ринку зустрінетесь тільки з так званою **договорною орендною платою**. Договorna орендна плата є встановлена між орендатором та орендарем взаємною домовою.

У старших орендних договорів діє в ЧР механізм **регулювання орендної плати**. У 2002 році регламентує регулювання орендної плати Розціночне рішення Міністерства фінансів № 01/2002, а очікується що буде прийнятий новий закон про орендну плату.

В рамках регулювання орендної плати існує два види орендної плати: **а) максимальна загальна місячна орендна плата**, цей тип орендної плати в практиці звичайно називають **"регульована орендна плата"**. Є встановлений повний розмір орендної плати за метр квадратний, згідно величини міста та категорії квартири. Вживається у орендних договорів, укладених в минулому, котрі постійно діють, а то у квартир та домів селищних та у домах інших власників. **в.) матеріально направлена орендна плата**, інструкція переліковує витрати, котрі можна до орендної плати зарахувати. Цей вид орендної плати використовується в нових або модернізованих селищних квартирах, доки на них одержує селище дотацію від держави. Також вживається і у приватизованих селищних квартир.

Також члени житлових кооперативів платять за проживання в кооперативній квартирі орендну плату. Встановлюється згідно розпорядження Міністерства фінансів № 85/1997 Зб., про орендну плату з квартир, придбаних в кооперативному будівництві а компенсації за виконання наданих послуг (у домів, вибудованих після 1958 року) або згідно Розціночного рішення Міністерства фінансів № 01/2002 (у домів житлових кооперативів, збудованих раніше). В обох випадках орендна плата складається так, що включає дійсні витрати у квартирі або домі. Іде тоді про матеріально направлену орендну плату.

Крім орендної плати за квартиру регулює Розціночне рішення Міністерства фінансів таку орендну плату за предмети обладнання квартири та ціни послуг, наданих для використання квартири. Регульована орендна плата та матеріально направлена орендна плата може збільшуватись тільки способом, встановленим юридичними інструкціями. Договorna орендна плата може збільшуватись тільки згідно правил, домовених в орендному договорі.

Крім самостійної основної орендної плати, платить орендар ще за обладнання квартири (напр. плита, кухонна стіна, бойлер на воду, газове опалювання). Правила про оплату за обладнання квартири уведені у решенні про регульовану орендну плату (див. вище). При договорній орендній платі ці правила можуть невикористовуватись.

Далі орендар платить послуги, котрі йому орендар разом з використанням квартири надає: опалення (доки є центральне), воду, одвод каналізаційної води, вивіз відходів, ліфт, прибирання

та освітлення суспільних приміщень. На ці служби орендар платить кожний місяць завдаток. У деяких домах встановлені лічильники використаної води та тепла у кожній квартирі. В домах, де встановлені суспільні лічильники, розмір плати встановлюється розрахуванням розходів цілого дому згідно кількості проживаючих осіб в квартирі, або згідно загальної площі квартири. Один раз за рік орендар цю оплату розрахує відповідно дійсних витрат: переплату орендару поверне, або від нього буде домагатися недоплати. Правила про оплату за використані послуг уведені у розцінках про регульовану орендну оплату (див.вище).

Оплату за електроенергію та газ платить орендар звичайно прямо організації, котра його постачає, після того, як у цієї організації зареєструє. Подробиці про реєстрацію в розділі VI. *Реєстрація для споживання електроенергії.*

Може бути ще домовено, що як споживач електроенергії та газу буде зареєстрован власник квартири, а орендар буде витрати платити власнику. Це застосовується наприклад у оренди квартири в сімейному домі.

Г) Припинення оренди квартири

Припинення оренди квартири відрегульовано у громадянському кодексі. Оренду квартири є можливість припинити ціми способами:

1. Закінченням встановленої дати у випадку, що орендний договір був укладений на визначений час. В цьому випадку орендар немає право не тільки на квартиру на заміну, а і на надання житла на заміну.
2. На основі контракту між орендаром та орендарем. Контракт би мав бути укладеним письмово. В контракті повинна бути уведена дата припинення орендного договору та термін передачі квартири.
3. На основі писемного відказу від орендного договору зі сторони орендаря чи орендаря. Орендар може від орендного договору відказатись без повідомлення причин. Відказ повинен бути письмовим, та повинен в ньому бути уведений термін, коли оренда скінчиться, котра згідно закону є мінімально 3 місяці.

Орендар може орендний договір розірвати тільки с законом встановлених причин, а до відмовлення повинен дати згоду суд. Цими причинами є в особливості: неуплата орендної плати, повторне порушення спільного проживання в квартирі, невживання квартири без важливих причин, доки орендару потрібна квартира про свою сімю а т.д.

В визначених випадках, встановлених законом, має у випадку припиненні оренди відмови орендаря орендатор на право на квартиру на заміну або на надання житла на заміну. Доки відмова дана з причини не по вині орендатора, повинен орендар надати квартиру на заміну. У такому випадку орендатор може далі жити у квартирі, з котрої має звільнення аж до часу, доки орендар його забезпечить квартирою на заміну.

4. Мало того, оренда квартири буде припинена наприклад смертю орендатора (доки оренда не переходить на іншого члена його житлового господарства – див.далі), а також при ліквідації квартири.

Завжди при припиненні оренди та передачі квартири є вигодним скласти **Протокол про передачу квартири**, де дві сторони підтвердять передачу квартири та її становище. До протоколу є також треба записати стан лічильників води та тепла, доки вони у квартирі встановлені, розрахунки в припаді боргу.

Коли оренда не припиниться:

1. Оренда не припиниться, якщо з квартири виселитись. Коли орендатор хоче з квартири переселитись раніше, ніж скінчить дія орендного договору, оренда повинна скінчити згідно вище уведених правил, найкраще домовою з власником. Доки це не зробить, є орендний договір діючим.
2. Оренда не скінчить, коли зміниться власник квартири. Новий власник приймає правовий статут первісного власника та не може орендний договір сам змінити або відмінити.

Д) Дальніші юридичні (правові) постанови що до оренди квартири.

Обмін квартири

Орендатор може свою квартиру обміняти за іншу квартиру с іншим орендаром. В обох квартирах би мали бути утримані однакові умови оренди. Є обов'язковим, аби з обміном квартир оба орендарі письмово погодились (не є важливим, чи орендарем є селище або інший власник). Доки би один з орендарів з обміном не був згоден, може орендатор звернутись до суду, а позитивне рішення суду заміщає згоду орендаря на обмін.

Переход оренди квартири

Коли орендатор квартири помре або на довгий час оставить спільне домашнє господарство, оренда квартири за встановлених причин переходить на законом встановлені особи. В таких випадках не треба укладати новий орендний договір. Цими особами є: чоловік або дружина, діти, внуки, батьки, брат чи сестра, зять сноха, доки підтвердять, якщо проживали в спільному домашньому господарстві, та немає власну квартиру. Дальші особи (не рідні), доки не підтвердять, що старалися про спільне домашнє господарство орендатора, та

жили з ним у спільному домашньому господарстві не менше 3 років, та не мають власну квартиру.

Спільна оренда квартири

З закону випливає спільна оренда квартири подружжям (при цьому не є істотним, коли був складен орендний договір, а коли був укладений шлюб). У цих осіб може виникнути спільна оренда квартири між існуючим орендаром та дальшою особою та орендарем.

У спільної оренди квартири подружжя закон регулює ситуацію розводу. Доки подружжя при розводі не домовиться, вирішить про оренду квартири суд на пропозицію одного з них. Той, кому суд відмінить право спільної оренди, має право на квартиру на заміну або надання житла на заміну. До часу, поки запасну квартиру придбає, може жити у першій квартирі.

Е) Спеціфіка оренди квартир на вільному ринку

Оренда квартири на основі належного орендного договору дає орендарю велику юридичну гарантію проживання. Чим триваліший час оренди, тим краще (вигоднішим є оренда на визначений час, той вже у нових орендних договорів вживається рідко). Більшість чеських громадян, котрі проживають в орендних квартирах, живе в квартирах на основі орендних договорів на невизначений час з регульованою орендною платою. Тільки дуже мало чеських громадян шукає орендну квартиру на вільному ринку, тому що в порівнянні с регульованою орендною платою є це житло дуже дороге. Про іноземця є орендне житло на вільному ринку часто одним рішенням. Оренда квартири на вільному ринку регулюється принципом пропозиції та попиту, а бажані ціни дуже лишаться відповідно локаліти.

Тому, що закон точно становить умови орендного договору та його закінчення, є на вільному ринку звичайною практика укладання орендних договорів на короткий час. Цим орендарі хочуть охороняти себе перед випадковими проблемами с орендарем, тому що розірвати с орендарем договір є дуже складно. Може Вам орендар запропонує, що орендний договір буде пізніше продовжений, якщо не будете мати жодні проблеми. Доки така домовна не визначена письмово в орендному договорі, тоді не є гарантованою, а продовження договору залежить тільки на добрій волі орендаря.

Звичайним є також те, що орендар вимагає заплатити оренду (напр.6 місяців) наперед. Або просить скласти грошовий завдаток, котрий Вам після закінчення оренди поверне, або з неї заплатить випадкові борги на орендній платі, або шкоди у квартирі. Про укладення грошового завдатку потрібно написати писемний договір про грошовий зalog.

Ж) Уступ арендної квартири за відступні гроші

В об'явах (анонсах) та пропозиціях декотрих бюро нерухомості у великих містах можете зустрітись з пропозицією уступити орендну квартиру за відступні гроші. Відступне буває фінансовою сумою у розмірі кілька сотен тисяч крон чеських. За цю суму одержите на Ваше прізвище орендний договір з низькою регульованою орендною платою. Орендний договір звичайно укладається на невизначений час. За цих двох умов є оплата відступного фінансово вигідною можливістю, як придбати стабільне житло.

Доки з Вами власник дому збирається укласти орендний договір за цих умов, тоді залежить тільки на вашій взаємній домові.

Доки Вам цим способом пропонує квартиру її орендар, це означає те, що вже цю квартиру не потребує а правильно би мав повернути її орендарю. Така трансаkція тоді означається як так званий фіктивний обмін квартири або фіктивний перехід оренди квартири. Доки має орендар (селище або часний власник дома)

підозру, що трансакція не в порядку, відкаже дати згоду на обмін. Така трансакція є протизаконною а її реалізація підлягає ризику, що останетесь без грошей та не будете орендатором квартири.

В об'явах (анонсах) можете також бачити слово "декрет". Декрет був в минулому документом, даючим право до використання квартири. Цей вираз вже не вживається, а деякі люди його заміняють – орендним договором.