

Суборенда, гуртожитки та нежитлові приміщення

А) Суборенда

Суборенда є тимчасовим проживанням в квартирі, котру має хтось другий в оренді, а моментально йому не потрібна. Є можливим суборендовати для себе цілу квартиру або її частину. Орендатор квартири, котрий хоче уступити квартиру або її частину в суборенду, для цього повинен мати письмову згоду власника квартири. Доки власник квартири згоден не буде, договір про суборенду є недійсним. Суборенду кооперативної квартири регулюють статuti окремих кооперативів (згідно текста статуту є можливим, що не буде дана згода кооператива).

Суборендний договір би мав бути в інтересі гарантії укладений письмово. Оплата за суборенду є в основному на згоді орендаря та орендатора. Включає в більшості всі платежі, зв'язані в проживанням.

Договір про суборенду може бути укладений на визначений час або без часового визначення. Договір регулює умови закінчення суборенди. Доки ці умови в договорі не домовені, треба відказатись без зазначення причин з відказним терміном три місяці. Договір про суборенду скінчить також тоді, коли скінчить орендний договір, з котрим є суборенда зв'язана.

Суборендатори: селища та приватні власники домів, часто сприяють, що уступ квартири та її частей до суборенди як неоправнене збагачування орендатора, особливо якщо йде про квартиру с регульованою орендною платою. Тому, що суборендатор до суборенди не дасть згоду. Можете зустрітись з тим, що Вам буде запропонована суборенда, і якщо з цим не згоден суборендатор. У такому випадку однак не може суборендний договір бути діючим, а Ваше використання квартири немає жодної юридичної охорони.

Суборенду квартири регулює § 719 громадянського кодекса. Юридичне регулювання суборенди є дуже скороченим, а проте треба відрегулювати в суборендному договорі всі деталі та умови суборенди.

Б) Гуртожитки

В ЧР існують два види гуртожитків, котрі керуються згідно різних постанов громадянського кодекса:

- гуртожитки, позначені як **установа, призначена к довгочасному проживанню**. В цих гуртожитках відбувається оренда, підписанням орендного договору. Про ці установи говорить § 717 – 718 громадянського кодекса, а орендна плата регулюється Розціночним рішенням Міністерства фінансів № 1/2002. Тут можете собі зареєструвати адресу міста проживання. Але таких гуртожитків є дуже мало.
- **гуртожитки, призначені до перехідного проживання**. Цей тип гуртожитків є частішим.

Тут укладаєте із статутним представником гуртожитку договір на проживання. Договір на проживання регулює § 754 - § 759 громадянського кодекса, У договорі на проживання є домовені конкретні умови та оплата за проживання.

В кожному гуртожитку також діє житловий режим, котрий треба дотримувати. При важливому порушенні житлового режиму або при неоплаті в указаному терміні, може бути проживання негайно скінчено. Житловий режим

встановлює умови, згідно котрих проживання надається (наприклад: гості, звірята, проживання дітей та сімей), та права і обов'язки суспільних приміщень гуртожитку та при співпроживанні з іншими проживаючими.

Проживання в гуртожитках має різnorodий рівень. Деся може орендовати цілу кімнату, в другому місці тільки кровать в кімнаті, в котрій живе ще з іншими особами. В цьому випадку кожна особа має укладений самостійний договір. Гуртожитки забезпечені меблями та постільною білизною, а є тут можливість собі варити у спільній кухні.

Інформації про гуртожитки немає ніде офіційно зібраної. Можете інформуватись в деяких агентствах нерухомості, в телефонному довіднику, в міських управліннях або в інформаційних центрах, котрі в деяких містах діють.

В) Проживання в місцях, котрі не призначені для проживання

При пошуку оренди квартири Вам може бути запропоновано місце, котре є фізично підходяще на проживання, але офіційно для проживання непризначене. Може це бути нежиле приміщення (контора, магазин, цех), або об'єкт для відпочинку (дача). Призначення характеру кожної будівлі дано проектом та прийняттям – рішенням будівельного управління.

Доки хочете жити в такому місці, повинні з власником об'єкту укласти письмовий договір. Хоча це nebude договір про оренду, але договір про оренду нежилого приміщення (закон 116/1990 Зб. про оренду та суборенду нежилых приміщень), або про оренду дачі (§ 663 Громадянського кодекса). Юридична охорона цього договору є менша ніж у договорі про оренду квартири. Наприклад тут недіють ніякі інструкції про орендну плату, закінчення оренди, відкази зі сторони власника є на багато простішими. Дальшою невигодою цього проживання є, що Ваш договір не будуть установи визнавати як документ для проживання (напр. поліція для іноземців, відділення державної соціальної допомоги (пособія).

Може також статись, що з Вами власник укладе договір про оренду квартири, але це місце офіційно не вважається квартирою. У цьому випадку орендний договір недійсний. Доки маєте сумнів, чи запропоноване місце дійсно призначено до проживання, попросіть власника, щоб Вам показав акт прийому.