

# BYDLENÍ V ČR

PŘEDNÁŠEJÍCÍ: JANA HOUSEROVÁ

TLUMOČNÍK: VIKTOR FEDURTSYA

BRNO 2020

# CO NÁS DNES ČEKÁ?

---

- Bydlení v souvislosti se Zákony ČR
  - Typy smluv
  - Ohlašování změny adresy + poplatky
- Poplatky za komunální odpad
- Kauce + provize realitní kanceláři
- Kde lze hledat nové bydlení?



# VYSVĚTLENÍ POJMŮ

- **Vlastník** – vlastní byt / dům,
  - Vlastnictví je možné ověřit v katastru nemovitostí
- **Nájemce**
  - Užívá byt na základě Nájemní smlouvy, kterou podepsal s vlastníkem
- **Podnájemce**
  - Užívá byt na základě Podnájemní smlouvy s Nájemcem
  - Nutné ověřit, zda má právo byt podnájemat dle Občanského zákoníku
- **Družstevní byt**
  - Je byt, jehož vlastníkem je bytové družstvo a ke kterému má člen družstva (vlastník družstevního podílu) právo byt užívat.

**ÚZK** Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

### Nahlížení do katastru nemovitostí

Aplikace umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb, jednotek (bytů nebo nebytových prostorů) a práv stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Na rozdíl od [Dálkového přístupu do KN](#) je Nahlížení do KN volně přístupné všem uživatelům internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však proti [Dálkovému přístupu do KN](#) omezené. Výpis z katastru nemovitostí a některé další výstupy aplikace Nahlížení do KN zdarma neumožňuje, ale lze v aplikaci provést jejich nákup. Platba je realizována prostřednictvím [platebního portálu](#).

Aplikace je určena výhradně pro interaktivní práci uživatelů, jakékoli získávání nebo vytěžování dat automatizovanými prostředky není dovoleno.

**O aplikaci**

- [Nejčastější dotazy](#)
- [Technické požadavky](#)
- [Vysvětlení pojmů](#)

Vyhledat parcelu Vyhledat stavbu Vyhledat jednotku Vyhledat řízení Zobrazení mapy

# OSOBNÍ VLASTNICTVÍ

- Zápis do katastru nemovitostí lze ověřit vlastnictví:  
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- S nemovitostí nakládáte libovolně, dle svých potřeb

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					k datu : 16.02.2004 11:42	
Okres: 3708 Kroměříž		Obec: 588407 Cetechovice				
Kat.území: 617628 Cetechovice		List vlastnictví: 469				
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)						
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo						
• Česká republika		00000001-001		1/2		
• SJM Kopecký Martin a Kopecká Jindřiška, Náměstí Míru 15, č.p. 1015, 767 01 Kroměříž		680321/0445 755131/0418		1/2		
Správa nemovitostí ve vlastnictví státu						
• Pozemkový fond České republiky, Ve Smečkách č.p. 33, 110 00 Praha 1		45797072		1/2		
SJM = společné jmění manželů						
B Nemovitosti						
Pozemky						
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany		
143/2	891	Orná		chráněná krajinná oblast-II.-IV. zóna, zemědělský půdní fond		
Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Evidencie nemovitostí (EN)						
Parcela	Díl	Typ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území		
P	356/5		21689			
	356/7		483			
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou						
B1 Jiná práva – Bez zápisu						
C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu						
D Jiné zápisy – Bez zápisu						
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu						
Listina						
• Smlouva o převodu nemovitosti RI 1039/1971 Kupní a darovací smlouva ze dne 24.11.1971, registrováno státním notářstvím dne 22.12.1971						
		POLVZ:11/1985		Z-2700011/1985-708		
PRO: SJM Kopecký Martin a Kopecká Jindřiška, Náměstí Míru 15, č.p. 1015, 767 01 Kroměříž				RČ/IČO: 680321/0445 755131/0418		
• Smlouva darovací ze dne 23.11.1972						
		POLVZ:267/1972		Z-27 267/1972-708		
PRO: Česká republika				RČ/IČO: 00000001 001		
• Ohlášení správy nemovitostí Pozemkovým fondem ze dne 15.09.2001, Pozemkový fond České republiky zn. 489/2001						
				Z-167/2001-708		
PRO: Pozemkový fond České republiky, Ve Smečkách č.p. 33, 110 00 Praha 1				RČ/IČO: 45797072		

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

---

- **Písemně uzavřená, ve dvou vyhotoveních!**
- **Pronajímatel** (vlastník domu / bytu) **x nájemce** – jméno, příjmení, datum narození, trvalé bydliště, rodné číslo, číslo identifikačního dokladu
- **Předmět nájmu** – jasná identifikace, adresa, v případě bytu číslo a označení patra; uvedení velikosti, počtu místností + identifikace dalších prostor pronájmu (garáž, sklep apod.)
- **Nájem na dobu určitou / neurčitou** + specifikace podmínek ukončení nájemní smlouvy
- **Výše nájemného, splatnost**, specifikace placení služeb (elektrina, plyn apod.), kdy bude prováděno vyúčtování a co s přeplatky / nedoplatky
- **Předávací protokol** – stavy měřičů ke dni předání, seznam a počet předaných klíčů, seznam vybavení, popř. jeho stav (ochrana před případnými spory s pronajímatelem)

# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

---

- **Pronajímatel** (vlastník bytu/ domu) x **nájemce** x **podnájemce**
- **Bez souhlasu pronajímatele** – nájemce v bytě trvale bydlí
- **Nutný souhlas vlastníka bytu s podnájemem** – nájemce v bytě trvale nebydlí
- Písemně uzavřená, ve dvou vyhotoveních!
- Stejně náležitosti jako Nájemní smlouva + Předávací protokol
- Ukončení nájemní smlouvy dohodou / výpovědí

# DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

---

- **Družstvo** (vlastník domu / bytu) x **člen družstva / nájemce**
- Nejdříve musí člen družstva vložit členský podíl, na jehož základě se sjednává Nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu (často na dobu neurčitou)
- Podnájemní smlouvu lze sjednat na základě Souhlasu družstva
- Vlastníkem družstevní bytu je možné se stát na základě odkupu vlastnického podílu, který nájemce opravňuje k převodu nemovitosti v katastru nemovitostí na jeho osobu.



# OHLAŠOVÁNÍ ZMĚNY ADRESY + POPLATKY

**OZNÁMENÍ ZMĚN**

Příjmení:  
Jméno:  
Dřívější příjmení:  
Datum narození:  
Státní příslušnost:

Druh pobytu v ČR:

	Druh změny označte X
1. Změna trvalého – dlouhodobého pobytu	
2. Změna příjmení a jména	
3. Změna státní příslušnosti	
4. Udělení státního občanství ČR	
5. Změna v datech narození	
6. Vystěhování cizince	
7. Návrat cizince z cesty	
8. Úmrtí cizince	
9. Změna rodinného stavu	
10. Výměna – vydání duplikátu příkazu „Povolení k pobytu pro cizince“	
11. Jiné	

+ PŘEDCHOZÍ BYDLIŠTĚ:  
Odhlášen dne:

SOUČASNĚ BYDLIŠTĚ:  
Přihlášen dne:

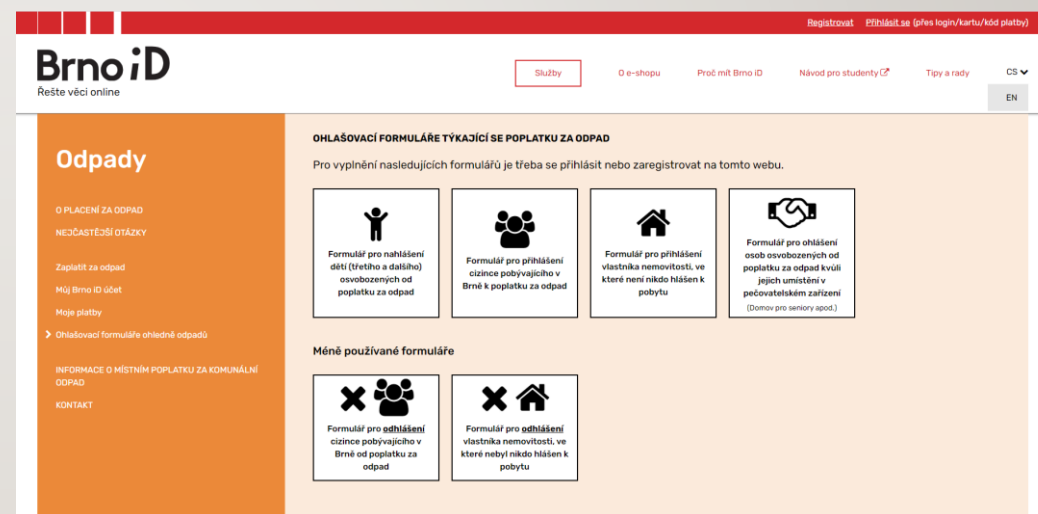
Údaje ke změně:

- Ohlášení změny adresy nutné nahlásit do 30 dní od provedené změny!
- Tiskopis + originál / ověřená kopie smlouvy, popř. Výpis z katastru nemovitostí
- Osobně, poštou doporučeně, datovou schránkou!
- U TP kolek I 000,- Kč dospělý / 500,- Kč dítě
- U DV, DP, pobytů občanů EU bez poplatku! -> razítko do pasu s novou adresou



# POPLATKY ZA KOMUNÁLNÍ ODPAD

- Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů
- Poplatek se hradí obci, kde je osoba přihlášená k pobytu
- 670,- Kč/ osoba / Brno
- Pobyt delší než 3 měsíce, trvalý pobyt, Mezinárodní ochrana



The screenshot displays the 'Brno iD' website interface. The main navigation bar includes 'Brno iD' and 'Řešte věci online'. A secondary navigation bar contains links for 'Služby', 'O e-shopu', 'Proč mít Brno iD', 'Návod pro studenty', 'Tipy a rady', and language options 'CS' and 'EN'. The 'Odpady' (Waste) section is highlighted in orange. It contains a sidebar with links: 'O PLACENÍ ZA ODPAD', 'NEČASTĚJŠÍ OTÁZKY', 'Zaplatit za odpad', 'Můj Brno iD účet', 'Moje platby', and 'Odhlašovací formuláře ohledně odpadů'. The main content area is titled 'OHLAŠOVACÍ FORMULÁŘE TÝKAJÍCÍ SE POPLATKU ZA ODPAD' and includes a note: 'Pro vyplnění následujících formulářů je třeba se přihlásit nebo zaregistrovat na tomto webu.' Below this, there are four boxes for reporting forms: 1. 'Formulář pro nahlášení dětí (třetho a dalšího) osvobozených od poplatku za odpad' (with a person icon), 2. 'Formulář pro přihlášení cizince pobývajících v Brně k poplatku za odpad' (with a group of people icon), 3. 'Formulář pro přihlášení vlastníka nemovitosti, ve které není nikdo hlášen k pobytu' (with a house icon), and 4. 'Formulář pro ohlášení osob osvobozených od poplatku za odpad kvůli jejich umístění v pečovatelském zařízení (Domov pro seniory apod.)' (with a handshake icon). A section titled 'Méně používané formuláře' contains two more boxes: 1. 'Formulář pro odhlášení cizince pobývajících v Brně od poplatku za odpad' (with a group of people and an 'X' icon), and 2. 'Formulář pro odhlášení vlastníka nemovitosti, ve které nebyl nikdo hlášen k pobytu' (with a house and an 'X' icon). The sidebar also includes 'INFORMACE O MÍSTNÍM POPLATKU ZA KOMUNÁLNÍ ODPAD' and 'KONTAKT'.

# OSVOBOZENÍ OD PLACENÍ POPLATKU ZA KOMUNÁLNÍ ODPAD

---

- a) umístěna do dětského domova pro děti do 3 let věku, školského zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy nebo školského zařízení pro preventivně výchovnou péči na základě rozhodnutí soudu nebo smlouvy,
- b) umístěna do zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc na základě rozhodnutí soudu, na žádost obecního úřadu obce s rozšířenou působností, zákonného zástupce dítěte nebo nezletilého, nebo
- c) umístěna v domově pro osoby se zdravotním postižením, domově pro seniory, domově se zvláštním režimem nebo chráněném bydlení.
- **Konkrétně v Brně jsou osvobození v roce 2020 také:**
  - Děti mladší 4 let věku
  - Osoby starší 70 a více let věku
  - třetí a další v pořadí narozené dítě, které žije ve společné domácnosti s nejméně dvěma svými nezaopatřenými sourozenci a které v příslušném kalendářním roce nedosáhlo věku 15 let

# JISTOTA / KAUCE

---

- Má význam dočasné finanční zálohy
- Z kauce pak mohou být hrazeny budoucí nedoplatky na nájemném, službách nebo může sloužit k pokrytí nájemcem způsobené škody.
- Dle Občanského zákoníku nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.
- Při skončení nájmu vrátí pronájematel kauci nájemci, popř. odečte z ní dlužné nájemné, popř. vzniklé škody.



# PROVIZE REALITNÍ KANCELÁŘI

---

- Realitní kancelář = firma zabývající se prodejem, nákupem a zprostředkováním obchodů s nemovitostmi.
- Pracovník realitní kanceláře = realitní makléř.
- Smlouva o realitním zprostředkování – **musí obsahovat popis převáděné / pronajímané nemovitosti, kupní cenu / nájemné, popř. jinou úplatu, dále provizi realitní kanceláři, vždy písemně!**
- Smlouva o prodeji/ koupi nebo pronájmu nemovitosti
- **Provize** – odměna realitní kanceláři 3-5%, vše se stanoví ve Smlouvě o realitním zprostředkování
- *Služby, které realitní kancelář nabízí - inzerování nabídek a marketing, posouzení stavu nemovitosti a obstarání stavebně technické dokumentace, zpracování návrhu prodejní ceny či nájemného, zprostředkování poskytnutí právních služeb a zprostředkování či poskytnutí úschovy.*



# KDE LZE HLEDAT NOVÉ BYDLENÍ?



- <https://reality.bazos.cz/inzeraty/hledam-bydleni/>
- **Facebook – skupiny** - Brno - bez realitky! Pronájem přímo od majitelů.; bydlení v Brně / spolubydlení, pronájem a prodej; Hledám/ nabízím bydlení; apod.
- **Realitní kanceláře:** Remax, MMreality, Bravis reality, apod.

# CO SI Z DNEŠNÍHO KURZU ODNĚST?

---

- **4 typy bydlení:** osobní vlastnictví, nájemní bydlení, podnájemní bydlení, družstevní bydlení
- **Změnu adresy hlásit na OAMP do 30ti dní od jejího vzniku!!** Smlouvu doložit jako originál nebo ověřenou kopii + vyplnit hlášenku.
- Předtím než podepíšete jakoukoliv smlouvu, **pořádně si ji přečtěte!** Pokud jí nerozumíte, spojte se s někým, kdo Vám ji nejdříve vysvětlí! **Je potřeba vědět, co přesně podepisujete!**
- **Nikdy neplat'zte nic jen tak, bez smlouvy, potvrzení!**





**DIECÉZNÍ CHARITA  
BRNO**

# SLUŽBY PRO CIZINCE



Poradenství pro cizince zdarma

Free-of-charge counselling for foreigners

Бесплатное консультирование  
для иностранцев

Допомога іноземцям безкоштовно

Tư vấn cho người nước ngoài miễn phí

استشارات مجانية للأجانب

Гадаадын иргэдэд үнэгүй тусална



**CELSUZ** CENTRUM PRO LIDI  
SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ

třída. Kpt. Jaroše 1928/9, 602 00 Brno

Tel: +420 545 426 632

Email: [celsuz@brno.charita.cz](mailto:celsuz@brno.charita.cz)

[www.celsuz.cz](http://www.celsuz.cz)

## SLUŽBY PRO CIZINCE

Naším posláním je poskytování informací osobám o možnostech řešení obtížné životní situace, která je zapříčiněná či jinak spojená s kulturní a jazykovou bariérou, dále s bariérou spojenou s neznalostí pobytové problematiky cizinců.

### ASISTENCE na Odboru azylové a migrační politiky (OAMP)

Poskytujeme poradenství v oblasti pobytů a víz, asistenci a tlumočení na přepážkách, pomoc při vyplňování formulářů. Mluvíme ukrajinsky, rusky, vietnamsky a španělsky.

Po	9:00 – 12:00	13:00 – 16:00
Út	9:00 – 12:00	
St	9:00 – 12:00	13:00 – 16:00

Hněvkovského 30/65, 617 00 Brno

Oddělení pobytu cizinců – konzultační místo ve 2. patře

### PORADNA PRO CIZINCE

Poskytujeme sociální a právní poradenství  
v následujících oblastech:

pobyt / vzdělávání / nostrifikace / český jazyk  
sociální dávky / lékařská péče a zdravotní pojištění

Poskytujeme také asistenci při jednání s dalšími úřady.

Po	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
Út	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
St	8:00 – 12:00	13:00 – 16:30
Čt	8:00 – 12:00	na objednání
Pá	8:00 – 12:00	zavřeno

Centrum Celsuz

třída Kpt. Jaroše 9, Brno

Poradna v 1. patře

# DĚKUJEME ZA POZORNOST!!

---

Zdroje:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování
- Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích
- Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců