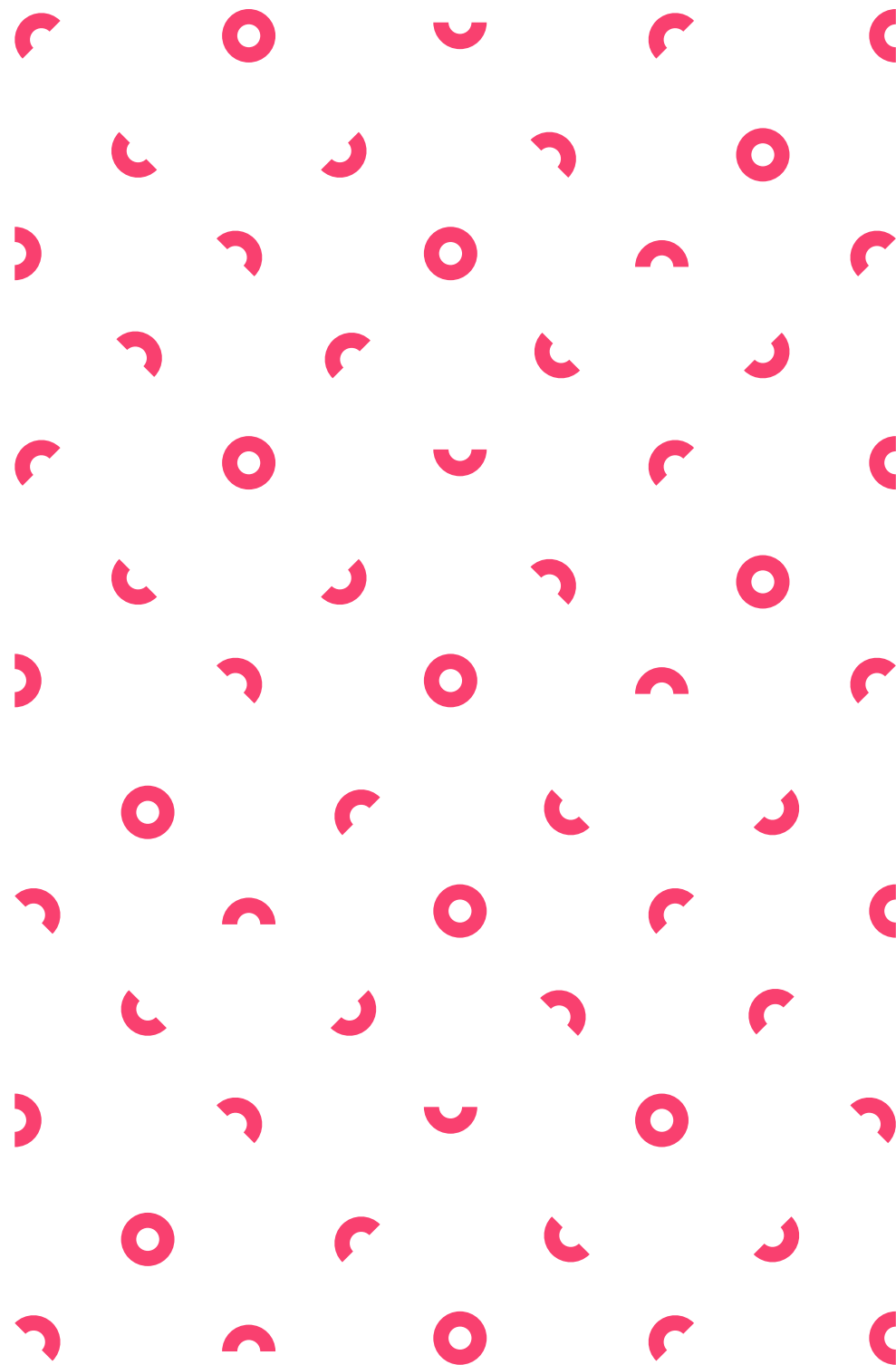


Вимоги до договору оренди житла

(згідно із Законом № 89/2012 “Цивільний кодекс”)





Визначення договору оренди житла

Оренда квартири виникає на підставі укладення письмового договору оренди. За цим договором орендодавець надає квартиру орендарю за плату в тимчасове користування. Орендар зобов'язується сплачувати орендодавцю орендну плату.

Обов'язкова інформація в договорі

Ідентифікація сторін договору:

- Якщо орендодавець і орендар/суборендар є фізичними особами: прізвище, ім'я, по батькові, ідентифікаційний номер, дата народження, за відсутності ідентифікаційного номера, номер ID-картки/паспорта, адреса.
- Якщо орендодавець є юридичною особою: назва, ідентифікаційний номер юрособи та місцезнаходження згідно з державним реєстром.

Предмет оренди:

Об'єктом оренди може бути сукупність кімнат, окрема кімната, ціла квартира або будинок, які повинні бути вказані в договорі відповідно до даних, зазначених у Земельному кадастрі (www.cuzk.cz).





Перевірка повноважень на підписання договору

Особа, яка підписує договір, повинна бути власником квартири, що має бути підтверджено актуальним витягом з Земельного кадастру.

Якщо діє представник, він повинен мати довіреність від власника.

У випадку співвласності потрібні довіреності від усіх співвласників, яких необхідно вказати в договорі.





Договір суборенди

Договір суборенди укладається з орендарем квартири, а не з власником. Суборендар - орендар квартири на "другому рівні".

Перед укладенням договору суборенди необхідна письмова згода власника нерухомості, за винятком випадків, коли орендар здає в суборенду лише частину квартири, в якій він проживає. У будь-якому випадку, бажано перевірити дійсність договору оренди та наявність згоди власника.

Надання в суборенду всієї квартири без згоди власника є порушенням договору оренди і може бути підставою для його розірвання орендодавцем.

Договір суборенди не може тривати довше, ніж договір оренди, і закінчується не пізніше, ніж останній.

У випадку кооперативних квартир орендодавцем є кооператив, тому член кооперативу, як орендар, потребує згоди кооперативу на суборенду.





Строк дії договору

○ На визначений строк:

зазначення точної дати закінчення договору оренди.

○ На невизначений строк:

якщо термін дії не вказано, договір оренди укладається на невизначений термін. Розірвання договору оренди є можливим лише за наявності законних підстав (наприклад, за згодою сторін, повідомленням).

Якщо орендар залишається в квартирі щонайменше три місяці після закінчення терміну дії договору оренди і орендодавець не звернувся до орендаря з проханням виселитися в письмовій формі, договір оренди автоматично продовжується на попередній термін, але не більше ніж на два роки, якщо сторони не домовилися про інше.



Застава

Застава не повинна перевищувати трикратного розміру місячної орендної плати.

В кінці оренди орендодавець зобов'язаний повернути заставу з вирахуванням усіх боргів.

Орендар має право на отримання відсотків від суми застави.





Орендна плата

Розмір орендної плати встановлюється за домовленістю між орендодавцем та орендарем.

Інфляційне положення дозволяє орендодавцю підвищувати орендну плату раз на рік відповідно до поточного рівня інфляції.

Орендодавець також має право запропонувати підвищення орендної плати до рівня цін, що переважають на ринку, але не раніше ніж через 12 місяців після останнього підвищення орендної плати. Таке підвищення не може перевищувати 20% протягом 3 років.

Орендодавець може домовитися з орендарем про підвищення орендної плати, але не більше ніж на 10% на рік, після проведення будівельних робіт, які суттєво покращують умови проживання або призводять до економії енергії чи води.

Орендар має два місяці, щоб погодитися або не погодитися зі зміною орендної плати. У разі погодження нова орендна плата набуде чинності з третього календарного місяця після отримання пропозиції щодо підвищення орендної плати.





Комунальні послуги

Орендодавець повинен забезпечити постачання тепла, гарячої води, водопостачання, водовідведення, вивезення побутових відходів, освітлення та прибирання місць загального користування, прийом радіо- і телепередач, експлуатацію та очищення димоходів і ліфтів.

Орендар оплачує вартість наданих послуг або вносить авансовий платіж за них.

У разі зміни цін на послуги, орендодавець може в односторонньому порядку підвищити розмір платежів.

Виставлення рахунків за послуги

Орендодавець зобов'язаний провести розрахунок фактичної вартості послуг і виставити рахунок орендареві протягом чотирьох місяців після закінчення розрахункового періоду.

Рахунок повинен бути зрозумілим і таким, що підлягає перевірці, а також відображати фактичну вартість послуг, включаючи всі отримані аванси.

Переплата або недоплата підлягає сплаті протягом чотирьох місяців з дати надіслання рахунку.





Реєстрація місця проживання

Закон не вимагає від орендодавця надання згоди на реєстрацію постійного місця проживання орендаря. Навіть якщо в договорі прямо зазначено, що орендар не має права реєструватися на постійне місце проживання за вказаною адресою, така заборона не має юридичної сили.

Орендодавець має право передбачити в договорі згоду на прийняття нового члена до домогосподарства орендаря.

Без згоди орендодавця можуть вселитися лише близькі особи (наприклад, родичі, чоловік/дружина).

Якщо орендар приймає нового члена до домогосподарства, він зобов'язаний повідомити орендодавця про збільшення кількості осіб, які проживають у квартирі, без зволікання. Якщо орендар не виконає цей обов'язок протягом двох місяців після зміни кількості осіб, що проживають у квартирі, це вважається серйозним порушенням його зобов'язань.

Орендодавець може вимагати, щоб кількість осіб, які проживають у квартирі, відповідала розміру квартири та гігієнічним нормам.





Акт прийому-передачі та передача квартири

Дата передачі квартири зазвичай вказується в договорі оренди. В іншому випадку орендодавець зобов'язаний передати квартиру в перший день місяця, наступного за датою набрання чинності договором.

Акт прийому-передачі повинен включати: підтвердження прийому-передачі предмету оренди, перелік обладнання/меблів, виявлені дефекти, кількість ключів, стан приладів обліку (вода, газ, електрика, тепло).

Рекомендується додавати фотографії для документального підтвердження зносу, пошкодження або дефектів обладнання/меблів квартири.

Обов'язки сторін договору

Орендодавець повинен дозволити орендарю безперешкодно користуватися квартирою.

Орендар зобов'язаний користуватися квартирою належним чином, з належною дбайливістю і дотриманням правил поведінки в будинку та інструкцій орендодавця.

Орендар зобов'язаний негайно повідомити орендодавця про будь-які виявлені недоліки, що підлягають усуненню орендодавцем, і, в разі необхідності, усунути їх без зволікання, в іншому випадку орендар несе відповідальність за завдані збитки.





Ремонт

Орендар зобов'язаний забезпечувати та оплачувати лише поточний та дрібний ремонт, пов'язаний з користуванням квартирою. Вартість дрібного ремонту не може перевищувати 100 чеських крон за квадратний метр загальної площі квартири на календарний рік. Наприклад, для квартири площею 60 м² це означає, що вартість дрібного ремонту може становити максимум 6 000 чеських крон на рік (60 м² × 100 чеських крон).

Орендар повинен терпимо ставитися та дозволити проведення перепланування, ремонту або інших змін в квартирі або будинку, якщо вони не призводять до зниження вартості житла і можуть бути проведені без значних незручностей для орендаря.

За згодою орендодавця орендар може здійснювати ремонт, реконструкцію або інші зміни в квартирі або будинку.





Припинення договору оренди

● Угода про розірвання договору оренди:

Орендодавець і орендар можуть укласти угоду про розірвання договору оренди в будь-який час, вона повинна бути укладена в письмовій формі.

● Розірвання договору оренди в односторонньому порядку повідомленням:

За загальним правилом, повідомлення про розірвання договору оренди повинно бути оформлене в письмовій формі і надіслане іншій стороні з підтвердженням його отримання. Період попередження становить три місяці і починається з першого дня календарного місяця, що настає після вручення повідомлення іншій стороні.

● Розірвання договору за ініціативою орендаря:

Орендар може розірвати договір оренди на невизначений строк у будь-який час без пояснення причин.

Договір оренди на визначений строк може бути розірваний орендарем лише у разі зміни обставин, які унеможливають розумне продовження оренди (наприклад, зміна місця роботи).

Термін попередження становить три місяці.





Припинення договору оренди

○ Розірвання договору з ініціативи орендодавця:

Орендодавець може розірвати договір оренди лише з підстав, передбачених законом (наприклад, грубе порушення обов'язків, умисний злочин, вчинений проти орендодавця, сім'ї орендодавця, мешканців будинку або іншого майна в будинку, з підстав, що становлять суспільний інтерес, необхідність використання квартири в особистих цілях, інші подібні серйозні підстави). Термін попередження становить три місяці.

Орендодавець має право розірвати договір оренди без попередження і вимагати негайного виселення з квартири у разі особливо серйозного порушення орендарем своїх зобов'язань (несплата орендної плати та комунальних послуг протягом 3 місяців, пошкодження квартири серйозним або непоправним чином, заподіяння серйозної шкоди або незручностей орендодавцю/сусідам, використання квартири не за призначенням).

Повідомлення повинно містити законну причину і інформацію про можливість орендаря подати заперечення і звернутися до суду протягом двох місяців з моменту отримання повідомлення.



Повернення квартири

Орендар зобов'язаний передати квартиру орендодавцю в день закінчення терміну оренди.

Орендар зобов'язаний повернути квартиру в її первісному стані з урахуванням нормального зносу. Після закінчення терміну оренди орендар зобов'язаний усунути всі зміни, які він домовився з орендодавцем усунути. Він також повинен усунути неузгоджені зміни, якщо орендодавець не наполягає на їх збереженні.



Проект "Функціонування Центру для іноземців Південноморавського краю 2023-2025", реєстр. номер CZ.12.01.02/00/23_008/0000010



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

