

Оренда квартири



ombudsman
Public Defender of Rights



ombudsman for children
Defender of Children's Rights

Ми розповімо про основні правила щодо оренди квартири, підвищення орендної плати, розірвання договору оренди та щодо переходу права оренди. Ми пояснимо, як ви можете захистити себе і хто може вам допомогти.

Іноді ми посилатимемося на положення Цивільного кодексу (Закон № 89/2012 Зб. зак.). Його поточну версію можна знайти, наприклад, на сайті [«Законода для людей»](#).

Брошури Омбудсмана можна знайти на www.ochrance.cz в розділі [«Я не знаю, що робити в моїй життєвій ситуації»](#).



Чи повинен договір оренди бути укладений у письмовій формі? [§ 2237]

Так, бо якщо ви домовилися усно, **то орендодавець не зможе оскаржити дійсність** договору через недотримання письмової форми. Орендарі можуть заперечувати проти недійсності договору, але тільки до того моменту, поки вони не заселяться в квартиру.



Чи має орендоване приміщення бути оформлене як житлове? [§ 2236]

Не обов'язково. Орендодавець може домовитися з орендарем про оренду й іншого приміщення, нежитлового. На нього поширюватимуться правила оренди як для житлового приміщення. Орендодавець не може оскаржити дійсність договору. Якщо приміщення непридатне для проживання, то орендар може негайно розірвати договір оренди згідно з § 2232.



Чи може родич або друг переїхати до мене? [§ 2272]

Без згоди орендодавця до вас можуть переїхати так звані **близькі особи** (родичі по прямій лінії, брат або сестра, чоловік або дружина, зареєстрований партнер, а також особи, які перебувають у подібних стосунках, заподіяння шкоди яким ви відчували б як заподіяння шкоди вам; § 22). Щодо **інших** осіб орендодавець може передбачити в договорі оренди те, що вам необхідно отримати його **згоду** на їх заселення.

Однак орендодавець може вимагати, щоб кількість осіб у квартирі відповідала **розміру квартири** і не перешкождала належному використанню квартири та проживанню в гігієнічно прийнятних умовах. В іншому випадку він **може заборонити щоб до вас переїжджали інші члени вашої родини**.



Чи може орендар розірвати договір оренди?

Так. Договір оренди, який укладений на **невизначений строк** може бути розірваний з будь-якої причини, а також без вказання такої [§ 2231].

Договір оренди, який укладений на **визначений строк** може бути розірваний орендарем, якщо обставини, за яких він уклав договір, змінилися таким чином, що від нього не можна обґрунтовано вимагати продовження оренди [§ 2287].

Строк повідомлення про намір розірвання договору в обох випадках становить три місяці і починається з першого дня календарного місяця, наступного за датою вручення повідомлення.

Орендар також може **надіслати повідомлення про негайне розірвання договору оренди** (без дотримання терміну щодо повідомлення), якщо орендодавець грубо порушує свої зобов'язання або якщо квартира стає непридатною для проживання [§§ 2266, 2268, 2227 і 2232].



Коли і як орендодавець може розірвати договір оренди? [§ 2288]

Орендодавець може розірвати договір оренди, який укладений як на **визначений строк**, так і на **невизначений строк**, **попередивши про це за три місяці**, якщо

- орендар **грубо порушує свої зобов'язання** за договором,
- орендар **засуджений за умисний злочин**, вчинений проти орендодавця, члена його сім'ї або особи, яка проживає в будинку, або проти будь-якого чужого майна в цьому будинку,
- квартира повинна бути вивільнена, оскільки з міркувань суспільного інтересу, щодо квартири або будинку необхідно вжити заходів для того, щоб **квартира не використовувалася**, або ж
- наявна **інша, така ж вагома причина** для розірвання договору оренди.

Договір оренди, укладений на **невизначений строк**, може бути розірваний орендодавцем з повідомленням за **три місяці**, навіть якщо:

- **квартирою буде користуватися він сам або його дружина/чоловік**, яка/який має намір покинути сім'ю, після подання заяви про розлучення, або якщо шлюб вже розірвано,
- орендодавець потребує квартиру для свого **родича** або для родича дружини/чоловіка по прямій лінії або по бічній лінії з другим ступенем спорідненості (брат/сестра).

Повідомлення має бути підготоване **у письмовій формі** і повинно бути **вручене іншій стороні**. Строк повідомлення відраховується з першого дня календарного місяця, наступного за датою вручення повідомлення.

В повідомленні повинна бути зазначена **відповідна причина для розірвання договору оренди**, інакше воно вважатиметься недійсним або несправжнім (ніби його не було).

Орендодавець повинен поінформувати орендаря **про його право щодо подання заперечення** проти повідомлення, зокрема, про його право на **звернення до суду з вимогою щодо перевірки обґрунтованості повідомлення** протягом двох місяців з моменту вручення повідомлення. Якщо він цього не зробить, то повідомлення буде вважатися **недійсним**.



Чи може орендодавець надіслати мені повідомлення про негайне розірвання договору оренди? [§ 2291]

Орендодавець може надіслати **повідомлення про розірвання договору оренди без дотримання строку щодо повідомлення** і вимагати від орендаря **виселитися** не пізніше ніж після спливу одного місяця з моменту вручення повідомлення, якщо орендар грубо порушує свої зобов'язання (не платить орендну плату протягом 3 місяців, завдає шкоди квартирі або

будинку тощо). **Однак передусім, орендодавець повинен звернутися до орендаря з вимогою** про припинення вчинення таких дій або про усунення протиправного стану.

Якщо повідомленню про розірвання договору **не передувало попередження** або якщо в повідомленні **не вказана причина** з якої договір розривається, то **повідомлення не береться до уваги** — воно вважається таким, ніби його не було (є несправжнім).



Чи можу я/чи повинен я відстоювати свої інтереси при отриманні мною повідомлення про негайне розірвання договору? [§ 2290]

Так, протягом двох місяців з моменту отримання повідомлення ви можете **звернутися до суду з позовом щодо перевірки правомірності отриманого повідомлення** (доцільності). Суд повинен отримати позов у встановлені строки, недостатньо просто надіслати його.

Якщо ви не подасте позов до суду, **то ви не зможете пізніше оскаржити причину, зазначену у повідомленні щодо розірвання договору** (повідомлення набуде чинності). Тому не чекайте, поки орендодавець подасть позов про виселення, тому що тоді вже буде занадто пізно.

Однак ви не зобов'язані подавати позов протягом цього строку, якщо повідомлення є недійсним або несправжнім (якщо воно не було оформлено у письмовій формі, не містило причини розірвання договору або інформацію щодо вашого права на подачу позову). Суд визнає ці недоліки і візьме їх до уваги під час розгляду справи про виселення із квартири, яку орендодавець повинен порушити, якщо орендар не виїжджає.



Чи потрібно мені платити орендну плату протягом періоду судового розгляду справи щодо неправомірного повідомлення про розірвання договору оренди?

Так. Ви також повинні виконувати інші свої зобов'язання за договором оренди (сплачувати комунальні платежі тощо).



Як визначається розмір орендної плати? Чи може орендодавець підвищити орендну плату? [з § 2246]

Розмір орендної плати узгоджується між орендодавцем і орендарем. Вони також можуть домовитися про її щорічне підвищення.

Якщо підвищення орендної плати **не було узгоджено**, або якщо це прямо не було виключено, то **орендодавець може запропонувати підвищення** орендної плати до розміру співмірної орендної плати, прийнятної в даному місці. Він може зробити це тільки після спливу 12 місяців з моменту останнього підвищення, а підвищення за 3 роки не може перевищувати 20%.

Якщо орендар погоджується на підвищення орендної плати, то він повинен письмово повідомити про це орендодавця (протягом двох місяців) і сплачувати новий розмір орендної плати, починаючи з третього календарного місяця після отримання пропозиції.

Якщо орендар протягом двох місяців **не повідомить, що він згоден на підвищення орендної плати**, то орендодавець може не пізніше ніж через три місяці подати **позов до суду про**

визначення орендної плати у розмірі, прийнятному у даному місці і часі, починаючи з моменту подання позову.



Чи може орендодавець підвищити орендну плату після проведення будівельних робіт? [§ 2250]

Якщо проведені роботи покращують житлові умови, то він може підвищити орендну плату **на 10% від фактично понесених витрат за рік**, за умови, що **це було погоджено** щонайменше з двома третинами орендарів.

Без такого погодження він може підвищити орендну плату **на 3,5% від фактично понесених витрат за рік**.



Я сплачую авансові внески за надання комунальних послуг, чи можу я ознайомитися з розрахунковими документами?

Орендар зобов'язаний сплачувати авансові внески за житлово-комунальні послуги, якщо інше не узгоджено з орендодавцем. Наприклад, щодо **сплати одноразової суми** за надання послуги, щодо якої не буде виставлений рахунок.

В іншому випадку, орендодавець повинен **здійснювати розрахунки щодо сплати авансових платежів протягом чотирьох місяців** після закінчення розрахункового періоду і, на вимогу орендаря, протягом п'яти місяців **він повинен надати орендарю можливість для ознайомлення** з розрахунковими документами (щоб підтвердити вартість надання послуг) і дозволити орендарю зробити копії цих документів. Будь-яка заборгованість або переплата підлягає коригуванню чи сплаті відповідно до умов договору, але не пізніше ніж через чотири місяці після виставлення рахунку.

Більш детальну інформацію можна знайти у брошурі [«Розрахунок витрат»](#).



Що таке застава (гарантія)? Який її розмір? Як вона повертається? [§ 2254]

При укладенні договору оренди може бути узгоджено, що орендар надає орендодавцеві **заставу грошима як гарантію того, що він сплатить** орендну плату та виконає інші зобов'язання. Вона не може перевищувати **трикратний розмір щомісячної орендної плати**.

Після закінчення терміну оренди орендодавець **повертає орендареві заставу** з відрахуванням суми будь-яких боргів. Орендар має право на отримання **відсотків** від такої застави з моменту її надання, принаймні, відповідно до встановленої законом ставки. Однак законом не визначено розмір такої ставки. Можна використовувати статистичні дані Національного банку Чехії (ČNB) щодо відсоткових ставок за банківськими кредитами для населення, однак краще домовитися про фіксовану річну відсоткову ставку. Договір не може виключати право орендаря на отримання відсотків або містити пункти про узгодження символічних (незначних) відсотків.



Чи може орендар здавати квартиру в суборенду? [§§ 2274 – 2278]

Якщо орендар **продовжує проживати в квартирі**, то він може **без згоди** орендодавця здавати **частину квартири** в суборенду. Орендодавця необхідно повідомити про те, що кількість людей в квартирі збільшилася.

Якщо орендар **не проживає в квартирі** або хоче здати в суборенду **всю квартиру**, то йому потрібно отримати **письмову згоду** орендодавця.

Орендодавець не має жодних правових відносин з суборендарем. Суборенда припиняється разом з орендою.



Тривала відсутність орендаря в квартирі [§ 2269]

Якщо орендар знає, що він не буде проживати в квартирі **більше двох місяців** і що йому буде **важко дістатися** до квартири, то він повинен своєчасно повідомити про це орендодавця і вказати особу, яка буде мати доступ до квартири у випадку нагальної потреби. Якщо він цього не зробить, то за необхідності квартиру може відкрити орендодавець.



Смерть орендаря — перехід права оренди? [§§ 2279 – 2284]

Коли орендар помирає, то **право оренди переходить** до тих, хто проживав разом з ним однією сім'єю в цій квартирі, якщо у них немає власного житла. Право оренди можна передати й іншим особам, які не є чоловіком чи дружиною, партнером, батьками, братами чи сестрами, зятями, невістками, дітьми чи онуками померлого, лише за умови, що орендодавець дав на це безпосередньо свою згоду.

Така оренда **припиняється не пізніше ніж після спливу двох років з моменту переходу права**, за винятком орендарів, які старше 70 років. Для орендарів, які не досягли 18 років (на момент переходу до них права), договір оренди припиняється в день їхнього 20-річчя, якщо вони не узгодять з орендодавцем щось інше.

Особа, до якої перейшло право оренди, може **негайно припинити** дію договору оренди, письмово повідомивши про це орендодавця, однак не пізніше ніж протягом **одного місяця після смерті орендаря**.



Чи можу я отримати житлову субсидію?

Так. Більш детальну інформацію можна знайти у брошурах [«Житлова субсидія»](#) та [«Доплати на житло»](#).



Чи може омбудсмен допомогти мені у вирішенні проблем з орендою житла?

Ні, лише якщо це стосується питань щодо дискримінації. Він не може втручатися, навіть якщо квартиру здає в оренду муніципалітет. Такі приватноправові спори вирішуються виключно судом.

Більш детальну інформацію можна знайти у брошурах [«Омбудсмен»](#), [«Муніципалітети»](#), [«Суди»](#) та [«Дискримінація»](#).



Тож хто мені може допомогти?

Якщо ви не зможете дійти згоди, то вам доведеться звернутися **до суду**. Надати юридичну консультацію і, у відповідних випадках, представляти вас в суді може **адвокат**. Ви також можете отримати основну інформацію в **Консультаційному центрі** або в **Консультаційному центрі Асоціації орендарів Чеської Республіки** в регіонах. Більш детальну інформацію можна знайти у брошурах [«Правова допомога»](#) та [«Консультаційні центри»](#).