

Аренда квартиры



Мы расскажем об основных правилах аренды квартиры, повышении арендной платы, расторжении договора аренды и передаче права аренды. Мы расскажем, как вы можете защитить себя и кто может вам помочь.

Иногда мы делаем ссылку на положения Гражданского кодекса (ГК)(Закон 89/2012). Последнюю версию ГК можно найти на сайте [«Законы для людей»](#).

Брошюры омбудсмана можно найти на сайте www.ochrance.cz в разделе [«Я не знаю, что делать в моей жизненной ситуации»](#).



Должен ли договор аренды быть заключен в письменной форме? [§ 2237]

Да, поскольку, если вы договорились в устной форме, **арендодатель не может оспорить действительность** договора из-за несоблюдения письменной формы. Арендаторы могут опротестовать недействительность договора, но только до того момента, как они въедут в квартиру.



Должно ли арендуемое помещение быть оформлено для проживания? [§ 2236]

Не должно. Арендодатель также может договориться с арендатором об аренде помещения, отличного от жилого. На него будут распространяться правила аренды жилых помещений. Арендодатель не может оспорить действительность договора. Если помещение не пригодно для проживания, арендатор может немедленно расторгнуть договор аренды в соответствии с § 2232.



Может ли родственник или друг переехать ко мне? [§ 2272]

Без согласия арендодателя к вам могут переехать так называемые **близкие** лица (родственники по прямой линии, брат или сестра, супруг или зарегистрированный партнер, а также люди, находящиеся в аналогичных отношениях, ущерб которых вы воспринимаете как свой собственный ущерб; § 22). В отношении **других** лиц, арендодатель может оговорить в договоре аренды, что вам необходимо его **согласие** на их вселение.

Однако арендодатель может потребовать, чтобы количество людей в квартире соответствовало **размеру квартиры** и не мешало правильному использованию квартиры и проживанию в санитарных условиях. В противном случае он **может запретить переезд к вам другого** члена семьи.



Может ли арендатор расторгнуть договор аренды?

Да. Он может расторгнуть **договор аренды, заключенный на неопределенный срок** по любой причине, и даже без объяснения причин [§ 2231].

Договор аренды на **определенный срок** может быть расторгнут арендатором, если обстоятельства, при которых он заключил договор, изменились таким образом, что от него нельзя обоснованно требовать продолжения аренды [§ 2287].

Срок уведомления о намерении расторгнуть договор в обоих случаях составляет три месяца и исчисляется с первого дня календарного месяца, следующего за месяцем подачи уведомления.

Арендатор также может направить арендодателю **уведомление о немедленном расторжении договора аренды** (без соблюдения срока уведомления), если арендодатель грубо нарушает свои обязательства или квартира становится непригодной для проживания [§§ 2266, 2268, 2227 и 2232].



Когда и как арендодатель может расторгнуть договор аренды? [§ 2288]

Арендодатель может расторгнуть договор аренды, заключённый на **определенный срок** и на **неопределенный срок** с уведомлением за **три месяца**, если

- арендатор **грубо нарушает свои обязательства** по договору аренды,
- если арендатор **осужден за умышленное уголовное преступление**, совершенное против арендодателя, члена его семьи или лица, проживающего в доме, а также в отношении любого чужого имущества в этом доме;
- квартира должна быть освобождена, поскольку по соображениям общественного интереса, с квартирой или домом необходимо поступить так, чтобы **квартира или дом не могли быть использованы**, или
- существует **другая, столь же веская причина** для расторжения договора аренды.

Аренда на **неопределенный срок** может быть прекращена арендодателем с **уведомлением за три месяца**, даже если:

- **квартира будет использоваться им самим или его супругой**, которая намеревается покинуть семейное домохозяйство в силу подачи заявления о разводе, или брак уже был расторгнут;
- арендодатель нуждается в квартире для своего **родственника** или родственника супруги по прямой линии или второстепенной линии (брат/сестра).

Уведомление должно быть представлено **в письменной форме** и должно **быть получено другой стороной**. Срок уведомления отсчитывается с первого дня календарного месяца, следующего за доставкой уведомления.

Уведомление должно содержать **причину расторжения договора аренды**, в противном случае оно является недействительным или мнимым (таким, которого не было).

Арендодатель должен проинструктировать арендатора **о его праве** возражения против уведомления и, в частности, о праве **обращения в суд для проверки обоснованности уведомления** в течение двух месяцев после вручения уведомления. Если он этого не сделает, то уведомление **будет недействительным**.



Может ли арендодатель направить мне уведомление о немедленном расторжении договора аренды? [§ 2291]

Арендодатель может направить **уведомление о расторжении договора без соблюдения срока уведомления** и потребовать от арендатора **съехать** не позднее одного месяца со дня вручения уведомления, если арендатор грубо нарушает свои обязательства (не платит арендную плату в течение 3 месяцев, наносит ущерб квартире или дому и т. д.). **Однако прежде арендатора следует призвать** к прекращению таких действий или устранению неправомерного состояния.

Если уведомлению о расторжении договора **не предшествовало предупреждение** или в уведомлении **не указана причина** расторжения, **уведомление не принимается во внимание** — оно рассматривается как такое, которого не было (то есть является мнимым).



Могу ли я/должен ли я защищать себя при получении уведомления о немедленном расторжении договора? [§ 2290]

Да, в течение двух месяцев после получения уведомления вы можете **обратиться в суд с иском о проверке правомерности уведомления** (обоснованности). Суд должен получить иск в установленный срок, недостаточно просто отправить его.

Если вы не подадите иск, **вы не сможете впоследствии оспорить предполагаемую причину уведомления о расторжении договора** (уведомление будет признано действительным). Поэтому не следует ожидать, пока арендодатель подаст иск о выселении, так как тогда будет уже поздно.

Однако вам не нужно подавать иск в течение этого срока, если уведомление является недействительным или мнимым (если оно не было составлено в письменной форме, не содержало причины расторжения или информацию о праве на подачу иска. Эти недостатки суд признает и примет во внимание в производстве по иску о выселении из квартиры, который арендодатель должен возбудить, если арендатор не съезжает).



Должен ли я платить арендную плату во время судебного процесса о незаконном уведомлении о расторжении договора аренды?

Да. Кроме того, вы должны выполнять другие обязательства по договору аренды (оплачивать коммунальные платежи и т.д.).



Как определяется размер арендной платы? Может ли арендодатель увеличить арендную плату? [из § 2246]

О размере арендной платы арендодатель и арендатор договариваются. Они также могут договориться о ежегодном увеличении суммы арендной платы.

Если стороны не договорились о **повышении арендной платы** или прямо не исключили этого, **арендодатель может предложить увеличение** арендной платы до уровня сопоставимой арендной платы, которая является обычной в данном месте. Он может сделать это только после истечения 12 месяцев с момента последнего увеличения, а увеличение за 3 года не может превышать 20 %.

Если арендатор соглашается на повышение арендной платы, он письменно уведомляет об этом арендодателя (в течение двух месяцев) и начинает платить арендную плату в новом размере с третьего календарного месяца после получения предложения.

Если арендатор в течение двух месяцев **не уведомит о своем согласии на повышение арендной платы**, арендодатель может не позднее чем через три месяца подать **иск в суд об установлении арендной платы** в размере, обычном для данного места и времени, начиная с момента подачи иска.



Может ли арендодатель увеличить арендную плату после строительных изменений? [§ 2250]

Если изменения улучшают условия проживания, он может увеличить арендную плату **на 10% от целесообразно понесённых расходов за год**, при условии, что **на это согласны** не менее двух третей арендаторов.

Без указанного согласия он может увеличить **арендную плату на 3,5 % от фактически понесенных затрат за год**.



Я оплачиваю коммунальные услуги авансом, могу ли я ознакомиться с документами по расчетам?

Арендатор должен оплачивать жилищные услуги авансом, если иное не согласовано с арендодателем. Например, о **выплате единовременной суммы** за услуги, на которые не будет выставлен счет.

В противном случае арендодатель обязан **рассчитать авансовые платежи в течение четырех месяцев** после окончания расчетного периода и, если арендатор потребует этого, в течение пяти месяцев **он должен предоставить арендатору возможность ознакомиться с расчетными документами** (для подтверждения стоимости услуг) и позволить арендатору снять копии с этих документов. Недоплата или переплата подлежит уплате или корректировке в соответствии с договором и не позднее чем через четыре месяца с момента получения счета.

Подробности см. в брошюре [«Расчет расходов»](#).



Что такое залог(гарантия)? Каков его размер? Как он возвращается? [§ 2254]

При заключении договора аренды может быть достигнута договоренность о том, что арендатор дает арендодателю **денежный залог как гарантию** арендной платы и выполнения других обязательств. Такой залог не должен превышать **трехкратного размера месячной арендной платы**.

В конце срока аренды **арендодатель возвращает залог арендатору** за вычетом долгов. Арендатор имеет право на **проценты** от залога с момента его предоставления в размере законной ставки. Однако размер такой ставки законом не определяется. Можно использовать статистику Чешского национального банка (ČNB) о процентных ставках по банковским кредитам для населения, но лучше договориться о фиксированной годовой процентной ставке. Договор не может исключать право арендатора на проценты или согласование символических (незначительных) процентов.



Может ли арендатор сдавать квартиру в субаренду? [§§ 2274 – 2278]

Если арендатор **продолжает жить в квартире**, он может сдавать в субаренду **часть квартиры даже без согласия** арендодателя. Арендодателя следует уведомить о том, что количество людей в квартире увеличилось.

Если арендатор **не проживает в квартире** или хочет сдать в субаренду **всю квартиру**, ему необходимо получить **письменное согласие** от арендодателя.

Арендодатель не имеет никаких юридических отношений с субарендатором. Субаренда заканчивается вместе с арендой.



Длительное отсутствие арендатора в квартире [§ 2269]

Если арендатор знает, что будет отсутствовать в квартире **более двух месяцев** и в это время **доступ к квартире будет затруднен**, арендатор должен своевременно уведомить об этом арендодателя и назвать лицо, которое при необходимости обеспечит доступ в квартиру. Если он этого не сделает, квартира может быть открыта арендодателем при необходимости.



Смерть арендатора – переход права аренды? [§§ 2279 – 2284]

В случае смерти арендатора **право аренды переходит** к тем, кто проживал с ним в одной семье в этой квартире, если только у них нет собственной квартиры. Право аренды может перейти другим лицам, не являющимся супругом, партнером, родителем, братом или сестрой, зятем, невесткой, ребенком или внуком умершего, только при наличии прямого согласия арендодателя.

Такой договор аренды заканчивается не позднее истечения двух лет с момента передачи, за исключением арендаторов старше 70 лет. Для арендаторов, не достигших 18 лет (на момент передачи квартиры), срок аренды заканчивается в день их 20-летия, если они не договорились с арендодателем об ином.

Лицо, к которому перешел договор аренды, может немедленно прекратить **договор аренды**, направив письменное уведомление арендодателю не позднее **одного месяца после смерти арендатора**.



Могу ли я получить пособие на жилье?

Да. Подробную информацию см. в брошюрах [«Пособие на жилье»](#) и [«Доплата на жилье»](#).



Может ли омбудсмен помочь мне решить проблемы с арендой?

Нет, если речь не идет о дискриминации. Он не может вмешиваться, даже если квартиру сдает в аренду муниципалитет. Эти частноправовые споры решает только суд.

Подробнее см. брошюры [«Омбудсмен»](#), [«Муниципалитеты»](#), [«Суды»](#) и [«Дискриминация»](#).



Так кто же мне поможет?

Если вы не сможете договориться, вам придется обратиться **в суд**. За юридической консультацией или представительством в суде обращайтесь к **адвокату**. Базовую информацию можно также получить в **консультационном центре по гражданским вопросам** или в **консультационном центре «Ассоциация квартиросъемщиков Чешской Республики»** в регионах. Дополнительную информацию можно найти в брошюрах [«Юридическая помощь»](#) и [«Консультационные центры по гражданским вопросам»](#).