

Průběžný monitoring problematiky bydlení

Rok 2010

Obsah:

| | |
|---|----|
| 1. Úvod..... | 2 |
| 2. Počty dotazů v jednotlivých oblastech bydlení v roce 2009..... | 2 |
| 3. Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2010..... | 5 |
| 4. Vybrané kazuistiky z oblasti bydlení..... | 7 |
| Kasuistika č. 1..... | 7 |
| Kasuistika č. 2..... | 8 |
| Kasuistika č. 3..... | 9 |
| Kasuistika č. 4..... | 10 |
| Kasuistika č. 5..... | 11 |
| Kasuistika č. 6..... | 12 |
| Kasuistika č. 7..... | 13 |
| Kasuistika č. 8..... | 14 |
| Kasuistika č. 9..... | 16 |
| Kasuistika č. 10..... | 17 |
| 5. Seznam tabulek a grafů..... | 19 |

1. Úvod

Monitoring problematiky bydlení mapuje sociálně-právní problémy lidí v oblasti bydlení. Konkrétně jde o problémy klientů (nebo uživatelů služeb) členských občanských poraden AOP. Monitoring byl uskutečněn díky projektu **Zajišťování a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení** podpořeném v roce 2010 Ministerstvem pro místní rozvoj. Monitoring vychází ze zajištění odborného sociálního poradenství v následujících tématech (dle členění klasifikace informačního systému Asociace občanských poraden):

| |
|--|
| • Bydlení v bytě obecně |
| • Bydlení na základě (spolu)vlastnického práva |
| - Vlastnické právo k bytu |
| - Spoluvlastnické právo k bytu |
| - Problematika společenství vlastníků jednotek |
| - Problematika bytových družstev |
| • Bydlení na základě nájemní smlouvy |
| - Vznik nájmu |
| - Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce |
| - Nájemné |
| - Ceny služeb |
| - Přejedání nájmu |
| - Zánik nájmu a společného nájmu |
| - Výměna nájemních bytů |
| • Bydlení na základě smlouvy o podnájmu |
| • Bydlení členů nájemcovy domácnosti |
| • Bydlení na základě užívacího práva k bytu |
| • Sousedské vztahy |
| • Trvalé bydliště a hlášení pobytu |
| • Bydlení na základě věcného břemene |

Tabulka 1 – Sledovaná témata oblasti bydlení

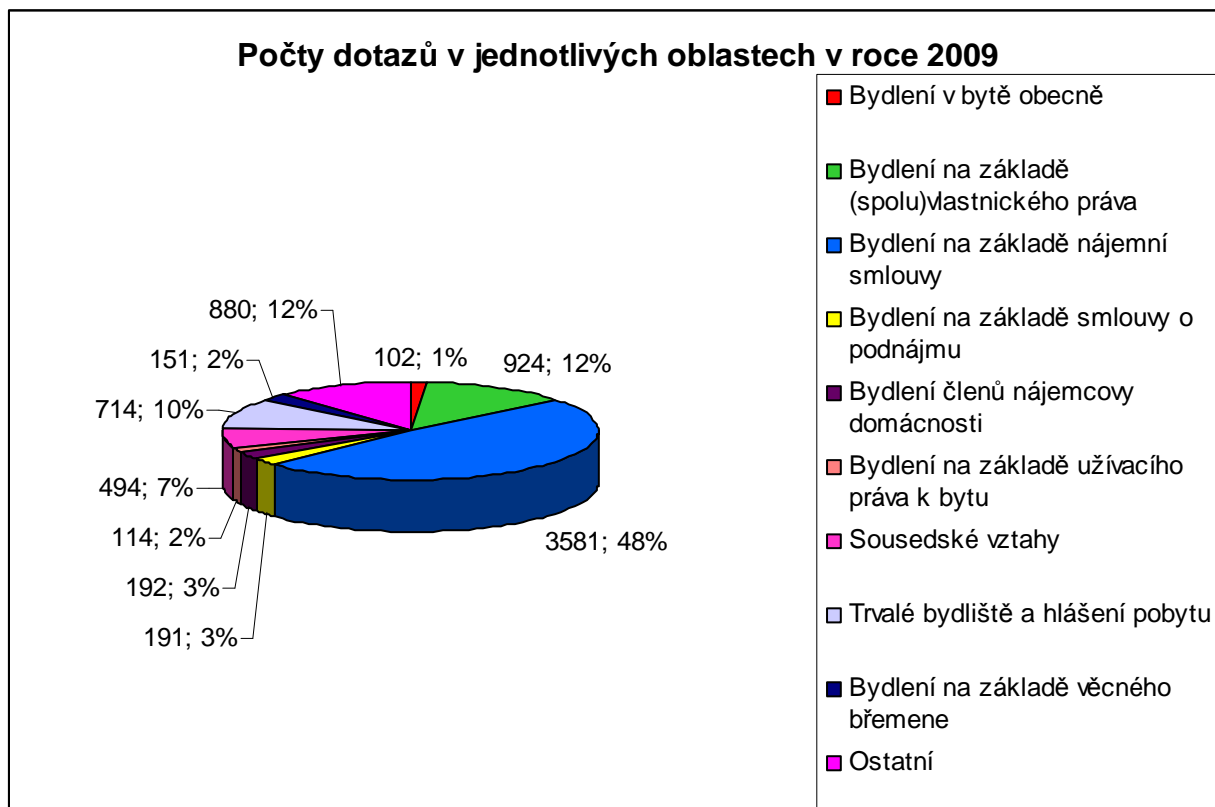
2. Počty dotazů v jednotlivých oblastech bydlení v roce 2009

Celkový počet dotazů v oblasti bydlení za rok 2009 byl 7552, přičemž nejvíce dotazů bylo zaznamenáno v posledním čtvrtletí roku, a to v počtu 1931.

Statistické rozdělení kategorie bydlení ukazuje četnost jednotlivých řešených témat v oblasti bydlení, viz tabulka 2. Z níže uvedené tabulky lze vyčíst nejčtenější oblasti dané problematiky. Nejčastěji řešenou problematikou bylo bydlení na základě nájemní smlouvy (3581 dotazů), druhou nejčtenější řešenou problematikou bylo bydlení na základě spoluvlastnického práva (924 dotazů). Ve statistické kategorii bydlení na základě nájemní smlouvy řešily občanské poradny nejvíce dotazů v podoblasti práva a povinnosti pronajímatele a nájemce (v počtu 1035) a dále vznik nájmu a společného nájmu.

| Bydlení rok 2009 | | I.čtvrtletí | II.čtvrtletí | III.čtvrtletí | IV.čtvrtletí | Celkem |
|------------------|--|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| 5. | Bydlení celkem | 1926 | 1927 | 1768 | 1931 | 7552 |
| 5.1. | Bydlení v bytě obecně | 18 | 19 | 30 | 35 | 102 |
| 5.2. | Bydlení na základě (spolu)vlastnického práva | 228 | 267 | 175 | 254 | 924 |
| 5.2.1. | Vlastnické právo k bytu | 41 | 50 | 31 | 32 | 154 |
| 5.2.2. | Spoluvlastnické právo k bytu | 14 | 29 | 19 | 14 | 76 |
| 5.2.3. | Problematika společenství vlastníků jednotek | 84 | 105 | 59 | 112 | 360 |
| 5.2.4. | Problematika bytových družstev | 94 | 98 | 72 | 106 | 370 |
| 5.3. | Bydlení na základě nájemní smlouvy | 963 | 867 | 858 | 893 | 3581 |
| 5.3.1. | Vznik nájmu | 58 | 74 | 58 | 65 | 255 |
| 5.3.2. | Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce | 266 | 247 | 262 | 260 | 1035 |
| 5.3.3. | Nájemné | 214 | 136 | 188 | 236 | 774 |
| 5.3.4. | Ceny služeb | 82 | 90 | 90 | 93 | 355 |
| 5.3.5. | Přechod nájmu | 64 | 47 | 43 | 36 | 190 |
| 5.3.6. | Zánik nájmu a společného nájmu | 276 | 260 | 234 | 220 | 990 |
| 5.3.7. | Výměna nájemních bytů | 18 | 30 | 19 | 20 | 87 |
| 5.4. | Bydlení na základě smlouvy o podnájmu | 58 | 62 | 32 | 39 | 191 |
| 5.5. | Bydlení členů nájemcovy domácnosti | 47 | 48 | 48 | 49 | 192 |
| 5.6. | Bydlení na základě užívacího práva k bytu | 21 | 34 | 29 | 30 | 114 |
| 5.7. | Sousedské vztahy | 108 | 134 | 102 | 150 | 494 |
| 5.8. | Trvalé bydliště a hlášení pobytu | 153 | 188 | 179 | 194 | 714 |
| 5.9. | Bydlení na základě věcného břemene | 27 | 39 | 51 | 34 | 151 |
| 5.10. | Ostatní | 272 | 214 | 207 | 187 | 880 |

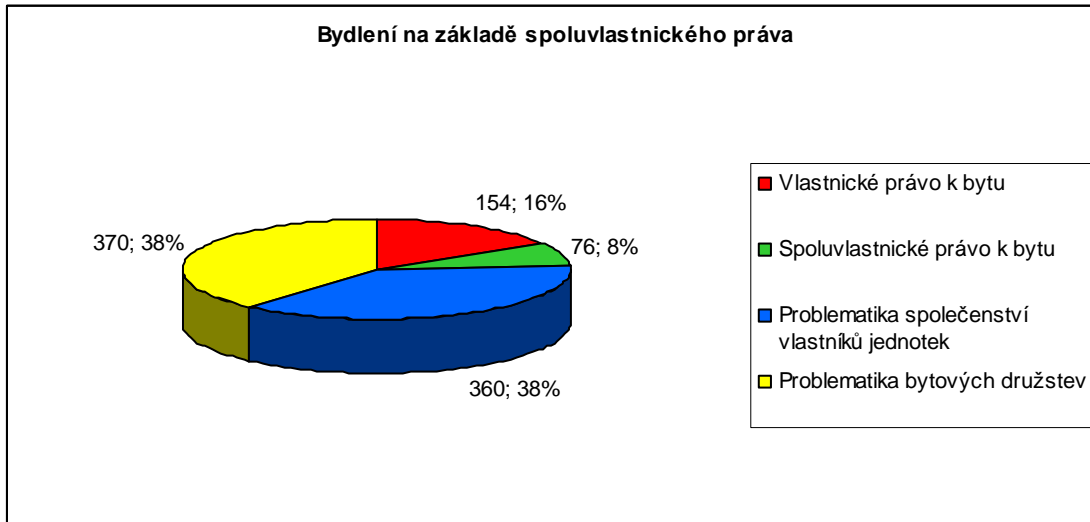
Tabulka 2 – Počet dotazů v jednotlivých oblastech bydlení



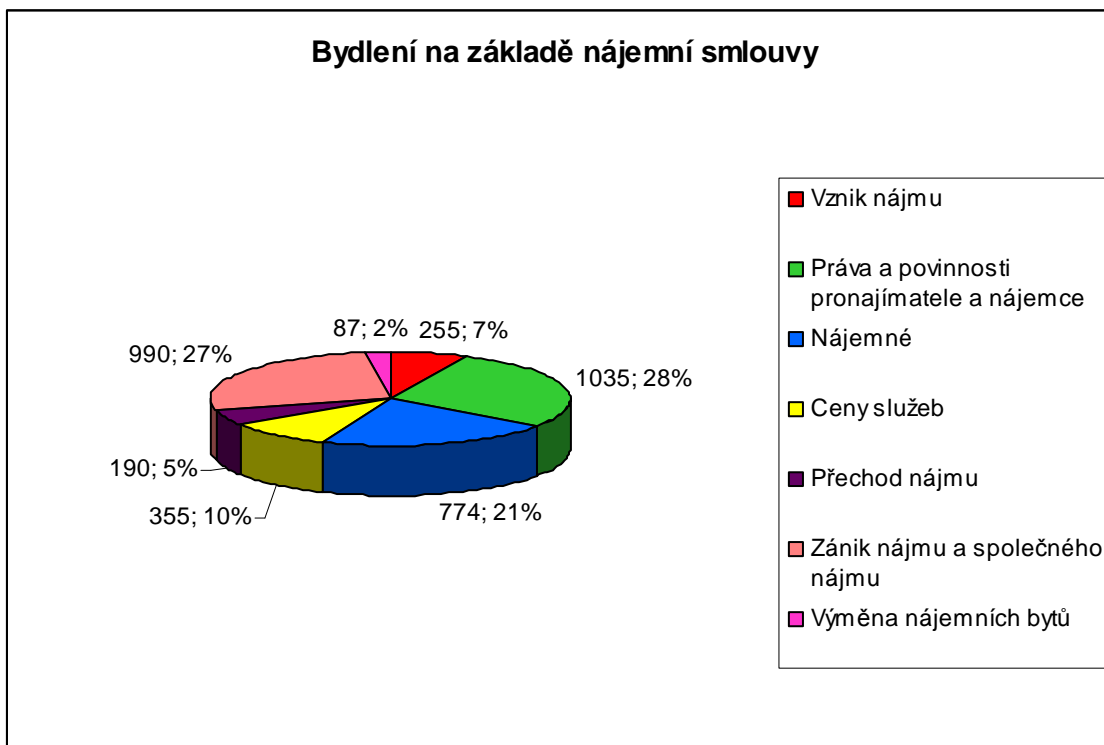
Graf 1 – Počty dotazů v jednotlivých oblastech bydlení

Výše uvedený graf znázorňuje data zachycená v tabulce 2 včetně procentuálního vyjádření.

Následující grafy podrobněji zaznamenávají počty dotazů v jednotlivých kategoriích bydlení. Znárodněna je oblast bydlení na základě spoluvlastnického práva (graf 2) a oblast bydlení na základě nájemní smlouvy (graf 3). Oba grafy odrážejí data zachycená v tabulce 2.



Graf 2 – Bydlení na základě spoluvlastnického práva



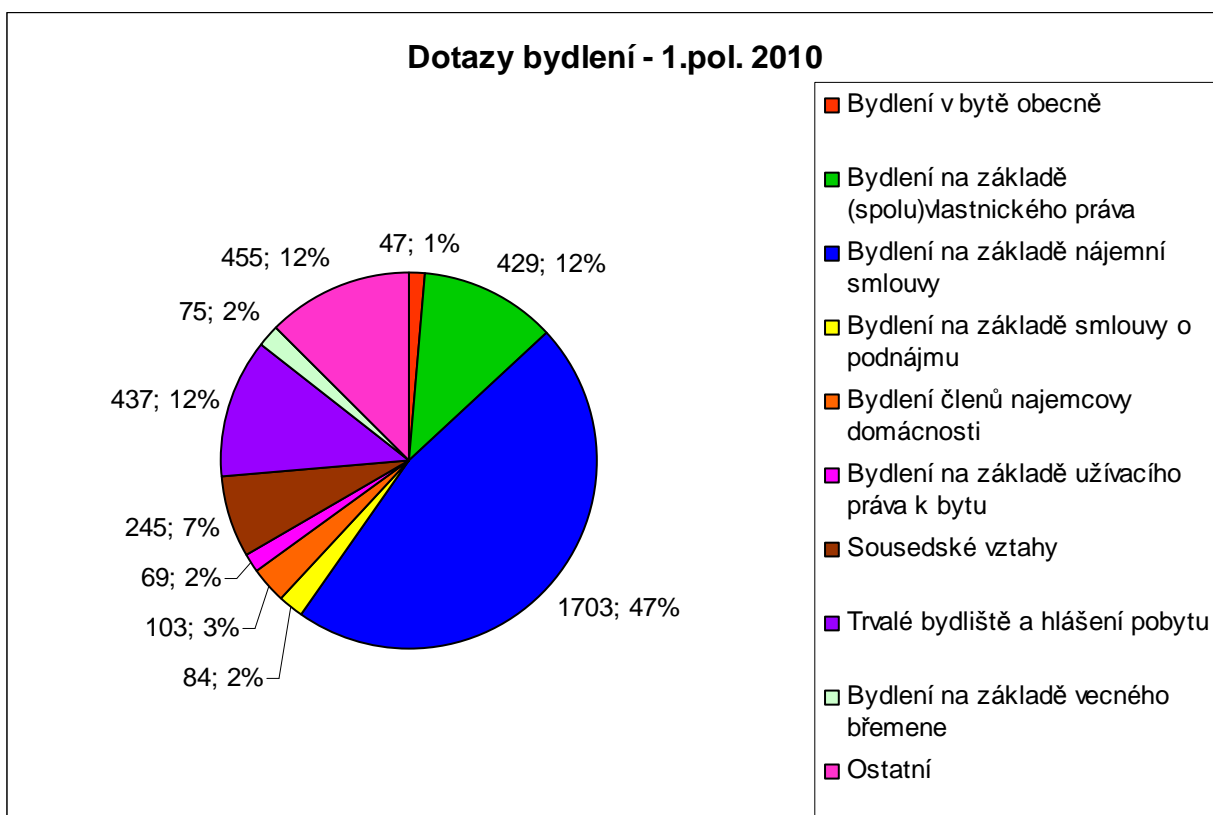
Graf 3 – Bydlení na základě nájemní smlouvy

3. Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2010

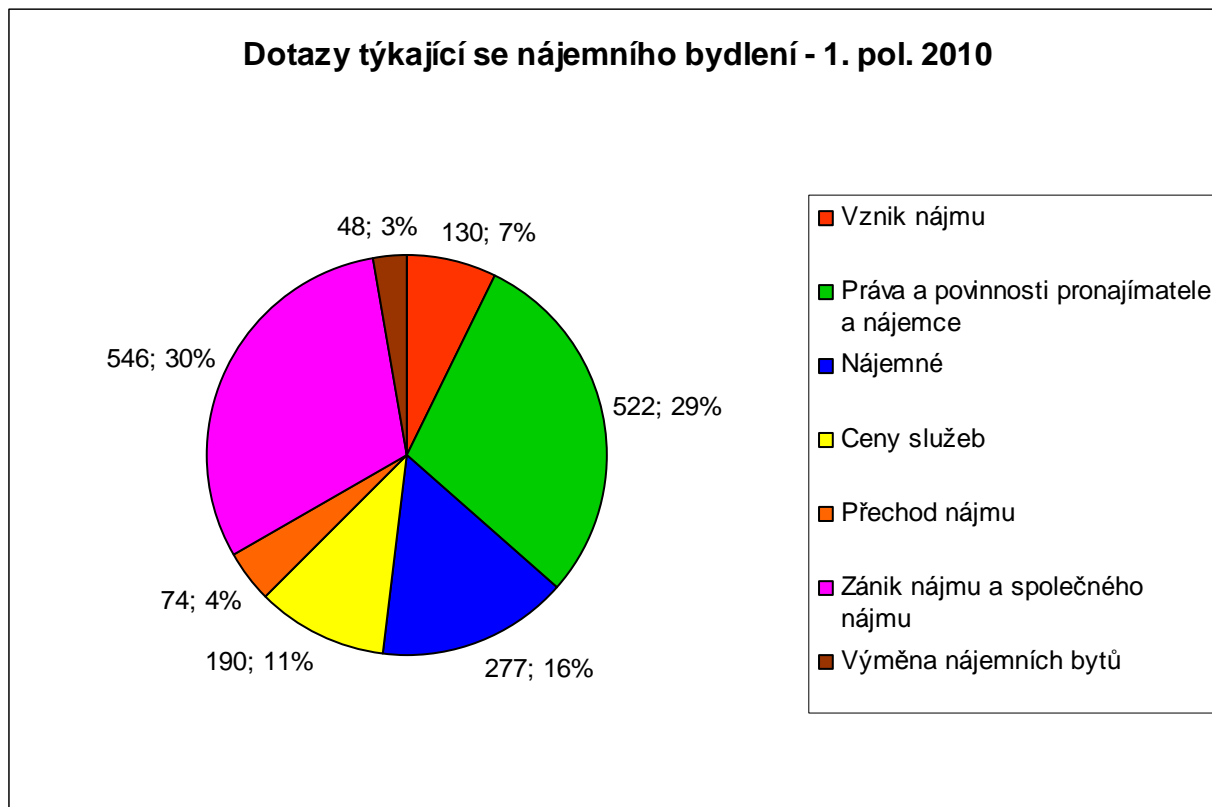
| Bydlení za rok 2010 | | I. Čtvrtletí | II. Čtvrtletí | Celkem |
|---------------------|--|--------------|---------------|-------------|
| 5. | Bydlení | 1880 | 1630 | 3510 |
| 5.1. | Bydlení v bytě obecně | 24 | 23 | 47 |
| 5.2. | Bydlení na základě (spolu)vlastnického práva | 218 | 211 | 429 |
| 5.3. | Bydlení na základě nájemní smlouvy | 898 | 805 | 1703 |
| 5.4. | Bydlení na základě smlouvy o podnájmu | 37 | 47 | 84 |
| 5.5. | Bydlení členů nájemcovy domácnosti | 45 | 58 | 103 |
| 5.6. | Bydlení na základě užívacího práva k bytu | 27 | 42 | 69 |
| 5.7. | Sousedské vztahy | 115 | 130 | 245 |
| 5.8. | Trvalé bydliště a hlášení pobytu | 213 | 224 | 437 |
| 5.9. | Bydlení na základě věcného břemene | 29 | 46 | 75 |
| 5.10. | Ostatní | 216 | 239 | 455 |

Tabulka 3 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1.pololetí roku 2010

Jak lze vyčíst z výše uvedené tabulky, i v prvním pololetí roku 2010 občanské poradny zaznamenaly vysoké počty dotazů. Nejčastěji se lidé dotazovali na oblast bydlení na základě nájemní smlouvy. Tyto dotazy činily celých 47%. Bližší procentuální rozložení dotazů v oblasti bydlení podává graf 4.



Graf 4 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2010



Graf 5 – Dotazy týkající se nájemního bydlení v 1. pololetí roku 2010

Graf 5 blíže specifikuje jednotlivé dotazy klientů v oblasti nájemního bydlení. Nejčastěji se klienti dotazují na zánik nájmu a společného nájmu (30%), poté na práva a povinnosti pronajímatele a nájemce (29%) Třetí nejfrekventovanějším specifickým jsou dotazy ohledně nájemného (16%).

Nejčastější dotazy klientů

Nejčastěji se klienti ptají na práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů, zejména platnost výpovědi – co dělat, jak se bránit, pokud s výpovědí a důvodem výpovědi z nájmu nesouhlasí.

Další dotazy směřovaly k vyúčtování služeb a dalších poplatků spojených s nájmem, včetně oprav, které chce majitel provést – zda, v jaké výši a za jakých podmínek musí nájemníci platit různé opravy a rekonstrukce prováděné majitelem bytu/domu.

Klienti se do poraden také chodí ptát ohledně přechodu nájmu – kdy, jak, za jakých podmínek je možný přechod nájmu.

Poradci jsou také navštěvováni klienty, kteří mají problém s tím, že majitelé porušují své povinnosti vycházející nejen z uzavřených smluv i ze zákoníku a nájemci neví, jak se proti tomuto bránit.

V neposlední řadě se klienti chodí ptát na oprávněnost zvyšování nájemného – deregulaci – za jakých podmínek lze nájemné zvýšit, o kolik a podobně. Dotazy týkající se deregulace nájemného činí přibližně 20% všech dotazů z oblasti bydlení.

Všechny výše uvedené údaje odrážejí data zpracovaná ke dni 30.9.2010 a jsou pouze naznačením trendu stávající situace.

4. Vybrané kazuistiky z oblasti bydlení

(zpracované občanskými poradnami)

Kasuistika č. 1

Klientem OP je žena ve věku 65 – 70 let

Po vstupu do poradny se klientka snaží formulovat zdlouhavě dotaz na zvyšování nájemného.

Na základě upřesnění typu domu je pravděpodobné, že se jedná o bydlení s tzv. „regulovaným nájemným“, což příchozí potvrzuje.

Klientce je poskytnuto objasnění znění zákona 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, na základě kterého je pronajímatel oprávněn dle § 3 odst. 2 jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku.

Klientka je upozorněna, že takto se zvyšování nájemného řídí, pokud není uvedeno například v nájemní smlouvě jinak, případně pokud pronajímatel a nájemník neuzavřou dohodu o jiném postupu při zvyšování nájemného, s takovým postupem ale musí obě strany souhlasit.

Dále je vysvětleno, že oznámení o zvýšení nájemného se řídí dalšími náležitostmi dle § 3, musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Klientka je dále poučena, že:

- dle tohoto zákona se řídí i možný maximální přírůstek nájemného.
- je možno tento výpočet zjistit na internetu, (pro základní orientaci je s ní tento výpočet proveden, a je jí také vytisknut text tohoto zákona.

Dále se chce klientka informovat na podání žádosti o příspěvek na bydlení. Ohledně toho je informována, že zažádat o něj může na kontaktním místě státní sociální podpory. Žádost musí podat písemně na určeném formuláři. Na uvedeném úřadě je možno získat podrobné informace o nároku na příspěvek a posouzení konkrétní situace.

Klientka děkuje za poskytnuté informace, sděluje že v případě potřeby se znovu k jednání v OP objedná, a opouští poradnu.

Kasuistika č. 2

Popis situace:

Uživatelka služeb uvedla, že nyní žije se svým 10letým synem v Azylovém domě. Uživatelka nemůže dlouhodobě sehnat práci, má jen základní vzdělání. I když se snaží a chodí na motivační a rekvalifikační kurzy, nic nemůže sehnat. US je asi 3 roky po operaci ledviny, má sníženou pracovní schopnost.

Nyní jí bude končit ubytovací smlouva v azylovém domě a US by se ráda přestěhovala někam do podnájmu. Jelikož ale nemá skoro žádný příjem (pouze do částky životního minima, tzn. 5086,- Kč), neměla by na nájem, ani podnájem dostatek peněz.

Dotaz:

Uživatelka se ptá, kdyby si sehnala podnájem, zda by měla nárok na příspěvek na bydlení, aby mohla bydlení zaplatit?

Odpověď:

Uživatelce bylo sděleno, že na příspěvek na bydlení by měla nárok, pokud by měla **ve vlastnictví, nebo nájmu** byt a dále zde **musí mít trvalé bydliště**. Tzn. pokud by sehnala pouze podnájem, na příspěvek na bydlení by nárok neměla. Mohla by ve výjimečném případě získat **doplatek na bydlení**, který spadá do dávek pomoci v hmotné nouzi. Viz informace z integrovaného portálu MPSV:

„Zákon o pomoci v hmotné nouzi pamatuje i na specifické situace spojené s bydlením. V případech hodných zvláštního zřetele může orgán pomoci v hmotné nouzi rozhodnout, že za nájemce považuje pro účely doplatku na bydlení i osobu dlouhodobě užívající jinou než nájemní formu bydlení

Výše doplatku na bydlení se vypočte tak, že se od částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na kalendářní měsíc (snížené o příspěvek na bydlení náležející za předchozí kalendářní měsíc) odečte částka, o kterou příjem osoby/společně posuzovaných osob (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje částku živobytí osoby/společně posuzovaných osob.“

Uživatelka bylo sděleno, aby se šla zeptat na příslušný obecní úřad na sociální odbor, kam spadá podle svého trvalého bydliště, jakou má šanci na tuto dávku dosáhnout a kolik by jí mohlo být vyplaceno.

Dále bylo uživatelce sděleno, že by si mohla také zkusit zažádat o částečný invalidní důchod, pokud má zdravotní problémy, které jí nedovolují vykonávat běžné zaměstnání. O tento důchod se žádá na příslušné Okresní správě sociálního zabezpečení.

Kasuistika č. 3

Klíčová slova

Nájemní byt, dlužný nájem, skončení nájmu - výpověď z nájmu, výpovědní doba, žaloba na určení neplatnosti výpovědi, žaloba na vyklizení nemovitosti, exekuce

Výchozí situace

Uživatelka služby (dále je US) je žena, zhruba 40 let, do Občanské poradny Havlíčkův Brod přišla v květnu 2010, z dotazem na situaci své sousedky. Proběhla 1 konzultace.

US má sousedku, která má problém s placením nájmu. Nájem sice sousedka platí, ale je o jeden nájem pozadu, z dalšího pak dluží tisíc korun. Dluh se snaží postupně splácet, ale po malých částkách. Nyní jí přišlo vyúčtování za služby, kde má nedoplatek přes tři tisíce korun. Pronajímatel jí pohrozil, že když to celé nedoplatí, že jí okamžitě vystěhuje, má proto velký strach, aby nepřišla o bydlení.

Popis problému, zakázka

US se domnívá, že pronajímatel sousedku může vystěhovat, až když bude dlužit 3 nájmy (zatím to nejsou ani výše za 2 nájmy), ale není si tím jistá. Proto by chtěla vědět jak je to s vystěhováním z bytu při problémech s placením nájmu.

Intervence

- US vysvětleno, že je opravdu záležitostí na tom, kolik sousedka dluží na nájemném. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu je možné dát z důvodů vyjmenovaných v zákoně v ustanovení § 711 OZ jestliže nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (za služby) ve výši odpovídající 3násobku měsíčního nájemného a úhrad za služby.
- Pronajímatel nemůže vystěhovat nájemce okamžitě, ani pokud je dán zákonný důvod k výpovědi. Pronajímatel musí dát nájemci nejdříve výpověď z nájmu (pokud se nedohodnou jinak) a to s tříměsíční výpovědní lhůtou. V této době by si měl nájemce najít nové bydlení, po celou dobu je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem.
- pokud sousedka na nájmu a službách nedluží zatím 3 násobek, nemůže jí dát pronajímatel výpověď. Pokud by jí výpověď pro neplacení nájmu přeci jen dal, může se sousedka bránit podáním žaloby na neplatnost výpovědi k příslušnému soudu a to do 60 dnů od doručení výpovědi. Dokud nebude řízení ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu nemusí nájemce byt vyklidit.
- sousedka má jako nájemce povinnost platit nájem řádně a včas, měla by se proto snažit nájem doplatit, např. se může zkusit dohodnout s pronajímatelem na splátkovém kalendáři. Pokud by se dluh zvyšoval a dostala by platnou výpověď, byla by povinna byt vyklidit. Pokud by tak neučinila dobrovolně, nemůže jí pronajímatel vystěhovat na ulici, ale může se obrátit na soud a žádat se žalobou na vyklizení nemovitosti. Soud uloží povinnost se vystěhovat a pokud tak nájemce neučiní, může být vyklizen exekučně a výdaje s tím spojené ponese nájemce.
- US může říci své sousedce, že se může v případě jakýchkoliv nejasností nebo v případě, že jí dá pronajímatel výpověď na poradnu kdykoliv obrátit.

Prognóza

US oznámí sousedce informace o možnostech řešení její situace, nabídne možnost obrátit se na poradnu, když bude potřebovat cokoli řešit s pronajímatelem. Lze předpokládat, že se s pronajímatelem domluví, když dá najevo, že zná svá práva.

Zpětnou vazbu poradna nedostala.

Kasuistika č. 4**Výchozí situace – popis problému:**

Paní – cizí státní příslušnice – přichází do poradny: její firma je členem společenství vlastníků jednotek. Nahoře v domě někdo něco přistavěl a na základě toho chce společenství provést změnu v zápisu na katastru nemovitostí. Paní předložili k podpisu plnou moc na vyřízení této záležitosti. Paní ale společenství žádnou plnou moc podepisovat nechce: má špatnou zkušenost, během jednoho z jejích častých pobytů v zahraničí byla vykradena, mimo jiné jí zmizely nějaké dokumenty s podpisy a na základě toho jí pak byl vybrán účet v bance – má podezření, že v tom bylo společenství namočeno, a proto jim zvláště svůj podpis už dát nechce. Chce návrh podepsat na katastru samostatně. Na katastru jí řekli, že je to možné, ale společenství jí vyhrožuje, že bude platit pokutu 40 000,-, pokud návrh nepodepíše. Paní neví za co. Je z toho nešťastná a neví, co má dělat. Její komunikaci s představenstvem navíc ztěžuje jazyková bariéra.

Zakázka:

Zjistit, v čem je ze strany výboru SVJ problém, za co je těch 40 000,- a pokud možno to domluvit tak, aby mohla podepsat návrh až na katastru.

Náplň konzultace, možnosti řešení:

Paní je poskytnuta emoční podpora. Delší dobu trvá, než se podaří vyjasnit v čem je problém a formulovat zakázku – nakonec je paní s formulací spokojena. Také probíráme, jak konkrétně je domluvena na katastru, že by to šlo udělat. Nakonec se dohodneme, že nejjednodušší bude, pokud pracovnice zavolá přímo odpovědnému člověku z výboru, aby se ho přeptala, v čem je potíže a za co by měla být zmiňovaná pokuta a poté to paní vysvětlí tak, aby to pro ní bylo srozumitelné. Zároveň se pokusí vysvětlit předsedovi stanovisko paní a takto fungovat jako prostředník při jejich dohodě.

Pán z výboru je zpočátku velmi nepříjemný a vyjadřuje se o paní jako o tom, kdo „stále dělá problémy“. Pokuta je prý za zbytečné náklady, spojené s podáním návrhu. Nakonec se domlouváme: společenství sepíše návrh bez podpisu paní a ve chvíli, kdy jej bude posílat na katastr dá paní vědět. Paní se tam staví a podepíše návrh samostatně, jak má domluveno – postará se, aby vše bylo řádně spojeno a splňovalo z její strany potřebnou formu. Až posud společenství nevzniknou žádné vícenáklady, kromě jednoho telefonu nebo dopisu. V případě, že návrh bude ve výsledku zamítnut kvůli vadám, které budou prokazatelně souviset se samostatným podpisem klientky, bude paní hradit náklady na nové podání. Pokud katastr návrh přijme, je všechno v pořádku.

Vývoj

Paní odešla velice spokojená, jak se záležitost ve výsledku podařila poradna neví.

Kasuistika č. 5

Na Občanskou poradnu se obrátila žena, která bydlí v obecním panelovém domě a řeší problémy se sousedy. Rodina se dvěma malými dětmi, která bydlí v bytě nad klientkou dělá dle sdělení klientky velký hluk – řev, běhání, dupání, ježdění na dětské motorce, hraní s míčem o zeť... I v noci je slyšet křik dětí, kterého si nikdo nevšímá.

Klientka se snažila se sousedy promluvit, ale domluva nebyla možná – soused klientku odbyl slovy, „že jsou to přeci děcka“. Vzhledem k tomu, že situace už je neúnosná a klientka je bezradná obrací se na OP s dotazem, zda má právo tuto situaci nějak řešit.

Poradce klientku seznámil s § 127 Občanského zákoníku, podle kterého „se každý musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Vlastník věci nesmí nad míru přiměřenou obtěžovat prachem, hlukem... Proti takovému jednání se lze bránit prostřednictvím: a) soudu b) správního orgánu c) svépomocí.“

Poradce klientce doporučil v první řadě vše řešit dohodou - zkusit ještě jednou kontaktovat souseda - písemně - v dopise popsat - do kdy byl v domě pokojný stav a kdy se tento stav porušil a jak by bylo možné pokojný stav navrátit zpět. Popsat jakým způsobem hluk klientku obtěžuje. Tento dopis může být dán v kopiích i ostatním sousedům - kterých se to týká.

V dopise je potřeba stanovit dobu pro odpověď a nápravu- cca 14 dní. V dopise je dále vhodné uvést, že pokud nebude soused věc řešit a nebude v domě klid, využije klientka další právní kroky k vymožení svých práv. Všechny doklady i kopie listin je nutné si uschovat. V případě žaloby bude mít klientka důkaz, že se svých práv chtěla domoci dohodou. Pokud soused nebude reagovat, poradce klientce doporučil, aby se obrátila na příslušný orgán státní správy – v tomto případě obecní úřad, místně příslušný, kde došlo k zásahu do pokojného stavu. Ten může předběžný zásah do pokojného stavu zakázat nebo uložit, aby byl obnoven

předešlý stav (§ 4-5, Zákona 40/1964 Sb., obč. zákoník, v platném znění). Dům navíc patří do majetku obecního úřadu - obrátit se na obec je v tomto případě více než žádoucí.

Poradce dále klientce sdělil, že uplatněním ochrany výše zmíněnými cestami - není dotčeno právo domáhat se ochrany svých práv soudní cestou.

Poradce dále klientku upozornil, že pokud se domnívá, že se rodiče o děti dobře nestarají (klientka sděluje, že v noci pláčou a nikdo si jich nevšímá) může se také obrátit na Orgán sociálně právní ochrany dětí, který sídlí na obecním úřadě v místě bydliště, kde může klientka sdělit i anonymně své obavy. Sociální pracovníce jsou povinny toto prošetřit.

Poradce klientce na závěr nabídl v případě potřeby další konzultaci.

Kasuistika č. 6

Klíčová slova: nájem, vystěhování, nájemní smlouva

Výchozí situace:

Klientka je žena. Na Občankou poradnu se obracela pouze prostřednictvím internetu a emailových dotazů, z důvodu nedostatku času. Klientka žije v pronajatém bytě spolu s přítelem a třemi dětmi.

Popis problému, zakázka:

Má smlouvu na dobu určitou, která skončila dne 1.5.2010. Paní majitelka klientce pouze ústně oznámila, že už mi smlouvu neprodlouží a že má ihned opustit byt. Pohrozila jí, že pokud tak neučiní, vyhodí já i s dětmi na ulici a nábytek nechá odvézt někam pryč. Klientka situaci neřešila, jelikož se domnívala, že pokud jí pronajímatelka nedá ukončení nájmu písemně, není to platné.

Intervence:

Jelikož je smlouva na dobu určitou, nelze se bránit tím, že ukončení mělo být oznámeno písemně. S klientkou řešeny jiné varianty rychlého přestěhování, aby nedošlo k soudnímu jednání (zdroje bydlení v rodině), předány odkazy na inzerci s byty, případně azylový dům.

Možnosti řešení:

Pokud je nájemní smlouva na dobu určitou, končí nájemní vztah automaticky tímto dnem. To znamená, že k tomuto dni klientka měla byt předat a být již přestěhovaná, pokud by písemně smlouvu neprodloužili. Pronajímatelka tedy neměla povinnost klientku informovat (občanský zákoník, § 676, odstavec první). Avšak podle občanského zákoníku, § 676, odstavec druhý: Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Takže pokud pronajímatelka nepodala návrh k soudu na Vaše vystěhování do 30 dní od skončení nájemní smlouvy, smlouva se klientce prodlužuje na stejný čas, na jaký byla sjednána původně. Pokud návrh podala, soud klientku nechá vystěhovat. Klientka však neví, jaké kroky pronajímatelka podniká. Zkusí se s ní domluvit na posečkání, případně jí odkáže na § 676, občanského zákona.

Zpětná vazba: není

Citovaná literatura, zdroje:

- občanský zákoník
- Adresář poskytovatelů sociálních služeb

Kasuistika č. 7

Klíčové pojmy:

- Realitní kancelář, revitalizace panelového domu, prodej družstevního bytu

Výchozí situace:

- Uživatelka služby (dále US) je žena, asi 40 let. Do Občanské poradny přišla na konzultaci v červnu 2010. Přinesla s sebou písemné materiály týkající se úvěru poskytnutého na revitalizaci domu a prodeje bytu přes realitní kancelář.

Popis problému:

- US s manželem se dostali do finančních problémů, jelikož manžel přišel o práci. Neplatili nájem a zálohy. Na manžela byl díky tomu vydán exekuční příkaz; exekuce probíhala formou srážek ze mzdy. Manželé se nakonec rozhodli prodat byt přes realitní kancelář. Na bytě vázl úvěr poskytnutý na revitalizaci domu a nesplacená anuita. (Úvěr byl poskytnut bytovému družstvu, přičemž majitelé jednotlivých bytů v domě v něm figurují jako ručitelé.) Dluh na nájemném byl manželem US splacen. Manželé se dohodli s realitní kanceláří, že zmíněný úvěr zaplatí tak, že jim kancelář sníží cenu bytu. Stejně tak měli manželé uhradit dosud nezaplacené náklady exekuce a poplatek družstvu za převod členských práv.
- US se zdály praktiky realitní kanceláře nestandardní, proto se informovala na bytovém družstvu, jak je to s platbou úvěru na revitalizaci. Dozvěděla se, že nový majitel bytu revitalizaci splácí formou splátek.

Zakázka:

- Je možné, aby si realitní kancelář nechala peníze, kterými jsme my uhradili úvěr na revitalizaci domu, když nový majitel platí revitalizaci také?

Intervence:

- Smlouva s realitní kanceláří není sepsaná zcela jednoznačně, ale je platná. Z této smlouvy nevyplývá, že by manželé zaplatili dluh spojený s revitalizací domu. Smlouva říká, že cena bytu byla ponížena o částku odpovídající nesplacenému úvěru poskytnutého na revitalizaci a že tento úvěr převzal nový majitel. Ten ho splácí, jak podle smlouvy má, což si US sama ověřila na bytovém družstvu.
- Pokud však mají manželé podezření, že převod peněz neproběhl v pořádku, mohou kontaktovat nového majitele bytu a od něj zjistit, co všechno zaplatil v souvislosti s koupí bytu a komu. Zároveň může US znovu zajít na bytové družstvo a informovat se, jaké částky obdrželo a od koho. Na tyto informace mají manželé právo, jelikož byli vůči družstvu dlužníky a chtějí vědět, zda byl jejich dluh řádně splacen.

Prognóza:

- US bylo sděleno, že až bude mít přesnější informace o proběhlých platbách, může se do poradny znovu objednat.
- US stále váhá, zda není možné, že platby proběhly tak, jak si myslela původně. Pokusí se tedy zjistit co nejvíce informací.

Zpětná vazba: /

Kasuistika č. 8

Výchozí situace:

Na poradnu se obrátil klient, který společně se svojí přítelkyní a dětmi žije v nájemném bytě. V březnu 2010 mu byla doručena výpověď z nájmu důvodu neplacení nájemného. Ve výpovědi byla uvedena 2 měsíční výpovědní lhůta. Dle klienta výpověď obsahovala jinou částku, než kterou činila skutečná dlužná částka. Klient měl v rámci 60 dnů možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Klient při konzultaci vysvětloval, jaký vývoj situace doručení výpovědi pro neplatnost nájemného předcházela. Klient je živnostník a díky krizi mu poklesl jeho finanční příjem. Jeho družka je v současné době na rodičovské dovolené. Klient se snažil vždy zaplatit alespoň $\frac{3}{4}$ celkového měsíčního nájemného včetně služeb. Klient svoji situaci pravidelně konzultoval s pracovníkem správcovské firmy. Ten mu nejprve sdělil, že se nic neděje, a že řešení zkusí najít. Při další schůzce bylo klientovi sděleno, že si může vybrat mezi novou nájemní smlouvou na dobu určitou s tržním nájemným nebo odstupným ve výši 100.000,- Kč. Klient si nevybral ani jednu z možností. O měsíc později mu byla doručena výpověď dle § 711 odst. 2, písm. b) Občanského zákoníku.

1) Popis problému, zakázka:

Jak mám postupovat? Mám podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi?

Intervence:

Poradkyně nejprve klient ocenila za jeho snahu situaci aktivně řešit se zástupcem správcovské firmy. Zároveň mu vysvětlila, že výpověď je platná splňuje-li nejen formální náležitosti, ale především musí být naplněna skutečnost „nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.“ Poradkyně klientovi vysvětlila, že i když platil vždy alespoň část nájemného a úhrad za služby, je možné, že jeho součet nedoplateků dosáhl výše uvedeného trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Klientovi bylo doporučeno přepočítat si, zda skutečně celkový nedoplatek dosáhl trojnásobku dosáhl. V případě že by tomu tak nebylo, může klient podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Klientovi byl vytisknut vzor žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu.

Poradkyně klienta upozornila na lhůtu pro podání této žaloby, která mu uplyne 30. 4. 2010.

O několik týdnů klient opět zkontaktoval poradnu. Emailem zaslal vzor žaloby na určení, že nájem stále trvá, kterou by chtěl s přítelkyní podat. Klient sdělil, že si je vědom, že žaloba na podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi již uplynula. Zároveň ho prý ale určitý právník prostřednictvím on-line poradny informoval, že pro jeho situaci není rozhodující pokud žalobu podá později tj. po uplynutí lhůty. Důležitější je dle něj vyjádřit právní zájem na zachování nájemního vztahu.

2) Popis problému, zakázka:

Mám podat žalobu na určení, že nájem stále trvá?

Poradkyně si přečetla obsah žaloby. Následně klientovi vysvětlila, že název je sice žalobou na určení, ale obsahem včetně petitu se jedná o žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu. Klient byl také upozorněn na formální nedostatky, které přinesená žaloba obsahovala.

Klient byl informován, že může žalobu zkusit podat, nicméně její výsledek je velmi nejistý. Zároveň by nezakládala nárok na odklad klientova vystěhování (jak by tomu bylo u žaloby na neplatnost výpovědi z nájmu). Případný nárok na odklad by se musel zkusit žádat prostřednictvím předběžného opatření, za které se platí záloha ve výši 10.000,- Kč a i zde je výsledek nejistý. Tyto informace poradkyně klientovi sdělila po konzultaci s externí konzultantkou právníčkou.

Klient byl seznámen s důsledky výpovědi z nájmu bez přivolení soudu.

Prognóza:

Klient pravděpodobně žalobu podal, přestože její výsledek je velmi nejistý. Zároveň patrně dojde k zániku nájmu a klient bude nucen se odstěhovat.

Zpětná vazba:

Klient od poslední konzultace poradnu nekontaktoval.

Citovaná literatura, zdroje:

OZ, Vzory smluv a podání

Kasuistika č. 9

Uživatelka služby (dále jen U) je nájemkyní bytu na Příční, kde byla plíseň, zatékalo ze střechy. Rodina dostala náhradní byt na Křídlovické s tím, že za 3 měsíce bude byt na Příční spraven a oni se vrátí. Již dva roky bydlí na Křídlovické a na ÚMČ jim bylo sděleno, že si mají požádat, aby s nimi byla sepsána NS na byt na Křídlovické, když to tak dlouho trvá. Na jejich žádost dostali odpověď, že byt na Příční je spraven a mají se do 14ti dnů přestěhovat zpět. Byli se v bytě podívat a zjistili, že je opět s plísní a dírou ve zdi atd. Šli na ÚMČ bytový odbor, pracovník telefonicky kontaktovat správce Mouřeníněk a pracovnice mu sdělila, že je byt v pořádku. Rodina tedy šla do bytu, pořídila fotky a video a vrátili se na ÚMČ. Pracovník opět telefonoval na Mouřeníněk s novými informacemi. Potom Mouřeníněk poslal pracovníka do bytu, ten zazdil díru, udělal několik pruhů nátěru proti plísní. Byt není vymalován, plíseň tam stále je, mokro na stropě také apod. Rodina poslala fotky "spraveného" bytu na bytový odbor a hned následující den obdržela dopis, dle kterého se mají ihned přestěhovat do bytu na Příční, kde mají NS a zaplatit dluh za rok 2001 ve výši asi 27.000,-Kč, jinak že bude podána žaloba na vyklizení a žaloba na zaplacení dluhu. U neví jak dále postupovat? Má výpis správce o platbách za nájem a služby, ze kterého vyplývá, že vše zaplatili. Pracovnice Mouřenínku jim sdělila, že k dluhu došlo protože U si změnila v té době příjmení.

U žádá o radu, jak dále postupovat?

U se může opět doporučeným dopisem (uschovat kopii) vyjádřit k poslednímu dopisu, který zřejmě ještě není reakcí na zaslání fotografií ze "spraveného" bytu. Sdělit, že posílala tento zmiňovaný dopis, který dokládá, že byt opravdu není spravený a obyvatelný. Za tímto účelem může žádat opět stavební odbor, aby provedl šetření v bytě a případně nařídil znalecký posudek hygieny, týkající se plísně. Dále doložit výpis plateb za byt a namítnout, že dluh nemají, i kdyby došlo k záměně jmen, U platí ročně +- stejnou sumu, a dle sdělení o dluhu by to znamenalo, že by měla za rok 2001 zaplatit asi dvojnásobek, což není zřejmě pravděpodobné. Ať jí tedy předloží skutečné vyúčtování dodavatelů služeb, nájemné zaplacené má na svoje nynější jméno - o tom není sporu. Jedině by se mohlo jednat o nějaký nedoplatek na službách. Požádat v dopise ÚMČ aby znovu projednal jejich žádost o sepsání NS k bytu, kde již třetím rokem bydlí nebo provedl nové šetření v bytě na Příční a zjistil skutečný stav bytu, kam se mají neprodleně přestěhovat.

Poskytnuty informace o tom, jak by bylo dále postupováno v případě, že se do závadného bytu nevrátí a bude podána žaloba na vyklizení bytu na Křídlovické. Do rozhodnutí soudu nejsou povinni byt vyklidit, ale při neúspěchu sporu jim hrozí, že budou platit náklady sporu a zřejmě i vznikne dluh na "nájemném" v bytě na Křídlovické, protože stále platí nájemné za byt na Příční podle NS a služby za byt na Křídlovické, kde skutečně bydlí. V řízení před soudem o vyklizení by pak dokládali důkazy, proč byt nevyklidili a nevrátili se do bytu na Příční. Stejně tak by se sami mohli bránit podáním žaloby do 60ti dnů po obdržení případné výpovědi z bytu na Příční, kdyby jim ji pronajímatel dal ať už z důvodu, že jej neužívají nebo mají údajný dluh. U upozorněna na nutnost dodržet lhůty i to, kde jsou případně zmíněny. Navrženo, aby případně opět přišla osobně do OP.

Předány kontakty na SON, BP kde může dále konzultovat, zda podá sama žalobu na ÚMČ a jakou. Zda žalobu na splnění povinnosti provést opravy v bytě, či uzavření NS k bytu K. Informována obecně o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce.

Je zřejmé, že pronajímatel, tedy ÚMČ, neplní řádně svoje povinnosti, byt neudrzuje ve stavu způsobilém k užívání, neprovádí nutné opravy atd. Bylo by vhodné obrátit se se stížností na magistrát případně na ministerstvo, či celou kauzu medializovat.

Kasuistika č. 10

Klíčová slova:

Nájemní bydlení, neplacení nájmu, žaloba o neplatnosti výpovědi z nájmu.

Výchozí situace:

Uživatel je nájemcem bytu, který byl prodán městem do soukromých rukou. Uživatel má smlouvu na dobu neurčitou. Majitelem jeho bytu je soused, který koupil celou nemovitost. Se sousedem pracují oba ve stejné firmě. Začátkem roku se firma dostala do problému. Zaměstnanci nedostali po dobu tří měsíců mzdu.

1) Popis problému, zakázka:

Uživatel se na poradnu obrátil s tím, že dostal výpověď z nájmu z důvodu neplacení. Uživatel nedostal v měsíci únoru, březnu a dubnu z důvodu platební neschopnosti zaměstnavatele vyplacenu mzdu. Ta mu byla celá uhrazena koncem měsíce dubna. Jakmile obdržel peníze, vše uhradil a od té doby již žádné prodlení neměl. Na svou situaci majitele bytu, který byl ve stejné situaci se mzdou jako uživatel, jelikož pracuje ve stejné firmě, dopředu upozornil. Majitel bytu mu slíbil, že počká, že je to v pořádku a doplatí to, až budou mít výplatu. Majitel bohužel nepočkal a poslal výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu bezdůvodného neplacení nájmu. Uživatel neví, co má dělat. V bytě bydlí již od dětství a jinam se stěhovat nechce, výpověď považuje za neoprávněnou.

Cíl: Bránit se proti výpovědi z nájmu

Intervence:

Konzultace č. 1

Poradkyně zaslala tyto informace:

Poradkyně uživatele seznámila s občanským zákoníkem a paragrafem 711 odstavec 2)
Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

Poradkyně uživateli sdělila, že pronajímatel mu výpověď dát mohl – ve výpovědi ale uvádí, že nájemce neplatil nájem bezdůvodně, což dle něj není pravda, jelikož byl po určitou dobu bez příjmu a o pronajímatele o tomto informoval. Nájem hned po obdržení mzdy uhradil.

Poradkyně uživateli navrhla, že se s uživatelem může pokusit dohodnout na zrušení výpovědi anebo může podat k soudu žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu. Uživatel sdělil, že se o domluvu pokoušel, ale bezúspěšně. Chtěl by podat žalobu k soudu. Poradkyně mu vysvětlila rizika s tímto spojená, bude záležet na soudu, zda posoudí výpověď jako oprávněnou nebo ne, pokud prohraje, bude hradit náklady řízení. Pokud vyhraje, bude náklady hradit protistrana. Odkázání na právníky uživatel odmítl, jelikož má docela vysoký příjem, ale splácí úvěry, tak ho není schopen zaplatit, měl zájem o bezplatného právníka mu nepřidělí, jelikož jeho příjem je vysoký. Uživatel si je rizik vědom. Neví však, jak taková žaloba vypadá a určitě by ji neuměl napsat sám. Poradkyně uživateli vytiskla vzor žaloby a vysvětlila mu, co se do něj píše. Uživatel si netroufl žalobu sám sepsat. Pokusí se ale podle vzoru alespoň něco připravit. Poradkyně mu navrhla, že jako důkaz by bylo vhodné přiložit i potvrzení od zaměstnavatele, že mzda byla vyplacena v pozdějším termínu, nájemní smlouvu a potvrzení o úhradě dluhu. Uživatel vše donese na další schůzku.

Konzultace č. 2

Poradkyně s uživatelem sepsala žalobu na určení neplatnosti výpovědi a doplnili ji důkazy, které uživatel donesl – nájemní smlouvou, potvrzením od zaměstnavatele i potvrzením o úhradě dluhu. Uživatel ji pošle na Okresní soud v Novém Jičíně.

Možnosti řešení:

- 1. Pokusit se s majitelem domluvit na stažení výpovědi**
- 2. Podat k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi**

5. Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek

| | |
|--|---|
| Tabulka 1 – Sledovaná témata oblasti bydlení | 2 |
| Tabulka 2 – Počet dotazů v jednotlivých oblastech bydlení..... | 3 |
| Tabulka 3 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1.pololetí roku 2010..... | 5 |

Seznam grafů

| | |
|--|---|
| Graf 1 – Počty dotazů v jednotlivých oblastech bydlení | 3 |
| Graf 2 – Bydlení na základě spoluvlastnického práva..... | 4 |
| Graf 3 – Bydlení na základě nájemní smlouvy | 4 |
| Graf 4 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2010 | 5 |
| Graf 5 – Dotazy týkající se nájemního bydlení v 1. pololetí roku 2010..... | 6 |