

Monitoring problematiky bydlení za 1. pololetí 2011



Obsah:

Obsah:	1
1. Úvod.....	2
2. Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2011	3
3. Vybrané kazuistiky z oblasti bydlení za 1. pololetí roku 2011	4
Kazuistika č. 1	4
Kazuistika č. 2.....	6
Kazuistika č. 3.....	7
Kazuistika č. 4.....	9
Kazuistika č. 5.....	10
Kazuistika č. 6.....	12
Kazuistika č. 7.....	14
Kazuistika č. 8.....	16
Kazuistika č. 9.....	18
Kazuistika č. 10.....	20
Seznam tabulek a grafů.....	22

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 2011 Ministerstvem pro místní rozvoj. Do projektu je v roce 2011 zapojeno celkem 33 občanských poraden s rozložením po celé České republice.

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

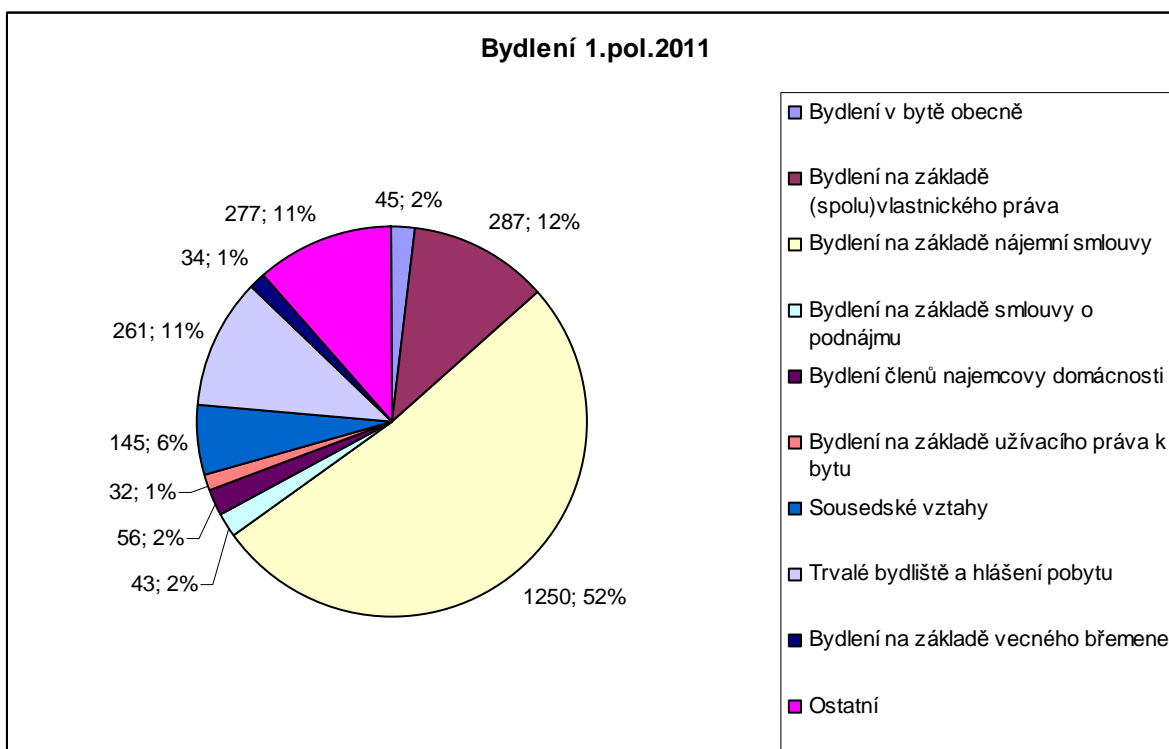
Tabulka 1 – Sledovaná témata v oblasti bydlení

2. Počet dotazů v oblasti bydlení v 1. pololetí roku 2011

Bydlení za rok 2010		I. Čtvrtletí	II. Čtvrtletí	Celkem I. pol. 2011
5.	Bydlení	1207	1223	2430
5.1.	Bydlení v bytě obecně	26	19	45
5.2.	Bydlení na základě (spolu)vlastnického práva	133	154	287
5.3.	Bydlení na základě nájemní smlouvy	626	624	1250
5.4.	Bydlení na základě smlouvy o podnájmu	18	25	43
5.5.	Bydlení členů nájemcovy domácnosti	30	26	56
5.6.	Bydlení na základě užívacího práva k bytu	16	16	32
5.7.	Sousedské vztahy	61	84	145
5.8.	Trvalé bydliště a hlášení pobytu	133	128	261
5.9.	Bydlení na základě věcného břemene	13	21	34
5.10.	Ostatní	151	126	277

Tabulka 2 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1.pololetí roku 2010

Jak lze vyčíst z výše uvedené tabulky, v prvním pololetí roku 2011 občanské poradny zaznamenaly celkem 2430 dotazů. Nejčastěji se lidé dotazovali na oblast bydlení na základě nájemní smlouvy. Tyto dotazy činily celých 52%. Bližší procentuální rozložení dotazů v oblasti bydlení podává následující graf.



Graf 1 – Procentuální rozložení dotazů v oblasti bydlení, 1.pol. 2011

Z výše uvedeného grafu lze vyčíst, že nejčastěji chodí do poraden lidé s dotazy týkajícími se bydlení na základě nájemní smlouvy, a to celkem v 52 %. Druhým nejčastějším tématem dotazů bylo bydlení na základě (spolu)vlastnického práva – ve 12 %. V 11 % se lidé dotazovali na problematiku trvalého bydliště a hlášení pobytu.

3. Vybrané kazuistiky z oblasti bydlení za 1. pololetí roku 2011 (zpracované občanskými poradnami)

Kasuistika č. 1

OP Děčín

Klíčová slova:

nájemné, nájemní smlouva

Výchozí situace:

Uživatelka služby (dále jen US) bydlí v nájemním bytě. Pronajímatel bytu US sdělil, že chce mít byt, který užívá, neprodleně vyklizený a že má byt ihned opustit. US má nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, ze které je patrné, že nájem bytu by měl skončit zhruba za 6 měsíců.

US nám sdělila, že má z pronajímatele strach. Pronajímatel s každým nájemcem jedná velmi hrubě, se slovy, že je to jeho dům a že si může dělat, co chce.

US bydlí v bytě sama s malým synem, nemají kam jít a ani nemá kam vyklidit zařízení bytu.

V nájemní smlouvě je uvedeno, že pokud nájemce nezaplatí nájemné ve stanovený termín, je povinen se z bytu vystěhovat do dvou dnů. Dále je v nájemní smlouvě uvedeno, že kauce, která byla nájemcem složena, je nevratná.

Pronajímatel jí také sdělil, že pokud chce v bytě zůstat bydlet, bude mu platit za nájem o 5000 více. Toto jí sdělil v SMS zprávě. V nájemní smlouvě se klientka s pronajímatel nijak nedohodla na způsobu zvýšení nájmu. Klientka nemá dluhy na nájmu a řádně se o byt stará.

Klientce jsme sdělili, že jí můžeme poskytnout informace, klientka s návrhem řešení souhlasí.

1) Popis problému, zakázka

US se ptá, jestli je povina se z bytu vystěhovat a jestli je pronajímatel oprávněn otevřít byt s vystěhovat ji bez jejího souhlasu.

Intervence:

- US jsme sdělili, že pronajímatel není oprávněn postupovat protizákoně. Smlouva o nájmu bytu musí být v souladu se zákonem (viz. občanský zákoník). Ujednání, která jsou v nájemní smlouvě uvedena, nejsou v souladu se zákonem (např. výpovědní lhůta, která je nižší než tři měsíce, nenávratná kauce na byt, otevření bytu a vyklizení bytu bez rozhodnutí soudu o výkonu rozhodnutí exekuce). Tyto ujednání jsou tedy neplatná a pronajímatel není oprávněn si takto počínat.

2) Popis problému, zakázka

US chce vědět, zda je pronajímatel ji zvýšit nájemné o 180%.

Intervence:

Jednostranné zvýšení smluvního nájmu za užívání bytu je možné pouze tehdy, pokud se nájemce s pronajímatelem u podpisu nájemní smlouvy dohodli na tom, jakým způsobem se bude v době trvání nájmu nájemné zvyšovat. V opačném případě je možné ze strany pronajímatele zvýšit nájemné za užívání bytu pouze tehdy, pokud by bylo zřejmé, že náklady na údržbu nájmu jsou vyšší než sjednané nájemné. V případě, že by pronajímatel klientce písemně oznámil, že nájemné bude zvýšeno a klientka by s uvedenou částkou nesouhlasila, má možnost se obrátit na soud se žalobou na určení výše nájemného.

Možnosti řešení:

US se může obrátit na soud se žalobou na určení výše nájemného, pokud jí pronajímatel písemně oznámí jeho zvýšení a US s částkou nebude souhlasit.

Citovaná literatura, zdroje:

- ASPI - Občanský zákoník č. 40/1964 § 686a, 710,711 a 711a

Kasuistika č. 2

Občanská poradna Hradec Králové 26. 5. 2011

Klíčová slova: nájemné, přiměřená sleva z nájmu, neodpovídající stav bytu

Výchozí situace:

Klientka se dotazuje telefonicky. Bydlí již přes 20 let v městském bytě. Mají s městem dlouhodobé problémy. Měli v bytě velkou plíseň. Mnohokrát psali na město doporučené dopisy, kde jim psali, že je tam plíseň a že žádají nápravu, případně přiměřenou slevu z nájemného. Město nikdy neodpovědělo a nyní, po ukončení deregulace jim poslalo dopis, ve kterém jim oznamuje zvýšení nájmu a také to, že byty se budou prodávat.

Popis problému, zakázka:

Klientce to připadá jako velký nátlak, oznámit jim zdražení zrovna v době prodeje bytů. Také neví, jak dále postupovat ohledně neodpovídajícího stavu bytu.

Intervence:

Klientka postupovala správně. Nyní je třeba se poradit, jak postupovat dále.

Možnosti řešení:

Nyní by mohla začít peníze, které do zničení plísně investovala vymáhat, také slevu z nájmu. Klientce předán kontakt na právnickou kancelář, která bezplatně zastupuje (krátkodobý projekt). Zvýšení nájmu je v pořádku, avšak na jeho výši by se pronajímatel a nájemce měli dohodnout, pokud ne, musí rozhodnout soud. Klientka by si také na postup města (nekomunikace) mohla stěžovat nadřízenému orgánu (tedy kraji), není však jisté, zda by ji to něco přineslo.

Zpětná vazba: žádná

Citovaná literatura, zdroje:

– Občanský zákoník

Kasuistika č. 3

Název poradny: Občanská poradna Most

Název projektu: Zajištění občanského poradenství se zřetelem na bytovou politiku

Klíčová slova: nájemní byt, nájemní smlouva, vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, pronajímatel, smluvní nájemné

Výchozí situace: nesouhlas klientky s platbou nedoplatku vzniklého na základě vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu a také nesouhlas s výší smluvního nájemného, které pronajímatel stanovil

Popis problému – zakázka: Klientka nás žádá o písemné vyjádření k dopisu advokátní kanceláře

Intervence: 45minut

Možnosti řešení:

Klientka bydlí v nájemním bytě, a to od roku 2000. Jedná se o byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím, I. kategorie a klientka v něm má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou.

V loňském roce obdržela klientka vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2009. Dle předmětného vyúčtování jí vznikl nedoplatek ve výši 26.629,-Kč. Klientka s výší nedoplatku nesouhlasila a žádala pronajímatele o nové vyúčtování, protože to, které obdržela, bylo pouze na celý dům, nikoli na bytovou jednotku. Dodnes ho však neobdržela. Pronajímatel jí zaslal 2 upomínky, ve kterých jí žádal o zaplacení nedoplatku. Před několika dny se klientce v této souvislosti ozvala pověřená AK – prostřednictvím jí, žádá pronajímatel o úhradu nedoplatku za služby nejdéle do 31.01.2011, jinak předá celou záležitost příslušnému okresnímu soudu.

Dále byla klientka prostřednictvím AK požádána o předložení platné nájemní smlouvy, která prokazuje legitimní užívání bytové jednotky. V této souvislosti byl klientce učiněn návrh na uzavření nové nájemní smlouvy, jejíž obsah by vzešel ze společného jednání mezi klientkou a pronajímatelem (ohledně smluvního nájemného).

Klientka by se ráda k dopisu od AK písemně vyjádřila. Nesouhlasí s výší uvedeného nedoplatku a znovu žádá o nové vyúčtování, které by se týkalo bytu, který obývá a také nesouhlasí s výší smluvního nájemného, které pronajímatel stanovil.

Klientka nás žádá o písemné vyjádření k dopisu advokátní kanceláře.

S klientkou jsme uzavřeli ústní dohodu o spolupráci a poskytli jí následující informace:

- *Možnost jednostranně zvýšit nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb. skončila na většině území republiky k 31. 12. 2010. V Praze, ve všech krajských městech mimo Ostravu a Ústí nad Labem a ve všech městech Středočeského kraje s více než 10.000 obyvateli byl poslední deregulační krok rozložen do dvou let. Nájemné tedy bude možné jednostranně zvyšovat do konce roku 2012.*
- *Po 1. 1. 2011 resp. 1. 1. 2013 bude možné nájemné změnit pouze dohodou obou smluvních stran. Dojde tak k posílení práv nájemníků, protože pokud k této dohodě nedojde, nájemní vztah bude dále trvat za dosavadních podmínek (tedy i s dosavadní výší nájemného). V takovém případě se nájemce i pronajímatel budou moci obrátit na soud. Vzhledem k současné chybějící úpravě občanského zákoníku nelze jednoznačně předvídat, jak soudy budou takové žaloby posuzovat. MMR proto připravilo novelu občanského zákoníku, která rozhodování soudů upraví. Tato novela je nyní v první fázi legislativního procesu.*
- *Současná právní úprava však jednoznačně neřeší, jak mají soudy postupovat v případě žalob. MMR proto vládě předkládá návrh novely občanského zákoníku, která by rozhodování soudů v této věci jasně zakotvila. Soudy by podle tohoto návrhu mohly změnit nájemné na tzv. „nájemné v místě a čase obvyklé“. Díky této úpravě by také nedocházelo ke zbytečnému protahování soudních řízení.*
- *Ze zkušeností z předchozích rozhodnutí soudů lze předpokládat, že soudy budou využívat posudků znalců. I samotné strany sporu budou moci navrhnout vlastní důkazy pro zjištění správné výše nájemného. Posouzení a vážení jednotlivých důkazů však bude na soudech samotných.*
- *Soud podle nově připravené úpravy stanoví změnu nájemného ke dni podání návrhu, to znamená, že bude nutné zaplatit rozdíl i zpětně.*
- *Pokud zvýšené nájemné spolu s ostatními náklady na bydlení přesáhne 30 % (v Praze 35 %) disponibilních příjmů domácnosti, lze čerpat příspěvek na bydlení až do výše normativů*

stanovených pro daný rok Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV). MPSV poskytuje též doplatek na bydlení. Tyto dávky poskytují místně příslušné úřady práce.

- Výše záloh na studenou vodu, teplo a TUV se vypočítá na základě ročního vyúčtování služeb nebo si jej určí nájemce v písemné žádosti. Ta musí obsahovat jméno, příjmení, ulici, číslo bytu a novou výši měsíční zálohy. Při každé změně záloh je vystaven nový evidenční list s upravenou výší měsíční platby za byt. Tento evidenční list nájemce podepíše.
- Na základě sdělených informací má klientka následující možnosti:
- Nový rozpis nájmu podepsat a platit tak zvýšené nájemné
- Nový rozpis nájmu nepodepsat a čekat, zda-li se pronajímatel obrátí s žalobou na místně příslušný okresní soud. V tomto případě jsme klientce doporučili, aby si zjistila, kolik činí cena za m². Protože je tu předpoklad, že do konečného rozhodnutí soudu může uplynout několik měsíců, ba i roků. V případě, že by pronajímatel soudní spor vyhrál, musela by klientka rozdíl dorovnat a zaplatit zpětně.
- Co se týče nedoplatku vzniklého za služby spojených s užíváním bytu, tak by klientka měla znovu požádat o nové vyúčtování, které se bude týkat jejího bytu, který obývá. V případě soudního sporu, má možnost podat odpor v případě, kdyby soud vydal platební rozkaz. Klientku jsme více informovali o tom, co je to platební rozkaz a odpor dle O.S.Ř.
- S klientkou jsme si dále nastínili skutečnosti, které by měl dopis pro AK obsahovat. Klientka chce znovu zmínit, že nesouhlasí s výší nedoplatku za služby spojených s užíváním bytu (požaduje nové vyúčtování) a také s výší smluvního nájemného, které činí cca 112,-Kč za m².

Klientka nás požádala o sepsání dopisu pro AK. Její žádosti jsme vyhověli a dopis pro AK jí sepsali. K formě a obsahu sepsání neměla klientka žádné připomínky. Ještě dnes dopis osobně odnese do pověřené AK.

Klientka byla s poskytnutými informacemi a službou spokojená. Byl předán informační letáček s provozní dobou OP a telefonickým kontaktem.

Prognóza: protože pronajímatel stanovil smluvní nájemné ve výši 115,-Kč/m² které neodpovídá cenové mapě ústeckého kraje, je zde reálná šance, že bude klientka úspěšná.

Ohledně nedoplatku vzniklého na službách spojených s užíváním bytu – tam je zapotřebí, aby pronajímatel doložil vyúčtování spojené s předmětným bytem, nikoli celým domem. Klientka by měla být se svou reklamací úspěšná.

Zpětná vazba: zatím není

Citované zdroje: občanský zákoník, zákon č. 107/2006 Sb., www.mmr.cz, o.s.ř.

Kasuistika č. 4

OP Nymburk

Klíčová slova: podnájemní smlouva, ústní dohoda, doklad, žaloba

Popis situace: Do občanské poradny přišla v doprovodu otce klientka, mladá žena ve věku cca 25 let. Klientka je matkou půlročního dítěte, žije s přítelem. Klientka se v září loňského roku ústně domluvila na nájmu bytu s člověkem, o němž se domnívala, že je majitelem bytu. Kontakt na něj dostala přes známé. Neuzavřela s ním však písemnou nájemní smlouvu. Domluvili se na nájmu 8000 Kč měsíčně, který klientka předávala pronajímateli v hotovosti, avšak nikdy od něj neobdržela doklad o zaplacení. Jednou byla svědkyní předání nájmu nadřízená přítelkyni klientky, jednou tchýně klientky a jednou její známá. Při uzavírání nájemní smlouvy se také domluvili s pronajímatelem na předání kauce ve výši 12 000 Kč, což jí pronajímatel potvrdil na příjmový doklad. Tam však není uvedeno, že se jedná o kauci.

Teď se na klientku pronajímatel obrátil s tím, že žádá, aby se do konce měsíce vystěhovala, což se klientce nelíbí. Navíc mu už zaplatila nájem na další měsíc. Klientka také zjistila, že pronajímatel bytu není majitelem, ale nájemcem městského bytu, tudíž ona je v pozici podnájemkyně. Město podnájem bytu zakazuje.

Zakázka: Jaká má klientka práva? Musí se vystěhovat? Má právo na vrácení kauce?

Řešení: Klientce jsme sdělili, že se v jejím případě nejedná o nájem bytu, ale podnájem bytu. I tak ale zákon předepisuje písemnou formu smlouvy. Rozdíl je pouze v právech, která jsou v případě podnájemníka méně chráněna zákonem. Ten také podmiňuje písemný souhlas majitele bytu, což v tomto případě také splněno nebylo, a je to důvod pro výpověď nájemce z bytu pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Výpovědní doba je u podnájmu stejná jako u nájmu, tj. ne kratší než 3 měsíce.

V tomto případě se domníváme, že s ohledem na to, že nebyla uzavřena platná smlouva, se jedná ze strany pronajímatele o bezdůvodné obohacení. Klientka má možnost vymáhat zaplacené nájemy zpět, a to formou dopisu, případně žaloby k soudu. Má také možnost podat trestní oznámení na policii. Klientku jsme však upozornili na to, že pro ni může být problém prokázat, že nájem pronajímateli předala.

Klientce jsme také vysvětlili význam kauce a to, že je na konci nájemního vztahu (který de facto vůbec nevznikl) vratná. Tudíž je vymahatelná společně s nájemným.

S ohledem na to, že nevznikla platná smlouva, jsme klientku upozornili na to, že v současnosti obývá byt bez právního důvodu a požadavek na vystěhování je tedy oprávněný.

Samotný fakt, že pronajímatel porušil svoje povinnosti vyplývající z jeho nájemní smlouvy, nemá na situaci klientky žádný vliv.

Zpětná vazba: klientka se rozhodla poslat pronajímateli dopis a vyzvat ho k vrácení nájmu a kauce. Zvažuje také žalobu. Co se týče opuštění bytu, tak není pro klientku tento požadavek nijak fatální, protože už má zajištěn jiný byt.

Prognóza: domníváme se, že klientka s žádostí neuspěje a že se bude muset obrátit na soud, případně na policii. Soud však pravděpodobně uzná pouze prokazatelné částky.

Literatura: občanský zákoník

Kasuistika č. 5

Název poradny: Občanská poradna Opava

Klíčová slova: vystěhování, odvolání souhlasu s bydlením

Výchozí situace: Uživatelé služeb (US) jsou manželé. Bydlí v příměstské části v rodinném domě, který mají v SJM. Mají 2 děti.

Popis problému:

Syn bydlí s US v rodinném domě, kde má také trvalé bydliště. Trpí již léta duševní chorobou. Několikrát se podrobil léčbě v PL. US sdělují, že často docházelo ke slovnímu i fyzickému napadání ze strany syna. Několikrát si fyzické napadení vyžádalo i lékařské ošetření. Trestní oznámení nebylo podáno. US léta žili v domnění, že s chováním syna nelze nic udělat, že jsou nuceni jej trpět, nelze jej vystěhovat, protože se jedná o jejich vlastní dítě. Došlo k dalšímu napadení jednoho z manželů ze strany syna. Trestní stíhání bylo zastaveno a synovi byla nařízena dlouhodobá ochranná psychiatrická léčba v ústavní formě.

US navštívili OP ve chvíli, kdy se od známých dozvěděli, že dostal syn dovolenku a byl viděn v místě svého bydliště. Po dotazu na PL jim bylo sděleno, že syn bude propuštěn. Syn má neustále trvalé bydliště u nich doma a US se obávají, že se syn bude dožadovat navrácení domů. US mají strach ze syna, návrat syna domů naprosto odmítají.

Zakázka

US chtějí, aby se syn po propuštění z PL již nemohl vrátit do jejich domu, do místa trvalého bydliště. Jsou nějaké možnosti?

Intervence, možnosti řešení

US vysvětleno, že v současné době nelze zrušit trvalé bydliště synovi (US je na PL, doma má své věci apod.), ale je možné již podniknout kroky k tomu, aby po propuštění syna mohlo být trvalé bydliště zrušeno. S US probrána možnost odvolání souhlasu s bydlením, případné následné žaloby na vyklizení, pokud by se syn nevyklidil sám dobrovolně. S US dále probrány možnosti tzv. bezpečného vyklizení (pokud se syn rozhodne vyklidit dobrovolně), a to vytvořením atmosféry veřejného místa např. účast svědků, někoho z obecního úřadu či za asistence policie. US dále vysvětleny možnosti řešení situací, kdyby došlo k dalšímu napadání ze strany syna a situací, kdy by se syn vracel do domu bez souhlasu US, odmítal odejít apod. US podpořeni v návštěvě lékaře v případě napadení – důkazy do budoucna. US vysvětleno, že trvalé bydliště nezakládá žádné právo užívání domu. Jedná se pouze o evidenční údaj. US se rozhodli odvolat souhlas s bydlením a zaslat jej synovi. US žádají o pomoc se sepsáním odvolání souhlasu. Také chtějí, aby o odvolání

souhlasu s bydlením byla informována i sociální pracovnice PL a pomohla synovi najít jiné bydlení. Odvolání souhlasu US synovi i sociální pracovníci zaslaly doporučeně.

Prognóza do budoucna

Syn vzal odvolání souhlasu na vědomí. Hledá si jiné vhodné bydlení. V dalším dopise adresované synovi uvedli, že během pobytu v PL mu US trvalé bydliště ještě na uvedené adrese nechají. Zároveň žádají, aby si své věci odstěhoval v předem stanoveném termínu. Pak mu US trvalé bydliště zruší. US nyní znají svá práva a možnosti řešení situace, které by případně mohly nastat. V případě, že se syn nevystěhuje dobrovolně, mohou se obrátit k soudu. (vystěhování z rodinného domku).

Zpětná vazba

US byli vděční, že je někdo seznámil s jejich právy a řekl jaké mají možnosti. Chování syna nemusí i nadále trpět a mohou se bránit. Jsou srozuměni s tím, že pokud se syn nevystěhuje dobrovolně, může řešení situace trvat delší dobu (žaloba, soudní vystěhování apod.).

Citované zdroje:

Občanský zákoník, ASPI, vzory smluv a podání, publikace Manuál práce s oběťmi trestných činů a domácího násilí.

Kasuistika č. 6

Název poradny:	Občanská poradna Pelhřimov
Název projektu:	Zajištění občanského poradenství se zřetelem na bytovou politiku
Klíčová slova:	Smlouva o podnájmu, platby spojené s užíváním bytu, faktura za elektřinu.
Výchozí situace:	Uživatelkou služby je žena, 26 let. Uživatelka se dostavila na konzultaci do OP Pelhřimov osobně v dubnu 2011, donesla písemné podklady. Celkem proběhly 2 konzultace. Uživatelka bydlí se svým přítelem v bytě na základě smlouvy o podnájmu od 1. 7. 2010.
Popis problému:	Na začátku měsíce dubna 2011 jim jejich pronajímatel poslal „Vyúčtování nájemného 1. 7. - 31. 12. 2010“, kde po užívatelce a jejím příteli chce zaplatit mimo jiné elektřinu ve výši 4.446,-Kč. Vychází přitom z faktury za elektřinu, ve které bylo provedeno vyúčtování za období od 13. 4. 2010 do 12. 1. 2011. Faktura celkem s DPH dělá 5.923,96 Kč, započtené zálohy 8.550,-Kč, přeplatek 2.627,-Kč. Pronajímatel ve vyúčtování nájemného vzal částku 5.924,- vydělil jí 8mi měsíci a vynásobil 6ti měsíci, ve kterých podnájemci využívali těchto služeb. Z toho si pronajímatel vyvozuje nárok žádat po podnájemcích částku 4.446,-Kč. Dále po podnájemcích pronajímatel požaduje 250,- Kč, jako polovinu platby za popelnice a 500,-Kč, jako polovinu platby za „správní poplatek-nájemní smlouva“ – tento poplatek není nijak blíže specifikován. Ve smlouvě o podnájmu, v článku VI. stojí: „Podnájemce se zavazuje platit po dobu trvání podnájmu pronajímateli vždy k 5. dni příslušného měsíce: řádné nájemné spolu s úhradou služeb spojených s užíváním bytu a všechny další platby s užíváním předmětného bytu související, které jsou stanovené SBD Pelhřimov na každý rok + platby za spotřebovanou elektrickou energii (paušál za jistič + záloha za spotřebované KWh + roční zúčtování). V plné výši a řádné nájemné, úhradu za služby spojené s užíváním bytu a všechny další platby s užíváním předmětného bytu související. – částku 7000,- Kč – a to převodem na č. účtu ... Současně nájemce uhradí i případný nedoplatek z ročního zúčtování za řádné nájemné, úhradu za služby spojené s užíváním bytu a všechny další platby s užíváním předmětného bytu související, které jsou stanovené SBD Pelhřimov na každý rok. V případě přeplatku za řádné nájemné, úhradu za služby spojené s užíváním bytu a všechny další platby s užíváním předmětného bytu související stanovené SBD Pelhřimov na každý rok vrátí pronajímatel nájemci do 15 dnů od vyúčtování.“ (doslovný opis) Zakázka: Uživatelka se dotazuje, zda je od pronajímatele oprávněné požadovat po nich především částku za elektřinu, ale i jiné výše zmíněné poplatky, které si pronajímatel nárokuje.
Intervence:	V občanském zákoníku §719 Podnájem bytu se bohužel tak podrobně o podnájemních smlouvách nepíše. Vycházela jsem tedy ze smlouvy o podnájmu. Dle výše popsaného článku VI. smlouvy o podnájmu jsem usoudila, že pronajímatel nemá právo po užívatelce požadovat poplatek za elektřinu. Ze smlouvy vyplývá, že zálohy na elektřinu byly placeny každý měsíc a zahrnuty do nájemného. Naopak by se měl s podnájemci podělit poměrnou částí o přeplatek na elektřině, který mu byl vrácen. Poplatky za popelnice by zřejmě podnájemci měli platit, přestože je platí v místech svého trvalého bydliště. Dalo by se to chápat jako poplatky související s užíváním bytu. Užívatelce jsem doporučila, aby od pronajímatele zjistila, za jakým účelem byl vystaven správní poplatek, na jehož hrazení by se měli s pronajímatelem dělit. Pokud se to bude opravdu týkat nájemní smlouvy,

Monitoring bydlení – 1. pololetí 2011

Asociace občanských poraden

pak by se na jeho zaplacení měli podílet. Avšak mají právo přesně vědět za co to je.

Možnosti řešení:

Uživatelce jsem doporučila kontaktovat pronajímatele a vše si s ním vysvětlit. Pokud by na to nepřistoupil, může ho kontaktovat písemně. Doporučuji uživatelce, aby s pronajímatelem sepsali novou smlouvu, nebo dodatek ke smlouvě, kde budou přesněji popsány poplatky, které si bude pronajímatel nárokovat. V krajním případě se může uživatelka obrátit na soud.

Prognóza:

Uživatelka nepřistoupí na splacení poplatků, které si pronajímatel neoprávněně nárokuje. Domluví se s pronajímatelem, popřípadě sepíše novou smlouvu o podnájmu nebo dodatek ke smlouvě.

Zpětná vazba:

-

Citované zdroje:

Občanský zákoník §719, Smlouva o podnájmu.

Kasuistika č. 7

Občanská poradna Praha 1

Klíčová slova: věcné břemeno

Výchozí situace:

Klientka žije v rodinném domku, je jí 85 let. Před rokem darovala tento domek dceři a smlouvou v něm má zřízeno věcné břemeno doživotního užívání. Chtěla dceři ukázat, že jí má ráda a také chtěla, aby domek po její smrti užívala dcera bez nějakých dohadů s ostatními sourozenci.

Dcera ale po obdržení daru začala být ke klientce nevlídná, chce, aby se vystěhovala do domova důchodců, tvrdí, že domek musí projít rekonstrukcí. Začala jí bydlení znepříjemňovat – někdy vypne na celý den vodu, někdy elektřinu, se zdůvodněním, že jsou prováděny opravy.

1) Popis problému, zakázka:

Musí dceru poslechnout a vystěhovat se do domova pro seniory?

Intervence:

Klientce bylo vysvětleno, vlastník nemovitosti musí umožnit výkon práv plynoucích z věcného břemene. Velmi záleží na smlouvě o VB. Protože je ve smlouvě klientky uvedeno „užívání všech nemovitostí bez omezení“, nemůže jí dcera v užívání bránit. Kdyby nebyla s dcerou možná dohoda (bylo by dobré dceři napsat doporučený dopis a vše vysvětlit), může klientka podat stížnost u obecního úřadu na přestupkové oddělení nebo dát i návrh k soudu, aby dceři zakázal bránění výkonu práv z věcného břemene.

2) Popis problému, zakázka:

Když se bude domek opravovat a klientka bude pryč z domku třeba celý půlrok, už nebude moci zpátky?

Intervence:

Ne, právo věcného břemene se promlčuje až poté, co není 10 let bez vážného důvodu vykonáváno. Kdyby se dcera domáhala dočasného vyklizení domku z důvodu rekonstrukce, měla by klientce nutnost oprav doložit posudkem stavební firmy a sdělit, jak dlouho bude rekonstrukce probíhat a kdy se bude moci klientka do nemovitosti vrátit.

Kdyby klientka neměla kam jít, musí jí dcera zařídit přechodné ubytování.

3) Popis problému, zakázka:

Jak má klientka dosáhnout toho, aby mohla v klidu v domku dožít?

Intervence:

Poradce dal ke zvážení, jestli by na dceru nemohl mít vliv někdo jiný z rodiny – probrat situaci s ostatními dětmi či příbuznými.

Krajním řešením by mohlo být zpětvzetí daru z důvodu, že se k ní dcera chová tak, že to hrubě porušuje dobré mravy. Zpětvzetí daru je třeba oznámit obdarované písemně, je platné od okamžiku, kdy se o něm obdarovaný dozvěděl. Pokud by dcera odmítla podepsat dohodu o tom, že klientka je opět majitelkou nemovitosti a darovací smlouva byla zrušena, je možné se určení, že je klientka vlastníkem nemovitosti, domáhat u soudu.

Možnosti řešení:

1. Probrat věc s ostatními dětmi či jinými příbuznými, požádat je, aby byli klientce nápomocni
2. Napsat dceři doporučený dopis, vysvětlit, že klientka zná svá práva, případně pohrozit soudem
3. Jestliže dcera s obtěžováním nepřestane, nepouštět ji do domku, vyměnit zámek
4. Oznámit chování dcery na přestupkové oddělení obecního úřadu
5. Dát žalobu k soudu na určení povinnosti nezasahovat do výkonu práv z věcného břemene
6. Pokud by jednání dcery bylo agresivnější, volat policii
7. Vzít dar zpět, případně dát k soudu žalobu na určení vlastnictví

Klientka poděkovala za informace, všechno si ještě rozmyslí.

Soudit by se nechtěla, ale také si moc přeje v domku zůstat. Probere celou záležitost se svým přítelem.

Klientce byla nabídnuta možnost kdykoliv opět přijít do poradny.

Zpětná vazba: -

Zdroje:

Občanský zákoník

Vzory smluv a podání

Kasuistika č. 8

OP Praha 3 - Remedium

Klíčová slova: nájem, výpověď, dluh

Výchozí situace:

V lednu 2011 se na poradnu obrátil klient, který bydlí v nájemním bytě, jehož pronajímatel je Řád Jezuitů. Klient sdělil, že řeší problém s výpovědí z bytu. Klient přiznal, že nájemné neplatí a neplatí přesně podle termínu stanoveného v nájemní smlouvě. A zároveň ví, že skutečně několik nájmu dluží (je i velmi pravděpodobné, že je to více jak 3 nájmy - celkově cca. 20.000,--Kč).

Klientovi byla patrně 29. 9. 2010 vhozena do schránky výpověď z nájmu z dle § 711 odst. 1, písm. b) Občanského zákoníku (datum výpovědi klient usuzuje z data uvedeného na výpovědi). Ve výpovědi bylo uvedeno, že pokud by klient uhradil dluh, výpověď by mohla být stažena ze strany pronajímatele. Klient si ji vyzvedl o několik dní později. Asi za dva týdny napsal klient pronajímateli dopis, ve kterém mu vysvětloval, že je nyní po operaci nosní přepážky a jakmile se uzdraví, že začne situaci řešit. Klient následně dlužné nájemné uhradil. Zároveň se domnívá, že splnil všechny povinnosti, když se pronajímateli ozval.

- **Popis problému, zakázka:** Je výpověď platná nebo ne? Jak mám nyní postupovat?

Intervence:

Poradkyně nejprve zmapovala klientovu situaci. Následně si přečetla doručenou výpověď. Při porovnání zaslané výpovědi s potřebnými náležitostmi výpovědi, bylo zjištěno, že výpověď nesplňuje všechny zákonné náležitosti např. chybělo v ní poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Klientovi byl vysvětlen princip výpovědi nájmu z bytu. Poradkyně klienta ocenila za jeho snahu situaci řešit - především za uhrazení nájemného. Zároveň ho však upozornila, že pro výpověď je důležitý stav k datu jejího podání tzn. pokud měl v době, kdy byla výpověď podána dluh na nájemném, výpovědní důvod zde je. Klientovi také byla výpověď doručena "do jeho sféry vlivu", čímž pronajímatel splnil svoji doručovací povinnost. Klientovi bylo objasněno, že mohl výpověď napadnout žalobou podanou k soudu právě na základě výše uvedených důvodů. Klientovi však lhůta 60 dnů na podání žaloby však uplynula, a to i za předpokladu, že si výpověď vyzvedl ze schránky až v říjnu.

Poradkyně klienta upozornila, že výpověď může být stažena pouze pronajímatelem, a že nyní se může zkusit na pronajímatele obrátit a požádat ho o odvolání výpovědi právě z důvodu uhrazení

nájemného. Zároveň je však potřeba uhradit současný dluh na nájemném. Pronajímatel ale nemá povinnost jeho žádosti vyhovět. Klientovi bylo také objasněno, že v případě kdy bude pronajímatel trvat na výpovědi, bude povinen se z bytu odstěhovat, jelikož lhůta v rámci které se mohl bránit je prekluzivní, tudíž již nelze podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Klient se na závěr konzultace rozhodl svoji situaci zkonzultovat s právníkem.

Prognóza: Klient se pravděpodobně bude snažit o dohodu s protistranou. Je možné, že protistrana částečně klientově žádosti vyhoví, např. tak, že mu nabídne možnost uzavřít novou nájemní smlouvu za nových podmínek např. na dobu určitou.

Zpětná vazba: Klienti od poslední konzultace poradnu nekontaktovali.

Citovaná literatura, zdroje: OZ, Vzory smluv a podání

Kasuistika č. 9

Občanská poradna Diakonie ČCE – Středisko v Rokycanech

Projekt: „Zajištění občanského poradenství se zřetelem na bytovou politiku“

klíčová slova: skončení nájmu, dodatek k nájemní smlouvě, zvýšení nájemného, dohoda o skončení nájmu, výpověď z nájmu, dlužné nájemné, splátkový kalendář

Charakteristika výchozí situace:

Klient oslovil poradnu v březnu 2011, je zaměstnaný, bydlí sám v nájemním bytě. Příjem má velice nízký ve výši 7.000 Kč měsíčně. V roce 2010 zemřel klientovi tatínek a klient poté hradil veškeré náklady spojené s užíváním bytu pouze ze svého příjmu. Postupně vznikl klientovi u pronajímatele dluh ve výši dvou měsíčních nájmu.

S koncem roku 2010 skončila v místě klientova bydliště deregulace nájemného a pronajímatel mu „vyměřil“ novou výši nájemného. Dodatek k nájemní smlouvě, resp. dohodu o úpravě nájemních podmínek, US podepsal na začátku března 2011, ale datum podpisu na smlouvě byl 1.1.2011. Stejnopis ani prostou kopii tohoto dodatku klient nevládní, protože ji zaslal zpět pronajímateli a ten ji klientovi zatím nezaslal zpět.

Pronajímatel po klientovi žádá úhradu dlužného nájemného za rok 2010 a doplatek nájemného za leden a únor 2011. Pronajímatel zaslal klientovi k podpisu uznání dluhu, které obsahuje 2 dlužné nájemné z roku 2010 a doplatky za 2 nájemné roku 2011 se splátkovým kalendářem na minimálně 2000 Kč měsíčně (dluh celkem cca 11000 Kč).

US uznává, že pronajímateli dluží nájemné za rok 2010, ale nesouhlasí s doplatkem nájemného za leden a únor 2011. Argumentuje tím, že nájemné platí pomocí SIPA, které pronajímatel vyčíslil do výše původního nájemného. Navrhovaná splátka ve výši dvou tisíc korun je pro US příliš vysoká.

US si zařídil bydlení na ubytovně, kam se chystá odstěhovat na konci tohoto měsíce. Výpověď nájmu ale pronajímateli nepředal ani se sním na skončení nájmu nepokoušel dohodnout. Počítá s tím, že se odstěhuje, pronajímateli odevzdá klíče, zaplatí nájemné za tento měsíc (tj. poslední měsíc, kdy bude byt užívat), bude splácet dlužné nájemné a situace bude vyřešena.

Popis problému:

Klient by rád věděl, jestli má pronajímatel právo zpětně žádat doplatek za zvýšené nájemné a jak jej může platit, když splátky navrhované pronajímatelem jsou příliš vysoké. Dalším dotazem je nárok pronajímatele na nájemné za dobu, kdy se klient z bytu odstěhuje (ale právně nijak neukončí nájemní vztah).

Poradce vysvětlil klientovi, že bylo nevhodné uzavírat dodatek nájemní smlouvy o zvýšení nájmu, když s jeho obsahem nesouhlasil. Nevýhodné bylo také jeho podepsání zpětně k 1.1.2011. Zvýšení nájemného je proto platné od data uvedeného na dodatku jako datum podepsání, tj. uzavření. Na doplatek za zvýšené nájemné za měsíce leden a únor má pronajímatel nárok. Způsob placení nájemného není důležitý, správnou výši by si měl hlídat klient, proto i když pronajímatel posílal SIPO v původní výši nájemného, tak má právo na doplatek nájmu. Klient tedy bude muset uhradit celou dlužnou částku.

Poradce pomohl klientovi sestavit žádost o splátkový kalendář, na částku 1300 Kč měsíčně. Poradce vysvětlil, že dluh je potřeba začít splácet co nejdříve, a to i v případě, že se k žádosti o splátkový kalendář pronajímatel nevyjádří nebo s ním i nebude souhlasit.

Poradce vysvětlil klientovi, že skončení nájemního vztahu nespočívá pouze v opuštění bytu a navrácení klíčů, ale nájem lze právně ukončit dvěma způsoby. A to dohodou o ukončení nájmu k dohodnutému datu nebo výpovědí z nájmu bytu.

Klientovi bylo tedy doporučeno zkusit se s pronajímatelem nejprve dohodnout o ukončení nájmu, až jestliže pronajímatel k ukončení nájmu dohodou nepřistoupí, bude muset klient podat výpověď z nájmu, jejíž tříměsíční lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi, tedy k 1.4.2011. Ve výpovědní lhůtě má pronajímatel právo na nájem, a klient by tedy musel platit ještě 3 měsíční nájmy. Klientovi bylo vysvětleno, jaké náležitosti by měla mít dohoda a výpověď z nájmu a byly předány vzory těchto podání.

Kasuistika č. 10**Občanská poradna Rychnov n. Kněžnou****Klíčová slova:**

přechod nájmu, příspěvek na péči, osobní asistence

Výchozí situace:

Uživatel (54 let) navštívil poradnu jednou v lednu letošního roku. Uvedl, že žil donedávna v bytě společně se svou matkou. Nájemní smlouva je na maminkino jméno. Maminka má vážné zdravotní problémy a klient se o ni kvůli pracovnímu vytížení nemohl sám starat. Nedávno se proto odstěhovala do domova pro seniory.

Pán četl v novinách článek o novele občanského zákoníku a vyrozuměl, že od letošního roku platí pro nájemní bydlení nová pravidla a přechod nájmu je nějak omezený. Chtěl by vědět, jestli by i podle nových pravidel v případě maminkiny smrti přešel nájem bytu na něj.

Pán plánuje, že by se maminka z domova pro seniory v budoucnu vrátila a on se o ni doma staral a přitom dál pracoval na tři směny. Chtěl by vědět, kdo by v tom případě hradil osobního asistenta a kým je taková služba poskytována. Klient si nebyl jistý, zda maminka pobírá kromě důchodu nějaký příspěvek na péči, podle jeho mínění přitom potřebuje pomoc 24 hodin denně.

1) Popis problému, zakázka:

Klient si po přečtení článku v novinách není jistý, zda na něj v případě maminkiny smrti přejde nájem bytu.

Intervence:

Klientovi jsem řekla, že podle § 706 občanského zákoníku se po smrti nájemce stávají nájemci jeho děti, partner, rodiče, sourozenci nebo zeť či snacha, pokud prokážou, že s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. K přechodu nájmu dojde i v případě, že nájemce trvale opustí společnou domácnost. Informovala jsem ho o teprve připravované novele občanského zákoníku, která by měla omezit přechod nájmu na vnuky a vnučky.

2) Popis problému, zakázka:

Klient plánuje, že se maminka vrátí zpět do bytu a bude se o ni starat společně s osobním asistentem, pokud budou mít na takovou službu prostředky.

Intervence:

Ohledně placení osobního asistenta jsem klientovi řekla, že by si tuto službu musela maminka platit sama. Na její úhradu je možné použít příspěvek na péči, na který mají nárok v různé výši lidé závislí na pomoci druhé osoby. Pokud by paní nepotřebovala pomoc v takové míře, může využít k některým činnostem pečovatelskou službu. Klientovi jsem nabídla kontakt na organizace poskytující osobní asistenci a pečovatelskou službu. Pokud by maminka zatím nepobírala příspěvek na péči, může o něj požádat na sociálním odboru obce s rozšířenou působností.

Možnosti řešení:

- Při mamčině trvalém odchodu ze společné domácnosti dojde k přechodu nájmu na klienta. Pokud by se maminka do bytu vrátila, přešel by nájem na klienta po její smrti, pokud by stále žili ve společné domácnosti a klient neměl jiný byt.
- Klient si může u maminky ověřit, zda pobírá příspěvek na péči a v jakém stupni, případně o něj může matka požádat.
- Pokud by se matka přestěhovala zpět, může se obrátit na organizaci zajišťující osobní asistenci či na pečovatelskou službu.

Prognóza: /

Zpětná vazba: /

Citovaná literatura, zdroje:

ASPI – zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách

Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Sledovaná témata v oblasti bydlení	2
Tabulka 2 – Počet dotazů v oblasti bydlení v 1.pololetí roku 2010.....	3

Seznam grafů

Graf 1 – Procentuální rozložení dotazů v oblasti bydlení, 1.pol. 2011.....	3
--	---