



REALITNÍ LISTY

Zpravodaj realitní kanceláře

Ročník 3 Podzim 2024

m rozek
-reality.cz

Rodinný dům v Těrlicku

Máte pocit, že je vám tento kouzelný dům Těrlicku s venkovním bazénem nějak povědomý? A možná, že jste už byli zde i na návštěvě. Máte pravdu, ale vaše návštěva byla prostřednictvím televizní obrazovky. Tento dům si zahrál v seriálu České televize „Stíny v mlze 2“ a konkrétně v posledním díle. A již brzy se objeví v prodejní nabídce naší realitní kanceláře.



Zveme Vás na prohlídku !

Malé zamýšlení o nájemním bydlení a úvahy o chystaném zákoně o podpoře bydlení.

Pronájmům a podnájmům bytů a rodinných domů se naše realitní kancelář věnuje poměrně často. V dnešním rozhovoru se podíváme na některé problémy, se kterými se u nájemního bydlení setkáváme. Mým dnešním hostem je renomovaný advokát **Mgr. Michal Stafinski**, který se realitní problematikou zabývá dlouhodobě.

Dnes žijeme v době, kdy si nájemce už ani tak nevybírám byt, ale pronajímatel si vybírá nájemníka. Je zde velký převis poptávky po nájemních bytech. Málo se staví, nemovitosti ke koupi jsou drahé, a to tlačí lidi do nájemního bydlení. Naši klienti – pronajímatelé nám vždy kladou na srdce, že jim máme najít slušného platícího nájemníka. Je to dáno hlavně skutečností, že majitelé nemovitostí nemají dnes efektivní možnost, jak se neplatícího nájemníka rychle a efektivně zbavit. Pane magistře, můj první dotaz na Vás je, jak si může pronajímatel legálně prověřit svého potenciálního nájemníka? Co všechno po něm může vyžadovat před podpisem nájemní smlouvy?

„Správně jste uvedl, že v dnešní době je převis poptávky po nájemním bydlení, což má za následek možnost pronajímatelů si vybírat mezi jednotlivými zájemci. Pronajímatel má tak v dnešní době poměrně dostatek času se rozhodnout pro toho kterého nájemníka, se kterým vstoupí následně do smluvního vztahu, proto v rámci smluvní volnosti může začít bez časového presu ověřovat bonitu svého budoucího smluvního partnera.“

Pronajímatel by tak měl v rámci prověřování alespoň provést následující kroky, čímž si vytvoří základní obrázek o tom, zda je budoucí nájemník bonitní, či nikoliv:

-Za účelem zjištění, zda se budoucí nájemník nachází, či nacházel v úpadku a je vůči němu vedeno insolvenční řízení, je vhodné navštívit insolvenční rejstřík dostupný na následujících webových stránkách: <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>. Nalezne-li pronajímatel svého budoucího nájemníka v tomto rejstříku, měl by v takovém případě upozornět.

-Za účelem zjištění, zda se budoucí nájemník nachází „v exekucích“ doporučuji využít placený přístup do Centrální evidence exekucí, dostupný na webových stránkách: <https://www.ceecr.cz>. Tato služba je sice zpoplatněna jednorázovým poplatkem ve výši 60 Kč, nicméně tento krok doporučuji nevynechat.

Pro výše uvedené je nutno znát jméno, příjmení a datum narození budoucího nájemníka, což je zcela legitimní požadavek před uzavřením samotné smlouvy. Zároveň také pronajímatelům doporučuji, aby od případných nájemníků vždy zjišťovali jejich měsíční příjmy, což samozřejmě nemusí dotyčná osoba poskytnout, ale pro pronajímatele se jedná o indikátor toho, zda bude budoucí nájemník schopen dostát své povinnosti hradit nájemné a případné zálohy na služby.“

Část vlastníků nemovitostí má obavy, že nedokáže u problémových nájemníků vypovědět nájemní smlouvu, že jim nájemník zůstane v bytě navěky. Vlastníci nemovitostí postrádají nějaký právní nástroj rychlého vystěhování. Spousta pronajímatelů není schopná dát výpověď včas a správně. Jak lze tedy legislativně vypovědět nájemní (podnájemní) smlouvu a jak dlouho může proces takového vystěhování trvat? Na co vše musí vlastník nemovitosti při výpovědi dbát? A jak je to s neplacením nájemného? Je to důvod k okamžitému ukončení nájemní smlouvy?

„Předně je nutno uvést, že příslušná ustanovení občanského zákoníku jsou v případě úpravy nájmu bytu kogentní, tedy se od nich nelze odchýlit. Co se týká výpovědních důvodů, tyto jsou vymezeny v občanském zákoníku, nejčastěji se však budou pronajímatelé poohlížet“ po využití ustanovení § 2291 občanského zákoníku, dle kterého budou vypovídat nájem bez výpovědní doby, jelikož nájemce neuhradil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.“

Pronajímatelé by měli před tím, než přikročí k doručování výpovědi, nájemce písemně vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, nebo odstranil protiprávní stav. Jestliže výše uvedenou výzvu nebude nájemce reflektovat, bude pronajímatel nucen přistoupit k písemné výpovědi, kde musí být uveden důvod výpovědi včetně popisu, v čem pronajímatel spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti a musí obsahovat poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. I když lze výše uvedené úkony provést tzv. svépomocí, doporučuji pronajímatelům, aby se v tomto ohledu nechali zastoupit advokátem tak, aby v celém procesu nenastala jakákoliv chyba.

Samotná délka procesu vyklizení nemovitosti od okamžiku naplnění výpovědních důvodů do okamžiku faktického vystěhování nájemce může dle procesní aktivity nájemce trvat i několik let. Urychlit celý proces však může sjednání tzv. rozhodčí doložky v nájemní smlouvě, kdy namísto obecného soudu bude rozhodovat rozhodce a výsledkem řízení je rozhodčí nález v relativně krátkém časovém horizontu, dle kterého následně může soudní exekutor provádět vyklizení příslušné nemovitosti.“

ZVAŽUJETE PRODEJ SVÉ NEMOVITOSTI?
NEJSTE SI JISTÍ,
ZDA-LI NA VAŠÍ NEMOVITOSTI
NEVÁZNOU NĚJAKÁ PRAVNÍ OMEZENÍ, BŘEMENA,
ZÁSTAVNÍ PRÁVA APOD.
CHCETE ZNÁT REÁLNÝ ODHAD TRŽNÍ CENY?
POTOM NÁS KONTAKTUJTE:
TEL: 604 840 537
E-MAIL: mrozek@reallia.cz

ÚVODNÍ KONZULTACE JE ZDARMA A JE NEZÁVAZNÁ!



Jak se postupuje v případě, když nájemník, který bydlí v pronajatém bytě, nečekaně zemře? Pro vlastníka bytu to ale znamená, že má vstup do vlastního bytu zakázán, přitom stále roste dlužná částka na nájemném a vlastník nemá ani tušení, v jakém technickém stavu se jeho byt nachází? S vyklizením bytu je možné totiž začít nejdříve po 6 měsících od úmrtí nájemce. Jak postupovat v takovém případě?

„Dle občanského zákoníku zemře-li nájemce přechází nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil a ke dni smrti nemá vlastní byt, může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit, že v nájmu nehodlá pokračovat. Jestliže práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřejdou, přejdou pak tato na nájemcova dědice.

V tomto ohledu bych doporučil pronajímatelům, aby byli aktivní a vždy se snažili zjistit okruh dědiců tak, aby mohli co nejdříve disponovat s bytem v případě, že nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti. Pochopitelně může také dojít k tomu, že dědické řízení se protáhne, dědic znám nebude a na nikoho nájem nepřejde, poté mohou pronajímatelé vyklidit byt až po šesti měsících od nájemcovy smrti. Pro tento případ bych doporučoval pronajímatelům vždy s nájemci sjednávat, a od těchto vybírat, maximální zákonem možnou peněžitou jistotu tak, aby co nejvíce minimalizovali dopad tohoto nežádoucího období do své finanční sféry. Co se týká vstupu do bytu, tak pronajímatel může do bytu vstoupit i v mezidobí, je-li například zapotřebí zabránit škodě, pod což můžeme typicky zahrnout kontrolu a uzavření vodovodních ventilů, vypnutí topení apod.“

Jak je to, dle současné legislativy, se zřízením trvalého pobytu nájemníka na adrese pronajatého bytu? Může vlastník po ukončení platnosti nájemní smlouvy zrušit trvalý pobyt nájemníka i bez jeho souhlasu?

„Musíme rozlišovat mezi zřízením trvalého pobytu nájemce v bytě, který má pouze evidenční charakter, a mezi právy a povinnostmi plynoucí z titulu nájemní smlouvy. Je proto irelevantní z pohledu ochrany obydlí, zda nájemce má v bytě zřízen trvalý pobyt či nikoliv, obydlí je totiž chráněno v obou případech stejně.

Vrátím-li se k evidenci trvalého pobytu, tak nájemci nelze zakázat zřídit si v bytě trvalý pobyt, místně příslušná ohlašovna by tak trvalý pobyt dle mého názoru měla zapsat na základě nájemní smlouvy, i když by nájemní smlouva tento výslovný zákaz obsahovala, jelikož se dle mého názoru jedná o zakázané ustanovení.

Pronajímatel pak po ukončení nájmu může zrušit údaj o trvalém pobytu nájemce u místně příslušné ohlašovny a to i bez souhlasu nájemce. Je však nutno podat návrh na zrušení místa pobytu, prokázat ukončení nájmu, doložit svou totožnost a prokázat své vlastnické právo k bytu. Celý proces takového zrušení trvalého pobytu bez součinnosti nájemce je řešen ve správním řízení, které podléhá správnímu poplatku ve výši 100 Kč.“

Dle odhadu realitních odborníků chybí v ČR v této chvíli cca 200.000 volných bytů k pronájmu. Zároveň v Česku jsou řádově desetitisíce, možná i statisíce neobydlených bytů, které se nyní vláda snaží dostat do oběhu, aby tak pomohly vyřešit aktuální bytovou nouzi. Tuto akutní bytovou nouzi má vyřešit zákon o podpoře bydlení, o kterém v těchto dnech má rozhodnout vláda. Tento zákon na jedné straně přichází s poradenstvím pro lidi v bytové nouzi, zároveň má i přinést systém garancí pro vlastníky bytů. Stát se má skrze obce zaručit, že v případě potíží s neplacením nájemného, popř. poškozením bytu, zaplatí dlužné nájemné, popř. další výlohy. Může vůbec vláda požadovat po vlastnících soukromých bytů, aby své nemovitosti takto pronajímali? Není to zásah do soukromého vlastnictví? A kdo bude rozhodovat, kterým nájemníkům se byt pronajme? Co říkáte na chystaný systém garancí?

„Na výše uvedené otázky mohu odpovědět pouze na základě informací, které momentálně plynou z návrhu zákona o podpoře v bydlení, nejedná se tak o definitivní znění. Považuji za důležité zmínit, že stát nebude nařizovat vlastníkům, aby své byty takto pronajímali, zápis bytu do evidence je prováděn pouze na žádost, ke které je nutno připojit souhlas vlastníka. K žádnému zásahu do soukromého vlastnictví tak docházet dle mého názoru nebude.

Systém by měl být založen na tom, že obce budou vydávat pověření jednotlivým poskytovatelům k zprostředkovávání uzavírání nájemních smluv, přičemž obce budou na jejich činnosti poskytovat příspěvky. Poskytovatelé pak vlastníkovu budou ručit za splnění závazků nájemců, a to ve výši dvojnásobku nejvyššího přípustného nájemného, které bude každoročně stát upravovat. Oproti klasickému nájemnímu vztahu bude mít pronajímatel větší míru zajištění svých případných pohledávek, jelikož může započítávat své pohledávky na složenou jistotu, jejíž maximální výše je trojnásobek nájemného a nad rámec kauce následně požadovat po poskytovateli z titulu ručení výše uvedené splnění pohledávek za dlužníka.

I v režimu tohoto návrhu zákona zůstává smluvní volnost zachována s určitými požadavky na nájemní smlouvu, a proto se pronajímatel bude moci rozhodnout, zda nájemní smlouvu s budoucím nájemníkem uzavře, či nikoliv.“

Děkuji za rozhovor. Mým dnešním hostem byl advokát Mgr. Michal Stafinski. Rozhovor vedl Ing. Marcin Mrózek.



Apartmány Bystra - Polsko



Prodej investičních apartmánů Wisla - Polsko
Možnost odpočtu DPH



RD Mistřovice



RD ul. Komenského, Český Těšín



RD nábreží Svobody, Český Těšín



RD Ropice



RD ul. Cihelní, Český Těšín


Stavební pozemek 1093 m²
Č. Těšín - Horní Žukov

Stavební pozemek 1594 m²
Těrlicko-Hradiště

Stavební pozemek se stodolou, 1814 m²,
Č. Těšín - Mosty


Komerční objekt, kpt. Jaroše, Č. Těšín



RD Český Těšín - Stanislavice



Komerční objekt, Č. Těšín - Stanislavice



Komerční objekt, Třanovice



Komerční objekt, Havířov - Bludovice



Komerční areál Frýdek-Místek


PhDr. Stanislava Hauerová
Certifikovaná realitní makléřka
Zvu Vás na prohlídku
tel: +420 725 996 354
e-mail: hauerova@reallia.cz

Věra Labajová
Vaše pojišťovací a hypoteční makléřka
tel: 607 165 044
e-mail: vlabajova@obchod.rsts.cz
kancelář: Nádražní 11/15, 737 01 Český Těšín
