

# Наемане на апартамент



Funded through ELA Translation  
Facility for Information



ombudsman  
Public Defender of Rights



ombudsman for children  
Defender of Children's Rights

Ще представим основните правила за наем на апартамент, увеличаване на наема, прекратяване на договора за наем и прехвърляне на наемното право. Ще Ви обясним как можете да се защитите и кой ще Ви помогне за това.

Понякога посочваме препратка към разпоредба на Гражданския кодекс (закон № 89/2012 — сборник (zákon č. 89/2012 Sb.)). Неговата актуална редакция можете да намерите например на сайта [Закони за хората](#).

Брошурите на омбудсмана можете да намерите на адрес [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) в раздел [Не знам как да се справя с трудна житейска ситуация](#).



## Трябва ли договорът за наем на апартамент да бъде в писмена форма? [§ 2237]

**Да, но** ако сте се договорили устно, **наемодателят не може да оспорва валидността** на договора поради неспазване на писмената форма. За невалидност могат да претендират наемателите, но само до момента на настаняването.



## Трябва ли отдаването под наем помещение да е въведено в експлоатация за жилищни нужди? [§ 2236]

**Не е задължително.** Наемодателят може да се договори с наемателя и за наем на нежилищно помещение. Ще важат правилата за наемане на жилищни помещения. Наемодателят не може да поставя под въпрос валидността на договора. Ако помещението не е правно годно за настаняване и обитаване, наемателят може да прекрати наема незабавно по § 2232.



## Може ли при мен да се нанесе роднина или приятел? [§ 2272]

**Без съгласието** на наемодателя при Вас могат да се нанесат т.нар. **близки лица** (роднини по права линия, брат или сестра, съпруг или регистриран партньор, както и хора в подобна връзка, чийто ущърб бихте възприели като собствен; § 22). За **други** хора наемодателят може да предвиди в договора за наем, че се нуждаете от неговото **съгласие**, за да се настанят.

Наемодателят обаче може да изисква броят на хората в жилището да отговаря на **размера на жилището** и да не пречи на правилното използване на жилището и на живота при хигиенно задоволителни условия. В противен случай **той може да забрани нанасянето на друг** член на домакинството.



## Може ли наемателят да прекрати договора за наем?

Да. Наемът с **неопределен срок** може да бъде прекратен по каквато и да е причина, дори без да се посочва причина [§ 2231].

Наемът за **определен срок** може да бъде прекратен от наемателя, ако обстоятелствата, при които той е сключил договора, се променят по такъв начин, че не може разумно да се изисква от него да продължи наема [§ 2287].

**Срокът на предизвестие и в двата случая е три месеца** и започва да тече от първия ден на календарния месец, следващ връчването на предизвестиято.

Наемателят може да даде и **незабавно предизвестие** (без срок за предизвестие), ако наемодателят наруши особено тежко задълженията си или ако жилището стане непригодно за ползване [§ 2266, 2268, 2227 и 2232].



## Кога и как наемодателят може да прекрати договора за наем? [§ 2288]

**Наемодателят** може да прекрати договора за наем за **определен или неопределен срок с тримесечно предизвестие**, когато:

- наемателят **грубо наруши задължението си**, произтичащо от договора за наем,
- наемателят е **осъден за умишлено престъпление**, извършено срещу наемодателя, срещу член на неговото домакинство или срещу лице, живеещо в същата сграда, или срещу чужда собственост в тази сграда,
- жилището трябва да бъде освободено, защото поради обществен интерес трябва да се постъпи с жилището или сградата така, че **жилището няма да може да се ползва**, или
- съществува **друга също толкова сериозна причина** за прекратяване на наема.

Наемодателят може да прекрати договора за наем за **неопределен срок с тримесечно предизвестие**, дори когато

- **жилището ще бъде използвано от самия него или от неговия съпруг/съпруга**, който възнамерява да напусне семейното домакинство при подадено заявление за развод, или бракът вече е разтрогнат,
- наемодателят се нуждае от жилището за свой **роднина** или за роднина на своя съпруг/съпруга по права линия или по съребрена линия от втора степен (брат/сестра).

Предизвестиято трябва да бъде в **писмен вид** и трябва **да достигне до другата страна**. Срокът на предизвестиято започва да тече от първия ден на календарния месец, следващ връчването на предизвестиято.

То трябва да съдържа **основание за предизвестиято**, в противен случай е нищожно или привидно (все едно не е било).

Наемодателят трябва **да инструктира** наемателя **за правото** да възрази срещу предизвестиято и по-специално за правото **да подаде молба до съда за преразглеждане**

на законността на предизвестие в рамките на два месеца от връчването на предизвестие. Ако не го направи, предизвестие е **нищожно**.



### Може ли наемодателят да ми даде незабавно предизвестие? [§ 2291]

Наемодателят може да даде **предизвестие без срок за предизвестие** и да поиска от наемателя да **напусне жилището** най-късно в рамките на един месец от предизвестие, ако наемателят наруши задължението си по особено сериозен начин (не плаща наема в продължение на 3 месеца, поврежда жилището или сградата и т.н.). **Преди това обаче наемодателят трябва да призове наемателя** да прекрати действията си или да отстрани неправомерното състояние.

Ако преди предизвестие **не е имало призоваване** или в предизвестие **не е посочена причина за него**, предизвестие **не се взема под внимание** — то се третира така, сякаш не е било (е привидно).



### Мога/трябва ли да се защита срещу предизвестие? [§ 2290]

**Да, в срок от два месеца** от получаване на предизвестие **можете да поискате от съда да се произнесе дали предизвестие е обосновано** (оправдано). Съдът трябва да получи иска в този срок — не е достатъчно само да го изпратите.

Ако **не предявите иск, по-късно не можете да оспорвате посочената причина за прекратяването** (предизвестие за прекратяване ще бъде валидно). Затова не чакайте наемодателят да подаде иск за освобождаване на жилището, защото тогава ще бъде твърде късно.

**Не е необходимо да подавате иск в този срок, ако прекратяването е невалидно или привидно** (ако не е било в писмена форма, не е съдържало причина за прекратяване или инструкции за възможността за иск). Тези недостатъци съдът ще признае и в производството по иска за освобождаване на жилището, който наемодателят трябва да подаде, ако наемателят не се изнесе.



### Трябва ли да плащам наема по време на съдебното производство за неоснователност на прекратяването?

Да. Също така сте длъжни да изпълнявате и останалите задължения по наемното правоотношение (да плащате авансовите вноски за услуги и др.).



### Как се определя размерът на наема? Може ли наемодателят да увеличи наема? [от § 2246]

Наемодателят и наемателят се договарят за наема. Те могат също така да се договорят за ежегодното му увеличаване.

Ако не са се договорили за **увеличаване**, или изрично не са го изключили, **наемодателят може да предложи увеличение** на наема до размера на сравним наем, обичаен за съответното място. Той може да направи това най-рано след изтичане на 12 месеца след последното увеличение, като в рамките на 3 години увеличението не може да надвиши 20%.

**Ако наемателят се съгласи с увеличението**, той/тя ще съобщи това писмено на наемодателя (в рамките на два месеца) и ще започне да плаща новоопределения наем, считано от третия календарен месец след получаване на предложението.

Ако наемателят **не съобщи** в срок от два месеца, **че се съгласява**, наемодателят може най-късно в срок от още три месеца да заведе **иск в съда за определяне на наема** до размера, който е обичаен на съответното място и време от момента на завеждане на иска.



### Може ли наемодателят да увеличи наема след строителни промени? [§ 2250]

Ако промените подобряват условията за живеене, той може да увеличи наема **с до 10% от целесъобразно направените разходи годишно**, при условие че **се споразумее** с поне две трети от наемателите.

**Без споразумение** може да увеличи наема **с до 3,5% от целесъобразно направените разходи годишно**.



### Плащам авансови вноски за услуги, мога ли да прегледам документите за разплащането?

Наемателят е длъжен да плаща авансови вноски за услугите, свързани с жилището, освен ако с наемодателя не е уговорено друго. Например **може да се договори фиксирана сума** за услуги, които няма да бъдат фактурирани допълнително.

**В противен случай** наемодателят е длъжен да изготви **окончателно разплащане на авансовите плащания в срок до четири месеца** от края на отчетния период и ако наемателят поиска това — в срок до пет месеца **да му даде възможност да прегледа документите**, на които се основава разплащането (да докаже направените разходи за услуги), както и да му позволи да си направи копия на тези документи. Недоплащането или надплащането се погасява според договорката, но най-късно до четири месеца от получаването на окончателното разплащане.

Подробности може да намерите в брошурата [Разпределение на разходите](#).



### Какво представлява обезпечението (депозит)? Какъв е размерът му? Как се връща? [§ 2254]

При сключване на договор за наем може да се уговори наемателят да предостави на наемодателя **парично обезпечение, че ще плаща** наема и ще изпълнява останалите си задължения. Тази гаранция не може да надвишава **трикратния размер на месечния наем**.

При прекратяване на договора за наем наемодателят **ще върне на наемателя обезпечението**, като приспадне всички задължения. Наемателят има право на **лихва** върху обезпечението най-малко в размер на законоустановения лихвен процент, считано от датата на предоставянето ѝ. Законът обаче не определя точния процент. Възможно е да се използват статистиките на Чешката национална банка за лихвени проценти по кредити за домакинства, но по-добре е страните да се договорят за фиксиран годишен лихвен процент. С договор не може да се изключи правото на наемателя на лихва, нито да се уговорят символични (незначителни) лихви.



## Може ли наемателят да отдаде под наем жилището? [§ 2274 до 2278]

Ако наемателят продължава **да живее в жилището**, той може **и без съгласието** на наемодателя да отдаде **част от апартамента** под наем. В такъв случай трябва да уведоми наемодателя, че броят на обитателите се е увеличил.

Ако наемателят **не живее в апартамента** или иска да отдаде под наем **целия апартамент**, той/тя се нуждае от **писмено съгласие** на наемодателя.

Наемодателят няма правно отношение към поднаемателя. Поднаемът приключва заедно с основния наем.



## По-продължително отсъствие на наемателя от жилището [§ 2269]

Ако наемателят знае, че няма да бъде в жилището **повече от два месеца** и че същевременно **достъпът му до жилището ще бъде труден**, той трябва своевременно да уведоми наемодателя и да посочи лице, което може да осигури достъп до жилището, ако това е абсолютно необходимо. Ако не го направи, наемодателят може да отвори жилището, при наложителни случаи.



## Смърт на наемателя — прехвърляне на наема? [§ 2279 до 2284]

Когато наемател почине, **наемното правоотношение преминава** върху лицата, които са живели в едно домакинство с него, освен ако те нямат собствено жилище. Договорът за наем се прехвърля на лица, различни от съпруг, партньор, родител, брат или сестра, зет, снаха, дете или внук, само ако наемодателят е дал изрично съгласие.

Такъв наем **приключва най-късно с изтичането на две години от преминаването му**, освен ако наемателите не са на възраст над 70 години. За наематели на възраст под 18 години (към момента на преминаването) наемът приключва на датата на 20-ия им рожден ден, освен ако с наемодателя не е договорено друго.

Лицето, върху което е преминал наемът, може **да прекрати незабавно** своето наемно правоотношение, като подаде писмено уведомление до наемодателя не по-късно от **един месец след смъртта на наемателя**.



## Мога ли да получа помощи за покриване на разходите за апартамента?

**Да.** Подробности може да намерите в брошурите [Помощ за жилище](#) и [Доплащане за жилище](#).



## Може ли омбудсманът да ми помогне при проблеми с наема?

**Не**, освен ако не става въпрос за дискриминация. Той не може да се намеси, дори ако жилището е отдадено под наем от общината. Тези частноправни спорове могат да бъдат решени единствено от съда.

Подробности може да намерите в брошурите [Омбудсман](#), [Общини](#), [Съдилища](#) и [Дискриминация](#).



## Кой тогава може да ми помогне?

Ако не можете да постигнете споразумение, ще трябва да се обърнете **към съда**. Правна помощ и при необходимост — представителство пред съда може да ви осигури **адвокат**. Основна информация можете да получите **в центъра за граждански консултации** или в **центъра за консултации на Асоциацията на наемателите в Чешката република** в регионите. Повече в брошурите [Правна помощ](#) и [Центрове за Граждански консултации](#).