



V N NHÀ T I C NG HÒA CZECH

C m nang thông tin dành cho ng i n c ngoài



2008





N i dung

L i n ớ i u..... 4

I. NH NG NG I S H U NH Ầ V Ầ C NH T I C NG H Ồ A C Z E C H..... 5

1. Làng xã – Thành ph5

2. H p tác xã xây d ng5

3. C nh s h ut nh ầ6

4. Các lo i nh ầ khác6

II. MUA NH Ầ V Ầ C NH 7

III. THU Ề NH Ầ 9

1. Ký h p ng thu ề.....9

2. H p ng t t i n c c10

3. Quy n l i và trách nhi m trong vi c thu ề c n h11

a) Quy n l i và trách nhi m c a ng i thu ề c n h11

b) Quy n l i và trách nhi m c a ch cho thu ề.....11

c) T i n hành s a ch a và thanh toán chi phí s a ch a12

d) T i n hành s a ch a xây d ng ho c thay i c b n trong c n h12

4. T i n thu ề và chi phí cho các d ch v kèm v i vi c s d ng c n h , ph ng pháp thanh toán.....13

a) T i n thu ề th a thu n.....13

b) T i n thu ề kh ng ch13

c) Thanh toán cho nh ng d ch v kèm theo vi c s d ng c n h13

d) Gi m t i n thu ề và thanh toán cho các d ch v kèm theo vi c s d ng c n h14

e) Ph ng pháp tr t i n thu ề và t i n chi phí cho nh ng d ch v kèm theo vi c s d ng c n h14

f) Chi phí cho s d ng i n và khí t14

5. K t thúc vi c thu ề c n h15

a) H t th i h n cho thu ề.15

b) K t thúc th i h n làm vi c c a ng i thu ề15

c) Th a thu n b ng v n b n v k t thúc h p ng gi a ch nh ầ và ng i thu ề.....15

d) V n b n k t thúc h p ng t phía ng i thu ề nh ầ15

e) V n b n k t thúc h p ng t phía ch cho thu ề15

f) Có th k t thúc khi ng i thu ề nh ầ b t vong16

g) Khi nào h p ng không k t thúc16

6. Nh ng qui nh pháp lý khác v cho thu ề c n h16

a) H p ng thu ề chung c n h16

b) Trao i c n h17

c) Chuy n i h p ng thu ề c n h17

7. c tr ng riêng c a vi c cho thu ề nh ầ trên th tr ng t do17

IV. THU Ề L I, CHUNG C V Ầ DI N T Í C H KH Ồ NG D Ừ NG 19

1. Thu ề l i.....19

2. Chung c19

3. S ng nh ng n i không dành cho m c ích20

V. THÔNG BÁO N I C TR Ứ..... 21





VI. NG KÝ S D NG N NG L NG VÀ CÁC D CH V KÈM THEO KHÁC	22
1. ng ký s d ng n ng l ng i n	22
2. ng ký s d ng khí t	22
3. Nh ng d ch v khác	22
4. ng i n tho i	23
VII. TÌNH HU NG NGO I L	24
1. Mâu thu n gi a ng i thuê và ch cho thuê	24
2. Ch nhà xâm nh p vào nhà và ng n c n s d ng nhà	24
3. H ng n c, khí t, h a ho n	24
4. M t ch	24
VIII. NH NG THÔNG TIN H U ÍCH KHÁC	26
1. Qu ti t kí m xây d ng	26
2. Vay ti n ngân hàng có th ch p	26
3. SIPO	26
4. S khai sinh	26
5. Tr c p nhà	27
6. B o hi m nhà	27
7. Ch ng trình h i nh p qu c gia dành cho ng i t n n	28
IX. H I VÀ ÁP	29
1. Ai có th giúp tôi tìm nhà t i Czech?	29
2. Tôi ph i có h p v n b n ng v nhà tôi ang hay không?	29
3. Tôi ph i làm gì khi ch nhà cho thuê yêu c u tr c vài tháng t i n thuê nhà?	29
4. Hình th c tr ti n nhà nh th nào?	29
5. Tôi ph i làm gì khi h p ng thuê nhà k t thúc?	29
6. Tôi có th k t thúc thuê nhà tr c th i h n h p ng nh th nào?	30
7. Khai báo c trú cho ng i chung nhà nh th nào?	30
8. Làm th nào khi hàng xóm c x b t hòa?	30
9. Tôi nh c y ai khi ch thuê nhà vì ph m qui nh pháp lý và không gi úng i u kí n trong h p ng thuê?	30
10. Trong tr ng h p nào tôi ph i cho phép vào nhà?	30
X. NH NG QUY NH PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN N NHÀ	32
XI. CHÚ GI I NH NG T VI T T T VÀ KHÁI NI M	34
XII. PH L C	36
1. M u h p ng thuê nhà	36
2. M u h p ng cho thuê l i	40
XIII. DANH SÁCH CÁC T CH C VÀ C QUAN	43
XIV. DANH M C	45





L i n ớ i u

B n c thân m n,

Các b n ang c m trong tay cu n sách nh thông tin v nhà t i C ng hòa Czech. Cu n sách này tr c h t cung c p nh ng nh h ng c b n cho ng i n c ngoài mu n tìm c n h C ng hòa Czech.

Trong cu n sách m ng này, các b n s tìm th y nh ng qui nh pháp lý c b n v nhà , kh n ng tìm nhà , thông tin chi ti t v vi c thuê, h p ng thuê và thuê l i, th t c gi i quy t m t s v n mà các b n có th g p ph i khi thuê nhà , và nh ng thông tin h u ích khác. cho đ hi u h n, trong cu n sách này có m t vài m u v n b n pháp lý c trình bày gi n l c và ng n g n. Cu n sách có th áp ng nh ng v n mang tính ch t th i s cho các b n.

Nh ng s li u a ra trong cu n sách này có giá tr trong n m 2008. Có th trong t ng lai s có nh ng s thay i. ph n cu i cu n sách có danh sách nh ng c quan và t ch c, trong tr ng h p n u có thay i, các b n có th yêu c u thông tin t các c quan t ch c này.

T i C ng hòa Czech tình hình nhà r t là ph c t p và trong tr ng h p các b n mu n tìm m t n i t ng i r thì ó s là m t nhi m v không đ dàng. Vi c cung c p nhà c a th tr ng t i C ng hòa Czech b nh h ng b i nh ng i u ki n xung quanh và t ng thành ph , t ng t nh thì tình hình ã khác nhau. Ph n l n u th y r ng, thành ph nào l n h n và nhi u c h i tìm vi c làm h n thì ó nhà s t h n và kh n ng tìm nhà s khó kh n h n.





I. NH NG NG I S H U NHÀ VÀ C NH T I C NG HÒA CZECH

T i c ng hòa Czech t n t i hai lo i hình s h u, ó là s h u nhà (theo Lu t s 40/1964 Ttl., Lu t dân s và nh ng quy nh pháp lý sau này), và s h u c n h (theo Lu t s 72/1994 Ttl. V s h u các c n h và nh ng quy nh pháp lý sau này).

Nhà và c n h có th thu c s h u c a công dân ho c các công ty k c làng xã ho c h p tác xã xây d ng.

1. Làng xã – Thành ph

Các làng xã t c l p h ch toán kinh t i v i nhà và c n h mà h s h u. Lu t v làng xã i u ch nh tác d ng c a làng xã, Lu t dân s i u ch nh v i c cho thuê các c n h . Làng xã có th a ra nh ng quy nh riêng v i c cho thuê các c n h .

Nh ng c n h c a làng xã luôn luôn d ng cho thuê; nh ng ng i ang trong ó ký h p ng thuê nhà và tr ti n thuê nhà cho làng xã. Trong nh ng n m g n ây s l ng c n h c a làng xã gi m i nhi u. M t ph n các c n nhà c tr l i cho ch c c a nó.

ó còn g i là s hoàn tr . Nh ng ngôi nhà khác thì c t h u hóa – nh ng c n h c bán cho nh ng ng i thuê quy n s h u cá nhân, ho c c khu nhà c bán cho Công ty (ví d nh h p tác xã xây d ng), mà nh ng h p tác xã này do nh ng ng i thuê nhà thành l p nên. Nh ng ng i thuê ã s ng trong nh ng c n h c a làng xã nhi u n m, th m chí ã nhi u th h , b i vì nh ng c n h này c coi là lâu dài và c thuê v i giá r .

Nh ng quy t c c th mà làng xã thi t l p nên nhi u khi không thu n l i ho c lo i b ng i n c ngoài n v i c thuê nh ng c n h ó, ví d nh quy nh là ph i th ng trú lâu n m t i làng xã ó, ho c i u ki n ph i là công dân C ng hòa Czech. nh ng làng xã khác thì hoàn hoàn toàn không a ra n xin nhà và các c n h cho thuê d i hình th c là gi i quy t theo kí u l a ch n.

Chúng tôi s gi i thi u cho các b n làm quen nh ng quy t c c th nh ng c quan c a làng xã ho c thành ph t ng ng. ó các b n có th a n, n u nh h ch p nh n n xin nhà . Trong tr ng h p này các b n ph i ch i m t th i gian dài. B i vì n xin nhà c a các b n so v i công dân Czech luôn không t chu n m c, các b n c ng có th th ãm phán tr c t i p v i i d i n c a c quan thành ph – nh ng viên ch c c a y ban ho c tr c t i p v i th tr ng.

2. H p tác xã xây d ng

H p tác xã xây d ng (d i ây g i t là „H p tác xã“) là m t Công ty c thành l p nên b i các thành viên c a h p tác xã, mà h p tác xã này có nh ng quy nh và c quan i u hành riêng. H p tác xã là ch s h u nh ng ngôi nhà, c n h mà các thành viên ang thuê . V i c cho thuê c i u khi n theo nh ng quy nh c a H p tác xã và Lu t dân s . Nh ng ng i s d ng c n h – thành viên c a h p tác xã – tr ti n thuê các c n h ó, tr c h t là t i n chi phí cho v i c qu n lý, b o d ng và s a ch a c ng nh t i n v n vay ngân hàng cho v i c nâng c p ngôi nhà, n u nh v n ch a tr xong.

Th ng xuyên ng i ta s d ng thu t ng „bán các c n h h p tác xã“. Trong th c t là v i c chuy n nh ng quy n thành viên trong h p tác xã xây d ng, không ph i bán cho quy n s h u t nhân. Chỉ tr cho v i c chuy n nh ng quy n thành viên bao gi c ng r h n giá c a nh ng c n h ã c s h u t nhân.





Tha thu n v vi c chuy n nh ng quy n h n và trách nhi m thành viên không c n s ng ý c a h p tác xã, th nh ng ph i theo úng nh ng quy nh. B i vì các h p tác xã có th có nh ng quy nh khác nhau, không có nh ng quy nh th ng nh t, b i v y cho n n ãy ng i n c ngoài có th tr thành thành viên c a h p tác xã.

Trong th c t c ng t n t i vi c „cho thuê nh ng c n h h p tác xã“. Thông th ng là các thành viên c a h p tác xã mu n cho thuê các c n h , ch không ph i h p tác xã. B i vì các thành viên h p tác xã ã là ng i thuê c n h , không th cho ng i khác thuê c n h b ng hình th c thuê tr c ti p, th nh ng ch có th cho thuê l i c n h . Ng i này – ng i thuê l i – t t nhiên s không tr thành thành viên c a h p tác xã.

V n ph c t p c a các h p tác xã c i u ch nh b ng Lu t s 513/1991 Ttl., Lu t kinh doanh, c b i t là ph n hai c a „công ty kinh doanh và h p tác xã“ t i u §221 t i 260.

3. C n h s h u t nhân

C n h riêng l , c l p c coi gi ng nh c n h s h u t nhân.

Trong th c t ng i ta th ng xuyên s d ng khái ni m „c n h s h u t nhân“ (vi t t t là OV“). N u nh c n h ó trong m t ngôi nhà l n (ít nh t là có 5 c n h ho c đ i n tích không , trong ó ít nh t có 3 thành ph n s h u khác nhau), t t c nh ng ng i s h u l p thành m t n v c a nh ng ng i s h u, ó coi nh là m t pháp nhân. T ch c này gi i quy t nh ng công vi c có liên quan t i c quan qu n lý ngôi nhà và c ng thu t nh ng ng i s h u nh ng ngu n óng góp cho vi c qu n lý, s a ch a và c i t o ngôi nhà và t i n t c c cho nh ng đ ch v liên quan n vi c s d ng các c n h . Ng i ta ch trích t qu s a ch a và c i t o cho vi c c i t o ph n chung c a c ngôi nhà, vi c s a ch a trong t ng c n h riêng b i t thì ng i s h u t chi tr .

Có th mua và bán c n h thu c s h u. Sau khi mua c n h ó thì ng i ch s h u m i m c nhiên tr thành thành viên c a t ch c nh ng ng i s h u và t i p nh n nh ng quy n l i và trách nhi m có liên quan. Ng i s h u c n h có th cho ng i khác thuê c n h ó trên c s h p ng cho thuê. i u này không c n s ng ý c a các thành viên trong t ch c nh ng ng i s h u.

4. Các lo i nhà khác

Ngoài nh ng ngôi nhà c a làng xã và nh ng ngôi nhà c chia thành nh ng c n h còn t n t i nh ng ngôi nhà thu c s h u t nhân (có th là công dân ho c công ty). Vi c cho thuê nh ng c n h trong nh ng ngôi nhà này c i u ch nh theo Lu t dân s gi ng nh nh ng ngôi nhà thu c quy n s h u c a làng xã và nh ng công ty khác. N u nh nh i u ng i cùng chung quy n s h u, nh là ý t ng ch không ph i s h u t c t . Nh ng ng i chung s h u có th th a thu n v i nhau v nh ng c n h nào có th ký h p ng cho thuê. N u nh ng ng i chung s h u không th a thu n c v i nhau thì Tòa s quy t nh. nh ng ngôi nhà nh v y, các b n tr t i n thuê nhà và nh ng chi phí cho các đ ch v kèm theo v i vi c s d ng c n h cho nh ng ng i chung s h u mà các b n ã ký h p ng thuê.





II. MUA NHÀ VÀ C N H

Nhà riêng và các c n h trong s h u t nhân c coi là b t ng s n; b t ng s n này c nh ngh a nh là ph n xây d ng c nh trên t xây d ng.

Nh ng v n ph c t p c a v i c s h u b t ng s n cho ng i n c ngoài c gi i quy t b ng Lu t s 219/1995 Ttl., Lu t ngo i t . Lu t này phân chia nh ng cá nhân và công ty thành hai nhóm

– ng i b n a và ng i n c ngoài.

Ng i b n a là:

– cá nhân có h kh u th ng trú trên lãnh th C ng hòa Czech

– công ty có tr s t i C ng hòa Czech

– Ng i t n n (nh ng ng i ã c lu t t n n công nh n, c coi nh là nh ng ng i có h kh u th ng trú t i C ng hòa Czech).

Ng i b n a có th s h u b t ng s n C ng hòa Czech (nh n c b t ng s n vào quy n s h u c a mình) b ng b t k m t ph ng pháp nào.

Ng i n c ngoài là:

– cá nhân không có h kh u th ng trú t i C ng hòa Czech

– pháp nhân không có tr s t i C ng hòa Czech

Ng i n c ngoài ch có th s h u b t ng s n t i C ng hòa Czech b ng m t vài ph ng pháp, c quy nh trong i u §17 Lu t ngo i t .

Ví d nh :

– b ng th a k

– n u nh b t ng s n ó mang tên chung c a v ch ng, trong s h ch có m t ng i là ng i n c ngoài

– n u nh ng i n c ngoài nh n c b t ng s n t v , ch ng, b m ho c ông bà c a mình.

Nói tóm l i, t i C ng hòa Czech ch có th mua nhà ho c c n h khi là công dân C ng hòa Czech, ng i n c ngoài có h kh u th ng trú t i C ng hòa Czech ho c ã c công nh n t n n, nh ng ng i n c ngoài là công dân các n c EU ho c là các pháp nhân có tr s t i C ng hòa Czech. S tham gia c a ng i n c ngoài trong các công ty Czech c i u ch nh b ng Lu t kinh doanh.

Nh ng ng i n c ngoài có m c ích c trú khác C ng hòa Czech t m th i ch a th mua bán b t ng s n. H ch có c quy n này b ng nh ng ph ng pháp theo lu t nh (xem ph n trên). Trong th i gian hi n t i, lu t pháp ang chu n b s a i, theo ó t o i u ki n cho ng i n c ngoài c s h u b t ng s n trong t ng lai.

Khi mua nhà riêng ho c c n h , ph i ký k t v n b n h p ng mua gi a ng i mua và bán. Ng i mua không ngay l p t c tr thành ch s h u nhà riêng ho c c n h khi ký vào h p ng, mà tr thành ch s h u sau khi c ng ký t i S nhà t. V th c t này c n cân nh c xem xét h p ng mua, tr c h t là tr giá mua. Khi mua nhà riêng ho c c n h chúng tôi khuyên các b n nên th o lu n v i Lu t s có kinh nghi m v b t ng s n.

a chính b t ng s n ng ký quy n s h u và nh ng quy n khác cho t t c các lo i b t ng s n C ng hòa Czech và do S nhà t qu n lý, chỉ nhánh c a S nhà t có t t c các a ph ng.





a chính là công khai và có thể xem được trên mạng internet trang web www.cuzk.cz. Trong đó các bên có thể kiểm tra trước khi mua, xem bất động sản đó có vấn gì không. Bất động sản có thể bán các ví dụ như vay tín ngân hàng. Tín vay có thể không ch quan h t i vì c mua b t ng s n ó, th nh ng có th cho vì c kinh doanh ho c có th dùng mua b t ng s n khác và c ng có th cung c p cho cá nhân khác. Vì c kiểm tra quy n pháp lý c a b t ng s n mua là r t quan tr ng. Trích l c a chính c a b t ng s n có th xin c S nhà t, ho c c quan Czech Point (ví dụ nh : b u i n, y ban xã ho c thành ph v.v.).

C quá trình ng ký quy n s h u b t ng s n theo h p ng mua tùy theo i u ki n c a t ng vùng có thể kéo dài t i vài tháng. Sau đó các bên c v i t tên s h u t i S nhà t, các bên có thể yêu c u c p trích l c a chính c a b t ng s n t i S nhà t, ó s là gi y t ch ng minh vì c b n th c s là ng i ch c a b t ng s n. Bên có th s d ng trích l c b t ng s n trong khi làm vì c v i các c quan h u quan.

V n tài chính trong vì c mua b t ng s n có thể gi i quy t d a vào qu t i t ki m xây d ng ho c vay tín ngân hàng. i u này s c trình bày ph n sau.

Khi bán và mua b t ng s n thì ph i tr thu chuy n nh ng b t ng s n. Thu này ng i bán ph i tr , ng i mua trong tr ng h p này là ng i b o lãnh. Thu chuy n nh ng c tính theo nh giá ho c theo th c t c a giá th a thu n, theo ó giá nào là cao h n.

Ng i tr thành ch s h u t th a k ho c t ng quà, thì ph i tr thu th a k ho c thu quà t ng.

Ng i s h u b t ng s n hàng n m ph i tr thu b t ng s n, k c s h u nhà riêng ho c c n h . Thu c tr m i n m m t l n. Vì c i u chnh thu này theo Lu t s 338/1992 Ttl. v thu b t ng s n.





III. THUÊ NHÀ

C n h có th thuê l i th ng là t làng xã, thành ph ho c t ng i s h u khác.

V i c thuê c n h c pháp l u t b o v . Nh ng quy t c c b n i u ch nh v i c cho thuê c n h và nh ng tình hu ng khác nhau liên quan n v i c thuê c n h ó là Lu t dân s .

1. Ký h p ng thuê

V i c thuê c n h b t u b ng v i c ký k t v n b n h p ng thuê. Khi ký k t h p ng các b n h y l u ý c n th n t i n i dung c a b n h p ng; chúng tôi khuyê n các b n nên th o l u n v i l u t s tr c khi ký h p ng.

Trong th c t , có th g p v i c cung c p nh ng h p ng so n s n. Nh ng h p ng nh v y là h p l n u không có mâu thu n v i Lu t dân s , th nh ng tính ch t b o v pháp lý thì th p h n.

Chúng tôi khuyê n các b n nên yêu c u ký k t h p ng m u tiêu chu n.

Trong th i h n pháp lý, ng i thuê c n h và trong ó s tr thành ng i thuê và ng i s h u ngôi nhà ho c c n h s tr thành ng i cho thuê. Trong h p ng thuê nhà ph i ch a ng nh ng s l i u theo pháp lý sau ây:

a) a i m c n h và trang thi t b trong ó, ph m v i s d ng. Có ngh a là: a ch chính xác, s c n h trong ngôi nhà, t ng, t ng s các phòng trong c n h , trang thi t b (bu ng t m, nhà v sinh), nh ng không gian t i p theo mà thu c vào c n h (ví d nh : ban công, h m ch a). Ph m v i s d ng có ngh a là: có đi n tích ch thu c quy n s d ng c a m t c n h , có đi n tích thu c quy n s d ng chung c a nhi u c n h .

b) Ph ng pháp tính t i n thuê và các chi phí cho các d ch v kèm theo v i c s d ng c n h , mà nh ng chi phí ó ng i cho thuê và ng i thuê ã th a thu n và kèm theo nh ng d ch v cho v i c s d ng c n h (ví d nh : chi phí s i m và n c nóng, rác th i, s d ng thang máy, ng ng thoát n c v.v.);

c) Quan tr ng là chú ý t i v i c s a i nh ng i m sau ây:

- ph ng pháp tr t i n thuê và chi phí cho các d ch v kèm theo v i c s d ng c n h ,
- th i gian thuê trong h p ng: có th i h n (t khi nào t i khi nào) ho c th i gian thuê không th i h n (ngày k t thúc h p ng không ghi, h p ng có giá tr vô th i h n, n u không c k t thúc b ng th a thu n ho c ngh k t thúc).

v i v i h p ng có th i h n có th thêm vào kh n ng c kéo dài trên c s gi úng nh ng i u ã cam k t.

H p ng thuê c ng có th ký k t theo th i gian th c hi n công v i c cho ch cho thuê.

M t ph n c a h p ng thuê có quy nh v t i n t c c (xem gi i thích t i p theo).

– nh ng quy nh b t k nào ó mà c th a thu n gi a ng i thuê và ch cho thuê.





Ví dụ như pháp luật tín s a ch a trong c n h , d n d p bên ngoài c n h , kh n ng và i u ki n c kéo dài h p ng. Nh ng không th có nh ng i u mâu thu n v i quy nh c a pháp lu t. Ví d trong h p ng thuê không th a ra th i h n thông báo k t thúc khác v i lu t nh, kh n ng báo k t thúc s cho thuê không có s ng ý c a Tòa, c m vi c ti p nh n th m vi ng v.v.

Thông th ng ng i ta kèm theo nh ng tài li u c coi là ph l c c a h p ng nh :

1. phi u ng ký cho m c ích h ch toán ti n thuê; trong ó c ghi tên nh ng ng i cùng ng i thuê trong c n h . i v i nh ng h p ng thuê có th i h n thì phi u ng ký có th không c n ph i ghi.

2. biên b n bàn giao c n h , trong ó ghi rõ ngày bàn giao và tr ng thái c a c n h (ví dụ nh trang thi t b trong c n h , tr ng thái ng h o n ng l ng, o n c nóng, n c l nh v.v.) và ti p theo c n ph i s a ch a, mà chi phí này do ch cho thuê chi tr .

M u c a h p ng thuê nhà c in ph n ph l c.

Khi bàn giao c n h thì ch cho thuê s a cho b n 2 chia khóa – c a vào c n h và c a ra vào tòa nhà và nh ng chia khóa này ch b n m i có. Không ai c quy n b c vào c n h n u không có s ng ý c a b n, ch tr tr ng h p c bí t có tài n n trong c n h ho c ngôi nhà.

Các b n không ph i yêu c u s ng ý c a ch cho thuê v nh ng ng i là thành viên gia ình cùng v i mình. Nh ng các b n có trách nhi m thông báo cho ch cho thuê bí t có bao nhiêu ng i s cùng v i mình trong c n h . Ch cho thuê c n bí t s l ng ng i trong c n h h ch toán chi phí cho nh ng d ch v kèm theo. Nh ng ng i này c n c th ng kê trong phi u ng ký, thông th ng là ph l c c a h p ng thuê.

Các b n có th có nh ng cu c vi ng th m dài h n trong c n h , n u có b n t i th m l i dài h n 3 tháng, các b n ph i thông báo v i ch cho thuê. Nh ng ng i t i th m này trong c n h s ph i c tính c chi phí d ch v . N u ng i t i th m l i luôn trong c n h thì h ph i tr ti n thuê, ó là hình th c cho thuê l i. Trong tr ng h p này b n c n thi t ph i có s ng ý b ng v n b n c a ch cho thuê.

2. H p ng t ti n c c

Lu t pháp t o i u ki n, ch cho thuê trong khi th o lu n v h p ng thuê yêu c u ng i thuê t m t s ti n, còn g i là ti n t c c. Ti n t c c chi ur ng, là s ti n m b o cho ti n thuê nhà và ti n chi phí cho nh ng d ch v kèm theo cho ví c s d ng c n h và c ng là cho ví c chi phí nh ng cam k t khác trong ví c thuê c n h .

Lu t pháp c ng gi i h n m c ti n t c c, sao cho không v t quá 3 tháng ti n thuê nhà và ti n c cho chi phí nh ng d ch v kèm theo trong ví c s d ng c n h .

Ch cho thuê không c s d ng ti n c c này vào b t k m c ích khác, ch c s d ng t i vi c chi phí cho ti n thuê thi u và ti n chi tr các d ch v kèm theo cho ví c s d ng c n h ho c cho nh ng cam k t c a ng i thuê, n u Tòa công nh n i u ó ho c là ng i thuê công nh n b ng v n b n. c bí t là cho chi phí s a ch a l t v t trong c n h và nh ng chi phí kèm theo cho ví c b o đ ng thông th ng c a c n h theo nh quy nh c a Chính ph s 258/1995 Ttl., mà lu t dân s ra. Nh ng chi phí này do ng i





thuê có trách nhiệm thanh toán, trong quá trình sử dụng căn hộ, sau khi kết thúc sử dụng, nộp số tiền thuế và chi phí theo quy định của pháp luật.

Nếu kết thúc việc thuê căn hộ, chủ cho thuê có trách nhiệm hoàn trả lại cho người thuê tiền cọc, và mua nhà đất là trong vòng 1 tháng kể từ ngày người thuê đã nhận khóa nhà đó và bàn giao lại cho người cho thuê.

Trong những mục quy cáo khác nhau các bên thống nhất gọi là "bản hợp đồng thuê". Những nội dung của hợp đồng thuê này, yêu cầu từ mặt sử dụng căn hộ cho thuê nhà đất là trên cơ sở hợp đồng thuê và về giá thuê các bên thống nhất. Giá này thống nhất trong khoảng từ 300 nghìn đến 1 triệu Cuaron tùy theo diện tích và chất lượng các căn hộ. Nếu những người mua căn hộ này chỉ mua, không phải là những người sử dụng mà trở thành người thuê căn hộ theo quy định pháp luật về nhà đất và giá thuê căn hộ sử dụng cho thuê theo quy định chi tiết theo luật số 107/2006 TtL.

Lưu ý pháp luật khác biệt với thị trường, không số nhà phố pháp bán hợp đồng thuê này. Phải thu vào chi phí là, người mua có căn hộ có chi phí hay không. Nếu yêu cầu phải từ mặt khoản tiền lãi, có thể dẫn tới việc làm giàu vô lý cho chủ nhà.

3. Quy định và trách nhiệm trong việc thuê căn hộ

a) Quy định và trách nhiệm của người thuê căn hộ

Người thuê căn hộ có những quy định và trách nhiệm của bên sau đây:

- có quy định trong căn hộ và sử dụng những diện tích chung (tầng hầm, tầng gác, hành lang v.v.) theo những quy định ghi trong hợp đồng,
- có quy định sử dụng những dịch vụ kèm theo việc sử dụng căn hộ (ví dụ: cung cấp nước, năng lượng và nước nóng, thông thoát nước, rác, thang máy v.v.),
- có trách nhiệm trả tiền thuê đúng hạn và đúng số,
- có trách nhiệm sử dụng căn hộ và không gian chung một cách đúng đắn cùng với tôn trọng quy định của nhà quản lý thuê khác và người cho thuê,
- có trách nhiệm thông báo kịp thời cho người cho thuê những hỏng hóc trong căn hộ và những sửa chữa cần thiết mà người cho thuê phải chi trả và chịu trách nhiệm trong việc sử dụng căn hộ khi tiến hành sửa chữa.

b) Quy định và trách nhiệm của chủ cho thuê

Chủ cho thuê có những quy định và trách nhiệm sau đây:

- có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho người thuê trong trạng thái sử dụng bình thường,
- có trách nhiệm bảo vệ cho người thuê yên và không gián đoạn cho người thuê thực hiện những quy định kèm theo việc sử dụng căn hộ,





– có quy n t i n hành s a ch a xây d ng trong c n h , nh ng v i s ng ý c a ng i thuê,

– có quy n vào trong c n h v i m c ích ki m tra tr ng thái c a c n h .

c) T i n hành s a ch a và thanh toán chi phí s a ch a

Lu t pháp phân chia nh ng lo i s a ch a do ch cho thuê t i n hành và chi tr , nh ng lo i s a ch a là do ng i thuê chi tr . Ng i cho thuê t i n hành và chi tr nh ng s a ch a l n, c i t o và nâng c p c n h ho c ngôi nhà. N u ng i thuê phát hi n th y trong c n h c n ph i có s s a ch a l n, thì ph i có trách nhi m thông báo ngay l p t c cho ch cho thuê. N u ch cho thuê không t i n hành s a ch a khi ã c thông báo, thì ng i thuê có th t i n hành s a ch a trong ph m vi c n thi t và t chi tr , sau ó yêu c u ch cho thuê tr l i nh ng chi phí này. Quy n này ph i c v n d ng ch m nh t là sau ó tháng k t khi t i n hành s a ch a. Ngoài ra ng i thuê có th v n d ng quy n l i này vào vi c gi m giá t i n thuê nhà, và t i th i gian vi c s a ch a ã t i n hành xong. Gi i thích i u này s c trình bày rõ h n trong ph n nói v t i n thuê nhà.

Lu t pháp c ng t o i u ki n, ch cho thuê bàn giao cho ng i thuê c n h trong tr ng thái s d ng bình th ng và ng i thuê có th t mình t i n hành s a ch a c n h c giao. V i u này ph i c ký k t th a thu n b ng v n b n, và ó là m t ph n c a h p ng thuê. Nh ng chi phí cho vi c s a ch a c n h ho c là ch cho thuê s tr cho ng i thuê, ho c là ng i thuê có th s d ng hình th c c tr vào t i n thuê nhà.

M t vài s a ch a l t v t c coi là kèm theo v i vi c s d ng c n h và ng i thuê t chi tr . Khái ni m v s a ch a l t v t c nêu ra trong ngh nh Chính ph s 258/1995, do Lu t dân s ra. Vi c s a ch a l t v t c coi là nh ng s a ch a trong c n h và trang thi t b bên trong, và theo gi i h n v t c th ho c là m c chi phí. Vi c phân nh gi i h n ó là nh ng s a ch a ví d nh : n n nhà, c a s , cánh c a, thay khóa, công t c i n, c m i n và c u chi i n, s a vòi n c, thay ng n c b n c, mi ng lót, rèm c a, thi t b n c, s a b p n u và bình un n c nóng, lò s i v.v. Nh ng s a ch a không nêu tên trên c ng c coi là s a ch a l t v t, n u nh chi phí cho vi c s a ch a này không v t quá 300,-K .

Ngoài nh ng s a ch a l t v t, ngh nh c a chính ph còn nêu ra nh ng chi phí c coi là kèm theo v i vi c b o d ng thông th ng cho c n h , mà nh ng chi phí ó ng i thuê t chi tr , ví d nh : quét vôi, s a ch a vôi v a, s n c a s ho c cánh c a.

d) T i n hành s a ch a xây d ng ho c thay i c b n trong c n h

Ng i thuê có th t i n hành s a ch a xây d ng ho c thay i c b n trong c n h ch khi có s ng ý c a ch cho thuê, ngay c khi nh ng s a ch a này t chi tr . M t vài s a ch a c n có s cho phép c a S xây d ng. Ví d nh : thay ng ng d n n c, d n i n ho c d n khí, i u ch nh ho c thay i c a s , cánh c a ho c các thanh d m.

Ch cho thuê có th t i n hành s a ch a xây d ng ho c thay i c b n trong c n h v i s ng ý c a ng i thuê. Ng i thuê không th t ch i vi c s a ch a này, n u ch cho thuê t i n hành theo l nh c a S xây d ng, n u trong quá trình t i n hành s a ch a vi c s d ng c n h và các d n tích chung khó kh n h n, ng i thuê có quy n yêu c u h ng vi c gi m giá thuê và các d ch v kèm theo vi c s d ng c n h .





4. **Ti n thuê và chi phí cho các d ch v kèm v i vi c s d ng c n h , ph ng pháp thanh toán**

T i C ng hòa Czech t n t i m t s ph ng pháp thi t l p ti n thuê nhà:

a) Ti n thuê th a thu n

Ti n thuê th a thu n c nêu lên b ng s th a thu n gi a ng i thuê và cho thuê c n h . Ti n thuê này không c quy nh và có th m c t do. Ti n thuê th a thu n tr c h t có giá tr nh ng c n h , mà ó c so n th o h p ng thuê v i ng i thuê m i. Ti n thuê th a thu n có th c t ng lên b ng s th a thu n gi a ch cho thuê và ng i thuê.

b) Ti n thuê kh ng ch

Ti n thuê này có giá tr i v i nh ng c n h ã c ký h p ng thuê trong nh ng n m tr c ãy, tr c h t là nh ng c n h cho thuê theo nh ng h p ng thuê t tr c.

Ti n thuê kh ng ch c ra t m c cao nh t c a ti n thuê c b n hàng tháng, mà c quy nh cho 1m² di n tích trong c n h , theo m c phân lo i c n h , trang thi t b và ph ng pháp s i.

Ch cho thuê không th t do t ng ti n thuê kh ng ch , mà ph i theo nh ng quy t c c quy nh trong Lu t s 107/2006 Ttl. v t ng ti n thuê t m t phía và v s thay i Lu t s 40/1964 Ttl., Lu t dân s và các quy nh sau này. Theo Lu t này ch cho thuê có quy n n ph ng t ng ti n thuê m t l n trong n m b t u t 1.1.2007 và sau ó luôn luôn t i ngày 1 c a n m t i, nh ng không c tính ng c l i. n ph ng t ng ti n thuê không c phép cao h n s t ng tr ng cao nh t ti n thuê quy nh cho 1m² di n tích trong c n h . Nh ng v n t m c i u ch nh b ng nh ng quy nh pháp lý c b i t c B phát tri n khu v c a ra hàng n m b ng hình th c thông tin công b trong s u t p các b lu t. Ch cho thuê n ph ng t ng ti n thuê nh t thi t ph i thông báo b ng v n b n và mu n nh t là tr c 3 tháng cho ng i thuê. N u ng i thuê không ng ý, có th k i n ra Tòa v i c không công nh n v i c t ng ti n thuê này.

Trong nh ng ngôi nhà c a h p tác xã xây d ng thì ti n thuê c thành l p b ng ph ng pháp khác b i t, c thi t l p theo quy nh c a B Tài chính s 85/1997 Ttl., v ti n thuê các c n h c a các h p tác xã xây d ng và chi phí cho v i c cung c p các d ch v kèm theo v i c s d ng các c n h .

Ti n thuê các c n h h p tác xã ch a ng nh ng chi phí th c t cho ngôi nhà và c n h , c b i t là chi phí cho v i c s a ch a. Ti p theo ti n thuê c ng ch a ng ti n tr góp cho nhà n c mà h p tác xã ã vay khi xây d ng ngôi nhà. nh ng c n h này ó là ti n thuê kh ng ch .

Ngoài ti n thuê c b n cho 1m² di n tích , ng i thuê còn ph i tr ti n cho trang thi t b trong c n h (nh b p n u, thi t b b p, bình un n c nóng ho c lò s i b ng khí t).

c) Thanh toán cho nh ng d ch v kèm theo v i c s d ng c n h

Ngoài v i c tr ti n thuê nhà, ng i thuê còn ph i thanh toán chi phí cho nh ng d ch v kèm theo v i c s d ng c n h . Trong nh ng d ch v này có v i c cung c p n ng l ng, n c nóng, n c l nh và n c th i theo ng thoát n c công c ng (n c vào và ra),





5. K t thúc vi c thuê c n h

Vi c thuê có th k t thúc b ng m t vài ph ng pháp và cho nh ng i u ki n nh sau:

a) H t th i h n cho thuê, và ây là tr ng h p mà h p ng thuê có th i h n và các bên không có th a thu n c gia h n. Ng i thuê trong tr ng h p này không có quy n òi h i c n h thay th c ng nh ch tr thay th .

b) K t thúc th i h n làm vi c c a ng i thuê, và trong tr ng h p này h p ng thuê c ký k t theo th i gian làm vi c c a ng i thuê. Vi c thuê s k t thúc vào ngày cu i cùng c a tháng ti p theo, sau tháng mà ng i thuê k t thúc làm vi c cho ch cho thuê không có lý do nghiêm tr ng t phía mình. N u ng i thuê k t thúc th c hi n công vi c cho ch cho thuê t lý do nghiêm tr ng, thì vi c thuê c n h không k t thúc, mà s c chuy n sang thành vi c thuê không th i h n

c) Th a thu n b ng v n b n v k t thúc h p ng gi a ch nhà và ng i thuê, i u này không ph thu c th i gian.

d) V n b n k t thúc h p ng t phía ng i thuê nhà

Trong v n b n này ph i th hi n rõ th i h n thuê nhà k t thúc. Th i h n k t thúc h p ng không c ng n h n 3 tháng và ph i k t thúc b ng ngày cu i cùng c a tháng. Th i h n k t thúc b t u b ng ngày u tiên c a tháng ti p theo, khi ng i th hai nh n c tin thông báo. Ng i thuê nhà không c n thông báo lý do k t thúc h p ng.

e) V n b n k t thúc h p ng t phía ch cho thuê

Ch cho thuê ch có th k t thúc h p ng b ng nh ng lý do c trích d n trong b lu t dân s . Lu t dân s trong i u § 711a , ch cho thuê có th h y h p ng v i s ng ý c a tòa án trong nh ng tr ng h p sau ây:

- a) ch cho thuê c n nhà cho b n thân, v (ch ng), con cái, cháu, dâu r , b m ho c h hàng mình,
- b) ng i thuê nhà thôi không làm cho ch nhà n a và ch nhà c n nhà công v cho ng i khác s làm cho mình,
- c) vì l i ích công c ng ph i s d ng nhà ho c nhà c n c s a ch a,
- d) n u ó là c n h có liên quan n ph n xây d ng c a đi n tích c xác nh a vào kinh doanh và ng i thuê ho c ch thuê nhà c n a đi n tích ó vào s d ng. Trong nh ng tr ng h p ó ng i thuê nhà có quy n yêu c u c n h thay th .

Trong nh ng tr ng h p khác sau ây ch nhà có th k t thúc h p ng không c n s ng ý c a tòa án:

- a) ng i thuê ho c nh ng ng i cùng m c dù ã c c nh báo b ng v n b n v n ti p t c vi ph m n i qui nhà ,
- b) khi ng i thuê vi ph m trách nhi m c a mình trong vi c tr ti n nhà, và c bi t trong tr ng h p không tr ti n thuê nhà và ti n chi phí d ch v liên quan n s d ng c n h có giá tr b ng ba tháng ti n nhà và phí d ch v ,
- c) ng i thuê nhà s h u hai c n h tr lên,
- d) ng i thuê không s d ng nhà mà không có lý do c bi t ho c s d ng r t h n h u,
- e) c n h ho c nhà ó dành cho ng i tàn t t và ng i thuê nhà không thu c đi n ng i tàn t t.

Trong nh ng tr ng h p trên, ng i thuê không có quy n yêu c u c n h thay th .





Luật công tố viên khi thuê nhà có thể bỏ quy định của mình trước tòa án bằng khiếu nại không hợp pháp và việc kết thúc hợp đồng của chủ nhà. Trong trường hợp đó, người thuê không bắt buộc phải dọn khỏi nhà, nhưng nếu người thuê trong thời hạn 60 ngày tính từ ngày nhận được báo hủy hợp đồng và tòa án chấp hành có quyết định chính thức.

f) Ngoài ra hợp đồng thuê chung có thể kết thúc khi người thuê nhà bất đồng (nếu hợp đồng không chuyển giao sang người khác trong gia đình – xem tiếp dưới) hoặc trong trường hợp cần thiết khẩn cấp.

Khi kết thúc hợp đồng và giao nhận nhà luôn luôn phải lưu ý lập Biên bản giao nhận nhà, trong đó hai bên xác nhận số giao nhận nhà và tình trạng của nó. Trong biên bản nên ghi nhận các số đo lường, đo đạc và chứng cứ lập trong nhà, tình trạng thanh toán hoặc nợ nần có.

g) Khi nào hợp đồng không kết thúc:

1. Hợp đồng không kết thúc bằng việc từ chối của nhà. Khi người thuê nhà cần chuyển khi nhà trước khi kết thúc thời hạn hợp đồng, cần phải kết thúc theo nguyên tắc đã nêu trên, tức là thông qua thỏa thuận với chủ cho thuê. Nếu không làm như vậy, hợp đồng thuê vẫn tiếp tục có giá trị.
2. Hợp đồng không kết thúc khi thay đổi chủ cho thuê (sinh viên hoặc gia đình). Chủ sở hữu mới nhận vai trò pháp lý của chủ sở hữu trước đó và không thể thay thế hoặc hủy hợp đồng.

6. Những quy định pháp lý khác về cho thuê chung

a) Hợp đồng thuê chung của nhà

Hợp đồng thuê chung của nhà xuất hiện chủ yếu dành cho cặp vợ chồng. Luật quy định rằng hợp đồng thuê nhà tạm thời cho cả hai vợ chồng, nếu trong quá trình hôn nhân cả hai họ cùng trong hai ký hợp đồng thuê nhà.

Không phải thu vào thời gian nào hợp đồng thuê nhà ký hoặc khi nào ký kết hôn. Khi vợ chồng chia nhau chuyển nhượng (v) mình sang trên các thuê nhà theo hợp đồng sẽ trở thành người thuê nhà chung.

Sau khi ly dị, hai vợ chồng phải thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục sống chung. Nếu không thỏa thuận với nhau, tòa án sẽ quyết định dựa trên sự đồng ý của cả hai trong hai người. Tòa hủy hợp đồng thuê nhà chung và quyết định về việc người nào sẽ là người duy nhất thuê sống chung. Người thì hai còn lại, không phải là người thuê nhà, phải chuyển nhượng lại sau khi nhận được sự đồng ý thay thế.

Việc chia hợp tác xã cũ riêng. Nếu trong quá trình hôn nhân, một trong hai vợ chồng có gia đình hợp tác xã thì cả hai trở thành thành viên hợp tác xã nhà và hai vợ chồng thuê chung. Nếu một trong hai vợ chồng có gia đình hợp tác xã trước khi ký kết hôn thì cả hai vợ chồng trở thành người thuê nhà chung khi kết hôn.

Sau khi ly dị hai người phải thỏa thuận về việc sống tiếp theo của hai hợp tác xã. Nếu không thỏa thuận với nhau tòa án sẽ quyết định về việc đó. Trong đó có quy định rằng nếu một trong hai người có gia đình trước hôn nhân, ly dị sẽ chia hết tài sản chung. Quy định sống chung dành cho người có gia đình trước hôn nhân. Khi phải quyết định, tòa án sẽ quan tâm trước tiên lợi ích của trẻ thành niên và yêu cầu ý kiến của hợp tác xã nhà.





S d ng c n h c a c p s ng chung

Nh ng ng i s ng chung c p có ng ký, có quy n s d ng c n h mà m t trong hai ng i ang thuê trong th i gian ng ký t n t i. T t nhiên vì c ng ký s ng chung không phát sinh h p ng thuê nhà chung, ngay c i v i c n h h p tác xã. Khi k t thúc ng ký c p s ng chung ng th i c ng k t thúc quy n s d ng c n h i v i ng i không ng tên thuê nhà.

b) Trao i c n h

Ng i thuê nhà có th trao i c n h mình ang v i ng i thuê nhà khác. M i i u kí n thuê nhà i v i c hai c n h c n ph i c gi nguyên. Vì c trao i c n thì t ph i c s ng ý b ng v n b n c a ch cho thuê (không quan tr ng ch cho thuê là làng xã hay là ch s h u khác). N u m t trong nh ng ch cho thuê nhà không ng ý v i s trao i, ng i thuê có th yêu c u tòa án can thi p. Quy t nh ng ý c a tòa án thay th cho ng ý c a ch cho thuê v i c trao i c n h .

c) Chuy n i h p ng thuê c n h

N u ng i thuê c n h b t vong ho c r i b v nh ví n gia ình, h p ng thuê nhà không ch m d t n u nh ng ng i c l u t nh s ng cùng v i ng i ó. N u v (ch ng) còn l i trong c n h thuê chung c a hai v ch ng thì s tr thành ng i thuê duy nh t c n h ó. N u c n h không ph i là c n h thuê chung c a hai v ch ng, nh ng cá nhân sau có th tr thành ng i thuê chung c a c n h : con, b m , anh em, dáu r . Ng i ó ph i ch ng minh c là s ng trong gia ình v i ng i thuê nhà ã khu t vào úng ngày m t ó và không có c n h riêng c a mình.

Nh ng ng i khác – cháu và nh ng ng i ch m sóc gia ình ng i thuê nhà ã khu t ho c nh ng ng i ph thu c nuôi d ng v i ng i ã khu t, n u ch ng minh c ã s ng chung trong gia ình ít nh t 3 n m tr c cái ch t c a ng i thuê nhà và không có nhà riêng. Lu t u tiên cháu c a ng i thuê nhà ã m t. Nh ng ng i này không c n i u kí n s ng chung trong gia ình 3 n m n u yêu c u tòa án can thi p quy t nh theo nh ng i u kí n thu n l i riêng b i t.

7. c tr ng riêng c a v i c cho thuê nhà trên th tr ng t do

V i c thuê nhà trên c s h p ng cho thuê nhà t o cho ng i thuê nhà s n nh pháp lý v n i c a mình. Th i h n càng dài càng t t. L i th nh t là h p ng vô th i h n, lo i h p ng này ít c áp d ng v i nh ng h p ng m i. Ph n l n nh ng công dân Czech ang trong nh ng c n h i thuê, d i d ng h p ng vô th i h n v i t i n nhà c nhà n c i u ch nh. Ch r t ít ng i Czech i tìm nhà thuê trên th tr ng t do, vì khi so sánh v i giá thuê nhà c nhà n c i u ch nh thì giá thuê ó t h n. i v i ng i ngo i qu c, thuê nhà trên th tr ng t do th ng là l a ch n duy nh t. Giá thuê nhà trên th tr ng t do c i u khi n theo nguyên lý cung c u và giá thuê nhà r t khác nhau nh ng n i khác nhau.

V i lý do lu t qui nh ch t ch nh ng i u kí n c a h p ng thuê nhà và th i h n k t thúc, th c t trên th tr ng t do, h p ng thuê nhà c ký v i th i h n ng n. B ng cách ó ch thuê nhà mu n tránh kh i nh ng phi n ph c v i ng i thuê nhà vì h y h p ng thuê nhà r t ph c t p. Có th ch thuê nhà nói v i b n r ng s kéo dài h p ng thuê nhà sau ó n u không có v n gì x y ra. N u th a thu n ó không c ghi rõ trong h p ng, thì i u ó không có gi c m b o và v i c kéo dài h p ng ph





thu c hoàn toàn vào lòng t t c a ch thuê nhà. Thông l ch thuê nhà yêu c u tr ti n nhà tr c (ví d 6 tháng).

Chuy n nh ng h p ng thuê nhà v i ti n vào c a

Thông tin mua bán hay qu ng cáo c a v n phòng môi gi i b t ng s n nh ng thành ph l n b n có th th y tin thuê nhà v i ti n vào c a. T i n vào c a có khi lên n hàng tr m nghìn Cuaron. V i s ti n ó b n s c ghi tên vào h p ng thuê nhà v i giá c nhà n c i u ch nh. H p ng th ng c ký vớ th i h n. Theo hai i u ki n ó thì tr ti n vào c a là m t cách u t tài chính có l i có ch n nh. N u ch nhà ng ý ký h p ng v i nh ng i u ki n nh v y, t t c ph thu c vào th a thu n gi a các bên.

N u ng i cho thuê nhà chào m i c n h ang nh v y, i u ó có ngh a là anh ta không c n c n h ó n a và úng ra ph i tr l i cho ch thuê nhà. S chuy n i ó c coi là trao i nhà ho c chuy n quy n s d ng gian d i. N u ch thuê nhà (y ban ho c ch t nhân) ghi ng v s chuy n i không h p l s t ch i ch p thu n trao i ó.

Trên qu ng cáo b n có th th y t „dekret“. Tr c ây t dekret c dùng ch tài li u th hi n quy n s d ng c n h . Khái ni m ó hi n gi không c s d ng n a và m t s ng i dùng thay cho t h p ng thuê nhà





IV. THUÊ L I, CHUNG C VÀ DI N TÍCH KHÔNG DÙNG

1. Thuê l i

Thuê l i nhà là hình th c t m th i c n h c a ng i khác thuê nh ng t m th i không s d ng. Có th thuê l i toàn b c n h ho c m t ph n c a nó. Ng i thuê nhà mu n cho thuê l i c n h ho c m t ph n c a nó ph i c s ng ý b ng v n b n c a ch cho thuê. N u ch cho thuê không ch p nh n, h p ng thuê l i nhà không có giá tr .

Thuê l i nhà c a h p tác xã nhà c qui nh b i i u l c a t ng h p tác xã, theo i u l có th không c n s ng ý c a h p tác xã.

H p ng thuê l i nhà nên vi t b ng v n b n m b o s ch c ch n. Giá ti n thuê l i hoàn toàn ph thu c vào s th a thu n gi a ng i thuê và ng i thuê l i. Ch y u bao g m các l ph i liên quan n n i .

H p ng cho thuê l i nhà có th ký k t có th i h n ho c không xác nh th i h n c th . H p ng i u ch nh các i u ki n k t thúc h p ng. Khi trong h p ng nh ng i u ki n ó không c th a thu n tr c, có th h y h p ng không c n lý do. H p ng cho thuê l i có th i h n k t thúc khi qua th i gian ó. H p ng cho thuê l i c ng k t thúc khi h p ng thuê nhà chính k t thúc.

M u h p ng thuê l i nhà c kèm theo trong ph l c d i.

Ch cho thuê (có th là y ban qu n, huy n ho c ch t nhân) th ng coi vi c cho thuê l i c n h ho c t ng ph n c a nó nh cách làm giàu không chính áng c a ng i ang thuê nhà, c bi t trong tr ng h p c n h có giá thuê c i u ch nh b i nhà n c. Vì v y ch cho thuê không ch p nh n vi c cho thuê l i. B n có th b t g p qu ng cáo cho thuê l i nhà nh ng không có s ch p thu n c a ch cho thuê nhà. Trong tr ng h p ó, h p ng thuê l i nhà không có giá tr và vi c s d ng c n h và các ph n c a nó không c s b o v c a pháp lu t.

2. Chung c

T i C ng hòa Czech có hai lo i chung c c i u ch nh b i nh ng qui nh khác nhau c a b lu t dân s

– Chung c c qui nh làm n i dài h n. Trong nh ng chung c này t n t i vi c thuê nhà thông qua h p ng thuê nhà. H p ng thuê nhà i u ch nh b ng i u 717 - 718 lu t dân s . áy có th ng ký a ch nhà . Tuy nhiên nh ng chung c nh v y có r t ít.

– Chung c ph c v m c ích t m th i. Nh ng chung c nh v y b n có th g p th ng xuyên h n. B n có th ký h p ng thuê nhà v i i di n chung c .

Trong m i chung c u có N i qui c n ph i c ch p hành. i v i tr ng h p vi ph m n i qui nghiêm tr ng ho c không tr ti n úng h n, vi c thuê có th b ch m d t ngay l p t c. N i qui chung c qui nh nh ng i u ki n cho phép s d ng (nh n th m h i, nuôi súc v t, gia ình n và tr em), qui nh trách nhi m, ngh a v s d ng di n tích chung c a chung c và i x v i các thành viên khác s ng cùng trong ó.

Cu c s ng trong chung c có nhi u m c khác nhau. Có n i b n có th thuê toàn b c n h , có n i ch là m t gi ng ng trong phòng chung v i nh ng ng i khác. Trong





trình hợp đồng cá nhân cho thuê theo một hợp đồng riêng rẽ. Chúng có thể trang bị bếp, chén và đây có thể không cần bàn ghế trong bếp chung.

Thông tin về nhúng chung này không thể chính thức công bố nào. Bạn có thể tìm kiếm thông tin này trong một vài văn phòng môi giới bất động sản, hoặc từ trung tâm cung cấp thông tin miễn phí thành phố.

3. Sản phẩm nhúng không dành cho mục đích

Trong quá trình tìm nhà, bạn có thể có gì thì ưu vào nhúng chỉ có nhúng ưu tiên phù hợp, nhúng mục đích chính thức không dành. Đó là nhúng di tích văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng v.v. hoặc là nghiệp vụ (nhà nghề). Tính chất của từng công trình xây dựng đó xác định bất kỳ bất kỳ, cũng như Biên bản hoàn công – quy trình của Sở xây dựng.

Nếu bạn mua sản phẩm trong nhúng chỉ nhúng, bạn phải ký hợp đồng về chi công trình. Đó không phải là Hợp đồng thuê nhà mà là hợp đồng thuê di tích không dành cho mục đích (điều 116/1990 Ttl., về việc cho thuê di tích không dành) hoặc thuê nhà nghề (điều 663 Luật dân sự). Tính chất của mục đích pháp lý của hợp đồng đó kém hơn so với Hợp đồng thuê nhà. Ví dụ đây không áp dụng bất kỳ quy định nào về giá thuê nhà, kết thúc Hợp đồng thì phía chủ cho thuê cũng nên ghi nhận nhúng. Một mặt thì lợi ích khác nhau là bất kỳ hợp đồng đó không có các quan hệ nhà nghề công nhận nhúng là Giấy chứng nhận nhúng (ví dụ: Cảnh sát giao thông hoặc Phòng báo chí xã hội nhà nghề).

Có thể xảy ra việc chủ nhà ký văn bản hợp đồng thuê nhà mà dù nhúng có mục đích chính thức không dành. Trong trường hợp hợp đồng thuê nhà vô giá trị. Nếu bạn có nghi ngờ nào đó về di tích có gì thì ưu có thể có thể dành hay không, hãy yêu cầu chủ cho thuê xuất trình Biên bản hoàn công.





V. THÔNG BÁO N I C TRÚ

T i a ph ng n i b n , b n ph i thông báo cho c nh sát ngo i ki u v a ch c trú c a mình.

Tùy theo hình th c nhà c a b n, gi y t ng i n c ngoài ch ng minh n i c trú th ng bao g m:

- công ch ng h p ng thuê nhà
- công ch ng h p ng cho thuê l i nhà và kèm theo s ng ý b ng v n b n c a ch s h u nhà
- b n g c ch ng nh n c a công trình thuê nhà, v i i u ki n ghi rõ ch c n ng cho ng i ngo i qu c thuê, ghi rõ th i gian s d ng
- b n tuyên th danh d kèm theo ch ký công ch ng c a ch nhà cho thuê và gi y ch ng nh n s h u b t ng s n (gi y ch ng nh n a chính)

Trong tr ng h p b n mu n ng ký a ch v i ng i ang thuê nhà, b n c n s ng ý c a ng i thuê ó ng th i v i s ng ý c a ch s h u (ch cho thuê nhà) ch p nh n b n ó.

N u b n mu n ng ký vào a ch c a thành viên gia ình có h p ng nhà, ch c n ph i xu t trình h p ng nhà và gi y t ch ng t m i liên quan là thành viên gia ình.

M u gi y t ng ký a ch không c qui nh chính xác trong lu t c trú và i u ó ph thu c vào C nh sát ngo i ki u có công nh n s h p l c a gi y t c xu t trình. Trong tr ng h p nghi ng C nh sát ngo i ki u có th yêu c u thêm nh ng gi y t khác b sung.

Th i h n gi y t ng ký còn tác d ng óng vai trò quan tr ng. N u b n Czech trên c s th th c c trú dài h n 90 ngày và b n có gi y nhà th i h n ng nh n 1 n m, b n s c c p c th th c có th i h n b ng th i h n c a gi y nhà .





VI. NG KÝ S D NG N NG L NG VÀ CÁC D CH V KÈM THEO KHÁC

Tr c khi d n n nhà m i c n ph i ng ký tiêu th n ng l ng. Vi c ng ký tiêu th i n và khí t có th kéo dài vài ngày và ôi khi có tr ng h p n hàng tu n. Vì v y tr c khi d n n nhà m i c n ph i s p x p th i gian thích h p ng ký ho c ph i tính n kh n ng trong nhà vài ngày thi u i n, khí t.

1. ng ký s d ng n ng l ng i n

B n có th ng ký tiêu th i n t i các S cung ng i n l c c a t ng vùng (th ng c phân b theo các t nh, ho c nhi u t nh – S i n Praha, Trung T i p, B c Môrava v.v.) tùy theo a ch c a b n. Khí ng ký b n ph i tr t i n l phí và xác nh kho n t i n tr tr c hàng tháng. Sau ó s có k thu t vi n n l p i n k . Thi h n l p t i n k m i S i n t ng vùng r t khác nhau.

Khi ng ký b n c n các gi y t sau: i n y gi y ng ký tiêu th i n n ng, h p ng nhà (ho c gi y s h u nhà), gi y ch p thu n có ch ký c a ch b t ng s n. T i p theo là trong nh ng c n h m i ho c nh ng c n h i n k ā b tháo kh i trên 6 tháng, ph i c t i n hành ki m nh k thu t ng truy n tr c khi n i i n. nh ng c n h khác, ng i ng ký tiêu th tr c ó ph i thông báo c t không tiêu th . N u b n c trú d i d ng khác ngoài d ng nh c dài h n ho c t n n, b n c n thêm ng i b o lãnh, ó là ng i m b o khi b n ra kh i lãnh th mà v n còn n t i n i n, s thanh toán kho n t i n n ó. Ng i b o lãnh ph i có qu c t ch T i p và ph i có m t t i thi i m ký h p ng t i S i n l c.

Giá i n n ng cho h gia ình c xác nh b i chính ph Czech. B n có th ch n t m t s bi u giá, tùy theo kh i l ng tiêu th i n n ng, có nh ng bi u giá ch dành cho h gia ình có t t c các lo i d ng c gia ình s d ng b ng i n. Nhân viên s i n l c s t v n cho b n. T i n i n c tr t m ng tr c hàng tháng (ôi khi m t l n cho hai tháng ho c cho c quý). Vì c thanh toán cho t ng n ng ā c tiêu th s c S i n g i hóa n tính c th các kho n m c ā c tiêu th , biên lai cho kho n t i n ph i n p b sung và xác nh l i kho n t i n ph i tr tr c hàng tháng.

2. ng ký s d ng khí t

tiêu th th khí t c n ph i ng ký t i Công ty khí t. m i t nh u có Công ty riêng (ví d Công ty khí t Trung T i p v.v.). Khí ng ký b n c n có h p ng nhà và ph i tr l phí n i ng h o khí t.

Giá khí t cho h gia ình c Chính ph Czech qui nh. Khí t c tr t m ng tr c theo hàng tháng và thanh toán toàn b kh i l ng tiêu th th ng là m i n m m t l n.

3. Nh ng d ch v khác

ng ký tiêu th n c ch c n trong tr ng h p s ng trong nhà gia ình bi t l p. ng ký t i Công ty c p thoát n c (m i vùng u có).

m b o rác th i (thùng rác) c ng ch c n thi t i v i nhà riêng bi t l p, c n ph i khai báo v i y ban. Hi n nay m i vùng t xác nh t i n rác hàng n m theo u ng i ho c theo s l ng thùng rác, trong c n nhà c a b n t i n l phí rác trên th c t s do b n t thanh toán ho c s do ch cho thuê thanh toán cho b n.





Khi thuê nhà c n h ho c nhà h p tác xã t i n n c và t i n rác th ng c tính là các d ch v kèm theo và thanh toán cho ch thuê nhà.

4. ng i n tho i

B n có th yêu c u ng ký ng dây i n tho i t i Công ty Telefonía O2 Czech Republic. Khi yêu c u b n c n có m t tr c t i p t i tr s chi nhánh Công ty và c n thi t ph i trình h p ng nhà.

N u b n là ng i thuê ho c thuê l i c n h , trong ó ã có s n ng dây iên tho i, b n có th chuy n sang tên mình s d ng sau khi c s ng ý c a ch thuê nhà. Khi ó ng i n tho i s ng tên b n, các kho n thanh toán s c g i cho b n, tên b n s có trong danh b i n tho i. N u ch thuê nhà không ng ý b n ng tên (dù ch t m th i), b n có th th a thu n d ch v , i tên ng i thanh toán", ó là d ch v khi mà ng i n tho i v n ng tên ch nhà nh ng các hóa n c v i t theo tên b n. i u này thu n l i khi b n kinh doanh ngay t i c n h b n thuê.

Khi trong c n h ã có s n ng dây i n tho i và có kho n n ghi theo nó, nhà cung c p d ch v i n tho i s yêu c u thanh toán công n mà không quan tâm t i ai là ng i gây n . ó là tình tr ng ch cho thuê nhà s khi cho thuê nhà m t ng i l b t k nào ó. Vì v y b n luôn ph i th a thu n tr c v i ch thuê nhà v s d ng ng i n tho i và hình th c thanh toán.





VII. TÌNH HUỐNG NGOẠI L

1. Mẫu thuê nhà gia đình thuê và cho thuê

Khi hợp đồng thuê nhà không tuân thủ bên người thuê nhà hoặc chủ cho thuê, cách thức thuê gia đình quy định theo con người thuê nhà không chính thức. Khi không thuê nhà gia đình, bên có thể yêu cầu tòa án can thiệp.

2. Chủ nhà xâm nhập vào nhà và người cư ngụ nhà

Khi bên và chủ cho thuê có mâu thuẫn sâu sắc, có thể xảy ra trường hợp chủ cho thuê xâm phạm vào nhà và gây ra hành vi phạm pháp xâm nhập vào nhà, cư ngụ, hoặc di tích không đúng. Trong tình huống bên có thể yêu cầu nhà sát, tòa án hoặc ban quản lý căn hộ. Cảnh sát có nghĩa vụ nhận thông báo cư ngụ và tiến hành điều tra xem xét là hành vi phạm pháp. Cảnh sát có hai trường hợp có thể xảy ra:

– chủ nhà xâm nhập trái phép vào cư ngụ

Chủ nhà khi không có mặt cư ngụ vào cư ngụ, thủ đoạn cư ngụ và thay khóa. Khi bên người thuê nhà, có thể yêu cầu giám định minh chứng cư ngụ cư ngụ ở địa điểm cư ngụ (hợp đồng thuê nhà hoặc thuê lại nhà). Trong trường hợp bên không thể xử lý tình huống liên quan và thay khóa tự mình cư ngụ, cư ngụ liên hệ với ban quản lý căn hộ và yêu cầu sự giúp đỡ của cơ quan chức năng để xử lý tình huống (theo Điều 5 Luật dân sự).

– người cư ngụ nhà

Chủ cho thuê nhà các dịch vụ vào nhà (ví dụ như nước), hoặc sửa chữa nhà theo mục đích người cư ngụ cư ngụ nhà. Nếu chủ thuê nhà không có giấy phép sửa chữa xây dựng thích hợp của Sở xây dựng thì đây là hành vi người cư ngụ cư ngụ trái phép người thuê nhà cư ngụ cư ngụ. Cảnh sát trong trường hợp này, bên có thể liên hệ với ban quản lý căn hộ, huy động lực lượng cảnh sát hoặc tòa án can thiệp.

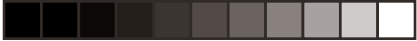
3. Hợp đồng cư ngụ, khí hậu, hạ tầng

Khi xuất hiện những học trong cư ngụ bên nhưng mà bên không có mặt nhà, chủ thuê nhà có thể mua nhà mới để cư ngụ bên. Trong trường hợp chủ thuê nhà có nghĩa vụ thông báo ngay lập tức cho bên và khi mua nhà mới bên có thể ký các tài sản các bên tham gia.

4. Mặt bằng

Nếu bên thuê nhà thuê nhà và bên không thể yêu cầu sự trợ giúp cư ngụ bên, bên có thể tìm kiếm chung cư có dịch vụ cho thuê. Nếu còn chờ đợi, bên có thể thuê ngay. Nếu bên có con nhỏ bên có thể yêu cầu sự trợ giúp từ các dịch vụ dành cho bà mẹ trẻ em. Những chung cư này và những nơi khác trong thành phố xã hội của thành phố, vì vậy vì vậy các phần này là phi lợi nhuận các lâu đài tại Czech.





Kh n ng n a là có th nh nh ng t ch c t thi n, t i nh ng n i ó không áp d ng nh ng i u ki n ng t nghèo nh v y. T i Ti p có nh ng chung c ho t ng t thi n nh v y t i nhi u thành ph thu c v Qu t thi n Thiên chúa giáo Czech, Dòng giáo phái phúc âm Czech, Quân i c u t , Ngu n hy v ng. Nh ng chung c t thi n ch y u cung c p n i ng n h n cho nh ng ng i vô gia c trong tình tr ng kh n c p. N i ó th ng c g i là nhà t n n.

c nh ng n i ó, c n ph i có y gi y t tùy thân.





VIII. NH NG THÔNG TIN H U ÍCH KHÁC

1. Qu ti t ki m xây d ng

Qu ti t ki m xây d ng là hình th c ết tài chính cho ch thông d ng nh t t i Czech. Nguyên t c ti t ki m xây d ng là nhà n c cung ng cho m i khách hàng c a qu ti t ki m xây d ng tr c p b ng 15% kho n ti n ti t ki m c m i n m (có th lên n 3000 Cuaron) v i i u ki n ph i ký h p ng ti t ki m trong th i h n dài 6 n m. Sau th i h n ó có th rút ti n ti t ki m v i lãi su t, tr c p nhà n c và c vay u ái. Kho n vay ó dùng mua nhà riêng ho c c n h cho s h u cá nhân, dùng chuy n nh ng quy n s h u c n h h p tác xã ho c s a ch a c n h . M i cá nhân có gi y phép nh c lâu dài t i Czech, ã c c p s sinh ho c pháp nhân có ng ký tr s ho t ng t i Czech, ã c c p s ng ký b i c quan h u quan t i Czech u có th ký h p ng v i Qu ti t ki m xây d ng. Tr c p chính ph có th c c p cho công dân Liên minh Châu Âu có th c trú ho c gi y xác nh n c trú t i Czech, ã c c p s sinh và k c các cá nhân có gi y phép nh c lâu dài, ã c c p s sinh.

Lãi su t kho n ti n ti t ki m ó và kho n tr c p chính ph c m i n thu thu nh p.

2. Vay ti n ngân hàng có th ch p

Vay th ch p là kho n ti n c a ngân hàng dành cho ng i i vay n ho c cho cá nhân th ba m b o cho ng i i vay. ây là kho n n c a ng i i vay ho c c a ng i b o lãnh vay, ng i m b o quy n l i cho ngân hàng thu h i n trong tr ng h p ng i i vay n không th c h i n úng ngh a v c a mình, b ng tài s n th ch p.

Vay th ch p là kho n cho vay mua c n h , nhà riêng cho m c ích hay dành cho nh ng s a ch a, tôn t o xây d ng l n. Các ngân hàng cho vay th ch p theo nh ng i u ki n riêng bi t, thông th ng yêu c u c th ch p b ng b t ng s n xây d ng ho c b ng lo i b t ng s n khác n m trên lãnh th Czech.

3. SIPO

SIPO là tên vi t t t c a Sdružené inkaso plateb obyvatelstva (t p h p các kho n thanh toán phí c a công dân). B n có th n b u i n xin s SIPO. B ng s này b n thông báo cho công ty n ng l ng, công ty khí t, ch thuê nhà ho c cho b u i n n u b n t báo v.v. t t c các kho n thanh toán theo a ch c a b n c t p h p l i và trung tâm SIPO hàng tháng s g i v m t hóa n bao g m t t c nh ng kho n ó.

Ch khi nào ch thuê nhà c ng dùng d ch v SIPO, b n m i có th dùng s ó tr ti n nhà.

H th ng SIPO xu t h i n trong th i gian ng i bình th ng ch a có s tài kho n. Hi n nay ta có th n gi n h n s d ng l nh chuy n kho n ngân hàng tr các lo i thanh toán.

4. S khai sinh

gi i quy t ph n l n các th t c hành chính C ng hòa Czech m i ng i c xác nh nhân thân b ng s khai sinh. Vì v y chúng tôi khuy n ngh nên làm th t c xin s khai





sinh. Nó h u d ng cho m i công vi c liên quan v i c quan công quy n, tuy nhiên ó không ph i là i u b t bu c. Ng i n c ngoài có gi y phép c trú ho c có th th c trên 90 ngày u có th xin s khai sinh. n yêu c u c p n p cho C c Th ng kê Czech.

n kèm theo nh ng gi y t sau:

- gi y phép c trú
- gi y khai sinh c d ch, công ch ng (n u b n vì m t lý do nào ó không th xu t trình c, ch c n gi y tuyên th danh d)

5. Tr c p nhà

Tr c p nhà là kho n ti n tr c p xã h i nhà n c, b n có quy n c yêu c u tr c p v i i u ki n b n là ng i ngo i qu c có gi y phép nh c lâu dài, ng ít n n ho c là ng i ngo i qu c có th th c dài h n 90 ngày và b n ã s ng Czech lâu h n 365 ngày. B n n p n yêu c u t i Phòng xã h i nhà n c thu c a ph ng minh sinh s ng. ó c tr c p này, b n ph i ch ng t nh ng i m sau:

– r ng b n ng ký th ng trú t i a ch trên. B n c n ph i có H p ng thuê nhà h p l ho c là Gi y s h u nhà. Tr c p nhà không c p cho tr ng h p nhà thuê l i ho c nhà tr . Tr tr ng h p là nh ng nhà tr này c xác nh cho m c ích nh c lâu dài kèm theo H p ng cho thuê.

– r ng chi phí nhà c a b n v t quá nh m c c tính b ng phép nhân c a thu nh p bình quân c a gia ình v i h s 0,30 (Praha là 0,35), và trong ó, b i s c a thu nh p bình quân gia ình v i h s 0,30 (Praha là 0,35) không v t quá nh m c chi phí trung bình dành .

Giá tr c a tr c p nhà không ph thu c vào nh ng kho n ph i thanh toán ti n nhà. Tr c p nhà c i u ch nh theo i u s 117/1995 lu t v tr c p xã h i, theo nh ng qui nh hi n hành.

6. B o hi m nhà

Nh ng i u ki n sau c áp d ng chung cho B o hi m nhà :

Trong tr ng h p n u b n s h u nhà ho c c n h riêng, c n ph i b o hi m b t ng s n (còn g i là b o hi m xây d ng). ó là b n b o hi m riêng cho công trình xây d ng. N u b n mu n b o hi m c nh ng tài s n trong nhà ho c trong c n h – ví d nh ng trang thi t b nh g , i n gia d ng v.v., ngoài b o hi m b t ng s n, b n ph i mua thêm b o hi m trang thi t b gia ình.

N u b n có c n h i thuê, b n ch có th tính n b o hi m trang thi t b gia ình. Qua ó nh ng tài s n n m trong nhà c a b n s c b o hi m: g va nh ng trang thi t b khác, i n gia d ng, n trang quý. Tì p theo b n có th b o hi m trách nhi m do vô tình gây ra thi t h i v i hàng xóm trong cùng tòa nhà. Ngoài ra còn có các b o hi m thông th ng cho thi t h i gây ra b i tác nhân nh cháy, bão, n c và c b o hi m v tr m c p.

Khi ký h p ng b o hi m c n l u ý n kho n ti n c b o hi m – giá tr b o hi m. Kho n ti n này xác nh Hãng b o hi m s n bù thi t h i t i giá tr bao nhiêu. Có m t lo i b o hi m có l i là b o hi m theo giá m i, khi mà v t b h ng c thanh toán b ng tr giá c a v t m i t i thi i m c b o hi m. N u b n ch n b o hi m càng





chức chất thì số tiền phải trả hàng tháng càng cao. Tiếp theo phải điền số vào các hình ảnh phòng bắt nạt, thì thì là bằng khóa an toàn.

7. Chương trình hình phạt quốc gia dành cho người tị nạn

Ti t Czech có chương trình của nhà nước giúp đỡ nhà cho người tị nạn, đó gọi là Chương trình hình phạt quốc gia.

Chương trình đó có bốn Niv s a i hàng năm. Người ngoại quốc có thể xin được trợ giúp của chương trình sau khi được công nhận hình thức tị nạn quốc tế ở Ti t Czech và có văn bản yêu cầu trợ giúp của chương trình đó. Chương trình này không liên quan đến những người ngoại quốc khác. Nguyên tắc của chương trình là sự trợ cấp tài chính của nhà nước dành cho người chấp nhận đã ký hợp đồng thuê nhà cho người tị nạn.

Nếu bạn được công nhận hình thức tị nạn quốc tế ở Ti t Czech, công chức của Bộ Nội vụ có thể ghi tên bạn vào Chương trình hình phạt quốc gia sau khi nhận được yêu cầu.





IX. H I VÀ ÁP

1. Ai có thể giúp tôi tìm nhà ở ở Czech?

Czech có nhiều văn phòng môi giới bất động sản giúp bạn tìm thuê hoặc mua nhà. Khi mua nhà, văn phòng môi giới thường không yêu cầu phí môi giới (ví dụ bất động sản phía ngoài bán). Tuy nhiên, khi môi giới cho việc thuê nhà, văn phòng yêu cầu thanh toán khoản phí nhất định có giá trị bằng một hoặc vài tháng tiền nhà. Hơn nữa giá tiền thuê nhà của họ thường thông qua văn phòng môi giới thường cao hơn. Lợi ích này là văn phòng môi giới miễn báo dịch vụ pháp lý và chuyển nhượng thuê nhà. Ngay cả trong trường hợp đó chúng tôi khuyên bạn nên tận dụng luật sư để lập sơ đồ văn phòng môi giới đó.

Quảng cáo trên báo chí, nhật báo, internet cũng có thể giúp bạn. Bạn có thể thuê nhà theo đường phố nào cũng được. Công việc có thể mua khi bạn có gì ý thích trước nhà để dài hạn hoặc bạn sẽ công nhận nó.

2. Tôi phải có hợp đồng văn bản hay không?

Chúng tôi khuyên bạn nên luôn có hợp đồng ký kết bằng văn bản, dù đó là hợp đồng thuê nhà hay bất kỳ thỏa thuận nào khác. Nếu có một tài liệu cho bạn thuê nhà lý tưởng mà không có hợp đồng văn bản, thì đó khá mơ hồ hoặc mơ hồ. Bạn có thể cần văn bản để hợp đồng khi làm việc với những người khác nhau.

3. Tôi phải làm gì khi chủ nhà cho thuê yêu cầu trả tiền trước vài tháng tiền thuê nhà?

Có thể có trường hợp chủ nhà yêu cầu trả tiền nhà một thời gian nào đó, văn phòng này không vi phạm pháp luật. Nhưng cần phải biết rằng việc trả tiền trước và chủ thuê nhà ký biên bản nhận tiền.

4. Hình thức trả tiền nhà như thế nào?

Giá trị tiền thuê nhà và hình thức trả tiền khác nhau trong hợp đồng thuê nhà. Có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng. Thông thường tiền thuê nhà được trả hàng tháng và trả trước ngày cụ thể tháng đó.

5. Tôi phải làm gì khi hợp đồng thuê nhà kết thúc?

Vào ngày hợp đồng nhà kết thúc bạn phải dọn dẹp nhà. Theo luật pháp bạn không có bất kỳ quyền lợi nào khác về nhà đó. Bạn phải tìm nhà mới hoặc thanh toán với chủ thuê nhà (chính chủ nhà) về khoản nợ tiền thuê. Trong trường hợp bạn phải ký hợp đồng mới.

Khi dọn dẹp nhà phải giao nhà, chìa khóa cửa hàng và chìa khóa tòa nhà cùng với các trang thiết bị trả cho chủ thuê nhà. Bạn phải biết rằng việc biên bản giao nhận nhà, trong đó ghi rõ tình trạng giao nhận và các chi phí phát sinh trong nhà.





6. Tôi có thể ký kết thuê nhà trực tiếp với nhà thầu hay không?

Bạn phải yêu cầu chủ thuê nhà viết thỏa thuận ký kết thuê nhà. Thỏa thuận ký kết thuê nhà phải có đầy đủ các nội dung sau, nêu rõ ngày thuê nhà ký kết. Ngày đó có thể tùy lựa chọn theo thỏa thuận với chủ thuê nhà.

Nếu chủ thuê nhà không muốn thỏa thuận với bạn về chi phí thuê nhà, bạn có thể thôi không thuê nhà mà không cần chấp thuận của chủ nhà bằng cách gửi cho chủ thuê nhà văn bản báo hủy hợp đồng thuê nhà. Theo luật, hủy hợp đồng bằng cách này phải gửi thông báo trước ba tháng, thì nhà này không thể rút ngắn. Thì nhà hủy hợp đồng bắt đầu từ ngày làm việc tháng tiếp theo của tháng đã chuyển thông báo hủy cho chủ thuê nhà.

7. Khai báo chung cho người chung nhà hay không?

Nếu bạn là chủ nhà (nhà riêng), thông báo về người chung cho các nhà trọ ký ức của bạn phải thông báo danh tính và giấy tờ chính xác của người thuê nhà (căn hộ). Nếu bạn thuê nhà có nhiều chủ sở hữu ghi trong giấy tờ chính, bạn phải có giấy thông báo danh tính của tất cả những người đó.

Trên hợp đồng thuê nhà, bạn có thể viết giấy thông báo danh tính cho người ký ức chung phòng trọ ký ức nhà trọ ký ức, người thuê nhà ký ức ký ức cho người ở trong căn hộ thuê của mình, người thuê kèm theo hợp đồng thuê nhà của bạn. Bạn cần ghi rõ quá trình chấp thuận của chủ nhà cho thuê nhà. Các nhà trọ ký ức yêu cầu tất cả những tài liệu đó sao công chứng.

8. Làm thế nào khi hàng xóm có vấn đề hòa?

Khi hàng xóm có vấn đề hòa mà không giải quyết được hòa giải, bạn có thể yêu cầu Ủy ban sát Czeck giúp đỡ. Bạn cần có thể thông báo hành vi đó cho chủ thuê nhà. Hành vi có vấn đề hòa có tính nghiêm trọng và tái diễn có thể là lý do chủ thuê nhà hủy hợp đồng thuê nhà vì vi phạm hàng xóm đó. Trên hợp đồng này không cần quy định nhà của tòa án và không có quy định yêu cầu của nhà thay thế.

9. Tôi nên ký ai khi thuê nhà vì phạm quy nhà pháp lý và không giải quyết được trong hợp đồng thuê?

Trên hết, bạn nên tìm hiểu rõ lý do hành vi của chủ thuê nhà. Nếu bạn không hiểu quá, bạn có thể nhờ sự can thiệp của tòa án. Nếu bạn tranh chấp với người có giấy thuê văn bản, cần biết các văn bản nhà hành vi không thích hợp, bạn giải thích sao. Sẽ có lý do khi tham vấn cùng luật sư và tùy trên hợp đồng nên yêu cầu sự có mặt của họ khi bàn thảo với chủ thuê nhà.

10. Trong trường hợp nào tôi phải cho phép vào nhà?

Bạn phải cho người ký ức cho chủ thuê nhà hoặc người đi chính thức của chủ nhà vào nhà mình trong những trường hợp sau:

- a) Cho chủ thuê vào kiểm tra xem căn hộ có các điều kiện pháp lý không,





- b) Vào nhà nh m m c ích s a ch a c n thi t trong c n h do ch thuê nhà th c hi n và thanh toán,
- c) Vào nhà nh m m c ích l p t, b o tri nh ng thi t b o c, i u khi n n c n óng, c p nhi t n ng, ghi s o n g h ,
- d) Vào nhà vì m c ích xem nhà c a ng i mu n thuê m i trong tr ãng h p k t thúc h p ãng và bàn giao c n h .





X. NH NG QUY NH PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN N NHÀ

1. Thuê c n h

- Lu t s 40/1964 Ttl., Lu t dân s , cùng v i nh ng qui nh sau ó, c bi t là
- i u 685 - 716 – quy nh c bi t v i v i c thuê c n h
- i u 717 - 718 – thuê nh ng n i có trang thi t b dành cho v i c th ng trú
- i u 719 – cho thuê l i
- Ch th c a Chính ph s 258/1995 Ttl., Lu t dân s thi hành (nh ng s a ch a l t v t và nh ng chí phí liên quan t i v i c b o d ng c n h)

2. S h u c n h

- Lu t s 72/1994 Ttl., v s h u c n h , cùng v i nh ng qui nh sau ó, c bi t là lu t s 103/2000 Ttl. và lu t s 171/2005 Ttl.
- Ch th c a Chính ph s 371/2004 Ttl., ch th này a ra m u i u l t ch c nh ng ng i s h u, trong v n b n ch th c a Chính ph s 151/2006 Ttl.
- Lu t s 265/1992 Ttl., v ng ký quy n s h u và nh ng quy n khác cho b t ng s n, cùng v i nh ng qui nh sau ó
- Lu t s 344/1992 Ttl., v a chính b t ng s n C ng hòa Czech (lu t a chính), cùng v i nh ng qui nh sau ó

3. Nh ng c n h h p tác xã

- Lu t s 513/1991 Ttl., lu t kinh doanh, ph n hai – các t ch c kinh doanh và h p tác xã, c bi t là i u 221 t i 260
- Ngh nh c a B tài chính s 85/1997 Ttl., v ti n thuê c a nh ng c n h thu c v h p tác xã xây d ng và v i c thanh toán cho v i c s d ng nh ng c n h ó

4. Ti n thuê nhà và chi phí liên quan n sinh ho t

- Lu t s 107/2006 Ttl., v n ph ng t ng ti n thuê c n h và v s a i Lu t s 40/1964 Ttl., Lu t dân s , cùng v i các qui nh v sau
- Thông báo c a B Phát tri n khu v c s 372/2001 Ttl., thông báo nh ng quy t c cho v i c quy t toán nh ng chí phí n ng l ng cho s i m và nh ng chí phí cho v i c cung c p n c nóng gi a nh ng ng i tiêu th cu i cùng
- Ch th c a Chính ph s 142/1994 Ttl., thi t l p m c lãi xu t t v i c kéo dài s thanh toán theo Lu t dân s , trong v n b n ch th c a Chính ph s 163/2005 Ttl.





5. Nội quy pháp lý khác

- Luật số 183/2006 Ttl., về bản đồ địa chính và quy hoạch xây dựng (luật xây dựng)
- Thông báo số 526/2006 Ttl., thông báo áp dụng và quy định luật xây dựng trong quy hoạch xây dựng
- Luật số 455/1991 Ttl., về kinh doanh (luật kinh doanh), cùng với nghị quyết như sau.
- Luật số 116/1990 Ttl., về thuê và cho thuê địa điểm khu vực không xác định, cùng với nghị quyết như sau.
- Luật số 117/1995 Ttl., về trật tự xã hội, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 110/2006 Ttl., về môn thể thao thi đấu, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 96/1993 Ttl., về quản lý kỹ thuật xây dựng và trật tự của Nhà nước cho quy hoạch, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 586/1992 Ttl., về thuế thu nhập, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 219/1995 Ttl., Luật ngoại ngữ, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 326/1999 Ttl., về cấu trúc ngân sách ngoài lãnh thổ Cộng hòa Czech và việc thay đổi thuế thu nhập, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 338/1992 Ttl., về thuế bất động sản, cùng với nghị quyết như sau
- Luật số 357/1992 Ttl., về thuế đất đai, thuế quốc gia và thuế chuyển nhượng bất động sản, cùng với nghị quyết như sau





XI. CHÚ GIẢI NHỮNG TỪ VIẾT TẮT VÀ KHÁI NIỆM

nemovitost – Bất động sản – miễn thuế hoặc phần xây dựng gắn liền căn nhà trên mặt đất

OV – căn hộ chung cư

DR hoặc **DV** – căn hộ chung cư hộ pháp xã

RD – ngôi nhà gia đình (dùng cho gia đình, nhúng trong đó có thể có từ 3 căn hộ)

umakartové jádro – Lõi lắp ghép – dùng để cấu tạo phòng tắm và nhà vệ sinh trong các ngôi nhà lắp ghép. Có nghĩa là, căn hộ trong thời gian mới xây không cần nâng cấp, cải tạo.

zd né jádro – Lõi cốt xây – có nghĩa là, tầng nhà tắm và nhà vệ sinh trong ngôi nhà lắp ghép cốt xây bằng gạch và tầng cốt lát đá. Căn hộ này chỉ lắp ghép những căn hộ có lõi lắp ghép.

RK – văn phòng môi giới bất động sản

gars. – garsoniéra (phòng ngủ) – căn hộ có một phòng không có phòng bếp, chỉ có bàn bếp nhỏ hoặc bếp nhỏ, nhà tắm và nhà vệ sinh

k.k. – khu vực bếp, nhà bếp nhỏ là một bộ phận của phòng khác

B – ban công

L – lodžie – tầng gác nhỏ ban công

T – terasa – mái hiên rộng, sân thượng

G – gara

mezonet – căn hộ có hai tầng, cầu thang bên trong căn hộ

velikost bytu – Diện tích căn hộ – số tầng nhà có phòng trong căn hộ, số tầng hai là nhà bếp. Sau gạch chéo có thể là nhúng kho không gian thu hẹp căn hộ.
(Ví dụ như: 2+1/B = có 2 phòng, bếp và ban công, 3+k.k. = có 3 phòng và khu vực bếp, 1+0 = có 1 phòng không có bếp (phòng ngủ), 4+1/T,G = có 4 phòng, bếp, mái hiên và gara)

podlahová plocha – diện tích mặt bằng – là diện tích mặt bằng của căn hộ tính bằng m²

nájem bez poplatk – tiền thuê không có lệ phí – chỉ là tiền thuê nhà, nhúng chi phí cho các dịch vụ kèm theo ví dụ số đo căn hộ, chi trả riêng biệt

nájem s poplatky – tiền thuê cùng với lệ phí – tiền thuê này đã bao gồm tất cả các chi phí cho các dịch vụ kèm theo ví dụ số đo căn hộ (SIPO/dịch vụ/thu tiền – lệ phí cho ví dụ số đo, nước nóng, khí đốt, nước, rác, internet)





anuita – khái niệm này được sử dụng cho những người tham gia hợp tác xã cho việc trả dần tiền vay ngân hàng, mà tiền này hợp tác xã (SBD) sử dụng xây dựng các ngôi nhà. Phần tiền mà các thành viên hợp tác xã phải trả dần được gọi là „anuita“. Khi anuita bằng không thì có nghĩa là phần trả góp đã thanh toán xong.





Ngoài ra thu c c n h là (ban công, mái hiên, gara v.v.)

Không gian s d ng chung cùng v i nh ng c n h khác là:

Di n tích s d ng c a các phòng cho m c ích h ch toán t i n thuê:

B p

Phòng i

Các phòng t i p theo

Phòng

Phòng

Phòng

S nh

Nhà t m

Nhà v sinh

Tr ng thái k thu t c a c n h và ph m vi trang thi t b c a c n h s c ghi trong biên b n bàn giao c n h .

C n h c trang b

Thuê c n h trong th i gian là:

a) có th i h n t t i (th i gian thuê c ng có th vi t cách khác nh : trong th i gian th c hi n công vi c cho ch cho thuê)

b) không th i h n t

i u II

Ti n thuê và chi phí cho các d ch v kèm theo vi c s d ng c n h

Ti n thuê c thi t l p:

a) cách th nh t:

t i n thuê là K hàng tháng.

T ng lên s luôn luôn t i

(cách này áp d ng cho t i n thuê th a thu n)

b) cách th hai:

Theo nh ng quy nh pháp lu t hi n hành, lu t s 107/2006 TtL., v n ph ng t ng t i n thuê nhà

(cách này c áp d ng cho t i n thuê c kh ng ch).

Ti n t c c cho chi phí nh ng d ch v kèm theo vi c s d ng c n h (t i p theo ch g i là „chi phí cho d ch v “) c thi t l p theo nh ng quy nh v giá c hi n hành.

Nh ng chi phí th c t cho các d ch v kèm theo s c quy t toán cho t ng lo i d ch v t i ngày (ví d t i ngày 30.6. c a hàng n m t i p theo).

Ng i thuê cam k t tr cho ch thuê t i n thuê nhà và t i n c c cho các d ch v kèm theo t i..... ngày hàng tháng, ngày ó là ngày tr t i n thuê nhà. N u ng i thuê tr t i n nhà ch m h n 5 ngày so v i th i h n ó, thì ng i thuê có trách nhi m tr cho ch cho thuê m t l phí cho vi c tr ch m này v i m c 2,5 % t i n n cho m t ngày, nh ng ít nh t là 25,-K cho 1 tháng tr ch m.





Ng i thuê có trách nhi m thông báo cho ch i thuê th c t làm c s quy t nh vì c h ch toán ti n thuê và ti n c c cho các d ch v (ví d : thay i s ng i cùng trong c n h) và ch m nh t là 1 tháng sau khi có s thay i ó.

i u III

Quy n l i và trách nhi m liên quan t i vi c thuê c n h

Quy n l i và trách nhi m liên quan t i vi c thuê c n h c i u ch nh b i nh ng quy nh c a Lu t dân s .

Ph m vi cùng ch u chung chi phí c a ng i thuê v i vi c nh ng chi phí và s a ch a và b o d ng c n h c nêu trong i u 4 nh ng th a thu n c bi t. N u ph m vi không c th a thu n, ng i thuê s chi tr nh ng s a ch a l t v t trong c n h liên quan t i vi c s d ng c a mình và nh ng chi phí liên quan t i vi c b o d ng thông th ng trong c n h , nh ng i u này c phân nh trong i u 5 và 6 Ch th c a Chính ph s 258/1995 Ttl., c lu t dân s qui nh.

i u IV

Nh ng th a thu n c bi t

Ph n này c a h p ng thuê a ra nh ng th a thu n riêng, không có trong lu t dân s , n u s o v i lu t dân s không có mâu thu n và trái pháp lu t và trái o c. Ví d :

1. Ngoài nh ng chi phí s a ch a nh và nh ng chi phí liên quan t i vi c b o d ng thông th ng trong c n h , ng i thuê cam k t tr thêm nh ng chi phí sau ây:

- a) chi phí cho nh ng s a ch a khác:.....
- b) chi phí cho t t c nh ng s a ch a.
- c) chi phí cho t t c s a ch a và thay i nh ng thi t b bên trong c n h k c chi phí liên quan t i vi c v n chuy n và l p ráp.

2. Ng i thuê cam k t trong tr ng h p k t thúc thuê c n h s l i nh ng thi t b ã nêu trên (ó là nh ng ph n không th phân chia, nh b p n u, b n r a, bàn b p v.v.).

Ng i thuê c ng nh n th c r ng trang thi t b trong c n h ã tr thành nh ng ph n c nh c a c n h và không th tháo g (i u này có giá tr cho nh ng v t và thi t b ã c l p ráp vào c n h nh h th ng lò s i, b n t m).

- a) Ng i thuê tuyên b nh ng thi t b do ng i thuê b ti n ra trang b cho c n h s l i cho ch cho thuê không l y ti n.
- b) Ch cho thuê cam k t trong tr ng h p k t thúc h p ng thuê nhà s hoàn tr cho ng i thuê chi phí nào ó cho nh ng v t mà ng i thuê ã t tr ti n chi phí và l i nguyên trong c n h .
- c) Ch cho thuê c ng nh n th c r ng h không có quy n thu ti n thuê trang b c n h do ng i thuê ã t chi tr .





3. Cho thuê nhà và thu n cùng v i ng i thuê r ng n u ng i thuê gi úng nh ng i u ã th a thu n ghi trong h p ng thuê và s ti p t c s d ng c n h sau khi k t thúc h p ng thuê, ch cho thuê không a ra ngh d n nhà trong 5 n m t i sau khi k t thúc thuê nhà và h p ng thuê nhà s c khô ph c theo n i dung i u 676 kho n 2 Lu t dân s ti p theo t ng n m v i nh ng i u ki n t ng t nh h p ng thuê nhà lúc ban u.

i u V

Quy nh v ti n t c c

Ng i thuê s t cho ch cho thuê vào ngày ký k t h p ng thuê m t kho n ti n m b o ti n thuê nhà và chi phí cho nh ng d ch v kèm theo. Ti n t c c t ng ng i v i 3 tháng ti n thuê nhà và ti n chi phí cho các d ch v kèm theo.

Sau khi k t thúc h p ng thuê ch cho thuê có trách nhi m hoàn tr l i cho ng i thuê s ti n t c c ó cùng v i các trang thi t b , và mu n nh t là sau 1 tháng k t ngày ng i thuê d n nhà và bàn giao l i c n h cho ch cho thuê.

i u VI

H p ng này c làm thành b n, ch cho thuê gi 1 b n và ng i thuê gi 1 b n. Nh ng thay i và b sung vào h p ng này ch có giá tr b ng v n b n c s ng ý c a c hai bên và luôn áp d ng t ngày u tiên c a tháng ti p theo.

H p ng này có giá tr k t ngày ký.

T i ngày

Ch ký:

.....
Ch cho thuê

.....
Ng i thuê





2. M u h p ̄ ng cho thuê l i

H p ̄ ng cho thuê l i

.....

(S ̄ l i u c a ng ̄ i thuê:

– cá nhân: tên, h , n i

– pháp nhân: tên công ty, tr ̄ s , l O, s ̄ tài kho ̄ n, tên ng ̄ i ch u trách nhi ̄ m)

Ti ̄ p theo ch ̄ g i là „ng ̄ i thuê“

và

.....

(S ̄ l i u c a ng ̄ i thuê l i: – tên, h , a ch hi ̄ n t i)

Ti ̄ p theo ch ̄ g i là „ng ̄ i thuê l i“

Ký h p ̄ ng v ̄ i c cho thuê l i:

i u I.

Th i gian cho thuê l i

V ̄ ch ng và theo h p ̄ ng thuê t ̄ ngày là nh ̄ ng ng ̄ i cùng thuê c n h ̄ trong ngôi nhà s trên ph ̄ s t i

ó là c n h ̄ s t ng, c n h ̄ có phòng và b p cùng v ̄ i trang thi t b và nh ̄ ng đi n tích khác

Ch ̄ s h u ngôi nhà ho c c n h ̄ (ch ̄ cho thuê) là (tên, h , n i).

Ch ̄ cho thuê ̄ ng ý cho thuê l i c n h ̄ – có b n ch p v n b n ̄ ng ý c a ch ̄ cho thuê là ph ̄ n không tách r i h p ̄ ng này.

Th i gian cho thuê l i là toàn b ̄ c n h ̄ .

Ho c là:

Ph ̄ n cho thuê l i là m t ph ̄ n c a c n h ̄ g m có

T i ngày ng ̄ i thuê l i s ̄ ti p nh ̄ n t ̄ ng ̄ i thuê ph ̄ n thuê l i c a c n h ̄ t ̄ ng ̄ i thuê, ph ̄ n này s ̄ c ghi trong biên b ̄ n bàn giao.

i u II

Th i gian cho thuê l i





Cách th I

Vi c thuê l i c th a thu n có th i h n t t i.....

Cách th II

H p ng cho thuê l i không th i h n.

Vi c thuê l i c tính t ngày.....

i u III

Chi phí cho vi c thuê l i và cho các d ch v kèm theo vi c s d ng c n h

Chi phí cho vi c thuê l i c th a thu n b ng s t i n là K hàng tháng k c cho các d ch v kèm theo. S t i n này s c s a i hàng n m b ng s th a thu n gi a hai bên.

Ng i thuê l i cam k t s tr cho ng i thuê chi phí cho vi c thuê l i t i ngày hàng tháng, n ngày ó chi phí c tr vào tài kho n c a ng i thuê t i ngân hàng s tài kho n..... ho c b ng t i n m t.

i u IV

K t thúc vi c thuê l i

Cách th I:

Vi c thuê l i có th i h n s k t thúc theo th i h n ã th a thu n.

Ng i thuê có th k t thúc tr c th i h n vi c thuê l i có th i h n vì nh ng lý do sau ãy:

- a) ng i thuê l i tr ch m h n 1 tháng t i n chi phí cho vi c thuê l i ã c th a thu n
- b) ng i thuê l i ho c nh ng ng i cùng vi ph m tr t t và o c trong ngôi nhà
- c) ng i thuê l i s d ng c n h trái v i m c ích ã ký ho c l i cho ng i khác thuê không có s ng ý c a ng i thuê
- d) c n h không th t i p t c s d ng vì lý do xây d ng – k thu t c a ngôi nhà ho c c n h

Th i gian thông báo c t h p ng là Th i gian c t h p ng b t u tính t ngày u tiên c a tháng t i p theo k t khi ng i thuê l i nh n c thông báo.

Cách th II

Vi c thuê l i không th i h n có th k t thúc t c hai bên mà không c n ã ra lý do.

Th i h n thông báo k t thúc là 1 tháng. c tính t ngày u tiên c a tháng t i p theo k t khi nh n c thông báo.





Việc thuê lại các kết thúc công trình như trên cùng với các kết thúc quan hệ thuê.

Điều V
 Những thỏa thuận cụ thể

1. Những sự kiện liên quan tới việc sử dụng công trình và chi phí cho việc bảo dưỡng thông thường công trình do người thuê lại chi trả.
2. Thời gian kết thúc việc thuê lại người thuê lại có trách nhiệm thu dọn những vật cồng kềnh ra khỏi công trình và bàn giao lại công trình cho người thuê lại trong thời hạn ban đầu.
3. Sau khi kết thúc hợp đồng người thuê lại không có quyền đòi hỏi công trình thay thế, nhà thầu thay thế công trình chi trả chi phí.
4. Những điều khoản không có trong các bên trong hợp đồng này sẽ có hiệu lực như quy định trong pháp luật dân sự.

Điều VI

Hợp đồng này được làm thành 2 bản, mỗi bên giữ 1 bản. Chữ ký thuê lại và bên nào. Hợp đồng có giá trị kể từ ngày ký.

Ý kiến của bên thuê lại:

.....

Tên Ngày

.....
 Người thuê

.....
 Người thuê lại





XIII. DANH SÁCH CÁC TỔ CHỨC VÀ CƠ QUAN

Ministerstvo pro místní rozvoj (Bộ phát triển khu vực)
sekce bytové politiky
Staroměstské nám. 6
110 15 Praha 1
tel. 224 861 111
www.mmr.cz

Státní fond rozvoje bydlení (Quỹ phát triển nhà ở quốc gia)
Dlouhá 13
110 00 Praha 1
tel. 221 771 611
www.sfrb.cz

Ministerstvo vnitra (Bộ nội vụ)
Odbor azylové a migrační politiky
p.s. 21/OAMP
170 34 Praha 7
tel. 974 832 495
www.mvcr.cz

Poradna pro integraci (Phòng tư vấn hình pháp)
Senovážná 2
110 00 Praha 1
tel. 224 216 758
www.p-p-i.cz

Sdružení nájemníků ČR (Liên hiệp hội người thuê nhà Cộng hòa Czech)
Winstona Churchilla 2
113 59 Praha 3
tel. 234 463 343
www.son.cz

Občanské sdružení majitelů domů (Liên hiệp công dân chủ nhân các căn hộ nhà)
Mánesova 69
box 120 21 Praha 2
tel. 233 344 573

Státní úřad statistický (Cơ quan thống kê Cộng hòa Czech)
Jezuitská 2
601 59 Brno
tel. 542 528 111
www.czso.cz





eská správa sociálního zabezpečení (Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)
Křižová 25
225 08 Praha 5
tel. 257 061 111
www.cssz.cz

Công ty điện lực – nhà và trạm điện

Công ty cấp điện trong thành phố:

Pražská energetika, Státní energetika, Severo-česká energetika v.v.

Mọi công ty có nhánh chi nhánh trong thành phố khác nhau trong thành phố của mình.

Công ty khí – nhà và trạm khí

Công ty cấp điện trong thành phố:

Pražská plynárenská, Státní plynárenská, Severo-česká plynárenská v.v.

Mọi công ty có nhánh chi nhánh trong thành phố khác nhau trong thành phố của mình.

Sở nhà đất – địa chính bất động sản.

Khách hàng xem xét, nộp tiền vào ngân sách địa chính khi mua bất động sản, trích lệ phí địa chính bất động sản ghi trong giấy tờ quy định.

www.cuzk.cz





XIV. DANH MỤC

A

anuita35

B

bắt ngừng n.....7, 8, 17, 20, 21, 22, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 42, 44

biên bản..... 10, 16, 24, 29, 37, 40

C

cảnh thay thế 15, 16, 30, 42

cảnh thu c s h u t nhân.....34

cảnh sát ngo i kì u..... 21, 30

c trú..... 7, 21, 22, 26, 27, 29, 30, 33

t c c.....6, 9, 10, 11, 37, 39

a chính bắt ngừng n.....44

H

h p ng mua.....7, 8

h p ng thuê nhà..... 5, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 28, 29, 30, 36, 38, 39

Ch

ch cho thuê 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 36, 37, 38, 39,
40, 42

chung c19, 20, 24

chuyên nh ng quy n thành viên 5

K

k t thúc h p ng..... 9, 15, 16, 19, 30, 31, 38, 39, 42

k t thúc thuê30, 38, 39

khí t 13, 14, 22, 24, 26, 34

L

làng xã..... 5, 6, 9, 17, 36

N

ng it n n.....28

nhà gia ình..... 14, 22, 34







HOUSING FOREIGNERS IN THE CZECH REPUBLIC **Information Brochure for Foreigners**

Multiple authors

Published by: Ministry for Regional Development Czech Republic, Staroměstské náměstí 6, 110 15 Prag 1
1st edition, Prag 2008

Translated by: CEET s.r.o.

Cover Design: Jarda Švébiš, Advertising Studio Švébiš, Liberec

Book Cover Visualization: Ing. arch. David Charousek, Ing. arch. Daniel Zerzán,
Architects Atelier MORFO, Liberec

Printed by: DOBEL s.r.o., 561 53 Dolní Čermná 231, Printing House

2008

© Ministry for Regional Development

ISBN 978-80-87147-09-9
978-80-87147-10-8 (anglické vyd.)
978-80-87147-11-5 (ukrajinské vyd.)
978-80-87147-12-2 (vietnamské vyd.)

