

Vysvětlení dle § 3 odst. 5 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů k rozhodčí doložce v nájemní smlouvě

V souvislosti s novelou zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, která má za cíl zvýšit informovanost spotřebitele, je s účinností od 1.4.2012 obchodní společnost CPI BYTY, a.s. povinna podat vysvětlení náležitostí a následků rozhodčí doložky nájemci, se kterým tuto uzavírá k nájemní smlouvě. Aby bylo vyhověno požadavkům zákona, podává obchodní společnost CPI BYTY, a.s. následující vysvětlení.

Úvodem je třeba poznamenat, že rozhodčí řízení je alternativa k soudnímu řízení, která umožňuje domoci se spravedlnosti rychleji s vynaložením nižších nákladů na řízení. Mezi další nepopíratelné výhody rozhodčího řízení patří jeho jednoinstančnost, rychlost, neformálnost a rozumné náklady. Samotná rozhodčí doložka je všeobecně považována za standardní smluvní ujednání.

Podpisem rozhodčí doložky pronajímatelem, obchodní společností CPI BYTY, a.s., a nájemcem budou majetkové spory vzniklé v souvislosti s nájemní smlouvou, kterou spolu uzavřeli, projednávány a rozhodovány rozhodčím soudem v rozhodčím řízení a nikoliv soudem, který by jinak měl pravomoc tyto spory projednat a rozhodnout. Sjednáním rozhodčí doložky není přesto dotčena možnost nájemce uplatnit svůj nárok u obecných soudů.

V majetkových sporech, které vyplynou z nájemní smlouvy, bude rozhodovat stálý rozhodčí soud, Rozhodčí soud při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, který působí při Hospodářské komoře České republiky jako nezávislý orgán pro rozhodování majetkových sporů nezávislymi rozhodci podle předpisů o rozhodčím řízení (zákon č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů).

Rozhodčí řízení se zahajuje podáním žaloby Rozhodčímu soudu. Veškeré obsahové náležitosti žaloby a výši poplatku lze nalézt v Řádu pro vnitrostátní spory dostupném na webových stránkách Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR. V řízení pak rozhodují rozhodci, kteří postupují v řízení tak, aby byl zjištěn skutkový stav věci při zachování procesní rovnosti stran. Spor se projednává na neveřejném zasedání s tím, že tak jako v soudním řízení je stranám sporu dán dostatečný prostor pro smírné vyřešení sporu. Jestliže se strany dohodnou, může být spor projednán bez ústního jednání jen na základě předložených písemností, pokud jsou tyto dostačující.

Náklady rozhodčího řízení jsou tvořeny poplatky za rozhodčí řízení, zvláštními náklady vznikajícími Rozhodčímu soudu a vlastními výlohami stran. Poplatek se vybírá za každý spor a slouží k částečnému krytí všeobecných nákladů spojených s činností Rozhodčího soudu. Zvláštní náklady vznikající Rozhodčímu soudu jsou náklady, k nimž dochází při projednávání konkrétního sporu prováděním důkazů, vyplácením znalečného, konáním ústních jednání mimo sídlo Rozhodčího soudu, pořizováním překladů písemností, vyplácením tlumočného apod., a hradí se ve výši skutečných nákladů takto vzniklých. Vlastní výdaje stran jsou výdaje, které strany vynakládají v souvislosti s ochranou svých zájmů (cestovné, honoráře právních zástupců apod.). Každá strana nese zpravidla sama výlohy, které jí vznikly. V rozhodčím

nálezu může být přiznána náhrada jejich výloh, a to zpravidla podle úspěchu ve sporu. Podrobný ceník poplatků za rozhodčí řízení naleznete na www.soud.cz/sazebniky.

Pravidelným místem konání ústních jednání je sídlo Rozhodčího soudu v Praze. Z podnětu rozhodčího senátu nebo na základě dohody stran a se souhlasem tajemníka Rozhodčího soudu lze konat ústní jednání na jiném místě České republiky.

V rozhodčím řízení je ve věci rozhodováno rozhodčím nálezem. Rozhodčí nález je doručován do vlastních rukou doporučeným dopisem s potvrzením o doručení.

Rozhodčí nález je konečný a závazný. Povinnou náležitostí rozhodčího nálezu je u sporů ze spotřebitelských smluv, odůvodnění a poučení o právu podat návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem.

Strany jsou povinny splnit všechny povinnosti uložené v rozhodčím nálezem ve lhůtách v něm uvedených. Nestane-li se tak, podléhá rozhodčí nález nucenému výkonu rozhodnutí.

V rozhodčí doložce, kterou pronajímatel a nájemce uzavírají, si obě smluvní strany vyhražují možnost v případě jednotlivého konkrétního sporu, který vznikne v souvislosti s nájemním závazkovým vztahem, zahájit řízení u obecného soudu.

ZRUŠENÍ ROZHODČÍHO NÁLEZU SOUDEM A ZASTAVENÍ NAŘÍZENÉHO VÝKONU ROZHODNUTÍ:

Nájemce je poučením odborně proškoleného zaměstnance společnosti CPI BYTY, a.s. plně srozuměn s tím, že do tří měsíců od doručení rozhodčího nálezu lze podat k soudu návrh na zrušení rozhodčího nálezu; tento návrh nemá odkladný účinek na vykonatelnost rozhodčího nálezu. Pokud návrh na zrušení rozhodčího nálezu podá spotřebitel (ve všech zmiňovaných případech se vztahuje i na nájemce), soud vždy přezkoumá, zda nejsou dány důvody pro odložení vykonatelnosti rozhodčího nálezu, aniž by o to spotřebitel žádal; o odložení vykonatelnosti rozhodne soud do 7 dnů od podání návrhu, po tuto dobu nelze rozhodčí nález vykonat.

Nájemci bylo také náležitě vysvětleno, že zruší-li soud rozhodčí nález z důvodu, že byl vydán ve věci, o níž nelze uzavřít platnou rozhodčí smlouvu, nebo z důvodu, že rozhodčí smlouva je z jiných důvodů neplatná, nebo byla zrušena, anebo se na dohodnutou věc nevztahuje, nebo z důvodu, že rozhodce rozhodoval spor ze spotřebitelské smlouvy v rozporu s právními předpisy stanovenými na ochranu spotřebitele nebo ve zjevném rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem, nebo z důvodu, že rozhodčí smlouva neobsahuje informace požadované v § 3 odst. 5 zákona o rozhodčím řízení, popřípadě tyto informace jsou záměrně nebo v nezanedbatelném rozsahu neúplné, nepřesné nebo nepravdivé, bude soud, který rozhodčí nález zrušil, pokračovat k návrhu spotřebitele nebo dodavatele po právní moci rozsudku v jednání ve věci samé a tuto věc rozhodne; věc již tedy nebude možné znovu projednat v rozhodčím řízení.

Nájemci bylo náležitě vysvětleno, že zruší-li soud rozhodčí nález z jiného důvodu, než je uveden v předchozím odstavci, zůstává rozhodčí smlouva v platnosti a nedohodne-li se spotřebitel s dodavatelem jinak, rozhodce zúčastněný na rozhodčím nálezu, který byl zrušen, bude z nového projednání a rozhodování vyloučen. Nový rozhodce bude určen způsobem původně určeným v rozhodčí smlouvě.

Nájemci bylo náležitě vysvětleno, že i když nepodá návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem, může (pokud proti němu bude soudem nařízena exekuce) bez ohledu na tříměsíční lhůtu, podat návrh na zastavení nařízené exekuce, a to z důvodů, které jsou uvedeny v občanském soudním řádu a zákoně o rozhodčím řízení.

Nájemce prohlašuje, že na základě těchto, v dostatečném předstihu poskytnutých a vysvětlených informací, jsou mu známy a dovede posoudit všechny následky uzavření rozhodčí doložky.

Nájemce byl poučen, že má kdykoliv po celou dobu trvání rozhodčí smlouvy možnost obrátit se na pronajímatele s žádostí o doplnění vysvětlení následků uzavření rozhodčí doložky (smlouvy), které mu byly poskytnuty, pokud jejich smysl zapomněl nebo mu jinak přestal být zřejmý. Nájemce byl poučen a je mu známo, že v případě dotazů se má obracet na odborně proškoleného zaměstnance obchodní společnosti CPI BYTY, a.s., pobočka obchodní společnosti CPI BYTY, a.s. v na adrese, tel. kontakt, e-mail

Nájemce prohlašuje, že informacím a k nim poskytnutým vysvětlením rozumí a nežadá dalších vysvětlení.

Nájemce dále prohlašuje, že mu byly v rámci ústního poučení ukázány webové stránky Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (www.soud.cz) s názorným vysvětlením jejich obsahu.

Nájemce
[jméno nájemce]

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
[jméno zaměstnance, zařazení]

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
[jméno zaměstnance, zařazení]