



HLAVNÍ TÉMA:

DEREGULACE  
NÁJEMNÉHO

NOVÉ BYTY V LITVÍNOVĚ

STRANA 1-2

PORADNA:

VZNIK SOCIÁLNÍHO  
FONDUPROGRAM „NOVÁ OKNA“  
ZAHÁJEN

KONEC ČERNÝCH NÁJMŮ

STRANA 3

PORADNA A KONTAKTY:

DÁVKY STÁTNÍ SOCIÁLNÍ  
PÉČEVÝPOVĚDNÍ LHŮTA  
NÁJEMNÍ SMLOUVYKONTAKTY NA KLIENTSKÁ  
CENTRA

STRANA 4

ÚVODNÍ  
SLOVO„DATUM DEREGULACE BYLO  
STANOVENO UŽ PŘED LETY, PŘESTO  
NA NĚJ NEJSME PŘIPRAVENI,“  
říká Daniel Bacík

Už v roce 2000 vydal Ústavní soud ČR svůj první nález ve věci regulovaného nájemného, které spolu s dalšími aspekty nájemních vztahů označil tehdy za protiústavní a nařídil zákonodárcům, aby tuto věc dali do pořádku. Ani po deseti letech však neexistuje zákon, který by se problematice detailně věnoval a tak jediným návodem, jak si s nastolenou deregulací poradit, je platný zákon č. 107/2006. „Nic jsme v této zemi nikdy nevěděli tak přesně a s takovým předstihem, jako datum uvolnění regulace. Přesto jsou v den D všichni překvapeni a nepřipraveni,“ říká Daniel Bacík, obchodní ředitel CPI BYTY, a.s. V situaci, kterou ani vlastníci, ani nájemníci nezpůsobili, tak nakonec zůstali s řešením sami.

Vážení nájemníci,

dostává se Vám do rukou druhé číslo magazínu Bydlení, jehož rozšířený náklad je nově distribuován také nájemníkům v Litvínově, které bych tímto rád přivítal v rodině společnosti CPI BYTY. Po jistých peripetích s prvním vydáním jsme zvolili nový způsob distribuce, která by měla zajistit již bezchybné dodání magazínu do každé schránky. Elektronickou verzi lze najít také na webových stránkách společnosti, kde také pravidelně aktualizujeme informace týkající se Vašeho bydlení.

Druhé číslo magazínu jsme chtěli věnovat převážně problematice uvolňování regulovaného nájemného od ledna 2011, které se nyní dotýká až 60 % našich nájemníků. Podle platné legislativy i navrhované novely Občanského zákoníku je zvyšování regulovaných nájmů na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud se nedohodnou, existuje jediná cesta a tou je soud. Námí navrhovaná dohoda o smluvním nájemném obsahuje tříступňové navýšení činže, považujeme totiž za nutné ukázat nájemníkům, jaké nájemné budeme požadovat v dalších letech. Takto nastavené zvyšování dává každému čas a prostor zvážit podmínky současného i budoucího bydlení, a případně byt opustit. Cílem společnosti CPI BYTY je nabídnout v budoucnu kvalitní bydlení za odpovídající cenu, k čemuž je třeba alespoň přiměřené nájemné. Jsem však přesvědčen, že pokud se nájemníci oprostí od všech emocí a zváží veškerá fakta, budou schopni se o svém bydlení odpovědně rozhodnout. Snahou nás všech by mělo být se o dohodu alespoň pokusit.

Ing. Zdeněk Havelka  
Generální ředitel CPI BYTY, a.s.

Česká republika, i k nevoli Evropské komise a Ústavního soudu, až do tohoto roku udržovala tzv. regulované nájemné. Jak vlastně vzniklo a jaká je jeho podoba dnes?

Regulace nájemného v ČR sahá do doby první a následně i druhé světové války, kdy plnila především sociální roli s ohledem na nízké příjmy obyvatelstva. Původní sociální aspekt regulace se ale dávno vytratil. V bytech s regulovaným nájemným dnes bydlí poslanci, lékaři, právníci, městští úředníci... Na opačné straně stojí nájemníci, pro něž by byla určitá forma regulace potřebná, pokud by jí předcházely

oboustranně dohodnuté podmínky. Právě tito lidé ale doplatí na odkládanou deregulaci nejvíce. V 90. letech, kdy se o nastartování procesu uvažovalo, byli totiž v produktivním věku, postupně navyšování činží o menší částky by tak snadno zvládli. Vlastníci by naopak získali více prostředků pro potřebné investice. Za tu dobu však nájemníci i domy o dvacet let zestárlí.

**Jaký je v ČR poměr mezi nájemním bydlením a bydlením v osobním vlastnictví?**

Nájemní bydlení tvoří z celkového bytového fondu České republiky

zhruba 18%, z toho však celých 15%, zhruba 750 000 bytů, připadá na byty v regulovaném režimu. Jen v portfoliu společnosti CPI BYTY tvoří regulované činže téměř 80%.

**Můžete porovnat bydlení v osobním vlastnictví a v nájmu? V čem je nájemní bydlení výhodnější?**

Bytová, finanční i rodinná situace každého člověka je odlišná, stejně jako podmínky v jednotlivých lokalitách. Obecně však platí, že nájemní bydlení je výhodnější v situaci, kdy se lidé chtějí v bydlení osamostatnit, uplatnit se na trhu práce a případně zakládat

rodinu. Takové bydlení lze najít téměř kdekoli, je snadné se stěhovat za lepší práci a není potřeba mít našetřený značný kapitál. Volné prostředky je možné využít k vlastnímu rozvoji a tím zvyšovat trvalé příjmy nebo jednoduše spořit. V případě ztráty příjmů navíc lidem nehrozí, že nebudou schopni splácet hypotéku a přijdou o střechu nad hlavou. V horizontu splácení hypotéky (15-20 let) je nájem podstatně levnější než vlastnické bydlení. To je výhodnější v případě, že se člověk hodlá trvale usadit a vlastní bydlení bere jako investici.

&gt; pokračování na str. 2

## NOVÉ BYTY V LITVÍNOVĚ

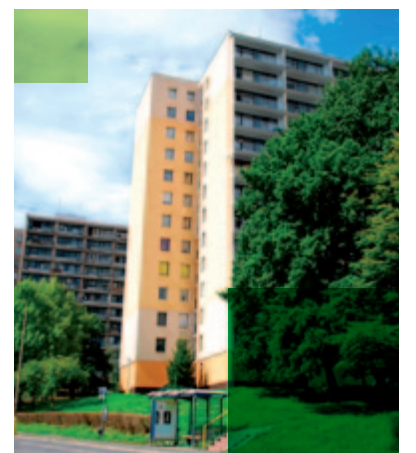
Společnost CPI BYTY v létě rozšířila svůj fond nájemního bydlení o 2 700 bytů v Litvínově, představující jednotlivé bytové domy i sídlištní komplexy někdejší petrochemické společnosti Chemopetrol.

Portfolio bytových domů v Litvínově zahrnuje jak domy panelové, tak cihlové po celém městě. „Řada domů je umístěna na atraktivním místě, obklopená zelení a s dobrou

dopravní dostupností. Některé domy mají vyměněná plastová okna, opravené fasády apod. U jiných nás tyto práce teprve čekají,“ potvrdil generální ředitel společnosti Zdeněk Havelka.

Firma zahrnuje litvínovské byty také do plánu na výměnu oken, zahájenou letos v létě. Celkový rozpočet, který na výměnu oken vyčlenila, tak navýšila o několik desítek milionů korun. „Při větším objemu zakázky jsme schopni u dodavatelů dosáhnout zajímavějších cen, proto jsme se rozhodli začlenit byty v Litvínově do

stávajícího harmonogramu. Pravidlo je však stejné jako u ostatních měst, začínáme u bytů s tržním nájemným,“ potvrdil Zdeněk Havelka. Také u litvínovských domů totiž podléhá řada bytů režimu regulace. Právě těchto nájemníků se dotkne i zvyšování nájemného v souvislosti s uvolněním regulace od ledna 2011. Více o procesu deregulace, stejně jako další oznámení společnosti a informace související s bydlením můžete čerpat na internetových stránkách společnosti [www.cpibyty.cz](http://www.cpibyty.cz), případně se obrátit na své klientské centrum.



## „DATUM DEREGULACE BYLO STANOVENO UŽ PŘED LETY, PŘESTO NA NĚJ NEJSME PŘIPRAVENI,“ říká Daniel Bacík

### Dokončení ze strany 1.

#### Jak to vychází finančně?

Když pomíneme fakt, že služby a různé další nákladové a provozní položky zaplatíte za všech okolností, vychází porovnání jednoznačně. V dnešních cenových relacích jsou jen náklady na údržbu standardního nájemního bydlení 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně (výpočet Ústavu soudního inženýrství v Brně), a to pokud pronajímatel poskytuje bydlení zdarma. Tomu se říká tzv. reprodukční cena nájemného. Pokud se začne účtovat výnos z pronájmu v minimální výši 3% z tržní ceny nemovitosti ročně, vychází nájem v méně atraktivní lokalitě (cena bytu 5 000 Kč/m<sup>2</sup>) na 73 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně, v lepší lokalitě (s cenou bytu 30 000 Kč/m<sup>2</sup>) na 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíční činže. Pokud si ale vezmete hypotéku, zaplatíte analogicky 57 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně až 160 Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně jen na údržbu bytu a úroky, k tomu je nutné postupně zaplatit tržní cenu bytu 5 - 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podle nastavení splátek (viz graf níže).

**Média, právníci, politici ... ti všichni se nyní přizívají na tématu deregulace. Mohl byste shrnout celý proces tak, jak jej společnost CPI BYTY nastavila pro své nájemníky?**

Současná platná legislativa, zákon č. 107/2006 Sb., nám umožňuje od ledna 2011 uvolnit regulované nájemné téměř ve všech městech (kromě Prahy, Slaného a Liberce, kde k tomu dojde od ledna 2013) bez jakéhokoliv omezení. Zákon dále stanovuje, že na nové výši nájemného se mají pronajímatel a nájemník dohodnout. Proto jsme

nájemníky písemně vyzvali k jednání. Změnu regulovaného nájemného navrhujeme formou dodatku ke stávající smlouvě, kde je uvedena nová výše činže a také částka, o kterou budeme nájem zvedat i v příštích letech. Navyšování by mělo proběhnout ve třech fázích, výsledná částka bude odpovídat tržnímu nájemnému, které se následně upravuje pouze v závislosti na inflaci. Považujeme za férové, aby nájemníci už dnes znali podmínky dalšího navyšování, i když se jim to možná nelíbí. Mají tak delší čas, aby své bydlení v následujících letech řešili.

#### Co se stane, pokud nájemník jednání odmítne nebo se nedohodnete?

Prakticky ho žádné sankce nečekají. Současná i připravovaná legislativa pak navrhuje jediné řešení a tím je soud, který novou činži určí podle průměrného tržního nájemného v dané lokalitě.

#### Znamená to, že soud se bude zabývat pouze jinou výší nájemného?

Současný zákon i připravovaná novela jednoznačně potvrzují právo vlastníka nájemné zvýšit, o tom celý proces deregulace je. Soud tak bude v případě podání žaloby pronajímatelem pouze zkoumat navrženou výši. Může se s námi shodnout, může stanovit hladinu o něco nižší, ale může také určit nájemné vyšší. Jediná debata se tak vede o tom, podle čeho bude soud nové nájemné určovat. Jedna z aktuálních verzí je, že se soudy budou opírat o tzv. cenové mapy vytvořené nezávislými organizacemi. My jsme při stanovování smluvního nájemného z těchto

podkladů vycházeli, proto věřím, že se soud v konečném verdiktu příliš lišit nebude. Naopak, je možné, že podle cenových map vyjde nájemné ještě vyšší, protože podkladem pro tyto cenové mapy mají být především nabídky realitních kanceláří, které my při výpočtu nepoužíváme; vycházíme totiž z reálného nájmu.

#### Zmínili jste připravovanou novelu zákona. Co se stane, pokud ji Parlament přijme s účinností od ledna 2011?

Po novém zákoně voláme všichni už dvacet let. Tak jak je zákon navržen přináší spíše řadu novinek do vztahů nájemníků a pronajímatelů obecně. V rámci deregulace jen potvrzuje současně znění legislativy. Vlastníkům ale např. umožňuje, v případě stanovení výše nájemného soudem, žádat doplacení navýšené částky nájemného ode dne podání žaloby. A my jsme připraveni podat žaloby hned 3. ledna. Nájemník pak bude muset rozdíl mezi regulovaným a soudem určeným nájemným doplatit, k tomu penále, soud může dále požadovat uhrazení soudních výloh, a pokud nájemník využije právního zástupce, musí uhradit jeho honorář. Zaplatit pak celkovou částku může být pro řadu nájemníků likvidační.

#### Jak budete postupovat v případě, že někteří z nájemníků nebudou schopni zvýšené nájemné zaplatit?

Známe složení našich nájemníků a víme, že i při současném zvýšení regulovaného nájemného nedojde k dramatickým výkyvům ve výdajích domácností. Z dlouhodobějšího

hlediska je však nutné tuto věc řešit, a to především s obcemi a městy, které se dnes ke své sociální odpovědnosti nehlasí. Nejde totiž jen o naše nájemníky, ale primárně o jejich občany, daňové poplatníky a voliče. Města vlastní a dotují nájemní byty omezené skupince lidí z daní všech obyvatel, což si soukromník dovolit nemůže. K tomu je ale zapotřebí zákon o sociálním bydlení, jehož návrh je již v Poslanecké sněmovně.

#### V magazínu BYDLENÍ prezentujeme i nový nástroj společnosti v podobě Sociálního fondu. Jak bude fungovat?

Záměrem sociálního fondu je eliminovat dopady v případě tzv. sociální nouze. Nechceme rozhodně nahrazovat sociální politiku státu. Naším cílem je ukázat lidem, že dopady náhlých životních situací se dají zmírnit, pokud se s řešením začne včas. Lidé mohou prostředky ze sociálního fondu žádat od nového roku a to výhradně na poplatky. Právě na penále a poplatcích za nedodržení lhůt vyplývajících z nájemní smlouvy vznikají největší dluhy. V objektivních případech v tomto můžeme nájemníkům pomoci.

#### Co byste doporučil nájemníkům, kteří s vyjednáváním stále váhají?

Věřím, že dohoda je vždy možná, je to jen o vůli a ochotě. Pokud si nájemníci v klidu sednou, vše si propočítají nebo se poradí se svými blízkými, budou schopni se odpovědně rozhodnout. Jisté je, že i po určitém navýšení budou tyto nájmy stále nejvyšší v republice. Nájemníci nám mohou navrhnout také své podmínky, za kterých

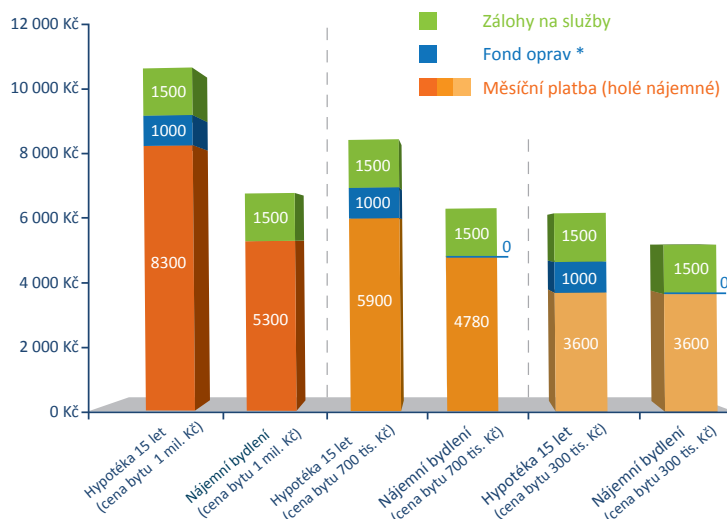


by novou výší nájemného akceptovali. Všem nájemníkům, kteří se na smluvním nájemném dohodnou, budeme přednostně vyměňovat stará okna za nová, případně se dohodneme na jiných opravách. Spolu s investicemi do nových oken tak lidé prokazatelně ušetří za výdaje na teplo 5 Kč/m<sup>2</sup>, což je např. u bytu o velikosti 60 m<sup>2</sup> celých 300 Kč měsíční úspory. V případě, že okna vyměníme např. u celého vchodu, je úspora na celkových výdajích ještě vyšší, následně je možné namontovat měřáky, které umožňují teplotu regulovat a opět tak ušetřit. V dalších fázích jsou naplánovány investice do fasád domů, rozvodů, střeš apod.

#### Dotkne se uvolnění regulace nájemného i nájemníků s tržními činžemi?

Nejen pro nájemníky s tržním nájmem, ale pro všechny by mělo být dobrou zprávou, že uvolnění regulace se pozitivně odrazí na cenách pronájmů. U většího množství bytů, jejichž cena bude tvořena pouze nabídkou a poptávkou, očekáváme pokles nájemného. Nájemníci si pak budou moci vybrat, kde a za jakých podmínek jim bydlení vyhovuje a vlastníci se budou muset naopak snažit, aby nabídli kvalitní bydlení a byty jim nezůstaly prázdné.

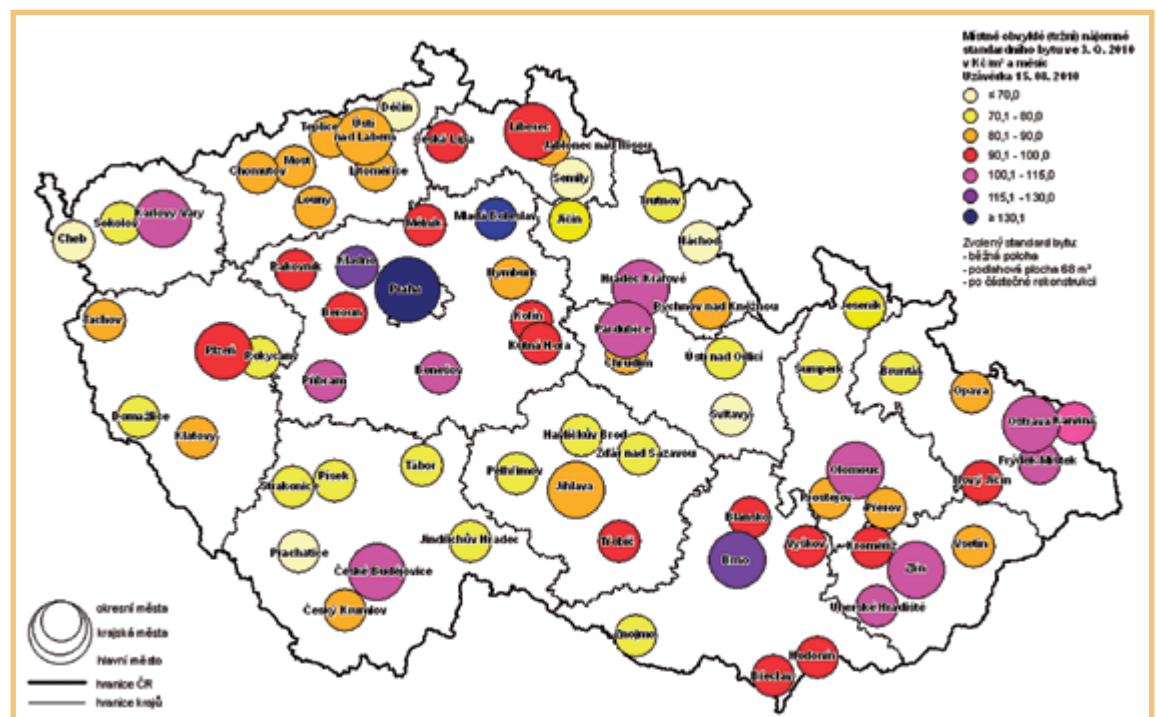
## POROVNÁNÍ MĚSÍČNÍCH NÁKLADŮ NA BYDLENÍ: SPLÁTKY HYPOTÉKY VERSUS NÁJEMNÍ BYDLENÍ



Pozn.: Spočítáno pro byt s plochou 65 m<sup>2</sup>.

\* průměrné platby do FO. Pokud je však družstvo, či SVJ zaúčtováno (zateplení atd.), jsou platby ještě vyšší

## MÍSTNĚ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) NÁJEMNÉ STANDARTNÍHO BYTU V OKRESNÍCH A KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR A PRAZE VE 3.Q 2010



KISEB

Zdroj: OSMD, Institut regionálních informací s.r.o.

## OD LEDNA 2011 MOHOU NÁJEMNÍCI ČERPAT POMOC ZE SOCIÁLNÍHO FONDU SPOLEČNOSTI CPI BYTY

Spolu se vzrůstajícími obavami ohledně zvyšování regulovaných nájmů se společnost rozhodla nabídnout pomocnou ruku těm nájemníkům, kteří se z objektivních důvodů dostanou do náročné životní situace. Od ledna 2011 mohou nájemníci žádat o pomoc ze Sociálního fondu společnosti CPI BYTY.

„Společnost CPI BYTY se hlásí ke své sociální odpovědnosti. Jsme si vědomi toho, že se člověk může dostat do obtíží bez vlastního přičinění. Pokud se nájemníci dostanou do svízelné životní situace a mají zájem ji řešit, chceme jim vyjít vstříc,“ komentoval vznik Sociálního fondu společnosti její ředitel Zdeněk Havelka. Pro první rok vyčlenila společnost do tohoto fondu 1 milion korun.

Sociální fond společnosti CPI BYTY je určen všem nájemníkům, bez rozdílu výše nebo režimu nájemného, kteří se dostanou do sociální nouze a díky tomu nemohou dostát všem svým závazkům vyplývajícím z nájemní smlouvy. „Nemáme v úmyslu nahrazovat roli státu a existující sociální pomoc. Mohou však nastat případy, kdy i nepatrná pomoc ze strany pronajímatele usnadní nájemníkům další kroky při řešení jejich problému,“ konstatoval Zdeněk Havelka.

**Žádat o pomoc ze sociálního fondu mohou výhradně:**

- nájemníci, kteří mají se společností CPI BYTY uzavřenu nájemní smlouvu;
- nájemníci, kteří v předchozích 12 měsících plnili řádně své povinnosti nájemníka (včasné platby, bez stížností sousedů apod.)

**Prostředky ze Sociálního fondu lze v rámci sociální nouze žádat výhradně na úhradu poplatků:**

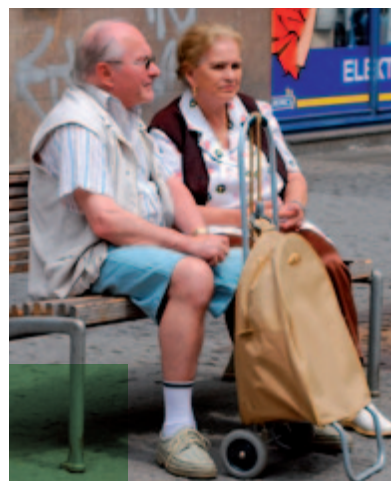
- z prodlení platby nájemného;
- za výměnu bytů ze zdravotních či jiných objektivních důvodů;
- další provozní poplatky

Pomoc ze Sociálního fondu nelze žádat na snížení či jakoukoliv změnu výše nájmu!

Žádat o zproštění poplatků z důvodů sociální nouze lze prostřednictvím formuláře, který bude k dispozici na webových stránkách společnosti

a v tištěné podobě v klientských centrech. K žádosti bude třeba dodat také potvrzení z úřadu práce či správy sociálního zabezpečení, respektive od lékaře. Zvláštní komise pak každý měsíc žádosti projedná a rozhodne o jejich oprávněnosti. Žadatele následně vyrozumí o výsledku.

„Chceme nájemníky naučit takové situace řešit, ne před nimi utíkat. Neplacení nájmu není řešení, protože v konečném důsledku tato povinnost nájemníky vždy dostihne s o to větší razancí. Proto vyzýváme nájemníky, aby v případě jakýchkoliv obtíží kontaktovali příslušné klientské centrum a domluvili se např. na splátkovém kalendáři nebo jiném vhodném způsobu řešení. V případě opravdové sociální nouze je zde kromě státní pomoci také Sociální fond, z jehož prostředků je možné poplatky za opožděnou úhradu nájemného uhradit,“ upřesnil Zdeněk Havelka.



**Příklad:** Senior/ka se zdravotními obtížemi vynaloží větší částku na operaci, z těchto důvodů však není schopna po určitou omezenou dobu platit včas nájemné. O této skutečnosti informuje zástupce společnosti a dohodne se s nimi na odložené platbě. Současně z těchto důvodů požádá o čerpání prostředků ze Sociálního fondu na úhradu poplatků z prodlení. Dlužné nájemné tak nebude narůstát o poplatky, což napomůže i při jednání s příslušnými státními úřady v případě sociální pomoci.

### HLEDÁME DOMOVNÍKY

V rámci zkvalitňování služeb nájemníkům ustanovila společnost CPI BYTY funkci tzv. placených domovníků. Jsme rádi, že se řada nájemníků již zapojila do zlepšování životního prostředí ve svém okolí a přispívá k udržení pořádku a základních principů spořádaného soužití nájemníků. S přibývajícím investicemi do bytového fondu bude role domovníků o to důležitější, proto chceme vyzvat i další nájemníky, aby se v případě zájmu o funkci domovníka přihlásili.

Podmínkou je dobrý fyzický stav, stoprocentní platební morálka a vlastní mobilní telefon.



.....  
pro oblast Čech  
telefon: 472 707 965  
> vyřizuje **MARTIN NOVOTNÝ**  
.....  
pro oblast Moravy  
telefon: 558 321 160  
> vyřizuje **ANDREA STEBLOVÁ**  
.....

### I ČERNÍ NÁJEMNÍCI MOHOU PLATIT MÉNĚ

Díky stále komentované situaci nájemního bydlení a chystaného zvyšování nájemného od ledna 2011 především v bytech s regulací se na nás obrací obyvatelé některých bytů, kteří ke svému údivu zjišťují, že platí vyšší nájemné, než by ve skutečnosti mohli. Jde o tzv. černé nájemníky, kteří o nelegálnosti svého počínání často ani nevědí. Do bytu se přistěhovali na základě inzerátu, aniž by zjišťovali skutečného majitele. Nájemník, který má s CPI BYTY uzavřenu nájemní smlouvu, totiž byt pronajímá třetí osobě, což je ovšem v rozporu s nájemní smlouvou. Tzv. černí nájemníci ale zjišťují, že ačkoliv oni často svému „pronajímateli“ platí poměrně vysoké nájemné, on společnosti a tudíž skutečnému pronajímateli odvádí jen zlomek z této částky. Navíc jde o příjem nezdaněný, což je podle platných zákonů považováno za trestný čin. Vyzýváme tak nájemníky, kteří nemají nájemní smlouvu uzavřenou se společností CPI BYTY a mají zájem o bydlení v našich bytech, aby kontaktovali příslušné Centrum pronájmu bytů a o možnostech nájemního bydlení se se zástupci společnosti poradili. V případě vlastní iniciativy takovým nájemníkům nehrozí ze strany CPI BYTY žádný postih a společnost se jim v rámci svých možností bude s novým ubytováním snažit vyjít vstříc.

## INVESTICE DO BYTOVÉHO FONDU ZAHÁJENY. PROGRAM „NOVÁ OKNA“ V PLNÉM PROUDU

První plošnější investice do bytového fondu společnosti CPI BYTY byly zahájeny již počátkem léta. Společnost opravila a renovovala více jak 100 bytových jednotek. Práce probíhají také na výmalbách společných a vstupních prostor domů, opravách a výměně vybavení jako jsou hydranty, osvětlení apod. Největší balík investic byl vyčleněn na výměnu starých dřevěných oken, která se ukázala jednoznačně jako největší problém z pohledu komfortu bydlení. Stará, pokroucená a špatně těsnící okna nyní postupně nahradí okna plastová, na jejichž pořízení a montáž vyčlenila společnost v první fázi 300 milionů korun.

První plastová okna se namontovala už počátkem července v České Lípě. Po prověření několika firem a technického postupu byla zadána výroba a od poloviny října probíhá výměna také v dalších městech. „Do konce tohoto roku máme v plánu vyměnit zhruba 100 oken v každém regionu, celkem tedy 600 oken. V harmonogramu jsou jak byty s tržním nájemným, tak nově i byty, u nichž nájemníci podepsali zvýšení

regulovaného nájemného s platností od ledna 2011,“ potvrdil Petr Eichler, odpovědný za technickou správu.



## S NOVÝMI OKNY JE TŘEBA ŘÁDNĚ VĚTRAT

Společnost CPI BYTY zahájila v létě výměnu starých dřevěných oken za moderní, plastová se silnou izolační schopností. Jen do konce roku dojde k výměně oken u zhruba 600 domácností ve všech regionech ČR. Na místě je tak upozornění, jak s okny správně manipulovat a zabezpečit jejich bezchybnou funkci. Nepochybujeme o tom, že by nájemníci nevěděli, jak okna používat nebo umývat. Nová okna však díky své těsnosti neumožňují samovolnou

propustnost vzduchu, jako tomu bylo u oken dřevěných. Proto může docházet ke zvýšené produkci vlhkosti uvnitř bytu. Kondenzace par pak může v extrémním případě vést ke vzniku plísní. Těmto nežádoucím jevům lze přitom jednoduše zabránit, a to pravidelným větráním.

„Je třeba si uvědomit, že zvýšené vlhkosti v místnostech napomáhá např. sušení prádla na radiátorech nebo sušácích, horká koupel nebo jen samotné vaření,“ říká Petr Eichler

z technické správy společnosti CPI BYTY. „Pokud není vlhkost odváděna z místnosti, kondenzuje a způsobuje plísně. Předějit tomu lze dostatečným větráním. Rozhodně není třeba, abyste měli okna do kořán po celý den, naopak, důležité je pravidelné, ale intenzivní větrání, které zajistí potřebnou výměnu vzduchu. Každá místnost by měla být větrána několikrát denně, aby došlo k zásadní výměně objemu vzduchu v místnosti,“ uzavírá Petr Eichler.

## PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ – JAK O NĚJ ŽÁDAT?

V případě obtíží s krytím nákladů na bydlení existují v rámci sociálních dávek dvě možnosti. „První dávka – v rámci Státní sociální podpory - se nazývá Příspěvek na bydlení a je vyplácena úřadem práce. Druhá dávka – dávka pomoci v hmotné nouzi – se nazývá Dopltek na bydlení a v podstatě pouze dorovnává příspěvek na bydlení,“ říká Mgr. Veronika Knoblochová z Odboru sociálních věcí Městského úřadu v Litvínově.

Příspěvků na bydlení jsme se věnovali už v minulém čísle. V souvislosti se zvyšováním nájemného, ať už regulovaného nebo tržního, je však toto téma více než aktuální. Obtíže pokrýt náklady na bydlení se mohou dotknout nájemníků kdykoliv v závislosti na nenadálých životních situacích. Proto chceme přidat také praktické rady, jak o příspěvek požádat.

Příspěvek na bydlení přispívá ke krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. „O příspěvek může žádat nájemník, který je v příslušném bytě hlášen k trvalému pobytu, má rádnou nájemní smlouvu a u něhož příjmy všech členů domácnosti a výdaje na bydlení nepřesáhnou státem stanovenou částku,“ uvádí Veronika Knoblochová a pokračuje: „Poskytování příspěvku podléhá zkoumání příjmů rodiny za poslední kalendářní čtvrtletí. Za příjem se považuje i příspěvek na dítě a rodičovský příspěvek. Výše příspěvku na bydlení se s rostoucím příjmem postupně snižuje a nejnižší částka činí 50 Kč měsíčně,“ dodává. Do nákladů na bydlení se zahrnuje nájemné dle nájemní smlouvy, náklady na služby dle nájemní smlouvy (poplatky) a náklady na další služby spojené s užíváním bytu hrazené přímo nájemníkem (elektrická energie, plyn, vodné a stočné).

Příspěvek na bydlení je poskytován pokud 30% (v Praze 35%) rozhodného příjmu v rodině nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30% příjmů rodiny je nižší než příslušné normativní náklady na bydlení (pozn. průměrné náklady na bydlení stanovené podle velikosti obce a počtu členů domácnosti) stanovené zákonem. Nárok na dávku může být uplatněn 3 měsíce zpětně od měsíce, za který má nájemník na příspěvek nárok.

### Pro podání žádosti je nutné doložit tyto dokumenty:

- **Žádost o příspěvek na bydlení** – jde o základní formulář (4 strany), u něhož se vyplňují základní údaje z občanského průkazu (jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt, atd.), stejné informace se požadují i po osobách, které jsou dále hlášeny v bytě k trvalému pobytu.
- **Doklad o výši čtvrtletního příjmu** – formulář (4 strany) slouží jako příloha k žádosti o příspěvek na bydlení. Tento doklad musí podat a vyplnit každá z osob, která je hlášena v bytě k trvalému pobytu a pobírá v příslušném období nejčastěji jeden z těchto příjmů: důchod, podporu v nezaměstnanosti, příjem ze závislé činnosti, výživné atd. V případě seniorů, kteří pobírají

jen důchod a navíc si nepřivydělávají, občanů pobírajících podporu v nezaměstnanosti a jiné dávky, nevypisují do formuláře konkrétní částky. Ty budou automaticky zjištěny od příslušných subjektů.

- **Doklad o výši nákladů na bydlení** – tento formulář (2 strany) také slouží jako příloha k žádosti o příspěvek na bydlení. Uvádějí se zde náklady spojené s bydlením v konkrétním bytě. Jedná se o platby nájemného, záloh plynu, záloh elektřiny, vodného a stočného, odvoz odpadu, centrálního vytápění. Pro ověření uvedených částek je nutné doložit originály dokladů (SIPO, složenku, výpis z účtu atd.). Po obdržení celkového vyúčtování energií (přeplatek nebo nedoplatek) je potřeba tyto doklady opět doručit na příslušnou pobočku Úřadu práce.
- **Originál nájemní smlouvy** – pokud nemůžete dohledat, za poplatek 100 Kč Vám ho vystaví v příslušném klientském centru.
- **Průkaz totožnosti** – občanský průkaz nebo pas.

### Každé čtvrtletí je nutné znovu doložit:

- doklad o výši nákladů na bydlení
- doklad o výši čtvrtletního příjmu

Se žádostí se obraťte na Úřad práce příslušný podle místa Vašeho trvalého bydliště. Seznam úřadů práce a další informace najdete na [www.statnisprava.cz](http://www.statnisprava.cz).

### Nejbližší termíny podání žádosti o příspěvek na bydlení

- od 1. 1. 2011 do 31. 1. 2011 (dokládají se příjmy a náklady domácnosti za říjen, listopad, prosinec).

Veškeré formuláře a tiskopisy pro podání žádosti si můžete stáhnout na stránkách [www.cpiibyty.cz](http://www.cpiibyty.cz) nebo na stránkách Ministerstva [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz).

V případě, že ani příspěvek na bydlení nedostačuje na pokrytí nákladů, je možné požádat o dávku v hmotné nouzi - Dopltek na bydlení. „I za situace, kdy má osoba přiznány obě dávky, se může stát, že nepokryje náklady na domácnost v plné výši právě díky určitém zákonem stanovené výši,“ upozorňuje Veronika Knoblochová.

## VÝPOVĚDNÍ LHŮTA NÁJEMNÍ SMLOUVY

Řada nájemníků se na nás v souvislosti se stěhováním obrací s dotazem, jak je to s výpovědí nájemní smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu je nutné respektovat výpovědní lhůtu, uvedenou v nájemní smlouvě, případně stanovenou Občanským zákoníkem. Tato výpovědní lhůta je obecně tříměsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po tom, co byla pronajímateli doručena.

**Příklad: Výpověď napíše 30. 11. a pronajímateli je doručena 1. 12. Výpovědní lhůta tedy začíná běžet od 1. 1. a nájemní vztah je ukončen k 30. 3.**

Nájemník může požádat o zkrácení výpovědní lhůty a ukončení nájemního vztahu dohodou. Tuto žádost je nutné podat písemně. Aby došlo ke zkrácení výpovědní lhůty, musí s žádostí pronajímatel souhlasit. Souhlas se zkrácením výpovědní lhůty je obvykle udělován pouze ve výjimečných případech (např. prokazatelně špatná sociální, či zdravotní situace nájemníka).

K datu ukončení nájemního vztahu je pak nájemník povinen předat byt pronajímateli, a to ve stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a provést na své náklady všechny opravy, které jsou uvedeny v nařízení vlády 258/1995 Sb. V průběhu výpovědní lhůty je samozřejmě nájemník povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Tato povinnost bývalému nájemníkovi zůstává i tehdy, pokud z nějakého důvodu zůstane v bytě i po vypršení výpovědní lhůty. Nájemné a zálohy na služby je totiž bývalý nájemník povinen hradit až do doby, než dojde k předání bytu pronajímateli, nedošlo-li k němu k termínu ukončení nájemního vztahu.

## KONTAKTY NA KLIENTSKÁ CENTRA



### Klientské centrum Třinec

(pro Třinec a Český Těšín)  
Ul. Komenského 812, Třinec  
Tel.: 558 334 845  
E-mail: [sekretariat@rktrinec.cz](mailto:sekretariat@rktrinec.cz)

### CENTRUM PRONÁJMU BYTŮ

(pro Třinec a Český Těšín)  
Komenského 391, Třinec  
Tel.: 605 249 213  
E-mail: [sekretariat@rktrinec.cz](mailto:sekretariat@rktrinec.cz)



### Klientské centrum Ústí nad Labem

(pro Ústí nad Labem, Děčín, Most, Slaný, Teplice)  
Hrnčířská ulice 8/5, Ústí n. L.  
Tel.: 472 707 962  
E-mail: [infoul@cpibyty.cz](mailto:infoul@cpibyty.cz)

### CENTRUM PRONÁJMU BYTŮ

(pro Ústí nad Labem, Děčín, Most, Slaný, Teplice)  
Londýnská ulice č. 1, Ústí n. L.  
Tel.: 475 205 796  
E-mail: [infoul@cpibyty.cz](mailto:infoul@cpibyty.cz)



### Klientské centrum Česká Lípa

(pro Českou Lípu)  
Haviřská ul. 2036 – sídliště,  
Česká Lípa  
Tel.: 487 823 205  
E-mail: [infoc@cpibyty.cz](mailto:infoc@cpibyty.cz)

### CENTRUM PRONÁJMU BYTŮ

Česká Lípa  
(pro Českou Lípu)  
Tržní ul. 163, Česká Lípa  
Tel.: 724 254 055  
E-mail: [infoc@cpibyty.cz](mailto:infoc@cpibyty.cz)



### Klientské centrum Nové Město pod Smrkem

(pro Nové Město p. S., Jablonec, n. N., Liberec)  
Uhelná 934, Nové Město pod Smrkem  
Tel.: 724 076 984  
E-mail: [h.cerovska@cpi.cz](mailto:h.cerovska@cpi.cz)



### Klientské centrum Litvínov

(pro Litvínov a Janov)  
Podkrušnohorská 1719 - u prodejny BILLA, Litvínov  
Tel.: 476 752 509  
E-mail: [infolit@cpi.cz](mailto:infolit@cpi.cz)

Provozní dobu jednotlivých kanceláří a další potřebná telefonní čísla najdete na webových stránkách

[www.cpiibyty.cz](http://www.cpiibyty.cz)



## BYDLENÍ

BYDLENÍ - Čtvrtletník pro nájemníky. Vydává společnost CPI BYTY, a.s., Václavské náměstí 1601/47, 110 00 Praha 1. IČ: 26228700, DIČ: CZ 26228700. Číslo 2/2010.  
Redakční rada: Michaela Winklerová, Daniel Bacík, Petr Eichler. **Kontakt na redakci:** [redakce@cpibyty.cz](mailto:redakce@cpibyty.cz). **Grafika a zlom, tisk, distribuce:** České designové výrobky s.r.o.  
Magazín BYDLENÍ je zapsán do evidence periodického tisku vedeného Ministerstvem kultury pod evidenčním číslem MK ČR E 19627.