

# Чек-лист №1: что должен содержать договор аренды и субаренды



## Никогда не подписывайте договор, который не понимаете.

Всегда просите кого-то, кто владеет чешским и разбирается в вопросе аренды недвижимости, пояснить вам его содержание. При необходимости вы можете обратиться за помощью в некоммерческую организацию, например, Ассоциацию по вопросам интеграции и миграции (Sdružení pro integraci a migraci).

**Рекомендация:** при заключении договора не забудьте составить протокол передачи, в котором опишите состояние квартиры и ее оснащение при заселении. Также рекомендуем делать фотографии или видео. Протокол должен содержать:

- описание состояния квартиры:** стен, пола, окон, дверей и прочих стационарных частей;
- список имеющейся техники** (например, стиральная машинка, холодильник) с указанием ее состояния;
- показания счетчиков** газа, воды, электричества и их серийные номера;
- подписи обеих сторон:** арендодателя и арендатора.

## В договоре должна содержаться следующая информация

Договорные стороны или участники договора

- Идентификация:** имя и фамилия или название арендодателя и арендатора, адрес постоянного проживания или юридический адрес, дата рождения, номер удостоверения личности или регистрационный номер (IČO).
- Контактные данные:** e-mail и номер телефона.
- Третьи лица:** вы обязаны сообщать арендодателю обо всех, кто будет жить в квартире, чтобы он мог корректно установить размер авансовых платежей за коммунальные услуги.

## Предмет аренды

- Описание объекта:** должны быть указаны точный адрес, этаж, количество комнат и площадь квартиры, данные из Земельного кадастра.
- Важно:** проверьте в Земельном кадастре, является ли тот, с кем собираетесь подписать договор, владельцем недвижимости. Если нет, у арендодателя должна быть доверенность на сдачу в аренду от владельца.

## Арендная плата и оплата коммунальных услуг

- Размер арендной платы и депозита:** проконтролируйте стоимость аренды, размер возвратного депозита (максимум — арендная плата за 3 месяца) и сроки оплаты. Если платите наличными, настаивайте на том, чтобы арендодатель выдал подтверждение (doklad o zaplacení).
- Оплата за газ и электричество:** различают паушальный платеж (без обязанности возвращать переплату / доплачивать) и авансовый платеж (арендодатель обязан раз в год производить перерасчет на основании информации о реальном потреблении).
- Также уделите внимание тому, должны ли будете **перерегистрировать газ и электроэнергию на себя.**

## Срок аренды и ее окончание

- Срок аренды:** если не указано иного, договор заключается на неопределенный срок. Стандартно его подписывают на определенный срок, например, на год.
- Окончание аренды:** уделите внимание условиям прекращения аренды. При каждом продлении арендодатель может изменить договор — чаще всего поднимают арендную плату.

# Права и обязанности арендодателя и арендатора

## Арендодатель

- Передача квартиры:** объект должен быть передан в пригодном для проживания состоянии, с рабочим оборудованием и ключами.
- Коммунальные услуги:** арендодатель должен обеспечить предоставление услуг, перечень которых содержится в договоре. Чаще всего это водоснабжение, отопление, отведение сточных вод, вывоз мусора, обслуживание лифта и т. д.
- Перерасчет авансовых платежей:** арендодатель обязан каждый год выполнять перерасчет платежей за газ, электричество и прочие коммунальные услуги на основании информации о реальном потреблении, если они не оплачиваются паушально.
- Обслуживание квартиры:** арендодатель обеспечивает необходимые ремонтные работы, которые не входят в перечень того, что обязан оплачивать арендатор.
- Доступ в квартиру:** арендодатель имеет право посещать жилье с целью контроля или проведения ремонтных работ, но обязан заблаговременно предупредить арендатора о визите.

## Арендатор

- Обслуживание квартиры:** арендатор обязан поддерживать квартиру в исходном состоянии с поправкой на естественный износ. Без согласия арендодателя нельзя производить значительные изменения в квартире: ремонт, перепланировку и т. д. Небольшие корректировки, такие как покраска стен, допускаются.
- Мелкий ремонт:** арендатор оплачивает ремонт (например, пола, дверей, бытовой техники), стоимость которого не превышает 1000 крон. Суммарные расходы не могут быть больше 100 крон за м<sup>2</sup> в год.
- Сдача в субаренду третьим лицам:** если арендатор не живет в квартире постоянно, он может сдать ее в субаренду только с согласия арендодателя.

# Договор субаренды: отличия

**Договор субаренды** регулирует отношения между арендатором (не владельцем) и субарендатором. Несмотря на то, что к его содержанию нет законных требований, рекомендуем включить туда основные пункты договора аренды.

**Зависимость от договора аренды:** договор субаренды привязан к договору аренды. Когда договор аренды истекает или расторгается, договор субаренды автоматически завершается.

**Возможные ограничения:** договор субаренды может содержать ограничения (например, запрет на предпринимательскую деятельность или содержание домашних животных, максимальное количество проживающих) или другие невыгодные положения, например, штрафы или более краткий срок предупреждения об окончании аренды (výpovědní lhůta).

**Письменное согласие арендодателя:** если арендатор не проживает в квартире на постоянной основе, для ее сдачи в субаренду нужно письменное согласие арендодателя.

