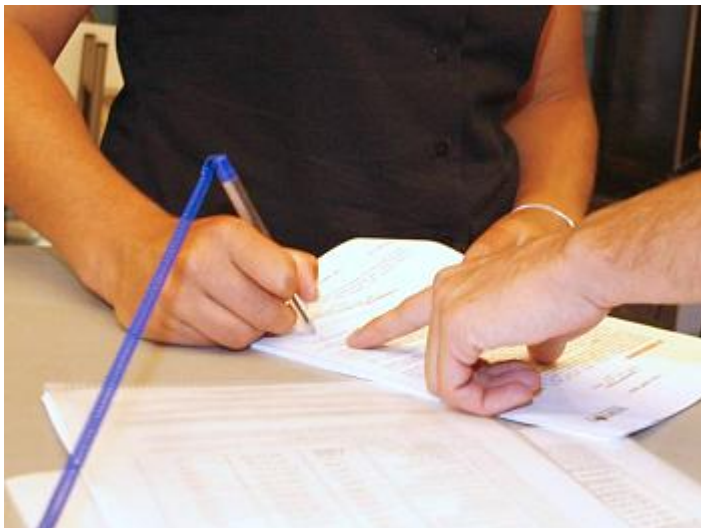


# Smlouvy obcházejí zákon

Česká Lípa - Do smlouvy na bydlení na Severu v České Lípě musí lidé uvádět i například datum sňatku. Při podpisu zároveň dávají plnou moc advokátovi, který hájí majitele bytů

29.5.10



Ilustrační foto

Autor: DENÍK/Vít Šimánek

Zájemcům o bydlení na sídlišti Sever v domech patřících CPI Byty a.s., nabízí pronajímatel nové smlouvy. Měli jsme možnost do ní nahlédnout. Má nezvykle mnoho stran - jedenáct. Obvykle smlouvy o pronájmu bytu mají dvě až tři strany a co není stanoveno, řídí se Občanským zákoníkem.

„Ti, kteří hledají to nejzákladnější, jako je střecha nad hlavou, mnohdy pod tíživou životní situací tuto smlouvu podepíší, aniž by zvážili její důsledky,“ říká Monika Rejnartová, zakládající členka občanského sdružení Za klidný Sever. Nahlédli jsme do smlouvy, kde za pouhé tři roky dojde k navýšení nájmu bezmála o osm set korun. Není to ovšem jediný bod, který irituje nájemníky.

## Právníci neradí

Smlouva má body, které dráždí i odborníky z řad advokacie. „Smlouva je trojstranná, podepisují ji nejen pronajímatel a nájemce, ale i advokát. Což je přinejmenším krajně nezvyklé,“ upozorňuje na jednu z mnoha anomálií JUDr. Marie Nedvědová a dodává velmi důležitou informaci: „V případě, že nájemci nebude moci být cokoli doručeno, evidenční list nebo třeba výzva, pak se doručuje advokátovi, kterého nájemce podpisem smlouvy zmocňuje k zastupování. Je to hodně nestandardní a neobvyklé.“

Advokát, který je třetí stranou při podpisu smlouvy, má automaticky právo jménem nájemců a na jejich účet přebírat veškerou korespondenci, která se CPI Byty vrátí. Bylo by leckdy s podivem, kdyby se nevracela.

## Zvonky nefungují

Pošťačka se nedozvoní, zvonky u vchodových dveří jsou v dezolátním stavu. O poštovních schránkách to platí dvojnásob.

Zkušenosti nájemníků potvrdila i Monika Rejnartová: „Dlouho panovala situace, kdy doručení třeba rozpisů či vyúčtování se vzhazovalo pouze do schránky. Neexistoval podpis o převzetí a nájemníci

pak vůbec nevěděli, mají-li nějakou korespondenci s pronájemcem.“ Podle Rejnartové letos poprvé doručovali vyúčtování do vlastních rukou prostřednictvím pošty. Schránky i nadále zůstávají v dezolátním stavu.

Pronajímatele asi hodně zajímá vaše soukromí. CPI Byty při podpisu smlouvy dokonce má zájem znát i vaše datum sňatku, možná proto, aby vám mohl poslat blahopřání. Zákon sice určuje společný nájem bytu manželů, ale nikde se nehovoří o nutnosti uvedení data sňatku do nájemní smlouvy.

Společnost CPI dokonce zajímá osobní život nájemníků natolik, že si ve smlouvě vymínila bod, ve kterém se ho zavazujete vyrozumět při jakémkoliv změně osobního vztahu. Zákon hovoří jasně. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. CPI Byty to ovšem požadují do pěti dnů.

## **Kde vzít domovní řád?**

Ve smlouvě je velké množství bodů, ve kterých je zmiňován domovní řád. Ten ale není součástí smlouvy a v domech vyvěšený není. Ani na internetových stránkách nebyl k nalezení. Domovní řád fakticky neexistuje.

Podle JUDr. Nedvědové smlouvy obsahují bod, který minimálně obchází zákon. „Nové smlouvy CPI Byty a.s. musí být opatřeny doložkou, která musí být do třiceti dnů od podpisu nájemní smlouvy notářsky ověřena. Tento podepsaný notářský zápis pro CPI Byty znamená exekuční titul,“ objasňuje. „Jestliže mají nájemci nedoplatky, tak aniž by soud rozhodl, zdali nedoplatek skutečně vznikl, ho může pronajímatel exekučně vymáhat.“

Nájemníci také zplnomocňují firmu Bayton, aby po ukončení platnosti smlouvy vyklidila byt. Podle ustanovení se ujednání zruší až protokolárním předáním bytu.

## **Kdo platí, nemusí mít obavy**

Mluvčí CPI Byty a.s., Michaela Winklerová objasňuje strategii: „Smlouvy obsahují mechanismy jak maximálně zkrátit a zjednodušit proces vyklizení bytu v případech, kdy nájemník přestane platit nájemné. Vše je v souladu s platnou legislativou. Platící nájemník z takové smlouvy nemusí mít vůbec žádné obavy.“

Obavy jsou ale na místě. Smlouva je podle Marie Nedvědové v mnoha ohledech protiprávní, ovšem mluvčí CPI Byty má na věc jiný pohled. „Pro označení dokumentu za protiprávní je nutné uvést argumenty, proč a ve kterých bodech je smlouva protiprávní, jinak nelze na takovou výtku reagovat.“

Podle slov JUDr. Marie Nedvědové a Moniky Rejnartové při podpisu nové smlouvy na nájemce spěchají, lidé nemají ani dost času si ji přečíst a jsou dotlačeni k podpisu. „Když nepodepíší smlouvu novou, nemají kde bydlet. V nových smlouvách jsou určitá pochybení v sankcích, jsou tam lichvářská procenta za opožděné platby. Sankce za překročení bodů smlouvy je dvacet tisíc korun,“ upřesňuje Nedvědová a dodává důležitý fakt: „Pokud je nájemce držitelem původní smlouvy, ty jsou v pořádku.“

Problémem je, že CPI Byty a.s., nejsou bytovým družstvem, ale podnikatelským subjektem, který se řídí výhradně obchodním zákoníkem. Společnost tak nelze právně přimět, aby tvořila třeba fondy oprav a chovala se jako bytové družstvo i přes to, že pronajímají byty.

***Autor: Tomáš Mařas***