



DŮSTOJNĚ BYDLÍM — ŽIJU!

*„Ať král nebo poddaný, ten je nejšťastnější,
kdo našel mír ve svém domově.“*

- Johann Wolfgang von Goethe

- * Vlastní bydlení
- * Nájemní bydlení
- * Pomoc rodiny
- * Sociální služby
- * Náklady na bydlení
- * Výměnek
- * Dědictví
- * Sousedské vztahy



*Brožura **Důstojně bydlím — žiju!** je určena zejména seniorům, klientům Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s., a slouží především jako doplněk ke vzdělávacím akcím s tematikou bydlení, které SOS MaS, z. s. pořádá v roce 2017 pro seniory díky finanční podpoře Ministerstva práce a sociálních věcí ČR. Brožura přináší nástin některých specifických otázek, které dnešní senioři mohou řešit v souvislosti s bydlením.*

Autoři, kteří jsou zároveň poradci v bezplatných spotřebitelských poradnách a lektory vzdělávacích akcí pro seniory, při výběru jednotlivých témat vycházeli ze zkušeností z poradenské činnosti a často se opakujících dotazů na besedách.

Tato brožura si klade za cíl odpovědět na některé otázky, které mohou seniory ve výše uvedených souvislostech trápit, přičemž se zaměřuje na trochu jiné otázky, než na které se ve svých publikacích zaměřují organizace poskytující sociální služby. Vzhledem k rozsahu publikace si autoři nečiní nárok na komplexní zpracování problematiky. Každá z řešených problematik by si totiž jistě zasloužila samostatné zpracování.

Uvedené informace zachycují právní stav k 31. 8. 2017.

Brožuru DŮSTOJNĚ BYDLÍM - ŽIJU! Vydalo v roce 2017:

Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s.

Přemyslovců 50

709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Tisk brožury byl podpořen z rozpočtu České republiky z dotačního titulu Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky: Podpora veřejně účelných aktivit seniorských a proseniorských organizací s celostátní působností.



O NÁS

Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s. (dále jen SOS MaS, z. s.) je nezávislá, nezisková organizace - spolek hájící zájmy spotřebitelů.

SOS MaS, z. s. se v rámci dosavadní činnosti podařilo vytvořit síť 20 osobních spotřebitelských poraden působících aktuálně v Moravskoslezském, Olomouckém, Zlínském, Jihomoravském, Libereckém, Ústeckém a Pardubickém kraji, s řídicím a administrativním centrem v Ostravě. Přestože se na nás mohou občané celé ČR obracet bezplatně také telefonickou a elektronickou formou, osobní poradenství je pro nás stěžejní.

Provozujeme webové stránky www.sos-msk.cz a preventivní stránky www.neotvirejte.cz určené seniorům a osobám o seniory pečujícím.

V posledních letech svou pozornost stále více zaměřujeme na pořádání vzdělávacích akcí pro seniory. Ať již se jedná o naše aktivity v oblasti prevence kriminality páchané na seniorech nebo prevenci před možnou manipulací ze strany obchodníků, či o naše aktivity zaměřující se na problematiku spojenou s rozličnými otázkami spojenými s bydlením.



OBSAH

ÚVOD.....	4
MOŽNOSTI BYDLENÍ SENIORŮ.....	6
VLASTNÍ A NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	7
NÁKLADY SPOJENÉ S BYDLENÍM	
NÁJEMNÉ.....	8
DALŠÍ SLUŽBY.....	9
ENERGIE.....	10
BEZPEČNÝ DOMOV	
PRAVIDLA BEZPEČÍ PRO SENIORY..	11
PŘÍZPŮSOBENÍ DOMOVA	
POTŘEBÁM SENIORŮ.....	12
ZLEPŠENÍ FINANČNÍ SITUACE	
PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ.....	13
DOPLATEK NA BYDLENÍ.....	14
SPOLUBYDLENÍ.....	14
VÝMĚNEK.....	15
POBYTOVÉ SOCIÁLNÍ SLUŽBY.....	16
SOUSEDSKÉ VZTAHY.....	17
NÁKUP A PRODEJ NEMOVITOSTI...	18
DĚDICTVÍ	
ZÁKONNÁ POSLOUPNOST.....	20
PŘEDLUŽENÉ DĚDICTVÍ.....	21
POŽÍZENÍ PRO PŘÍPAD SMRTI	
ZÁVĚŤ.....	22
DĚDISKÁ SMLOUVA, DOVĚTKY,	
ODKAZ.....	23



ÚVOD

Právo na důstojné bydlení je základním lidským právem. Zajištění potřeby bydlení není jen o zajištění fyzických potřeb člověka, jako je mít kde spát, kde si uvařit, případně se ohřát, ale patří k významným faktorům při naplňování lidské potřeby po bezpečí a jistotě. Důstojné bydlení, kterému člověk může říkat **domov**, v sobě zahrnuje pro většinu lidí pocit pohody, klidu, jistoty, bezpečí a zajištění pořádku či předvídatelnosti dění v okolním světě. S vyšším věkem tyto hodnoty nabývají na stále větší důležitosti.

Dnešní senioři jsou mnohem zdatnější a zdravější než generace před nimi. Jsou také mnohem činnější ve všech oblastech lidského života. Více cestují, zúčastňují se sportovních akcí, zakládají kluby, absolvují vzdělávací kurzy. Toto období je pro stále více lidí pozitivním a aktivním úsekem života, během něhož se jim daří zůstat autonomními a aktivními, nepotřebují pomoc ze strany rodiny nebo jiných osob či institucí.

Často se hovoří o tom, že problémy, které senioři v související s bydlením řeší, jsou především ekonomické. Do jisté míry to může být pravda. Nízké příjmy seniorů, kteří často musí vyjít pouze s nevelkým státním důchodem, v relaci k vysokým nákladům na bydlení, malý počet malometrážních bytů atd., mají určitě svůj vliv na to, že se velké procento seniorů pohybuje až na hranici tzv. příjmové chudoby.

V poradnách SOS MaS, z. s. a při našich četných setkáních se seniory se však setkáváme s tím, že jde o problematiku mnohem komplexnější. Vyřešení otázky bydlení jako takové tak nemusí nutně souviset pouze s výší příjmu a nabídkou vhodných bytů. Senioři také zpravidla neřeší jen otázky související s jejich aktuálním bydlením (vysoké nájemné, spory s pronajímatelem, spory s dodavateli energií a služeb, sousedské vztahy), ale také otázku vyřešení jejich budoucího bydlení, tedy bydlení ve starším seniorském věku, je či by měla být pro většinu aktivních seniorů aktuální...

Odborníci se shodují, že nejzazší dobou, kdy by měl člověk nad otázkou bydlení ve starším seniorském věku uvažovat, je doba, kdy je ještě aktivní, a kdy je schopen racionálně rozhodovat o svém nemovitém majetku, vyslovovat svá přání vůči své rodině, či mohl činit konkrétní kroky k tomu, aby pokud to bude s ohledem na zdravotní stav možné co nejdéle zůstal ve svém stávajícím domově. V zájmu každého z nás jednoznačně je, aby každá případná plánovaná i neplánovaná změna bydlení proběhla pokud možno podle našich vlastních představ a byla co nejméně stresující.



Pokusíme se Vám nastínit některá řešení a věříme, že to bude pro Vás čtení poutavé.

Kolektiv autorů

Senioři řeší v souvislosti s bydlením řadu otázek, např. tyto:

Kdo hradí jaké náklady na opravy a údržbu v nájemním bytě?

Svou nemovitost chci prodat, protože mám možnost koupit menší byt nebo jít do zařízení soc. služeb. Mám si dát na něco pozor, při koupi a prodeji nemovitosti a při jednání s realitní kanceláří?

Náklady na bydlení mám příliš vysoké. Co s tím?

Musí mi pronajímatel umožnit úpravy v bytě, abych v něm mohl zůstat, když se můj zdravotní stav zhoršil?

Doma mě navštěvují různí obchodníci. Bohužel jsem si nedávala pozor a podepsala smlouvu o změně dodavatele energií. Teď mi sankcí hrozí můj dosavadní dodavatel. Mohu to nějak zvrátit?

Přišlo mi vyúčtování za teplo a vodu, nesouhlasím s jeho výší, co mám dělat?

Pronajímatel mě zaskočil, protože mi chce od příštího roku zvednout nájem o polovinu, má na to právo?

Zvažuji možnost převodu mého bytu na své dítě ještě za života. Jakým způsobem si mohu pojistit, že se o mne potom postarají?










Jsme nesezdaný pár, jaká má můj partner práva ke společnému bydlení v případě, že se se mnou něco stane? Pokud jeden z nás zemře, nemohou jej děti vlastní nebo děti druhého partnera z předchozího vztahu z bytu vyhodit? Můžeme to nějak ošetřit?

Soužití s jedním z mých sousedů není žádný med. Jsou nějaká pravidla pro sousedské soužití?







JAK VYPADÁ IDEÁLNÍ BYDLENÍ PRO SENIORY?

Každý z nás je jiný. Většina seniorů se však shodne na hlavních vlastnostech, které by ideální bydlení mělo splňovat:

-  *přiměřenost nákladů*
-  *bezpečný pohyb po domově odpovídající zdravotnímu stavu*
-  *blízkost rodiny*
-  *dostupnost potřebné péče*
-  *dostatek soukromí*
-  *dostatek sociálních kontaktů*
-  *pocit bezpečí a jistoty*
-  *dobré sousedské vztahy*
-  *možnost chovat zvíře...*

JAKÉ SE NABÍZEJÍ VARIANTY?

-  *vlastní bydlení*
 - * osobní družstevní / vlastnictví*
-  *právo odvozené od jiné blízké osoby*
-  *nájemní bydlení/nájem bytu zvláštního určení / podnájem*
-  *právo bytu—právo odpovídající věcnému břemenu (viz. kapitola výměnek)*

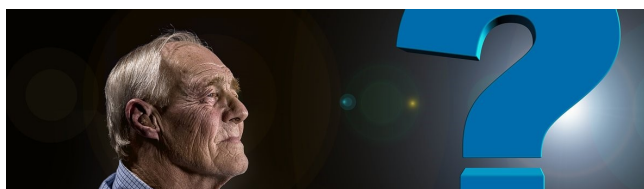


MOŽNOSTI BYDLENÍ SENIORŮ ANEB KAŽDÉMU VYHOVUJE NĚCO JINÉHO

Dnešní senioři jsou skupinou velice různorodou. Každý jedinec má jiné výchozí materiální a rodinné podmínky, které jeho aktuální i budoucí situaci ovlivňují. Velkou roli při volbě vhodného bydlení hraje i aktuální zdravotní stav seniora a případná omezení s nimiž se musí vyrovnávat.

Každý jsme jiného založení. Někdo je spíše introvertní povahy a je pro něj základní prioritou soukromí. Takový člověk se bude hůře vyrovnávat s představou bydlení v domově pro seniory než extrovertní člověk milující společnost jiných lidí. Stejně tak hraje roli vazba na původní domov. Lidé, kteří ve svém domově prožili celý život, ti, kteří svůj dům od základů vybudovali vlastníma rukama, se mohou obtížněji vyrovnávat s představou, že jej opustí, než ti, kdo se v životě stěhovali často a vazba na aktuální bydlení není tak silná.

Nalezení vhodné formy bydlení není lehkým rozhodnutím a často je potřeba přijmout i kompromisní řešení. Je to však jedno z nejdůležitějších rozhodnutí v našem životě ovlivňující jeho kvalitu. Proto by mělo být učiněno s velkou rozvahou.





VLASTNÍ BYDLENÍ

Bydlet ve „vlastním“ má řadu výhod. Mít svůj byt či dům přináší lidem **jistotu a pocit bezpečí**. V nájmu Vás může majitel nemile překvapit tím, že se musíte vystěhovat. Ve vlastním bytě máte ohromnou svobodu, Můžete rekonstruovat a upravovat byt podle Vašich představ a potřeb. Můžete si zkrátka zařídit domov přesně podle Vašich představ tak, aby jste se cítili dobře.

Nezanedbatelný je také dopad na rodinný rozpočet. S odchodem do důchodu totiž klesají příjmy, zatímco náklady, včetně těch na bydlení, zůstávají ve stejné výši. **Vlastní bydlení se ve chvíli, kdy s odchodem do důchodu dochází k poměrně razantnímu poklesu příjmů, ukazuje jako jeden z nejúčinnějších prostředků, který seniory chrání před hrozbou chudoby ve stáří!**

Jednoduché počty: Zatímco domácnosti bydlící ve vlastním bytě vydávají na náklady spojené s bydlením kolem 18% příjmů, domácnosti bydlící v nájemních bytech asi 26% procent svých příjmů.¹

Pokud se Vám poštěstilo nabýt do vlastnictví nemovitost v dědictví nebo darem, máte na půl vyhráno. Ti, kteří to štěstí neměli, by o variantě pořízení vlastní nemovitosti měli začít uvažovat vzhledem k její obrovské finanční náročnosti, zpravidla mnohem dříve, než v seniorském věku.

Je potřeba si také uvědomit, že **vlastnictví není jen o právech vlastníka, ale také o řadě povinností: Vlastnictví zavazuje!** A ani vlastník si nemůže dělat ve své nemovitosti vše, co ho napadne (viz. kapitola sousedská práva).

NÁJEMNÍ BYDLENÍ



Bydlení v nájmu nemusí přinášet jen negativa, jako je placení nájmu. Člověk bydlící v nájmu je mnohem více flexibilní a zpravidla je schopen rychleji reagovat na měnící se situaci.

Druhou nespornou výhodou, kterou oceníte zvláště ve starším věku, je to, že v nájmu Vás patrně bude trápit mnohem méně provozních starostí (s údržbou a opravami) a zbyde více času na záliby. Nájemní bydlení tak může být řešením pro ty, kteří rádi přenechají péči o nemovitost někomu jinému.

Platí to bez výjimky? Určitě ne! **I nájemník se musí podílet na opravách a údržbě bytu, který užívá! A kdo hradí, které náklady?**

Nájemce provádí a pozor také platí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (Co se tím myslí upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nařízení vyjmenovává činnosti, které se provádí obvykle při delším užívání. Výměně žárovek, malování, čištění podlah nebo odpadů se tak ani v nájmu nevyhnete. Také pravidelné prohlídky a čištění spotřebičů a zařízení (včetně kotlů a kamen) a certifikace a opravy měřidel v bytě musí hradit nájemce.

Mimo, v nařízení vyjmenované, hradí nájemce také další drobné opravy do 1000,- Kč za položku.

POJISTKA: Součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout částku 100 korun na metr čtvereční podlahové plochy bytu za rok.

TIP: S pronajímatelem si můžete sjednat menší rozsah Vašich povinností, větší rozsah povinností, než stanoví nařízení, by ve smlouvě být neměl!

ZVYŽOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

Nájemné se může v čase měnit. Podmínky zvyšování nájemného si můžete s pronajímatelem sjednat v nájemní smlouvě, např. oblíbenou inflační doložkou, případně je možné se na zvýšení nájemného dohodnout formou dodatku ke smlouvě.

Pokud jste se nedohodli jinak, může Vám pronajímatel i tak navrhnout zvýšení nájemného a to až do výše srovnatelného nájemného, obvyklého v daném místě.

Má to však své podmínky: Může tak učinit až po uplynutí 12 měsíců od posledního zvýšení a zvýšení nesmí přesáhnout 20% (včetně zvýšení, ke kterému došlo v posledních třech letech).

Pokud s navýšením souhlasíte, oznamte to do dvou měsíců písemně pronajímateli a od třetího měsíce hradíte zvýšené nájemné.

Pozor jestliže neodsouhlasíte návrh na zvýšení nájemného, může se pronajímatel domáhat zvýšení nájemného u soudu. Žalobu o zvýšení nájemného musí podat do tří měsíců. Pokud prokáže, že v návrhu, který jste dostali dodržel všechny výše uvedené podmínky, pak může v soudním řízení navrhnout i zvýšení přesahující 20% limit, takže by se Vám tato taktika nemusela vyplatit.

Soud může nájemné zvýšit maximálně do výše obvyklého nájemného.

NÁKLADY SPOJENÉ S BYDLENÍM NÁJEMNÉ


Nájemné je vlastně úplata za půjčení předmětu nájmu. Výše nájemného musí být v nájemní smlouvě stanovena pevnou částkou. Pokud ujednání o výši nájemného v nájemní smlouvě chybí, nájemní smlouva je neplatná, ale pronajímatel má právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Zákon má za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.

DŮSLEDKY NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO

Nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců se považuje za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a v takovém případě má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal zpět, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Bytové náhrady se již neposkytují.

JISTOTA

Pronajímatel se zpravidla snaží zajistit si řádné plnění smlouvy, a  požaduje zaplacení tzv. jistoty (dříve se označovalo jako kauce). Požadovaná nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného (platí od února 2017). Při ukončení nájmu Vám jistotu musí pronajímatel vrátit s přihlédnutím k případným dluhům, které si od ní může odečíst. Novinkou je povinnost pronajímatele zaplatit úroky z jistoty alespoň ve výši zákonné sazby.

POZN: Nájem družstevního bytu je upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích (§ 741 – 747 zákona č. 90/2012 Sb.).



ZE ŽIVOTA

Své o tom, jak dokáže rozúčtování nákladů spojených s bydlením překvapit, ví i pan Jiří, který bydlí v nájemním domě v bytě 2+1. Jako každý rok dostal v dubnu své vyúčtování. Radost z něj ale neměl. Oproti předchozímu období mu nedoplatek za výše uvedené služby stoupl čtyřnásobně, přičemž výše záloh, které během roku zaplatil, se nezměnila. Nijak se nezměnilo ani jeho chování, ani počet osob v bytě. Topí přiměřeně a proto se začal pít po příčině. Již vstupní údaje, ze kterých rozúčtovací firma vycházela, mu přišly zavádějící, např. rozdíl mezi součtem poměrových vodoměrů nájemníků a vodoměrem na patě domu byl padesátiprocentní. Pojal podezření, že odečty vodoměrů nebyly udělány správně, či dochází k chybnému měření.

Jak by měl tedy postupovat člověk, který s vyúčtováním nesouhlasí a jaká jsou jeho další práva?

Vyúčtování bohužel nepodléhá dohledu žádného ze správních úřadů. Případné spory tedy přísluší projednat a rozhodnout pouze soudům.

DALŠÍ SLUŽBY SPOJENÉ S BYDLENÍM

ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

Zpravidla do konce dubna musí každý nájemník, člen bytového družstva, či vlastník bytové jednotky obdržet od poskytovatele vyúčtování služeb spojených s bydlením, jako je dodávka tepla, teplé a studené vody, osvětlení společných prostor, výtahy a další za uplynulé období. Toto vyúčtování mnoha lidem každoročně připraví nemalé překvapení...

Rozúčtování nákladů na služby spojené s bydlením se řídí tzv. **Zákonem o službách**. Rozúčtování dodávky tepla a teplé užitkové vody pak **Vyhláškou č. 269/2015 Sb.**

Vyúčtování, které musí přijít nejpozději do 4 měsíců od skončení předchozího období, musí obsahovat skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby se všemi potřebnými náležitostmi, včetně výše přijatých záloh tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

A jak by měl pan Jiří z našeho příběhu postupovat? Pan Jiří by mohl písemně požádat poskytovatele služeb aby mu předložil podklady pro rozúčtování. Ten je povinen, nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období, doložit náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit pořízení kopií podkladů.

Pan Jiří by měl u poskytovatele uplatnit námitky proti vyúčtování. **Případné námitky** ke způsobu a obsahu vyúčtování musí předložit poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě od doložení dokladů pokud o ně požádá. Odpověď by měl dostat do 30 dnů.





UZAVÍRÁNÍ SMLUV S NEZNÁMÝM ČLOVĚKEM, KTERÝ ZAZVONÍ U VAŠICH DVEŘÍ, MÁ SVÁ RIZIKA! NEPODCEŇUJTE JE!

PRÁVO NA Odstoupení

OD SMLOUVY

Pokud smlouvu uzavřete na dálku (po telefonu) nebo mimo obchodní prostory (např. u Vás doma) máte právo od ní **odstoupit**, bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce a to **ve lhůtě 14 dnů od jejího uzavření**. Odstoupení od smlouvy stačí odeslat poslední den lhůty.

PRÁVO SMLOUVU VYPOVĚDĚT

Spotřebitel má mimo to právo smlouvu o změně dodavatele energií, uzavřené na dálku nebo doma, **vypovědět** bez sankce **ve lhůtě do patnáctého dne po zahájení dodávky** od nového dodavatele. Pozor v takovém případě běží **výpovědní doba**, která činí 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

TIP: Zasílejte písemný dopis, doporučeně s dodejkou.


NÁKLADY NA ENERGIE


Jednu z největších položek rozpočtu seniorů tvoří náklady na energie — elektřinu a plyn, a to v závislosti na tom, zda tyto komodity využíváme také k vytápění či nikoliv. Každý má dnes právo zvolit si, případně změnit svého dodavatele energií. Důvodem k tomuto kroku bývá zpravidla snaha o snížení výdajů za energie.


ZMĚNA DODAVATELE ENERGIÍ

Jedním z nejčastějších důvodů, kdy spotřebitele navštíví podomní prodejce u něj doma, je snaha přesvědčit ho ke změně dodavatele elektřiny nebo plynu. Uzavření takové smlouvy bez předchozí přípravy však nemusí ke kýženému výsledku vést, byť Vás obchodník přesvědčuje o opaku! Nezřídka se totiž můžete setkat s nezákonnými postupy podomních obchodníků, kteří neinformují pravdivě o podmínkách nabídky nebo zamlčují některé podstatné skutečnosti. Někteří dokonce pod různými záminkami zastírají skutečný důvod své návštěvy, klamou o tom, za kterou společnost vystupují, nepravdivě tvrdí, že stávající dodavatel končí činnost, dožadují se předložení Vašeho vyúčtování ačkoliv na to nemají právo...

Rady nejen pro seniory

 Vpustit podomního prodejce do bytu či domu je velmi rizikové. Radíme **neotevírejte!**

 Změna dodavatele je svobodnou volbou každého zákazníka, kterou by si však měl dobře promyslet. Než tak učiníte **seznamte se** podrobně s podmínkami smlouvy, **porovnávejte** i s dalšími nabídkami na trhu.

 Nabízí Vám prodejce **zapojení do aukce energií**? Buďte dvojnásob obezřetní. Zpravidla se pod hrozbou nemalých sankcí zavazujete k tomu, že uzavřete smlouvu s vítězným dodavatelem.



TIP: Srovnání cenových nabídek dodavatelů Vám usnadní **nezávislé srovnávací kalkulačky** (odkazy na stránkách Energetického regulačního úřadu www.eru.cz).

Neotvírejte!

Člověk by měl být velmi obezřetný vždy, když jej kdokoliv cizí navštíví doma bez jeho předchozího pozvání. Může se totiž setkat nejen s předraženým zbožím a službami, ale také s různým podvodným jednáním, pokusy o krádež majetku a dokonce s agresivním jednáním.

Nikdy nevíte s jakými úmysly cizí člověk za Vámi přišel. Možná zkouší „jen“ něco prodat, ale možná je to zloděj, který se chce pod smyšlenou záminkou vloupat k Vám do bytu a ukrást Vaše úspory.

Vězte, že opravdového podvodníka byste nepoznali. Zkušený manipulátor bude cílit na Vaše city a slabé stránky. Buďte asertivní a nenechte sebou manipulovat!



Motto:

„Nebezpečí přichází rychleji, když je přehlíženo.“

Publius Syrus

BEZPEČNÝ DOMOV: EXKURZ DO PRAVIDEL BEZPEČNÉHO CHOVÁNÍ

Domov je místo, kde se cítíme v bezpečí. Nejen nepoctiví prodejci, ale i pachatelé trestných činů bohužel stále častěji zneužívají přirozených handicapů staří a terčem jejich zájmu se stávají právě senioři. Strach nikdy není klíčem k vyřešení problému, proto se nestrachujte, raději přijměte některá opatření a vyhněte se potenciálně nebezpečným situacím!

DESATERO: BEZPEČÍ PRO SENIORY

- 🏠 Neotvírejte dveře, nevíte-li, kdo je za nimi a nepouštějte cizí lidi do bytu nebo domu! V žádném případě nenechte cizí osoby pohybovat po svém bytě bez dohledu.
- 🏠 Používejte bezpečnostní prvky, jako kukátka, řetízky, osobní alarmy! I když žijete sami označte zvonek a dveře raději množným číslem, např. Novákovi.
- 🏠 Nemějte doma větší obnos v hotovosti. Žádosti o rozměnění velkých bankovek raději odmítněte! Pozor: Žádná firma neposílá pracovníka s přeplatky v hotovosti, může se jednat o podvod.
- 🏠 Buďte ostražití! Nedůvěřujte prosbám cizích osob (žádost o vodu, použití toalety...), ani jejich pochybným nabídkám.
- 🏠 Nejezděte na předváděcí a podobné prezentační akce!
- 🏠 Nepodepisujte smlouvy, které jste nečetli nebo jejichž obsahu nerozumíte!
- 🏠 Smlouvu lze uzavřít také po telefonu, važte slova, která do telefonu vyřknete.
- 🏠 Závažná rozhodnutí o Vašem majetku raději předem konzultujte s věrohodnou osobou nebo právníkem.
- 🏠 Nenechte se obtěžovat a v případě potřeby zavolejte Městskou policii. Stali jste se obětí trestného činu, nebo jste podepsali nevýhodnou smlouvu? Nestyďte se a vyhledejte odbornou pomoc.
- 🏠 **Důležitá telefonní čísla mějte vždy po ruce!**



PŘÍZPŮSOBENÍ DOMOVA POTŘEBÁM SENIORŮ

Antoine de Saint-Exupéry řekl, že: „člověk se plně projeví, teprve když změří své síly s nějakou překážkou“. To je jistě pravda, ale každodenní boj s překážkami, které nám ztěžují běžný život, ať už se jedná o nepřekonatelné schody, nepřístupnou vanu nebo kluzkou podlahu v koupelně je unavující a možná i zbytečný.

Jak s přibývajícím věkem vyzrát na potíže s pohybem ve vlastní domácnosti Vám jistě poradí v organizacích specializující se na poskytování bezplatných služeb zdravotně handicapovaným. Úpravám bytu pro seniory se věnuje také řada publikací, článků na internetu, určitě poradí také ve specializovaných prodejnách. Některé úpravy uděláte jednoduše, některé si vyžádají větší zásah nejen do samotného bytu, ale také do Vaší peněženky.

Pokud bydlíte ve svém nebo u někoho blízkého a máte dostatek finančních prostředků, nic nebrání tomu, abyste se směle do toho pustili. Problém může nastat v okamžiku, kdy se na nákladnou rekonstrukci nedostávají peníze nebo když bydlíte v nájmu.

ÚPRAVA BYTU V NÁJEMNÍM BYDLENÍ

V případě provádění stavebních úprav bytu nájemcem je obecně zapotřebí souhlasu pronajímatele. Nejdříve se tedy určitě s ním pokuste dohodnout. Pokud Vám pronajímatel s úpravami svolí, mělo by být samozřejmostí, ač to přímo zákon nevyžaduje, uzavření příslušné dohody písemnou formou. V dohodě co podrobněji vymezte vzájemná práva a povinnosti, stanovte předmět a rozsah změn, zda má být po skončení nájmu byt uveden do původního stavu a jak se v souvislosti s provedením úprav navzájem finančně vypořádáte.

Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postizení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, může se náhrady souhlasu domáhat žalobou u soudu. Podmínkou je, že taková stavební úprava je důvodná a pronajímatel nemá k odmítnutí souhlasu s jejím provedením žádný vážný a spravedlivý důvod.

Pozor po skončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajatý byt do původního stavu, ledaže to po něm pronajímatel nežadá (je potřeba, aby pronajímatel vyzval nájemce, aby byt ponechal v upraveném stavu, jinak musí změny odstranit).



**Domov bez bariér
je bezpečný domov**

PŘÍSPĚVEK NA ÚPRAVU BYTU

Občané s těžkými vadami nosného nebo pohybového ústrojí, které ve značném rozsahu omezují jejich pohyblivost, občané nevidomí a neslyšící, mají možnost si požádat o tzv. příspěvek na zvláštní pomůcku (je stanoven okruh zdravotních postižení, která odůvodňují přiznání tohoto příspěvku).

Z tohoto příspěvku lze hradit mj. stavební práce spojené s uzpůsobením bytu, koupelny nebo WC za účelem jeho používání postiženou osobou nebo schodišťovou plošinu.

O přiznání dávky rozhoduje Úřad práce. Informujte se. Ten při stanovení výše dávky bere v úvahu příjmovou a majetkovou situaci žadatele a jeho rodiny. Je vyžadována finanční spoluúčast žadatele.



Ze života

Paní Marie je vdova, ještě před několika lety bydlela spokojeně se synem ve společné domácnosti. Syn byl ovšem nucený se za prací přestěhovat do zahraničí. Paní Marie zůstala v bytě sama. Měla brigádu a také syn jí občas vypomáhal nějakou finanční částkou, díky tomu zvládala všechny platby v pohodě sama.

Bohužel časem se přidaly zdravotní problémy, které ji již nedovolovaly nadále pracovat. Někou dobu vše mohla hradit z úspor, ovšem finanční rezerva se ztenčila a po několika měsících začal problém s hrazením každoměsíčních nákladů na byt a energie. Málem nezůstávalo ani na léky. Za tuto situaci se styděla, přesto se nakonec svěřila přítelkyni, která ji vysvětlila, že se rozhodně nemá zač stydět a má i možnosti zažádat si o dávky sociální podpory. Paní Marie měla obavy, že se nedokáže orientovat ve formulářích, ovšem na příslušných úřadech jí s vyplnění ochotně pomohli.



ZLEPŠENÍ FINANČNÍ SITUACE

Někdo si prozíravě na důchod šetřil, jiný si přivydělává, kde to jen jde a co mu zdraví dovolí, třetí má zase výhodu velké rodiny. Ve více lidech se to přece jen lépe táhne. Ne

každý však má to štěstí, že je na stáří dostatečně finančně zajištěn. Máte-li i vy každý měsíc problém vyjít s důchodem, zjistěte si, zda nemáte nárok na některou z dávek státní sociální podpory nebo dávek pomoci v hmotné nouzi. Takto si můžete k důchodu měsíčně přilepsit o několik stovek nebo dokonce i tisíců korun.

PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

KDO O NĚJ MŮŽE POŽÁDAT?

Majitel bytu (domu), nebo ten, kdo má uzavřenou platnou nájemní smlouvu a zároveň je v daném bytě hlášen k trvalému pobytu. Pronajímatel Vám nemůže bránit v tom, abyste v bytě měli trvalé bydliště!

KDE SI O NĚJ MŮŽETE POŽÁDAT?

Na úřadu práce, u příslušné krajské pobočky podle místa Vašeho trvalého pobytu (na kontaktním pracovišti).

JAK SE VYPOČÍTÁ VÝŠE PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ?

Výše příspěvku na bydlení se určí tak, že od Vašich skutečných nákladů na bydlení (průměrných měsíčních nákladů za předchozí kalendářní čtvrtletí) nebo od normativních nákladů na bydlení (pokud je skutečné náklady převyšují) odečte 30 % (v Praze 35 %) Vašeho příjmu či příjmu rodiny (průměrného měsíčního příjmu za předchozí kalendářní čtvrtletí).

CO VŠECHNO PATŘÍ DO NÁKLADŮ NA BYDLENÍ?

Nájemné nebo srovnatelné náklady a ceny služeb a energií. Průměrné celkové náklady na bydlení označujeme jako normativní náklady na bydlení. Jejich výše se liší podle velikosti města, počtu osob, které mají v bytě trvalý pobyt a podle toho, jestli je to družstevní byt, byt v osobním vlastnictví nebo byt nájemní. Říkají, do jaké maximální výše mohou být náklady na bydlení proplaceny. Pozor: Pokud jsou Vaše skutečné náklady na bydlení vyšší než jsou ty normativní, tak se příspěvek na bydlení proplácí pouze do výše normativních nákladů!



SPOLUBYDLENÍ V SENIORSKÉM VĚKU?

Svou zkušenost s tímto způsobem soužití má také paní Miroslava, která se v 69 letech sestěhovala s o sedm let starším kamarádem. Tímto způsobem vyřešili oba své problémy s placením vysokého nájmu. Paní Miroslava, stejně jako pan Petr, jsou oba vdovci. Společným bydlením snáze platí nájem a zbydou jim finance na jejich další koníčky.

Svému spolubydlícímu paní Mirka pomáhá také s vařením, někdy mu i pere a uklízí, přestože nejsou partnery. Moc si sice neodpočine, na druhou stranu se cítí potřebná, jelikož její vlastní rodina bydlí daleko a jezdí za ní velmi sporadicky.

Třebaže nevědomky a v malém měřítku, tito senioři uvádí do praxe koncept, který se nazývá senior cohousing.

DOPLATEK NA BYDLENÍ

Pokud Vám ani po získání příspěvku na bydlení nezbyvá po zaplacení nájmu a dalších nákladů na bydlení dostatek prostředků na zajištění živobytí, ověřte si na úřadu práce, zda nemáte nárok také na tuto dávku v hmotné nouzi.

NOVÉ TRENDY—COHOUSING JE IN

Jendou z cest, jak vyřešit vysokou poptávku po seniorském bydlení, zvláště ve velkých městech, kde poptávka po malometrážních bytech, po bytech zvláštního určení a po místech v pobytových zařízeních sociálních služeb mnohonásobně převyšuje poptávku, je spolubydlení nebo-li cohousing (čti kohausing), kdy jsou velké byty sdílené několika lidmi, či jsou celé objekty přestavovány na komunitní bydlení.

Takovéto „minidomovy“ pro seniory nemusí být jen soukromou akcí, ale v současnosti vznikají i oficiální cestou, z iniciativy měst a obcí. Pokud Vás tato možnost zaujala poptejte se na úřadě, ve svém okolí, zda se u Vás něco podobného nepřipravuje a jaké jsou podmínky. Poptávka je velká, tak ať o nějakou zajímavou příležitost nepřijedete.

Jaké jsou další výhody a nevýhody komunitního bydlení

Toto soužití seniorů, vzniká většinou z praktických a ekonomických důvodů. Jedním z nejtěživějších problémů dnešních seniorů, kteří zůstávají bydlet doma, však bývá samota. S tou přichází ruku v ruce také obavy, že se o ně nikdo nepostará, pokud se jejich zdravotní stav časem zhorší. Pokud vlastní rodina navíc nezvládá, či nestíhá pomoc při péči o seniora nebo žije daleko, problém je o to závažnější. Jednou z nesporných výhod tohoto bydlení je společenský kontakt a s tím související pocit bezpečí. Placené sociální služby, jako např. terénní pečovatelskou službu (pokud je místně dostupná), není problém využívat i v tomto typu bydlení. Placená služba však nemusí být pro každého optimálním řešením. V rámci komunitního bydlení často dochází k tomu, že si jeho obyvatelé zcela přirozeně navzájem pomáhají. Samozřejmě se i toto bydlení nemusí vždy obejít bez komplikací, stejně jako jakékoliv jiné soužití více lidí na jednom místě.

VÝMĚNEK JAKO MOŽNOST

ZAOPATŘENÍ VE STÁŘÍ

Darování je pro dárce vždy určitým rizikem. Daruje obdarovanému svou nemovitost a očekává za to vděk a někdy také, že bude moci v domě či bytě i nadále žít. Ne vždy se to však podaří, situace se může rychle změnit a proto by se dárce neměl bát podmínit si darování zřízením výměnku. Měli by tak učinit i manželé Dvořáčkovi z našeho příběhu. Výměnek zaručí, že dcera Jana nabude vlastnické právo k rodinnému domu, za to však bude povinována po stanovenou dobu nebo do konce života rodičů strpět jejich bydlení v témže domě.

Výměnek nezaručuje pouze právo bydlení rodičů v domě, ale také povinnost dcery pečovat pomocnými úkony o rodiče, když to budou potřebovat ve stáří, v nemoci, při úrazu nebo v jiné podobné nouzi a to i tehdy, nebude-li to výslovně ve smlouvě ujednáno. Plnění, ke kterým se dcera zaváže, může mít naturální podobu (strava, tekutiny, plody z úrody) nebo se může jednat o pomocné úkony (např. dovážet jídlo, zavést k lékaři, vyzvednout léky apod.).

Výměnek lze zřídit pouze současně s převodem nemovitosti. Pokud si po převodu nemovitosti vzpomenete, že by jste chtěli dodatečně zřídit výměnek, už to nebude možné. Ustanovení o výměnku se přímo vkládají do darovací smlouvy.

TIP: Výměnkem zaopatřen nemusí být pouze původní vlastník, ale kterákoli třetí osoba, která bude ve smlouvě uvedena (např. bratr paní Dvořáčkové, který sám své děti nemá).

Sepsání kvalitní darovací smlouvy s výměnkem je poměrně náročné a proto byste tento úkol měli rozhodně nechat na odbornících!

Výměnek sjednaný jako věcné právo se zapisuje **do katastru nemovitostí** a to buď spolu s vlastnickým právem nebo je možno jej zapsat i dříve jako tzv. budoucí výměnek. Výhodou zápisu do katastru je to, že pokud nabyvatel rodinného domu v budoucnu převede vlastnické právo na někoho třetího, tak tento nový majitel je výměnkem zatížen a je povinen poskytovat stejné zaopatření, jaké by byl povinován poskytovat původní nabyvatel.



Ze života

Manželé Dvořáčkovi, s tím jak léta jdou, pomalu přestávali stačit finančně i fyzicky na údržbu svého velikého domu, který společně pro svou rodinu, téměř před čtyřiceti lety postavili. Protože dům je dost velký, nabídli dceři Janě, aby se s vnoučaty a manželem nastěhovala z malého bytu do druhého patra domu. Od tohoto kroku si především slibovali, že již nebudou na všechno sami.

Jejich představy se naplnily, dcera se zetěm pomáhají se starostí o dům, vnoučata zase vnesla do domu víc radosti. Na vzájemné vztahy si nemohou nijak stěžovat.

Jelikož však dům nyní vyžaduje větší investici, než by byli manželé Dvořáčkovi schopni zaplatit, zvažují možnost přepsat celý dům na dceru. Zároveň však chtějí mít do budoucna jistotu, že budou moci v domě zůstat a že jim dcera bude nápomocna, když budou potřebovat.



Motto: „Domov není místo, kde bydlíš, ale místo, kde ti rozumějí.“

Christian Morgenstern

POBYTOVÉ

SOCIÁLNÍ SLUŽBY

DOMOV PRO SENIORY

Poskytují dlouhodobé pobytové služby seniorům, kteří mají sníženou soběstačnost a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné osoby. V domovech pro seniory není zajištěno pouze ubytování a strava, ale také mnoho dalších služeb, jako pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické a aktivizační činnosti, pracovníci domova pomohou při uplatňování Vašich práv a oprávněných zájmů.

Služba se poskytuje za úhradu!

ZE ŽIVOTA

Paní Božena, které je 79 let, už pět žije v domově pro seniory. Sama se o sebe již nedokázala postarat a rodina ji nemohla zaopatřit tak, jak to její zdravotní stav vyžadoval. Z počátku měla z pobytu v domově velké obavy, ovšem nyní je spokojená a je ráda, že tento krok udělala. Má zde veškerou potřebnou péči, chválí si polohovatelnou postel a řadu dalších pomůcek, které ji život velmi usnadňují. Pravidelně jezdí na víkend ke svým dětem. Je za to samozřejmě moc ráda, doma je zkrátka doma, ovšem přiznává, že takové pohodlí jako v domově to není.

Navíc se nemusí o nic starat. Má tady veškerý servis - navařeno, uklizeno i čistě vypráno. Další velkou výhodou je, že má stále společnost. Našla zde nové přítelkyně. O zábavu je tady postaráno. Společně s ostatními může navštěvovat různé kurzy, čtou si, poslouchají hudbu nebo si jen tak povídají ve společenské místnosti.

JAK POSTUPOVAT PŘI VÝBĚRU POBYTOVÉ SOCIÁLNÍ SLUBY?

Chcete-li si vybrat to nejlepší a eliminovat možná rizika (např. riziko špatného zacházení), měli byste výběru věnovat náležitou pozornost. Vždyť to bude Váš nový domov.

Před podpisem si prostudujte důležité dokumenty o sociálním zařízení. Víte, kdo je zřizovatelem a zda je náležitě registrováno? Registrovaná zařízení musí splnit řadu podmínek (např. musí disponovat kvalitním školeným personálem) a jsou pod přísnou kontrolou. Seznamte se také s různými vnitřními předpisy - provozním nebo návštěvním řádem. Zajímejte se o ceník služeb. Za co všechno se platí? Jaká je další placená nabídka služeb? Jak je nastaven platební kalendář, co zálohy? Nejvíce Vám však prozradí osobní návštěva v zařízení. Mějte oči dokořán a dívejte se kolem sebe očima potenciálního obyvatele. Zajímá Vás, jak je to se stravováním, s hygienou, má dům zahradu, internet, jaká je dostupnost lékařské péče... Otázek je mnoho, proto nespěchejte. Popovídejte si s lidmi, kteří zde žijí a poptejte se i v okolí na pověst zařízení. Zajímat by Vás mělo i to, jak se řeší případné stížnosti a nespokojenost klientů. Přejeme šťastnou ruku při výběru!



Motto: „Nic sousedy tak nerozděluje, jako blízkost.“

Leonid Nikolajevič Andrejev

SOUSEDSKÉ VZTAHY

Mít sousedy má spoustu výhod. Soused Vám v případě nouze může rychle pomoci, půjčí pár brambor, když náhodou dojdou, sousedka přinese těžší nákup a Vy jí zato pohlídáte malého synka. Proč ne, když Vaše vlastní vnoučata jsou daleko. Taková idyla to ovšem vždy není, sousedské vztahy bývají někdy velmi křehké. Nějaká ta malá neshoda mezi vedle sebe bydlícími jistě potkala snad každého, ať již žije v paneláku, nebo rodinném domě. Vždy je lepší se pokusit o smírné řešení, někdy ale opravdu dohoda není možná a je potřeba se bránit tvrdšími prostředky.

Zákon hovoří takto: Vlastník nemovitosti (platí i pro jiné uživatele nemovitosti) se musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy, zvířata a jiné podobné účinky nebo-li **imise, vnikají na pozemek souseda v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.**

Přímé přivádění imisí, např. záměrné svádění vod trativodem na sousední pozemek, je zakázáno vždy. U tzv. **nepřímých imisí,** které vznikají z jiného důvodu (jako např. v našem příkladu), musí být splněny dvě podmínky (měly být splněny současně), aby se člověk mohl účinně bránit:

- 1) obtěžování imisemi (zápachem) musí přesahovat míru přiměřenou místním poměrům a
- 2) imise musí omezovat jiného vlastníka v obvyklém užívání pozemku.

Jak se bránit? Sousedskou žalobou

Ochrana poskytnutá soudem na návrh oprávněného umožňuje soudu vyřknout povinnost zdržet se konkrétního rušení, které je přesně vymezeno v žalobě. Soud však nemůže uložit sousedovi povinnost něco konat, tj. například si uklidit, nemůže mu ukládat konkrétní opatření, která má provést, ale může stanovit povinnost zdržet se určitého rušení (rušení zápachem). Jak to soused udělá je jeho věc, nicméně opatření musí být efektivní a vést ke splnění výroku rozsudku soudu, jinak mu hrozí exekuční řízení, kde mu mohou být např. ukládány pokuty. Žaloba musí být zcela konkrétní, neboť výrok soudního rozsudku je podle ní formulován, proto se raději obraťte na odborníky.

ZE ŽIVOTA ANEB SOUSEDY SI NEVYBERETE

„Bydlíme v činžáku, do kterého se před dvěma lety nastěhoval nový sused. Předtím to byl klidný dům, ale od toho dne začaly vznikat neshody. Soused chodí domů věčně opilý a je vulgární. Co je nejvíc obtěžující je, že se z jeho bytu line nepříjemný zápach.

Po osobní domluvě a nabídce dobrých sousedských vztahů, se na krátkou dobu jeho chování zlepšilo, ale poté opět vše vygradovalo. Zápach je již tak silný, že je cítit i při běžném větrání. Se susedem již není možná žádná komunikace, vše ignoruje. Vůbec nevíme, jak se máme dále zachovat.“ sklesle konstatuje paní Hana.

Ze života

Manželům Soukupovým přestal s rostoucím věkem vyhovovat jejich velký čtyřpokojevý byt, který se sice nacházel přímo v centru města, ale zato ve třetím patře bez výtahu.

Paní Soukupová snila o malém přízemním bytu či domku někde za městem, blízko přírody. Když své nové vysněné bydlení na stáří objevili, dal pan Soukup inzerát do novin na prodej jejich stávajícího bytu. Téměř okamžitě se začali ozývat různí realitní makléři. Paní Soukupová dokonce zjistila, že jejich byt je inzerován na řadě webů bez jejich souhlasu.

Jeden z makléřů se dokonce zprvu vydával za vážného zájemce o koupi a dostal se tak k nim do bytu. Poté změnil rétoriku a tvrdil, že on sice nemovitost nekoupí, ale má již jiného vážného zájemce a požadoval za to nehoráznou provizi.

Jiný zase manželům sliboval nereálně vysokou prodejní cenu za to, že podepíše s RK výhradní smlouvu. Pan Soukup se naštěstí vyzná a věděl, že pak může následovat ze strany RK tlak na prodávajícího na snížení ceny.



NÁKUP A PRODEJ NEMOVITOSTI NA CO SI DÁT POZOR

S realitkou nebo bez?

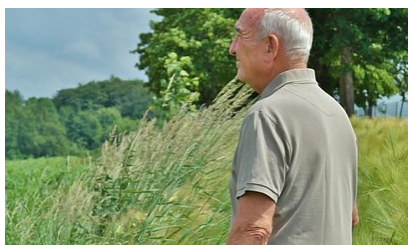
Pozemek s domem, či byt můžeme nabízet k prodeji, prodat či koupit sami na vlastní pěst. Takto můžeme ušetřit sice nějaké peníze, není to však pravidlem. Protože se nejedná o zrovna lehký proces s řadou nástrah, porada s odborníkem je na místě.

Služby spojené s koupí, prodejem či pronájmem nemovitostí poskytují realitní kanceláře či realitní makléři. Ti seriózní poskytují kompletní servis. Kromě toho, že najdou vhodnou protistranu, zajišťují právní pomoc, spolupracují s právníky, kteří připraví smlouvy, zajistí jednání s příslušnými úřady... Hlavním přínosem by tedy měla být minimalizace rizika nějaké chyby a úspora času, který by si samostatné jednání vyžádalo. To vše však za předpokladu, že si vybereme opravdu seriózní a ověřenou realitku. Bohužel ne všechny subjekty působící na realitním trhu v ČR lze považovat za seriózní, obezřetnost je tedy na místě.

Před podpisem jakékoliv smlouvy se pečlivě seznamte s jejím obsahem. Pokud nebudete některým bodům rozumět, nebojte se zeptat, případně se poradte s odborníkem. Uzavřením této smlouvy vzniká mezi Vámi a RK smluvní vztah s konkrétními právy a povinnostmi!

Obsahem smlouvy musí být specifikace zprostředkované smlouvy (např. Kupní smlouva) a tedy i přesná specifikace předmětu prodeje (např. bytu). Většina standardizovaných smluv obsahuje dále ujednání o kupní ceně nemovitosti.

POZOR: Sdělte RK vše, co má pro Vás rozhodující význam pro uzavření zprostředkované smlouvy a trvejte na zapracování těchto podmínek do smlouvy s RK tak, aby v budoucnu nemohlo docházet k pochybnostem o tom, co mělo být skutečným předmětem zprostředkování. Ústní dohody jsou sice také dohody, ale s jejich dokazováním, může být potíží.



Nezapomeňte: Pro případ nedodržení vymíněných podmínek si smluvně zajistěte povinnost realitní kanceláře vrátit bez odkladu plnou výši

případně dříve složené zálohy na provizi.

DOHODA O PROVIZI RK

Cílem všech RK je především získat **provizi**, tj úplatu za zprostředkování.

Pozor! Mohou být sjednány různé varianty, kdy RK vzniká nárok na provizi:

1. již "obstaráním příležitosti zájemci k uzavření zprostředkované smlouvy" (k uzavření kupní smlouvy tak nemusí vůbec dojít, proto tuto variantu nedoporučujeme!)
2. až poté, co bude uzavřena zprostředkovaná smlouva (např. smlouva kupní, nájemní smlouva, apod.) nebo budoucí smlouva o takové smlouvě.
3. teprve poté, co se stanete vlastníkem kupovaného předmětu. Pro spotřebitele ideální varianta, protože RK je tak motivována dotáhnout celý proces prodeje až do konce.

Pozorně čtěte návrh smlouvy, předejdete nepříjemným překvapením!

Nárok na provizi má RK i v případě, že kupní smlouva byla uzavřena nebo splněna až po zániku



zprostředkovatelské smlouvy! Pokud se tedy domluvíte s prodejcem či kupcem, kterého Vám RK sehnala, tzv. za jejími zády, vězte, že nárok na provizi to neovlivní.

RK **neručí za plnění závazku druhou stranou, se kterou zprostředkoval uzavření smlouvy**, nesmí však navrhopvat uzavření smlouvy s osobou, o které má nebo měl mít důvodnou pochybnost, zda své povinnosti splní.

RADY PRO KUPUJÍCÍ

🏠 Nejednejte unáhleně! Pokud neznáte technický a právní stav kupované nemovitosti a podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy, raději rezervační smlouvu nepodepisujte.

🏠 Důkladná prohlídka nemovitosti může odhalit řadu skrytých vad.

🏠 **Prověření nemovitosti v katastru nemovitostí je nutností!!!** Zjistíte nejen, kdo je vlastníkem, ale také jaká věcná břemena, zástavní práva nebo exekuce na nemovitosti vážnou. Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, proto se po uzavření smlouvy jen těžko budete dovolávat jeho neznalosti!

🏠 Ptejte se i na to, zda v domě nebo bytě nejsou nájemci!

🏠 Rezervační smlouva musí být trojstranná!!! Měl by na ní kromě RK figurovat zejména prodávající.

🏠 Před podpisem smlouvy si vždy ověřte své finanční možnosti., např. pravděpodobnost získání a výši hypotéky.

🏠 Žádá po Vás RK či prodávající rychlé složení kupní ceny na svůj účet? Pozor: vlastníkem nemovitosti se stáváte až v okamžiku zápisu do katastru Domluvte se raději na složení kupní ceny do **bezpečné úschovy** (např. u notáře), ze které budou prostředky uvolněny až tímto okamžikem!



DĚDICTVÍ

I smrt k životu patří a každý z nás někdy přišel o blízkého člověka. Ač se to možná nezdá, také problematika dědictví úzce souvisí s bydlením a může v některých případech pozitivně i negativně ovlivnit právo člověka po smrti druhého člověka využívat stávající nemovitost k bydlení. Představte si situaci, která není nereálná: Žijete se svým partnerem již řadu let v domě, který je v jeho výlučném vlastnictví. Pokud Váš partner zemře a Vy nebudete v okruhu jeho dědiců, pak se velmi pravděpodobně budete muset z nemovitosti vystěhovat.

Dědický titul

Aby se dědic stal dědicem musí existovat dědický titul: důvod, tím může být jediné dědická smlouva, závěť nebo zákon. Pozor jejich síla je právě v tomto pořadí. Přednost má závěť před zákonným pořadím a dědická smlouva před závětí.

Zákon jako dědický titul

Pokud zemřelý člověk za života dělení dědictví nijak aktivně neovlivnil, tzn. nese-psal závěť ani dědickou smlouvu, pak se vše řídí pravidly, která stanoví zákon, resp. Občanský zákoník.

DĚDICTVÍ PODLE ZÁKONA- DĚDICKÉ SKUPINY

Dědicové se pak dělí následovně:

(Pozor: Lidé uvedení ve třídě s vyšším číslem dědí jen za předpokladu, že se dědictví nerozdělilo podle přechozí dědické třídy).

V první třídě dědí děti a manžel/manželka rovným dílem. Když některé z dětí nedědí (např. zemřelo dřív), nepřipočte se jeho podíl k podílům ostatních dědiců, ale připadá potomkům tohoto dítěte – dědí jeho děti nebo vnoučata, pokud je má.

Upozornění: Manžel a manželka nemohou v první skupině dědit sami; pokud zemřelý člověk neměl žádné děti, dědí se podle pravidel druhé třídy.

Ve druhé třídě dědí manžel, rodiče zůstavitele a osoby, které žily se zůstavitelem ve společné domácnosti alespoň jeden rok před jeho smrtí, pečovaly o společnou domácnost nebo byly na zůstavitele odkázány výživou.

Manžel nebo manželka má nárok nejméně na polovinu dědictví, ostatní dědí rovným dílem. Lidé, kteří se zemřelým sdíleli domácnost (např. druh/družka bez sňatku), nemůžou dědit ve druhé dědické třídě sami – pokud není jiný dědic, dědí až ve třetí třídě.

Ve třetí třídě dědí rovným dílem sourozenci zůstavitele a osoby, které žily se zůstavitelem ve společné domácnosti alespoň rok před jeho smrtí a které pečovaly o společnou domácnost nebo byly na zůstavitele odkázány výživou.

Také u sourozenců přechází dědické právo na jejich potomky, obdobně jako u dětí zůstavitele v první třídě, pouze s určitým omezením: po sourozenci zůstavitele dědí ve třetí třídě pouze jeho děti (synovci a neteře), děti jeho dětí už nikoli.

Ve čtvrté třídě dědí rovným dílem prarodiče zůstavitele - v případě, že nedědí žádný z dědiců třetí třídy.



V páté třídě dědí prarodiče rodičů zůstavitele – v případě, že nedědí žádný z dědiců čtvrté dědické skupiny. Prarodičům otce zůstavitele náleží půlka dědictví, druhá připadá prarodičům matky. Obě dvojice prarodičů se dělí rovným dílem o polovinu, která jim náleží. Když jeden z prarodičů nedědí, připadá uvolněný podíl druhému z prarodičů, se kterým tvoří dvojici. V případě, že nedědí ani jeden z nich, připadne jejich půlka druhé dvojici prarodičů.

Pokud v předchozích dědických třídách nikdo nedědí, může dědit **v šesté dědické třídě** někdo z opravdu široké rodiny. Dědí vnuci sourozenců zůstavitele a děti prarodičů zůstavitele (tedy prasnynovci a praneteře, strýčkové a tety).

Odúmrtí Když se v celé posloupnosti nenajde žádný dědic, připadá dědictví státu.

Dědit nemusíte, není to povinnost

Každý dědic má právo se rozhodnout, zda po zůstaviteli dědit chce nebo ne. Ať již k takovému rozhodnutí máme jakékoliv důvody, máme několik možností. **Ještě za života je možno se dědictví zříct** a to smlouvou se zůstavitelem (nutné učinit u notáře). **Po smrti zůstavitele můžeme dědictví odmítnout nebo se jej vzdát**, a to ústním prohlášením před soudem nebo písemným prohlášením, které soudu zašleme. Pozor musíte tak učinit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy Vás soud informoval o Vašem dědickém právu. Rozdíl mezi odmítnutím a vzdáním se je především v tom, že pokud se vzdávám mohu určit osobu, která můj podíl, pokud bude chtít, dostane. Rozhodnutí o odmítnutí dědictví už nelze změnit!

„Danajský dar“ aneb, když je dědictví předlužené

Ne vždy je dědictví pro dědice výhrou. Dědí se totiž nejen majetek, ale také veškeré dluhy a to v plném rozsahu. Zdědíte tedy jejich poměrnou část podle výše Vašeho dědického podílu. Když je v dědictví víc dluhů než majetku, a Vy jej přijmete, musíte se připravit na to, že dluhy doplatíte ze svého. Můžete tak ohrozit svou vlastní finanční situaci.

TIP: Pokud víte, že je dědictví předlužené, zvažte, zda ho raději jako celek neodmítnete. Pokud si nejste jistí, vyhradte si soupis pozůstalosti!

Výhrada soupisu pozůstalosti

Jako dědic máte právo uplatnit **do jednoho měsíce** ode dne, kdy Vás soud o tomto právu informuje, výhradu soupisu pozůstalosti. Pokud si soupis pozůstalosti vyhradíte, máte povinnost uhradit zůstavitelovy dluhy jen do výše nabytého dědictví, nikoliv v plné výši. Soupis pozůstalosti (seznam veškerého majetku zemřelého člověka) vyhotovuje na žádost dědice notář. Může být nahrazen seznamem pozůstalostního majetku, který sepíše správce pozůstalosti a potvrdí jej všichni dědici nebo v jednoduchých případech dokonce společným prohlášením dědiců.

Pozor pokud vědomě neuvedete do soupisu pozůstalosti nějaký majetek a věřiteli se podaří jeho existenci prokázat, ochrana přestane platit!



DĚDICTVÍ PODLE MÉHO PŘÁNÍ

Nový občanský zákoník, ve kterém nalezneme právní úpravu dědického práva, preferuje, aby každý mohl rozhodnout o svém majetku ještě za svého života, a nabízí nám k tomu široké spektrum prostředků, zvané **pořízení pro případ smrti**. Nejsilnější postavení má **dědická smlouva**. Nejčastěji využívaná je **závěť**. Třetí typ pořízení pro případ smrti, **dovětek**, na rozdíl od závěti a dědické smlouvy neurčuje dědice, ale zůstavitel (tedy zemřelý) jím činí jiná opatření – zřizuje odkaz, určuje podmínky k nabytí majetku, případně dává nějaký příkaz. Dovětek může být pořízen buď současně se závětí nebo samostatně.

ZÁVĚŤ - JAK JI SEPSAT, ABY BYLA PLATNÁ

Pamatujte: Svou poslední vůli musíte projevit jasně a vážně, nesmí být pořízena v tísní ani pod nátlakem. Musíte se vyjádřit sami, osobně a jednoznačně.

Napsat závěť můžete jednoduše doma vlastní rukou od začátku do konce na list papíru. Nezapomeňte ji vlastnoručně podepsat. Další variantou je, že závěť nenapíšete celou vlastní rukou, ale třeba na počítači nebo ji někdo sepíše za Vás, a Vy ji vlastnoručně podepíšete. V takovém případě je ale nutná přítomnost dvou svědků (pozor zákon klade na svědky speciální požadavky). Není třeba, aby svědkové obsah závěti znali, stačí, když před nimi prohlásíte, že listina obsahuje vaši poslední vůli.

Každý svědek se na závěť podepíše, uvede, že je svědek a doplní své identifikační údaje: jméno, datum narození, adresu, případně i další kontakty.

O sepsání závěti můžete požádat kteréhokoli notáře. Notář zajistí, že závěť nebude obsahovat žádné formální chyby pro které by nebylo možné Vaši vůli uskutečnit. Nemusíte se obávat, jeho služby nejsou v případě sepsání poslední vůle až tak finančně náročné.

Kde závěť uschovat? U notáře, u jiné osoby, které důvěřujete nebo doma v šuplíku? Volba je na Vás. Pokud bude mít všechny náležitosti, místo uložení platnost neovlivní. Výhodou úschovy u notáře a její zanesení do evidence právních jednání pro případ smrti je, že se po Vaší smrti určitě dohledá. Jinak se může stát, že se o Vaší závěti notář nedozví a Vaše přání nebude naplněno.

Výhodou závěti je to, že ji můžete kdykoli zrušit nebo změnit. A to buď pořízením závěti nové nebo stejným způsobem, jako jste ji pořídili: v písemné formě a s podpisem. Mlčky závěť zrušíte tak, že listinu zkrátka zničíte.

Úplně libovolně dědictví rozdělovat nemůžete ani v závěti. Jsou tu takzvaní nepominutelní dědici, kteří by svůj díl dědictví zkrátka měli dostat. Těmito dědici jsou děti, díl který by měli dostat nazýváme povinným dílem. Každé z nezletilých dětí musí dostat alespoň 3/4 svého zákonného dědického podílu, dospělé dítě pak alespoň 1/4 zákonného dědického podílu. Nemají sice právo na podíl z pozůstalosti (kupříkladu nemovitosti), ale pouze na finanční obnos, který se rovná hodnotě povinného dílu. K úplnému vydědění dítěte (tak že nedostane vůbec nic) můžete přistoupit pouze z důvodů jasně vymezených zákonem!

Můžete si klást podmínky

V závěti můžete stanovit různé podmínky, za kterých dědic dostane dědictví a co se stane, když podmínku nesplní. Chtěli byste, aby vnučata dostala majetek, až dosáhnou určitého věku nebo jen když dokončí školu? Budete klidnější, když budete vědět, že se Vaši dědicové musejí postarat o Vaše rodiče, zvířata nebo dům opravit?

I Vaše podmínky však mají své zákonné limity, nesmí např. směřovat ke zřejmému obtěžování dědice, odporovat veřejnému pořádku, být nesplnitelná nebo dědici nařizovat, aby uzavřel sňatek nebo se rozvedl. Raději se poradte s notářem. Splnění podmínky může kromě člověka, který na tom má zájem (protože by například jinak dědil sám), vymáhat také vykonavatel závěti nebo jiná osoba, kterou v závěti určíte.



V závěti můžete rozdělit celé dědictví nebo pouze jeho část. Pokud nepořídíte závěť o celé pozůstalosti, bude se zbytek dělit podle dědické posloupnosti popsané dříve.

V závěti určíte jednoho nebo několik dědiců. Pokud nestanovíte jejich podíly, rozdělí se pozůstalost mezi ně rovným dílem. Když podíly určíte, ale celá pozůstalost se tím nevyčerpá, dostanou zbytek opět zákonní dědicové – což klidně mohou být ti samí, kteří dědí podle závěti.

Pokud by pro dědice bez podílu nic nezbylo, srazí se pro ně poměrně ze všech vyměřených podílů tolik, aby dostali stejně jako dědic, kterému jste vyměřili nejmíň.

Za dědice klidně můžete určit i jiné lidi než příbuzné, skupiny lidí nebo dokonce organizace – třeba nadaci, školu, církve. Když určíte konkrétní organizaci, není co řešit. Když použijete obecnou formulaci, třeba, že má Vaše dědictví připadnout chudým a nemocným, dostane dědictví obec, kde jste měli poslední bydliště, a bude mít povinnost použít ho ve prospěch skupiny, kterou jste vybrali.

DĚDICKÁ SMLOUVA

Má přednost před všemi ostatními projevy poslední vůle. Na rozdíl od závěti, která je jednostranným počinem zůstavitele, v dědické smlouvě, kterou je **nutno sepsat u notáře**, se musí zůstavitel a dědic dohodnout. Dědickou smlouvu je možné uzavřít nanejvýš o 3/4 dědictví.

Pozor: Následně je možné ji změnit pouze se **souhlasem všech smluvních stran!**

Chcete po své smrti veškerý majetek nechat dětem. Máte však doma šperk po své babičce. Byla byste ráda, pokud by připadl přímo vnučce nebo byste rád svou milovanou sbírku známek věnoval nejlepšímu kamarádovi? Ideální způsob jak to zařídit, je **ODKAZ** - nařízení, aby se určité věci, práva či pohledávky vyjmuly z dědictví a dědici ji vydali někomu jinému, tzv. odkazovníku. Odkazovník není dědicem a neodpovídá za dluhy zůstavitele. Pozor dědicům musí zůstat z hodnoty dědictví alespoň čtvrtina nezatížená odkazy.





**NEJSTE V TOM SAMI, NEBOJTE
SE POŽÁDAT O RADU A POMOC**

Motto:

*„Lidé v nouzi nepotřebují tolik peníze. Oni
potřebují naše oči, ruce, nohy, srdce...“*

Matka Tereza

KAM SE MOHU OBRÁTIT S ŽÁDOSTÍ O POMOC?

TÍSŇOVÁ VOLÁNÍ

- 158 Policie České republiky
- 155 Rychlá zdravotnická záchranná služba
- 150 Hasičský záchranný sbor České republiky
- 112 Integrovaný záchranný systém České republiky
- 156 Obecní policie



SPECIALIZOVANÉ LINKY

608 722 582 Poradenská linka pro spotřebitele

**Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s. (ve všední dny od 9:00 – 16:00,
ve výši Vašeho běžného tarifu)**

800 157 157 Senior telefon ŽIVOTa 90 - telefonická krizová pomoc seniorům (bezplatně)

800 200 007 Linka seniorů ELPIDA - telefonická krizová pomoc pro seniory a pečující
o seniory (bezplatně)

116 006 Linka pomoci obětem kriminality a domácího násilí Bílého kruhu bezpečí
(nonstop a bezplatně)

Brožuru DŮSTOJNĚ BYDLÍM - ŽIJU! Vydalo v roce 2017:

Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s.

Přemyslovců 50

709 00 Ostrava - Mariánské Hory

WWW.SOS-MSK.CZ

