



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Práv a povinnosti jedince v dospělosti



Název projektu:	Bez obav – Zvládnou to sám
Registrační číslo:	CZ.1.07/1.2.12/02.0018

O projektu

Projekt zábavnou a interaktivní formou nabídne cílové skupině vzdělání v oblastech:

- Právní problematika rodiny
- Finance, exekuce, dluhy, možnosti splácení, vyhlášení osobního bankrotu
- Právně pracovní vztahy – zaměstnanecký poměr, povinnosti zaměstnance, zaměstnavatele
- Problematika bydlení – smluvní podmínky při uzavírání nájemní smlouvy, co vše je nutné podniknout při koupi bytu

Cílem projektu je:

Připravit děti a mládež na práva a povinnosti, které budou muset respektovat po opuštění DD.

Uvědomit si nutnost respektovat zákony a převzít zodpovědnost za svoje slova a činy.

Abstrakt

Děti žijící v dětských domovech mají z velké části negativní vzory z rodin, ve kterých žily. Vzhledem k tomu, že nemají možnost se z pohledu rodiny setkat s kladnými návyky, přebírají základní chování podle svých "vzorů".

Cílová skupina

Děti z dětských domovů v Olomouckém kraji

Obsah

1	Úvod	6
2	Právní problematika rodiny	7
2.1	Rodina.....	7
2.2	Rodičovství.....	8
2.3	Moderní rodina	8
2.4	Předkové	9
2.5	Sourozenci	10
2.6	Potomci.....	10
2.7	Příbuzní křtem	11
2.8	Povinná školní docházka	11
2.9	O čem je potřeba mít povědomí	13
2.9.1	Zákon o rodině.....	13
2.9.2	Obsah.....	13
2.9.3	Další právní normy týkající se rodiny jsou zařazeny v právních oblastech:.....	13
2.10	Jak poznat vztah na celý život, aneb Našel jsem si partnera - partnerku.....	14
2.10.1	Neuškodí, řídit se některými pravidly.	15
2.11	Hry – rodina je základ	17
2.12	ROZVOD - Co když se manželství nevydaří?	18
2.12.1	Příběhy:.....	21
2.13	Alimenty	25
2.13.1	PRÁVA DÍTĚTE.....	26
3	Finance, exekuce, dluhy, možnosti splácení, vyhlášení osobního bankrotu.....	31
3.1	Finance	31
3.1.1	Rodinné finance.....	31
3.1.2	Jak zkrotit rodinné finance?.....	34
3.1.3		39
3.2	Exekuce	41
3.2.1	Exekutor – oficiální osoba s pověřeným soudním rozhodnutím	42
3.2.2	Když hrozí exekuce 	42
3.2.3	Exekuce: možnosti řešení	43
3.2.4	Exekuce obrana.....	44
3.2.5	Vyřešené případy exekucí	46
➤	Dohoda s exekutorem	46

➤	Kooperativa pojišťovna – exekuce	46
➤	Pohledávka u exekutora – pí. Leona	47
3.3	Dluhy	48
3.3.1	Pamatujte si:	48
3.3.2	Důležitá je:	48
3.3.3	Desatero zodpovědného zadlužení:	48
3.3.4	Půjčit si, nebo nepůjčit.....	49
3.3.5	Konsolidace půjček.....	49
3.3.6	Nesmíte ztratit kontrolu nad dluhy	50
		
3.3.7	Nestíháte splácet?	51
3.3.8	Vzor žádosti o odklad splátek:	52
3.3.9	Splátkový kalendář – vzor	53
3.3.10	Jak postupovat	53
3.4	Osobní bankrot	54
3.4.1	Desatero osobního bankrotu, aneb jak se zbavit dluhů.....	54
3.4.2	Komu může hrozit úpadek.....	55
3.4.3	Insolvenční rejstřík	58
3.4.4	Osobní bankrot a následné soudní oddlužení	58
4	Pracovně právní vztahy	60
4.1	Práva a povinnosti zaměstnance a zaměstnavatele se řídí ZÁKONÍKEM PRÁCE.	60
4.2	Každý má právo se svobodně rozhodnout, zda bude:.....	60
4.3	Typy Pracovních poměrů.....	61
4.3.1	Pracovní smlouva musí obsahovat:	61
4.3.2	Druhy pracovní poměrů:	62
4.3.3	Podle charakteru zaměstnavatele	63
4.3.4	Podle způsobu vzniku pracovního poměru	63
4.3.5	Podle místa výkonu práce.....	64
4.3.6	Podle rozsahu pracovní doby.....	64
4.3.7	Dohoda o pracovní činnosti – DPČ	64
4.3.8	Dohoda o pracovní činnosti musí být písemná a musí uvádět.....	66
4.4	Zaměstnanecký poměr – výhody a nevýhody	67
4.4.1	Pozitiva	67
4.4.2	Základní benefity:	68
4.4.3	Negativa.....	70
4.5	Podnikání.....	71

4.5.1	Pozitiva	71
4.5.2	Negativa.....	71
4.6	Doklady k podnikání	72
4.6.1	ŽL – živnostenský list.....	72
4.7	Kde se po zahájení podnikání nahlásit.....	74
4.7.1	OR – obchodní rejstřík	75
5	Problematika bydlení.....	77
5.1	Chceme si byt pronajmout.....	77
	Každé řešení s sebou nese své plus a mínus.	78
5.1.1	Zajišťujeme si byt sami	78
5.1.2	Zajišťujeme byt přes RK	78
5.2	Nájemní smlouva (bez realitní kanceláře).....	78
5.3	NÁJEMNÍ SMLOUVA (přes realitní kancelář).....	86
5.3.1	6 nebezpečných chyb, které mohou proměnit vaše šetrné úmysly v soudní „peklo“	90
5.3.2	Při uzavírání nájemní smlouvy máte tedy na výběr z následujících variant:.....	91
5.4	Chceme si koupit byt, nebo dům.	92
5.4.1	Co potřebujeme a na co si dát vždy pozor	93
5.4.2	Poplatky spojené s koupí nemovitosti	94
5.4.3	Doporučujeme se vždy obrátit na odborníka.	94
5.4.4	Kupní smlouva a její úskalí	94
5.4.5	Jistota pro prodávajícího.....	95
5.4.6	POZOR:	95
5.4.7	Bez pomoci realitní kanceláře	95
5.4.8	Prodej a koupě přes realitní kancelář.....	98
5.4.9	Problematika zaplacení kupní ceny	103

1 Úvod

Hlavním důvodem umístění dětí do dětských domovů jsou z převážné části problémy v rodině, ve které dítě žije. V mnoha případech se setkávají s problematikou krádeží, drog. Neplní si základní povinnost, kterou je školní docházka. Ke způsobu tohoto života jsou vedeny svými rodiči. Vzhledem k mladému věku jsou využívány a zneužívány ke krádežím. Dokonale jsou jim vštěpována jejich práva a to zejména jak žít na úkor celé společnosti. Když něco chci a nemám na to, tak si to jednoduše vezmu. Ať se o nás stát postará. Svoje povinnosti vůči společnosti neznají a po pravdě řečeno je vůbec nezajímají.

V dětských domovech se však nacházejí i děti, jejichž rodiče zemřeli, ve většině těchto případů se jedná o tragickou autonehodu. Těch je však v DD málo, ale mohou to být třeba i tři sourozenci. V tomto případě je situace jiná. Osud jim zpřetrhal nit' s dobrými rodiči a záleží na věku dětí, kdy o rodiče přišli a co si z návyků, těch kladných stačily vzít.

Jsou zde však i děti, které vlastně svoje rodiče neznají. Prošly kojeneckým ústavem, až do dětského domova.

Žádný dětský domov nedokáže stoprocentně nahradit fungující rodinu. Vychovatelé se snaží vštěpovat dětem základní návyky. Společně se školou se snaží vštěpovat dětem smysl pro povinnost. Umět znát nejen svoje práva, ale také povinnosti.

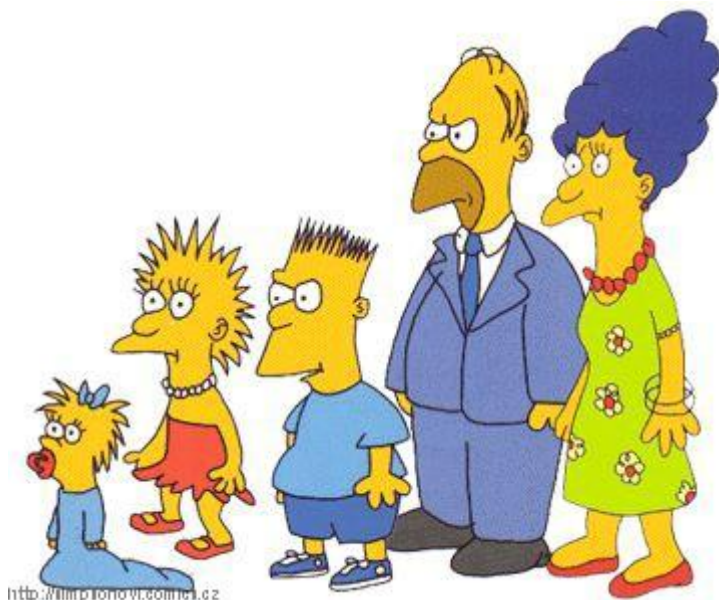
Přechod do dospělosti je těžký i pro děti s úplných rodin. Několika násobně těžší je pro děti z dětských domovů, zejména proto, že o ně bylo vždy postaráno.

Zpracováním této metodiky na výše uvedená témata se snažíme s přechodem dětí do dospělého života pomoci.

2 Právní problematika rodiny

2.1 Rodina

Co, nebo kdo, je rodina.



„Hele táto, ty jsi nedávno říkal mámě, já tě slyšel, že jsi rodinný typ. My teď ve škole bereme co je to rodina a hlavně naše práva, teda dětí. Tak co mi k tomu řekneš?“



„Už zase se Bárte oháníš svými právy, ale bylo by dobré, aby sis byl vědom i svých povinností. Rád ti povím, co je to rodina a hlavně co je rodina pro mě. Všechno. A kdybych nebyl rodinný typ, tak už se kvůli tobě dávno picnu. Ale mám vás všechny rád. V dobrém i zlém. Někdy mi pijete krev, jste jako upíři“.



„A Maggie je taky upír. Když tak upírek“.



„Maggie je zatím naše zlatíčko. Tím jste v jejich věku byli i vy dva. Ten upír se s ní teprve vyklube. Zvláště, pokud bude mít vaši školu“.



„No, ale vždyť chcete, abychom se dobře učili.... Už mlčím..“



„Takže rodina, poslouvej dobře....“

1. **Rodina** (podle sociologické definice) je skupina osob (případně více skupin osob) navzájem spjatých pokrevními svazky, manželstvím (nebo srovnatelným právním vztahem) nebo adoptí, jejíž dospělí členové jsou odpovědní za výchovu dětí. Existuje několik variant uspořádání rodiny. Základní ("jádrovou") rodinu tvoří muž a žena a jejich děti, zatímco rozšířená rodina zahrnuje prarodiče, tety, strýce a bratrance. Další modely jsou polygamní (obvykle patriarchální) rodina a neúplná rodina s jedním rodičem (obvykle ženou).

2. Rodinu lze však zároveň i chápat jako malou skupinu osob, které jsou navzájem spojeny nejen manželskými a příbuzenskými, ale i jinými obdobnými vztahy a zvláště společným způsobem života. Další definice popisují rodinu prostřednictvím jejich funkcí: funkce reprodukční, sociálně ekonomické, kulturně výchovné, sociálně psychologické a emocionální.

2.2 Rodičovství

Rodičovství obsahuje všechny úlohy spojené s výchovou dítěte, které vedou k utváření nezávislé dospělé osobnosti. Rodičovství začíná už před narozením nebo adoptí dítěte a je součástí rodinných vztahů.

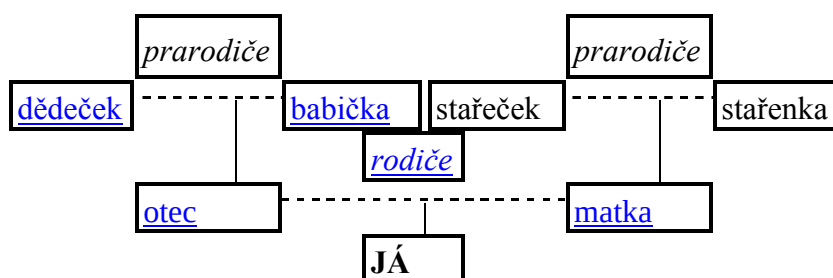
2.3 Moderní rodina

V moderním světě se institut rodiny proměňuje, i v naší zemi dochází v průběhu několika posledních desetiletí k řadě proměn. Česká rodina se v důsledku transformačních procesů znatelně vzdálila ustálenému tradičnímu modelu. Žena během dvacátého století získala značnou samostatnost osobní, ekonomickou a společenskou, mění se role muže a ženy. Mění se také ekonomická funkce rodiny. Ekonomický tlak vyžadující ekonomickou aktivitu obou partnerů vytlačuje v rodinných prioritách péči o děti. Sociolog Milan Tuček uvádí, že v

rodině dochází k oslabování skutečně svobodných rozhodnutí pod tlakem vnějších faktorů (trh práce aj.), což může být příčinou k rozmachu jiných životních stylů (např. v USA 80. let 20. století tzv. singles), neboť lidé bez rodinných závazků mohou činit více svobodných rozhodnutí.[12] Kromě volby alternativních životních stylů dochází také k odkládání vstupu do manželství a založení rodiny, vzrostl i podíl dětí narozených neprovdaným matkám, stejně jako akceptace rozvodu či nesezdaného soužití. Socioložky Jana Chaloupková a Petra Šalamounová zmiňují jako příčiny proměn jak změny hodnotových orientací a rozrůžňování životních stylů, tak růst ekonomické nejistoty a vývoj ekonomických podmínek mladých rodin. Technologickým aspektem ovlivňujícím vývoj rodiny je též např. zkvalitňování antikoncepce.

2.4 Předkové

- **proband, střen** – osoba, od níž se zahajuje genealogický výzkum (ve schématech označena jako "**JÁ**"),
- **rodiče** – otec a matka,
- **otec** – mužský rodič, též **táta** (domácké), **ot** (zastaralé),
- **matka** – ženský rodič, též **máma** (domácké), **mát'** (zastaralé),
- **prarodiče** – rodiče rodičů,
- **děda** – otcův otec, též **děd** (knižní), **dědek** (expresivní),
- **babička** – otcova matka, též **babka**,
- **stařeček** – matčin otec, dnes běžně **děda**,
- **stařenka** – matčina matka, též **starucha**, dnes běžně **babička**,
- **pra-** předpona pro vyjádření předcházející nebo následné generace: **pravnuke** – syn vnuka nebo vnučky, **praprastrýc** – pradědův bratr. V minulosti se běžně užívala i pro vzdálenější příbuzné, např. **pratchán**, **praseštřenec** apod. Ve staré češtině se navíc místo zmnožování předpony pra- užívaly i jiné předpony, rozlišené pro předcházející a následné generace, např.: **praděd**, **prapraděd**, **předděd**, **nadděd**; **pravnuke**, **prappravnuke**, **zavnuke**, **podvnuke** ^[1].



„Takže v nás koluje i krev našich předků, třeba dědečka?“



„ To víš, že jo, Bartíku. Tatínkova tatínka i mého tatínka, ale krev prapředků. To byli rodiče vašich babiček a dědečků.“

2.5 Sourozenci

- **sourozenec** – bratr nebo sestra,
- **bratr** – mužský sourozenec, též **brácha** (domácké), **brat** (zastaralé),
- **sestra** – ženský sourozenec, též **ségra** (domácké).



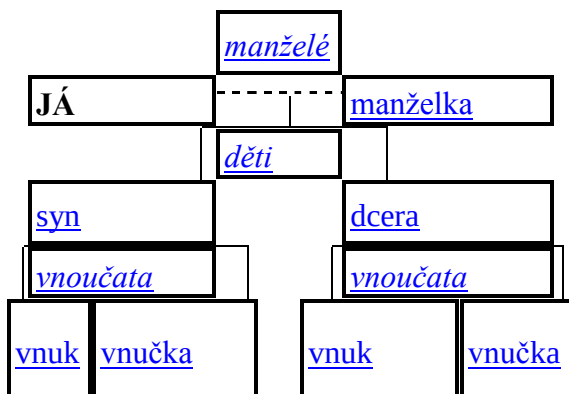
„Někdy mě mrzí, že nejdou sourozenci vyměnit. To když mě Bárt zlobí, ale jindy, když mi koupí lízátko, tak bych ho zase za nic na světě nevyměnila“



„To je normální Líso. Ale krev není voda. Vždycky k sobě budete patřit. A čím lépe budete spolu vycházet, tím to bude lepší i pro vás. Nejdůležitější je, aby rodina držela pohromadě.“

2.6 Potomci

- **dítě** – **syn** nebo **dcera**, **potomek** v první generaci,
- **syn** – mužský potomek,
- **prvenec** – první syn, následník,
- **dcera** – ženský potomek,
- **vnouče** – synovo nebo dceřino dítě,
- **vnuk** – synův nebo dceřin syn,
- **vnučka** – synova nebo dceřina dcera.



2.7 Příbuzní křtem

- **kmotr** – muž, který se účastní křtu dítěte a zavazuje se, že o něj bude pečovat v případě ztráty rodičů, duchovní příbuzný, též **kmoch**,
- **kmotra** – žena, který se účastní křtu dítěte a zavazuje se, že o něj bude pečovat v případě ztráty rodičů, duchovní příbuzná,
- **kmotřenec** – chlapec vůči kmotrovi nebo kmotře,
- **kmotřenka** – dívka vůči kmotrovi nebo kmotře

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Rodina>

Kontrolní otázky

1. *Sestavte základní model rodiny*
2. *Kdo je sourozenec*
3. *Označte členy rodiny po Vaší svatbě, kdo všechno spadá do rodiny ze strany manžela a manželky*
4. *Kdo jsou potomci*
5. *Kdo je bratranec a sestřenice*
6. *Kdo je tchán a tchýně*
7. *Kdo je švagr a švagrová*
8. *Kdo je strýc a teta*
9. *Kdo je babička a dědeček*
10. *Kdo jsou prapředci*
11. *Kdo je kmotra, kmotra*
12. *Kdo je kmotřenec kmotřenka*

2.8 Povinná školní docházka





„Proč není školní docházka dobrovolná. To ta Marie Terezie neměla nic lepšího na práci, než vymýšlet takové.....“



“ Bárte, kdyby byla školní docházka dobrovolná, tak bys byl první, kdo by do školy dobrovolně nechodil. Ale pak nevím, jak by sis přečetl svůj oblíbený komix a jak by sis kupoval sladkosti. Neuměl by sis spočítat, kolik ti mají vrátit peněz a ošidili by tě.“

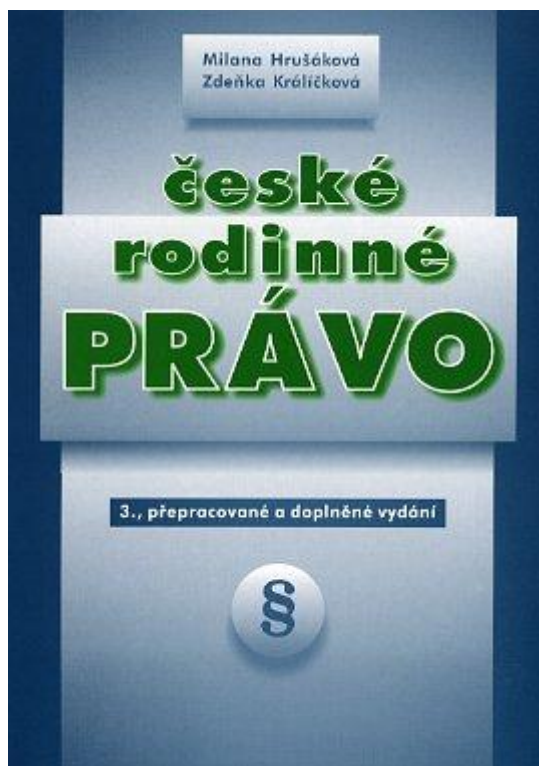


„ Hmm, tak takhle jsem o tom neuvažoval...“

Povinná školní docházka je zákonná povinnost dětí navštěvovat v určitém věkovém rozmezí školu. Z toho vyplývá povinnost zákonných zástupců dětí příslušného věku do školy posílat a povinnost státních orgánů a orgánů samosprávy zajistit provoz potřebných školních zařízení. Na českém území školní docházku dětí od 6 do 12 let zavedl roku 1774 *Všeobecný školní řád* Marie Terezie. Panovnice použila větu: "Rádi bychom viděli, kdyby rodičové svých dětí ve věku 6 - 12 let do škol posílali." Povinnou školní docházku zavedl 11. srpna 1805 císař František II./I. na popud své manželky Marie Terezie Neapolské (vnučka Marie Terezie Habsburské). Jednalo se o docházku chlapců, dívky začaly docházet do školy až v roce 1780. Bezplatné základní vzdělání, které je povinné, ustanovila jako jedno z lidských práv v roce 1948 Všeobecná deklarace lidských práv (článek 26). V současné době upravuje povinnou školní docházku v ČR zákon č.561/2004 Sb. o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (zkráceně jen: *Školský zákon*) ve znění pozdějších změn a úprav = zákon č. 49/2009 Sb. Vymezuje práva a povinnosti fyzických a právnických osob při vzdělávání.

http://cs.wikipedia.org/wiki/Povinn%C3%A1_%C5%A1koln%C3%AD_doch%C3%A1zka

2.9 O čem je potřeba mít povědomí



2.9.1 Zákon o rodině

Pokud se chceme bavit o rodině, je nutné mít právní povědomí o tom, že existuje:

Zákon o rodině - Předpis č. 94/1963 Sb.

2.9.2 Obsah

ČÁST PRVNÍ - Manželství (§ 1 - § 29)

ČÁST DRUHÁ - Vztahy mezi rodiči a dětmi (§ 31 - § 84)

ČÁST TŘETÍ - Výživné (§ 85 - § 103)

2.9.3 Další právní normy týkající se rodiny jsou zařazeny v právních oblastech:

Občanské právo

Rodinné právo

Rodinné právo

Sociální zákonodárství v rodinném právu

2.10 Jak poznat vztah na celý život, aneb Našel jsem si partnera - partnerku.



“ Mami, jak poznám, že mám někoho opravdu ráda_ “



“ Poznáš Lízinko, poznáš. Já jsem také poznala, že táta je ten pravý a že se nemusím bát s ním mít děti, protože se vždycky snažil, abychom se měli co nejlépe. Hlavně koukal na nás, až potom na sebe.“



„ Tak to já jsem vážně zamilovaná do Póla. Ten taky na nic nekouká a dá mi vždycky opsat úkol z matematiky. Ach jo...“

„Pubertální láska“, nebo celoživotní vztah.

Pubertální láska je pobláznění, je to chemie, kdy city převládají nad rozumem. Pobláznění však časem pomine a pak přichází na řadu rozum, tolerance, empatie, asertivita.....zkrátka každodenní život. Radosti i strasti.

***Láska a vitriol, to jsou dvě mocnosti.
Jedna žere srdce a druhá vnitřnosti.***

2.10.1 Neuškodí, řídit se některými pravidly.

❖ Pravidlo první:

Mám to vše srovnané v hlavě?

- Co od vztahu očekávám, čím budu přínosem.
- Jak by vypadal můj život za několik let, pokud zůstanu sám(a).
- Je to ta pravá – ten pravý.
- Důvěřuji – prověřuji.
- Jde mi o lásku, nebo jen o sex.
- Umíme zabezpečit rodinu finančně, ale i citově?
- Dozrál(a) jsem do vztahu?

❖ Pravidlo druhé:

Komunikace

- Jsem dostatečně vstřícný(á)?
- Umím se vcítit?
- Jsem upřímný(á)
- Jsem dostatečně tolerantní?
- Nejsem upjatý(á)?
- Nejsem příliš ofenzivní, ješitný(á)?
- Nejsem velký egoista – velká egoistka?
- Mám dostatek kompromisu?
- Umím vyjednávat?
- Umím partnera(ku) podržet v těžkých chvílích?
- Umím si přiznat chybu a umím se za ni omluvit_
- Umím žít na principu rovnocennosti?
- Umím oddělit práci a soukromí?
- Umím najít rozdíl mezi – „Mám Tě rád(a) – Miluji Tě“?
- Umím neplýtvat slovy „miluji Tě“?
- Budeme umět žít spolu – nebo vedle sebe?

Dívky: Nečekejte na prince na bílém koni – je málo bílých koní i princů.

❖ Pravidlo třetí:

Seznámení s rodinou

- Jak budu přistupovat k rodině partnera – partnerky?
- Nebojím se navázat kontakty s rodinou partnera – partnerky?
- Umím poznat, na čem stojí pilíře a základy rodiny partnera – partnerky?
- Umím přijmout jejich zvyky?
- Umím se k rodině partnera – partnerky chovat tolerantně?
- Přijmou mě takového – takovou, jaký(á) jsem?
- Budu schopen plnit představy a přání rodiny partnera – partnerky?

❖ Pravidlo čtvrté:

Vztah a stereotyp

- Domov, postel, noc, práce - Domov, postel, noc, práce - Domov, postel, noc, práce
- Nezpohodlním?
- Zůstanou mi koníčky?
- Budu se umět přizpůsobit a tolerovat koníčky partnera – partnerky?

❖ Pravidlo páté

Hospodaření domácnosti

- Umím hospodařit s penězi?
- Jsem finančně gramotný(á)?
- Umím se uskrovnit?
- Umím šetřit?
- Umíme spolu rodinu zabezpečit?
- Jak zvládnou mimořádné náklady?

❖ Pravidlo šesté

Můžeme rozšířit rodinu – děti?

- Dozrál(a) jsem k tomu, abychom měli dítě?
- Mám dostatek trpělivosti a pochopení na výchovu?
- Mám dostatek času pro výchovu dětí?
- Umím přehodnotit žebříček hodnot ve prospěch rodiny?
- Jsou pro mne důležitější peníze, nebo děti?

Pokud ano, uvědomte si, že po Vás někdo zůstane, ale že to budete Vy, kdo bude potomka formovat. Dobře – nebo – Špatně.

Pokud vše z toho co tu děláte, neděláte protože chcete vy, ale protože chce vaše okolí nebo partner(k)a. Jako partne(ka)r, jste selhal(a)!

Kontrolní otázky :

13. Jak by měl vypadat a jaké vlastnosti by měl mít můj životní partner(ka)?
14. Co je pro mne na vztahu nejcennější?
15. V čem spočívá moje tolerance k partnerovi?
16. Jak si představuji zabezpečení rodiny?
17. Nakreslete, jak by měla vypadat vaše rodina.



2.11 Hry – rodina je základ

Úkoly k textu Vytvořte manželské páry.

1. Plánujeme svatbu – jak velká, koho pozveme? Vzali jsme se.
2. Pronajali jsme si byt
3. Zařizujeme se – vyděláváme, musíme si půjčit? Kolik?
4. Plánujeme dovolenou.
5. Kdy a kolik budeme chtít dětí.

2.12 ROZVOD - Co když se manželství nevydaří?



Manželství není procházka růžovým sadem. Ústupky, tolerance, kompromisy atd. ten, kdo to neumí, nevydrží.

Rozvod – nejkrajnější řešení. Na rozvodu nikdo nevydělá a to někdy finančně doslova. Kdo ale tratí nejvíc – jsou děti. Tahanice o majete, o děti a následně o alimenty.



„Někdy se ale stane, že si lidé přestanou rozumět. Hádají se, a někdy i perou. Odnáší to hlavně děti.“



“ Máš pravdu táto. Já jsem slyšela, že u sousedů to moc neklape. Hádají už i kvůli maličkostem. Proč není večere přesně v 18,00 hod., kdo má a nemá vynášet odpadky. Jsou to maličkosti, ale už je t dlouho. Pokud se rozvedou, je mi líto jejich dětí.“



“ Ale vy se rozvádět nikdy nebudete, že ne.“



„ To víš, že ne Lízinko. Někdy se spolu neshodneme, ale každý má právo říci svůj názor. Důležité je umět se vždy dohodnout, nebo ustoupit. Jednou jeden, příště druhý. Jinak to nejde, a manželství přestane fungovat.“

Nejhorší ztrátou je ale ta citová

V České republice **končí každé druhé manželství rozvodem**, čímž velké množství dětí vyrůstá v **neúplných rodinách**.

Děti tak přicházejí o to nejcennější, co dosud měly, chybí jim **pocit štěstí, jistoty a lásky**, jenž jim dávala úplná rodina.

V případě rozvodu bývají děti většinou svěřeny **do péče matky**. Děti tak vyrůstají bez otce, často pak při jejich výchově chybí mužský element. Je však nutné podotknout, že mnozí rozvedení muži bývají následně pro své děti lepšími táty, než ti, kteří žijí v úplné rodině, ale o své děti neprojevují zájem. Je to však jen o přístupu samotných otců.

Dojde-li v rodině na rozvod, procházejí děti několika etapami:

- **První fáze** - děti **nemohou uvěřit**, že to co potkalo jejich rodinu, je skutečnost. Navenek **předstírají, že jim na tom nezáleží**, uvnitř obviňují rodiče či samy sebe. Někdy se snaží najít méně bolestivou oblast, na kterou přenesou nepříjemné pocity ze své ztráty. Stále **věří**, že se k sobě jejich rodiče vrátí, a to i v případech, kdy rozvodu předcházejí partnerské konflikty a hádky.
- **Druhá fáze** - období, kdy děti mohou **pocítovat obrovskou zlost**. Je to zcela přirozená reakce na něco, co dítěti působí velikou bolest.
- **Třetí fáze** - děti se snaží se svou novou situací **vyrovnat**, hledají nové jistoty v podobě kamarádů, jiných členů rodiny a podobně. **S rozvodem stále nesouhlasí**, ale opouští je myšlenky, že by se jejich rodiče dali znovu dohromady.

Při rozvodu rodičů **dětem hodně pomůže**, pokud mají **předem jasno** u koho budou nadále bydlet, kde budou chodit do školy, jak často a na jak dlouho si je bude k sobě brát druhý z rodičů,...

Před samotným rozvodem si mnoho rodičů klade otázku, zda již nastal u jejich dětí ten správný věk, kdy zprávu o rozpadu jejich rodiny co nejlépe zvládnou.

- **Děti do 2 let rozvod ještě nechápou**. Poznají, že se jeden z rodičů odstěhoval, ale nevědí proč. V tomto období děti potřebují stálé prostředí, důsledné opakování zavedených rituálů. K životu potřebují oba dva rodiče.
- **Děti od 2-4 let sice nechápou** co je to rozvod, ale vědí, že jeden rodič je do jejich života a výchovy méně zapojen nebo úplně zmizel.

- **Od 4-6 let mohou děti prožívat** z náhlé nepřítomnosti jednoho z rodičů **pocity zoufalství**. Mohou se začít i jinak chovat, a to provokovat své okolí a spolužáky, často se prát, mít záchvaty zlosti, jenž přechází v pláč.
- **Do 9 let se děti snaží být s každým rodičem zvlášť**. Chtějí se ujistit, že ho oba mají stále moc rádi. Mnohdy se začínají zajímat o to, kdo je **za rozvod odpovědný**. Tyto děti většinou prožívají pocity odmítnutí, smutku, hněvu a agrese. Začínají se také obávat o svou budoucnost.
- **Od 9-12 let již děti chápou co to je rozvod**, stále jej ale **neakceptují**. V tomto věku již začínají mít svoje zájmy, s kamarády začínají trávit více času než s rodiči, začínají žít svůj vlastní život. Může se stát, že více upřednostňují jednoho z rodičů. Potřebují označit viníka této situace, kdy se rozpadla jejich rodina.
- **Ve věku 12-15 let začínají děti obviňovat** jednoho nebo oba rodiče z rozvodu. Jsou náladové, předvádějí se, může se jim zhoršit prospěch ve škole. Odmítají s rodiči trávit stejné množství času jako dříve.
- **Děti do 18 let potřebují stále ještě podporu rodičů**, ale starosti rodičů je znechucují a unavují. Chtějí s nimi hovořit jen o tom, co chtějí a cítí ony samy. Jsou rády, když jsou jejich rodiče spokojeni a šťastní. Mohou mít problémy s chováním a učením ve škole, často **na sebe chtějí upozornit** útekem z domova, mívají i problémy se zákonem.

Jak dětem pomoci aby to zvládly:

- Pokud je jasné, že partnerská krize povede k rozvodu, **nesnažte se dětem lhát**.
- Mluvte s nimi a ujistěte je, že **rozvod není jejich vina**, že je oba máte stále stejně rádi.
- **Neočerňujte** před dětmi svého partnera a nepomlouvejte ho.
- **Nepoužívejte** dítě jako prostředníka k vyřizování různých záležitostí a sporů mezi vámi dvěma.
- Svoje **rozhovory s dětmi přizpůsobte** jejich věku a chápání.
- Dokážete-li se sami **vzájemně na všem dohodnout**, bude to v dané situaci ta nejlepší věc, kterou pro své děti můžete udělat!

2.12.1 Příběhy:



„Řeknu vám několik příběhů, týkajících rozvodů“.

➤ Případ pro psychiatra

Brali jsme se v mých 26 letech, po dvouleté známosti, na jeho 18té narozeniny. Já byla už v té době jednou rozvedená, v péči jsem měla 7mi letou holčičku.

Naše manželství bylo spokojené, žádné hádky. Pouze občas nesrovnalosti s penězi. Nic vážného. Jednoho dne se sebral a odešel. Požádal o rozvod. Rozvedli nás na první stání. Po rozvodu jsme se ještě domluvili, že spolu znovu zkusíme žít. Vztah to byl hezký, on se ale začal zaplétat do závislosti na hracích automatech a jeho dluhy začali stoupat. I přes to jsem ho ale stále milovala. Letos po Valentýnu mi ale oznámil, že prostě končí, protože už ho nebaví se stále dávat dohromady. Domluvili jsme se, že s námi (spolu máme dvě děti) zůstane bydlet do konce letošního roku kvůli dětem a potom se až odstěhuje. Odešel 20. prosince a já se z toho doteď nevzpamatovala. Výživné platí na základě mé žádosti o exekuci (dluh přes 130 000,- Kč), na vánoce dětem nic nedal. Děti mi tady pláčou a chtějí zpátky svého tatínka. I já jsem z toho případ pro psychiatra a moc bych si přála, aby se vrátil. Víím, že by to bylo těžké, ale dokázala bych mu všechno odpustit a začít znovu.

<http://www.rozveduse.cz/news/pripad-pro-psychiatra/>

➤ Schyluje se k rozvodu

Po 13 letech manželství, se dvěma syny se u nás schyluje k rozvodu. Žena už přes rok udržuje milostný poměr. Miluji ji a budu o ni bojovat až do konce, ale už mi nějak docházejí síly. Strašně to bolí, ona vše popírá, nebo spíše zlehčuje, ale komunikovat o tom nechce, dělá mrtvého brouka. Tajně, s provinilým výrazem odepisuje na milencovo SM. Snaží se a je doma milá, ale ten poměr neukončí - neumí se rozhodnout a já nechci děti připravit o mámu, ale už s tím nejde žít. Rozvedu se.....

<http://www.rozveduse.cz/news/schyluje-se-k-rozvodu/>

➤ Rozvod po lidsku

Rozváděla jsem se po lidsku. Bylo to pro mne nemilé překvapení, velmi těžko jsem to strávila, ale podstatné bylo, že jsem věděla, že rozhodnutí mého muže je v tu chvíli nemohu ovlivnit. Na rozvodu je podstatná jedna věc, zvážit své šance, a zachovat si důstojnost a klidnou hlavu, když to dokážete, máte ho. Nemá smysl volat do nebe, že ten, který to prostě zabalil, ani se vás nenamáhal včas informovat. člověk by ledačos udělal jinak, že. Ale teďko to máte paninko, jako za hotový... Vzpomínám na slova svého oblíbeného psychologa - vzala jste si ho dobrovolně mladá paní.... tenkrát na začátku.... Tak i s tím závěrem, s tím, jak bude řešit takovou situaci. Je zbytečné dělat překvapenou, je to on, Váš bývalý muž, se všemi svými chybami. Ten můj tenkrát zkoušel zdrhnout po pár náznacích a nedorozuměních větách. Když jsem si ho "vyžádala" mírnou výhrůžkou do kavárny na kafe, vyšlo najevo, že už to dobré nebude, alespoň do odvolání.... huř mi bylo v životě jen párkrát (například když mi řekl, že má jinou mladou přítelkyni a bylo zřejmé, že je to opravdu problém, ne zatěžkávací zkouška) Ale jedno Vám musím říci, střízlivě posuzováno, choval se jako

neurotik bez úrovně, a vypadal ještě hůř, na pokraji zhroucení. Táhl jsem odtamtud jak zpráskaný pes, slzy ze mě cákaly jak z kropícího vozu, ale říkala jsem si nestál za to. Jednala jsem s ním pak už spíš jako s obchodním partnerem, který selhal, a dnes mi dojatě volá. Tenkrát se i zhroutil svět, ale dnes Vám v klidu říkám, byl to život, nic se nestalo. Všechno se spravilo, našel se jiný, a horší to není určitě. Dost podstatné ovšem je, že jsem se nenechala okrást. Podle jeho prvních slibů, že mi nechá vše, co jsem vybudovala a zaplatila, jsem jej odvezla k notáři hned první den, v sobotu. Nebylo to jednoduché, ale nakonec to šlo. A už v pondělí, když se svěřil mamince, to bylo špatně. Jenže už bylo pozdě. A tak to taky zůstalo, mohl se vrátit a vše by se vrátilo do původního stavu, ale nebyl důvod mu důvěřovat. Pamatujte na to prosím všechny, kdo to budete číst, bez ohledu na "záchranu" sklízejte svá zajištění a hrajte za svoji budoucnost, pro případ, že to nevyjde. Některé krize se překonají, ale některé musíte překonat sama. Zdravím všechny, kterým život vždycky jen nekvetl, ale někdy i opadával.

<http://www.rozveduse.cz/news/rozvod-po-lidsku/>

➤ Majetkové vyrovnání...

Jsou příběhy, které píše sám život, protože, vymyslet je, je skutečně někdy nad lidské síly. Odešla jsem od manžela, neměla jsem nikoho a on asi také ne. Posledních pár let bylo peklo. Žárlivé scény, soukromí veškeré žádné, lustrace počítače, mobilu, při rozvodu jsem zjistila, že měl dokonce kompletně zkopírované mé pracovní diáře několik let zpět. K žárlení neměl žádný důvod, podnikám a v dnešní době udržet firmu nad vodou mě stálo hodně sil, na choutky bokem mě nezbyl ani čas ani chuť, navíc na zálety skutečně moc nejsem. Vypětí v práci a ještě scény doma, to prostě bylo už moc a tak jsem jednoho dne prostě odešla. Je to už více než rok. Dohodli jsme se na střídavé péči, manžel vypracoval asi třístránkový elaborát o systému střídání, byl tak složitý, že ho soudkyně okamžitě smetla ze stolu, buď něco jednoduchého a okamžitě, nebo nic. Tak máme jednoduchý systém střídání po týdnech, ale bez kompromisu. V praxi to znamená, že když bych ráda vzala děti s sebou na dovolenou a nástup je v sobotu tak mi je dá stejně až v neděli, prostě truc...

Je toho víc, ale teď nemám chuť se o tom moc ani bavit. Majetek, to byl problém, samozřejmě. První představa byl rozvod dohodou, ale dohoda nebyla možná. Nakonec jsem už nechtěla čekat, jak se rozhodne, měl na to více než $\frac{3}{4}$ roku neustálých změn a dohadování. Podala jsem žádost o rozvod, za měsíc jsme stáli před soudem a byli jsme rozvedeni za 20 minut. Naštěstí se nechal zastupovat a jeho právník byl rozumný a udržel ho na uzdě. Nastoupilo další kolo jednání, majetek. Nebyli jsme žádní boháči, ale člověk někde bydlet taky musí. A tak tady byl byt v paneláku a pozemek na rodinný dům. Samozřejmě peníze na účtech, respektive na jeho, Na mém toho nikdy moc nebylo a teď když jsem se musela trochu zařídit, bylo to ještě horší. Jak jsem odešla, a to s jednou

taškou, byly okamžitě vyměněny zámky a do svého bytu jsem se už nedostala, ani ke svým věcem.

Dohodla jsem se s jeho právníkem, že se sejdem asi 14 dní po rozvodu a konečně snad uzavřeme dohodu o majetkovém vypořádání. Stálo mě to hodně nervů, už i příprava, nabídla jsem manželovi už před půl rokem, že nechci nic jiného než půlku odhadu za byt, vybavení, včetně vestavěných skříní a uprav jádra, že nepočítám, a že pozemek můžeme rozdělit mezi děti, o tom nechtěl ani slyšet, nabídl mi, že mě vyplatí z pozemku asi za 1/10 jeho ceny. Nechtěla jsem nic jiného než půl ceny odhadu bytu, ani jeho peníze, vybavení nic. Nakonec nezbylo nic jiného než nechat udělat odhady na byt i pozemek....

Přišel den D a naše setkání u právníka. Se svým bývalým manželem jsem se potkala před parkovacím automatem, na pozdrav ani neodpověděl. V roztržitosti jsem si zapomněla peněženku, celé mě to vážně stálo dost nervů. Když jsem se ho slušně zeptala, jestli by mi nepůjčil 20Kč na parkování, sebral se a šel k jinému parkovacímu automatu. Nevěděla jsem přesně, kde má jeho právník kancelář ani v jakém patře a nechtěla jsem to hledat, šla jsem tedy za svým bývalým mužem. Jak to zjistil, začal utíkat, vážně nevím, co si mám o tom vše myslet, kdyby to nebylo tak k pláči, bylo by to spíše k smíchu. Setkali jsme se zase ve výtahu, nepadlo ani slovo. Nebýt jeho právníka, začal by na mě rvát hned v prvních minutách, naštěstí dokázal zvládnout jeho vášně. Když už to dospělo tak daleko, a o přepsání pozemku dětem nechtěl ani slyšet, tak jsem chtěla půlku odhadu i pozemku, ale stále ještě bez peněz na našem společném účtu a vybavení bytu. I přes snahy jeho právního zástupce udržet debatu na nějaké úrovni, jsem si vyslechla něco o zlodějích, lhářích a děvkách.. Naštěstí byl jeho právník rozumný chlap a uznal, že moje nabídka je více než akceptovatelná a snad se mu podařilo přesvědčit i mého bývalého manžela, snad, protože celá věc ještě není zcela uzavřená.

Ted' by mi měl vyplatit ještě více, než jsem původně chtěla. Mohli jsme to celé uzavřít před půl rokem a v klidu. Ted' ho to stojí ještě více a navíc právní služby, o které se zatím dělíme. Ale jednání si ted' bez pomoci právníka neumím ani představit, kde končí debata a dohoda nastupují právníci, jinak to asi v jistých případech snad ani jinak nejde. Když jsi v takových situacích a vidíš toho druhého jaké peklo ti je schopen udělat, jen aby se mstil za nějakou smyšlenou křivdu, nelituješ rozchodu ani rozvodu. To jak přede mnou utíkal to asi jen tak nezapomenu.....

<http://www.rozveduse.cz/news/majetkove-vyrovnani-/>

Kontrolní otázky

18. Když to v rodině dlouhodobě neklape, je lépe se rozvést, nebo zůstat spolu kvůli dětem?

2.13 Alimenty



„Maminko, tys tam říkala něco o těch ELEMENTECH, co to je?“



„Bártíku ALIMENTY, ne elementy. Když rodina funguje, tak oba rodiče vydělávají peníze. Nebo když je maminka doma s miminkem, tak se stará tatínek, aby bylo na jídlo, na teplo, na světlo na hračky a plínky atd. Pokud se rodiče rozvedou, domluví se, nebo pokud se nedomluví, určí soud, kdo se bude starat o děti. U koho budou bydlet. Ale to neznamená, že ten z rodičů, který nemá děti na starost, se o ně nemusí strat. Jednak se domluví, kdy děti budou u koho z rodičů a soud určí, jestli maminka, nebo tatínek budou dávat tomu druhému peníze, aby bylo dobře o jejich dítě postaráno. Pokud někdo nedodrží placení alimentů, mohou se vymáhat soudně, až exekučně. Co je to exekuce jsem vám říkala minulý týden.“

Každé druhé manželství končí krachem. Celkem je u nás 560 000 neúplných rodin. Třetina jich balancuje na hraně chudoby. Plánujete rozchod s otcem či matkou svých dětí? Připravte se na krušné časy. Alimenty někdy dosahují směšných částek nebo taky nechodí vůbec

Žádná pevná pravidla neexistují

Vyživovací povinnost má ze zákona každý rodič ke všem svým dětem. Platit musíte i na dítě, se kterým se nevidáte. Dokonce i v případě, že vám s ním soud zakázal styk. Potud mluví náš právní řád jasně. Horší už je to s určováním výše alimentů. Na to v Česku totiž žádná jednoduchá rovnice neexistuje. Když se rodiče nedohodnou sami, určí výživné soud. Záleží na konkrétní situaci, a zejména na tom, jak ji konkrétní soudce posoudí. Stanovená suma by se měla odvíjet především od potřeb daného dítěte a majetkových poměrů rodiče

Od loňského roku mají soudci k dispozici doporučující tabulky. Soudci se jimi řídit mohou, ale nemusí.

Návrh doporučení výše výživného	
Věk dítěte	Podíl z platu připadající na výživné
0 - 5 let	9 - 13 %
6 - 9 let	11 - 15 %
10 – 14 let	14 - 18 %
15 - 17 let	17 - 21%
18 a více let	20 - 24%

JUDr. Daniela Kovářová ministryně spravedlnosti

2.13.1 PRÁVA DÍTĚTE



Úmluva o právech dítěte

- 1) Pro účely této úmluvy se dítětem rozumí každá lidská bytost mladší osmnácti let, pokud podle právního řádu, jenž se na dítě vztahuje, není zletilosti dosaženo dříve.
- 2) Všechny děti bez ohledu na rasu, barvu pleti, pohlaví, jazyk, náboženství, politické nebo jiné smýšlení, národnost, etnický nebo sociální původ, majetek, tělesnou nebo duševní nezpůsobilost, rod nebo jiné postavení mají právo požívat práv uvedených v této úmluvě.
- 3) Všechny činnosti týkající se dětí musí být v jejich nejlepším zájmu.
- 4) Stát má povinnost učinit všechna potřebná opatření k provádění práv uznaných touto úmluvou.

5) Státy se zavazují respektovat práva a odpovědnost rodičů, které směřují k zajištění orientace dítěte v souladu s místním obyčejem a v souladu s jeho rozvíjejícími se schopnostmi.

Každé dítě má:

6) Právo na život.

7) Právo na jméno a národnost, a pokud je to možné, právo znát své rodiče a právo na jejich péči.

8) Právo na ochranu totožnosti.

9) Právo žít se svými rodiči, pokud je to potřebné a v jeho zájmu. V případě, že je dítě odděleno od jednoho nebo obou rodičů, má právo udržovat pravidelné osobní kontakty s oběma rodiči.

10) Právo opustit nebo znovu vstoupit na území vlastního státu a na území jiných států za účelem spojení rodiny a udržování vztahu mezi dítětem a rodiči.

11) Právo na ochranu ze strany státu v případě, že je dítě nezákonně uneseno nebo drženo v zahraničí jedním z rodičů.

12) Právo se svobodně vyjadřovat ke všem záležitostem, které se jej dotýkají, přičemž se názorům dítěte musí věnovat patřičná pozornost.

13) Právo na svobodu projevu, toto právo zahrnuje svobodu vyhledávat, přijímat a rozšiřovat informace bez ohledu na hranice.

14) Právo na svobodu myšlení, svědomí a náboženství, rodiče mají povinnosti usměrňovat dítě při výkonu jeho práva způsobem, který odpovídá jeho rozvíjejícím se schopnostem.

15) Právo na svobodu sdružování a svobodu pokojného shromažďování.

16) Právo na ochranu proti svévolnému zasahování do soukromého života jedince, rodiny, domova nebo korespondence a ochranu proti nezákonným útokům na svou čest a pověst.

17) Právo na přístup k informacím a materiálům z různých zdrojů, zejména takovým, které jsou zaměřeny na rozvoj sociálního, duchovního a mravního

blaha

dítěte.

18) Právo na to, aby stát zajistil všechna potřebná opatření, aby bylo zabezpečeno právo dětí pracujících rodičů /zákonných zástupců/ využívat služeb a zařízení péče o děti, které jsou pro ně určena.

19) Právo na ochranu před jakýmkoli formami zneužívání ze strany rodičů nebo ostatních lidí, kteří jsou povinni o dítě pečovat.

20) Právo na zvláštní ochranu a pomoc poskytovanou státem, je-li dítě dočasně nebo trvale zbavené svého rodinného prostředí. Při volbě řešení je nutné dbát na jeho kulturní původ.

21) Ve státech, kde je povoleno osvojení, je nutné zabezpečit, aby se v první řadě bral do úvahy zájem dítěte.

22) Právo dítěte, žádajícího o přiznání statutu azylanta, na zvláštní ochranu.

23) Duševně nebo tělesně postižené dítě má právo používat plného a řádného života v podmínkách zabezpečujících důstojnost, podporujících sebedůvěru a umožňujících aktivní účast dítěte ve společnosti.

24) Právo na dosažení nejvýše dosažitelné úrovně zdravotního stavu a na využívání léčebných zařízení.

25) Právo dítěte, které bylo svěřeno příslušnými orgány do péče, ochrany nebo léčení tělesného či duševního zdraví náhradnímu zařízení, na pravidelné hodnocení zacházení s dítětem a všech dalších okolností spojených s jeho umístěním.

26) Právo na výhody sociálního zabezpečení.

27) Právo na životní úroveň nezbytnou pro jeho tělesný, duševní, duchovní, mravní a sociální rozvoj.

28) Právo na vzdělání, včetně bezplatného a povinného základního vzdělání. Kázeň ve škole musí být zajišťována způsobem slučitelným s lidskou důstojností dítěte.

29) Právo na výchovu zaměřenou na přípravu na aktivní život dospělého a zodpovědného člověka ve svobodné společnosti, který respektuje druhé a okolí.

30) Právo dítěte patřícího k národnostní nebo domorodé menšině na užívání

vlastní kultury, vyznávat a praktikovat vlastní náboženství a používat vlastního jazyka.

31) Právo na odpočinek a volný čas, na účast ve hře a oddechové činnosti, jakož i svobodnou účast na kulturním životě a umělecké činnosti.

32) Právo na ochranu před hospodářským vykořisťováním a před prací, která je nebezpečná, brání jeho vzdělávání, nebo která by škodila zdraví dítěte nebo jeho tělesnému, duševnímu, duchovnímu, mravnímu nebo sociálnímu rozvoji.

33) Právo na ochranu před drogami a před využíváním dětí při jejich nezákonné výrobě nebo obchodování.

34) Právo na ochranu před pohlavním vykořisťováním a zneužíváním.

35) Právo na ochranu před únosy, prodáváním dětí a obchodováním s nimi.

36) Právo na ochranu před všemi ostatními druhy vykořisťování.

37) Právo na ochranu před mučením nebo jiným krutým a nelidským zacházením. V případě zatčení, nesmí být dítě umístěno společně s dospělým, odsouzeno k trestu smrti nebo na doživotí bez možnosti propuštění. Má právo na právní pomoc a kontakt s rodiči.

38) Právo na zabezpečení toho, aby se osoby, které nedosáhly ve věku 15 let, přímo neúčastnily bojových akcí nebo byly brány do armády.

39) Právo na zabezpečení všech nezbytných opatření k podpoře tělesného a duševního zotavení a sociální reintegrace dítěte, které je obětí jakékoli formy zanedbání, využívání za účelem finančního obohacování nebo zneužívání, mučení nebo jiné formy krutého a nelidského zacházení nebo trestání či ozbrojeného konfliktu.

40) Právo obviněného dítěte na takové zacházení, které rozvíjí smysl dítěte pro důstojnost a čest, napomáhá k znovu začlenění dítěte do prospěšného působení ve společnosti.

42) Právo na informace o této úmluvě ve státě, ve kterém dítě žije.

Poznámka: Úmluva má celkem 54 článků. Články 41 až 54 se zabývají začleněním této úmluvy do právních řádů jednotlivých zemí.

Úmluva o právech dítěte byla přijata Valným shromážděním Organizace spojených národů dne 20. listopadu 1989.

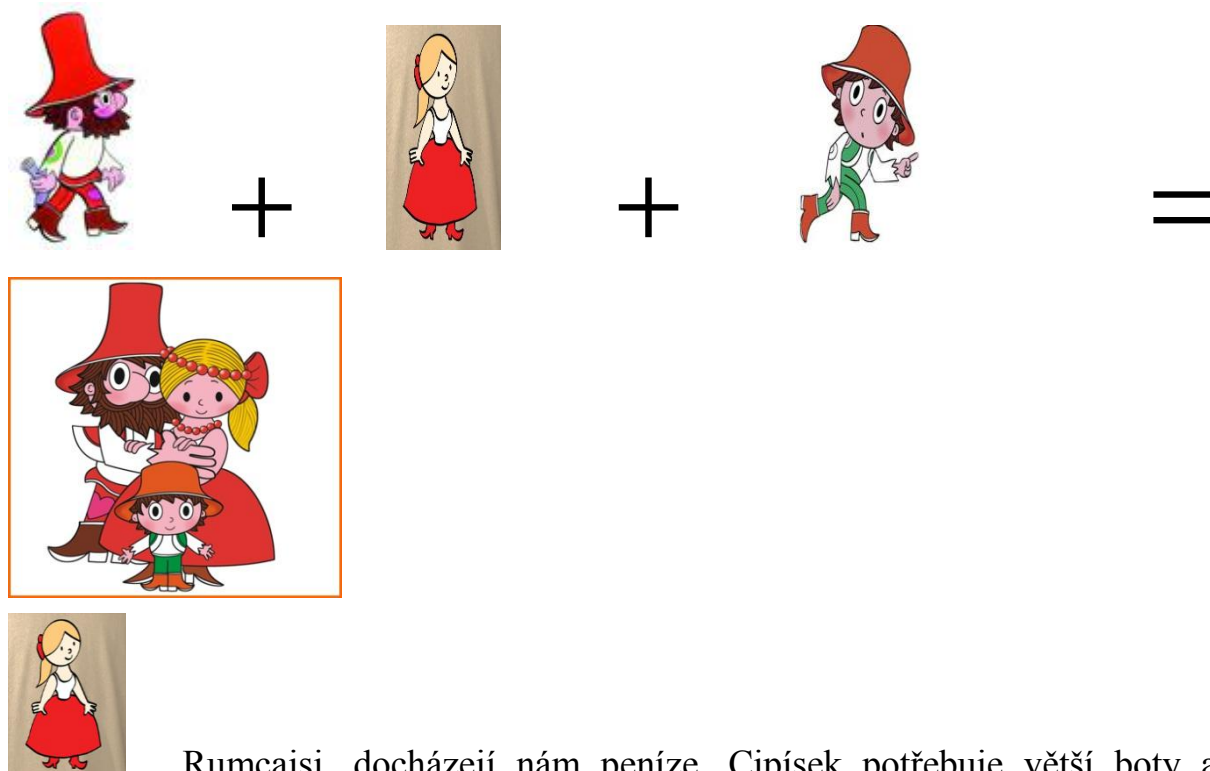
3 Finance, exekuce, dluhy, možnosti splácení, vyhlášení osobního bankrotu

3.1 Finance

Peníze jsou vždy až na prvním místě. Nejsou v životě to nejdůležitější, což si člověk uvědomí až s přibývajícím věkem. Nejdůležitější je zdraví a vzdělání. Pokud budeme zdraví a vzdělání, máme šanci si vydělat minimálně na „slušný“ život.

3.1.1 Rodinné finance

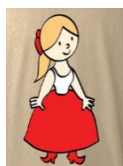
MOJE + TVOJE = NAŠE



„ Rumcajsi, docházejí nám peníze. Cipísek potřebuje větší boty a kalhoty, jak loží po stromech už také vzaly za své. Moje kazajka se už také sype a tvůj klobouk by taky potřeboval vyměnit. A to nemluvím o tom, že topíme šíškami z lesa, pijeme vodu ze studánky a svítíme svíčkou – ale ta něco stojí.



„Milá Manko, na klobouk mi nesahej. A neboj se. Už jsem si nabil bambitku žaludama a jdu se poohlédnout po nějakým vejždělku. O rodinu jsem se vždycinky dokázal postarat.



„No já jenom, abych náhodou nedopadla jako tady tyhle holky?!“

➤ Ahojky všem,

o víkendu jsem měla zajímavou debatu se svým mužem, kdy mě poněkud šokoval a proto i motivoval k založení tohoto tématu. Řekla jsem mu, že mu pak dám schválně přečíst, co mi tu na to napíšete...

Tak tedy – téma finance v rodině!

Finance máme „prozatím“ rozdělené tak, že já jsem na mateřské, tudíž z mateřské 7600 Kč živím nás dva a naše dvě děti (1 a 4 roky). K tomu ještě kupuji drogerii (prášek na praní, aviváž atd.), potřeby dětem (plinky, ubrousky atd.), veškeré léky a poplatky u lékařů, platím z toho Digi Tv (260 Kč) a svůj telefon (cca 300 – 400 Kč). Já říkám, že s touto částkou nelze vyžít tak, jak to doposud praktikujeme! Nejsme nijak nároční, kupuji vše v supermarketech, vesměs v akcích, mám domácí pekárnu – takže pečivo pečů, plinky také kupuji v akcích, takže se nedá říct, že nějak extra utrácím. Ale dětem se holt jogurty koupit musí, na cesty když jedem tak koupím zase v akci nějakou tu přesnídávku, jídýlko atd. každá asi víme, co myslím.

Manžel ten platí z výplaty inkaso, úvěr, benzín, veškerá svoje spoření, pojištění atd. (mmch. já nemám ani důchodové, protože si je nemám z čeho platit). No a o víkendu jsem prostě navrhla, že bychom mohli zrušit účty (každý máme sólo svůj – na poplatcích u poštovní platíme nemalé peníze) a že bychom si založili u banky účet společný (kde se údajně dá ušetřit na poplatcích). Jenže manžel nechce ani slyšet a už vůbec ne o tom, že bychom měli mít peníze dohromady. Myslí si totiž, že peníze moje jsou moje peníze a jeho peníze jsou peníze jeho. Nadarmo jsem mu říkala, že jsme manželé a finance jsou společné. Že to co vydělá je vlastně i moje. Protože jak já k tomu mám přijít, když nevystačím – sahám do svých zásob peněz, které jsem dostala k narozeninám nebo porodné. On může zůstat přesčas a nějakou kačku nahoru vždycy vydělá. Ale prý ten přesčas na to dře on a né já – mi bylo řečeno. Tak já jsem z toho v šoku a nevím,

co si o tom všem myslet. Několik let to fungovalo, neztěžovala jsem si, ale nyní při 4 lidech a drahotě, poplatcích atd. nelze s mateřskou vyžít.

Proto by mě zajímalo, co si o tomto myslíte vy a jak si vedete doma finance vy. Máte finance společné nebo každý sám jako u nás? Jak manželovi otevřít oči, aby začal žít trošku v realitě a hlavně nesoukromničil tolik. Vím, že veškeré poplatky, energie jsou také drahé, to nepopírám. Nicméně nechápu, proč se toho manžel tolik bojí. Že bych mu viděla tzv. do karet, nebo že bych věděla za co utrácí, nevím. Tvrdí mi, že jeden měsíc vyjde s výplatou šul nul, druhý měsíc je v mínusu a další měsíc si ten mínus vyrovná penězi z přesčasů. Nyní mu v práci zvýšili i plat.

➤ Ahoj

Jako rodina hospodaříme společně – jsme podle mého názoru jedna jednotka.

Máme běžný účet, ke kterému máme stejná práva a dvě karty. Na tomto účtu jsou provozní peníze, většinou malá suma, která stačí na běžné nákupy.

K němu spořicí, kde jsou odložené peníze, které aktuálně nepotřebujeme – na běžný účet je přesouváme dle potřeby – před platbami inkasa, trvalých příkazů a běžně na nákupy... K tomuto účtu máme přístup oba pře internetové bankovníctví, ale nemáme k němu karty.

Pak máme ještě jeden spořicí účet čistě na platby kartou přes Internet, tento účet je normálně prázdný nebo lépe řečeno s nějakou minimální sumou zbylou po platbě (peníze na platbu v cizí měně převádíme s mírnou rezervou kvůli pohyblivému kurzu) – kartu k němu máme jednu, je doma, přístup k ní máme oba.

Úkoly k textu

7. Je přístup manžela v článku správný?
8. Je starání se o dítě taky práce, nebo je to samozřejmost a povinnost ženy?
9. Jak si představujete „společné peníze“. Každý za své, každý svoje konto, společné konto, nebo jinak?
10. Když je žena na mateřské dovolené znamená to, že nemůže do rodinných financí mluvit, protože nevydělává peníze?
11. Jsou peníze, které vydělá druhý navíc, třeba za přesčasy, nebo „fušky“ jen jeho, nebo patří do rodinného rozpočtu. A proč máte takový názor, jaký máte?

3.1.2 Jak zkontrolovat rodinné finance?

80 % domácností se dle průzkumů bojí krize.

Krizi, tedy finanční poznáme zejména tehdy, až jeden, nebo partneři přijdou o práci.

Rozhodně je v tomto případě nutné se uskrovnit. Přizpůsobit svoje výdaje příjmům a do doby, než se nám podaří zajistit si práci a tím i více finančních prostředků, slevit ze svých požadavků.

Rozhodně neřešte svoji situaci půjčkou. Pokud nemáte práci, banka vám nepůjčí. Kdo vám půjčí je **nebankovní sektor**, ale za jakou cenu úroků.

Hospodaříte systémem – kdo peníze potřebuje, ať si je vezme?

Co to přinese? CHAOS, ZMATEK – chybí pravidla.

Rodina je vlastně malá firma.

Bud' to prosperuje, nebo zbankrotuje.

Kontrolní otázky

20. Jak evidovat tok peněz.
21. Kdy a za jakým účelem peníze efektivně vydat.
22. Jak s daným množstvím peněz vlastně vyjít.
23. Kde si nikdy nepůjčete požádat o půjčku.
24. Je dobré pro splacení půjčky si vzít novou půjčku.
25. Co je pro vás při výběru půjčky důležitější: ÚROKOVÁ SAZBA, nebo RPSN.

Vezměte vše pevně do vlastních rukou.



1. Sledujte tok svých těžce vydělaných peněz – výdaje by neměly převýšit příjmy

Rozpočet

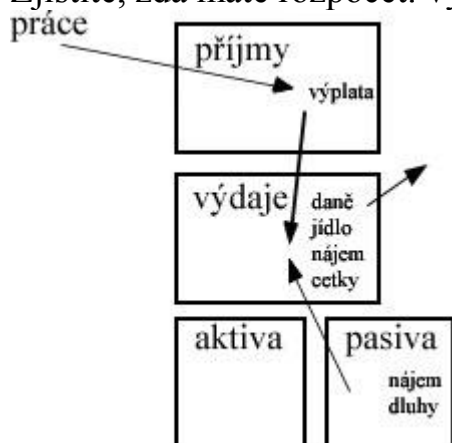
Příjmy		Výdaje	
čistá mzda	23 000 Kč	nájemné za užívání bytu	8 000 Kč
		provoz domácnosti	2 000 Kč
		doprava	2 000 Kč
		jídlo	8 000 Kč
		oblečení	2 000 Kč
		zábava	1 000 Kč
Celkem příjmy	23 000 Kč	Celkem výdaje	23 000 Kč

Rozvaha

Aktiva		Pasiva	
Peníze v hotovosti	6 000 Kč		
Peníze na účtu (mzda)	23 000 Kč		
Celkem aktiva	29 000 Kč	Celkem pasiva	0 Kč

Alespoň jeden měsíc si zapisujte příjmy a hlavně, za co jste peníze vydali.

2. Proč plánovat toky peněz – po měsíci sečtete výdaje a příjmy. Zjistíte, zda máte rozpočet: vyrovnaný, přebytkový, nebo ztrátový.



3. Které platby jsou nezbytné – nelze snížit nájemné, ale můžete omezit výdaje na oblečení, cestování, nákup hraček. Zkrátka stanovte si priority a těch se držte. Oddělte podstatné od nepodstatného.



4. **Mimořádné platby** – platby, kterou jsou např. jednou za čtvrtletí, za půl roku, za rok – např. platíte půlroční povinné ručení 3000 Kč, každý měsíc byste proto měla přičíst 500 Kč do nákladů



5. **Šetřete průběžně** – víte o tom, že za půl roku budete platit pravidelnou pojistku na auto 3 000.-Kč. Nečekejte, až to přijde. I když o tom víte, je to relativně velký výdaj a zasáhne vám do rozpočtu. *Šetřete průběžně, mihn to pak „bolí“.*



6. **Jak sledovat pohyb na účtu** – doporučujeme internetové bankovníctví. Bojíte se počítače – vždy se ve vašem okolí najde někdo důvěryhodný, kdo vám pomůže. A vy získáte aktuální přehled.



7. **Jak sledovat, za co jsem utratili peníze** – schovávejte si účtenky. Založte si obálky na jednotlivé měsíce, vkládejte do ní účtenky a pak si na každou obálku napište výdaje za účtenky/měsíc. Navíc účtenky se vám budou hodit při případné reklamaci.



- 8. Myslete na zadní kolečka** – nezapomínejte na horší časy. Onemocníte, přijdete o práci, chcete si koupit novou televizi, blíží se vánoce....Šetřete, pokud jde minimálně 10% z čistého příjmu. Vím, že zejména mladí lidé budou mít problém. Začínají, nízký plat, zařizují se. Ale proč utrácet za cigarety, alkohol atd. tam jsou rezervy.



- 9. Chcete mít vše v počítači** – Na serveru www.slunecnice.cz si lze zdarma stáhnout programy pro domácí účetnictví např. Pohoda Filip, Malé domácí účetnictví nebo Money Commander. Získáte tak praktický nástroj k plánování, řízení, ale hlavně k vylepšení vašeho hospodaření.



10. **Dělejte radost i druhým** – soustředte se více na rodinu a přátele.

Pokud vám například skončí platby za půjčku, nemusíte hned utratit peníze za hlouposti. Udělejte radost svojí rodině. Vezměte je do kina, na bazén, lyžovat. Uvidíte, že dobrý pocit, je nad všechny peníze.



“ Mámo, táto, podívejte se, co jsem našel povalovat se po lese. Ještě že už chodím do školy a umím číst. To by se nám mohlo hodit!“



“ Vidím Cipísku, že se neztratíš. Ukaž, co to máš? Tak si necháme „Jak ušetřit v domácnosti“ a Jak šetřit přírodu i peníze“. Příroda je pro nás důležitá, protože žijeme v lese. To je naše zahrádka. To o té elektřině a topení zanesu do města, dám to starostovi, ať to nechá vyhlásit rozhlasem. My nemáme elektřinu, ale jiným to může pomoci.“

Kde najdete rady, jak ještě ušetřit?

- **10 účinných rad, jak ušetřit za elektřinu**
<http://prozeny.blesk.cz/clanek/pro-zeny-volny-cas-bydleni-bydleni/108850/10-ucinnych-rad-jak-usetrit-za-elektřinu.html>
- **Víme, jak ušetřit v domácnosti**
<http://prozeny.blesk.cz/clanek/pro-zeny-volny-cas-bydleni-bydleni/107796/vime-jak-usetrit-v-domacnosti.html>
- **Ušetřete za topení!**

<http://prozeny.blesk.cz/clanek/pro-zeny-volny-cas-bydleni-bydleni/107247/usetrete-za-topeni.html>

- **Šetřete přírodu i peníze! Poradíme vám, jak na to.**

<http://prozeny.blesk.cz/clanek/pro-zeny-volny-cas-bydleni-bydleni/105392/setrete-prirodu-i-penize-poradime-vam-jak-na-to.html>

3.1.3

KALKULAČKA OSOBNÍHO ROZPOČTU (Radovan Novotný, <http://www.měsíc.cz>)

Příjmy (peníze na vstupu)	Měsíčně:	Ročně
Váš příjem		
Příjem vašeho partnera		
Přídavky na dítě nebo alimony		
Sociální a jiné dávky		
Pobíraný důchod		
Příjem z investic a úroků		
Příjem z pronájmu		
Jiné příjmy		
PŘÍJMY CELKEM:		

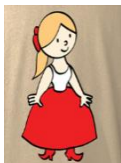
Výdaje (peníze na výstupu)	Měsíčně:	Ročně
Nájemné a splátky hypotéky		
Daně a poplatky (TV, rozhlas, poplatek za)		
Plyn a elektřina		
Voda a stočné		
Poplatek za odpady		
Benzín		
Opravy a údržba auta		
Pojištění auta		
Pojištění domácnosti		
Další pojištění (zajištění rizik, dům, výdělek)		
Nákupy pro domácnost		
Toaletní potřeby a léky		
Oblečení a boty		
Telefonování		
Noviny, časopisy, předplatné		
Služby (prádelna, obědy,...)		
Opravy a údržba v domácnosti		
Opravy a údržba domu		

Péče o děti (jesle, školka, hlídání,...)		
Výdaje na děti		
Účty kreditních karet, poplatky bance		
Splátky půjček (auto, spotřebiče,...)		
Kabelová televize		
Zábava a kultura (půjčovna filmů, kino,...)		
Jídlo v restauraci		
Pivo a alkohol		
Cigarety a tabák		
Dovolená a cestování		
Internetové připojení		
Domácí miláček (péče a jídlo)		
Členské příspěvky (sport, zájmy,...)		
Ostatní výdaje (dárky, večírky, svatby,...)		
VÝDAJE CELKEM:		
Výdaje na spoření (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Stavební spoření		
Důchodové pojištění		
Spořicí účet		
Další		
VÝDAJE CELKEM:		
SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ	Měsíčně	Ročně
Příjmy		
Výdaje celkové		
Výdaje na spotřebu		
Výdaje na spoření		
Uspořené prostředky nebo výše dluhu		

Úkoly k textu

12. Sestavte rodinný rozpočet – čistý měsíční příjem 25 000.- Kč, 2 dospělí, jedno dítě věk 10 let, druhé dítě věk 1 rok.

13. Na čem se dá ušetřit
14. Na čem se nemá šetřit
15. Jakou si vytvoříte finanční rezervu
16. Na kterém serveru najdete programy pro tvorbu rodinného rozpočtu zdarma
17. Jak se připravit na nárazové předvídatelné platby



„Rumcajsi, zaplatil jsi už poplatek za provozování živnosti? Slyšela jsem, že se po okolí pohybuje dráb jeho vrchnosti a zabavuje majetek těm, kdo nezaplatili. Lepí na něj takový divný žlutý cedulky s nápisem EXEKUCE. To jistě nic dobrýho.



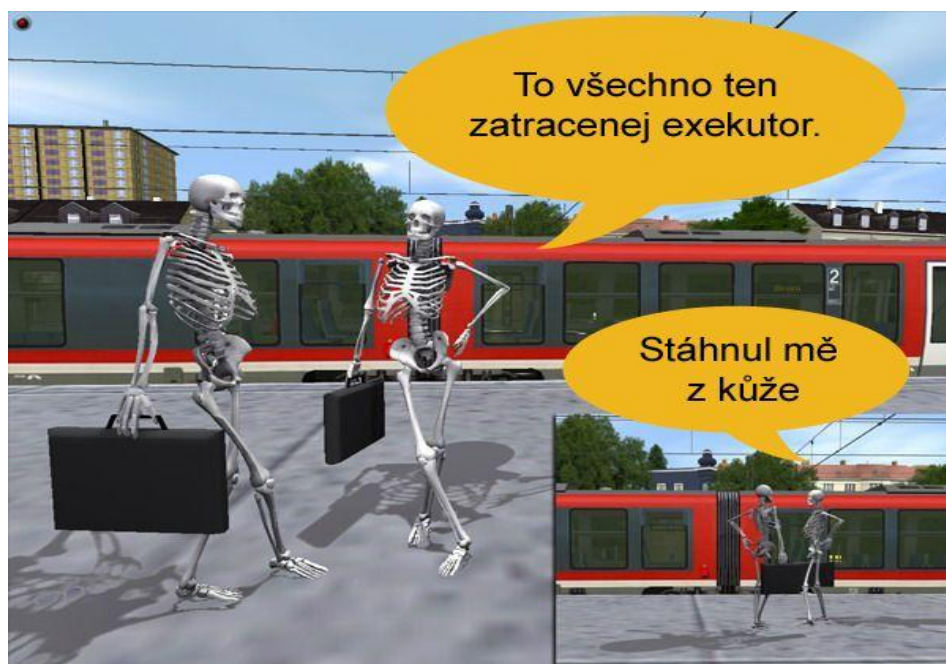
“ Neboj, Manko, všechno máme zaplaceno, přece nedovolím, abychom přišli o střechu nad hlavou.“

3.2 Exekuce

Exekuce neboli vykonávací řízení je nucený výkon exekučního titulu. Tím je např. vykonatelné rozhodnutí soudu, vykonatelný rozhodčí nález, notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, exekutorský zápis, vykonatelné rozhodnutí orgánu státní správy a územní samosprávy, nebo jiná vykonatelná rozhodnutí a schválené smíry a listiny, jejichž výkon připouští zákon.

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Exekuce>

3.2.1 Exekutor – oficiální osoba s pověřeným soudním rozhodnutím



- *Je vždy lépe s ním spolupracovat, má práva, která vás mohou omezit.*
- *Má přístup i neveřejným dokladům.*
- *Může vám zablokovat účty i majetek.*
- *Může dát příkaz ke srážkám z vaší mzdy.*
- *Může provést vaši osobní prohlídku a vstoupit v případě podezření i do prostor mimo váš byt.*
- *Vy můžete volat linku 158!*
- *Můžete požádat o odklad exekuce podle § 266 odst. 1 občanského soudního řádu v určitém případě.*
- *Stížnost je možno směřovat na exekutorskou komoru (www.exekutorskakomora.cz), popř. podat i trestní oznámení.*

3.2.2 Když hrozí exekuce



- Rychle uhrad'te dlužnou částku, i kdybyste měli něco prodat.
- Stejně byste přišli o část, nebo celý svůj majetek a to v dražbě.

Navíc další náklady exekuce:

Základem pro určení odměny za provedení exekuce ukládající zaplacení peněžité částky je výše exekutorem vymoženého plnění a činí:

15 % do 3 mil. Kč základu, nejméně však 3.000,-- Kč

- Za každou vyklizenou nemovitost, stavbu, byt nebo místnost, jejichž vyklizení ukládá exekuční titul, činí odměna exekutora 10.000,-- Kč.

- Zanikne-li pověření exekutora k provedení exekuce rozhodnutím soudu o zastavení exekuce, činí odměna exekutora, jehož pověření zaniklo, 3.000,-- Kč po vyúčtování účelně vynaložených nákladů.
- Soudní exekutor může při exekuci požadovat od oprávněného zálohu na náklady exekuce.
- Výši zálohy na náklady exekuce a lhůtu k její úhradě určuje exekutor.
- Záloha činí maximálně 30% odměny za prováděnou exekuci na zaplacení peněžité částky a 50% odměny pro ostatní druhy exekucí, minimálně však 1.000,-- Kč.
- Jsme připraveni vykonávat exekuční činnost bez složení záloh na náklady exekuce.

3.2.3 Exekuce: možnosti řešení

Do problémů s exekucí se můžete dostat těmito způsoby:

- **dlužíte peníze a nesplácíte**
- několikrát u sebe **necháte přespát dobrého známého, který je v exekučním řízení povinným,**
- **neodhlášením trvalého pobytu bývalého manžela/ky či vlastního potomka, na jehož majetek je nyní uvalena exekuce,**
- **formální chybou úředníka** (např. omyl v adrese povinného apod.)

To vše může přivést exekutora k domněnce, že osoba v exekučním řízení má majetek uschovaný i jinde než ve svém bytě a prokázat opak je na vás.

Nečinnost nic nevyřeší

Nečinnost vaše problémy nevyřeší. **Nedostavit se k soudnímu jednání a nepřebírat poštu je pěkná hloupost.** Soud vás odsoudí i v nepřítomnosti, a když nedostanete rozsudek, nebudete vědět, co v něm je a ztratíte možnost odvolání.

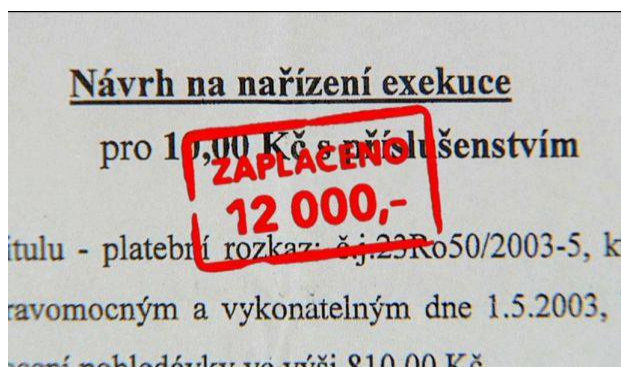
Také si uvědomte, že exekutor se bude snažit zabavit všechny věci v místě, kde se zdržujete, **a to bez ohledu na to, jestli jsou věci vaše nebo nejsou.** Exekutor je placený z toho, co vymůže a pokud vám nezabaví finanční prostředky na účtech nebo nepostihne exekucí a dražbou vaši nemovitost, bude se snažit postihnout i váš movitý majetek.

Je důležité si uvědomit, že exekutoři **prioritně zabavují peníze na účtech, mzdu apod.** Pokud není na straně dlužníka vůle splácet, postupuje se k zabavení movitého majetku jako ke krajnímu řešení.

S oddlužením vám pomůže Komora správců dluhů

Komora správců dluhů nabízí řešení vašich problémů s dluhy. Pokud se dostanete do stavu neschopnosti své závazky včas splácet, my vám pomůžeme. Nabízíme vám oddlužení a komplexní správu dluhů a zajistíme Vám tak klidnější život. K dispozici máte několik možností oddlužení. Oddlužení bez zástavy, oddlužení se zástavou a osobní bankrot.

3.2.4 Exekuce obrana



Pokud na Vás tzv. přijde exekuce, je to vždy nepříjemné. Exekuce může být oprávněná i neoprávněná. Obrana proti exekuci není jednoduchá, i když jsou zde možnosti.

Exekuce neoprávněná - obrana

Obrana proti nařízené exekuci není snadná věc. Dokonce ani pro toho, kdo se do problémů dostal zcela nevinně. Exekutora od svých dveří odehnat nemůžete, zbývá jen právní cesta odvolání a žalob.

Bránit se můžete těmito způsoby:

- odvoláním proti usnesení o nařízení exekuce
- návrhem na odklad provedení výkonu rozhodnutí
- vylučovací žalobou
- návrhem na zastavení exekuce
- stížností na postup exekutora k Exekutorské komoře ČR

Exekuce - základní rady v obraně

Opakovaně se vyskytují případy, kdy exekutor neoprávněně vstoupí do bytu a odveze z něho věci patřící lidem, kteří nikomu nic nedluží. Tyto rady jsou pro ty, jimž exekutor zabavil věci neoprávněně.

1. Mějte přehled o všech cenných věcech, abyste hned zjistili, které vaše věci exekutoři odvezli. Své vlastnické právo k zabaveným věcem budete muset prokázat doklady jako jsou paragony, kupní nebo darovací smlouvy, usnesení o

vypořádání dědictví, o vypořádání společného jmění manželů, apod. Důležité je, aby byli ochotni svědčit u soudu.

2. Požádejte exekutora, aby vám ukázal soudní rozhodnutí o nařízené exekuci. Poté zavolejte 158, aby prohlídce asistovala policie, a až pak exekutora do bytu vpustíte. Pokud policie nebude moci, postačí i soused či přítel.

3. Pokud najdete svůj byt poloprázdný, zavolejte 158 a nahlase vyloupení bytu. První protokol, ve kterém bude napsáno, že jde o exekuci, a bude v něm uveden exekuční úřad, si od policie vyžádejte. Máte na něho jako poškozený nárok a máte v ruce důkaz o tom, kdo má vaše věci.

4. Sepište všechny věci, o které jste přišli a s tímto seznamem navštivte exekutora. Předložte mu kopie dokladů (paragony, kupní a darovací smlouvy) a vyzvěte ho, aby vám vaše věci vrátil. Odmítne-li, podejte na něho u vašeho okresního soudu žalobu o vydání věcí.

5. Pokud vám exekutor tvrdil, že musíte podat tzv. vylučovací žalobu, poučil vás nesprávně. Vylučovací žalobu může podat pouze dlužník, jeho manžel a osoby, které jsou s dlužníkem spoluvlastníky zabavené věci. Nikdo jiný.

6. Pokud do vašeho bytu vstoupil exekutor, aniž by si s Vámi sjednal předchozí prohlídku, můžete podat trestní oznámení pro porušení domovní svobody a stížnost Exekutorské komory ČR. Vznikla-li vám škoda, můžete u vašeho okresního soudu podat žalobu na Ministerstvo spravedlnosti ČR o náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Exekuce cizí věci - obrana

Tyto rady jsou pro ty, proti kterým je exekuce oprávněně, chtějí ale zabránit zabavení majetku, který patří někomu jinému.

Zabaví-li exekutor věci, které prokazatelně patří někomu jinému než vám, trvejte na sepsání protokolu. Když to exekutor odmítne, požádejte o jeho sepsání policii.

Dalším krokem by mělo být to, aby majitel neoprávněně zabaveného majetku o věci informoval exekutora. Získá tak důkaz o tom, že exekutora na celou záležitost upozornil.

Poté musíte podat vylučovací žalobu k soudu, který rozhodl o nařízení exekuce.

Exekutor je ze zákona povinen uhradit případnou škodu, kterou během exekuce způsobí. Proto pokud k takové situaci dojde, je důležité k tomu pořídit dostatečnou dokumentaci. Na jejím základě posléze můžete být odškodněni.

Pokud máte jakékoliv další pochybnosti o provedené exekuci, můžete se obrátit na exekutorskou komoru, kde také můžete případně podat stížnost. V případě závažnějších prohřešků můžete podat i trestní oznámení na Policii České republiky.

http://www.exekuce-obrana.cz/?utm_source=Sklik&utm_medium=cpc&utm_content=testovaci_ms&utm_campaign=exekuce

3.2.5 Vyřešené případy exekucí

➤ *Dohoda s exekutorem*

Dopis z exekutorského úřadu v Kladně:

From: JUDr. J.Š.

Sent: Monday, February 01, 2010 12:05 PM

Subject: Sdělení ke splátkám

Vážený pane Z.,

Na základě Vašeho přípisu ohledně exekuční věci proti povinné M. Č., r.č. ze dne 15. ledna 2010 doručené spolu s plnou mocí k zastupování, který jsme obdrželi dne 22. ledna 2010, Vám sděluji, že splátky na umoření dluhu Vaší klientky je možno zasílat na níže uvedený účet. V této souvislosti Vám sděluji, že nejmenší splátka, kterou přijímáme je ve výši **nejméně Kč 1 000,- měsíčně**. Splátky je možné vkládat v hotovosti na účet č. **č. /0100** vedený u Komerční banky, a.s., s uvedením **variabilního symbolu** spolu s uvedením **příjmení Vaší klientky**.

V exekučním řízení je vymáháno též příslušenství pohledávky, které představuje úrok z prodlení ve výši 0,08% denně z dlužné částky a náklady předcházejícího řízení spolu s náklady exekuce. Výše nákladů exekuce se odvíjí nejen od celkové vymáhané částky, nýbrž i od toho, jaké úkony jsou v průběhu exekučního řízení činěny.

S pozdravem

Mgr. K.K.

pověřená soudní exekutorkou

JUDr. J. Š.

Exekutorský úřad Kladno

➤ *Kooperativa pojišťovna – exekuce*

Klient, pan Jiří, dlužil věřiteli Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group částku 9 000,- Kč. Smlouva byla ukončena pro porušení ze strany klienta, zneplatněna a soudem byla nařízena exekuce. Po zahájení spolupráce s klientem jsme exekutora kontaktovali a domluvili s ním měsíční splácení v takové výši, jaká byla pro klienta přijatelná (258,- Kč). Požadavkem exekutora bylo, aby klient platil pravidelně a včas.

Odvrácená exekuce – paní Danuše

Klientka, paní Danuše dlužila věřiteli částku 50 000,- Kč a nebylo v jejích možnostech splácet dluh podle věřitelových představ. Soudem byla nařízena exekuce. Po zahájení spolupráce s klientkou jsme exekutora kontaktovali a domluvili s ním měsíční splácení v takové výši, jaká byla pro klienta přijatelná (631,- Kč). Požadavkem exekutora bylo, aby klient platil pravidelně a včas a aby klientka časem splátku navýšila minimálně na 1 000,- Kč.

➤ Pohledávka u exekutora – pí. Leona

Naše klientka, paní Leona, dlužila věřiteli částku vyšší 100 000,- Kč. Pravidelné splátky nezvládala splácet a od roku 2006 jí tak nabývaly velmi vysoké úroky, pohledávka se dostala k soudu a nakonec k exekutorovi. V době, kdy se klientka obrátila na **nás**, byla již pohledávka navýšena asi o 200 000,- Kč. Správce dluhu se dal do náročného vyjednávání a zajistil klientce nejen možnost splácení přijatelných částek exekutorovi (ovšem s podmínkou, že za půl roku splácení bude muset splátky navýšit – toho se s klientkou nyní budeme snažit docílit), ale navíc u věřitele vyjednala částečné snížení částky navýšené úroky.

<http://www.exekuce-obrana.cz/vyresene-pripady-exekuce>

Kontrolní otázky

26. *Kdo je to exekutor.*
27. *Co je to dražba.*
28. *Můžeme se neoprávněné exekuci bránit. Když ano, tak jak.*
29. *Rozvádíme se, partner(ka) dělá dluhy a neplatí. Může ke mně přijít exekutor.*

3.3 Dluhy

3.3.1 Pamatujte si:

***Půjčka ještě není neslušná.
Neslušný dluh – to je když nesplácíme***



- Když si potřebujeme půjčit peníze, mněli bychom si především uvědomit na co a kolik si chceme půjčit.
- Měli bychom se obracet především na BANKOVNÍ SEKTOR.
- Pak už je jen NEBANKOVNÍ SEKTOR A PODVODNÍCI (LICHVÁŘI)

POZOR:

Než se rozhodneme, porovnáme a zvážíme.

3.3.2 Důležitá je:

- výše splátek,
- doba splácení.
- To nejdůležitější je ale výše RPSN (Roční procentuální sazba nákladů). Ta nám ukáže, kolik % opravdu budeme splácet

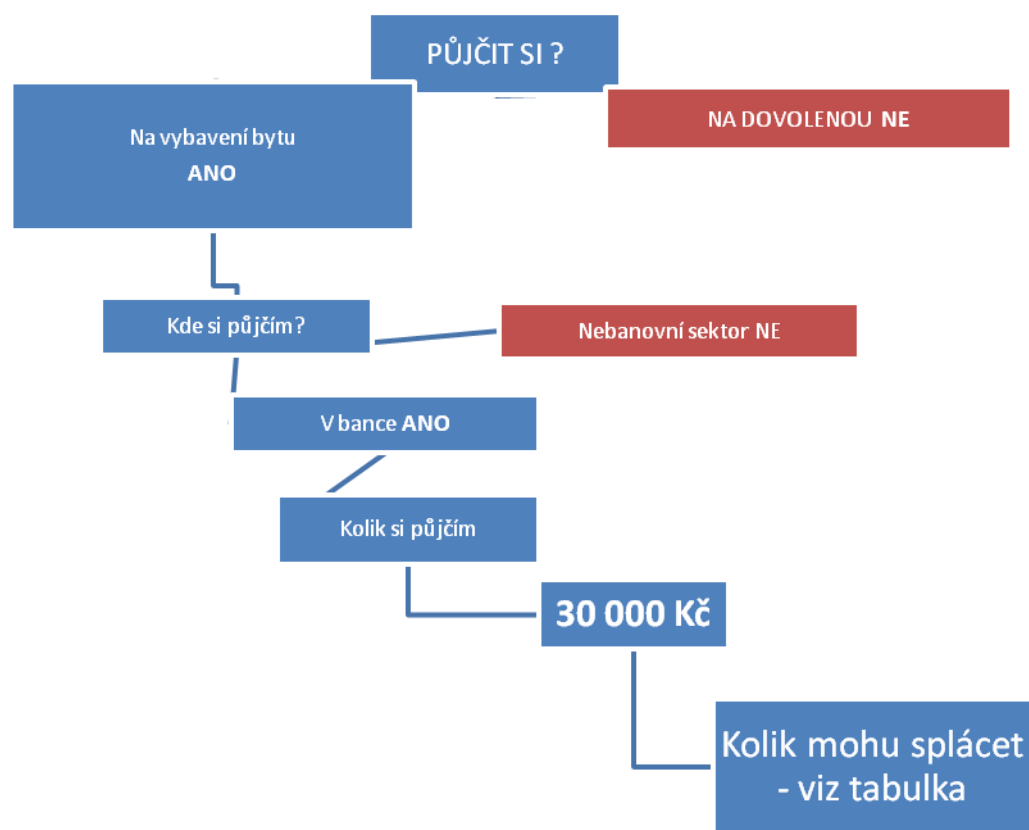
3.3.3 Desatero zodpovědného zadlužení:

Kontrolní otázky

30. *Potřebuji, to co chci a myslím si, že potřebuji?*
31. *Na co si půjčku vzít? – na věc, jehož život je delší, než doba splácení*
32. *Mám na splácení?*
33. *Co mě může potkat při splácení? – přijdu o práci, onemocním...*

34. Jaký si zvolím finanční produkt? – nutné je se poradit s odborníkem
35. Jak si vybrat věřitele? – podle celkové částky úvěru, sankce v případě opožděné platby, jak se mi věnuje, „netlačí na pilu,“ dá mi čas
36. Máme využít zprostředkovatele? – NE, kromě např. leasingu
37. Jaké informace potřebuji a kde je získám? – úrok, RPSN, výše a délka splácení internet, banky, přátelé
38. Na co si dát pozor ve smlouvě?
39. Vše, co potřebuji ještě vědět před podpisem smlouvy? – vím vše o věřiteli, kam se obrátím na odbornou pomoc, pokud smlouvě nerozumím

3.3.4 Půjčit si, nebo nepůjčit



3.3.5 Konsolidace půjček

Spojení Vašich půjček do jedné půjčky za výhodnějších podmínek pro splácení.



Výpočet konsolidace půjček - příklad		
Současné půjčky:		
č.	měs.splátka	zbývá doplatit
1	850	5320
2	1300	15640
3	2500	75650
Kreditní karty a kontokorent		
	měsíční splátka	výše úvěrového rámce
1	800	25360
2	1800	60250
celkem	7 250 Kč	182 490 Kč
Částka ke konsolidaci		182 490 Kč
Délka splatnosti		60 měsíců

Výpočet splátky:

Výsledky	
Výše úvěru	182 490 Kč
Délka splatnosti	60 měsíců
Úroková sazba	14.90 %
Současná výše měsíčních splátek	7 250 Kč
Nová výše měsíčních splátek	4 331,85 Kč
Měsíčně ušetříte	2 919 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 825 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	49 Kč
Měsíční poplatek za vedení běžného účtu	59 Kč
Poplatek za bezhotovostní příchozí transakci	5 Kč
RPSN	17.8 %
Celková částka splatná spotřebitelem	268 516,00 Kč

3.3.6 Nesmíte ztratit kontrolu nad dluhy

- *Ve smlouvě bývá uvedeno, že jste povinni informovat věřitele o všech změnách (např. adresa atd.) a také o tom, že nejste schopni splácet.*
- *Pokud se přestanete o svůj dluh zajímat, může se vám stát, že věřitel postoupí váš dluh třetímu subjektu, nebo využije služeb vymahačské společnosti. A to je hodně vážné!*
- *Dalším pravidlem je, že všechno chtějte písemně a veškeré doklady týkající se vašeho dluhu, zejména o jeho uhrazení si schovávejte hodně, hodně, hodně ...dlouho.*
- *Jednejte včas – neprodleně, kdy vám vznikl problém se splácením.*
- *Vždy se snažte dohodnout na splácení.*

- *Vyjednávejte s věřiteli dle svých priorit, ale myslete na zadní vrátka. Vždy vám musí zůstat finance na živobytí.*
- *Věřitel vám nemusí vyhovět, to je jen jeho dobrá vůle. Proto volte vhodný přístup na vyjednávání.*



3.3.7 Nestíháte splácet?

Situace se Vám začíná vymykat z rukou. Ať již jsou důvody jakékoliv, přestali jste být schopni splácet. Co teď?



NEPANIKÁŘTE!!

Řekněte si, že: “Nic se nejl tak horké, jak se uvaří”.

Dluhy se splácet musejí. Netvařte se že, dluhy nejsou. Sami sobě nesmíte lhát! Komunikujte s věřitelem. Zajistíte si tím možnost, že i když dojde k soudnímu vymáhání, budete u toho a nepřijdete o svá práva – požádat o snížení splátek, prokázat, že až dosud jste řádně platili atd.



Pár praktických rad:

- ✓ *Udělejte si seznam, komu dlužíte a kolik peněz.*

Seznam, komu dlužím - věřitelé					
č	věřitel	částka	uhrazeno	k úhradě	období

- ✓ *Určete si prioritu svých dluhů, např. hypotéka.*
- ✓ *Nenechte se zastrašit.*
- ✓ *Požádejte o pomoc své příbuzné a přátele.*
- ✓ *Nepůjčujte si na uhrazení dluhu. To je cesta do pekel.*
- ✓ *Dluh, to není jen nesplacená půjčka, i nezaplacení, vody, plynu, elektřiny atd. – hrozí odpojení.*
- ✓ *V případě potřeby navštivte odborníky v občanské poradně.*



3.3.8 Vzor žádosti o odklad splátek:

Adresa věřitele

V.....Dne.....

Dlužník, adresa, rodné číslo, číslo smlouvy

Vážení,

Dne.....jsem s Vámi uzavřel smlouvu o úvěru ve výši.....Kč. V této smlouvě jsem se zavázal k pravidelným měsíčním (týdenním) splátkám ve výši....Kč vždy k datu..... Do dnešního dne jsem řádně svoji smluvní povinnost plnil. Vzhledem k tomu, že jsem se z důvodu.....ocitl v těžké životní situaci, dovoluji se na vás obrátit s laskavou žádostí o:

a) dočasné snížení splátky na výši....Kč/měsíc(týden)

b) odklad splátky oměsíců

➤ *Považoval bych za velmi vstřícný krok z Vaší strany, pokud upustíte od vymáhání úroků z prodlení, nebo dalších sankcí.*

V případě vašeho kladného vyjádření žádám o nový výpočet dlužné částky ke splacení včetně úroků.

V případě, že se moje finanční situace zlepší dříve, zavazuji se ke splátkám v původní výši. O tomto kroku Vás bude s předstihem informovat.

Děkuji za Váš čas, který věnujete mojí žádosti a žádám Vás o vstřícný krok.

Děkuji

podpis

3.3.9 Splátkový kalendář – vzor

Smlouva číslo....../..

DLUŽÍK:.....

VĚŘITEL:

KONTO VĚŘITELE:.....

DATUM UZNÁNÍ DOHODY:.....

POPLATEK Z PRODLENÍ:%

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ:

Ke dni

Splátka

1.

2.

3.

4.

V případě potřeby nás prosím kontaktujte:

Telefon: MOBIL:

FAX:

e-mail:

Dlužník

Věřitel

Jméno a příjmení

Podpis

Podpis

3.3.10 Jak postupovat



- ***Pokud se dostanete do finanční tísně, požádejte o odklad splátek, obvykle 6 měsíců s tím, že po tuto dobu jste povinni splácet pouze úroky.***

- *V případě, že se Vám finanční situace nezlepší ani po dobu odkladu, zažádejte o restrukturalizaci (prodloužení doby splatnosti) na co nejdelší období. Měsíční splátka tím výrazně klesne.*
- *V případě že vám vyhoví ve všech bodech, poděkujte mu, ale uvědomte si, že za to si nic nekoupí. Buďte vzorným dlužníkem a plat'te dohodnuté pravidelně.*
- *V případě, že věřitel vaši nabídku nepřijal, dokladujte svůj rodinný rozpočet, přiznejte, že máte další věřitele a není možné jednoho z nich upřednostňovat.*



Jste bez příjmů?



Pokud nastane taková situace, okamžitě kontaktujte věřitele.

- ✓ *Jako snahu o placení dluhu, nabídněte jakoukoliv částku, kterou máte momentálně k dispozici.*
- ✓ *Částku pošlete s prvním doporučeným dopisem upozorňujícím na svoji situaci.*
- ✓ *Prokazatelně dokladujte svoji stávající situaci.*
- ✓ *Požádejte - navrhnete splátkový kalendář.*
- ✓ *Uvědomte věřitele, že okamžitě, jakmile dojde ke zlepšení vaší situace, budete opět řádně splácet dle smlouvy.*
- ✓ *Musíte počítat s tím, že se věřitel obrátí na soud, který váš případ bude projednávat v občansko právním sporu.*
- ✓ *V případě soudního sporu může soudce k této skutečnosti přihlédnout.*

Kontrolní otázky

40. Co všechno musím udělat, když jsem ztratil dočasně možnost splácet půjčku.

3.4 Osobní bankrot

3.4.1 Desatero osobního bankrotu, aneb jak se zbavit dluhů

Osobní bankrot neboli oddlužení splátkovým kalendářem je způsob jak se zbavit dluhů, které už dotýčný nemůže splácet. Podmínkou je, že musí mít práci a musí být schopen do pěti let splatit alespoň třicet procent dlužné částky. Celou dobu osobního bankrotu si musí vystačit s takzvaným nezabavitelným minimem. Podmínky osobního bankrotu upravuje insolvenční zákon.

Vánoce na úvěr mohou skončit špatně. Řada lidí přecení své finanční možnosti a jejich radost z nové televize, domácího kina, či auta vystřídá šok, když na dveře příští rok zaklepe kvůli nespláceným úvěrům exekutor. Od příštího roku ovšem bude existovat způsob, jak se zabavení nejen vánočních dárků vyhnout. Pokud dlužník opravdu bude chtít alespoň část dluhů splatit, bude moci prostřednictvím soudu na sebe vyhlásit tzv. osobní bankrot. Proces oddlužení bude trvat pět let a dlužník musí věřitelům zaplatit minimálně třicet procent jejich pohledávek. Přesto osobní bankrot nebude pro každého.

Připravili jsme průvodce, který vám poradí, jak si s dluhy s pomocí nového nástroje poradit.

3.4.2 Komu může hrozit úpadek

Insolvenční zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, který nabývá účinnosti od 1. ledna 2008, říká, že úpadek se může týkat téměř kohokoli - občana, obchodní společnosti, státního podniku, nadace, občanského sdružení či družstva. Podle tohoto zákona ovšem není možné postupovat vůči státu a jeho institucím, obcím, krajům, ČNB, VZP či veřejné vysoké škole.

Pokud se někdo dozví, že soud zkoumá kvůli dluhům jeho majetkové poměry, měl by se poradit s odborníky, například v občanských poradnách.

1) Zjistěte si přesně kolik a jakých máte nesplácených úvěrů a od kolika věřitelů
Osobní bankrot je možné využít, pouze pokud máte zpoždění ve splácení dluhů více než 30 dnů po splatnosti a dluhy u minimálně dvou věřitelů. Na toho, kdo si půjčil více úvěrů ale jen od jedné společnosti, se osobní bankrot nevztahuje. Stejně tak jej nemohou využít ti, kdo mají úvěr krytý zástavou, jako je to například u hypoték. V jejich případě banka či instituce, která poskytla hypoteční úvěr, může zástavu prodat a uhradit tím nesplacené pohledávky.

2) Musíte se chtít skutečně s dluhy vypořádat

Pokud máte nesplacené dluhy od více věřitelů, pravděpodobně se ocitáte v situaci úpadku. Velmi reálně vám hrozí, že na vás věřitelé pošlou exekutora. Jeho návštěvě se lze vyhnout právě vyhlášením osobního bankrotu, tedy

podáním návrhu na vlastní oddlužení. To lze udělat pouze prostřednictvím soudu. Musíte splňovat podmínky uvedené v bodě 1 a navíc musíte mít zájem i reálný plán se s dluhy poctivě vyrovnat a váš manžel či manželka s tím vším souhlasí.

3) Navštivte krajský soud a vysvětlete okolnosti svého úpadku

Pokud se s věřiteli nedohodnete na jiných podmínkách splácení dluhů, podejte návrh na oddlužení na příslušném krajském soudu podle místa bydliště. V návrhu musíte vysvětlit okolnosti úpadku, tedy jak a proč jste se v této situaci ocitli, seznam věřitelů a dluhů. Návrh na povolení oddlužení můžete podat jedině vy jako dlužník.

4) Soud zhodnotí, jestli jste poctivý dlužník

Když doložíte všechny požadované dokumenty včetně přehledů příjmů, majetku a souhlasu manželky či manžela, soud posoudí, zda jste poctivý dlužník a zda váš plán na oddlužení je reálný. Pro věřitele, kteří nemají své pohledávky kryté zástavou, tento plán musí garantovat úhradu alespoň třiceti procent z dluhu. Jestliže plán oddlužení lze uskutečnit, soud jej povolí.

5) Věřitelé rozhodnou, jak své dluhy splatíte

Na základě vyhlášení oddlužení, osobního bankrotu, soud svolá schůzi vašich věřitelů. Na ní věřitelé hlasováním rozhodnou o způsobu, jakým budete svůj plán oddlužení plnit. Mohou se dohodnout jak na tom, že máte prodat všechn svůj movitý majetek, tak i na pravidelných splátkách z vašeho příjmu v následujících pěti letech. Výsledek hlasování je pro soud i pro vás určující.

6) Splátkový kalendář znamená živobytí s minimem

Pokud se věřitelé rozhodnou, že jsou pro ně výhodnější pravidelné splátky dluhu, znamená to pro vás velké omezení po celou dobu splácení. Po dobu následujících pěti let budete muset věřitelům odevzdávat všechny své příjmy nad rámec životního minima. Stejně tak ale i další neočekávané příjmy (jako například dědictví či výhry).

Příklad: ten, kdo pobírá čistou mzdu 15 tisíc korun a má doma manželku se dvěma dětmi, bude měsíčně odvádět věřitelům více než 6 tisíc korun. Na veškeré výdaje čtyřčlenné rodiny mu zbude jen něco málo přes 8,5 tisíce korun.

7) Na plnění plánu oddlužení dohlédne insolvenční správce

Soud určí vašeho insolvenčního správce ze seznamu ministerstva spravedlnosti. Insolvenčního správce si nemůžete sami zvolit. Může jím být zpravidla jen vysokoškolsky vzdělaný bezúhonný člověk s pojištěním odpovědnosti, který zhruba do dvou let složí zkoušky pro tuto činnost. Úkolem správce bude sledovat plnění oddlužovacího plánu dlužníka.

8) Na konci soud promine zbytek dluhu

Oddlužení končí po pěti letech, pokud jste uhradili podle plánu minimálně 30 procent svých dluhů. Soud pak rozhodne, že se vám zbytek dluhů promíjí. Jinak je na dlužníka vyhlášen konkurz. Oddlužení může ovšem skončit už v okamžiku, kdy uhradíte všechny své závazky.

9) Nezaviněné nesplácení může vést k rozpuštění dluhu

Pokud se jako dlužník budete poctivě snažit splnit plán oddlužení, ale ne vlastní vinou nebudete schopni během pěti let splatit požadovaných 30 procent, můžete být soudem osvobozeni. V takovém případě soud rozhodne o rozpuštění dluhu.

"Podmínkou v takovém případě ale bude, aby věřitelé získali více než by dostali při vypořádání konkurzem," uvedl na speciálním semináři v Poslanecké sněmovně Bohumil Havel, jeden z tvůrců insolvenčního zákona.

10) Sledujte insolvenční rejstřík

Veškeré informace ke každému, tedy i k vašemu, insolvenčnímu řízení budou veřejně k dispozici na internetu v takzvaném insolvenčním rejstříku: <http://isir.justice.cz> nebo <http://www.insolvenčni-zakon.cz>. Lidé, kteří vyhlásili osobní bankrot, musí pravidelně tyto stránky sledovat, protože budou sloužit de facto i jako jejich "pošták". Prostřednictvím tohoto rejstříku se bude doručovat většina soudních rozhodnutí a jiných písemností. Neměli by se proto spoléhat jen na to, že vše důležité přijde poštou v obálce s pruhem.

Kontrolní otázky

41. Co je to osobní bankrot.
42. Kdo rozhoduje o tom, kdo může dostat osobní bankrot.
43. Dostane osobní bankrot každý, kdo splňuje podmínky bankrotu.
44. Kdy mohu požádat o osobní bankrot.
45. Když budu mít osobní bankrot, kolik procent musím splatit a během kolika let.

3.4.3 Insolvenční rejstřík

Jednou z nejdůležitějších částí reformy insolvenčního práva má být insolvenční rejstřík v elektronické podobě. V něm bude možné podle místopředsedy Vrchního soudu v Praze Jaroslava Bureše dohledat všechny informace o průběhu insolvenčního řízení, seznam dlužníků i insolvenčních správců. Prostřednictvím rejstříku se budou doručovat i soudní rozhodnutí a jiné písemnosti. Přístup do rejstříku bude mít kdokoli. Speciální přístup budou mít podle Bureše bankovní instituce. Rejstřík bude přístupný na adrese: www.justice.cz.

Až se úspěšně po pěti letech s dluhy vypořádáte, mějte se pak s dalšími úvěry na pozoru. Vaše jméno sice nebude již v insolvenčním rejstříku dlužníků, mohli byste ale mít v budoucnosti problém vyhlásit další bankrot. "U opakovaně předlužených osob bude záležet na soudu, zda dlužníkovi povolí opakované oddlužení. Soud v takovém případě má možnost návrh na oddlužení zamítnout," říká Jakub Stadler, mluvčí ministerstva spravedlnosti.

<http://www.penize.cz/80300-desatero-osobniho-bankrotu-aneb-jak-se-zbavit-dluhu>

3.4.4 Osobní bankrot a následné soudní oddlužení



Vyhlášení osobního bankrotu zastavuje výkon exekuce. Úspěšné dokončení osobního bankrotu je však poměrně složitá záležitost, o které rozhoduje soud. Pokud na základě analýzy správci dluhů vyhodnotí Vaši situaci na osobní bankrot, provedou Vás celým insolvenčním řízením.

Oddlužení bez zástavy (správa dluhů)

Proces **oddlužení** bez zástavy je mnohem náročnější než se zástavou. Rozdíly jsou v rozsahu zpracování, množství potřebného času a úkonů. Nutnou podmínkou je aktivní účast klienta. Doba splácení je úměrná výši dluhů a finančních možnostech klienta.

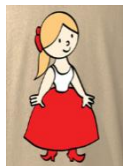
Oddlužení se zástavou

Oddlužení se zástavou je mnohem jednodušší a rychlejší. Rychlost zbavení dluhů je mnohem vyšší. Jako zástavu je možné použít tyto nemovitosti: rodinný dům, byt (v osobním i družstevním vlastnictví), chatu, garáž, pozemek, komerční prostory, lesy a vodní plochy. Více o oddlužení se dozvíte na oddluzeni-rychla-pomoc.cz nebo komoraspravcudluhu.cz

4 Pracovně právní vztahy



„Manko, ještě že mám svoji živnost. Vím, že musím uživit rodinu. Jsem pánem svého času a poslouchat musím jenom tebe, ha, ha ha.“



„To máš sice pravdu, ale když onemocníš, tak živnost stojí a to málo co dostaneme od pojišťovny nám nestačí. Ještě že tě umím vždy rychle vykurýrovat bylinkami. Kdybys měl ještě platit 30 kaček u doktora...A na dovolené jsme taky nebyli, ani nepamatuji. Kdybys pracovat pro lesní zpravu, měl bys dovolenou. Ještě že jsem prادلenska.“

4.1 Práva a povinnosti zaměstnance a zaměstnavatele se řídí ZÁKONÍKEM PRÁCE.

Dne 1.1.2007 vstoupil v účinnost nový zákoník práce (zákon č. 262/2006 Sb.).

Zaměstnavatel má povinnosti nejen k zaměstnancům, ale i k institucím, např. Úřad práce, finanční úřad, OSSZ, ZP atd.



4.2 Každý má právo se svobodně rozhodnout, zda bude:

- a) Zaměstnanec
- b) Zaměstnavatel
- c) Osoba samostatně výrobně činná (OSVČ) – Podnikatel

4.3 Typy Pracovních poměrů

Pracovní poměry se dají rozdělit podle několika kritérií, například:

- ✓ podle doby, na kterou se pracovní poměr uzavírá,
- ✓ podle charakteru zaměstnavatele
- ✓ podle místa výkonu práce.

Základním právním předpisem, který upravuje typy pracovních poměrů, je zákon č. 262/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů - Zákoník práce.

- Pracovní poměr se zakládá ve většině případů pracovní smlouvou mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem a vždy se uzavírá písemně, minimálně ve dvou vyhotoveních.
- Pracovní smlouva může být uzavřena i ústně.
- Pokud není smlouva uzavřena písemně, neznamena to nutně, že je neplatná.
- I ústní pracovní smlouva je tedy platná, ale zaměstnanec se může v případě soudního sporu dostat do obtížné důkazní situace, aby prokázal, jaké podmínky byly v pracovní smlouvě sjednány.
- Pracovní poměr nemůže být uzavřen mezi manžely.

4.3.1 Pracovní smlouva musí obsahovat:



- druh práce, který má zaměstnanec pro zaměstnavatele vykonávat,
- místo nebo místa výkonu práce,
- den nástupu do práce.

Pokud by některá z těchto podstatných náležitostí v pracovní smlouvě chyběla, pak tato skutečnost způsobí neplatnost pracovní smlouvy. Jde ale pouze o tzv. neplatnost relativní, což znamená, že se bude pracovní smlouva považovat za platnou, pokud se některá ze smluvních stran neplatnosti nedovolá. Je však třeba zdůraznit, že neplatnosti se nemůže dovolat ten, kdo ji sám způsobil.

Pracovní poměr, uzavřený na základě pracovní smlouvy ale není jedinou možností.

Zákoník práce umožňuje uzavírat za stanovených podmínek i tzv. dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr:

- ✓ kam řadí dohodu o pracovní činnosti
- ✓ dohodu o provedení práce.

4.3.2 Druhy pracovní poměrů:

Podle doby trvání pracovního poměru

Pracovní poměr se může lišit také dobou trvání.

Podle tohoto kritéria se rozlišuje pracovní poměr:

- ✓ na dobu určitou
- na pracovní poměr na dobu neurčitou.

Pracovní poměr je sjednáván na dobu neurčitou, nebyla-li výslovně sjednána doba jeho trvání. Znamená to, jestliže údaj o době trvání pracovního poměru v pracovní smlouvě obsažen není, pak platí, že byl pracovní poměr sjednán na dobu neurčitou.

Za určitých podmínek je možné sjednat i pracovní poměr na dobu určitou.

- Ze zákona vyplývá, že mezi tímž zaměstnavatelem a zaměstnancem je možné sjednat pracovní poměr na dobu určitou nejvýše po dobu dvou let ode dne vzniku tohoto pracovního poměru.
- Aby si mohli tentýž zaměstnavatel a zaměstnanec sjednat pracovní poměr opět na dobu určitou, musí uplynout mezi ukončením prvního pracovního poměru na dobu určitou a vzniku nového pracovního poměru doba alespoň šest měsíců – jedná se o tzv. zákaz řetězení pracovních poměrů na dobu určitou.

Z tohoto pravidla zákazu řetězení pracovních poměrů uzavíraných na dobu určitou stanoví zákoník práce některé výjimky:

- stanoví-li tak zvláštní právní předpisy,

- z důvodů náhrady dočasně nepřítomného zaměstnance na dobu překážek v práci na straně zaměstnance,
- v případě, že jsou dány vážné provozní důvody na straně zaměstnavatele nebo důvody spočívající ve zvláštní povaze práce, kterou má zaměstnanec vykonávat, a zaměstnavatel tyto důvody vymezí v písemné dohodě s odborovou organizací nebo ve vnitřním předpisu v případě, že u zaměstnavatele nepůsobí odborová organizace.

4.3.3 Podle charakteru zaměstnavatele

Určité rozdíly v pracovním poměru zakládá i charakter zaměstnavatele, tedy jestli je zaměstnavatelem podnikatelský subjekt nebo subjekt nepodnikatelský, např. státní úřad či „státní“ školy a školky (jde o zaměstnavatele vyjmenované v § 109 odst. 5 zákoníku práce).

Praktický význam má toto rozlišování např. v případě uzavírání kolektivní smlouvy, a především pak při vydávání vnitřního předpisu. Podnikatelský subjekt tak má například mnohem širší možnosti úpravy mzdových nároků (příplatky ke mzdě za noční práci, práci v sobotu a v neděli a v jiných obdobných případech jsou stanoveny zákoníkem práce jako minimální, zatímco u platu jsou tyto příplatky pevně stanoveny) a jiných práv zaměstnanců než subjekt nepodnikatelský (např. výměru dovolené je možné bez omezení zvyšovat u podnikatelských subjektů, zatímco u zaměstnavatelů uvedených v § 109 odst. 3 zákoníku práce je dovolená 5 týdnů v kalendářním roce a prodloužit ji nelze).

4.3.4 Podle způsobu vzniku pracovního poměru

Podle způsobu vzniku pracovního poměru je možné rozlišovat pracovní poměr založený pracovní smlouvou a pracovní poměr, který vznikl jmenováním.

Jmenováním se zakládá pracovní poměr pouze u osob taxativně vyjmenovaných, tedy konkrétně u:

- vedoucích organizačních složek státu,
- vedoucích organizačních jednotek organizačních složek státu,
- ředitelů státních podniků,
- vedoucích organizačních jednotek státních podniků,
- vedoucích státních fondů, jestliže je v jejich čele individuální orgán,
- vedoucích příspěvkových organizací,

- vedoucích organizačních jednotek příspěvkových organizací,
- ředitelů školské právnické osoby.

4.3.5 Podle místa výkonu práce



Podle místa výkonu práce se rozlišují pracovní poměry, v nichž zaměstnanci vykonávají práci na pracovištích zaměstnavatelů, od pracovních poměrů zaměstnanců, kteří nepracují trvale na pracovišti zaměstnavatele. Jedná se zpravidla o tzv. home office, kdy zaměstnanec pracuje z domova. Tito zaměstnanci bývají označováni jako domácí zaměstnanci. Nevztahují se na ně některé úpravy zákoníku práce, např. úprava rozvržení pracovní doby, prostoje či důležitých osobních překážek v práci, za něž jim nepřísluší náhrada mzdy nebo platu, apod.

4.3.6 Podle rozsahu pracovní doby

Pracovní poměry můžeme rozdělit také podle rozsahu pracovní doby, a to na pracovní poměry se stanovenou týdenní pracovní dobou (délka stanovené pracovní doby přitom nesmí překročit 40 hodin týdně a u některých zaměstnanců uvedených v § 79 odst. 2 jsou stanoveny kratší limity, které nesmí stanovená pracovní doba přesáhnout) a s kratší pracovní dobou (např. 6 hodin nebo 4 hodiny denně).

<http://www.czech.cz/cz/93662-typy-pracovnich-pomeru>

4.3.7 Dohoda o pracovní činnosti – DPČ

Dohoda o pracovní činnosti DPČ

Dohodu o pracovní činnosti můžeme uzavřít na práci, jejíž rozsah nepřekračuje v průměru polovinu stanovené týdenní pracovní doby (posuzováno za celou dobu platnosti Dohody, nejdéle však za 52 týdnů).

Dohoda o pracovní činnosti - vzor smlouvy



Co je to za blbou otázku?
Pochopitelně, že jsem šťastný a motivovaný zaměstnanec.

Dohoda o pracovní činnosti

uzavřená mezi:	
Pan/í	
datum narození	číslo OP
bydliště	
(dále jen „zaměstnanec“)	

a

pan/í/společnost:
se sídlem
IČ
zastoupená panem/paní

(dále jen „zaměstnavatel“)

Zaměstnanec se zavazuje pro zaměstnavatele vykonávat (popis práce):

Místo výkonu práce:

Práce bude vykonávána (časové vymezení):

Zaměstnanec obdrží odměnu ve výši:

Další ujednání dohody:

Tato dohoda i práva a povinnosti obou stran vzniklé na základě této dohody nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 262/2006 Sb., zákoníkem práce ve znění pozdějších předpisů.

Datum a místo podpisu:

Podpis zaměstnance:

Podpis zaměstnavatele:

4.3.8 Dohoda o pracovní činnosti musí být písemná a musí uvádět

- ✓ sjednané práce
- ✓ sjednaný rozsah pracovní doby
- ✓ dobu, na kterou se dohoda uzavírá (doba určitá nebo doba neurčitá)

Abychom z odměny nemuseli odvádět pojištění, musí být dohoda sepsána tak, aby bylo zřejmé, že měsíční odměna nedosáhne 2.500,- Kč nebo nelze předem stanovit výši odměny (například "počet hodin podle potřeby", "sazba odměny podle druhu vykonané činnosti"). Pokud je ale dohoda sepsána na měsíční odměnu 2.500,- Kč nebo výše a zaměstnanec jí z nějakého důvodu nedosáhne, tak se odvádí pojištění i z odměny nižší, třeba z tisícovky.

Ukončení Dohody o pracovní činnosti

Dobu trvání dohody můžeme ve smlouvě výslovně omezit nebo může vyplynout z povahy prací. Jinak je dohoda uzavřena na dobu neurčitou.

Způsob zrušení dohody můžeme uvést přímo ve smlouvě nebo podle § 76 odst. 5 zákoníku práce zrušit dohodou účastníků ke sjednanému dni. Jednostranně může být dohoda zrušena i bez uvedení důvodu, a to s 15denní výpovědní dobou. Okamžitě může být zrušena jen v případech, kdy je možné okamžitě zrušit pracovní poměr.

Zdanění Dohody o pracovní činnosti

Zdanění Dohody o pracovní činnosti se řídí výší výdělku a tím, zda zaměstnanec podepsal Prohlášení k dani.

Pojištění

Zdravotní, sociální a nemocenské pojištění platí zaměstnanec i zaměstnavatel až z odměny od 2000 Kč za měsíc (do konce roku 2011) - od 2500 Kč za měsíc (od 1.1.2012).

Z odměny do 1999 Kč za měsíc (do konce roku 2011), respektive do 2499 Kč za měsíc (od 1.1.2012) zaměstnanec ani zaměstnavatel pojištění neplatí.. To je obrovská výhoda oproti pracovnímu poměru.

(Pokud ovšem zaměstnanec nemá v konkrétním měsíci žádný příjem, z kterého by bylo odváděno zdravotní pojištění, a ani za něj neplatí zdravotní pojištění stát, musí se přihlásit do 8 dnů zdravotní pojišťovně jako osoba bez zdanitelných příjmů a platit každý měsíc příslušné pojistné.)

Dohoda o pracovní činnosti a zákon

Dohoda o pracovní činnosti je vymezená v §74 - 77 Zákoníku práce.

4.4 Zaměstnanecký poměr – výhody a nevýhody

4.4.1 Pozitiva

- **Stálý příjem** – pokud se vám podaří nenarazit na podvodníčka, nebo podvodníka
- **Zaměstnanecké benefity** – ne všude. Čím větší firma, tím větší nabídka. Každý zaměstnavatel motivuje svoje lidi podle své úvahy a hlavně svých možností. Vydělá si firma na benefity, nebo nevydělá. A kdo zajišťuje dobrý výsledek?
 - Především dobrý management
 - Pracovití zaměstnanci

Kontrolní otázky

46. Co je to Zákoník práce.

47. Kdo je to zaměstnanec

48. Kdo je to zaměstnavatel

49. Jaké jsou typy pracovního poměru

50. Co je to Dohoda o provedení práce (DPP), jaká má specifika

51. Co je to Dohoda o pracovní činnosti (DPČ), jaká má specifika

52. Co je to pracovní poměr na dobu určitou.
53. Co je to pracovní poměr na dobu neurčitou.
54. Kolik hodin je základní pracovní doba.

4.4.2 Základní benefity:

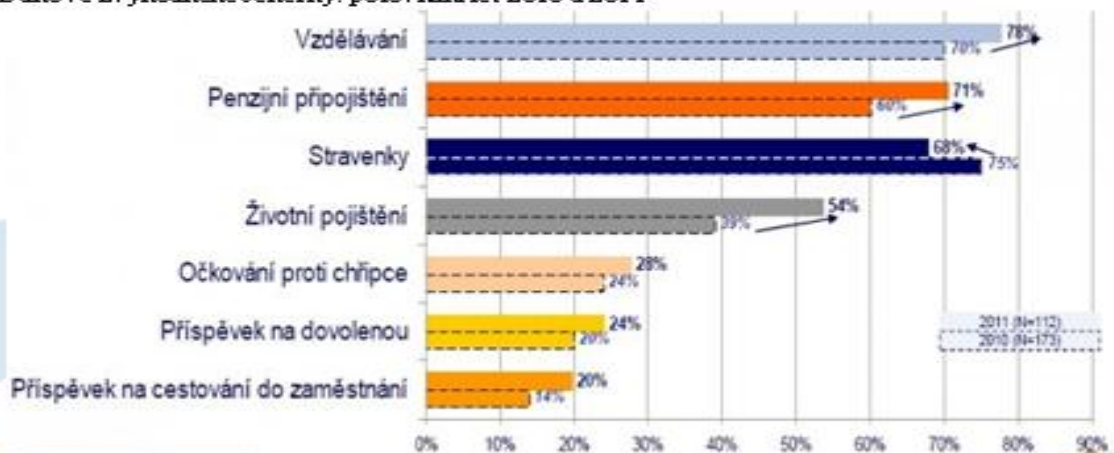
- Stravenky
- Služební telefon i pro soukromé účely
- Služební automobil i pro soukromé účely
- Týden dovolené navíc
- 13 plat
- Pojištění
- Příplatek na dovolenou atd.



Priority v benefitech odečitatelných z daní - u firem

Zdroj: ING Pojišťovna

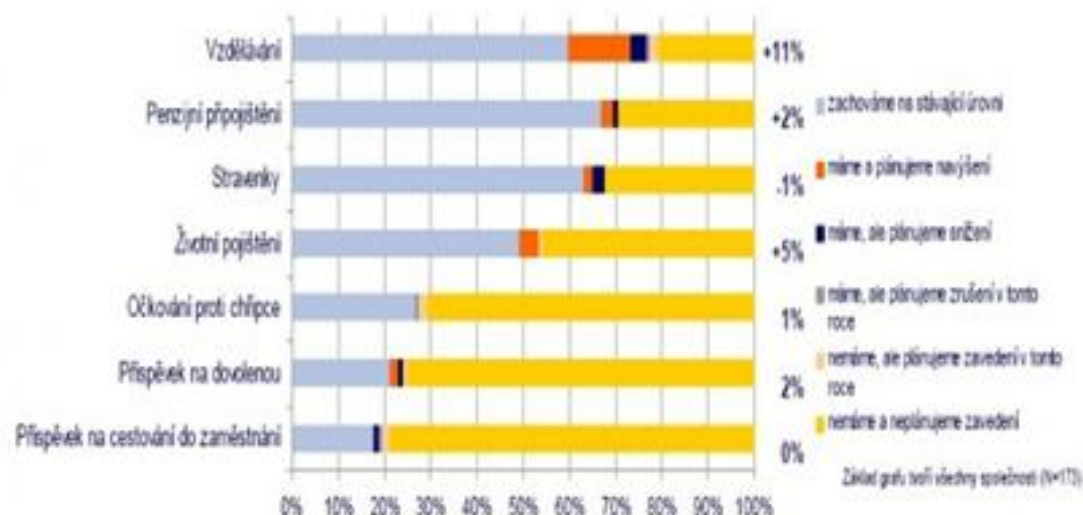
Daňově zvýhodněné benefity: porovnání let 2010 a 2011



Tendence daňově zvýhodněných benefitů

Zdroj: ING Pojišťovna

Tendence u daňově zvýhodněných benefitů



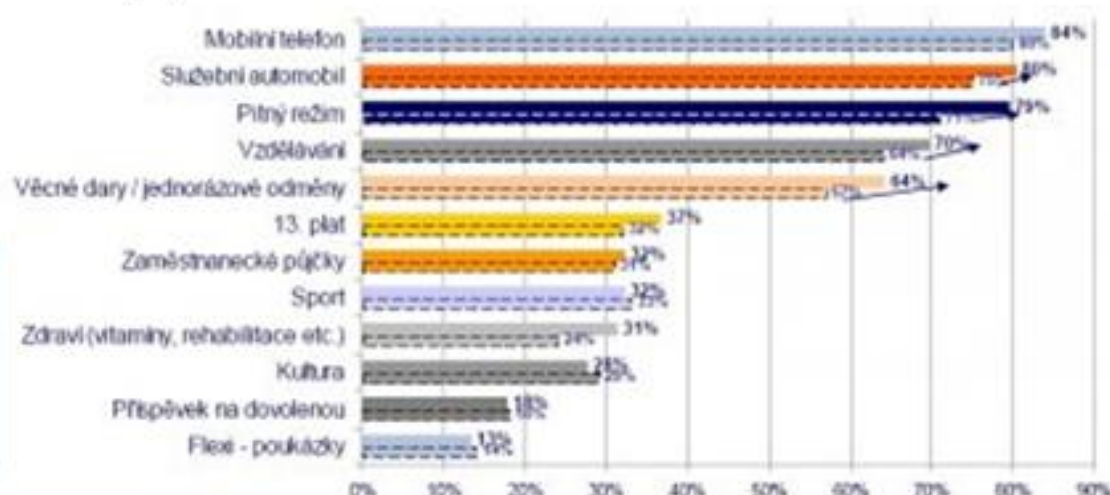
Výpočet tendence:

Tendence = („máme a plánujeme navýšení“ + „nemáme, ale plánujeme zavedení v tomto roce“) - („máme, ale plánujeme snížení“ + „máme, ale plánujeme zrušení v tomto roce“)

Benefity, které si zaměstnavatel od daní neodečte

Zdroj: ING Pojišťovna

Daňově nezvýhodněné benefity: porovnání let 2010 a 2011 (údaj pro rok 2011 vyjadřuje vždy horní sloupec)



- Někdy pracovní doba, která vám dovoluje plánovat svoje soukromí a až na výjimky je pevná, bez přesčasů – ale toho už moc není. Ale znám i zedníky, kterým když padla, tak jim upadne lžíce...Je to s podivem, ale v době relativně vysoké nezaměstnanosti se to stává.
- „Upadne“ lžíce, zavřou se dveře a máte pohodu, klídek tabáček – od práce.
- Ale – ve vzduchu je, že když se firmě nedaří, většinou propouští a vy to nemůžete mnohdy jako řadový zaměstnanec ovlivnit.....
- Právo na placenou dovolenou, právo na stávku.

4.4.3 Negativa

Některá pozitiva se mohou někdy změnit v negativa. A samozřejmě zaměstnanecký poměr s sebou nese i negativa, jako taková.

- Potřebujete si něco vyřídit a musí to být v době vaší pracovní doby? Když narazíte na „šéfa“, je to problém, i když si čas nadpracujete. A brát si na každou „prkotinu“ dovolenou? **Pevná pracovní doba je v tomto případě na škodu.**
- „Víte, nedaří se nám, musíme propouštět“. A proč zrovna já a ne Franta? Když se zadaří, dostanete odstupné, ale zejména ve vyšším věku nad 50, hledejte zaměstnání, alespoň nějaké, jen pro peníze....A zásluhy? „*Zašlá sláva, polní tráva*“
- Cítíte se špatně ohodnoceni – mnohdy máte smůlu. Nejsou fondy....
- Že se vám nelíbí Petr jako šéf a Pavel by byl lepší? Smůla, o tom nerozhodujete vy. Mnohdy musíte spolupracovat i s těmi lidmi, které „nemusíte“.
- Že máte jiný názor na věc a třeba i lepší? Pokud se takto budete projevovat častěji, jste REBEL.
- Stali jste se pro firmu drazí? Ani ne na shledanou, ale SBOHEM.
- Pracujete dlouho na jednom místě a začínáte trpět „PROVOZNÍ SLEPOTOU“. Pozor, jiní se tlačí na vaše místo.
- Čím více vyděláváte, tím více vy i zaměstnavatel platí sociální a zdravotní pojištění. Náklady si nemůžete jako zaměstnanec odečíst.

Kontrolní otázky

55. Co jsou to benefity.
56. Jaké benefity znáte.
57. Které benefity byste si přáli od zaměstnavatele.

58. Jaké benefity byste poskytli zaměstnancům v pozici podnikatele.

4.5 Podnikání

Výhody a nevýhody podnikání



4.5.1 Pozitiva

- Odolnost, samostatnost, stále ve střehu, neustrnout, neusnout na vavřínech.
- Do jisté míry jste pány svého času. Pokud je potřeba něco zařídit, zorganizujete si svůj čas tak, aby to bylo možné.
- Přestal vás váš byznys bavit a poohlédli jste se po něčem jiném, nebo jste už vydělal dost a chcete být rentiérem ještě před důchodem. Prodejte svůj byznys.
- Máte vysokou produktivitu, daří se vám. Tak si dost vyděláte. S nikým se nepotřebujete radit, jaký máte plat. Vydělali jste si? Máte. Ale nevydělali jste si? Nemáte.
- Chcete pracovat sami na sebe. Prosím. Chcete rozšířit svůj byznys – najměte si zaměstnance, ale jen v případě, že vám to něco více přinese.
- Povedlo se? Pochvalte se. Nepovedlo se? Stoupněte si před zrcadlo a můžete vynadat jen sami sobě. Realizujete pouze to, co sami uznáte za vhodné.
- Menší daňové zatížení a odvody do fondu sociálního a zdravotního zabezpečení. Můžete odpočítávat náklady na dosažení příjmu, a to i paušální částkou ve výši 60% z dosažených příjmů.

4.5.2 Negativa

- Na začátku třeba nedostává peněz. Jste na vše sami. Na práci, na rozhodnutí. Dobrá i ta méně dobrá a pokud možno zřídka špatná.

- Nejistota. Vráťí se mi investice, nebo ne? A pokud máte rodinu, je rozhodování, pokud není člověk sobec“ velmi těžké.
- Když si uděláte dovolenou, nikdo vám ji neproplatí.
- Když onemocníte, nikdo za vás práci neudělá – pokud podnikáte sami.
- Chcete a potřebujete se vzdělávat? Nikdo vám to nezaplatí. Ale může si to dát do nákladů.
- POZOR NA STRES A SYNDROM VYHOŘENÍ!!
- Nabíráte zaměstnance? Vybírejte dobře, ale nepřeberte. Zbavit se, byť i méně schopného zaměstnance není vůbec jednoduché, nebo to něco stojí – nadbytečnost = odstupné.
- Povinnosti k finančnímu úřadu, OSSZ, ZP – daně a odvody. Vše je nutné dobře hlídat, i když máte účetní.

Tak a teď se můžete rozhodovat.

Kontrolní otázky

59. *Jaká pozitiva má, být zaměstnancem.*
60. *Jaká negativa má, být zaměstnancem.*
61. *Jaká pozitiva má, být zaměstnavatelem.*
62. *Jaká negativa má, být zaměstnavatelem.*
63. *Jaké výhody a nevýhody má být Osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ).*
64. *Proč je důležité platit sociální pojištění.*
65. *Proč je důležité platit zdravotní pojištění.*
66. *Co je to DPH*
67. *Co je to syndrom vyhoření*
68. *Kdo je to workoholik*

4.6 Doklady k podnikání

4.6.1 ŽL – živnostenský list

Živnost je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem."

Jak získat "živnostenský list" (výpis ze živnostenského rejstříku)

1. Všeobecné podmínky

Každá osoba, která chce provozovat živnost, musí splňovat všeobecné podmínky dané živnostenským zákonem (§ 6).

a) dosažení věku 18 let

b) způsobilost k právním úkonům (hovorově řečeno svéprávnost)

c) bezúhonnost (bezúhonnými osobami jsou osoby s čistým výpisem z Rejstříku trestů, popřípadě osoby se zápisem v Rejstříku, jimž byl za úmyslný trestný čin nesouvisející s podnikáním uložen podmíněný trest, nebo nepodmíněný trest v délce maximálně jednoho roku).

2. Volba živnosti

Živnosti volné

K provozování volných živností musí být splněny pouze všeobecné podmínky dané živnostenským zákonem (krok 1). K jejich provozování tedy není potřeba prokazovat odbornou způsobilost nebo vzdělání. V praxi může provozovat živnosti volné kdokoli. Zatímco původní živnostenský zákon obsahoval 125 druhů volných živností, přičemž pro každou živnost bylo potřeba nechat si vystavit nový živnostenský list v ceně 1000 Kč, novela živnostenského zákona platná od 1.7.2008 seznam volných živností sloučila v jednu univerzální volnou živnost! Osoba usilující o živnost pouze živnostenskému úřadu nahlásí, které z volných živností bude v rámci svého podnikání vykonávat (příloha č. 4 živnostenského zákona obsahuje 80 oborů činností). To vše v rámci jednoho poplatku 1000 Kč.

Živnosti řemeslné

Řemeslné živnosti jsou vymezeny v příloze č. 1 živnostenského zákona. K získání živnosti potřebné k jejich provozování je třeba splnit všeobecné podmínky + zvláštní podmínky odborné způsobilosti vymezené paragrafem 20 až 22 živnostenského zákona. Zvláštními podmínkami je míněno například vyučení v příslušném oboru, maturitní zkouška na střední škole v oboru nebo diplom dokládající absolvování vysoké školy v oboru.

Jednotlivé řemeslné živnosti jsou následující: Kovářství, podkovářství;

zámečnictví, nástrojářství; truhlářství, podlahářství; řeznictví, uzenářství; zlatnictví, klenotnictví; zednictví; holičství, kadeřnictví, hostinská činnost...

Živnosti vázané

Vázané živnosti jsou vyjmenovány v příloze č. 2 živnostenského zákona a pro každý jednotlivý obor těchto živností jsou vyžadovány jiné podmínky pro splnění odborné způsobilosti.

Živnosti koncesované

Koncesované živnosti se od živností ohlašovacích (volné, řemeslné a vázané) "nepatrně odlišují". Koncesi živnostenskému úřadu totiž neohlašujeme, nýbrž o nežádáme. Koncesované živnosti jsou tedy takové živnosti, k jejichž provozování je třeba státní souhlas podle zvláštního zákona. Koncese proto nemůže být udělena bez kladného vyjádření příslušného orgánu státní správy, např. Ministerstva vnitra, České národní banky, Českého telekomunikačního úřadu apod.

Více zde: <http://podnikani-krok-za-krokem.webnode.cz/zivnostensky-list/>

4.7 Kde se po zahájení podnikání nahlásit

Poté co obdržíte živnostenský list, následují registrace na příslušných úřadech, které musíte provést.

Finanční úřad – registraci dani z příjmu fyzických osob

Po obdržení živnostenského listu, máte povinnost se bezprostředně registrovat na příslušný finanční úřad. Tam se dozvíte podrobnosti o tom, jakým způsobem a kdy budete platit daně. Také se musíte přihlásit k dani z příjmu fyzických osob.

Česká správa sociálního zabezpečení (ČSSZ) – registrace sociálního pojištění

K povinným registracím patří také registrace sociálního pojištění na ČSSZ. Zahájení podnikání zde musíte nahlásit do osmi dnů od této skutečnosti. To samé platí i o změnách, které zde musíte nahlašovat.

Zdravotní pojišťovna – registrace zdravotního pojištění

Poslední povinnou registrací je nahlášení vašeho podnikání na příslušné pobočce vaší zdravotní pojišťovny. Vždy se zde nahlašuje jakákoliv změna či příjem zaměstnanců.

Povinnosti u podnikání

- Během roku musíte vést daňovou evidenci nebo evidenci příjmů, pokud budete uplatňovat paušální výdaje. V prvním případě musíte schovávat všechny doklady, v druhém případě postačí příjmové doklady a vydané faktury. Po skončení roku se podává na finanční úřad daňové přiznání a platí se daň z příjmu.
- Pokud uplatňujete výdaje na auto, musíte vést také evidenci jízd a čtvrtletně platit zálohy na silniční daň. Po konci roku se musí podat daňové přiznání.
- Pokud máte podnikání jako hlavní činnost, musíte platit měsíční zálohy na zdravotní pojištění zdravotní pojišťovně asociální pojištění na Okresní správě sociálního zabezpečení (OSSZ).
- Pokud jste se zaregistrovali jako plátcí DPH, musíte vést evidenci podle zákona o DPH. Daňové přiznání k DPH se pak podává každé čtvrtletí.

Více zde: <http://podnikani-krok-za-krokem.webnode.cz/jak-zacit-podnikat/>

Vytvořte si vlastní stránky zdarma: <http://www.webnode.cz>

4.7.1 OR – obchodní rejstřík

Obchodní rejstřík je veřejný seznam, do kterého se zapisují zákonem stanovené údaje o podnikatelích. Vede ho příslušný rejstříkový soud, kterým je krajský soud. Výjimku tvoří jen Krajský soud v Praze, protože pro podnikatele se sídlem nebo místem podnikání v jeho soudním obvodu vede obchodní rejstřík Městský soud v Praze.

Do obchodního rejstříku se zapisují:

- Obchodní společnost je právnická osoba založená za účelem podnikání více osob nebo ve větším rozsahu. Jako ekonomický pojem označuje tržní subjekt, který se specializuje na přeměnu zdrojů na statky. Pro své fungování nakupuje společnost služby výrobních faktorů, organizuje jejich přeměnu na výstup (statky) a tento výstup prodává. V ekonomické teorii je chování společnosti popisováno teorií společnosti.
- Některé podnikající zahraniční osoby,

- Fyzické osoby, které jsou podnikateli a které o zápis požádají (povinný je zápis v případě provozování živnosti průmyslovým způsobem či v případě průměrné výše příjmů za poslední dvě účtovací období přesahující 120 mil. Kč) a
- Další osoby, stanoví-li povinnost jejich zápisu zvláštní právní předpis.

Kontrolní otázky

69. *Kde se vyřizuje živnostenský lis.*

70. *Kde se vyřizuje obchodní rejstřík.*

71. *Na které orgány musím nahlásit, že jsem začal podnikat.*

72. *Mohu podnikat, i když mám jinde pracovní poměr.*

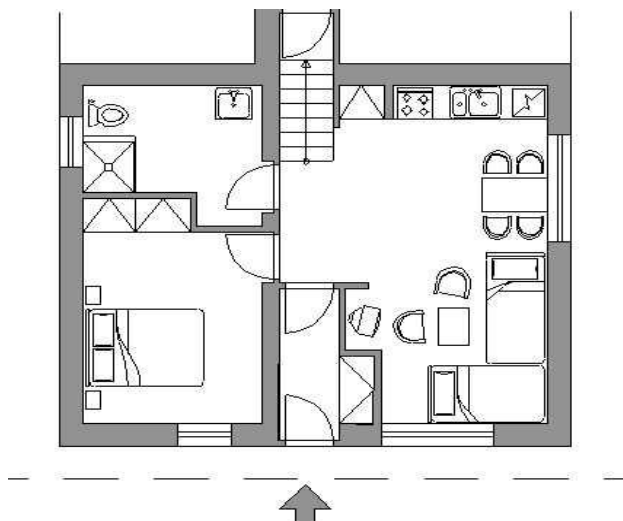
73. *Pokud mohu podnikat při zaměstnaneckém poměru, za jakých podmínek.*

5 Problematika bydlení



“ JÓ s bydlením nemáme žádný problém. Chaloupku jsem si postavil sám. Vodu máme z potoka, les je plný klestí, dřeva a šišek, takže máme teplo a můžeme si uvařit. A že nemáme elektrický proud?. Máme víc času na sebe. Ale stejně, když jsem byl ještě sám, ustlal jsem si večer pod širákem na jehličí, zakryl se lopuchem a střeš jsem měl plnou hvězd. To byly časy. Ale zase jsem neměl Manku a Cipísku. Teď je lepší. Když jsou na všechno alespoň dva a Cipísek už taky leccos zastane. Neměnil bych. Je mi líto lidí ve městě. Bydlení, nájem, inkaso....to neznám.“

5.1 Chceme si byt pronajmout.



Doby, kdy bylo nad lidské úsilí zajistit si samostatné bydlení, jsou naštěstí ty tam.

Za to nás čekají různá rizika.

- Budeme si zajišťovat byt sami, nebo pomocí známých,
- nebo využije služeb realitní kanceláře?

Každé řešení s sebou nese své plus a mínus.

5.1.1 Zajišťujeme si byt sami

- ✓ Rozhodujete se sami, a jaké si to uděláte, takové to máte.
- ✓ Pokud si nezajistíte kvalitní smlouvu – riskujete.
- ✓ Využijte služeb odborníka z oboru pozemního stavebnictví – odhalíte tím zjevné vady atd.

5.1.2 Zajišťujeme byt přes RK



- ✓ Mějte na paměti, že každá realitní kancelář je pouze zprostředkovatelská činnost. Vy zaplatíte poplatek za zprostředkování, ale každá slušná RK má v ceně i sepsání a zajištění nájemní smlouvy.
- ✓ Ovšem v případě potíží s bydlením vám nepomůže a odkáže vás na jednání s majitelem bytu.

5.2 Nájemní smlouva (bez realitní kanceláře)

Smluvní strany

Jméno a příjmení:
Trvalé bydliště:
Rodné číslo:
Číslo OP:

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

Jméno a příjmení:
Trvalé bydliště:

Rodné číslo:,
Číslo OP:,

dále jen „nájemce“, na straně druhé

se níže uvedeného dne měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku domluvili na této

smlouvě o nájmu bytu:

I

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - budovy čp. postavené na pozemku parc.č. a pozemku parc.č. - zastavěná plocha a nádvoří o výměře m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci a k.ú., zaps. v katastru nemovitostí na LV č. u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracovišti

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č., o velikosti, kategorie s příslušenstvím, sestávající se z v poschodí shora uvedené nemovitosti, o celkové výměře m².

Nájemce se zavazuje byt řádně užívat, platit za užívání bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy. Součástí užívání je též zařízení bytu, které je blíže specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat byt pouze za účelem bydlení.

II

Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od do
.../neurčitou ode dne

III

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši Kč, (slovy:) měsíčně.
- Smluvní strany se dohodly, že v nájemném jsou zahrnuty měsíční zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, tedy zejména zálohy elektrickou energii, osvětlení společných prostor, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, bytový fond, fond oprav (dále jen zálohy).
- Zaplacené zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno nájemci. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním bytu poskytované dodavatelskými společnostmi, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.
- Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu měsíčně bezhotovostní platbou na účet č....., a to vždy předem, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu platí.
- Při prodlení s peněžním plněním je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% denní z dlužné částky až do zaplacení.
- Nájemce a pronajímatel se domluvili, že při podpisu této smlouvy složí nájemce v hotovosti k rukám pronajímatele částku Kč, - jako kauci. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu nájemci vrácena za předpokladu, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádný dluh, a to jak na nájemném, službách spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady případné škody.

IV

Práva a povinnosti pronajímatele

- Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem bytu.
- předání bytu a jeho zařízení bude sepsán předávací protokol.
- Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.
- Pronajímatel se zavazuje provádět opravy bytu s výjimkou oprav uvedených v článku
- Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do bytu nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

V

Práva a povinnosti nájemce

- Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání bytu a služeb s užíváním bytu spojených.
- Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.
- Nájemce se zavazuje:
 - užívat byt pouze za účelem uvedeným v čl. I.,
 - chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na bytě, zařízení bytu, jakož i na domě, kde se byt nachází,
 - zachovávat v bytě a domě klid a pořádek,
 - umožnit pronajímateli přístup do bytu v případě nezbytné potřeby,
 - odstranit závady a poškození, které na bytě, zařízení bytu nebo domě způsobil sám nebo osoby zdržující se v bytě nebo v domě s jeho souhlasem,
- provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 1.000,- (slovy: jedentisíckorunčeských), potřebu jiných oprav neprodleně oznámit pronajímateli, co se rozumí drobnými opravami a náklady spojenými s běžnou údržbou bytu je stanoveno v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Pokud nájemce včas neprovede běžnou údržbu bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů, dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.
- Nájemce může přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební úpravy bytu, tedy ani výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném pronajímatelem a nahradil pronajímateli případnou způsobenou škodu.
- Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném pronajímatelem.
- Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli nebo tímto osobám nesplněním této povinnosti.
- Nájemce umožní pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání a to po předchozím oznámení a po dohodě s nájemcem, vždy za účasti nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatelé měli k dispozici klíče od bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do bytu.
- Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je nájemce povinen měsíc před skončením nájmu umožnit zájemci prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele a nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky bytu po předchozí dohodě s nájemcem.
- Nájemce není oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.

VI

Skončení nájmu

- Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem nebo odstoupením od smlouvy.
- Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání nájemce byt či jeho zařízení takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Pronajímatel má dále právo odstoupit od této smlouvy, neplní-li nájemce povinnosti stanovené mu touto smlouvou, zejména nezaplatili včas a řádně, přenechá-li byt nebo jeho část do užívání třetí osobě bez

předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo užívá-li byt v rozporu s ustanoveními této smlouvy a nebo pokud pronajímatel potřebuje byt k zajištění své bytové potřeby nebo osob blízkých.

- V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.
- Nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že nájemce byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn do bytu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí.
- Další užívání bytu nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením bytu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč denně. Smluvní strany sjednávají, že i v případě neplatnosti této smlouvy zůstává sjednaná smluvní pokuta v platnosti.
- Po skončení platnosti této smlouvy není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní byt nebo ubytování.

VII

Závěrečná ustanovení

- Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.
- Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
- Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V dne

Nájemce:

Pronajímatel:

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dnešního dne, nájemce převzal/a byt č.....,
o velikosti, kategorie, ve patře domu čp., na adrese,
....., od pronajímatele

I

Vybavení

Kuchyň:

Pokoj:

Pokoj:

Koupelna:

WC:

Předsín

II

Výrobní čísla a stavy měřidel

Elektroměr výrobní číslo: stav:

Plynoměr výrobní číslo: stav:

Měření vody výrobní číslo: stav:

III

Klíče

Klíče od vstupních dveří do domu: počet:

Klíče od bytu počet:

Klíče od poštovní schránky k bytu počet:

Nájemce:

Pronajímatel:

Tato smlouva je obecná a přesto, že je připravena kvalitními právníky je třeba brát v úvahu, že každý případ je individuální a vzorová smlouva nemusí být nejvhodnější. Bezrealitky.cz nenese žádnou zodpovědnost za případnou újmu vzniklou použitím této smlouvy.

<http://www.bezrealitky.cz/informace/vzorove-smlouvy/najemni-smlouva>

5.3 NÁJEMNÍ SMLOUVA (přes realitní kancelář)

....., r.č.
trvale bytem
jako pronajímatel na straně jedné
(dále jen „pronajímatel“)

a

....., r.č.
trvale bytem
jako nájemce na straně druhé
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 685 a násl. zákona

č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu bytovou jednotku č. o velikosti X+1, celková plocha m², s příslušenstvím, v podlaží budovy čp. na adrese (dále jen „byt“).
2. Byt tvoří: X pokoje, kuchyňský kout, WC + koupelna, lodžie, atd.... Byt je vybaven: zařízenou kuchyňskou linkou, lednicí, televizorem, vybaven nábytkem.... Specifikace vnitřního vybavení je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory domu stejným způsobem a ve stejném rozsahu, v jakém to přísluší nájemcům ostatních bytů v domě.
3. Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem pronajímaného bytu s tím, že byt bude připraven k obývání od
4. Pronajímatel pronajímá nájemci byt za účelem bydlení. Pokud by spolu s nájemcem užívaly byt jiné osoby delší dobu než 1 týden, oznámí nájemce tuto skutečnost pronajímateli.
5. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pronajímaného bytu a je oprávněn byt pronajmout.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem / dobu určitou, počínaje dnem a konče dnem
2. Nájemní vztah, založený touto smlouvou, může být kdykoliv ukončen dohodou účastníků. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu pouze z výpovědních důvodů, na které pamatuje ustanovení § 711 občanského zákoníku. Výpověď musí být písemná a výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po jejím doručení druhé straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
3. Nájemce má právo odstoupit od této smlouvy, jestliže nastanou v bytě závady závažného charakteru, znemožňující jeho užívání, a pronajímatel po písemném upozornění nevyvíjí náležité úsilí k jejich odstranění.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený byt předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu

převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě, bez nároků na náhradní byt či ubytování.

5. Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil do 10 dnů od skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do bytu. Pronajímatel je oprávněn byt otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

III.

Placení nájemného a služeb s nájmem spojených

1. Nájemce složil zálohu kupní ceny na nájem ve výši,- Kč (slovy: korun českých) na účet, který je veden u, a to již před podpisem této smlouvy.

2. Měsíční nájemné za užívání bytu se sjednává ve výši,- Kč (slovy: korun českých), s tím, že první nájemné, tj.,- Kč (slovy: korun českých) bude uhrazeno spolu s vratnou kaucí ve výši,- Kč (slovy: korun českých) při podpisu této smlouvy.

3. V nájemném jsou zahrnuty tyto služby: vodné, stočné a úhrada za odběr elektrické energie.... V případě zvýšení těchto cen v průběhu roku bude nájemné po dohodě písemným dodatkem adekvátně upraveno. / V nájemném nejsou zahrnuty tyto služby: vodné, stočné, úhrada za odběr elektrické energie a za odběr plynu, a úhrada poplatků za komunální odpad. Uvedené poplatky si nájemce platí samostatně.

4. Nájemné je splatné vždy k 20. dni daného měsíce, a to na účet pronajímatele č., vedený u, variabilní symbol

IV.

Kauce

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu nájemci kauci ve výši,- Kč (slovy: korun českých).

2. Pronajímatel je kdykoli oprávněn své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatků nájemného, nebo i jiné pohledávky podle této smlouvy, krýt čerpáním složené kauce.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí nájemci kauci při předání bytu za předpokladu, že nájemce splnil všechny závazky vyplývající z

této smlouvy. Kauce bude vrácena nájemci do pěti pracovních dnů po skončení nájmu.

V.

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje udržovat byt a v něm nacházející se vybavení v řádném stavu.
2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pronajímatel je povinen odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu nebo těch, které ohrožují výkon nájemcova práva.
3. Stavební a jiné úpravy v bytě může nájemce provádět jen se písemným souhlasem pronajímatele.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu trvání této nájemní smlouvy.

4. Pronajímatel je oprávněn v přiměřených časových intervalech ke kontrole udržovacích povinností a k prohlídce stavu předmětu nájmu za přítomnosti nájemce a po jeho předběžném upozornění. V případě nebezpečí (např. technická havárie, požár atp.), které by bylo třeba neprodleně odstranit, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu bez ohledu na přítomnost nájemce, za přítomnosti alespoň jednoho nezávislého svědka. Pro tento nouzový účel svěří nájemce pronajímateli do úschovy jednu funkční klíče od předmětného bytu, které budou uloženy v zalepené obálce. Pokud pronajímatel vstoupí z naléhavých a závažných důvodů do bytu bez přítomnosti nájemce, je povinen mu tuto skutečnost oznámit bez zbytečného odkladu.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Ostatní práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
2. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována toliko písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, a že je jim její obsah jasný a srozumitelný.

6. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její písemné postupně číslované přílohy.

V dne
dne....

pronajímatel

V

nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace vnitřního vybavení bytu

<http://www.rajrealit.cz/vzorove-smlouvy/>

Jak se vyvarovat nebezpečí neplatné nájemní smlouvy.

- Pokud s investováním do bytů teprve začínáte, možná se vám může zdát, že získat nájemní smlouvu je jednoduché: stačí chvíli brouzdat na internetu a pak nějakou zkopírovat.
- Jak by vám ale prozradili zkušení majitelé bytů, právě dobrá nájemní smlouva vás ochrání před problémy, za které už sami bohužel velmi draze zaplatili.
- Téměř každý týden se na nás obrací někdo, abychom mu poradili, jak se zachovat k s neplaticímu, nepřizpůsobivému nebo jinak problematickému nájemci.
- Když se ale ptáme, jak jsou proti těmto situacím chráněni ve smlouvě, majitelé bytů přiznávají, že smlouvu od někoho okopírovali. A jedině, co jim pak můžeme poradit, je zamáčknot nad ztracenými penězi slzu... a najít si solidnějšího nájemce.
- Mnohdy totiž zjišťujeme, že uzavřená nájemní smlouva je od začátku tzv. „absolutně“ neplatná. Podle této právně „neexistující“ smlouvy pak nemohou po nájemci nic požadovat. A za určitých okolností by dokonce mohl nájemce požadovat vrácení peněz od nich.

5.3.1 6 nebezpečných chyb, které mohou proměnit vaše šetrné úmysly v soudní „peklo“

Aby byla vaše nájemní smlouva platná a maximálně vás chránila před možnými problémy, musí obsahovat několik důležitých ochranných prvků.

Častými chybami jsou např.:

1. Špatná identifikace stran (Nebezpečné jsou zejména případy manželských párů nebo vícero nájemců.)
2. Špatná formulace smlouvy (Zde stačí, aby chyběla např. jen jedna důležitá věta – na kterou pronajímatelé často zapomínají – nájemní vztah pak ve skutečnosti vůbec nevznikne a v případě sporu tedy nemáte ani nástroj, který by vám pomohl cokoliv vymoci.)
3. Nízká ochrana proti neplatičům (Mnoho vzorových smluv se bohužel tváří, že neplatící nájemci neexistují a obsahují jen zákonné ustanovení o poplatku z prodlení. Právě neplacení nájemného je nejčastějším problémem a smlouva, kterou s investičním kurzem získáte, vás chrání proti neplatičům hned třemi různými způsoby.)
4. Špatně stanovená doba trvání smlouvy (Špatná formulace doby trvání nájemní smlouvy mnohdy způsobuje, že si pronajímatel myslí, že s nájemcem uzavřel smlouvu na dobu určitou... ve skutečnosti je ale smlouva uzavřena – i přesto, že je na ní napsáno „na dobu určitou“ - na dobu neurčitou. V takovém případě pak musíte problematickému nájemci při odchodu hledat – a zaplatit - náhradní bydlení. A to i přesto, že vám on sám nájem už dávno neplatí a dluží vám třeba i desítky tisíc korun.
5. Špatný způsob prodlužování smlouvy (Za určitých okolností - na které v kurzu upozorníme - se může smlouva uzavřená na dobu určitou proměnit automaticky ve smlouvu na dobu neurčitou. A vaše povinnost najít a zaplatit neplatícímu nájemci náhradní bydlení ze svého je tu opět.)
6. Nedostatečná ochrana pro případ problémů (Dobrá nájemní smlouva vás chrání nejen před neplatiči, ale rychle také vyřeší další problémy, které vás při uzavírání smlouvy ani nenapadnou. Smlouva, kterou s investičním kurzem získáte, obsahuje takových ustanovení hned několik desítek a chrání vás tak už od prvního dne.)

5.3.2 Při uzavírání nájemní smlouvy máte tedy na výběr z následujících variant:

1. Použít vzor, který stáhnete z internetu nebo nějaké univerzální sbírky smluv typu „999 smluv za 999 Kč“. V těchto případech platí všechna nebezpečí uvedená výše. A protože právníci protistrany vědí, že nejjednodušší cestou, jak

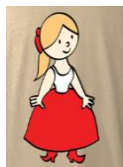
vyhrát jakýkoliv spor, je napadnout platnost smlouvy, právě tímto krokem jim šetrní pronajímatelé sami od sebe odhalují své slabé místo. (A na fakt, že si nájemci na svou ochranu vezmou právníka se můžete spolehnout: Tuto služby dnes často za několik set korun ročně získávají v rámci pojištění a využití právních služeb je pak nic nestojí.)

2. Druhou variantou je najmout si právníka, který vám za 2.000 – 5.000 Kč připraví standardní nájemní smlouvu. Protože k tomu ale mnohdy sám použije zmíněnou univerzální sbírku (je to lákavé zjednodušení práce), stále na vás číhají některá výše popsaná rizika. (A každý se přirozeně musí také ptát, zda lidé, kteří tyto univerzální sbírky smluv připravují, vkládají do obsahu ty nejlepší a nejvyšší smlouvy.)

1. Třetí a nejdražší variantou je pak najmout si právníka, který už několik soudních sporů ohledně nájemného vybojoval... ale i prohrál. I jeho prohry jsou pro vás totiž výhodou: Přesně ví, na co si musí při uzavírání smluv dávat pozor. A za 5 – 10 000 Kč vám tedy připraví kvalitní smlouvu, na kterou se můžete 100% spolehnout.

<http://www.jakpronajimatbyty.cz/>

5.4 Chceme si koupit byt, nebo dům.



„Rumcajsi, kam to běžíš s tím krompáčem a lopatou?“



“Hajnej Robátko prodává hájovnu. Chci ji pro nás koupit. Tak jdu vykopat náš poklad. Přece si nebudeme brát hypotéku, když mám z živnosti poctivě naspořené peníze.“



„Hlavně si hájovnu dobře prohlídni, ať není vlhko a v zimě abychom ji vytopili. A chtěj průkaz energetické náročnosti...“

- Ze všeho nejdříve musíme vědět, zda máme na nemovitost dostatek finančních prostředků.
- Vždy si jako první zjistíme, zda ten, kdo nám byt prodává je majitelem nemovitosti
- Majitelů může být více. Pokud jednáme jedním z nich, zjistíme si, zda má notářsky ověřené zmocnění ostatních majitelů.
- Na příslušném katastrálním úřadě, nebo Czech Pointu si jistíme, zda není na nemovitost tzv. „plomba“, nebo zda není nemovitost v exekučním řízení, zda není na nemovitost předkupní právo, nebo zda majitel neručí nemovitostí za svoje půjčky.



5.4.1 Co potřebujeme a na co si dát vždy pozor

1. Obecné podmínky:

- a) Zjistěte si, zda nemovitost a lokalita odpovídají vašim požadavkům.
- b) Jaký je do budoucna územní plán obce, nebo města. Vyvarujete se rozčarování, že vám za pár let v blízkosti domu vyroste fabrika, nebo kravín.
- c) Zda se nemovitost nenachází v záplavové oblasti.
- d) Jaká je v místě bydliště kriminalita.
- e) Jaká je občanská vybavenost – pošta, obchod, doprava, školka, škola, pracovní příležitosti atd.
- f) Zda budete mít, zejména při koupi bytu kde zaparkovat vaše auta.

2. Co nám napoví prohlídka nemovitosti:

- a) Jaký je celkový stav interiéru.
- b) Základem je dobrá střecha – aby nezatékalo.
- c) Na straně druhé, zda je objekt dostatečně odizolován a zdivo nenatahuje vlhkost.
- d) Není-li zdivo popraskané, nedrží se v místnostech plíseň, zda jsou funkční elektrické rozvody, rozvody vody. Pokud je na pozemku studna, jaká je zde voda. Zda je pitná, nebo pouze užitková.
- e) V případě panelákového bytu:
- f) Jací jsou sousedé.
- g) Jaký je stav umakartového jádra – pokud není byt po rekonstrukci a jádro je zděné.
- h) Jaký je stav a jak jsou velké společné prostory – sklep, kolárna, kočárkárna atd.
- i) Pokud vám majitel prodává i nábytek, zjistěte si dobře jeho stav.
- j) Jakou má byt, nebo dům tepelnou odolnost. Jak těsní, jdou otvírat a zavírat okna a dveře.
- k) Vyžádejte si potřebnou technickou dokumentaci. Od 1. 1. 2009 musí mít byty, nebo domy při prodeji k dispozici **průkaz energetické náročnosti**.

5.4.2 Poplatky spojené s koupí nemovitosti

Standardní služby právníka (za hodinu)	1 000 – 4 000 Kč
Uložení peněz do úschovy (podle ceny nemovitosti)	3 000 – 9 000 Kč
Veškeré poplatky za ověření podpisů u smluv	do 1 000 Kč
Výpis z katastru nemovitostí	100 Kč
Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Konzultace se statikem (na místě)	od 3 000 Kč
Odhad ceny nemovitosti	4 000 – 5 000 Kč
Vypracování statického posudku	1 500 – 6 000 Kč

5.4.3 Doporučujeme se vždy obrátit na odborníka.

Kvalitního stavebního technika, nebo zkušeného mistra zednického řemesla

V oblasti smlouvy nelitujte peněz za právníka. Vráti se vám to v budoucnu v klidném bydlení.

5.4.4 Kupní smlouva a její úskalí

Nákup nemovitosti se neobejde bez písemné smlouvy. Tato smlouva musí obsahovat všechny nezbytné náležitosti. Musí v ní být jasně označen kupující,

prodávající i samotná nemovitost. Ve smlouvě musí být stanovena výše a způsob úhrady kupní ceny.

5.4.5 Jistota pro prodávajícího

Každý kdo to s prodáváním myslí vážně, chce mít zároveň jistotu, že ten, kdo kupuje to myslí vážně a že má dostatečné finanční prostředky.

Pokud kupujete přes hypotéku, je zde záruka.

Pokud budete platit finanční částku hotově, tedy bankovním převodem, složte požadovanou částku v advokátní kanceláři, tedy u třetí, ale k tomu účelu odborné osoby. Advokát nepředá finanční prostředky prodávajícímu dříve, pokud nebude oboustranně podepsána kupní smlouva v jeho přítomnosti, nebo smlouva s podpisy notářsky ověřena. Stojí to sice nějaké peníze, ale ve srovnání s tím, že narazíte na podvodníka, který z vás peníze vyláká a obchod se neuskuteční, je to pakatel.

Stejně tak můžete složit peníze určené ke koupi nemovitosti u realitní kanceláře, pokud uzavíráte obchodní záležitost jejím prostřednictvím, ale opět mějte na paměti, že RA je pouze zprostředkovatel.

5.4.6 POZOR:

Nikdy nepodepisujte RA exkluzivitu. I když vám potom koupi zprostředkuje někdo jiný, nebo se přímo s prodávajícím dohodne a rozhodnete se „vyšachovat“ RA z obchodní transakce, musíte smluvenou částku RA uhradit, i když „nehnou ani prstem“.

5.4.7 Bez pomoci realitní kanceláře

Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem

uzavřena v souladu s ustanovením § 588 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

...údaje o prodávajícím.....

dále jen „prodávající“,

a

...údaje o kupujícím.....

dále jen „kupující“,

uzavírají na základě vzájemné shody tuto

Kupní smlouvu

Článek I.

Prodávající má na základě kupní smlouvy ze dne, jejíž vklad do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v ze dne 30. 10. 1995 č.j.

(Podrobnosti specifikace ze zápisu v katastru nemovitostí)
ve svém vlastnictví.

Článek II.

Prodávající prodává nemovitost uvedenou v článku I se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu Kč (slovy) kupujícímu, který tuto nemovitost za tuto cenu kupuje.

Článek III.

Kupní cenu uvedenou v článku II této smlouvy zaplatil kupující prodávajícímu před podepsáním této smlouvy, prodávající tuto skutečnost potvrzuje.

Článek IV.

Prodávající prohlašuje, že k převáděné nemovitosti se nevážou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti. Prodávající seznámil kupujícího s pravdivým a skutečným stavem nemovitosti uvedené v článku I této smlouvy.

Článek V.

Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti zápisem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pracoviště

Článek VI.

Na základě této smlouvy lze vklad do katastru zapsat na listu vlastnictví č. pro katastrální území u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště

t a k t o :

V části ALV:

(jméno a přímení, rodné číslo kupujícího)

Ostatní části beze změny.

Článek VII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran.

2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

3. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

V dne

podpis kupujícího
prodávajícího

podpis

5.4.8 Prodej a koupě přes realitní kancelář

Realitní kancelář (dále také jen „RK“) obecně má sloužit k tomu, aby prodávajícímu pomohla sehnat zájemce o koupi jeho nemovitosti (ať již se jedná o dům, byt, pozemek, nebytový prostor apod.) a naopak kupujícímu pomohla sehnat vhodnou nemovitost, kterou má zájem koupit, to vše pak za sjednanou provizi. Je třeba si však předně uvědomit, že prioritním cílem realitní kanceláře je zprostředkovat a uskutečnit obchod v tomto smyslu - převod nemovitostí, nikoliv bez dalšího právní zajištění právních a finančních nároků té které konkrétní smluvní strany.

Provize

Provize realitních kanceláří se ve standardních případech pohybují většinou okolo 5 % z prodejní ceny nemovitostí. Provizi většinou platí formálně strana prodávající, která si služby realitní kanceláře objednala, fakticky však bývá většinou o tuto částku navýšena kupní cena nemovitosti, za kterou nemovitosti následně získává strana kupující. Pozornost věnujte nejen dohodnutému procentu provize, ale také tomu, zda není určena ve smlouvě nějaká minimální výše takové provize.

Exkluzivní zastoupení

Realitní kancelář může zájemci nabízet tzv. exkluzivní zastoupení a podpis smlouvy o zprostředkování prodeje nemovitostí s tzv. exkluzivitou. Není rozhodné, jak je smlouva nazvána nebo co bude tvrdit ústně realitní makléř, ale jaký konkrétní obsah smlouvy a ujednání budete podepisovat, proto je potřeba vše si řádně přečíst a textu, který se podepisuje také plně porozumět. To ostatně platí i pro jakékoliv jiné smlouvy.

Uvedená exkluzivita znamená, že pouze daná realitní kancelář může zastupovat zájemce o prodej konkrétní nemovitosti. Tato smlouva je pro realitní kancelář velmi výhodná, pro zájemce však již nikoliv tak zřejmě. Jeho nemovitost totiž nemůže již nabízet a prodávat kdokoli jiný (dokonce ani sám prodávající), čímž se může snížit výrazněji šance na prodej nemovitosti, i když na druhé straně se naopak může stát, že nebude působit zcela věrohodně, pokud shodnou nemovitost bude nabízet celá řada realitních kanceláří najednou a k tomu většinou za různé ceny, čemuž také bude jistě odpovídat i menší úsilí jednotlivých RK k prodeji nemovitosti.

Kterou realitní kancelář?

Pozornost věnujte mj. také tomu, jaké o dané realitní kanceláři získáte reference, ať již od známých, anebo na internetu (vyhledávače nebo internetové diskuse), a to jak ve smyslu pozitivním, tak také negativním. I když si však vyberete ke spolupráci realitní kancelář, která má renomé, nespolehejte na to, že

vše proběhne v pořádku. Je známa řada případů, kdy i etablované realitní kanceláře se dostaly do problémů, v důsledku čehož klienti přišli buď o nemovitost, nebo o celoživotní úspory investované do koupě nemovitostí.

Stejně tak je známa řada případů, kdy převodní smlouva předložená realitní kanceláří nedostatečně zajišťovala právní a finanční nároky té které smluvní strany, v důsledku čehož následovaly menší či větší právní problémy, soudní spory apod. U hodnotných nemovitostí se nevyplácí riskovat. Jsou také subjekty, které se jako realitní kanceláře spíše jen tváří, osloví vás s tím, že pro vaši nemovitost jsou schopni ihned sehnat kupujícího nebo jej dokonce již mají, stačí jen podepsat předloženou smlouvu. Poté zjistíte, že žádný kupec neexistuje a dotyčná „RK“ jen čeká na to, až nemovitost převedete sami nebo s pomocí jiné RK a v souladu s podepsanou smlouvou vám vyúčtuje vysokou provizi. Zajímejte se o to, kde všude RK inzeruje nemovitosti a ověřte si to.

Zprostředkovatelská smlouva

Je základem pro smluvní vztah mezi RK a zájemcem. Na příliš rozsáhlé smlouvy si dejte pozor, stejně tak věnujte pozornost zejména ustanovením o předmětu smlouvy a o jeho ceně (vč. ne-možnosti jejího snižování), dále ustanovením o provizi, o nákladech, o povinnostech zájemce stejně jako o vašich dalších podmínkách převodu nemovitostí, ale také o smluvních pokutách (výše a podmínky vzniku nároku na ně), možnosti ukončení smlouvy (včetně otázky jak dlouho budete vázáni touto smlouvou) apod. Nedejte na to, co vám kdo říká, ale co podepisujete, pokud si nejste jisti, poraďte se.

Pokud vám RK nechce návrh smlouvy poskytnout k tomu, abyste se o ní poradili např. v advokátní kanceláři, tak se raději takové RK vyhněte - již takový přístup nevěstí většinou nic dobrého. Zajímejte se také o to, jaké služby jsou v ceně provize (např. znalecký posudek, náklady za list vlastnictví, převodní smlouva zpracovaná advokátem apod.).

Rezervační smlouva a rezervační poplatek



Pokud si kupující vybere konkrétní nemovitost, většinou podepisuje s nabízející realitní kanceláří tzv. rezervační smlouvu a skládá tzv. rezervační poplatek. RK musí doložit, že je oprávněna nemovitost nabízet a její převod pro vlastníka zajistit (minimálně zprostředkovatelská smlouva). Rezervační poplatek většinou z pochopitelných důvodů odpovídá výši sjednané provize realitní kanceláře. V těchto smlouvách bývá problematicky řešen způsob použití zaplacené zálohy (fakticky na kupní cenu nemovitosti), poněvadž rezervační smlouva je uzavírána s RK (a jí je také placena záloha), zatímco kupní smlouva je poté uzavírána s vlastníkem nemovitosti (a kupní cena tedy placena jemu).

Problematické tak je zejména to, pokud vlastník nemovitosti není také stranou této smlouvy, anebo pokud takové nakládání s rezervačním poplatkem jako se zálohou na kupní cenu nepředpokládá již alespoň zprostředkovatelská smlouva. Každopádně je třeba ze strany kupujícího si pohlídat minimálně vyjádření té skutečnosti, že rezervační poplatek odpovídá záloze na kupní cenu (to, že jde fakticky o výši provize, na kterou má pak nárok RK vůči prodávajícímu, je vedlejší) a tuto skutečnost zopakovat také zřetelně v kupní smlouvě včetně potvrzení prodávajícího, že tato část kupní ceny byla uhrazena na účet RK v souladu s ujednáními mezi nimi.

Je třeba se soustředit také na ustanovení smlouvy řešící naopak otázku propadnutí či naopak vrácení tohoto rezervačního poplatku a v jaké lhůtě, zejména pro případ odstoupení od kupní smlouvy z nějakého podstatného důvodu nebo pro konkrétní či alespoň obecné důvody, kdy k převodu vlastnického práva nedojde např. z důvodů na straně prodávajícího nebo RK.

Kupní smlouva na nemovitost a právní ošetření převodu

Je pro obě smluvní strany, tedy jak prodávajícího, tak kupujícího, tím nejzásadnějším právním dokumentem. Pro seriózní realitní kanceláře většinou smlouvy připravují právníci či spolupracující advokátní kanceláře. Pokud tomu tak není (např. RK nebo makléř chystají smlouvu sami pouhým doplňováním základních nutných informací do nějaké obecného vzoru smlouvy, který běžně používají), dejte si pozor, neboť hrozí poměrně zásadní riziko, že smlouva nemusí být právně v pořádku anebo nemusí dostatečně a kvalitně zajišťovat vaše nároky. Vymíňte si v takovém případě, že předložíte svůj návrh převodní smlouvy, který si necháte zpracovat např. ve vámi vybrané advokátní kanceláři s jistotou, že dostatečně pokrývá a zajišťuje vaše právní a finanční nároky.

I pokud tomu tak však je - tedy smlouvu připravuje např. advokátní kancelář spolupracující s realitní kanceláří, uvědomte si, že cílem předložené smlouvy je většinou zejména co nejjednodušeji zajistit převod vlastnického práva na příslušném katastru nemovitostí pro obě smluvní strany, nikoliv bez dalšího hájit finanční a právní zájmy jedné ze smluvních stran, na které právě stojíte, ať již jako prodávající nebo kupující. I v takovém případě je více než vhodné předložený návrh smlouvy minimálně konzultovat ve vámi zvolené advokátní kanceláři. Sice za uvedené úkony pravda něco zaplatíte, ale vždy je lepší menší investice do prevence, než následné možné značné ztráty. Nejdůležitější je si uvědomit, že při špatně sepsané smlouvě můžete skončit bez financí i bez nemovitosti.

Kupní cena a její zajištění

Nikdy nepřevádějte kupní cenu za nemovitosti prostřednictvím účtu samotné realitní kanceláře. V minulosti se již nemálo krát stalo, že se RK dostala do finančních problémů, kupní cena zůstala na účtu realitní kanceláře, na kterou posléze byl většinou i prohlášen konkurz a v důsledku toho klienti RK přišli buď o nemovitost na jedné straně, nebo o celoživotní úspory v podobě vysoké kupní ceny na straně druhé (podle konkrétních smluvních ujednání o době převodu nemovitosti v katastru). Pokud má být obecně kupní cena hrazena ještě před podáním návrhu na vklad do katastru, např. při podpisu kupní smlouvy, znamená to riziko pro kupujícího.

Nabytí vlastnictví k nemovitosti totiž není spojeno s podpisem kupní smlouvy, ale až se zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud má být kupní cena naopak hrazena až po vkladu, je to rizikem naopak pro prodávajícího. Nejjistější způsob zajištění kupní ceny pro obě strany je notářská

nebo advokátní úschova kupní ceny na depozitním úschovném účtu, a to do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí nebo do samotného rozhodnutí o vkladu, kdy teprve poté je kupní cena odesílána na účet prodávajícího. Kupující tak má jistotu v tom, že kupní cena odchází z úschovného účtu až poté, kdy je již zapsán jako vlastník příslušné nemovitosti, prodávající má naopak jistotu, že návrh na vklad do katastru nemovitostí je podáván až v době, kdy již kupní cena je deponována na úschovném účtu.

Lze tak eliminovat také rizika spojená se situací, kdy by se v mezidobí od podpisu kupní smlouvy do vkladu vlastnického práva na katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví objevila např. exekuce či jiná právní vada. Realitní kancelář neodpovídá za splnění závazků té které smluvní strany ani za právní či faktické vady nemovitostí. Má-li být na koupi nemovitostí čerpán např. úvěr, je možno zpracovat buď smlouvu o smlouvě budoucí, anebo ideálně lépe již rovnou kupní smlouvu s tzv. odloženou účinností, a to ideálně v advokátní kanceláři. Advokátní úschova může řešit také otázku částky připadající na daň z převodu nemovitostí, kdy by si kupující měl uvědomit, že je ze zákona ručitelem za to, že prodávající tuto daň finančnímu úřadu řádně a včas zaplatí.

Další ujednání ve smlouvě

Smlouva by měla obsahovat také celou řadu dalších ujednání, např. o možnostech odstoupení od ní a podmínkách k tomu dohodnutých, o problematice vyklizení nemovitostí, prohlášení prodávajícího ohledně právních a faktických vad nemovitostí, resp. o jejich absenci a zajištění pro případ nepravdivosti takových prohlášení, případně řadu dalších ujednání. Může se stát, že v mezidobí se např. na příslušném listu vlastnictví objeví exekuce či jiná právní závada, dodatečně se zjistí, že na nemovitosti vážne např. nájemní či jiné právo, které není patrné z listu vlastnictví nebo že byla např. ohledně nemovitostí podána soudní žaloba, která nebyla v té době ještě patrná v katastru nemovitostí a která může mít na vlastnické právo k nemovitosti podstatný vliv apod.

Dobrá smlouva by i na takové eventuality měla být připravena. Pokud je např. kupován pozemek pro zástavbu, měl by kupující prověřovat např. to, zda je takový pozemek určen skutečně k zástavbě, v jakém rozsahu a za jakých podmínek, dále možnosti přívodu inženýrských sítí, napojení přípojek kanalizací apod. Je-li kupován byt v bytovém domě, měl by se kupující zajímat např. o stanovy a jiné dokumenty společenství vlastníků jednotek nebo bytového družstva a o povinnosti z nich vyplývající. Obecně je pak třeba si dát pozor také např. na předkupní právo v případě více podílových spoluvlastníků nemovitosti, resp. na nezbytnost jednání všech podílových spoluvlastníků ve shodě, včetně podpisů zprostředkovatelské smlouvy, kupní smlouvy a dalších dokumentů, v

opačném případě se vystavujeme riziku soudních sporů vyplývajících z porušení pravidel o jednání spoluvlastníků při nakládání se společnou nemovitostí nebo z porušení pravidel o předkupním právu.

Domluva a ujednání pouze např. s jedním ze spoluvlastníků může být z právního hlediska neplatná, stejně jako v případě jednání jen jednoho z manželů bez souhlasu druhého z nich u nemovitostí ve společném jmění manželů.

Obdobná rizika a upozornění shora uvedená platí podobně také samozřejmě v případech, kdy jsou nemovitosti převáděny bez součinnosti realitní kanceláře a kdy se prodávající a kupující domluví tzv. napřímo. I zde platí, že při špatně sepsané smlouvě můžete skončit bez financí i bez nemovitosti.

<http://www.advokat-zlinsko.cz/p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvky-aktuality/prodej-koup%C4%9B-nemovitost%C3%AD-p%C5%99es-realitn%C3%AD-kancel%C3%A1%C5%99e>

5.4.9 Problematika zaplacení kupní ceny



- Kupní cena může být prodávajícímu ze strany kupujícího zaplacená ještě před podáním návrhu na vklad do katastru, např. při podpisu kupní smlouvy. Tato varianta však nese sebou riziko pro kupujícího, který za nemovitost již zaplatil, ale dosud se nestal jejím vlastníkem, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, resp. do zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí, se mohou objevit některé skutečnosti, které nabytí vlastnictví mohou zkomplikovat či dokonce znemožnit (např. exekuce, soudní spor či jiná právní závada). Nabytí vlastnictví k nemovitosti totiž není spojeno s podpisem kupní smlouvy, ale až se zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

- Kupní cena může být prodávajícímu ze strany kupujícího zaplacená případně také až po zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato varianta však naopak nese sebou riziko pro prodávajícího, který vlastnictví k nemovitosti již pozbyl, ale dosud nemá zaplacenou kupní cenu. Byť by v kupní smlouvě pro takový případ byla dohodnuta smluvní pokuta nebo dokonce možnost odstoupení od kupní smlouvy při prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny, dostává se prodávající do nejisté a často náročněji řešitelné situace.
- Variantou vhodnou jak pro prodávajícího, tak i pro kupujícího, a to zejména v případech vyšších hodnot kupních cen, pak je využití úschovy kupní ceny na k tomu vyhrazeném úschovním - depozitním účtu, a to až do doby kladného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kdy teprve poté je kupní cena vyplacena z úschovního účtu prodávajícímu. Návrh na vklad vlastnického práva je přitom podáván příslušnému katastrálnímu úřadu většinou až poté, kdy je celá kupní cena již deponována na úschovním účtu. Prodávající tak má jistotu v tom, že přepis vlastnického práva v katastru nemovitostí se realizuje až poté, kdy byla celá kupní cena složena kupujícím do úschovy a prodávající tak má zajištěno její splacení a naopak kupující má jistotu v tom, že kupní cena bude prodávajícímu vyplacena až poté, kdy řádně proběhne vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v jeho prospěch a stane se tak vlastníkem předmětných nemovitostí.
- Uvedenou úschovu kupní ceny mohou nabízet např. notáři či advokáti, a to na základě smlouvy o úschově finančních prostředků. Tyto subjekty jsou kromě samotné smlouvy vázáni pak také řadou stavovských předpisů a jsou také pojištěni pro případ vzniku škody. Pokud např. advokát sepisuje pro smluvní strany kupní smlouvu a k tomu je vyžadována také úschova kupní ceny, není třeba se obávat nějaké vysoké ceny této úschovy - většinou odměna za tuto úschovu bývá součástí dohodnuté odměny za zpracování samotné převodní smlouvy.
- Tímto způsobem lze pojistit také vyplacení příslušné části kupní ceny odpovídající 3% základu daně z převodu nemovitostí až poté, kdy bude prokázáno, že prodávající tuto daň příslušnému finančnímu úřadu řádně zaplatil. Tato daň se platí ze základu, kterým je buď cena dohodnutá, nebo cena určená znaleckým posudkem, a to podle toho, která z nich je vyšší. Kupující je totiž ze zákona v pozici ručitele za to, že prodávající tuto daň příslušnému správci daně skutečně zaplatí.

Problematika převodů nemovitostí přes realitní kanceláře

- I v případě, že prodej a koupi nemovitosti zprostředkovává realitní kancelář, je třeba důsledně dbát na eliminaci rizika ztráty finančních prostředků (kupní ceny), pokud by tato měla být zasílána přímo prodávajícímu, anebo na účet realitní kanceláře. Může se totiž snadno stát, a z minulosti toto dokládají i některé příklady konkrétních realitních kanceláří, že se realitní kancelář v mezidobí může dostat do finančních či jiných problémů, v důsledku čehož by kupní cenu složenou na účet realitní kanceláře již nemusela přeposlat prodávajícímu. Podle konkrétních ujednání příslušné převodní smlouvy pak i přesto může, nebo naopak vůbec nemusí, i v takovém případě dojít k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jak prodávající, tak i kupující pak riskují, že nemusí mít ani nemovitost, ani peníze. Z uvedených důvodů nelze rozhodně doporučit úschovu kupní ceny nebo její hrazení na účet realitní kanceláře, a to ani tehdy, pokud tuto službu realitní kancelář nabízí levně nebo v rámci sjednané provize.
- Kvalitní a seriózní realitní kancelář poznáte, mimo jiného, také podle toho, zda spolupracuje při zpracování převodních smluv s advokátní kanceláří, která je schopna smlouvu zajistit vhodným a odborným způsobem pro obě smluvní strany a v případě potřeby nabídnout také úschovu kupní ceny na depozitním účtu advokáta.

<http://www.advokat-zlinsko.cz/p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvky-aktuality/nemovitosti-kupn%C3%AD-cena-%C3%BAschova-realitn%C3%AD-kancel%C3%A1%C5%99e>

Kontrolní otázky

74. *Co je pro vás výhodnější. Vlastní bydlení, nájem a proč.*
75. *Když budete hledat bydlení, budete ho hledat sami, nebo prostřednictvím realitní kanceláře.*
76. *Na co si dát pozor při koupi bytu, nebo domu.*
77. *Co je to hypotéka.*
78. *Kam složím peníze pro kupujícího před podpisem smlouvy.*

EUFORALL o.s.

Švédská 8

779 00 Olomouc

Česká Republika

Telefon: 602 336 900

E-mail: euforall@euforall.cz

Web: www.euforall.cz

Kolektiv autorů Euforall o.s.

© 2011