

ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO, DEREGULACE

MŮŽE PRONAJÍMATEL NÁJEMNÉ JEDNOSTRANNĚ ZVYŠOVAT? JAK DLOUHO?

Zákon č. 107/2006 Sb. umožnil pronajímatelům bytů jednostranně (oznámením) zvyšovat nájemné, a to po dobu 4 let (od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010). Později byla tato možnost ve vybraných městech prodloužena o další 2 roky (do 31. 12. 2012). Tato změna nespočívá ve vyšším nárůstu nájemného v těchto městech, ale v pomalejším zvyšování nájemného na původně předpokládanou výši cílového nájemného pro rok 2010.

KDY VZNIKNE POVINNOST T PLATIT ZVÝŠENÉ NÁJEMNÉ? LZE SPRÁVNOST ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO OVĚŘIT A V PŘÍPADĚ NESOUHLASU HO NAPADNOUT?

Povinnost platit zvýšené nájemné vznikne nájemci dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat k soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

MŮŽE PRONAJÍMATEL NÁJEMNÉ JEDNOSTRANNĚ ZVÝŠIT I PO 31. PROSINCI 2010 (2012)?

Nikoliv. Po tomto datu již pronajímatel nemůže nájemné sám zvýšit. Pronajímatel a nájemce se však mohou na zvýšení (snížení) nájemného dohodnout.

Zašle-li pronajímatel nájemci návrh na zvýšení nájemného a nájemce písemně vysloví souhlas ve lhůtě 2 měsíců, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Pokud nájemce s návrhem nesouhlasí (do 2 měsíců písemně neprojeví souhlas), výše nájemného se v danou chvíli nemění. Pronajímatel se však může ve lhůtě dalších 3 měsíců obrátit na soud návrhem, aby určil nájemné, které je v daném místě a čase obvyklé. Soud nájemné určí „zpětně“ ke dni podání návrhu soudu.

EXISTUJÍ SOCIÁLNÍ DÁVKY K POKRYTÍ NÁKLADŮ NA BYDLENÍ?

Ano. K částečnému krytí nákladů na bydlení slouží jednak dávka státní sociální podpory (příspěvek na bydlení), a dále dávka pomoci v hmotné nouzi (doplatek na bydlení) - viz leták „[Dávky na bydlení](#)“.

Zdroj: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/najem-bytu-vypoved-zvysovani-najemneho/>

JAK SE OD LEDNA ZVÝŠÍ DŮCHODY?

Od lednové splátky důchodu se budou všechny důchody valorizovat, nárůst důchodů však bude velmi nízký. Podívejme se na praktické příklady, jak se důchody zvýší?

Všechny důchody přiznané v roce 2013 a dříve se budou od ledna 2014 valorizovat, dojde k jejich zvýšení. Nárůst důchodů však bude nižší než v minulosti. Pravidla pro výpočet valorizace jsou dány zákonem.

Od lednové splátky důchodu se budou zvyšovat řádné starobní důchody, předčasné starobní důchody, invalidní důchody i pozůstalostní důchody (vdovské důchody a sirotčí důchody).

Valorizace od roku 2014

Vyhláška Ministerstva práce a sociálních věcí počítá se zvýšením všech důchodů přiznaných v roce 2013 a dříve. Přičemž státní důchod je všem penzistům zvýšen automaticky. O zvýšení důchodu není potřeba nikde žádat. Každý státní důchod se skládá ze dvou částí:

- základní výměry důchodu (je pro všechny důchody shodná, v roce 2013 činí 2 330 Kč),
- procentní výměry důchodu (výše procentní výměry důchodu závisí na příjmech, ze kterých

bylo odvedeno důchodové pojištění a získané době pojištění).
Při zvýšení důchodů se počítá se zvýšením základní výměry důchodu i procentní výměry důchodu. Každému penzistovi se tak důchod zvyšuje v různém rozsahu. Zatímco základní výměra důchodu se zvýší všem stejně, tak procentní výměra důchodu stoupne v různém rozsahu, protože se procentní výměra důchodu zvyšuje v procentech.

Jak to bude v roce 2014?

- Základní výměra důchodu se zvýší o 10 Kč měsíčně, z 2 330 Kč na 2 340 Kč.

Procentní výměra důchodu se zvýší o 0,4 % procentní výměry důchodu, která náleží ke dni, od něhož se procentní výměra zvyšuje.

Praktický příklad

Pan Černý pobírá v roce 2013 starobní důchod ve výši 11 330 Kč. Základní výměra důchodu pana Černého činí 2 330 Kč a procentní část penze je 9 000 Kč. Od lednové splátky důchodu v roce 2014 se důchod pana Černého zvýší na 11 376 Kč (2 340 Kč + 9 036 Kč).

- Základní výměra důchodu bude 2 340 Kč (zvýšení z 2 330 Kč na 2 340 Kč).
- Procentní výměra důchodu se zvýší na 9 036 Kč, nárůst bude činit 36 Kč (9 000 Kč x 1,004 %).

Celkem bude mít pan Černý od lednové splátky vyšší starobní důchod o 46 Kč, což je o 0,406 % více. V příložené tabulce máme pro orientaci uveden nárůst důchodů dle výše důchodu v roce 2013.

Zdroj: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/400230-jak-se-od-ledna-zvysi- Duchody/>

LIDÉ NEMUSÍ KVŮLI ZRUŠENÍ sKARTY ZBYTEČNĚ NA ÚŘAD

Dne 1. listopadu 2013 vejde v účinnost zákon, který ruší kartu sociálních systémů, tzv. sKartu. V praxi to bude znamenat, že během následujícího půl roku, tedy do 30. 4. 2014, proběhnou veškeré procesy, které ukončí její existenci. V tuto chvíli není třeba, aby lidé chodili v předstihu na úřady a zjišťovali, co mají dělat. Během listopadu pošle Úřad práce ČR (ÚP) in-formativní dopis všem svým klientům, kteří sKartu vlastní, s vysvětlením, jak dále postupovat. Všichni držitelé sKarty by tak měli nejpozději do 1. 12. 2013 vědět, jak se v konkrétní situaci zachovat.

„Cílem je, aby se vše odehrálo maximálně plynule a lidé zbytečně nemarnili čas na úřadech,“ říká ministr práce a sociálních věcí František Koníček. „Uděláme vše proto, aby zrušení sKaret mělo minimální dopad na naše klienty a aby tento proces nijak neovlivnil výplatu dávek,“ doplňuje generální ředitelka ÚP ČR Marie Bílková.

V případě, že si klient přeposílá v současné době dávky z účtu sKarty na svůj bankovní účet, změny se ho nedotknou. V souladu se zákonem proběhnou jen technické úpravy a od dubna 2014 bude dostávat peníze na tento účet přímo.

A změny se nedotknou ani lidí, kteří si sKartu vlastní, ale jejím prostřednictvím žádné dávky nepobírají. V tomto případě není nutné Úřadu práce ČR cokoli oznamovat.

Jiný postup nastane, jestliže klient ÚP čerpá dávky prostřednictvím sKarty, tedy vybírá hotovost v bankomatu nebo platí kartou v obchodech. V tom případě bude nutné, aby nejpozději do 31. 1. 2014, osobně nebo písemně oznámil příslušnému kontaktnímu pracovišti ÚP, jakým způsobem chce v budoucnu dávky dostávat - jestli na účet nebo poštovní poukázkou. Pokud zvolí druhou variantu, ověří ÚP i adresu, na kterou bude dávky posílat. Na zapracování nahlášených změn bude mít dva měsíce. Do té doby (nejpozději do konce března 2014) bude Úřad práce ČR nadále peníze vyplácet prostřednictvím sKarty.

Pokud se klient ÚP, který čerpá dávky přes sKartu, **neozve a nesdělí, jaký způsob výplaty si zvolil**, dostane peníze v dubnu 2014 poštovní poukázkou na adresu, ze které s ÚP nejčastěji komunikuje - obvykle jde o adresu trvalého nebo hlášeného pobytu. Klienti, kteří sKartu **nevlastní**, budou dávky i nadále pobírat stejným způsobem jako dosud.

V případě osob se zdravotním postižením, kterým slouží speciální sKarta zároveň jako průkaz OZP, je důležité datum 30. 4. 2014. Bez ohledu na to, jaká je na ní uvedená platnost, k výše uvedenému datu skončí všechny. Jejich majitelé si tak bu-dou muset na příslušném kontaktním pracovišti Úřadu práce ČR zajistit výměnu dokladu za průkaz ZP, ZTP, ZTP/P a navazující změnu ve způsobu výplaty dávek.

„Není nutné, aby lidé se zdravotním postižením už nyní chodili na ÚP. Stačí, když tak učiní poté, co je příslušná pobočka vyzve, aby se dostavili kvůli výměně průkazu. Pak už ale doporučujeme, aby nenechávali vše až na poslední chvíli a vyhnuli se tak zbytečnému a dlouhému čekání ve frontách,“ upozorňuje Marie Bílková.

MPSV předpokládá, že ukončení systému sociálních karet vyjde stát na 5,24 milionu korun, z toho si tři miliony vyžádá vydávání nových průkazů pro osoby se zdravotním postižením. Zbývající náklady se týkají informačních dopisů a poštovního.

Kartu má v současné době 277 421 lidí. Do konce srpna 2013 vyplatil Úřad práce ČR jejím prostřednictvím více než 2,3 miliony dávek v hodnotě přesahující 12,8 miliardy korun.

Ministerstvo i Úřad práce ČR budou o všem nadále informovat také na svých webových stránkách – www.mpsv.cz a www.uradprace.cz . V dané věci samozřejmě probíhají jednání s dodavatelem.

Zdroj: http://www.mpsv.cz/files/clanky/16329/TZ_011013c.pdf

7 OMYLŮ, KTERÝMI SE PŘIPRAVUJETE O PENÍZE

Myslet neznamená vždy i vědět. Spotřebitelé často některé věci pouze Nepoctivých prodejců, obchodníků nebo zprostředkovatelů najdete na každém rohu tucet. Neustále v médiích nacházíme odstrašující příběhy napálených spotřebitelů, které jedna transakce přivedla takřka na mizinu. Někdy si za ní ale lidé mohou sami. Svou nerozvážeností tak dají šanci nepoctivcům je napálit.

Jakých chyb se ale spotřebitelé nejčastěji dopouští? Sdružení dTest sepsalo své zkušenosti s podvedenými nebo chybnými spotřebiteli. Poučte se z jejich chyb.

Nejen podpis zavazuje

Častým omylem bývá úvaha, že pokud jste nic nepodepsali, nejste k ničemu zavázáni. To ale tak úplně neplatí. Zákon totiž připouští hned několik způsobů, jak smlouvu uzavřít a písemná forma je pouze jednou z nich. Povinně ji zákon vyžaduje pouze u některých smluv.

Jiné můžete uzavřít ústně nebo dokonce třeba gestem (tzv. konkludentní jednání), které nevzbuzuje pochybnost o projevu vaší vůle.

Smlouvu je možné uzavřít i přes e-mail, telefonicky nebo objednávkou přes e-shop.

Pokud uzavřete smlouvu po telefonu nebo přes internet, pamatujte na to, že je uzavřena v okamžiku, kdy vaše objednávka konkrétní nabídky uveřejněné na webových stránkách dojde prodávajícímu. U většiny spotřebitelských smluv tedy není podmínkou vzniku platné smlouvy její písemná podoba obsahující současně i podpisy obou stran, uvádí zástupci sdružení dTest s odvoláním na § 35, § 40, § 43c, § 53 občanského zákoníku.

[Kvůli překlepu smlouva platnost neztrácí](#)

Pokud najdete ve smlouvě překlep nebo chybu v počtech, neznamená to, že je neplatná. Závazná zůstává i nadále, pokud je její význam nepochybný. Neplatná je naopak v případě, že neobsahuje povinné náležitosti, nesplňuje požadovanou formu, kterou vyžaduje zákon nebo je neurčitá či nesrozumitelná. (§ 37 odst. 3 občanského zákoníku)

[Nepřevzetím zboží váš závazek ze smlouvy nekončí](#)

Pokud nemáte ve smlouvě výslovně uvedeno, že se ta nepřevzetím zboží zruší, trvá její závaznost pro obě strany dál. Pokud se tedy vyhýbáte převzetí, koledujete si o vyměření smluvní pokuty nebo alespoň povinnost nahradit škodu, která vznikla zmařenou dopravou zboží k vám. (§ 35 odst. 1, § 43c odst. 2, § 53 odst. 5 občanského zákoníku)

[Nejste povinni zboží po převzetí zkontrolovat](#)

Někteří prodejci zákazníkům tvrdí, že mají ti povinnost si zboží po převzetí zkontrolovat. Na rozdíl od transakcí mezi podnikateli ale tuto povinnost zákon neobsahuje.

Poměrně častá praxe e-shopů, které ve svých smluvních podmínkách stanovují povinnost si zboží při převzetí od přepravce vybalit a zkontrolovat a zjištěné vady ve velmi krátké lhůtě (často do 24 nebo 48 hodin) namítat s tím, že jinak ztrácíte možnost účinně uplatňovat své nároky, je v rozporu se zákonem, a tudíž neplatná, uvádí zástupci sdružení dTest.

I pokud tedy přijdete na vadu déle, máte pořád právo na záruku. S doporučením kontroly zboží při převzetí ale nelze nesouhlasit.

[Nákup od souseda vám stejná práva nedá](#)

Koupíte-li si nějakou věc od svého souseda, neznamená to, že tím získáte stejná práva jako při nákupu v obchodě. Na rozdíl od klasického prodeje zboží v obchodě mezi podnikatelem a spotřebitelem není právní úprava tak výhodná pro kupujícího. Například odpovědnost za vady je zde poněkud odlišná a neplatí některá ustanovení jako při prodeji zboží v obchodě, zejména existence

24měsíční záruční doby na výskyt vady zboží, vysvětluje dTest.

Soused vám tak odpovídá jen za vady, které na věci existovaly v době jejího převzetí a které nebyly v době prohlídky zjevné, neujednáte-li si ve smlouvě jinak. Pokud ale soused o nějaké vadě na věci ví, je povinen vás na ni upozornit. Za tyto vady totiž jinak odpovídá stejně jako za situace, kdy se projeví nedostatek ve vlastnostech věci či se nepotvrdí nepřítomnost vad, o které kupujícího ujistil, uvádí dTest. (§ 588 až 610, § 499 až 510 občanského zákoníku)

Jak se změní práva spotřebitelů s platností [nového občanského zákoníku](#)? Přečtěte si to v našem seriálu, ve kterém se změnám od roku 2014 podrobně věnujeme.

[Při nákupu na IČ nejste spotřebitelem](#)

Podle občanského zákoníku jste spotřebitelem, pokud jako fyzická osoba při uzavírání a plnění smlouvy nejednáte v rámci své obchodní či jiné podnikatelské činnosti.

Pokud uvedete ve smlouvě identifikační číslo, dáváte tím druhé straně smlouvy najevo, že do právního vztahu vstupujete jako podnikatel. Prodávající je pak v dobré víře, že jeho smluvním partnerem je jiný podnikatel a smlouva se tak řídí obchodním zákoníkem. Tvrdíte-li, že nepoužíváte v daném vztahu status podnikatele a výhod s tím spojených, musíte to v případném sporu prokázat.

Stejně důkazní břemeno nesete i v případě, že IČ neuvedete, ale s přihlédnutím ke všem okolnostem je zřejmé, že se uzavíraná smlouva týká vaší podnikatelské činnosti, upozorňuje sdružení dTest. (§ 52 odst. 3 občanského zákoníku, § 261 odst. 1 obchodního zákoníku)

Co musíte předložit, aby prodejce přijal vaši reklamaci?

Pro uplatnění vašeho nároku musíte v záruční době předložit buď záruční list nebo doklad o koupi. Ten zákon blíže nespécifikuje, takže se v podstatě může jednat o cokoli, čím jste schopni prokázat datum koupě výrobku. Ačkoli se většinou bude jednat o účtenku či záruční list, při platbě kartou byste podle zástupců sdružení dTest měli mít možnost prokázat nárok na reklamaci předložením výpisu z účtu. Spotřebitelé občas také řeší problém, že po nich prodejce při reklamaci požaduje originální obaly výrobku. Na nic takového však nemá nárok. Pokud by si prodejce takovou podmínku stanovil například ve svém reklamačním řádu, jedná se o ujednání omezující práva kupujícího z odpovědnosti za vady prodané věci, které je podle § 627 odstavce 3 občanského zákoníku neplatné. Originální obaly tedy není nutné po koupi uchovávat, uvádí dTest.

Gabriela Klimánková

Zdroj: <http://www.mesec.cz/clanky/7-omylu-kterymi-se-pripravujete-o-penize/>

PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ UŽ NENÍ JEN PRO SOCIÁLNĚ SLABÉ

Obecně platí, že příspěvek na bydlení je dávka, která je poskytována rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. To je definice, která se ovšem pomalu, ale jistě stává mýtem. Díky každoročnímu navyšování částek rozhodných pro jeho výpočet má na něj nárok stále širší okruh lidí.

Příspěvek na bydlení je jednou z dávek státní sociální podpory. V oblasti sociálních dávek nedochází příliš často ke zvyšování dávek. Výjimkou bylo od roku 2012 zvýšení částek životního a existenčního minima, které se zvýšily poprvé od roku 2007. Jedinou dávkou, která se každoročně mění je příspěvek na bydlení. Ke konci každého roku je vydáno nařízení vlády, které od ledna navyšuje částky rozhodné pro výpočet nároku na příspěvek na bydlení. Na rozdíl od jiných dávek, které se nemění, se tento příspěvek díky navyšování stává dostupnější a dosáhne na něj větší počet rodin či jednotlivců. Zajímavým může být například pro čtyřčlennou rodinu, kde je jeden z manželů nezaměstnaný nebo na mateřské dovolené. Získat ho mohou také osoby žijící sami, důchodci nebo svobodné matky, záleží na jejich příjmech a na výši jejich nákladů na bydlení.

Nárok na příspěvek na bydlení

Nezbytným předpokladem pro přiznávání příspěvku na bydlení je skutečnost, že jste **vlastník nebo nájemce** bytu a zároveň jste v něm **hlášen k trvalému pobytu**. **Osoby, které bydlí v podnájmu nárok na příspěvek nemají**. Pro přiznání příspěvku se zjišťují **náklady na bydlení a příjmy všech osob** hlášených k trvalému pobytu. Do tohoto tzv. **rozhodného příjmu všech společně posuzovaných osob** se započítávají i přídavky na děti a rodičovský příspěvek, podpora v nezaměstnanosti nebo nemocenská.

Příspěvek na bydlení je dávka, která se uplatňuje zpětně za předcházející kalendářní čtvrtletí. Znamená to, že například v průběhu měsíců říjen až prosinec můžete podat žádost o příspěvek za měsíce červenec, srpen a září. Z výše uvedeného vyplývá, že žádat (dokládat náklady a příjmy) musíte každé tři měsíce. Pro trvání nároku na každé kalendářní čtvrtletí musíte do konce prvního měsíce tohoto čtvrtletí doložit doklady za předchozí kalendářní čtvrtletí.

Náklady na bydlení

Pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení je nutné doložit všechny náklady spojené s bydlením, a to především:

- **nájemné** (u nájemních bytů) a
- **zálohy na ceny služeb a energií** - tedy na **plyn, elektřinu, vodu a vytápění** (pokud máte zřízené SIPO můžete pohodlně najít všechny platby na jednom dokladu).

Dále je třeba doložit i doklad o zaplacení komunálního odpadu v případě, že byl uhrazen během posuzovaného období. Nezapomeňte ani na doklady o vyúčtování (přeplatky/doplatky) energií. Přeplatky, které byly vráceny, se od nákladů na bydlení odečítají. Je nutné přinést originály všech požadovaných dokumentů.

Zdroj: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/251085-prispevek-na-bydleni-uz-neni-jen-pro-socialne-slabe/>