

## **17. Huur en verhuur**

Een goede manier om u te oriënteren op de Tsjechische onroerend goed markt is om enige tijd iets te huren (bij voorkeur in verschillende seizoenen, zodat u zowel de mogelijkheden voor wintersport als zomervakanties kunt onderzoeken). Op die manier kunt u op uw gemak rondkijken en de diverse mogelijkheden op de onroerend goed markt vergelijken.

Indien u iets voor vakantieoelinden huurt, wordt er géén huurcontract opgemaakt, maar is de procedure vergelijkbaar met de inschrijving in een pension. In vele gevallen zult u huren via een reisbureau, maar via internet is het steeds eenvoudiger om rechtstreeks te boeken. Naast huurpenningen is toeristenbelasting verschuldigd, welke prijs 5,0 tot 15,0 Kč per dag is conform de lokale verordening.

### **Huurovereenkomst**

Huurovereenkomsten kunnen worden opgemaakt naar het Tsjechisch burgerlijk wetboek of naar het Tsjechisch handelswetboek. Huurcontracten naar Tsjechisch burgerlijk wetboek zijn voor de huurder voordeliger, omdat het burgerlijk wetboek een hogere bescherming van de huurrechten toekent aan de huurder. Indien twee Nederlanders een huurcontract afsluiten is het het meest gebruikelijk dat het huurcontract naar Tsjechisch burgerlijk recht wordt afgesloten ook al is het onder bepaalde omstandigheden mogelijk om een huurcontract naar Nederlands recht te ondertekenen, maar dan moeten twisten ook door de Nederlandse rechtbank worden beslecht.

Het Tsjechisch huurcontract heeft de volgende algehele kenmerken. Het is alleen mogelijk om een door de overheid voor bewoning geschikt en goedgekeurd gebouw te verhuren. Een gebouw in aanbouw kan tot het moment van goedkeuring door de overheid (kolaudatie) niet worden verhuurd. Dit geeft met name problemen bij de verhuur van een nieuwe flat of gebouw op basis van voorinschrijving. In dergelijke gevallen sluiten huurder en verhuurder een voorlopig huurcontract, waarin partijen zich verplichten om een huurcontract te ondertekenen, nadat het gebouw door de overheid is goedgekeurd (gekolaudiseerd).

Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen woonruimte (bytové prostory) en kantoor- of winkelruimte (nebytové prostory). Zonder toestemming van de overheid is het niet toegestaan om kantoorruimte te gebruiken voor woondoeleinden en andersom. In Tsjechische huurcontracten staat daarom vaak een clause dat partijen de verhuurde ruimte uitsluitend gebruiken voor het doel dat in het huurcontract is opgenomen.

Het gehuurde onroerend goed moet in het huurcontract precies conform de inschrijving in het kadaster worden beschreven, anders kan het huurcontract als ongeldig worden beschouwd. Wel is het mogelijk om via een schematische tekening aan te geven welk deel van het te huren onroerend goed wordt gehuurd (per etage, per kamer of anders).

De schematische tekening en het kadastrale uittreksel worden vaak bij het huurcontract gevoegd om géén misverstanden te krijgen over het gehuurde object.

Huurovereenkomsten kunnen naar Tsjechisch recht voor bepaalde en onbepaalde tijd worden opgesteld, waarbij het in beide contracten mogelijk is om een willekeurige opzegtermijn in het huurcontract op te nemen. Indien er in het huurcontract niets over een opzegtermijn is opgenomen, wordt de wettelijke opzegtermijn van drie maanden aangehouden. Het is wel aan te raden om de afspraken inzake de opzegtermijn van beide partijen nauwkeurig te omschrijven. Opzegging dient te geschieden via een aangetekend schrijven dat aan de verhuurder wordt gericht op het adres dat in het huurcontract als zodanig staat vermeldt.

Van rechtswege is de verhuurder gerechtigd het huurcontract op te zeggen als de huurder zich niet aan zijn betalingsverplichtingen houdt of het huurhuis gebruikt in tegenstelling tot de doeleinden waarvoor het is verhuurd. Overige opzeggingsvoorwaarden kunnen in het huurcontract als zodanig worden opgenomen.

De huurprijs wordt in de regel voor één jaar vastgelegd, waarna het gebruikelijk is dat de huurder na deze periode een mogelijkheid tot huurverhoging opneemt ter hoogte van de inflatie op basis van de officiële cijfers van het Tsjechisch Statistisch Bureau. Overigens is het regel dat de jaarlijkse inflatiecorrectie aan een maximum is gebonden. De huurprijs kan zowel in Euro als in Tsjechische Kronen worden overeengekomen en belangrijk is te weten dat huurcontracten vrijgesteld zijn van BTW indien huurder en verhuurder, dit in het huurcontract overeenkomen. Indien de huurder de huurprijs niet betaald kan een boeterente worden bedongen, de hoogte waarvan huurder en verhuurder vrij zijn op in het contract op te nemen. Indien er géén boeterente in het contract is opgenomen geldt de wettige boeterente van 0,01% per dag over de uitstaande schuld plus de noodzakelijke incassokosten.

De kosten van energie, water en telefoon kunnen op twee manieren worden verrekend. Het is mogelijk dat huurder rechtstreeks een contract sluit met de leveranciers van infrastructurele diensten. Het is ook mogelijk dat verhuurder aan huurder de kosten van deze diensten via een factuur doorbelast. Beide constructies komen voor en kunnen als gebruikelijk worden beschouwd. Daarnaast moeten er afspraken worden gemaakt over de kosten voor de verwijdering van huisafval en overige plaatselijke leges.

## **Overdraagbaarheid van de huur**

Het is mogelijk in het huurcontract overeen te komen dat het huurcontract overdraagbaar is op nabestaanden of andere (rechts)personen. Onderhuur is toegestaan, hoewel het gebruikelijk is dat in het huurcontract staat vermeld dat de verhuurder bij onderhuur toestemming moet verlenen. In het algemeen staat in het huurcontract vermeld dat de verhuurder akkoord moet gaan met onderhuur, tenzij hij uitzonderlijke redenen heeft om niet akkoord te gaan.

## **Huurprijzen**

De huurprijzen zijn sterk afhankelijk van de locatie. De hoogste huurprijzen zijn uiteraard in het centrum van Praag. De huurprijzen in toeristisch of economisch attractieve gebieden zijn uiteraard ook hoger. De huurprijzen zijn sterk marktafhankelijk en het is daarom niet eenvoudig om een stelregel te geven voor de huurprijs. Het is noodzakelijk de huren in de omgeving te vergelijken om een idee te krijgen over de hoogte van de geldende huurprijzen. Wanneer een huis wordt gehuurd via een makelaar dient in de regel één tot twee maandhuren aan provisie te worden betaald aan de makelaar, die ook het huurcontract opstelt.

Het is gebruikelijk dat één maand borg betaald wordt aan de verhuurder en dat de huur een maand vooruit wordt betaald. Bij aanvang van het huurcontract is het dus mogelijk dat u vier huurtermijnen moet betalen. De huur wordt in de regel per bank overgemaakt, hoewel in Tsjechië het contante afrekenen bij particulieren nog sterk in gebruik is.

De borg wordt na afloop van het huurcontract door de verhuurder aan de huurder terugbetaald onder aftrek van de kosten van reparaties voor schade, die door de huurder aan het object is veroorzaakt. Het is gebruikelijk dat in het huurcontract een termijn wordt overeengekomen waarbinnen de verhuurder de huurder de borg moet terugbetalen.

## **Inventaris**

Bij gemeubileerde verhuur wordt in het algemeen een inventarislijst opgemaakt, die door beide partijen wordt ondertekend en als onderdeel van de huurovereenkomst wordt gezien. Deze inventarislijst wordt opgesteld aan de hand van het overdrachtsprotocol van het object. Huurder en verhuurder tekenen dit document, waarin verhuurder het object ter beschikking geeft aan huurder en waarvan de inventarislijst een onlosmakelijk deel is. Op het overdrachtsprotocol worden enerzijds de meterstanden van electra en water genoteerd. Anderzijds worden de gebreken aan huis en inventaris opgenomen, zodat de huidige situatie van het object duidelijk wordt aangegeven.

## **Verkoop van het huis tijdens of na de huurperiode**

Koop breekt géén huur in Tsjechië. De nieuwe eigenaar dient de duur en de voorwaarden van het getekende huurcontract te respecteren. Wel is het gebruikelijk dat een nieuw huurcontract wordt gemaakt.

Als huurder heeft u niet automatisch een eerste kooprecht. U kunt in het huurcontract wel een eerste recht van koop laten opnemen en deze bij voorkeur hierna in het kadaster als zijnde een zakelijk recht laten registreren. In dat geval kan de huurder als eerste het object kopen tegen de aangeboden prijs. Bij prijsverlaging is de huurder ook weer als eerste aan de beurt om akkoord te gaan met de aangeboden koopcondities.

## **Verzekering**

De opstalverzekering wordt bijna altijd betaald door de verhuurder. De huurder dient de premie voor de inboedelverzekering te betalen. Verzekeringspremies voor zowel een opstal- als een inboedelverzekering zijn tamelijk laag, dus is het niet zo belangrijk wie deze kosten draagt, als deze maar worden betaald. Inboedelverzekering dekt in de meeste gevallen de risico's van diefstal, waterschade, brand en storm.

Door de overstromingsrampen in 1997 en 2002 verzekeren de meeste maatschappijen géén opstal en inboedel meer voor waterschade door rivieroverstromingen. De verzekeraars, maar ook gemeentes, hebben actuele overstromingskaarten, die het risico voor overstromingen door rivierwater op basis van betrouwbare gegevens kunnen inschatten. Binnen deze risicozones, moet dus ook met een verhoogd risico voor overstromingen worden gerekend.

## **Onderhoud**

Onderhoudsprocedures zijn verschillend voor flatgebouwen en vrijstaande huizen. Voor vrijstaande huizen geldt dat kleine onderhoudskosten (tot ca. € 200) voor rekening komen van de huurder. Onderhoudskosten boven dit bedrag komen ten laste van de verhuurder. Niet in alle huurcontracten staat dit duidelijk aangegeven. Laat daarom opnemen welke onderhoudskosten voor rekening komen van de verhuurder en welke voor de huurder. Dit maakt het voor beide partijen in de praktijk duidelijker wie welke kosten draagt.

Indien de reparaties voor rekening komen van de verhuurder kan worden afgesproken dat de huurder deze reparaties mag laten verrichten op kosten van verhuurder, indien verhuurder na aanmaning nalaat deze reparaties te verrichten.

Voor flatgebouwen en appartementcomplexen gelden afwijkende regels, omdat er meerdere huurders met één verhuurder te maken hebben. Reparatiekosten kunnen worden opgedeeld in kosten voor verhuurder en huurder met een bepaald maximum, zoals boven staat vermeld. In de regel worden reparaties echter georganiseerd door de huishof (een gekozen huurder), die als spreekpunt naar buiten optreedt jegens de verhuurder. Grote reparaties worden aldus via dit aanspreekpunt gereclameerd bij de verhuurder, die voor reparatie zorg draagt. Het is niet altijd makkelijk de verhuurder tot reparaties te dwingen, maar indien u met een goede verhuurorganisatie te maken heeft, hoeft het géén problemen op te leveren.

Voor appartementcomplexen wordt soms ook gekozen voor de opzet van een fonds voor reparaties dat maandelijks bij de huur wordt opgeteld. Uitbetalingen uit het fonds is vervolgens een bevoegdheid van het bestuur van de Vereniging Van Eigenaren (de huurders) van de appartementen.

## Verhuur

De meeste Nederlanders, die in Tsjechië een vakantiewoning kopen willen de woning verhuren om de lopende kosten en een deel van de investering terug te verdienen. In de regel wordt er geen huurcontract gemaakt, maar alleen via Nederland of een Tsjechische bemiddelaar een vakantieboeking gemaakt. De wetgeving kent vakantieverhuur niet als rechtsmiddel, maar wel zijn er fiscale voorschriften voor verhuur van woningen. Deze voorschriften worden in een ander hoofdstuk besproken.

Het verhuren van een woning door Nederlanders, die een zelfstandige woning hebben gekocht begint eenvoudiger te worden. De markt is nog maar net aan het inspelen op deze situatie, maar er zijn reeds een handvol verhuurorganisaties, die op de Tsjechische markt actief zijn, zoals Happy Home, Novasol, TUI en Holland International. [Daarnaast zijn er verhuurplatforms in Nederland, waaronder Sparcs, die ook objecten aan klanten verhuren via een kleinere, dus goedkopere organisatie.](#) Bij deze bedrijven kunt u het best informeren naar hun voorwaarden en werkwijzen. Tegen betaling van een deel van de huuropbrengst (meestal 20% tot 30%), nemen zij u het meeste werk uit handen. Verhuren van een woning op een vakantiepark, die in Tsjechië ook pas in opkomst zijn, heeft aanzienlijke voordelen, het is eenvoudiger omdat alles reeds geregeld is, er een betere commercie omheen zit, het park meer voorzieningen biedt dan een enkele woning en dus ook de huurinkomsten hoger liggen. De prijzen van deze woningen liggen in de regel dan ook hoger dan de zelfstandige woningen. Grofweg kan gesteld worden dat netto rendementen liggen tussen de 4% en 9% voor vakantiewoningen, naast de verwachte waardestijgingen.