

Právní výklad k zákonnému zmocnění odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra

K obecně závazné vyhlášce o určení pořadí pro poskytování bytových náhrad

Spoluúčast obce na poskytování bytových náhrad byla do českého právního řádu zavedena zákonem ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Důvodem byla snaha zákonodárce neponechat za tehdejších podmínek rozbíhajícího se trhu s byty zajištění bytové náhrady pouze na pronajimateli nebo na tom, v jehož prospěch má být byt vyklizen. Zákonodárce správně konstatoval, že *"uplatnění tržního hospodářství v oblasti nájmu bytů se bude prosazovat postupně po dobu několika let"*. Tyto vyhlášky však nalezneme v praxi jen sporadicky. Obce, které takový předpis vydaly, tak vesměs učinily již v 90. letech. Vlastníky největšího počtu bytů byly v té době obce; kterým proto připadla v procesu zajišťování bytových náhrad nejdůležitější úloha, jejíž význam se s rozvojem trhu s byty, a zejména s postupem privatizace bytového fondu v České republice, postupně značně oslabil. Zásadou v tomto přechodném období bylo, že bytové náhrady má především zajišťovat ten, v jehož prospěch se byt vyklízí. Jenom v případech, kdy pronajimatel nemůže bytovou náhradu zajistit, může požádat o zajištění této náhrady obec, na jejímž území je byt, který má být vyklizen.

Pokud jde o zajištění bytové náhrady v případech, kdy stavební úřad nařídil vyklizení stavby, bude nadále postupováno podle ustanovení § 140 stavebního zákona s tím, že na výzvu stavebního úřadu mají obce v mezích své působnosti poskytnout potřebnou součinnost, vedoucí alespoň k zajištění přístřeší. Jestliže byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, má nájemce, z důvodů v zákoně taxativně uvedených, právo na bytovou náhradu pouze po dobu, na kterou byl původní nájem sjednán. Při zajišťování bytové náhrady obec zkoumá, zda bytová náhrada splňuje základní předpoklady požadované občanským zákoníkem pro konkrétní případ.

Obec zajišťuje bytovou náhradu s využitím uvolněných bytů **ve vlastnictví obce**. Může však využít i **uvolněných bytů v domech jiných vlastníků**. **Nejde již o přidělovací princip**, mezi vlastníkem domu a obcí musí **dojít k dohodě**, tento způsob poskytování bytové náhrady nelze pouze stanovit vyhláškou bez dohody s vlastníkem nemovitosti. Zajištění bytové náhrady tímto způsobem předpokládá souhlas vlastníka domu, v němž má být bytová náhrada zajištěna. Toho lze dosáhnout např. tím, že obec bude přispívat vlastníkům na stavbu, rozsáhlejší opravu nebo modernizaci domu a vlastník se recipročně

zaváže svěřit dispozici s částí bytů v domě na určitou dobu a za dohodnutých podmínek obci. Možnost tohoto druhu podpory je však velmi omezená s ohledem na zákaz veřejné podpory, a může se prakticky omezit pouze na podporu malého rozsahu, tzv. *de minimis* (nejvýše tedy 100 tisíc EUR během tří let pro jeden podnik). Otázka veřejných podpor však již nespadá do rámce tohoto stanoviska.

Podrobnější kritéria, zvolená pro poskytování bytových náhrad, záleží na úvaze obce, která musí na jedné straně zvážit důvody pro poskytnutí bytové náhrady v jednotlivém případě, na straně druhé nesmí vůči nikomu postupovat diskriminačně.

Stanovení podrobnějších kritérií pro pořadí žádostí formou obecně závazné vyhlášky je **fakultativní** a předpokládá se **ve větších** obcích. V těchto případech potřeba veřejné kontroly vyžaduje, aby kritéria byla zveřejněna.

Obecně závaznou vyhláškou dle uvedeného zákonného zmocnění lze stanovit pouze **kritéria pro určení pořadí žádostí o bytovou náhradu**. Nemůže se jednat o komplexní vyhlášku, upravující **bytovou problematiku**, tj. nakládání s bytovým fondem obce, protože k tomu zákonné zmocnění neexistuje.

-
- tento materiál popisuje právní stav ke dni zpracování (aktualizace);
 - právní názor uvedený v tomto materiálu není právně závazný, neboť k závazným výkladům je oprávněn pouze soud
-