

MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

PRAVIDLA nebo ZÁSADY pro přidělování bytů ve vlastnictví obce

dále jen „Pravidla“

Mgr. Bc. Jan ŠPLÍCHAL, MPA
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA TÉMATU

- starost o uspokojování potřeb bydlení svých občanů patří mezi základní činnosti obce stanovené zákonem o obcích (§ 35) ,
- obce nemají povinnost Pravidla vydávat,
- vydání Pravidel přispívá k transparentnosti při nakládání s bytovým fondem obce,
- vydání Pravidel přispívá k informovanosti a jistotě správnosti postupu občana v případě, že bude žádat obec o přidělení bytu,
- v Pravidlech lze nejen stanovit obecné závazné podmínky pro možné přidělení bytu, ale také vymezit podmínky, za kterých je možné přednostní přidělení bytu (např. ze sociálních důvodů) nebo pro možné přidělení bytů zvláštního určení,
- Pravidla vydává zpravidla rada obce (není-li rada obce, tak zpravidla zastupitelstvo obce),
- na přidělení bytu ve vlastnictví obce není právní nárok.

POSUZOVÁNÍ PRAVIDEL MINISTERSTVEM VNITRA za rok 2019

- počet kontrol výkonu samostatné působnosti obcí, provedené Ministerstvem vnitra 118
- počet zjištěných pravidel při těchto kontrolách 20
- počet pravidel posuzovaných z podnětu Policie ČR 2
- počet pravidel posuzovaných z podnětu občana 9
- počet pravidel zaslaných obcemi po předchozím řízení 10
- počet návrhů pravidel dobrovolně zaslaných 8
- **CELKEM posuzováno v roce 2019 49**

POSUZOVÁNÍ PRAVIDEL MINISTERSTVEM VNITRA za rok 2019

• CELKEM posuzováno v roce 2019	49
• nebyl shledán rozpor se zákonem	4
• v rozporu se zákonem	45
• návrhy pravidel – bez dalších opatření	8
• pravidla zrušena bez náhrady	12
• pravidla nahrazena novými, souladnými se zákonem	10
• pravidla, u kterých stále probíhá komunikace s obcemi, za účelem zjednání nápravy	15

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PRAVIDEL

- vydává je orgán obce k tomu příslušný (§ 102 odst. 3 zákona o obcích – RO, ZO, starosta obce, obecní úřad),
- jedná se o akt dozorovatelný Ministerstvem vnitra (§ 124 a násl. zákona o obcích) – smlouva o nájmu dozorovatelná MV není,
- mají obsahovat základní informace – kdo je vydal, jak se žádá o byt, kdo rozhoduje o přidělení bytu, základní kritéria pro výběr budoucího nájemce, postup v případě přidělení či nepřidělení bytu, apod.,
- nesmějí bez relevantních a ospravedlnitelných věcných důvodů zakládat nerovné zacházení s žadateli o byt,
- každá Pravidla jsou úplně jiná a to jak po formální stránce, tak po obsahové,
- musí být v souladu se zákonem, zejm. s občanským zákoníkem a s antidiskriminačním zákonem.

NĚKTERÉ DETAILY

základní informace vyplývající z pravidel

- název obce a název orgánu obce, který Pravidla vydal,
- číslo usnesení a den, kdy byla Pravidla vydána,
- kam se podává žádost o byt, popř. jakým způsobem,
- jaké minimální informace má žádost obsahovat,
- kdo vede seznam žádostí a který orgán obce rozhoduje o přidělení nebo o nepřidělení bytu ve vlastnictví obce,
- k jakým skutečnostem orgán obce přihlíží při výběru žadatele,
- jakým způsobem a kdy je žadatel vyrozuměn obcí o stavu žádosti,
- zveřejňuje-li obec seznam volných bytů – jakým způsobem a kde,
- kdo je za obec oprávněn uzavřít nájemní smlouvu (nevyplývá-li to ze zákona, organizační řád OÚ není tímto dotčen),
- na jakou dobu se byty přidělují (neurčitá, určitá – 1 rok, 2 roky),
- zrušení stávajících Pravidel, účinnost Pravidel.

ZPŮSOBY PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ OBCEMI

- pořadník žádostí,
- vyhlášením výběrového řízení na konkrétní volný byt,
- licitací (aukcí),
- losováním,
- mimořádným přidělením, např. ze sociálních důvodů,
- u služebních bytů projednáním potřeby (lékař, policista, hasič, zaměstnanec obce, ...),
- u bytů zvláštního určení po projednání s poskytovatelem dotace (většinou obecný souhlas vyplývající z dohody o poskytnutí dotace).

ZÁKLADNÍ ZÁSADA PODLE ZÁKONA O OBCÍCH

Obec nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání některé žádosti podané obyvatelem obce nebo vlastníkem nemovitosti na území obce. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 16 odst. 2 a § 17 zákona o obcích. Z tohoto důvodu **doporučuje Ministerstvo vnitra obcím** všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly obcí sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči obci) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví obce.

Právo občana obce nelze nahradit výjimkou.

NEJČASTĚJŠÍ ZÁVADY V PRAVIDLECH

plošně stanovené podmínky

- **Občan České republiky** – nejlépe vůbec nestanovit. Rovný přístup k bydlení mají všichni, kterým to zaručují mezinárodní dohody, tedy min. občané EU vč. dlouhodobě pobývajících rezidentů (přidělování bodů).
- **Stanovení délky trvalého pobytu na území obce nebo na území České republiky** – nelze bez existence relevantních a ospravedlnitelných věcných důvodů. Obec nemá územní působnost na celém území České republiky.
- **Bezdlužnost vůči obci nebo obcí zřízeným organizacím** – nelze plošně stanovit. Vždy musí být individuálně posouzeno, zda žadatel dluh splácí nebo se např. domáhá u soudu jeho neexistence.
- **Neexistence vlastnictví bytu nebo domu** – musí být individuálně posouzeno, zda lze po žadateli spravedlivě požadovat užívání jím vlastněného bytu nebo domu. Stavební a hygienické závady, rozvod manželství, nemovitost obsazená nájemci (např. dědictví), ...

NEJČASTĚJŠÍ ZÁVADY V PRAVIDLECH

plošně stanovené podmínky

- **Neexistence nájemního vztahu k bytu nebo domu** – každý někde bydlí, nelze např. přidělovat byty pouze bezdomovcům a zároveň požadovat splnění podmínky předchozího trvalého pobytu. Popření základní funkce obce uvedené v § 35 odst. 2 zákona o obcích.
- **Nemožnost získání bytu pro osoby z ubytoven** – popření základní funkce obce uvedené v § 35 odst. 2 zákona o obcích.
- **Vázání přidělení bytu na předchozí platební morálku a doporučení předchozího pronajímatele** – stanovení povinnosti třetím osobám, zasahování obce do předchozího soukromoprávního vztahu. Velice neobjektivní.
- **Nemožnost získání bytu pro osoby pobírající sociální dávky** – popření sociálního systému v ČR, popření základní funkce obce uvedené v § 35 odst. 2 zákona o obcích.

NEJČASTĚJŠÍ ZÁVADY V PRAVIDLECH

plošně stanovené podmínky

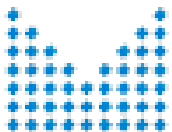
- **Nemožnost získání bytu pro osoby v insolvenčním řízení** – popření základní funkce obce uvedené v § 35 odst. 2 zákona o obcích. Jak jinak tato osoba může získat ekonomicky dostupné nájemní bydlení?
- **Stanovení výše příjmu žadatele, popř. členů jeho současné domácnosti, pro možnost získání bytu** – obec může max. prověřit, zda žadatel popř. spolu se společně posuzovanými osobami bude schopen hradit náklady spojené s budoucím bydlením, ostatní je již nad rámec oprávnění obce.
- **Stanovení doložení všech příjmů, nejlépe od všech členů současné žadatelovi domácnosti** – obec může max. prověřit, zda žadatel popř. spolu se společně posuzovanými osobami bude schopen hradit náklady spojené s budoucím bydlením, ostatní je již nad rámec oprávnění obce.

NEJČASTĚJŠÍ ZÁVADY V PRAVIDLECH

- **Trestní bezúhonnost** – přestupková a trestní bezúhonnost popř. doložení výpisu z rejstříku trestů – institut dvojího trestání – čl. 39 Listiny základních práv a svobod.
- **Poplatek za podání žádosti popř. za směnu bytů** – poplatek lze dle čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod stanovit pouze na základě zákona.
- **Rozhodování pověřeným zaměstnancem města** – rozhodovat může pouze některý z orgánů obce (§ 102 odst. 3 zákona o obcích), ostatní vede k netransparentnosti a k utváření korupčního prostředí.
- **Nenávratný vklad za přidělení bytu** – např. 50 nebo 100 tis. Kč, splatný do 6 měsíců od podpisu nájemní smlouvy; poplatek za podání žádosti.

NEJČASTĚJŠÍ ZÁVADY V PRAVIDLECH

- **Vyžadování informací a dokladů nad míru nezbytně nutnou** – zpráva lékaře o zdravotním stavu žadatele, potvrzení o trvalém pobytu, informace o těhotenství, prohlášení o neexistenci jiných příjmů než prokázaných, stanovisko jiného odboru OÚ, ...
- **Automatické vyřazení žádosti ze seznamu žádostí nebo bez vědomí žadatele** – každá žádost musí být projednána, žadatel musí být vždy informován.
- **Zkoumání obce, zda si sociálně špatnou situaci žadatel sám zavinil nebo ne, nebo zda žadatel v minulosti prodal byt nebo dům (např. 30 let nazpět)** – rozhoduje současný sociální status žadatele a popř. ukazatele, že může být do budoucna dobrým (běžným) nájemcem.
- **Nemožnost získání bytu pro výpověď z předchozího nájmu dle ust. § 2288 občanského zákoníku** – zásah obce do předchozího nájemního vztahu, ust. má i jiné výpovědní důvody.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

„DĚKUJI ZA POZORNOST“

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

náměstí Hrdinů 3

140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411

974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: odbordk@mvcr.cz

Web: www.mvcr.cz/odk

únor 2020