

INFORMACE K PRÁVNÍM MOŽNOSTEM UBYTOVÁNÍ UPRCHLÍKŮ

Tento materiál obsahuje základní informace o právních možnostech ubytování uprchlíků. Je určen pro veřejnost pro získání obecné orientace v dané problematice. Vznikl ve spolupráci Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva spravedlnosti a Ministerstva vnitra. Pro úplnost je třeba uvést, že ústředním orgánům státní správy **nenáleží podávat závazný výklad právních předpisů. Tato pravomoc náleží v řízení o konkrétní věci soudu. Níže uvedené informace je tedy třeba pokládat za nezávazné.**

Právní režim ubytování závisí primárně na vůli smluvních stran, a to podle okolností případu. Možností, jak postupovat je více. Předem si je přitom vhodné vyhodnotit, která se pro daný případ hodí, a co vše je poskytovatel ubytování ochoten v rámci pomoci řešit. Stěžejní je zejména si ujasnit, zda má být ubytování poskytováno krátkodobě nebo po delší dobu. Další zásadní otázkou je, zda bude poskytnuto za úplatu, či bezplatně. Bezplatností se rozumí nepožadování úhrady za vlastní užívání, nikoli úhrady za poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu (služby). To je další otázka, která by měla být vydiskutována. Dále by mělo být vyřešeno, kdo bude zajišťovat údržbu poskytnutého prostoru, seznámení budoucího uživatele s obvyklými pravidly chování v domě (zamykání domu, noční klid apod.), poskytnutí klíčů a v neposlední řadě zajištění kontaktu, tedy poskytnutí e-mailu nebo telefonu, pro případ náhlé potřeby.

Je třeba si uvědomit, že lidé, kteří přicházejí, jsou ve stresové situaci a nevíme, jaká mají očekávání. Proto je vhodné si předem ujasnit svoje možnosti, a poté si s nimi vyjasnit, co můžete poskytnout, a zda jim to bude vyhovovat. Určité nepochopení při diskusi obou stran mohou způsobit i jazykové bariéry.

Předně si lze představit případy, kdy bude docházet **zcela neformálně k bezplatnému přenechání věci či její části** (např. domu, bytu, pokoje, marigotky) k užívání, **aniž by zde byla vůle stran právně se vázat.** **Tak tomu bude zejména v případě pomoci na krátkou dobu v řádu dní. V takovém případě půjde o pouhou společenskou úsluhu**¹, která stranám nezaloží žádná vymahatelná práva. Tento charakter daného vztahu může vyplývat již z chování stran (např. spontánní poskytnutí přístřeší na pár dní). Rizikem takového postupu však může být značná právní nejistota v případě, že vznikne mezi stranami určitý spor. Proto je třeba věnovat vyjasnění základních otázek dostatek času. I v případě neformální pomoci je však vhodné vyjasnit alespoň řešení otázky plnění poskytovaných s užíváním domu nebo bytu (služeb, např. dodávky elektřiny, vody, plynu). Poskytovatelé ubytování budou v řadě případů ochotni vzdát se úhrady za ubytování, nicméně služby musí být jejich poskytovatelům, odlišným od osoby, která umožňuje bydlení, hrazeny vždy. Proto v případě, kdy poskytovatel ubytování na sebe nebude chtít vzít povinnost hradit spotřebované služby, lze považovat z vhodné vyřešit úhradu těchto nákladů, dále vyložit pravidla pro bydlení v domě a kontaktní spojení.

Pokud nepůjde o bezformální ubytování, nabízí se jako nejjednodušší typ právního vztahu pro **dané účely výprosa**². **Její podstatou je bezplatné přenechání věci k užívání, aniž je ujednán účel a doba užití.** V rámci výprosy lze požadovat vrácení věci kdykoli podle libosti. Ani smlouva o výprose nevyžaduje žádnou formu (např. písemnou) a může vyplynout i z pouhého chování stran (např. předání klíčů od bytu s požadavkem na jejich vrácení na požádání). Případné uzavření písemné smlouvy může být nicméně přínosné z hlediska právní jistoty a hlediska důkazního. Ten, kdo věc k užívání přenechává, se v takovém případě bez dalšího ujednání nezavazuje ani k tomu, že bude věc udržovat a zajišťovat poskytování

¹ § 2055 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

² § 2189 a násl. OZ.

určitých služeb spojených s jejím užíváním. Tyto související okolnosti si je vhodné i v takovém případě konkrétněji ujednat. Pokud bude poskytovatel hradit služby, které má sjednány s dodavatelem (elektřinu a plyn v bytě) je nejvhodnějším způsobem úhrady ze strany ubytovaného zřejmě paušální platba. Úhradu za služby poskytované majitelem nemovité věci je možné rovněž dohodnout s ubytovaným paušálně.

Druhým typem bezplatného užívání je výpůjčka. Odlišnost oproti výprose spočívá v ujednání doby či účelu užívání (například za účelem přečkání doby, než se situace objektivně uklidní). Ten, kdo věc k takovému užívání poskytl, má možnost domáhat se vrácení věci před koncem ujednané doby či naplnění účelu pouze tehdy, bylo-li to ujednáno. V těchto případech je tedy případně potřeba si ujednat výpovědní důvody a délku výpovědní doby. Tento smluvní typ může být určen zpravidla pro případy, **kdy se předpokládá, že obvyklé náklady na služby spojené s užíváním ponese uživatel.** Je rovněž vhodné si ujednat podrobněji, co vše bude uživatel v bytě udržovat či opravovat (např. v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy v bytě). Ten, kdo věc k užívání dává, má však povinnost přenechat věc ve stavu způsobilém k užívání. Lze si však ujednat i něco jiného.

Ubytování lze poskytnout také úplatně. Je-li takto dán byt, dům, jejich část či jiný obytný prostor k přechodnému ubytování na vymezenou dobu, postupuje se podle **obecné úpravy nájmu**.³ **Vzhledem k tomu, že se nepočítá s dlouhodobým (trvalým) uspokojováním bytové potřeby, nepoužijí se ustanovení o nájmu bytu.** O tyto případy se bude jednat například tehdy, bude-li příslušný obytný prostor pronajat kupříkladu na několik měsíců, po jejichž uplynutí se bude chtít nájemce vrátit domů, popřípadě si najít jiné trvalé bydlení. **Proto v těchto případech zpravidla nebude možné posoudit daný vztah podle zvláštní úpravy nájmu bytu**⁴ (viz dále).

Obecná úprava nájmu nevyžaduje písemnou formu smlouvy. Tato forma může být nicméně opět vhodná v zájmu právní jistoty. V případě obecného nájmu je vhodné si ujednat zejména dobu trvání nájmu a výši úhrady za užívání. Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.⁵ Je-li nájem ujednaný na dobu určitou, může jej každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.⁶ Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční.⁷ Lze si však ujednat i jinou délku výpovědní doby. Ve výjimečných případech má pronajímatel ze zákona právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby.⁸ Nájem je spojen s povinností pronajímatele udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k ujednanému účelu a zajistit nájemci nerušené užívání.⁹ Je vhodné si ujednat, které služby související s nájmem bytu zajistí pronajímatel. Běžnou údržbu provádí nájemce. Ostatní údržbu a nezbytné opravy provádí pronajímatel.¹⁰ Strany si však mohou povinnost zajišťovat údržbu a opravy ujednat i odlišně. Dát věc do podnájmu lze bez dalšího pouze se souhlasem pronajímatele. Zřízení užívacího práva jiné osobě bez souhlasu pronajímatele je důvodem k výpovědi bez výpovědní doby.¹¹

³ § 2201 až 2234 a § 2235 odst. 2 OZ.

⁴ § 2235 a násl. OZ.

⁵ § 2204 odst. 1 OZ.

⁶ § 2229 OZ.

⁷ § 2231 odst. 1 OZ.

⁸ § 2227 a 2228 OZ.

⁹ § 2205 OZ.

¹⁰ § 2207 OZ.

¹¹ § 2215 odst. 2 ve spojení s § 2232 OZ.

Teoreticky si lze představit, že by bylo možno právní vztah stran z jejich vůle podrobit také právnímu režimu **smlouvy o ubytování**.¹² Lze se však domnívat, že tyto případy budou spíše méně časté. Specifikem tohoto smluvního typu je skutečnost, že jde o přechodné ubytování v zařízení k tomu určeném (hotel, penzion, ubytovna, kolej, bungalov) a jsou zde poskytovány další služby jako např. úklid uvnitř prostoru, výměna ložního prádla a podobně. I v těchto zařízeních určených pro ubytování si však strany dle své vůle (v souvislosti s rozsahem poskytovaných služeb a svých povinností) mohou zvolit i některý z jiných uvedených režimů.

O nájem bytu by se mohlo jednat tehdy, pokud by se nájemce již nehodlal vrátit do místa svého bydliště a účelem nájmu by bylo dlouhodobé zajištění jeho bytové potřeby.

Je vhodné, aby si strany tyto okolnosti předem vyjasnily v zájmu vyloučení případných nedorozumění. **Pro platnost samotné smlouvy přitom není rozhodné, zda má potenciální uživatel k pobytu na území České republiky příslušné oprávnění.**

O **nájem bytu** půjde v případě, že má být předmětem nájmu uspokojována bytová potřeba osoby, popřípadě i členů její domácnosti. Tyto případy budou zřejmě méně časté. Může se o ně nicméně jednat tehdy, kdy se již daná osoba nemíní či trvale nemůže vrátit do místa svého dosavadního bydliště. Nezáleží také na tom, zda je pronajímáný prostor určen k bydlení podle stavebně technických předpisů. Rozhodný je účel dle vůle stran. Smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu. Pronajímátele však nemá právo namítnout neplatnost smlouvy pro nedostatek této formy. Nájem bytu je spojen s řadou povinností pronajímatele týkajících se zejména údržby a zajišťováním plnění spojených s užíváním bytu. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy.¹³ Nájem bytu je spojen také se zvýšenou ochranou nájemce. **Nelze si tedy například ujednat jiné výpovědní důvody a délku výpovědní doby, než stanovenou v zákoně. Rovněž rozsah údržby a oprav lze ujednat odlišně od nařízení vlády č. 308/2015 Sb., avšak pouze ve prospěch nájemce.** Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímátele peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.¹⁴ Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Případá nicméně do úvahy, aby si pronajímátele na základě ujednání stran vyhradil souhlas s podnájmem či přijetím nového člena domácnosti. Tuto možnost však nemá v případě, že jde o osobu nájemci blízkou.

Poskytování služeb spojených s bydlením je upraveno zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů

Za služby spojené s užíváním nájemního bytu jsou považovány zejména:

- Vytápění
- Osvětlení a úklid společných prostor v domě
- Dodávka pitné vody
- Dodávka teplé vody
- Odvádění odpadních vod kanalizací
- Užívání výtahu
- Kontrola a čištění komínů
- Odvoz splašků a čištění žump

¹² § 2326 a násl. OZ.

¹³ Srov. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

¹⁴ § 2254 OZ.

- Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
- Odvoz odpadu
- Případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě

Zákon upravuje, jakým způsobem se stanoví zálohy na poskytované služby, a jakým způsobem se služby vyúčtují.

Odvoz odpadu

V případě odvozu odpadu se od roku 2022 hradí poplatek za obecní systém odpadového hospodářství, který je podobný dosavadnímu místnímu poplatku za provoz systému, nebo lze hradit poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci, který je podobný dosavadnímu poplatku za komunální odpad podle zákona o odpadech (zákon o 565/1990 Sb., o místních poplatcích).

Poplatek za obecní systém odpadového hospodářství platí lidé, kteří mají v obci hlášený pobyt, nebo vlastníci nemovitostí, které zahrnují byt, rodinný dům nebo rekreační objekt, pokud v nich nikdo není hlášen k pobytu. Poplatek platí i cizinci s povoleným trvalým pobytem, cizinci pobývající v ČR přechodně po dobu delší než 3 měsíce, lidé s uděleným azylem podle zákona o azylu nebo dočasnou ochranou podle zákona o dočasné ochraně a žadatelé o ně. Spoluvlastníci nemovitosti platí poplatek „společně a nerozdílně“. To znamená, že obec může chtít poplatek v plné výši od kteréhokoliv z nich. Poplatek za nemovitost, v níž nikdo není hlášen k pobytu, nově platí i vlastníci – právnické osoby. Při vkladu takové nemovitosti do fondu platí poplatek svěřenský fond, podílový fond nebo fond obhospodařovaný penzijní společností.

Zákon osvobozuje od poplatku z důvodu hlášeného pobytu v obci (nikoliv vlastnictví nemovitosti), lidi, kteří platí poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci v jiné obci, v níž také skutečně žijí, děti umístěné do dětského domova pro děti do 3 let věku, školského zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy nebo školského zařízení pro preventivně výchovnou péči nebo do zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc, lidi v domově pro osoby se zdravotním postižením, domově pro seniory, domově se zvláštním režimem nebo chráněném bydlení, a lidi omezení na osobní svobodě (ve vězení, vazbě, ochranném léčení a podobně). Obecně závazné vyhlášky obcí obsahují různá osvobození. Osvobození ze zákona přitom platí, i když není uvedeno ve vyhlášce. Obce osvobozují od poplatku například děti do určitého věku, případně seniory, **někdy i obyvatele, kteří se v obci dlouhodobě nezdržují.**

Poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci se platí za odkládání komunálního odpadu z nemovitosti v obci zahrnující byt, rodinný dům nebo rekreační objekt. Výše poplatku závisí na množství skutečně odkládaného odpadu nebo na objednaném objemu nádob (pytlů) k odkládání odpadu pro nemovitost. Obec ale může stanovit minimální (základní) platbu.

Poplatek platí poplatníci, kterými jsou lidé, kteří v obci mají bydliště (skutečně tam žijí), a také vlastníci nemovitostí, ve kterých nikdo nemá bydliště. Poplatek od poplatníků vybere a odvede obecnímu úřadu plátce, kterým je společenství vlastníků jednotek (pokud v domě vzniklo), jinak vlastníci nemovitosti. **Poplatek platí i cizinci s povoleným trvalým pobytem, cizinci pobývající v ČR přechodně po dobu delší než 3 měsíce, lidé s uděleným azylem podle zákona o azylu nebo dočasnou ochranou podle zákona o dočasné ochraně a žadatelé o ně.** Poplatek se neplatí v případě, kdy vlastník nebo někdo jiný má v obci **hlášený pobyt, ale nezdržuje se tam (trvale žije jinde), nebo nemovitost není dlouhodobě užívána.**

Uživatel bytu dále hradí elektřinu a plyn v bytě, a to na základě smluv s dodavatelem.

Pokud jde o poskytování ubytování ze strany obcí, uplatní se dále pravidla stanovená zákonem o obcích¹⁵, tedy zejména povinnost předchozího zveřejnění záměru podle § 39 zákona o obcích a povinnost schválení právního jednání v příslušném obecním orgánu (s přihlédnutím k jeho povaze obvykle v radě podle § 102 odst. 3 zákona o obcích).

V tomto smyslu lze nicméně upozornit na výjimky z povinnosti zveřejnit záměr dát věc v majetku obce do užívání po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu podle § 39 odst. 3 tohoto zákona. V případě pronájmu bytů se tato povinnost nepoužije bez ohledu na dobu trvání nájmu. Byt lze tedy pronajmout i bez zveřejnění tohoto záměru. V případě výpůjčky lze bez této povinnosti dát byt do užívání na dobu kratší než 30 dnů. Takto lze postupovat kupříkladu při prvotním operativním dání bytu k dispozici. Pokud by však následně měla doba tohoto bezplatného užívání dobu 30 dnů překročit, bude třeba před uplynutím této doby záměr uzavřít smlouvu na další dobu zveřejnit a následně uzavřít novou smlouvu o výpůjčce. Dále je třeba poukázat, že zabezpečování daných záležitostí spadá do působnosti rady obce podle § 102 odst. 3 zákona o obcích. Výkonem této pravomoci může svým rozhodnutím rada obce pověřit starostu či obecní úřad (např. konkrétní odbor). Má-li pro nakládání s byty obec stanovena dobrovolně určitá interní pravidla, která neumožňují za nynější situace operativně jednat, je třeba, aby ten orgán, který tato pravidla určil, přijal odpovídající výjimky.

¹⁵ § 38 a nás. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.