

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI

Kancelář vládního zmocněnce pro zastupování České republiky
před Evropským soudem pro lidská práva

ERTF proti České republice

Podklad k bodu 4-d jednání Kolegia dne 5. září 2023

1. ROZHODNUTÍ EVROPSKÉHO VÝBORU PRO SOCIÁLNÍ PRÁVA

V rozhodnutí ze dne 17. května 2016 Evropský výbor pro sociální práva („Výbor“) shledal, že došlo k porušení článků 11 a 16 Evropské sociální charty („Charta“) z důvodů nedostatečného naplnění práv Romů v oblasti zdravotní péče, vzdělání a bydlení. Překlad rozhodnutí naleznete [zde](#), anotaci [zde](#).

Kolegium se v rámci implementace rozhodnutí zaměřilo na obecná opatření k nápravě Výborem shledaného porušení článku 16 Charty spočívajícího v nedostatečných zárukách při vystěhování, nevyhovujících podmínkách bydlení a nedostatku dostupného bydlení. Ostatními aspekty Výborem shledaného porušení Charty, tedy územní segregací Romů a jejich přístupem ke zdravotní péči se aktuálně zabývají věcné příslušné orgány, zejména Úřad vlády, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo zdravotnictví.

2. IMPLEMENTACE ROZHODNUTÍ

A. ZÁVĚRY KOLEGIA A HODNOCENÍ VÝBORU

Závěry Kolegia vyplývající z ústního či písemného projednání na posledních třech zasedáních jsou k dispozici zde: [2020](#) (str. 11), [2021](#) (str. 2) a [2022](#) (str. 60). Další informace obsahuje také Zpráva o implementaci rozhodnutí předložená vládou České republiky Výboru dne 21. prosince 2021 (dostupná [zde](#)).

Výbor ve své [poslední hodnotící zprávě](#) k implementaci rozhodnutí ERTF žádá, aby byly v příští zprávě:

- a) uvedeny podrobné informace o údajích shromážděných v rámci Strategie pro rovnost, začlenění a účast Romů na období 2021-2030 a o provádění této strategie,
- b) poskytnuty aktuální informace o vývoji právních předpisů v oblasti vystěhování, a
- c) uvedeny další informace k řešení sociálního bydlení Romů, jejich práva na bydlení, k diskriminaci na trhu s bydlením Romů, územní segregaci Romů a nuceným vyklizením.

Následující část je členěna podle jednotlivých bodů závěrů minulých jednání Kolegia.

B. JEDNOTLIVÁ OPATŘENÍ K IMPLEMENTACI ROZHODNUTÍ

1.1. Účastenství a konzultace vyklizovaných osob v řízení o vyklizení

Ministerstvo pro místní rozvoj („MMR“) již dříve připravilo návrh nového **stavebního zákona**, který byl schválen s účinností od 1. ledna 2024 (č. 283/2021 Sb.). Ten ve svém budoucím ustanovení § 295 odst. 2 („Opatření k nápravě“) přesněji vymezil osoby, kterým stavební úřad rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby adresuje. Jde nejen o vlastníka stavby, ale i o všechny osoby, které stavbu užívají nebo se v ní zdržují. Nový stavební zákon dále blíže vymezil i okruh osob, kterým je nařízení oznamováno. Jde o vyklizovanou osobu, vlastníka stavby, vyklizující osobu a obec (§ 295 odst. 6). Přesněji též

upravil způsob, jakým má být rozhodnutí oznámeno. U vyjmenovaných osob se tak musí stát bez zbytečného odkladu. Osoby, které se ve stavbě zdržují, ale nejsou stavebnímu úřadu známy, se o vydaném rozhodnutí vyrozumí informací umístěnou na místě stavby před provedením vyklizení. Z nového stavebního zákona také jasněji plyne, že nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení o vyklizení stavby. Došlo tak k posílení zapojení dotčených osob do procesu vyklizení stavby, přičemž s ohledem na povahu situací, kdy je vyklizení stavby podle stavebního zákona nařizováno, tedy stav bezprostředního ohrožení života a zdraví, se jeví se výše popsané posílené zapojení dotčených osob jako dostatečné.

K posílení ochrany by mělo dojít také v případě přijetí **zákona o podpoře v bydlení**. Návrh zákona¹ (blíže [zde](#)) v § 76 zakládá zvláštní ochranu osoby využívající podpůrné opatření ve formě podnájemního bydlení v případě, že by měl nájem skončit dříve než podnájem. MSp v meziresortním připomínkovém řízení navrhlo doplnit úpravu, podle které by byl vlastník povinen před vypovězením nájmu tuto výpověď konzultovat s nájemcem/poskytovatelem podnájemního bydlení, přičemž sankcí neuskutečnění této konzultace by byla nemožnost vypovědět nájem. Tím by došlo k posílení záruk před vyklizením.

Dílčí závěr: Zapojení vyklizovaných osob dle výše uvedeného znění budoucího stavebního zákona se jeví jako dostatečné. Ze strany MMR je třeba, aby případnými novelizacemi nedošlo ke snížení ochrany vyklizovaných osob či nájemců jakožto účastníků řízení o vyklizení stavby. Ze strany MMR je dále třeba vypořádat připomínky k návrhu zákona o podpoře v bydlení a zohlednit mezinárodní závazky České republiky vyplývající z rozhodnutí *ERTF proti ČR* ve vztahu k posílení záruk vystěhovávaných osob v procesu vyklizení.

1.2. Využívání preventivních opatření ze strany stavebních úřadů vůči vlastníkům budov v dlouhodobě nevyhovujícím stavu

Stavební úřady mohou v případě, kdy na budově zjistí nedostatky, které vlastník nenapravit, nařídit opatření k nápravě. Podle povahy nedostatku mohou stavební úřady v případě nedostatečné údržby stavby nařídit provést udržovací práce či v případě, kdy jsou ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat, nařídit provést nutné zabezpečovací práce. Doposud, pokud vlastník stavby odmítl náklady uhradit, musela náklady hradit ze svého rozpočtu obec, které byl svěřen výkon stavebního úřadu v rámci přenesené působnosti. Obci se přitom nedařilo vždy tyto náklady na vlastníku stavby vymoci a finanční prostředky na opravu soukromého majetku byly schopny či ochotny poskytnout jen výjimečně. Blíže k tomu viz například šetření veřejné ochránkyně práv, sp. zn. 6/2011/SZD (dostupné [zde](#)).

Budoucí úprava stavebního zákona by měla praktickou účinnost opatření k nápravě v případech, kdy stavební úřady zjistí na budově nedostatky, které vlastník nenapravit, významně posílit. Nově, pokud vlastník stavby nebo pozemku takové nařízení stavebního úřadu nebude respektovat, a hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí jejich provedení stavební úřad prostřednictvím třetí osoby. Náklady pak bude povinen uhradit vlastník nemovitosti a pokud tak neučiní, uhradí náklady stavební úřad ze státního rozpočtu. Rozhodnutím následně uloží vlastníku povinnost náklady uhradit.

Dojde tak ke změně stávající neuspokojivé praxe a k vyřešení problému financování a vymáhání nákladů nutných k provedení udržovacích či nutných zabezpečovacích prací ze strany obcí.

Dílčí závěr: Budoucí úprava úhrady za výkon rozhodnutí vůči vlastníkům staveb v nedostatečném stavu ze státního namísto obecního rozpočtu se jeví jako krok správným směrem. Bude však i nadále třeba sledovat aktivitu stavebních úřadů v nařizování opatření k nápravě a jejich výkonu.

¹ Ve znění předloženém do meziresortního připomínkového řízení.

1.3. Zajištění včasné informovanosti obce o žalobě na vyklizení

Ačkoliv již nynější právní předpisy zajišťují určitou informovanost obcí o plánovaném vyklizení stavby nebo bytu (viz § 340 občanského soudního řádu, který stanoví lhůtu k informování obce nejméně 15 dní před vyklizením), MPSV při společných jednání i ve zhodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o podpoře v bydlení spolu s MMR potvrdily, že obec se o hrozící ztrátě bydlení dozví příliš pozdě a není schopna dotčené osobě poskytnout účinnou pomoc. Totéž potvrdil i nedávný průzkum MMR ve spolupráci se Svazem měst a obcí ČR týkající se obecního bydlení („*Šetření obecního bydlení*“). Z šetření vyplynulo, že významná většina obcí informace o vyklizení nedostává. Z 21 % obcí, které informaci dostávají, s ní třetina z nich dále vůbec nepracuje.

Navrhovaným řešením ze strany MMR je § 10 zákona o podpoře v bydlení, který upravuje kontaktní místa pro bydlení („KMB“). V důvodové zprávě je k tomuto ustanovení uvedeno, že „*je díky své působnosti rovněž příslušným orgánem obce, který by měl být dle § 340 občanského soudního řádu vyzooměn o tom, že má dojít k výkonu rozhodnutí vyklizením.*“ Jeví se jako vhodné danou povinnost zrcadlově upravit rovněž v Metodickém pokynu Ministerstva spravedlnosti.

Jako potřebné se však i jeví pokračování v diskuzi o **vhodném okamžiku pro zakotvení** této povinnosti. V zásadě by se mělo jednat o dřívější okamžik, než umožňuje aktuální úprava v § 340 občanského soudního řádu. V minulosti byla diskutována možnost informování obce o zahájeném řízení již v okamžiku prvního úkonu v řízení, přičemž by současně došlo k poučení žalovaného o možnostech kontaktování obce. Z pohledu činností realizovaných KMB se včasné informování, nejlépe alespoň 3 měsíce před realizací vyklizení, jeví jako klíčové pro možnost zajistit účinné řešení situace vyklizené domácnosti. Alternativa v podobě nalezení jiného bydlení za pomoci KMB může vést k dobrovolnému vyklizení bytu a tím zefektivnění procesu. Naopak při pozdním informování může dojít k tomu, že KMB nestihne využít preventivní nástroje, které má k dispozici, ani včas zkoordinovat poskytnutí podpůrných opatření a hrozí tak, že se domácnost dostane do bytové nouze. Včasné informování je tak nezbytnou podmínkou pro efektivní využití tohoto nástroje v navrhovaném zákoně o podpoře v bydlení.

Taktéž dle MPSV by bylo nejvhodnější, pokud by soud informoval obec o skutečnosti, že osobě na jejím území hrozí ztráta bydlení, co nejdříve v průběhu soudního řízení. Sociální pomoc by poté mohla směřovat k udržení v současném bydlení, případně k včasnému zajištění jiného bydlení.

Ze strany legislativního odboru MSp byly v uplynulém období prověřovány možnosti, jakým způsobem by mohly být obcím zprostředkovány informace o zahájených řízeních o vyklizení, aniž by to znamenalo zvýšenou administrativní zátěž pro soudy. Tato potenciální zátěž i nedostatečná efektivita z pohledu řešení situace potřebných osob byla zatím spojena s dosud naposledy zvažovaným řešením, které předpokládalo dvojí informační povinnost ze strany soudů (povinnost soudu poučit v řízení o vyklizení žalovaného při prvním úkonu v řízení o možnosti obrátit se na obec kvůli sociální pomoci a současně povinnost soudu informovat obec po právní moci rozhodnutí o vyklizení o tom, že k takovému rozhodnutí došlo). V tomto ohledu legislativní odbor MSp ve spolupráci s odborem elektronizace justice (později odborem informatiky) prověřil možnosti využití či rozvoje stávající aplikace Infosoud, aby z ní obce mohly samostatně čerpat v nezbytném rozsahu relevantní informace bez dodatečné zátěže soudů. Bylo nicméně zjištěno, že aplikace Infosoud v současnosti slouží pouze k získávání informací ohledně fáze konkrétního řízení. Její rozvoj do budoucna tak, aby byla schopna generovat data pro obce o počtu civilněprávních sporů vedených u konkrétního soudu spadajícího do působnosti obce, se v současnosti neplánuje. Lze tedy sice předpokládat, že technické řešení by v tomto směru existovat mohlo, měnit účel aplikace ale prozatím není prioritou.

Nalezení vhodného konkrétního řešení k možnému provedení informační povinnosti v průběhu soudního řízení proto bude předmětem pokračujících jednání mezi legislativním odborem MSp, MMR a MPSV, přičemž první jednání se uskutečnilo již v červenci 2023. Bude taktéž řešena logická návaznost v právních předpisech.

Dílčí závěr: Legislativní odbor MSp při dalších jednáních ve spolupráci s MMR a MPSV navrhne možnosti nastavení systému fungování včasného informování obcí o zahájených soudních řízeních k vyklizení bytu. Tyto informace budou následně zpracovávat příslušná KMB, která jsou podle návrhu o podpoře v bydlení předurčena jako místa pro zaslání takových informací.

2. Povinnost obcí poskytovat součinnost stavebním úřadům při vyklizení dle stavebních předpisů

Nový stavební zákon přinese v této oblasti několik změn.

Zprvé budoucí úprava posílí praktickou účinnost opatření k nápravě v případech, kdy stavební úřady zjistí na budově nedostatky, které vlastník nenapravit. K tomu viz blíže bod 1.2. výše.

Zadruhé nicméně budoucí právní úprava stavebního zákona nepřevzala koncepci z ustanovení § 140 odst. 4 stávajícího stavebního zákona, který stanovuje, že v případě nařízení vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší a obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost. Podle mezinárodních závazků by přitom stát měl zajistit vyklizeným osobám alespoň dočasné přístřeší, a případně, je-li to s ohledem na okolnosti věci třeba, dostát také povinnosti navrhnout vyklizovaným osobám možnosti náhradního bydlení a v odůvodněných případech jim také pomoci s jeho zajištěním. Nový stavební zákon tento mezinárodní závazek státu v plánovaném znění nezohlednil.

Na situaci však nově reaguje návrh zákona o podpoře v bydlení, který umožní spolupráci mezi stavebním úřadem a KMB na základě obecné součinnosti správních úřadů podle správního řádu. Lze ji rovněž zahrnout do metodických pokynů vydávaných MMR v rámci metodického vedení stavebních úřadů a kontaktních míst pro bydlení.

Dílčí závěr: Návrh zákona o podpoře v bydlení odstraňuje nedostatek vzniklý na základě nové právní úpravy ve stavebním zákoně. Bude nicméně třeba ze strany MMR po nabytí účinnosti obou předpisů kontrolovat, zda je v praxi spolupráce mezi stavebními úřady a KMB účinná a zda nedošlo ke snížení ochrany vyklizovaných osob. Dále se jeví jako vhodné zdůraznit potřebu spolupráce mezi jednotlivými úřady v metodických pokynech MMR.

3. Načasování provedení vyklizení

Do novely vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy, bylo vloženo ustanovení § 64, které stanoví, že „*při určení nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením se přihlédne k vhodnosti denní doby, kdy má být vyklizení provedeno, a ke klimatickým podmínkám, které lze v den vyklizení předvídat, aby vyklizením nedošlo k vážnému ohrožení života nebo zdraví osob, které mají být vyklizeny*“. Vyhláška nabyla účinnosti dne 1. ledna 2022.

Dílčí závěr: Došlo k posílení záruk, že k vyklizení nedojde v noci či za špatných klimatických podmínek, např. v období velmi nízkých teplot, a tento požadavek vyplývající ze závěrů v rozhodnutí *ERTF proti České republice* tak lze považovat za uspokojivě vyřešený.

4. Řetězení krátkodobých nájemních smluv

MMR se problematikou nájemních vztahů intenzivně zabývá. V nájmu bydlí zhruba každá pátá domácnost a podmínky jejich bydlení proto ovlivňují celou společnost. Lidé vnímají nájemní bydlení jako něco dočasného a nestabilního. Nejistotu jako hlavní problém u nájemního bydlení vnímá 65 % obyvatel ČR (dle výzkumu STEM/MARK pro MMR). Podle dotazníkového šetření pro MMR, které provedla společnost Median, má dále 20 % nájemníků smlouvu kratší než 1 rok, a další více než čtvrtina (26 %) má smlouvu v rozmezí 1–2 roky. V těchto domácnostech s dlouhodobě nejistým bydlením může

žit asi milion osob. Nejčastější jsou krátké smlouvy u osob do 35 let, a to ze všech příjmových a vzdělanostních kategorií.

Ze *Šetření obecního bydlení* vyplynulo, že krátkodobé nájemní smlouvy využívá celkem necelých 60 % obcí. Jako hlavní důvody pro využívání krátkodobých smluv jsou obcemi nejčastěji uváděny problémy s platební morálkou nájemců či potřeba ověření platební morálky. V mnoha případech tak obce využívají různě dlouhá zkušební období, po kterých popřípadě následuje delší nájemní smlouva. Zkušební období je často využíváno obecně u nových nájemců. Část obcí využívá krátkodobých smluv pro určitou skupinu nájemníků, jako jsou dlužníci se splátkovým kalendářem, obyvatelé s nižšími příjmy nebo celkově u skupiny sociálních bytů. Často uváděným důvodem také bývá ochrana proti poškození bytu či případné obavy z narušování soužití v domě. Výjimečně jsou zmiňovány např. krátkodobé smlouvy pro uprchlíky z Ukrajiny, či nová smlouva po předchozím ukončení nájmu. Šetření ukazuje, že je praxe obcí nejednotná, minimálně u části nájemců je k tomuto kroku přistupováno plošně, nikoli na základě existujících a zjištěných problémů s platební morálkou u dané domácnosti. Nejčastěji obce využívají krátkodobé nájemní smlouvy na 3 nebo 6 měsíců. Nejkratší smlouvy na 1–3 měsíce využívají ve větší míře obce s rozšířenou působností (ORP), naopak smlouvy na 3–6 měsíců mírně častěji využívají obce II. typu (POÚ). Pětina obcí na tuto otázku neodpověděla, i když uvedla, že krátkodobé smlouvy u vlastních pronájmů bytů využívají.

Nájmy uzavírané na krátké časové období (v řádu měsíců až jednoho roku) jsou nestabilní a nepřináší jistotu nájemníkům ani pronajímatelům. Navíc generují další náklady související s častým stěhováním a reorganizací života nájemců. I pronajímateli vznikají z fluktuace nájemců vyšší náklady.

Pronajímatelé se uzavíráním smluv na dobu určitou chrání především před rizikem nesolventnosti či nesolidnosti nájemce. Občanský zákoník nyní opakovaně uzavírání nájemních smluv k bytu na dobu určitou neomezuje. Pronajímatel má přitom zájem, aby spolehlivý nájemce bydlel v bytě co nejdéle, což je přitom obvykle také v zájmu nájemce.

MMR narovnání nájemních vztahů zahrnuje do své širší reformy *Bydlení pro život* – spadají do ní legislativní úpravy (novela stavebního zákona, zákon o podpoře v bydlení) nebo například soubor investičních nástrojů, který má podpořit výstavbu obecních nájemních bytů.

V průběhu roku 2023 k tématu zákazu řetězení krátkodobých nájemních smluv proběhlo několik intenzivních jednání mezi MMR a MSp včetně konzultací písemných návrhů legislativních změn a zúžení jejich výběru, přípravy znění dotazníkových šetření s cílem zajistit potřebná data pro přípravu regulace a také řady setkání (např. 15. května, 3. července a 17. července 2023). V průběhu podzimu 2023 by měly být předloženy teze navrhovaných změn ke schválení vládě.

Řešení navrhuje omezit řetězení nájemních smluv (nájem bytu a nájem domu) na dobu určitou.

Mezi týmiž smluvními stranami bude možné uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou nejvýše dvakrát bez omezení. Následující třetí a každá další nájemní smlouva mezi týmiž smluvními stranami bude muset být uzavřena na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou na 3 nebo více let. Za opakování se považuje i prodloužení smlouvy.

Jestliže od skončení předchozí nájemní smlouvy mezi smluvními stranami uplynula doba alespoň 1 roku, k předchozím nájemním smlouvám mezi týmiž smluvními stranami se nebude přihlížet.

Pokud bude třetí smlouva mezi týmiž smluvními stranami uzavřena na dobu určitou na 3 nebo více let, platí, že neoznámí-li jedna ze smluvních stran půl roku před uplynutím sjednané doby písemně druhé straně, že nemá zájem o prodloužení smlouvy, je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan podle bezprostředně předcházející nájemní smlouvy, nejméně však na dobu 3 let.

Pokud pronajímatel s nájemcem uzavřou nájemní smlouvu v rozporu s výše uvedeným omezením (např. třetí smlouva bude na dobu určitou jednoho roku), platí, že se jedná o smlouvu na dobu, na kterou měla být uzavřena (viz předchozí odstavec, tj. nejméně na 3 roky). Návrh na určení doby trvání

smlouvy budou moci pronajímatel i nájemce uplatnit u soudu nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit uplynutím sjednané doby.

Mezi další diskutované úpravy patří rovněž urychlení řízení o vyklizení nemovitosti, případně řízení o neplatnosti výpovědi. Proces vyklizení nemovitosti je v současnosti neúměrně dlouhý (většina řízení trvá 6–12 měsíců). Během této doby často nedochází k platbě nájemného a záloh za plnění spojených s užíváním bytu. Takto vzniklé pohledávky jsou často nedobytné. Pro řadu pronajímatelů je toto jedním z hlavních důvodů, proč uzavírají s nájemci pouze krátkodobé smlouvy na dobu určitou.

Z dat v databázi soudních rozhodnutí vyplývá, že počet pravomocně skončených žalob na vyklizení bytu (za rok 2021), kde byla žalující strana úspěšná (vyhověno zcela, vyhověno zčásti, vyřízeno smírem) bylo celkem 1 293. Počet pravomocně skončených žalob na vyklizení bytu celkem (bez ohledu na výsledek soudního řízení) bylo 1 914. Jedná se tedy o necelé jedno promile domácností žijících v nájmu. Z databáze soudních rozhodnutí vyplývá, že k odvolání dle dostupných dat dochází u 2 % rozsudků, z čehož je patrné, že se řízení neprotahuje kvůli odvolání.

Z databáze rovněž vyplývá, že celkem bylo v roce 2021 pravomocně skončeno 248 řízení o neplatnosti výpovědi. Z toho 14 % bylo skončeno do 4 měsíců a přibližně čtvrtina do 6 měsíců (24 %). Více než polovina řízení trvala déle než rok (56 %) a necelá čtvrtina řízení trvala déle než 2 roky (23 %). Průměrná délka řízení byla 586 dní.

MMR a MSp na probíhajících jednáních proto diskutují rovněž možnosti úprav občanského soudního řádu, které by vedly k urychlení těchto řízení a zlepšení postavení pronajímatelů v případech, kdy nájemci neplní své povinnosti vyplývající z nájmu. Navrhovaná řešení jsou diskutována i se zástupci pronajímatelů, například s Asociací nájemního bydlení. Aktuálně na MMR probíhá analýza průběhu řízení o vyklizení a o neplatnosti výpovědi, aby byla identifikována možné způsoby, jak proces urychlit. Zapojené resorty zvažují různé možnosti, mezi kterými je například zavedení rozkazního řízení (rozkaz k vyklizení nemovité věci) nebo časové omezení řízení.

Dílčí závěr: MMR a MSp budou v průběhu podzimu 2023 pokračovat v jednáních nad návrhy nevhodnějších konkrétních řešení týkajících se zákazu řetězení krátkodobých nájemních smluv a souvisejících úprav, které následně promítnou do stávajících či navrhovaných právních předpisů.

5. Využívání notářských doložek přímé vykonatelnosti

Vzhledem k objevujícím se pochybám o možnosti využití exekučních doložek pro případy vyklizení bytu po skončení nájmu vyjádřilo MMR potřebu vyřešit otázku možnosti a oprávněnosti využití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti v oblasti nájemních vztahů.²

Dne 22. listopadu 2022 se proto uskutečnilo jednání, jehož se účastnili zástupci MMR, MSp a Notářské komory ČR. Jedním z diskutovaných témat byla oprávněnost užívání notářských doložek. Výsledkem jednání byla shoda všech zúčastněných na možnosti uzavírání exekučních doložek u nájemních smluv uzavřených na dobu určitou. Ustanovení § 71b odst. 2 notářského řádu stanoví, že dohoda,

² MMR upozornilo na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, v němž Nejvyšší soud vyslovil názor, že „notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti podle § 71b notářského řádu může být vymáhána jen povinnost ze závazkového právního vztahu, jehož předmětem nemůže být poskytnutí ochrany vlastnického práva. Ochranou vlastnického práva je i povinnost vyklidit nemovitost užívanou bez právního důvodu. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř. a není exekučním titulem.“ V daném případě se však jednalo o skutkově odlišnou situaci od těch typicky řešených při výkonu rozhodnutí ERTF, neboť v posuzované věci se nejednalo o případ, ve kterém by užívání bytu bez právního důvodu předcházelo řádné užívání tohoto bytu na základě uzavřené nájemní smlouvy.

kteřá je předmětem notářského zápisu, musí obsahovat dobu plnění. Doba plnění musí být vyjádřena dostatečně určitě a ohledně všech předmětů plnění.

Povinnost vyklidit byt po skončení nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou považují zúčastněné strany jednání za povinnost vyplývající ze závazkového vztahu. Zánik užívacího práva k bytu (a tedy aktuálně již jeho užívání bez právního důvodu) neznamena zánik všech dříve nájmem založených povinností (tj. ani zánik povinnosti byt vyklidit). Soudy podle informací z jednání také nadále výkony u smluv na dobu určitou nařizují, nesmí se však jednat o předčasně ukončené nájmy.

Ze *Šetření obecního bydlení* vyplývá, že notářské doložky přímé vykonatelnosti významná většina obcí u uzavírání smluv nevyužívala. Necelá pětina obcí s rozšířenou působností uvedla, že notářské doložky u uzavírání smluv v minulosti využívala. Přibližně 4 % obcí na otázku neodpověděla.

MMR ani MSp nepovažují institut notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti a jeho využívání ve vztazích vyplývajících z nájmu bytu za zásadně negativní. Samotná možnost využívání notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti v souvislosti s vyklizením bytu po uplynutí doby nájmu na dobu určitou je vnímána v obecné rovině jako potřebná a v praxi pro řadu situací vhodná. Šetří náklady oběma stranám, nejen pronajímateli, ale i nájemci, který následně nemusí nést náklady nalézacího řízení, a zároveň snižuje zatížení soudů.

Možnost vyloučit využití notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti ve vymezených kategoriích případů se nejeví jako vhodná, neboť nelze jednoznačně vymezit takové kategorie, v nichž by bylo jeho využití bez dalšího nežádoucí. Namísto toho je pozornost soustředěna na řešení problému omezení řetězení krátkodobých smluv o nájmu bytu na dobu určitou (viz bod 4. výše). Dotčené orgány se shodují, že náklady by měl nést ideálně pronajímatel. V tomto kontextu je vhodné připomenout, že zákon již v současnosti chrání nájemce proti neoprávněným požadavkům na platby ze strany pronajímatele (§ 2251 odst. 2 občanského zákoníku). Tato ochrana se podle některých výkladů vztahuje i na zájemce o uzavření nájemní smlouvy. Proto se pro řešení této otázky změna zákona v současnosti nejeví jako potřebné řešení.

MMR však v současnosti zvažuje, po dohodě s MSp a Notářskou komorou, zpracování doporučení pro obce a jeho uveřejnění na stránkách ministerstva s příklady situací, kdy lze institut notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti v případě nájemních vztahů využít. Zároveň by se toto doporučení mělo věnovat problematice přenášení nákladů na sepsání doložky na potenciální (i stávající) nájemce) tak, aby se nestalo překážkou pro uzavírání nájemních smluv pro nízkopříjmové osoby.

Dle závěrů MMR je třeba do diskuse o vhodnosti a míře užívání doložek přímé vykonatelnosti u smluv o nájmu bytu a úhradě odměny notáři zapojit obce a pokusit se najít cestu kompromisního řešení tak, aby nebyly bezdůvodně vytvářeny překážky v přístupu k bydlení ze strany samosprávy.

Dílicí závěr: Na základě provedených zjištění a diskuzí se podporuje návrh MMR vytvořit doporučení pro obce s popisem situací, kdy lze využít u nájemních vztahů institut notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti, a upozornit na přenos finančního břemene na obce, resp. i další pronajímatele, aby nebyla vytvářena zbytečná překážka v přístupu k bydlení pro nízkopříjmové osoby.

6. Bezplatné právní poradenství

Česká advokátní komora v rámci komunikace k tomuto bodu uvedla, že při výkonu své činnosti v rozsahu stanoveném v § 18 odst. 2 a násl. zákona o advokacii vede v souladu s § 18d odst. 1 tohoto zákona seznam žadatelů k poskytování bezplatných právních služeb. Rozsah informací je stanoven tak, že do seznamu žadatelů se zapisují identifikační údaje žadatele, kontaktní údaje uvedené v žádosti, údaje nezbytné k posouzení nároku a údaje, v jakém rozsahu byla právní pomoc poskytnuta. Údaje jsou

uchovávány po dobu 3 let od ukončení poskytování právní služby, která byla předmětem určení. Komora neeviduje příslušnost žadatele k rase, národnosti apod. Není jí proto známo, zda se na ni někdy obrátil se žádostí o poskytnutí právní služby žadatel romské národnosti a v jaké věci.

S vědomím dopisu předsedy České advokátní komory z 22. října 2019 však byla u vyřizování agendy určování advokátů k poskytování právních služeb přijata taková organizační opatření, aby se žádosti týkající se naléhavých bytových situací, v nichž se žadatelé ocitnou, vyřizovaly přednostně. Současně však nutno poznamenat, že s ohledem na úroveň komunikace s žadateli mnohdy nelze zjistit, jaké věci se žádost týká, například když žadatel sdělí pouze spisovou značku daného řízení a z časových důvodů jej nelze opakovaně vyzývat k upřesňování žádosti. Komora si může opatřovat další informace pouze z veřejně přístupných databází, což omezuje rozsah vlastního šetření v rámci úřední činnosti.

Dílčí závěr: Opatření přijatá Českou advokátní komorou k zajištění přednostního vyřizování žádostí vyklizovaných osob o bezplatnou právní pomoc se jeví jako dostatečná.

7. Zdravotní péče

Výbor v rozhodnutí *ERTF* shledal, že romské komunity v mnoha případech žijí v nezdravém prostředí, a proto nejsou naplněny požadavky čl. 11 odst. 1, 2, a 3 Charty; a že je třeba udělat více pro zajištění toho, aby romské rodiny netrpěly v důsledku života v nezdravém prostředí a aby měly dostatečný přístup ke zdravotní péči, kde mohou řešit specifické problémy, s nimiž se potýkají, vyplývající často z nezdravých životních podmínek.

Ministerstvo zdravotnictví („MZdr“), které se jednotlivými aspekty výkonu rozhodnutí zabývá, především uvádí, že zdravotní péče je v České republice pro osoby pojištěné v rámci veřejného zdravotního pojištění dostupná pro všechny stejně. Zdravotní péče musí být a je dostupná bez ohledu na barvu pleti, pohlaví, náboženské vyznání či jiný důvod. Nepříznivé bytové podmínky či život v „nezdravém prostředí“, které Výbor označuje za příčinu porušení práva Romů na zdraví, jsou řešeny především návrhem zákona o podpoře v bydlení (v podrobnostech výše).

Pro zvýšení dostupnosti zdravotních služeb pro obyvatele sociálně vyloučených lokalit (dále „SVL“) MZdr připravuje a realizuje projekty k edukaci a projekty zaměřené na zlepšení informovanosti obyvatel žijících v SVL, například v roce 2022 ukončený Projekt Efektivní podpora zdraví osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením. V rámci podpory zdraví MZdr vyhlašuje taktéž každoroční dotační programy.

Dále v rámci postgraduálního vzdělávání zdravotnických pracovníků informují akreditovaná pracoviště o možnosti využít při výuce legislativy a etiky podklady týkající se problematiky vztahu mezi zdravotnickými pracovníky a pacienty ze sociálně vyloučeného prostředí, zajišťované a shromažďované Radou vlády pro záležitosti romské menšiny.

Zástupce MZdr je členem Rady vlády pro záležitosti romské menšiny na úrovni vrchního ředitele sekce zdravotní péče. Dále je zástupce MZdr stálým hostem Výboru pro vzdělávání Romů. MZdr je taktéž členem RKS pro lidská práva (pracovní skupiny zaměřené na rovnost, začlenění a účast Romů).

Oblast zdravotní péče je nedílnou součástí základních strategických vládních dokumentů. Příprava Strategického rámce rozvoje péče o zdraví v České republice do roku 2030 určila základní zastřešující cíl pro oblast zdravotnictví „Zdraví všech skupin obyvatel se zlepšuje“. Jako základní prioritní oblasti pro příštích deset let byly zvoleny ochrana a zlepšení zdravotního stavu populace; optimalizace zdravotnického systému; podpora vědy a výzkumu.