

# MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI

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

## **ERTF proti České republice**

### **Informace k bodu 6-B jednání Kolegia dne 15. listopadu 2022**

#### 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](#).

Kolegium se v rámci implementace rozhodnutí zabývá obecnými opatřeními k nápravě Výborem shledaného porušení článku 16 Charty spočívajícího v nedostatečných zárukách při vystěhování, nevyhovujícími podmínkami bydlení a zajištěním dostupného bydlení. Ostatními aspekty Výborem shledaného porušení Charty, tedy územní segregací Romů a jejich přístupem ke zdravotní péči se 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

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

Následující část je členěna podle jednotlivých bodů závěrů minulých jednání Kolegia. Bližší informace k jednotlivým bodům jsou k dispozici jednak v zápise z předminulého jednání (str. 5–10), ale také v podkladovém materiálu k předminulému jednání Kolegia (dostupný [zde](#), str. 12 a násl.) a k minulému jednání Kolegia (str. 12 a násl.).

##### B. JEDNOTLIVÁ OPATŘENÍ K IMPLEMENTACI ROZHODNUTÍ

###### 1.1. Účastensví a konzultace vyklizovaných osob v řízení o vyklizení

Ministerstvo pro místní rozvoj („MMR“) v minulém období připravilo návrh nového stavebního zákona, který byl schválen s účinností od 1. července 2023 (č. 283/2021 Sb.). Ten ve svém budoucím ustanovení § 295 „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. 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.

Nadto z analýzy stavu na úseku stavebního řádu a územního plánování MMR vyplynulo, že počet vydaných rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby podle § 140 současného znění stavebního zákona postupně klesá (20 rozhodnutí za rok 2018, 18 rozhodnutí za rok 2019 a stejný počet za rok 2020; 5 rozhodnutí za rok 2021). Co se týká informace o počtu vyklizovaných osob, MMR ji nemá k dispozici.

Dílčí závěr: Zapojení vyklizovaných osob dle současného znění budoucího stavebního zákona se jeví jako dostatečné.

### *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.

### *1.3. 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 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, které stanoví lhůtu k informování obce nejméně 15 dní před vyklizením), MPSV v rámci společných jednání potvrdilo, že obec se o hrozící ztrátě bydlení dozví příliš pozdě a není schopna dotčené osobě poskytnout účinnou pomoc. Dle MPSV by proto bylo nejvhodnější, pokud by soud informoval obec o skutečnosti, že osobě na jejím území hrozí ztráta bydlení, co nejdříve v průběhu soudního řízení, aby sociální pomoc mohla směřovat k udržení v současném bydlení, případně k včasnému zajištění jiného bydlení.

V součinnosti s legislativním odborem MSp je proto třeba najít vhodné nastavení tohoto procesu tak, aby informování bylo včasné, avšak aby zároveň informační povinnost soudy příliš nezatížila. Důležité v tomto ohledu bude určení, v jaké fázi řízení, a případně u jakých typů řízení, by k informování obce ze strany soudů mělo docházet. Je třeba vzít v úvahu, že ke hrozbě ztráty bydlení dochází ve více typech řízení s různým předmětem (žaloba nájemce na přezkoumání oprávněnosti výpovědi či žalobě

na vyklizení – ať už po skončení nájmu nebo například výpůjčky či výprosy, následované nařízením vyklizení na návrh oprávněného v případě nesplnění této povinnosti dobrovolně, případně prodejem nemovité věci za účelem uspokojení pohledávek v exekučním, vykonávacím či insolvenčním řízení).

V úvahu přichází zavedení informační povinnosti v některém z nalézacích řízení, jejichž předmětem může být přezkoumání výpovědi nájmu či přezkoumání trvání nájmu, výpůjčky či výprosy a řízení o žalobě na vyklizení. Dle dostupných statistik je řízení o žalobě na vyklizení výrazně více než žalob k přezkumu oprávněnosti výpovědi a trvání nájmu (viz tabulka níže). Spojení informační povinnosti s určitým (brzkým) okamžikem v rámci řízení o žalobě na vyklizení se tak jeví jako nejvhodnější.

| Rok    | Neplatnost výpovědi | Vznik a trvání nájmu | Vyklizení |
|--------|---------------------|----------------------|-----------|
| 2014   | 481                 | 87                   | 4 644     |
| 2015   | 369                 | 61                   | 4 173     |
| 2016   | 335                 | 64                   | 3 613     |
| 2017   | 307                 | 47                   | 3 006     |
| 2018   | 270                 | 65                   | 2 823     |
| 2019   | 335                 | 48                   | 2 514     |
| Celkem | 2 097               | 372                  | 20 773    |

Určení konkrétního okamžiku informační povinnosti v průběhu soudního řízení bude předmětem budoucích jednání s legislativním odborem MSp a MPSV. Bude taktéž řešeno, jakým způsobem a do jakého právního předpisu tuto povinnost zakotvit. Zvažovaným návrhem je upravit danou povinnost koncepčně v zákoně č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, který by stanovil, že obce přijímají podněty od orgánů veřejné moci týkající se osob ohrožených ztrátou bydlení. Obec by pak dále mohla s dotčenou osobou pracovat a v případě jejího zájmu jí poskytnout sociální služby. V návaznosti na výše zvažované pravidlo, zakotvené v zákoně o sociálních službách, by bylo možné vložit do instrukce Ministerstva spravedlnosti, kterou se vydává vnitřní kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy, povinnost soudů zasílat obcím potřebné informace.

Další zvažovaná možnost plyne z připravovaného zákona o podpoře v bydlení ve spolupráci MMR a MPSV. Harmonogram legislativních prací je následující:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Předložení materiálu do MPŘ | 9. 5. 2023   |
| Předložení materiálu vládě  | 31. 10. 2023 |
| Předpokládaná účinnost      | 1. 1. 2025   |

Jedním z navrhovaných nástrojů zákona je Kontaktní místo pro bydlení („KMB“), jehož činnost je zaměřena na prevenci ztráty bydlení a zajištění odborného a specializovaného poradenství, v případě potřeby pak na přiznání nároku na opatření, která mohou pomoci se získáním bydlení a jeho stabilizací, a také na koordinaci celého systému. Mezi navrhovaná opatření patří dávka mimořádné okamžité pomoci na udržení bydlení nebo na složení jistoty, pronájem bytu v rámci systému bydlení s garancí, pronájem bytu v rámci obecního podporovaného bydlení a asistence v bydlení. Aktuální předpoklad je, že KMB budou zřizována na všech obcích s rozšířenou působností a vybraných obcích s pověřeným obecním úřadem. Výkon činnosti KMB bude realizován v rámci přenesené působnosti.

KMB by tedy mohlo být vhodným orgánem obce, který soud vyrozumí o (možném) vyklizení. Za tímto účelem lze v navrhovaném zákoně specificky upravit, že KMB přijímají podněty od orgánů veřejné moci týkající se osob ohrožených ztrátou bydlení. K tomu, aby KMB mohlo člověku ohroženému ztrátou bydlení účinně pomoci, je však nezbytné, aby se o jeho situaci dozvědělo co nejdříve. Navázání informování až na právní moc rozhodnutí o vyklizení se tak nejeví jako vhodné řešení, jelikož KMB potřebuje informaci znát s dostatečným časovým předstihem pro realizaci odpovídajících opatření zamýšlených zákonem o podpoře v bydlení.

V tomto ohledu proto bylo na společném jednání MMR, MPSV a MSp v říjnu 2022 dojednáno, že legislativní odbor MSp dále prověří možnosti, zda, v jaké fázi řízení a jakým způsobem by bylo možno informovanost zajistit. Zvažovanými variantami je informovat obec (a) zasláním informace v rámci prvního úkonu v řízení o vyklizení, kdy soud zašle obci například kopii žaloby, kterou zasílá taktéž žalovanému, nebo (b) zajistit informovanost obce skrze zřízení speciálního přístupu do aplikace Infosoud pro pracovníky KMB, který by jim umožnil dohledat zahájená řízení o vyklizení na území dané obce s rozšířenou působností, včetně základní identifikace osoby, které se týká. KMB by pak již samo vyhodnotilo, zda danou osobu kontaktuje, či nikoliv, a jaká opatření jí nabídne.

Navazující jednání k řešení této otázky je plánováno na leden 2023.

Pro informaci nad rámec výše uvedeného lze doplnit, že původně další zvažovanou možností v rámci společných jednání mezi MMR, MPSV a MSp bylo namísto informování obce poučit účastníka řízení o možnosti využít sociálních služeb, které obec nabízí. MPSV však tuto možnost nepovažovalo za vhodnou z důvodu, že lidé v praxi nevyhledávají sociální pomoc z vlastní iniciativy, a to ani v případě, kdy mají povědomí, že sociální pomoc existuje. V případech, kdy ji vyhledávají, tak činí zpravidla již pozdě a často již neexistují možnosti, jak jim účinně pomoci. Ze zkušeností MPSV vyplynulo, že sociální služby a pomoc je třeba aktivně nabízet a lidé je pak spíše využijí, přestože nejsou povinni sociální službu přijmout. Od dalších úvah o poučovací povinnosti bylo proto z důvodu její neúčinnosti upuštěno.

Dílčí závěr: Legislativní odbor MSp prověří možnosti nastavení včasného informování obcí o zahájených soudních řízeních k vyklizení bytu. Na základě těchto informací budou jednat MSp, MPSV a MMR o možnostech nastavení včasné informovanosti obcí. Vhodným místem pro zasílání takových informací by mohla být budoucí KMB, s nimiž se počítá v návrhu zákona o podpoře v bydlení.

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

Nový stavební zákon přinese v této oblasti několik změn.

*Zaprvé* 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 vystěhovávaným osobám alespoň dočasné přístřeší, a případně, je-li to s ohledem na okolnosti věci třeba, dostát také povinnosti navrhnout vystěhovávaným osobám možnosti náhradního bydlení a v odůvodněných případech jim také pomoci s jeho zajištěním. Nový stavební zákon však tento mezinárodní závazek státu v plánovaném znění nezohlednil. Dílčí závěr: V bodu k poskytnutí přístřeší vyklizovaným osobám bude třeba dalších jednání s MMR, aby došlo k naplnění závazku státu týkajícího se práva na bydlení dle článku 16 Charty, a nedošlo naopak ke snížení současné poskytované ochrany vyklizovaným osobám.

### 3. Načasování provedení vystěhování

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 vystěhování 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

Dle informací MMR byla problematika řetězení nájemních smluv předmětem diskuse na Občanskoprávním kolegiu při Akademii věd v listopadu 2021, které počítá s projednáváním návrhů na úpravu některých ustanovení občanského zákoníku („OZ“) k nájmu, včetně ustanovení o nájmu bytu.

V otázce řetězení krátkodobých nájemních smluv bylo na jednání Občanskoprávního kolegia většinově konstatováno, že právní úprava nájmu bytu na dobu určitou je obsažena v právních řádech většiny evropských zemí, byť je v některých právních řádech určitým způsobem modifikovaná. V českém právním prostředí však doporučuje případné úpravy pečlivě zvažovat. Rozsáhlejší omezení by podle Občanskoprávního kolegia mohlo vést k dalšímu oslabení postavení pronajímatele, kdy je nyní třeba obracet se na soudy a soudní řízení poskytuje rozsáhlý soubor procesních prostředků k ochraně nájemce a jeho vyklizení je obtížné. MMR se obává, že pokud by došlo ke změně stávající úpravy, mohlo by to vést ke snížení stability „nájemního bydlení“ i pro bezproblémové nájemce.

Podle MMR je tedy třeba spíše se zabývat otázkou, proč tak často dochází k opakovanému uzavírání krátkodobých nájemních smluv, hledat příčiny tohoto jevu a odstraňovat je, nikoli zpříšňovat právní úpravu. Další otázkou, na niž je třeba se zaměřit, je rovněž zjištění skutečné praxe při uzavírání smluv na dobu určitou bez závazku k prodloužení či obnovení smlouvy, a její důsledky.

MMR nepovažuje uzavírání krátkodobých nájemních smluv za problematické, jako spíše jejich důsledky, především možnost zvyšovat nájemné nad rámec úpravy v § 2249 OZ. Pro tyto případy navrhuje, aby u opakovaného uzavření smlouvy na dobu určitou se stejným nájemcem ke stejnému bytu se pro účel zvyšování nájemného na smlouvu pohlíželo jako na pokračování smlouvy původní.

MMR se tématem rovněž zabývalo při konzultacích s pronajímateli v rámci přípravy zákona o podpoře v bydlení, přičemž identifikovalo pravděpodobné důvody využívání krátkodobých nájemních smluv s nájemci, které pronajímatel vnímá jako potenciálně rizikové. Nejčastěji zmiňovaným důvodem je obava pronajímatelů ze zdlouhavosti procesu vyklizení nájemce, který naplňuje existující výpovědní důvody. V takových případech není výjimkou, že nájemce, který nemá z bytu kam odejít, nehradí po dobu řízení nájemné, a tyto finanční nároky jsou následně obtížně vymahatelné. Tyto možné negativní dopady část pronajímatelů řeší tak, že s nájemci opakovaně uzavírají pouze krátkodobé smlouvy (na jeden až tři měsíce), které v případě neplnění povinností nájemcem neprodlouží.

Zároveň však dle zjištění MMR bydlení s krátkodobou nájemní smlouvou nájemci nevnímají jako dostatečně stabilní, což může být jednou z příčin vzniku zadlužení. Z pohledu cílové skupiny navrhovaného zákona o podpoře v bydlení jsou pro nájemce nejnáročnější, jde-li o stabilizaci a zajištění příjmů, právě první tři měsíce po nastěhování, případně situace, kdy dojde v životě nájemce k podstatné změně (úmrť partnera, narození dítěte). Nájemci, kteří v tomto období nevnímají bydlení jako potenciálně stabilní, bývají méně motivovaní si jej udržet. Po nastěhování například začnou řešit dávky na bydlení, ale správné řízení na Úřadu práce se zdrží, nebo je jim dávka vyplacena později, a nájemci

se tak nepodaří zaplatit první nájem včas. V takovou chvíli pronajímatel již může avizovat, že krátkodobou smlouvu neprodlouží, protože nájemce včas nezaplatil první nájem. Nájemce pak není motivován hradit nájemné za druhý a další měsíc, když je téměř jisté, že v bytě nebude moci zůstat, a hledá alternativy, jak svou potřebu bydlení řešit jinak, na rozdíl od situace, kdy má smlouvu dlouhodobější.

Zákon o podpoře v bydlení do budoucna počítá, že společně s dílčími změnami dávkového systému realizovanými MPSV přinese nájemci ohroženému ztrátou bydlení nové možnosti, jak danou situaci řešit. Jednou z nich bude získání dávky mimořádné okamžité pomoci pro udržení v bydlení a přiznání podpůrného opatření asistence v bydlení, která nájemci pomůže se stabilizací situace. Pokud se udržení stávajícího bydlení nebude jevit jako realistické, bude existovat nabídka další pomoci ze strany KMB a možnost přiznání dalších podpůrných opatření. To může přispět k dobrovolnému odchodu nájemce z bytu dříve, než by došlo k soudnímu vymáhání této povinnosti. Novým nastavením v připravovaném zákoně se tak může snížit celkový počet soudních řízení v této oblasti.

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení MMR v září a říjnu 2022 dále prováděl výzkum s majiteli bytů k pronájmu bytů. Výsledky představí na dalších zasedáních Kolegia.

Odbor pro sociální začleňování MMR plánuje v lednu 2023 provést výzkum nájemních vztahů, jehož cílem je zjistit kvalitu bydlení, spokojenost nájemců s bydlením, některé podmínky nájemních smluv a způsoby, jakým si nájemci bydlení našli. Protože podle výsledků EU-SILC v nájmu bydlí většina příjmově chudých a materiálně deprivovaných domácností, umožní šetření zmapovat také podmínky bydlení ve skupině domácností, které jsou ohroženy sociálním vyloučením. Dotazník je určen pro domácnosti, které aktuálně k okamžiku dotazování bydlí v nájemním nebo podnájemním bydlení, tedy v bytě či rodinném domě, který si za účelem bydlení pronajímají od jiné osoby. Toto šetření má za cíl získat reprezentativní data k nejčastěji diskutovaným otázkám (délka smluv, výše jistoty, řetězení krátkodobých smluv), případně identifikovat další problémy související s nájemními vztahy.

Dílčí závěr: MPSV bude dotčené orgány informovat o vývoji prací na chystaném zákoně o podpoře v bydlení a zapojí dotčené orgány do připomínkování návrhu zákona či do pracovních skupin k zákonu. Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení MMR v nejbližších měsících představí dotčeným orgánům výsledky výzkumu s majiteli bytů k pronájmu. Obdobně Odbor pro sociální začleňování MMR své závěry představí poté, co provede výzkum nájemních vztahů v lednu 2023. Tyto výsledky budou v prvním čtvrtletí příštího roku využity jako podklad pro další diskusi dotčených orgánů ke koncepci a budoucímu nastavení možností řetězení krátkodobých nájemních smluv.

### *5. Využívání notářských doložek přímé vykonatelnosti*

Zároveň je potřeba se zaměřit na využívání notářských doložek přímé vykonatelnosti. Jak upozornilo MMR s poukazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, 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 nevyplývající ze závazkového vztahu tedy nemá znaky notářského zápisu a není exekučním titulem. Je tedy třeba se vrátit k otázce oprávněnosti užití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti v oblasti nájemních vztahů.

V této souvislosti legislativní odbor MSp analyzoval dle dostupných zdrojů využívání doložek přímé vykonatelnosti v praxi obcí při výkonu nájmu obecních bytů, z čehož vyplynula nejednotnost praxe. Na základě analýzy pravidel pronájmů obecních bytů 13 krajských měst se ukázalo, že 5 z nich doložku určitě využívá. U ostatních měst je spíše jisté, že ji nevyužívají. U obcí využívajících doložku některé výslovně stanoví, že náklady nese obec, jiné vyžadují, aby náklady nesl nájemce. Některé obce vyžadují uzavření doložky jen u některých typů bytů, přičemž u typů vyhrazených pro ohrožené skupiny ji nevyžadují, případně nesou náklady spojené s uzavřením doložky samy. Nelze nicméně opomenout,

že obec obvykle po nájemci požaduje také poskytnutí peněžité jistoty, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného dle § 2254 odst. 1 OZ. Vyžaduje-li obec úhradu odměny notáři po nájemci, navyšuje tím jeho vstupní náklady na bydlení. Nutnost uhradit peněžitou jistotu i odměnu notáři tak obzvlášť pro sociálně slabé skupiny představuje významnou překážku pro zajištění bydlení.

Jde-li hrazení jistoty, Instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 3/2017 MPSV (dostupná [zde](#)) připouští, aby v odůvodněných případech byla na tento výdaj přiznána jednorázová dávka okamžité mimořádné pomoci v hmotné nouzi v případech přechodu do standardní formy bydlení. Cílem je předcházení nárůstu počtu osob žijících v nevhodné formě bydlení a jejich dalšímu vylučování ze společnosti. Dávka není nároková a žádosti Úřad práce posuzuje individuálně, přičemž vychází z uvedené instrukce a Metodiky pro zaměstnance Úřadu práce související se systémem sociálního bydlení (dostupné [zde](#)). Dle sdělení Úřadu práce MPSV však tato dávka není přiznávána na úhradu odměny notáři, je-li v souvislosti se smlouvou o nájmu sepsován notářský zápis s doložkou vykonatelnosti.

MMR institut notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti a jeho využívání ve vztazích vyplývajících z nájmu bytu nepovažuje za negativní, za problematické považuje zatížení nájemce povinností nést náklady na úhradu odměny notáři za sepsání notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti, která činí minimálně 2 000 Kč bez DPH. Tento nezanedbatelný náklad může představovat bariéru v přístupu k bydlení a Úřad práce na něj nyní neposkytuje dávku mimořádné okamžité pomoci.

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, například prostřednictvím Svazu měst a obcí a Ministerstva pro místní rozvoj, a pokusit se najít cestu kompromisního řešení tak, aby nebyly bezdůvodně vytvářeny překážky v přístupu k bydlení ze strany samosprávy.

Dílčí závěr: Při nejbližším pracovním setkání na začátku roku 2023 a na setkáních následujících se dotčené orgány, konkrétně MMR, MPSV a MSp, na základě provedených výzkumů ze strany MMR (viz dílčí závěr k bodu č. 4) vrátí k otázce oprávněnosti užití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti v oblasti nájemních vztahů. Zváží také možnosti přenosu finančního břemene na pronajímatele.

## *6. Bezplatné právní poradenství*

Kolegium uvítá aktuální informace od České advokátní komory ohledně zajištění přednostního vyřizování vystěhovávaných osob o bezplatnou právní pomoc.