

MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

PRAVIDLA nebo ZÁSADY pro přidělování bytů ve vlastnictví obce

**Ing. Bc. Miroslav Veselý
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly**

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

- **Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů;** tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. (§ 1 zákona o obcích)
- Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. **Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.** (§ 2 odst. 1 zákona o obcích)
- **Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.** (§2 odst. 2 zákona o obcích)

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

- Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále **pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů**. Jde především o **uspokojování potřeby bydlení**, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku. (§ 35 odst. 2 zákona o obcích)

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

Občan obce

- fyzická osoba, která je
 - **státním občanem České republiky**
 - v obci **hlášena k trvalému pobytu.**
- v případě, že dosáhl věku 18 let požívá specifická práva stanovená zákonem o obcích (§ 16)
- Stejná oprávnění má i fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je **cizím státním občanem a je v obci hlášena k trvalému pobytu**, stanoví-li tak mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána a která byla vyhlášena.
- Některá oprávnění má i fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let a **vlastní na území obce nemovitost.**

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

- Majetek obce musí být využíván **účelně a hospodárně** v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.
- Obec je povinna **pečovat o zachování a rozvoj** svého majetku.
- Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje **jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.**
- Majetek obce **musí být chráněn** před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.

(§ 38 odst. 1 a 2 zákona o obcích)

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

- **Stát neručí za hospodaření a závazky obce, pokud tento závazek nepřevzme stát smluvně.**
- Obec je povinna **chránit svůj majetek** před neoprávněnými zásahy a **včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.**
- Obec je povinna **trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky**, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

(§ 38 odst. 5 až 7 zákona o obcích)

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

Pronájem bytů

- **nejedná se o vyhrazenou kompetenci zastupitelstva obce**
(§ 84 a 85 zákona o obcích)
- **nejedná se o vyhrazenou kompetenci rady obce**
(§ 102 odst. 2 zákona o obcích)
- **jedná se o zbytkovou kompetenci rady obce**
(§ 102 odst. 3 zákona o obcích)

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

Pronájem bytů

- Rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo; **rada obce může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu ...** (§ 102 odst. 3 zákona o obcích)
- V obci, **kde se rada obce nevolí, vykonává její pravomoc starosta**, nestanoví-li tento zákon jinak (§ 99 odst. 2).

POSTAVENÍ OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

Pronájem hmotné nemovité věci

- **Povinnost obce zveřejnit záměr** po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.

Pronájem bytů

- **Výše uvedená povinnost neplatí, jde-li o pronájem bytů** nebo hrobových míst anebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo ...

(§ 39 odst. 1 a 3 zákona o obcích)

PRÁVA OBČANA OBCE V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY

Občan obce, který dosáhl věku 18 let, má právo

- požadovat projednání určité záležitosti v oblasti samostatné působnosti radou obce nebo zastupitelstvem obce; je-li žádost podepsána nejméně 0,5 % občanů obce, musí být projednána na jejich zasedání nejpozději do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů,
- podávat orgánům obce návrhy, připomínky a podněty; orgány obce je vyřizují bezodkladně, nejdéle však do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů.

...

KONTROLA V OBLASTI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

- Obec je samostatně spravována zastupitelstvem.
- Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu.
- Stát může zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem.
(Čl. 101 Ústavy ČR)

DOZOR A KONTROLA V OBLASTI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

DOZOR NAD ZÁKONNOSTÍ USNESENÍ OBCÍ

- **Je-li usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem vyzve Ministerstvo vnitra obec ke zjednání nápravy.**
- **Nezjedná-li příslušný orgán obce nápravu do 60 dnů od doručení výzvy, pozastaví Ministerstvo vnitra výkon takového usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření a stanoví přiměřenou lhůtu k nápravě.**
- **Nezjedná-li příslušný orgán obce ve stanovené lhůtě nápravu a podá Ministerstvo vnitra do 30 dnů od uplynutí lhůty pro podání rozkladu příslušnému soudu návrh na zrušení usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření. (§ 124 zákona o obcích)**

DOZOR A KONTROLA V OBLASTI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

DOZOR NAD ZÁKONNOSTÍ USNESENÍ OBCÍ

- Dozorová opatření ze strany Ministerstva vnitra se nepoužijí v případě porušení právních předpisů občanského, obchodního nebo pracovního práva a v případě, kdy jsou dozor nebo kontrola výkonu samostatné působnosti obcí upraveny zvláštním právním předpisem.
- Předmětem dozoru jsou přijatá usnesení.
- Dozor dle zákona o obcích neumožňuje řešit nečinnost obce v oblasti péče o bytové potřeby občanů.

KONTROLA V OBLASTI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

DALŠÍ KONTROLNÍ INSTITUTY

- **veřejná kontrola občany obce (politická odpovědnost vůči voličům)**
 - právo volit a být volen
 - právo vyjadřovat se na zasedání zastupitelstva obce
 - právo občana na projednání žádosti
 - referendum(§ 16 zákona o obcích)
- **vnitřní kontrola**
 - kontrolní výbor
 - práva člena zastupitelstva obce

KONTROLA V OBLASTI PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

DALŠÍ KONTROLNÍ INSTITUTY

- **soudní ochrana**
 - antidiskriminační žaloba (§ 10 antidiskriminačního zákona)
 - ochrana soukromých práv (§ 12 NOZ)
- **kontrola poskytovatele dotace**
- **přezkum hospodaření obce**
- **institut veřejného ochránce práv**

PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

- charakter vnitřního předpisu obce
- nemohou vrchnostensky stanovovat povinnosti třetím osobám (vyhrazeno OZV)
- přijímána většinou usnesením rady (zastupitelstva) obce
- orgán, který pravidla vydal se od nich může odchýlit
- obce nemají povinnost Pravidla vydávat
- musí být v souladu se zákonem a jinými právními předpisy

PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

- vydání Pravidel přispívá k transparentnosti při nakládání s bytovým fondem obce
- vydání Pravidel přispívá k informovanosti občana, jak o přidělení bytu požádat a jak bude obec o přidělení rozhodovat
- 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
- na přidělení bytu ve vlastnictví obce není právní nárok.

PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

- jedná se o akt dozorovatelný Ministerstvem vnitra (§ 124 a násl. zákona o obcích)
- měla by 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.

POSUZOVÁNÍ PRAVIDEL MINISTERSTVEM VNITRA

- Intenzivně je prováděno od července 2016 na základě plnění opatření č. 3.3.1.2 Akčního plánu strategie boje proti sociálnímu vyloučení na období 2016 – 2020. Strategie boje proti sociálnímu vyloučení na období 2016 až 2020 byla schválena dne 17. února 2016 usnesením Vlády České republiky č. 134. O stavu plnění tohoto úkolu podává Ministerstvo vnitra pravidelně zprávy Agentuře pro sociální začleňování Úřadu Vlády České republiky.

POUŽITÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY

- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků,
- usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků,
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ...

ZPŮSOBY PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ OBCEMI

- pořadník žádostí,
- vyhlášením výběrového řízení na konkrétní volný byt,
- licitací (aukcí),
- 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 POŽADAVKY NA PRAVIDLA

- 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 NEDOSTATKY 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 NEDOSTATKY 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 NEDOSTATKY 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 NEDOSTATKY V PRAVIDLECH

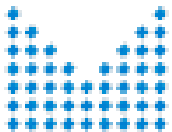
- **Trestní bezúhonnost** – přestupková a trestní bezúhonnost popř. doložení výpisu z rejstříku trestů – institut dvojího trestání – čl. 39 Listiny základních práv a svobod.
- **Poplatek za podání žádosti popř. za směnu bytů** – poplatek lze dle čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod stanovit 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.

NEJČASTĚJŠÍ NEDOSTATKY 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.

DOPORUČENÝ OBSAH 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.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Kontakt

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@mvcz.cz

Web: www.mvcz.cz/odk