

Podklady k 12. zasedání kolegia expertů pro výkon rozsudků ESLP a provádění Úmluvy

k bodu 3-a jednání Kolegia dne 15. května 2025

FEANTSA proti České republice ERTF

ERTF proti České republice

Zpráva organizace IQ Roma servis, z.s. k rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva ve věci European Federation of National Organisations working with the Homeless (FEANTSA) proti České republice

I. PORUŠENÍ ČLÁNKU 16 CHARTY Z ROKU 1961

Udržitelnost bydlení a riziko vystěhování pro chudé domácnosti

k bodu 133.

Vzhledem k těmto okolnostem Výbor znovu opakuje, že zrušení povinnosti pronajímatelů najít bývalým nájemcům náhradní ubytování v novém občanském zákoníku sice není samo o sobě v rozporu s Chartou, neboť toto opatření mělo přenést tuto sociální povinnost z pronajímatelů na vládu, ale domnívá se, že tento záměr nebyl v praxi realizován: právní předpisy stále umožňují vystěhování jednotlivců a rodin, včetně těch, kteří žijí v ubytovnách v sociálně vyloučených lokalitách, aniž by úřady musely zajistit náhradní ubytování.

- **zavést do právního řádu povinnost poskytnout náhradní ubytování ze strany obce**

k bodu 134.

Výbor přijal závěr, že došlo k porušení článku 16 Charty z roku 1961 z důvodu, že právní předpisy umožňující vystěhování nezajišťují potřebné záruky pro zranitelné skupiny (kvůli absenci povinnosti poskytnout náhradní ubytování a předchozího projednání s dotčenými stranami)

Pronajímatel obec

- **u zranitelných osob zvážit zákaz uzavírat nájemní smlouvy s notářskou doložkou přímé vykonatelnosti. Trendem u obecního bydlení je snižování právní jistoty a přístupu k soudu pro zranitelné osoby. Mnoho obcí uzavírá nájemní smlouvy na dobu určitou včetně notářské doložky přímé vykonatelnosti. Přičemž lze mít značné pochyby o svobodné a vážné vůli zranitelných osob uzavírat tento typ notářského zápisu, neboť souhlas je svým de facto vynucen okolnostmi bytové nouze a nemožnosti zajistit si jiné bydlení. Po uplynutí doby nájmu mohou obce podat návrh na exekuci a obcházejí tak podání žaloby na vyklizení, tudíž soud se meritorně nemůže zabývat otázkou, zda se v daném případě nejedná o zranitelné osoby a zda je vyklizení bytu v souladu s dobrými mravy. Tím je do značné míry**

zamezen přístup k soudu a možnost soudního přezkumu. Přitom rozhodnutí např. Městského soudu¹ v Brně nebo Okresního soudu v Českých Budějovicích² ukazuje, že soudy jsou schopné zohlednit dobré mravy a zabývají se otázkou, zda má mít v konkrétním projednávaném případě přednost právo na bydlení před právem vlastnickým nebo naopak (s odkazem na závěry Nejvyššího soudu ČR obsažené ve sjednocijícím stanovisku ze dne 14.10.2009, sp.zn. Cpjn 6/2009 a také v rozsudku 22 Cdo 1630/2002).

- **v občanském zákoníku novelizovat ustanovení § 2288 o výpovědi z nájmu, kdy by nově mohlo být výpovědním důvodem vlastnictví jiné nemovitosti určené k bydlení ve stejné obci nebo bezprostředním okolí obce, ve které se nachází předmět nájmu, pokud tomu nebrání závažné důvody a lze to po nájemníkovi spravedlivě požadovat³.** Toto ustanovení by pomohlo obcím, aby mohly mít bytovou politiku směrem k nízkopříjmovým osobám a mohly uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou. V současné době se obce brání uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou, neboť nemohou dát výpověď z bytu nájemníkovi, který v mezidobí od uzavření nájemní smlouvy získal nemovitost určenou k bydlení v téže obci nebo v její blízkosti. Aktuálně to tedy obce řeší nájemními smlouvami na dobu určitou, kdy po uplynutí doby nájmu zkoumají, zda nájemce nevlastní nemovitost v obci nebo v dojezdné vzdálenosti od obce a pokud vlastní, tak neuzavírají nájemní smlouvu na další období. Nájemní smlouva na dobu neurčitou však poskytuje nájemníkovi vyšší formu ochrany a bylo by vhodné, aby tento typ nájemní smlouvy obce uzavíraly.
- **u zranitelných osob zvážit zákaz uzavírání rozhodčích doložek k nájemním smlouvám.** Například Statutární město Brno, městská část Brno-Královo Pole uzavírá v rámci nájemní smlouvy i rozhodčí doložku s jím vybraným rozhodcem, aniž by nájemník mohl předmětné ustanovení nájemní smlouvy ovlivnit (je mu sděleno, že buď podepíše i s doložkou o rozhodčím řízení nebo nebude nájemní smlouva uzavřena a nebude bydlet). Rozhodčí řízení neposkytuje nájemci stejné procesní záruky jako soudní řízení, nicméně poskytuje alespoň částečně možnost uplatnit námitku dobrých mravů, což notářské zápisy s přímou vykonatelností neumožňují.

Pronajímatel soukromá osoba (FO nebo PO)

- **stále se vyskytuje řetězení krátkodobých smluv**
- **nedostatečné právní záruky při chybném nebo úmyslně nesprávném vyúčtování záloh za služby** (případně vrácení kauce). Neziskové organizace se poměrně často setkávají se situací, kdy soukromí pronajímatelé neposkytují nájemníkovi řádné

¹ viz. pravomocný rozsudek Městského soudu v Brně sp. zn. 15 C 136/2019-302 ze dne 12.10.2021 - <https://rozhodnuti.justice.cz/rozhodnuti/?id=e6785870-ae80-4665-a4d4-37c516ace62b>
viz. nepravomocný rozsudek Městského soudu v Brně sp. zn. 44 C 153/2024-64 ze dne 31.1.2025

² viz. nepravomocný rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 14 C 121/2022 ze dne 15.2.2024
- věc je s dovoláním u Nejvyššího soudu ČR

³ Například havarijní stav nemovitosti, kdy by nebyla obyvatelná. Nebo zřízení věcného břemene pro původního vlastníka nemovitosti, který nemovitost užívá (rodiče darovali nemovitost dětem, ale nadále v ní bydlí)

vyúčtování záloh. Za situace, kdy je smlouva uzavřena na krátké období (zejména u řetězení krátkodobých smluv) je nájemník vystaven reálnému riziku, že když se bude domáhat řádného vyúčtování záloh, že mu pronajímatel neprodlouží nájemní smlouvu. NNO evidují rovněž případy, kdy po skončení nájemního vztahu byla zadržována jistota (kauce).

- **energetická chudoba** - podpora energetických úspor se týká pouze vlastníků nemovitostí a nikoliv nájemníků. Nájemníci tak často musí hradit vysoké zálohy na služby za vytápění a ohřev teplé vody⁴.
- **nejsou funkčně nastaveny sankce (právní postih) pro pronajímatele, který zneužije svého postavení a vystěhuje nájemníka mimo předpokládaný zákonný režim (tj. vyklizení provádí exekutor až na základě exekučního titulu).** Ze zkušenosti neziskových organizací, které pomáhají svým klientům řešit bydlení, vyplývá, že v naprosté většině soukromí pronajímatelé dokáží vyklidit nájemníky bez podání žaloby na vyklizení a bez nařízeného výkonu rozhodnutí. Bylo by vhodné zjistit u okresních soudů, kolik bylo podáno žalob na vyklizení a vedeno řízení o výkon rozhodnutí vyklizením bytu od jiných subjektů, než jsou obce.

Dostupnost bydlení a sociální dávky na bydlení

Sociální bydlení

- **pro žadatele o obecní byt neexistuje možnost přezkumu o tom, zda bude zařazen do evidence žadatelů o byt.**
- **obce mají nedostatek krizových bytů, takže v případě rušení větších ubytoven se snaží přesunout obyvatele do dalších nevyhovujících ubytoven.**⁵

Nepřiměřené snižování sociálních dávek na bydlení

- neziskové organizace mají obavy ze zhoršení bytové situace klientů v souvislosti s novým systémem sociálních dávek - **“SUPERDÁVKY”.** **Jakým způsobem se bude sledovat vliv nového dávkového systému v kontextu rozhodnutí Výboru.**
- **normativy dávek na bydlení neodpovídají cenám bytů ve velkých městech (Brno, Praha)**
- ze zkušenosti neziskových organizací, co se týče obecního bydlení, vyplývá, že odepření dávek na bydlení pak způsobí i odepření soudní ochrany. Pokud nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a obec následně podá žalobu na vyklizení, tak po dobu soudního řízení nájemník nepobírá ani příspěvek na bydlení ani doplatek na

⁴ Například tepelné čerpadlo jako klimatizační jednotka je násobně efektivnější než přímotop, ale nájemník z řad zranitelných osob nemusí mít finanční prostředky na tuto prvotní investici.

⁵ Například v roce 2024 byla v Brně uzavřena ubytovna Jarní, která ubytovávala romské rodiny s dětmi. Většinu rodin s dětmi bylo ze strany města navrženo, aby se přesunuly na ubytovnu Pohoda, která nedisponuje standardy vhodnými pro dlouhodobé ubytování dětí a dalších zranitelných osob.

bydlení⁶. V případě zranitelných osob tak hrozí velké riziko vzniku dluhu na nájmu, čímž dojde k poškození pronajímatele (obce) a tudíž následně nelze použít korektiv dobrých mravů a judikát Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1630/2002.⁷

Situace ukrajinských běženců

- ze zkušenosti neziskových organizací vyplývá, že situace ukrajinských běženců často matek samoživitelek s dětmi, je v oblasti bydlení velice závažná. **I v případech, kdy jsou ukrajinští občané legálně zaměstnání a odvádějí řádně sociální odvody, tak nemohou čerpat ani příspěvek na bydlení ani doplatek na bydlení.** Vzniká zde skupina “občanů druhé kategorie”, kteří žijí na hranici nebo pod hranicí chudoby.
- ukrajinští běženci nemají nárok na žádné dávky hmotné nouze, mohou si požádat v souvislosti s bydlením pouze o nenárokovou dávku MOP. O tuto však zpravidla nežadají, protože jim nebyla přiznávána, tudíž se jedná o nefunkční typ podpory.
- mnoho ukrajinských rodin má bydlení navázáno na práci u konkrétního zaměstnavatele. Bydlí v ubytovnách, které provozují nebo jsou navázány na konkrétní zaměstnavatele, takže i v případě, kdy se jedná o nevyhovující a podhodnocenou práci, kterou by chtěli změnit, tak nemohou, protože by přišli o bydlení. Neziskové organizace zaznamenaly i případy “otrocké práce” nezletilých dětí ukrajinské státní příslušnosti (práce v noci, svázení dětí k určitému zaměstnavateli a s tím související ubytování v nevhodných prostorách).

II. PORUŠENÍ ČLÁNKU 16 CHARTY VYKLÁDANÉHO VE SPOJENÍ SE ZÁKAZEM DISKRIMINACE UVEDENÝM V PREAMBULI CHARTY

- **Neziskové organizace stále shledávají diskriminaci Romů na trhu s komerčním bydlením,**
- **evidují rovněž diskriminaci rodin s dětmi, kdy pronajímatelé preferují bezdětné rodiny.**
- **Dále by bylo vhodné nastavit kontrolu nad dodržováním nediskriminačních opatření při výběru nájemníků u obcí a taktéž při ukončování nájemních smluv.**

Zpracovala dne 13.5.2025
JUDr. Kristýna Fuchsová
kristyna.fuchsova@iqrs.cz

⁶ Úřad práce přitom může jednoduše místním šetřením ověřit, že žadatel o dávku byt nadále užívá.

⁷ V obou soudních řízeních u Městského soudu v Brně (viz. poznámka pod čarou č. 1) romské rodiny byly nuceny po celou dobu soudního řízení hradit nájemné bez jakékoliv dávky na bydlení, nájemné řádně hradily za cenu naprostého snížení životního standardu a výpomoci širší rodiny.