



Modelový příklad - Hmotná nouze a kolaudace bytu

Žadatelka o dávky hmotné nouze bydlí v obytných prostorách na základě nájemní smlouvy. Trvalé bydliště má jinde. Pracovník úřadu práce podnikl šetření na místě. Musí být prostory k bydlení kolaudovány? Je v pořádku, že zmíněný pracovník obesílá místní stavební úřad s žádostí o informaci ohledně kolaudace bytu?

Úvodem své odpovědi upozorňuji, že je nutné rozlišovat soukromoprávní a veřejnoprávní rozměr problematiky, jak vyplývá i z § 1 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něhož platí, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. V této souvislosti je třeba zmínit znění § 2236 občanského zákoníku, který reaguje na právní úpravu starého občanského zákoníku (účinného do 31. 12. 2013) a na s tím související (a ne zcela vyhovující) judikaturu.

Podle staré právní úpravy bylo pro kvalifikaci určitého prostoru jakožto bytu rozhodující, zda byl tento prostor stavebním úřadem zkolaudován jako byt. Nájemní smlouvy, kterými byly za účely bydlení pronajaty prostory zkolaudované jinak než jako byt, byly soudy opakovaně kvalifikovány jako absolutně neplatné (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3824/2008), což absolutně odporovalo logice věci a zakládalo právní nejistotu kolem nájemců a pronajímatelů.

Základní definice bytu se v pojetí platného občanského zákoníku v podstatě nijak nezměnila. Nadále je bytem označována místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny (myšleno rozhodnutím stavebního úřadu) a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1 občanského zákoníku). Tudíž i v současné době je bytem pouze takový prostor, který byl stavebním úřadem určen k bydlení (byl zkolaudován jako byt).

Nový občanský zákoník dále stanoví, že ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (tzn. zkolaudovaný byt), jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Toto ustanovení chrání nájemce (jako slabší smluvní stranu) tím, že vztahuje ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu na všechny případy, kdy si nájemce pronajme určitý prostor k bydlení (tzn. za účelem uspokojování bytových potřeb), a to i kdyby tento prostor nespĺňoval zákonné požadavky (zejména tedy stavebně právní požadavky) na bydlení.

Shora uvedené však v žádném případě neznamená, že by od 1. 1. 2014 (tedy s účinností nového občanského zákoníku) bylo možné beztrestně užívat k uspokojování bytových potřeb jiné prostory než takové, které tak byly stavebním úřadem výslovně označeny (v kolaudačním rozhodnutí).

V souvislosti s předchozím odstavcem je na místě uvést § 178 odst. 1 stavebního zákona, dle něhož se dopustí přestupku mimo jiné ta fyzická osoba, která:

- užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba
- užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím
- užívá stavbu bez kolaudačního souhlasu, pokud je podle zákona vyžadován, nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 122 odst. 4 stavebního zákona,
- užívá stavbu v rozporu s kolaudačním souhlasem

- užívá stavbu v rozporu s oznámením stavebníka podle § 120 odst. 1 stavebního zákona,
příčemž za tyto přestupky může být stavebním úřadem uložena pokuta dle § 178 odst. 3 stavebního zákona.

Pokud by tedy byly k bydlení pronajaty nebytové prostory, je vhodné vědět, že pronajímateli hrozí (kromě veřejnoprávní sankce podle stavebního zákona) i riziko vypovězení nájemní smlouvy ze strany nájemce.

Na tuto problematiku pamatuje § 2236 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého platí, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci (toto ustanovení tedy chrání nájemce před tím, aby pronajímatel po uzavření nájemní smlouvy zpochybňoval její platnost právě s odkazem na to, že pronajatý prostor nebyl stavebním úřadem zkolaudován jako byt, o čemž však pronajímatel musel při uzavírání nájemní smlouvy samozřejmě vědět).

Z § 2236 odst. 2 občanského zákoníku je také možné dále dovodit, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, může být na újmu pronajímateli (neboť zákaz újmy z tohoto důvodu není občanským zákoníkem, tak jako je tomu u nájemce, v případě pronajímatele výslovně zakotven). V této souvislosti je tedy možné, že nájemce po uzavření nájemní smlouvy tuto smlouvu vypoví bez výpovědní doby (tzn. s okamžitou účinností), jak vyplývá z § 2227 a § 2232 občanského zákoníku.

Podle výše uvedeného je tedy odpověď na Vaši otázku taková, že pracovník úřadu práce může zjišťovat skutečnosti kolem pronajatých prostor, ve kterých žadatelka bydlí a ve kterých provedl sociální šetření. Je rovněž oprávněn vznést dotaz na stavební úřad, zda jsou obývané prostory určeny k bydlení.

Odpověď zpracovala: Mgr. Jitka Morávková