

# Jaká jsou pravidla pronájmů pro cizince?

Pronajímatelé se při nabízení svého bytu mnohdy setkávají se zájemci, kteří nejsou občany České republiky, přičemž v posledních týdnech je tento jev stále častější.

Povinnosti pronajímatele ve vztahu k cizincům se věnuje zákon č. [326/1999](#) Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, podle kterého „ubytovatelem“ každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců. Jako ubytovatel je myšlen jak provozovatel hotelu, tak i běžný pronajímatel bytu. Výjimkou je pouze případ, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké. Ubytovaním se pak rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem.

## Nájemní smlouva s cizincem

Při sepisování nájemní smlouvy s člověkem, který nemá české občanství, je třeba uzpůsobit požadované osobní údaje. Tyto osoby zde zpravidla nemají rodné číslo, tudíž je nutné provést identifikace pomocí celého jména, data narození a čísla cestovního dokladu. Pokud má ovšem cizinec vízum nad 90 dnů, může o přidělení rodného čísla požádat. Samotná smlouva je uzavírána jako "smlouva s mezinárodním prvkem", proto je vhodné do smlouvy začlenit speciální ujednání, které stanoví, že se budou spory vzniklé z nájemní smlouvy řešit výhradně místně příslušným českým soudem a podle českého práva. Díky tomu se pronajímatel vyhne případnému jednání před zahraničními soudy. Při běžném poskytování bydlení byste také měli myslet na stanovení odpovídající kauce či sjednání pojištění nemovitosti či bytu a předcházet tak případným dodatečným výdajům.

V případě doložení dokladu (potvrzení) o ubytování u žádosti o dlouhodobá víza, dlouhodobé pobyty a trvalé pobyty pak musí být podpis ubytovatele úředně ověřen, nebo musí být doklad podepsán před pověřeným zaměstnancem Ministerstva vnitra.

## Oznámení policii

Zákon udává poskytovateli bydlení základní povinnosti, které musí pod hrozbou pokuty ve výši 50 000 Kč dodržovat. *„První a nejzákladnější povinností vyplývající z pronájmu ubytování cizincům je oznámení činnosti policii. Oznámení musíte učinit do 3 pracovních dnů od zahájení bydlení a lze ho podat prostřednictvím přihlašovacích tiskopisů v písemné formě či elektronicky prostřednictvím internetové aplikace – tu je nutné využít v případě, že máte ubytování zapsané jako předmět podnikatelské činnosti,“* popisuje Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovna právní ochrany.

Ubytovatel má zároveň povinnost vystavit cizinci na jeho žádost potvrzení o ubytování, které obsahuje jméno, příjmení, přesnou adresu bytu i dobu ubytování. Dále je nutné, aby po celou dobu poskytování komunikoval s policií, pokud k tomu vyzve, a aby jí kdykoli poskytl přístup do prostor, které cizinci pronajímá.

## Vedení domovní knihy

Zákon o pobytu cizinců, konkrétně § 100 písm. f) říká, že *„ubytovatel je povinen vést domovní knihu a na požádání policie ji předložit ke kontrole; při zahájení kontroly je povinen předložit domovní knihu obsahující údaje k cizincům ubytovaným v té době“*. Domovní kniha je dokument, v němž je

nutné uvést zejména jméno a příjmení nájemníka, datum narození, příslušnost ke státnímu občanství, číslo cestovního dokladu a doba ubytování uvedená v nájemní smlouvě. Domovní knihu je pak nutné uchovávat dalších 6 let od provedení posledního zápisu a ubytovatel musí být schopen ji kdykoli poskytnout policii.

Domovní knihu lze vést také ve formě souboru chronologicky, přehledně a srozumitelně vedených dokumentů, které cizinec osobně podepsal v rámci hlášení místa pobytu u ubytovatele. Je tedy možné, aby cizinec u ubytovatele nemusel vyplňovat pouze přihlašovací tiskopis, ten může být nahrazen obdobným dokumentem, který obsahuje stejné údaje. Tím se ubytovatelům dává možnost využít svých vlastních „formulářů“, pokud budou obsahovat potřebné údaje a budou podepsány cizincem. Domovní knihou tak bude i soubor těchto vytištěných a cizincem podepsaných dokumentů. Toto opatření by mělo především umožnit zjednodušení evidence, kterou jsou povinni ubytovatelé vést, aniž by tím byla dotčena možnost řádné kontroly plnění jejich povinností. Domovní knihu je nutné uchovávat po dobu 6 let od provedení posledního zápisu.

### **Nájemník musí ohlásit ukončení nájmu**

Ubytovanému cizinci vzniká kromě požadavků uvedených v nájemní smlouvě také povinnost ohlásit skončení nájmu. To by měl provést osobně na oddělení azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra. Po předání bytu by měl dále oznámit policii, že se nebude na dané adrese dále zdržovat. Koncem smlouvy tato povinnost nezaniká, a pokud by se cizinec z bytu neodhlásil sám, nebo to nestihl, je potřeba podat návrh, jímž ubytovatel zruší údaj o místě jeho hlášeného pobytu. *„Tato povinnost nezaniká ukončením nájemní smlouvy a je tedy i v zájmu ubytovatele, aby byla záležitost včas vyřešena,“* radí Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany.

### **Specifika při ubytování Ukrajinských uprchlíků**

Řada ukrajinských uprchlíků musí vzhledem k naplněným kapacitám ubytovacích prostor spoléhat na pronájmy, které jim poskytnou běžní obyvatelé. Ubytování cizinců je v legislativě obecně ukotveno pomocí zákona č. [326/1999](#) Sb., resp. zákona č. [221/2003](#) Sb., o dočasné ochraně cizinců, ale v případě ukrajinských uprchlíků je třeba počítat i s určitými specifiky, která jsou vládou stanovena z důvodu stabilizace současné situace v zemi. Nabídky ubytování jsou sdružovány na několika platformách jako [Pomáhej Ukrajině](#), [Uprchlíci vítejte](#) nebo přes [Správu uprchlických zařízení](#), či web [Naši Ukrajinci \(nasiukrajinci.cz\)](#), které zpravidla současně koordinují i další formy pomoci. *„Speciální režim byl stanoven zákonem č. [65/2022](#) Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, kterým byl mj. stanovena možnost dočasné ochrany, tedy oprávnění k pobytu na území České republiky,“* doplňuje Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany.

### **Solidární příspěvek pro domácnosti**

Další speciální zákon č. [66/2022](#) Sb., o opatřeních v oblasti zaměstnanosti a oblasti sociálního zabezpečení v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, upravuje ve svém § 8 „příspěvek pro solidární domácnost“. Bude poskytnut těm, kteří poskytnou bezplatně ubytování cizinci s dočasnou ochranou, na pokrytí výdajů spojených s tímto ubytováním. *„V případě jednotlivců byl vládou schválen příspěvek 3 tisíce korun měsíčně za jednoho ubytovaného člověka, přičemž celková částka za jednu domácnost nesmí převýšit 12 tisíc korun. Ubytování musí být poskytnuto minimálně na 16 po sobě jdoucích dní a příspěvek bude vyplácen za březen až červen. Dané nařízení vlády bylo ve sbírce zákonů publikováno na konci března pod č. [73/2022](#) Sb.,“* vysvětluje Tomáš Smolík. Podle Ministerstva financí by měl být tento solidární příspěvek osvobozen od daně. A jak uvádí přímo Ministerstvo práce a sociálních věcí na svých stránkách, v případě ubytování uprchlíků z Ukrajiny není přímo nutné sepisovat nájemní smlouvu, do

žádosti o příspěvek stačí uvést identifikaci ubytovaných osob, aby bylo možné ověřit oprávněnost čerpání příspěvku. Pokud se rozhodnete i přesto pro nájemní či podnájemní smlouvu (v případě poskytnutí celého bytu či jeho části), je třeba stanovit měsíční poplatek na 0 Kč, protože příspěvek je pouze za poskytnuté **bezplatné** ubytování.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)
- [ČEZ jako první v České republice spustil 1000. dobíjecí stojan pro elektromobily](#)