20. 12. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nájem bytu či domu a trvalý pobyt – problémy nájemců a pronajímatelů v praxi a nástin jejich řešení

Jak je to s možností nahlásit si trvalý pobyt v pronajatém bytě či domě? Jakým způsobem může či nemůže pronajímatel ovlivňovat evidenci pronajímaného bytu nebo domu jako adresy trvalého pobytu nájemce nebo jiných uživatelů? Jaká rizika z trvalého pobytu nájemce v pronajatém bytě či domě vyplývají pro pronajímatele a jak je může eliminovat? Jak může vlastník odhlásit z trvalého pobytu někoho, kdo už v domě dávno nebydlí? A jaká jsou na druhou stranu práva nájemce? Potřebuje nájemce k trvalému pobytu souhlas vlastníka nemovitosti?

Může majitel domu nebo bytu nájemci zakázat nahlásit si na jeho adresu trvalý pobyt? Všechny tyto praktické otázky se pokusíme odpovědět, abychom pomohli najít pronajímatelům i nájemcům vyvážený vztah mezi jejich právy a povinnostmi.

Místem trvalého pobytu se podle ust. § 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel (zákona 133/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů) rozumí adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí (zákon dodává, napovídá, ale nijak nevynucuje, že to má být zpravidla v místě, kde má občan rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání). Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu. Trvalý pobyt lze mít jen v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Místem trvalého pobytu může být i adresa obecního úřadu, v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech úřadu městské části nebo městského obvodu, kde působí ohlašovna (právě trvalého pobytu) nebo sídlí zvláštní matrika.

Jak získat trvalý pobyt

Trvalý pobyt se nahlašuje resp. jeho změna se ohlašuje, jak už jsme naznačili - v ohlašovně, a to na úřadě v místě nového pobytu (dle ust. § 10 odst. 5 zákona o evidenci obyvatel). Krom toho, že za přihlášení změny místa trvalého pobytu musí občan zaplatit správní poplatek, musí dle ust. § 10 odst. 6 zákona o evidenci obyvatel vyplnit přihlašovací tiskopis, prokázat se občanským průkazem (popř. náhradním způsobem) a doložit vlastnictví bytu nebo domu. Jinak je občan povinen doložit oprávněnost užívání bytu nebo domu, což typicky a nejčastěji činí nájemní smlouvou. Další možností totiž je, že oprávněná osoba (vlastník bytu nebo domu) potvrdí souhlas na přihlašovacím tiskopisu k trvalému pobytu před zaměstnancem ohlašovny nebo se úřadu předloží úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby o souhlasu s ohlášením změny místa trvalého pobytu.

Nájemce ohledně trvalého pobytu v praxi omezující ujednání a doložky

Jakmile je uživatel bytu nebo domu schopen úřadu předložit řádnou nájemní smlouvu nebo jiný titul opravňující jej k užívání, nepotřebuje už žádný souhlas vlastníka, ani písemný, ani jeho přítomnost na úřadě. Případné ujednání nájemní smlouvy, které si vymiňuje pro přihlášení trvalého pobytu zvláštní souhlas pronajímatele, je irelevantní. Taktéž je neúčinné i ujednání smlouvy, které zakazuje nájemci přihlášení k trvalému pobytu.[1] Taková ujednání o zákazu trvalého pobytu bývají často součástí

smluv, ale je to jen výraz přepjaté opatrnosti vlastníků. Ust. § 10 odst. 2 zákona o evidenci obyvatel uvádí, že **z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu, do nějž se občan přihlašuje, ani k vlastníkovi nemovitosti.** (Trvalý pobyt tedy nezakládá sám o sobě žádná užívací, natož vlastnická práva k objektu. Nezakládá právo bydlení v něm. Hlášení k trvalému pobytu je pouze otázkou správní evidence občanů státem, nemá vliv na soukromoprávní, majetkové, závazkové poměry mezi vlastníkem objektu a tím, kdo tam je hlášen k trvalému pobytu. Trvalý pobyt má čistě evidenční funkci, která slouží ke zjištění, kde se daná osoba zdržuje, kam jí má být doručováno soudem, úřady, policií apod. Pronajímateli z této státní evidence žádná práva ani povinnosti neplynou.)

Přepjaté obavy pronajímatelů a jejich řešení

Hlavním důvodem je uvedených zákazů a omezení nájemce ze strany pronajímatelů je obava z exekuce. Jednak, že pokud je prováděna mobiliární exekuce (zabavením a prodejem movitých věcí), mohl by být zabaven majetek nejen povinného nájemce – dlužníka, ale i samotného pronajímatele. A jednak je to obava z obtěžování třeba poštou, ala koneckonců i exekutorem poté, co už v bytě nebo domě bude bydlet jiný nájemce nebo samotný pronajímatel. A v nejhorším případě, protože stát se může cokoliv a nikdy se neví, co se z člověka vyklube, může jít třeba o obavy z návštěvy policie nebo jiných orgánů činných v trestním řízení.

Pokud jde o exekuci, existuje poměrně jednoduché řešení, a to sepsání precizního podrobného předávacího protokolu k bytu a jeho vybavení, v němž se uvede, které všechny věci jsou ve vlastnictví pronajímatele, a které tedy exekuci nepodléhají. Samozřejmě se vyplatí mít i všechny pořizovací doklady k majetku – faktury, kupní smlouvy, paragony atp. Takové dokumenty pomohou, pakliže bude podávat vylučovací žalobu (na určení, že jeho věci nepodléhají exekuci) nebo se bude domáhat vyškrtnutí věci ze soupisu.

Odhlášení bývalého nájemce

V nájemní nebo jiné smlouvě opravňující k užívání bytu si majitel bytu nebo domu může vymínit, ujednat, že uživatel je povinen se v určité lhůtě od skončení užívání pronajaté nemovitosti odhlásit z trvalého pobytu prostřednictvím nahlášení trvalého pobytu na jiném místě. Podle mého názoru lze tuto povinnost zajistit i rozumně vysokou (nikoliv nemravně vysokou) smluvní pokutou, ačkoliv jinak ust. § 2239 občanského zákoníku ujednání o smluvní pokutě v nájemní smlouvě na byt zakazuje. Podle tohoto ustanovení občanského zákoníku se nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Domnívám se, že po skončení nájemního poměru, kdy je nájemce povinen se odhlásit, už na něj nelze hledět jako na nájemce, a tudíž se na něj zvláštní zákonná ochrana nájmu bytu nevztahuje. I kdyby však bylo ujednání o smluvní pokutě v takovém případě neúčinné, neplatné, pakliže se můj názor ukáže na základě výkladové praxe soudů nesprávným, i tak může sjednaná smluvní pokuta působit vůči nájemci aspoň preventivně.[2]

Když se nájemce sám nepřehlásí jinam, pronajímatel může iniciovat zrušení jeho pobytu

Po skončení nájemního nebo obdobného vztahu může pronajímatel resp. vlastník bytu nebo domu písemně požádat úřad, aby mu sdělil, zda je na jeho adrese stále předchozímu nájemci či uživateli veden trvalý pobyt. (Takovou kontrolu může provést i během trvání nájemního vztahu, tedy kdykoliv.) Ohlašovna je podle ust. § 10 odst. 8 zákona o evidenci obyvatel povinna sdělit vlastníkovi objektu jméno, popřípadě jména, příjmení a datum narození občana, k němuž vede údaj o místě trvalého pobytu, odpovídající adrese objektu. Sdělení ohlašovny musí být vlastníkovi objektu doručeno do vlastních rukou. Pokud je předchozímu nájemci na adrese daného bytu stále veden trvalý pobyt, přičemž již není oprávněný, protože např. zanikl nájemní vztah, může vlastník objektu

iniciovat zrušení údaje o místu trvalého pobytu. Ohlašovna podle ust. § 12 odst. 1 písm. c) zákona o evidenci obyvatel rozhodne o zrušení údaje o místu trvalého pobytu, zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část. Zánik užívacího práva prokáže vlastník např. předložením nájemní smlouvy na dobu určitou nebo výpovědí z nájemní smlouvy s průkazem doručení, ze které je patrné, že výpovědní doba uplynula resp. užívací právo zaniklo. Prokázání skutečnosti, že občan objekt neužívá už bude náročnější, nejspíš pomohou písemná prohlášení nebo osobní svědectví, výpovědi sousedů nebo jiných osob před úřadem.

Shrnutí

Nájemce nebo jiný oprávněný uživatel je oprávněn zařídit si - ohlásit na adrese pronajatého bytu nebo domu trvalý pobyt, a to i bez souhlasu vlastníka objektu, i přes případný výslovný eventuálně zákaz obsažený ve smlouvě. Úřad má povinnost, splní-li občan další zákonné podmínky, i přes takový zákaz trvalý pobyt nájemci zaevidovat.

Bude-li vedena exekuce proti nájemci či uživateli, o byt nebo dům se vlastník nemusí nikterak obávat. Jde-li o vybavení bytu, pak je vhodné, co nejpřesněji takové vybavení bytu vymezit již v nájemní nebo jiné smlouvě nebo v předávacím protokolu při předání bytu, aby bylo zřejmé, které vybavení, které věci jsou ve vlastnictví pronajímatele a nepodléhají mobiliární exekuci.

Po skončení nájemního vztahu, ale také během jeho trvání, se pronajímatel jako vlastník objektu může na místní ohlašovně trvalého pobytu na obecním úřadě informovat, jaké osoby na jeho adrese mají vedeny trvalý pobyt. Jsou-li hlášeny k pobytu i osoby, které nemají daný byt nebo dům právo užívat, může pronajímatel požádat úřad, navrhnout mu zrušení trvalého pobytu takové osoby.

Richard W. Fetter,
právník specializující se na pracovní a občanské právo

---

[1] Podobná uživatele omezující ujednání můžeme vyhodnotit jako morální závazek, gentlemanskou dohodu. Jejich porušení nelze sankcionovat třeba výpovědí nájmu. Nicméně, jak trefně poznamenává L. Kudlík: *„… porušení může mít důsledek například v tom, že pronajímatel pro ztrátu důvěry v daného nájemce nebude mít např. zájem o prodloužení nájemní smlouvy (pokud byla na dobu určitou).“* (Kudlík, L.: Trvalý pobyt v pronajatém bytě, curium.cz, 14. 7. 2019)

[2] Pro zajímavost a pro srovnání můžeme odkázat na zajímavý případ, řešený Nejvyšším soudem ČR (pod spis. zn. 33 Cdo 613/2018), kdy byla smluvní pokutou zajištěna povinnost odhlásit si trvalý pobyt z nemovitosti, avšak v kupní smlouvě, tedy vztahu mezi prodávajícím a kupujícím. Žalovaná jako prodávající a žalobce jako kupující uzavřeli 24. 2. 2011 kupní smlouvu, na jejímž základě byl

prodán rodinný domek a pozemky za kupní cenu 3 390 000 Kč. Dohodli si ve smlouvě současně sankci ve výši 1 000 Kč denně pro případ, že se prodávající včetně všech příslušníků domácnosti nejpozději do 60 dnů od obdržení kupní ceny neodhlásí z trvalého pobytu v rodinném domě. (Zde si však autor článku dovolí první kritickou poznámku k rozhodnutí NS: protože, a to z popisovaného rozhodnutí není zcela zřejmé, pokud dalšími příslušníky domácnosti nebyly nezletilé děti, tak kupující odpovídala i za porušení závazku třetí osobou.) Žalovaná se skutečně po zinkasování kupní ceny neodhlásila z trvalého pobytu, ani dům nevyklidila, a proto se žalobce domáhal vyklizení a druhou zaplacení (smluvní) sankce. – Soudy sjednanou sankci, ačkoliv takto nebyla přesně nazvána, správně vyhodnotily jako smluvní pokutu. Předmětem posouzení soudů byla zejména platnost ujednání o smluvní pokutě, a to zda výkon práva žalobce neodporuje dobrým mravům (na smluvní pokutě bylo vymáháno celkem 1 095 000 Kč).

Nejvyšší soud zhodnotil, že smluvní pokuta plnila zejména funkce preventivní a sankční. Aby tuto preventivní funkci mohla splnit, musí účinným způsobem dlužníka od porušení závazku odrazovat. Žalobce při koupi rodinného domu do svého výlučného vlastnictví nesporně sledoval prosazení svých legitimních zájmů a vůle, aby po uzavření kupní smlouvy, resp. poté, kdy za převáděné nemovitosti zaplatí prodávajícím sjednanou kupní cenu, v převedeném domě neměly trvalý pobyt (a tudíž nepobývaly - nebydlely) neoprávněné osoby. V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zakázáno, je dovoleno, připomenul Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 33 Cdo 613/2018, ze dne 28. 8. 2018. Proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem nebo s dobrými mravy restriktivně a nikoli extenzivně. Závěr, že účastníky sjednaná smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den, kdy žalovaná zůstala po obdržení kupní ceny hlášena k pobytu (a fakticky i pobývala) v převedeném domě, je nepřiměřeně vysoká ve vztahu vůči povinnosti, jejíž splnění zajišťuje, NS odmítl. Neztotožnil se s názorem odvolacího soudu, že při posouzení přiměřenosti výše smluvní pokuty, lze vycházet z toho, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k vlastníkovi nemovitosti (ani žádná práva k objektu) a údaj o místu trvalého pobytu má především evidenční charakter, v důsledku čehož nemůže být evidence místa trvalého pobytu sama o sobě v oblasti práv soukromých jakkoli rozhodná. Nejvyšší soud za rozhodující považoval to, že žalobce si chtěl sjednanou sankcí zajistit splnění povinnosti, která pro něho měla velký význam, neboť odhlášení se prodávajících z pobytu nepochybně spojoval s ukončením jejich pobývání (bydlení) v převedeném domě. (Tuto úvahu Nejvyššího soudu si však dovoluji v druhé kritické poznámce hodnotit jako nesprávnou, protože pokud mělo být smluvní pokutou zajištěno splnění povinnosti nemovitosti vyklidit a předat kupujícímu, tak to mělo být ve smlouvě výslovně uvedeno, to však v klíčovém čl. V odst. 3 kupní smlouvy, jak vyplývá z odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu, ujednáno nebylo – smluvní pokuta sankcionovala neodhlášení se z trvalého pobytu, a proto ji v tomto ohledu shledává stejně jako odvolací soud nepřiměřenou.) Nejvyšší soud zkritizoval úvahy odvolacího soudu - přestože si byl vědom možnosti sepsání majetku vlastníka objektu (žalobce) v rámci exekuce vedené na majetek osob hlášených zde k trvalému pobytu - do svých úvah ji adekvátně nepromítl, resp. bagatelizoval ji. Dále NS odmítl názor odvolacího soudu, že existence trvalého pobytu neoprávněné osoby vlastníka neomezuje v nakládání s nemovitostmi. Skutečnost, že v domě je hlášena k pobytu neoprávněná osoba může negativně ovlivnit jeho „prodejnost“, popř. ovlivnit v neprospěch vlastníka cenu nemovitosti. (NS tedy plně akcentuje ve svém rozhodnutí tržní realitu.) - Některé argumenty z hodnocení tohoto případu by mohly být významné i ve vztahu k nájemci, který si neodhlásil trvalý pobyt.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Přezkum rozhodnutí CAS vnitrostátními soudy Evropské unie
- Matzner: Řešme také jak dál s AML. A vyvarujme se nadměrné zátěži a zbytečné byrokracie
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny
- Dočasný zákaz výkonu funkce statutára dle zákona o kybernetické bezpečnosti a nové povinnosti pro statutáry
- Soudní ombudsman jako most mezi soudy, advokacií a veřejností
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla
- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24
- Specifika výpovědi podnájemní smlouvy bytu optikou judikatury Nejvyššího soudu