

Jak ochránit bytový fond před neplatiči a pobudy? V Horním Slavkově vědí!

Městečko Horní Slavkov se dostalo do soudního sporu s Ministerstvem vnitra. Kauza se týkala kritérií pro přidělování městských bytů, ke kterým mělo ministerstvo zásadní výhrady – považovalo je za diskriminační. Nu, ministerské výhrady jsou jedna věc, ale jelikož Horní Slavkov si byl jist, že je v právu, konečné slovo patřilo moci soudní. Ta rozhodla ve prospěch samosprávy. Jde o téma dosti ožehavé a význam rozsudku přesahuje tento konkrétní spor. Považujeme tedy za vhodné se na celou kauzu blíže podívat, a proto jsme požádali o vyjádření toho nejpovolnějšího – starostu obce Horní Slavkov Alexandra Tereka, který je mj. aktivním členem několika orgánů Svazu.



Pane starosto, než se začneme věnovat samotné záležitosti, která vaše město přivedla až k branám správní justice, mohli byste v několika větách představit sebe a město?

Jsem starostou historického města Horní Slavkov od roku 2014. Město leží v západní části ČR – Karlovarském kraji uprostřed chráněné krajinné oblasti Slavkovský les. Dějiny města jsou od počátku spjaty s těžbou nerostného bohatství. V padesátých letech 20. století se nedaleko Horního Slavkova nacházely uranové doly, které sloužily také jako nechvalně známé pracovní tábory pro politické vězně komunistického režimu. Dnes má město 5300 obyvatel.

Nyní již k jádru věci. Interview spolu vedeme díky nedávnému úspěchu vašeho města proti žalobě Ministerstva vnitra. Kauza se týkala pravidel pro přidělování obecních bytů. Mohl byste ozřejmit, co Vás k přijetí těchto pravidel vedlo a jaký byl jejich obsah?

V roce 2012 bylo rozhodnuto, že si správu bytového a nebytového fondu města převzme město zpět od městské společnosti. Přitom byla zjištěna vysoká míra pohledávek a ještě větší překvapení, že se s dluhy vlastně nic nedělá. Ty rostou a dlužníci bydlí dál. Zjistili jsme, že vlastně žádná pravidla pro přidělování bytů nejsou, že dlužník dlužící místní poplatek městu získal byt, kde dlužil opět, v tomto případě za nájem. Aby se toto už neopakovalo, byla stanovena pravidla, která byla postavena na zásadách bezdlužnosti a veřejného pořádku. Každý žadatel musel doložit, že není dlužníkem města, celního úřadu (Celní správa ČR v rámci tzv. dělené správy vymáhá pohledávky většiny orgánů státní správy, např. dopravní přestupky) a zdravotní pojišťovny, u níž je žadatel pojištěn. Po zavedení pravidel došlo k obrovské změně. Žadatelé o byt a nájemníci pochopili, že kdo neplatí, nebydlí. Zkoumání bezdlužnosti má vynikající výsledky, když:

1. počet soudních vyklizení klesl pod průměr 1 ročně,
2. pohledávky z nájemních vztahů se z částky 5 370 000 Kč z roku 2012 (bez penále) snížily na částku 1 282 000 Kč (bez penále ke stavu k 18. 8. 2022).

Stěžoval si na pravidla někdo z žadatelů o byt?

Podnět ministerstvu podal neúspěšný žadatel o byt – žadatel s dluhovou stoupou. Svou argumentaci opřel o domnělou diskriminaci.

Co se na přijatých pravidlech nelíbilo ministerstvu?

Ministerstvo naše pravidla vyhodnotilo jako diskriminační a odporující Listině základních práv a svobod. Máme tři typy bytů (dva typy mají specifické podmínky stanovené poskytovatelem dotace), proto máme i tři předpisy – Pravidla. Ty však mají shodný princip – dokládání bezdlužnosti, přestupkové minulosti. V pravidlech jsme měli drobné nedostatky či nepřesnosti, které jsme v první fázi dozoru napрави- li. Ustoupili jsme také v dokládání trestní minulosti žadatelů u vybraných trestných činů. Co jsme odmítli odstranit, je posuzování bezdlužnosti uchazečů a jejich přestupkové minulosti u vybraných přestupků v oblasti občanského soužití. A to bylo já-

drem soudního přezkumu.

Jak jste na ministerskou kritiku a opatření reagovali u vás na městě? Zvažovali jste, že byste ministerstvu vyhověli, nebo jste měli od počátku jasno, že pravda je na vaší straně?

Tajemník našeho městského úřadu Martin Stark byl od počátku přesvědčený, že bychom ustoupit neměli, znamenalo by to rezignovat na ochranu majetku obcí, že soudit se musíme a že věří v úspěch města. Rada města se s tímto názorem ztotožnila. Tajemník sám celou argumentaci zpracovával. Jsem rád, že jsme do soudního sporu šli.

Jak probíhala komunikace s ministerstvem? Proběhla k věci nějaká jednání, nebo jste rovnou dostali pokyn shora, a tím měla být z pohledu státní správy věc vyřízena?

Komunikaci mohu označit za seriózní a se snahou nám odborně pomoci. Ale s argumentací ministerstva jsme se nemohli smířit. Dokonce jedna z argumentací byla absurdní. Absurdita spočívala v tom, že sice ministerstvo shledalo legitimitu ověření si bezdlužnosti žadatele o byt – občana města Horní Slavkov v jeho evidencích, ale u žadatele z jiného města požadavek doložení



bezdlužnosti shledalo již za diskriminační. Takový závěr by znamenal, že žadatel z jiného města by byl považován za bezdlužného, protože logicky u města Horní Slavkov nemůže mít žádný záznam. Vyhovět zcela ministerstvu by znamenalo rezignovat na ochranu majetku a veřejného pořádku, ale i na logiku věci. Byl to střet právní teorie se skutečným životem obcí. A také jsme si byli vědomi, že rozsouzení tohoto sporu bude mít celorepublikový význam.

Věc se nakonec dostalo k soudu. Na čem jste u soudu založili svou argumentaci?

Argumentovali jsme, dle našeho názoru, logickou úvahou, že doložením skutečnosti, že dlužník plní své finanční povinnosti vůči státu a městu samotnému, popř. se je snaží dodatečně plnit (např. řádným splácením), je prevencí ochrany majetku obce. My jsme pro získání měsíčního příspěvku ze státního rozpočtu (po dobu pouhých 6 měsíců) ve výši 14 600 Kč museli předložit 7 potvrzení o bezdlužnosti! Tvrdili jsme, že při hodnocení přiměřenosti požadavku města o doložení bezdlužnosti je nutno vzít v potaz, jakou hodnotu majetku nájemce získá. Oproti uvedenému příspěvku ze státního rozpočtu město požaduje pro posouzení ekonomických rizik jen tři údaje k finanční spolehlivosti občana (celní úřad, zdravotní pojišťovna a údaje z vlastní evidence města), přitom však poskytuje nájemci k užívání svůj majetek v hodnotě neklesající pod 700 tis. Kč. Bylo by (a vlastně už je) diskriminační, když stát i u bagatelních částek vyžaduje násobně vyšší doložení finanční spolehlivosti (a dokonce u subjektu, který je obecně i v bankovním sektoru považován za nerizikový – obec) a město poskytující vyšší majetkové i užitné hodnoty to málo, co potřebuje pro naplnění své povinnosti (zejména hospodárnosti), by nemohlo vyžadovat. Zkoumání bezdlužnosti, jak už bylo uvedeno v předchozí odpovědi, mělo vynikajících výsledků. Uváděli jsme také, že neplacení nájemného a služeb spojených s bydlením nájemcem je pro město velkým rizikem

a zásahem do jeho hospodaření. Neplacení nájemného a služeb s ním spojených znamená, že město neobdrží nájemné, ale navíc musí ze svého uhradit pravidelné měsíční náklady spojené s vlastnictvím bytu bez ohledu na to, zda mu nájemník zaplatí. Spolet na to, že to později vymůže v exekučním řízení, je lehkovážností a zřejmou ne-hospodárností. Obecně platí, že jednodušší a levnější je prevence, tzn. přiměřené ověření si žadatele právě onou finanční spolehlivostí/bezdlužností, než následně nejistá represe (exekuce, soudní vystěhování). Dále město setrvalo na požadavku ověření si, že žadatel není osobou, která se dopustila přestupku. Došlo však k závěru, že tento požadavek je možné upravit/zmírnit (a vyhovět částečně názoru Ministerstva vnitra). Rozsah posuzovaných skutkových podstat byl redukován, nově vyžaduje město informaci jen o opakovanosti páchaného přestupku. Tímto opatřením, a opět z praktické zkušenosti, lze velmi účinně preventivně předcházet narušování občanských soužití. Byli jsme přesvědčeni, že i tento požadavek byl legitimní, protože účelem není znovu potrestat žadatele o byt (jak tvrdilo ministerstvo), nýbrž je sledován veřejný zájem na zajištění veřejného pořádku a klidného soužití.

Soudy bývají časově i finančně nákladné, byť ve správním soudnictví to snad platí o něco méně než třeba ve sporech obchodních. Jak to bylo u vás? Bylo pro Horní Slavkov vedení sporu náročné? Jak dlouho jste na rozsudek čekali?

Dostali jsme se do situace, kdy jsme už ministerstvu sdělili, že trváme na naší argumentaci, další konzultace není třeba a k soudu jít chceme. Ministerstvo nám Pravidla ve sporných částech pozastavilo, a protože jsme k soudu chtěli co nejdříve, nepodávali jsme proti pozastavení opravný prostředek – rozklad. Celou argumentaci připravoval náš tajemník, a tedy to pro nás bylo zcela bez finančních nákladů. Žaloby byly podány v květnu 2023, první rozsudek byl vyneseno v prosinci téhož roku.

Soud nakonec rozhodl ve váš prospěch, mohl byste krátce shrnout, proč a jak odmítl argumenty Ministerstva vnitra?

Soud se neztotožnil s žádnou argumentací ministerstva, to pak zbývající dvě žaloby vzalo zpět. Dokonce bych řekl, že byl i vůči ministerstvu kritický. Uvedl, že město představilo racionální a do jisté míry i podložené důvody pro požadavek prokazování bezdlužnosti. Konstatoval, že je-li posuzování založeno mj. i na tom, že konkrétní žadatel nemá (nesplácené) dluhy u Celního úřadu či své zdravotní pojišťovně, nejeví se tato úprava jako svévolná či nerozumná. U posuzování hodnocení opakovanosti páchaní vybraných přestupků pak soud konstatoval, že má racionální jádro a že jeho účelem je účinně předcházet potížím v občanském soužití, aby bylo možné zachování veřejného pořádku.

Jaké máte v bytové oblasti plány do budoucna?

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Kde jsou byty, jsou občané. Proto v posledních letech se zaměřujeme na rozšíření bytového fondu. V letošním roce budeme rekonstruovat dům, ve kterém nově vznikne 6 bytových jednotek, další budou k dispozici do pěti let. Uvolněné byty procházejí kompletní rekonstrukcí a jako moderní jsou nabízeny občanům.

Vzkázal byste něco dalším obcím a kolegům?

Jsem rád, že jsme do soudního sporu šli. Jsou to právě samosprávy, které každodenně řeší potřeby obce a svých občanů. My víme, co občany trápí, co trápí obce, a každý den hledáme způsoby, jak to řešit. Vyřešení otázky, jak chránit majetek před vznikem dluhů, je jednou z oněch potřeb. Máte-li pocit, že svou práci děláte správně, nebojte se jít do sporu. Každý spor totiž může přinést řešení a posunout nás, obce, zase o kousek dopředu.

*Za rozhovor děkuje
Tomáš Sobota*

