



Téma: Zápisy a změny údajů o bytech v Evidenci podpory bydlení

Datum vydání: 16. prosinec 2025 (upravené části textu jsou na str. 7 až 11 metodiky označeny modře)

Téma: Zápisy a změny údajů o bytech	1
v Evidenci podpory bydlení	1
Zápis bytu	2
Obecné informace	2
Podání žádosti o zápis bytu	3
Hodnocení žádosti	4
Posouzení bezdlužnosti vůči osobě odpovědné za správu bytu a pozemku	5
Posouzení způsobilosti bytu	6
Posouzení potenciálu zhoršení míry sociálního a prostorového vyloučení	12
Posouzení, zda byt vyhovuje specifickým potřebám podle přílohy č. 3	13
Provedení zápisu a rozhodnutí o neprovedení zápisu bytu	16
Statusy bytu v informačním systému Evidence podpory bydlení (EPB)	19
Zápis dalších údajů a změny údajů v evidenci	19
Změna údajů o bytu v evidenci	20
Zápis nezpůsobilosti bytu	21
Výmaz údaje o nezpůsobilosti bytu	21
Výmaz údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření	22
Zápis údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření	22
Společná ustanovení k řízení podle hlavy II	23
Výmaz bytu z evidence	23
Závazné stanovisko o vhodném bytě podle § 83	25
Kontrola bytů podle § 125	26

Zápis bytu

Obecné informace

Další činností KMB je kontrola a zápis bytů pro poskytování bytového podpůrného opatření. Tato kapitola metodiky Vás provede procesem podání žádostí o zápis bytů do Evidence podpory bydlení (dále také jen „evidence“ nebo „EPB“) a následným zápisem bytů do evidence.

Postupy pro zápisy bytů do evidence a pro změnu některých údajů o bytech v evidenci jsou upraveny v části čtvrté zákona o podpoře bydlení (§ 28 až § 48), seznam všech údajů o bytech v evidenci v § 132 odst. 1 písm. d), zápis, změna nebo výmaz údajů o bytech, které nejsou upraveny v části čtvrté, v § 132 odst. 2, přístup k údajům o bytech v § 133 zákona a další procesní ustanovení vztahující se i na zápisy bytů pak v § 137 (způsob podání), § 138 (rozhodnutí jako první úkon správního orgánu v řízení) a § 139 (nepřípustnost odvolání). V přechodném období do 31. 12. 2029 se uplatní také § 144 odst. 2 písm. e) a f), které se týkají podání prostřednictvím Evidence podpory bydlení (EPB) a používání EPB pro vyjmenované účely. **Pro provedení zápisu bytů do evidence je nutná také znalost správního řádu, neboť se jedná o správní řízení.** Metodika nevysvětluje všechny postupy dle správního řádu (např. postoupení žádosti z důvodu podání místně nepříslušnému kontaktnímu místu apod.), pracovníci kontaktního místa realizující postupy podle části čtvrté zákona o podpoře bydlení musejí správní řád znát. Každý byt, se kterým je plánováno nakládat v systému podpory bydlení, musí být evidován v EPB. Proces zápisu bytu probíhá prostřednictvím kontaktního místa pro bydlení. O zápis bytu do evidence žádá pověřený poskytovatel, který hodlá byt využít pro poskytování bytového podpůrného opatření.

Řízení o zápisu bytu je z formálního hlediska správním řízením. Proti rozhodnutí však není přípustné odvolání. Žadatel, který nebude souhlasit s výsledkem řízení, může využít některou z následujících možností:

- Podnět k zahájení přezkumného řízení, kdy je možné přezkoumat soulad rozhodnutí s právními předpisy (§ 94 an. správního řádu).
- Podání nové žádosti (§ 48 odst. 2 správního řádu *a contrario*).
- Podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu (§ 65 an. soudního řádu správního).

Věcně příslušným pro vyřízení žádosti o zápis bytu je kontaktní místo, neboť má nejlepší předpoklady provést ohledání bytu před tím, než byt zapíše do evidence, nebo než odepře zápis bytu do evidence (§ 29). Místní příslušnost kontaktního místa je dána § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu, tedy místem, kde se byt nachází.

Po zápisu bytu do evidence jsou údaje o něm podkladem pro rozhodnutí o žádosti o přiznání příspěvku poskytovateli [§ 85 odst. 1 písm. f) a § 85 odst. 3 písm. d)]. Toto rozhodnutí bude zpravidla vydávat krajský úřad, méně často Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Ministerstvo práce a sociálních věcí [§ 80].

Podání žádosti o zápis bytu

Způsob zahájení řízení: Zahájení tohoto řízení je vždy na žádost (§ 28).

Kdo žádá: Poskytovatel se základním pověřením k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení, poskytovatel s rozšířeným pověřením k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení nebo poskytovatel s pověřením k poskytování podporovaného obecního bydlení (§ 28 + § 8).

Účastníci řízení: Pouze žadatel (§ 38 odst. 1). Účastníkem řízení je pouze žadatel, nikoliv vlastník bytu, pokud jde o osobu odlišnou od žadatele, ani osoba, která aktuálně užívá byt k uspokojování své bytové potřeby.

Forma: Poskytovatelé (žadatelé) mají možnost podat žádost o zápis bytu do EPB volnou formou, doporučuje se však využít vzorové formuláře - a to jak pro snadnější následnou práci se schválenou žádostí, tak i pro samotné žadatele, aby nic nevynechali. Doporučuje se, aby byly formuláře žádosti ke stažení na internetových stránkách obce, kde působí kontaktní místo pro bydlení. Žadatelé pak posílají kompletně vyplněné formuláře, včetně všech příloh, v listinné podobě na adresu OÚ nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, případně je předávají na podatelně. Kontaktní místa získají vzory aktuálních formulářů na webu MMR.

Údaje vyplňované v žádosti o zápis bytu do EPB slouží k jednoznačné identifikaci bytu, k získání základní představy o jeho podobě a vnitřním uspořádání a ke spárování bytů s potřebnými osobami.

Žádost sestává z:

- samotného formuláře žádosti o zápis bytu, kde musí být uvedeno následující:

a) identifikace

1. jednotky, která byt zahrnuje, nebo která je bytem¹, nebo

2. stavby, ve které se byt nachází, není-li vlastnické právo ke stavbě nebo k pozemku, jehož je stavba součástí, rozděleno na vlastnické právo k jednotkám,

b) čísla nebo jiného určení bytu², je-li to nutné pro jeho jednoznačné určení,

c) údaje o podlahové ploše bytu³,

d) údaje o dispozici bytu⁴,

e) údaje o podlaží, ve kterém se byt nachází,

f) údaje o způsobu vytápění,

¹ Obrat „identifikace jednotky, která byt zahrnuje, nebo která je bytem,“ vychází z dvojího pojetí jednotky. Jednotky vymezené podle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů jsou byty – vizte § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. Jednotky vymezené podle současného občanského zákoníku byty zahrnují – vizte § 1159 občanského zákoníku.

² Jiným určením bytu může být např. „byt v přízemí“, „podkrovní byt“, „byt v 1. patře západní části budovy“.

V bytových domech budou typicky byty očíslovány, potřeba určit byt jinak bude spíše vznikat v rodinných domech.

³ Při výkladu pojmu „podlahová plocha“ se bude vycházet z ustáleného výkladu předpisů stavebního práva, které pojem podlahová plocha užívají bez podrobnějšího zákonného vymezení. Do podlahové plochy bytu se nezahrnují stavební plochy (plochy nosných, dělicích nebo jiných konstrukcí – sloupy, pilíře, příčky, komíny), plochy prostor, které nejsou místností (balkón, terasa, lodžie, půda) nebo které jsou mimo byt (komora nebo sklep přístupné ze společné chodby).

⁴ Údaj o dispozici bytu bude uváděn zažitým 1kk, 1+1, 2kk, 2+1, 3kk, 3+1 atd. Dispozici bytu žadatel vybere z nabídky, pro případy méně typicky řešených bytů bude možné uvést také údaj vlastní, např. 6+2 nebo 5kk+1.

- dokladu o bezdlužnosti vlastníka bytu vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku (např. SVJ)⁵,
- písemného souhlasu vlastníka bytu se zápisem bytu do evidence, není-li vlastníkem bytu žadatel, a v případě družstevního bytu též souhlas jeho nájemce (na samostatném formuláři),
- fotodokumentace bytu v rozsahu nezbytném pro posouzení žádosti,
- (volitelně) žádosti o zápis údaje o tom, že byt splňuje některou ze specifických potřeb podle přílohy 3 zákona, uvedení které a doložení i těchto skutečností.

Formulář žádosti shrnuje všechny informace o bytu, které KMB potřebuje k dalšímu nalezení vhodné domácnosti – údaje o vlastníkově, rozložení a vybavení bytu, podmínkách užívání, faktorech důležitých pro osoby se specifickými potřebami apod. V žádosti se doporučuje také rovnou uvést předpokládanou výši nájemného, neboť tato informace usnadní pozdější koordinační činnost kontaktního místa. Nejedná se však o povinný údaj. Fotodokumentace bytu by měla být pořízena tak, aby dokládala skutečnosti uvedené v žádosti a prokazovala, že byt splňuje kritéria způsobilého bytu podle přílohy č. 1 zákona o podpoře bydlení (způsobilým bytem je podle § 3 ZPB byt, který splňuje základní funkční standardy bytu podle přílohy č. 1 ZPB).

Není-li vlastníkem bytu žadatel, musí žadatel předložit i souhlas vlastníka bytu se zápisem, aby nebyly do evidence zapisovány byty proti vůli jejich vlastníků. Totéž platí pro povinnost doložit souhlas nájemce družstevního bytu.

O co je možné požádat volitelně?

Současně se žádostí o zápis bytu do evidence může žadatel požádat o zápis údaje, že byt je vyhovující pro osobu s některou ze specifických potřeb podle přílohy č. 3 zákona. Pokud o zápis této skutečnosti žadatel požádá, doloží rovněž tuto skutečnost (plánkem bytu a podrobnější fotodokumentací, certifikací apod.).

Hodnocení žádosti

V rámci shromažďování a vyhodnocování podkladů pro vydání rozhodnutí prověřuje kontaktní místo několik skutečností, jejichž naplnění je nutným předpokladem pro zápis bytu do evidence.

Prvním předpokladem je formální stránka. Žádost musí být bez vad, kontaktní místo tedy ověřuje, že žádost obsahuje všechny náležitosti. Dále musí být podána oprávněnou osobou, tj. poskytovatelem bytového podpůrného opatření s platným pověřením.

Druhým předpokladem je bezdlužnost vlastníka vůči osobě odpovědné za správu bytu a pozemku.

Třetím předpokladem je, že byt musí být způsobilým bytem, tzn. splňovat základní funkční standardy podle přílohy č. 1 zákona o podpoře bydlení.

Čtvrtým předpokladem je, že případné poskytování podpůrného opatření v souvislosti s bytem nezhorší míru sociálního a prostorového vyloučení. Není přitom zohledňována

⁵ Pokud daná skutečnost nebude doložena v rámci žádosti, kontaktní místo osobu odpovědnou za správu domu a pozemku kontaktuje v průběhu řízení samo, a pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku nesdělí na výzvu kontaktního místa do 7 pracovních dnů, zda má vlastník bytu vůči ní splatné dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku nebo na nákladech na služby, platí pro účely řízení o žádosti o zápis bytu do evidence, že vlastník bytu tyto dluhy nemá (§ 30 odst. 2 ZPB).

pouze změna stavu podporované osoby, ale také zájmy sousedů bytů, ve kterých jsou podpůrná opatření poskytována. Cílem posouzení zhoršení míry sociálního a prostorového vyloučení tak je i zajištění toho, aby se poskytování podpůrných opatření nekoncentrovalo do jednoho domu či oblasti, protože to by mohlo znamenat neúměrnou zátěž pro sousedy nebo konkrétní čtvrtě apod.

Pokud žadatel žádal i o zápis údaje podle přílohy č. 3 (vhodnost bytu pro domácnosti se specifickými potřebami), musí být splňovat i tyto požadavky, jinak nelze žádosti v této části vyhovět.

Je-li to nezbytné, vyzve kontaktní místo žadatele k doplnění žádosti či odstranění vad, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě, přičemž může současně řízení přerušit (§ 45 odst. 2 správního řádu).

Je-li to potřeba ke zjištění stavu věci, obstará si kontaktní místo další podklady, např. ohledáním na místě. Pokud je nutné ověřit více níže popsanych skutečností, doporučuje se je ověřit při jedné návštěvě, a nezatěžovat tak nepřiměřeně poskytovatele a vlastníka bytu.

Samozřejmě vždy platí zásada volného hodnocení důkazů, vyjádřená i ve správním řádu (§ 51 odst. 1 věta první správního řádu). Zásada volného hodnocení důkazů ve správním řízení znamená, že správní orgán je oprávněn sám posoudit váhu a význam každého provedeného důkazu, aby mohl zjistit skutečný stav věci a vydat své rozhodnutí. Neumožňuje však libovolně opomenout nebo nevyhodnotit některý z provedených důkazů; pokud některý důkaz neprovede, musí v odůvodnění rozhodnutí uvést proč.

Zároveň platí, že zjistí-li kontaktní místo v souladu s požadavky § 3 správního řádu skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí další dokazování a žádost zamítne (§ 51 odst. 3 správního řádu). Pokud tedy ověří nesplnění jednoho z předpokladů, nemusí v dalším zjišťování pokračovat.

Na vyřízení žádosti má kontaktní místo standardní lhůty dle § 71 odst. 3 správního řádu (30 – 60 dnů), avšak doporučuje se, aby kontaktní místo tyto žádosti posuzovalo co nejrychleji, neboť s délkou řízení může významně klesat motivace vlastníků bytů tyto byty do systému podpory bydlení zapojit.

Jsou-li splněny předpoklady pro zápis bytu do evidence, ale údaje podle § 28 odst. 2 písm. a) až g) zákona uvedené v žádosti se neshodují se zjištěními kontaktního místa, zapíše kontaktní místo údaje podle § 28 odst. 2 písm. a) až g) zákona do evidence v souladu se svými zjištěními a rozhodnutí o tom nevydává. Pokud však nejsou splněny předpoklady pro zápis bytu do evidence, kontaktní místo byt nezapíše a vydá o tom rozhodnutí (§ 39 odst. 3), které odpovídajícím způsobem odůvodní. Proti tomuto rozhodnutí není přípustné odvolání (§ 139).

Posouzení bezdlužnosti vůči osobě odpovědné za správu bytu a pozemku

Další podmínkou zápisu bytu do evidence je, že vlastník bytu nemá vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku splatné dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, na nákladech na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu ani na zálohách na tato plnění. Jedná se o jedno z klíčových opatření proti tzv. obchodníkům s chudobou.

Osobou zodpovědnou za správu bytu a pozemku se podle § 1190 občanského zákoníku rozumí společenství vlastníků jednotek, a pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce.

Podmínka se vztahuje pouze na splatné dluhy, neboť dluhem je samozřejmě i povinnost průběžného placení příspěvků a záloh na služby, z jejichž existence nelze dovozovat nespolehlivost ani zlý úmysl vlastníka bytu.

Legislativní zkratka „náklady na služby“ zahrnuje nejen náklady na služby, ale také zálohy na služby. Tím se nepochybně stanoví, že „náklady na služby“, o kterých se píše v dalších následujících ustanoveních zákona, zahrnují nejen nedoplatek zjištěný vyúčtováním zálohy na služby po konci zúčtovacího období, ale také právě zálohy na služby.

Pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku nesdělí na výzvu kontaktního místa do 7 pracovních dnů, zda má vlastník bytu vůči ní splatné dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku nebo na nákladech na služby, platí pro účely řízení o žádosti o zápis bytu do evidence, že vlastník bytu tyto dluhy nemá (§ 30 odst. 2). To je významné v případě, že žadatel nepřiloží k žádosti o zápis bytu do evidence potvrzení o bezdlužnosti vydané osobou odpovědnou za správu domu a pozemku (případně externím profesionálním správcem). K tomu může dojít zejména v případě, že osoba odpovědná za správu domu vůbec nezareaguje na žádost vlastníka o vydání potvrzení o bezdlužnosti. Na vydání potvrzení o bezdlužnosti nemá totiž vlastník jednotky nárok. V takovém případě tedy bude vhodné, pokud kontaktní místo vyzve v rámci správního řízení osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, aby sdělila, zda vlastník vůči ní splatné dluhy má, nebo nikoliv. Předpokládá se, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku bude mít v případě existence splatného dluhu zájem na tom, aby jeho výši sdělila. V případě následné pasivity osoby odpovědné za správu domu a pozemku zákon stanoví, že pro účely řízení o žádosti o zápis bytu do evidence platí, že vlastník bytu předmětné dluhy nemá.

Posouzení způsobilosti bytu

Na tomto místě se jeví jako vhodné objasnit některé pojmy vztahující se k bytům v zákoně:

- **bytem** se pro účely zákona o podpoře bydlení rozumí kromě místnosti nebo souboru místností zkolaudovaných jako byt podle stavebních předpisů také stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci nebo jiný než obytný prostor podle zákona o dávce státní sociální pomoci
- **způsobilý byt** je byt, který splňuje základní funkční standardy podle přílohy č. 1; jde o kritérium relevantní pro zápis bytu do evidence
- **vhodný byt** je byt, který splňuje standardy (tj. jde o způsobilý byt) a zároveň ve vztahu ke konkrétní domácnosti také požadavky na velikost a počet místností podle přílohy č. 2, případně specifické potřeby domácnosti podle přílohy č. 3; jde o kritérium relevantní pro párování bytu s domácností, vydání závazného stanoviska pro poskytování asistence bez bytového opatření, při změnách bytu a pro vyplacení příspěvků na poskytování podpůrných opatření
- **vyhovující bydlení** znamená, že jde o bydlení ve vhodném bytě, domácnost má právní důvod k užívání za účelem zajištění bytové potřeby, nenachází se v něm osoba, která se dopustila domácího násilí na člena domácnosti, a po odečtení nákladů na bydlení zbývá domácnosti příjem vyšší než životní minimum⁶; jde o

⁶ Rozhodný příjem příjemce dávky státní sociální pomoci a členů jeho domácnosti podle zákona o dávce státní sociální pomoci navýšený o dávku státní sociální pomoci je po odečtení skutečných nákladů na bydlení podle zákona o dávce státní sociální pomoci nižší než částka životního minima příjemce dávky státní sociální pomoci a členů jeho domácnosti podle zákona o životním a existenčním minimu.

kritérium relevantní pro posuzování žádosti o zápis údaje o potřebě podpůrného opatření

Posouzení, zda je byt způsobilým bytem, se provádí na základě ověření, zda byt a dům, ve kterém se byt nachází, splňují základní funkční standardy podle přílohy č. 1 zákona o podpoře bydlení (ZPB). Pouze byt, který splňuje tyto základní funkční standardy, je způsobilým bytem. Nastavení vychází z projektů IROP (Integrovaný regionální operační program), došlo jen k drobným, povětšinou formulačním úpravám.

Zároveň je nezbytné, aby se byt nacházel v domě bez vad, které by ohrožovaly obyvatele bytu na životě nebo zdraví. Může se jednat například o rozpadající se balkón souseda umístěný nad vchodem do domu, který může na obyvatele bytu spadnout. Za vadu ohrožující obyvatele bytu na životě a zdraví však nebude možné posuzovat kus rezavého drátu, který trčí z podlahy sousedova balkónu vzhůru, protože k němu se obyvatel bytu nedostane, a proto se o něj nemůže zranit. Kontaktní místo bude posuzovat splnění této podmínky na základě fotodokumentace, případně ohledání jemu přístupných částí domu (kam ho vpustí žadatel, případně vlastník). Neočekává se, že by pracovník provádějící ohledání nezbytně musel kontrolovat např. nosné zdi ve všech bytech. Pro posouzení splnění podmínky pak může kontaktní místo pro bydlení využít i údaje z informačních systémů veřejné správy nebo podklady, které si vyžádá od žadatele (např. posudek statika – není však samozřejmě žádoucí, aby si jej kontaktní místo nechávalo vypracovat nebo předkládat v každém případě, k tomuto úkonu přikročí, pouze pokud vyvstane důvodná pochybnost o stabilitě, bezpečnosti a odolnosti stavebních konstrukcí, vizte § 3 správního řádu).

Při hodnocení způsobilosti bytu je v první řadě vhodné zjistit, zda již samotná žádost o zápis bytu do evidence, jejíž součástí je i fotodokumentace, nevede k závěru, že byt (popř. jiný prostor) uvedený v žádosti nesplňuje požadavky podle přílohy č. 1 ZPB.

Příklady:

- Žadatel uvede v žádosti, že byt má podlahovou plochu 15 m², z fotodokumentace je patrné, že se nejedná o omyl v psaní a že údaj uvedený v žádosti zhruba odpovídá skutečnosti - pokoj o velikosti cca 3,5 x 3,5 m² doplňuje malá koupelna se sprchovým koutem a záchodem o velikosti cca 2,5 x 1 m². Není tedy splněna podmínka bodu 1 přílohy č. 1 ZPB, že součet podlahové plochy obytných místností činí nejméně 16 m².
- Z fotodokumentace je patrné, že v bytě není kuchyňská linka. Není tedy splněna podmínka bodu 2 přílohy č. 1 ZPB, že byt je vybaven kuchyňskou linkou.
- Z fotodokumentace je patrné, že byt v rodinném domě postrádá záchodovou mísu a rodinný dům je vybaven pouze suchým záchodem, na který se chodí přes dvorek. Není tedy splněna podmínka bodu 2 přílohy č. 1 ZPB, že je byt vybaven záchodovou mísou.

V těchto a podobných případech dochází k situaci podle § 51 odst. 3 správního řádu, tj. v souladu s požadavky § 3 správního řádu byla zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, a proto kontaktní místo pro bydlení neprovádí další dokazování a žádost zamítne. Při zamítnutí žádosti pak kontaktní místo může využít § 138 ZPB a vydat rozhodnutí, kterým se žádost zamítá, jako svůj první úkon v řízení. Toto rozhodnutí totiž



bude vydáváno pouze na základě podkladů, které správnímu orgánu předložil účastník řízení (žadatel).

Je-li potřeba dalšího zkoumání, zda se jedná o způsobilý byt, vyvstává otázka, zda je prostor uvedený v žádosti skutečně bytem podle § 3 odst. 1 ZPB, tedy buď

- a) místností nebo souborem místností zkolaudovaných jako byt podle stavebních předpisů, nebo
- b) stavbou pro individuální nebo rodinnou rekreaci podle § 22 odst. 3 zákona o dávce státní sociální pomoci, nebo
- c) jiným než obytným prostorem podle § 22 odst. 4 zákona o dávce státní sociální pomoci.⁷

V drtivé většině případů však nebude žádná pochybnost, že prostor označený v žádosti splňuje požadavky na trvalé bydlení [§ 13 písm. i) stavebního zákona], resp. že je k trvalému bydlení zkolaudován – obvykle se zřejmě žádosti budou týkat bytů v bytových domech z let 1890 až 1995, přičemž se nemalá část bytů bude nacházet v panelových domech typizované konstrukce. Podle § 3 správního řádu „*postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti*“. Není-li tedy důvodná pochybnost o právní povaze prostoru uvedeného v žádosti, kontaktní místo se touto otázkou podrobněji nezabývá.

Obezřetnost je potřeba zachovat zejména u výrazně starých domů, u atypických prostor a někdy také u novodobé výstavby. Atypickými prostory mohou být např. prostory ve výrazně sníženém přízemí, nebo dokonce sklepní prostory. U novodobé výstavby se může např. stát, že bytový dům obsahuje nejen byty, ale také prostory zkolaudované k jinému účelu, než je trvalé bydlení, které jsou však v praxi využívány k trvalému bydlení (typicky ateliéry).

Pokud je důvodná pochybnost o právní povaze prostoru uvedeného v žádosti a pokud žadatel sám v žádosti neuvádí, že prostor uvedený v žádosti není bytem, resp. není zkolaudován k trvalému bydlení, nabízejí v zásadě dvě možnosti dalšího postupu:

- a) požádat místně příslušný obecní stavební úřad (příloha č. 2 vyhlášky č. 130/2024 Sb.) o informaci, k čemu byl prostor uvedený v žádosti zkolaudován, nebo
- b) vyzvat samotného žadatele, aby uvedl, zda je prostor zkolaudován
 - 1. k trvalému bydlení, nebo
 - 2. k rodinné nebo individuální rekreaci, nebo
 - 3. k jinému účelu, tj. zda se má jednat o jiný než obytný prostor podle § 22 odst. 4 zákona o dávce státní sociální pomoci,a zároveň žadatele vyzvat pro případ, že uvede, že je prostor zkolaudován k trvalému bydlení nebo k rodinné nebo individuální rekreaci, aby tuto skutečnost doložil, případně žadatele vyzvat, aby doložil, že rodinný dům nebo stavba pro rodinnou nebo individuální rekreaci nevyžadovaly kolaudaci.

(Pozn.: Mezi 1. lednem 2018 a 30. červnem 2024 nebyla k zahájení užívání většiny rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci potřeba kolaudace. Žádosti o zápis

⁷ Jedná se o hmotněprávní odkaz na definici. Kontaktní místa tedy nemusejí aplikovat stejný proces posuzování, jako Úřad práce ČR podle zákona o dávce státní sociální pomoci.



podobných prostor do evidence zřejmě nebude mnoho, ale obecní stavební úřad samozřejmě bude mít přehled i o těchto skutečnostech.)

Kontaktní místo pro bydlení by mělo žadatele zatěžovat co možná nejméně (§ 6 odst. 2 věta první správního řádu). Zejména v případech, kdy jsou místně příslušný obecní stavební úřad a kontaktní místo stejným úřadem, nebo je-li dobrá zkušenost ze vzájemné spolupráce, bude vhodnější požádat o informaci místně příslušný stavební úřad. Vyzvat žadatele ke sdělení a doložení výše uvedených skutečností by mělo kontaktní místo tehdy, pokud lze očekávat, že tento postup bude hospodárnější a rychlejší.

Správnému vyhodnocení dalšího postupu může napomoci telefonát žadateli, ve kterém kontaktní místo stručně sdělí, co by potřebovalo, a od žadatele zjistí, s jakými obtížemi a v jakém termínu by byl schopen případné výzvě vyhovět. Dá se očekávat, že pokud je žadatel zároveň vlastníkem prostoru, o jehož zápis do evidence žádá (tj. chystá se poskytování podporovaného obecního bydlení), nebude sdělení požadovaných informací a jejich doložení ze strany žadatele příliš náročné nebo zdlouhavé. Naopak pokud je žadatelem osoba odlišná od vlastníka, může být zejména doložení požadovaných informací spíše zdlouhavější, není-li na tuto eventualitu žadatel předem připraven. Již během telefonátu nebo po něm navíc může kontaktní místo neformálně sdělit žadateli, že mu bude výzva adresována, aby mohl jejímu obsahu rychleji vyhovět, třeba i dříve, než mu bude výzva formálně doručena.

Výše uvedený postup lze samozřejmě obdobně použít i tehdy, pokud je pochybnost o tom, zda je prostor uvedený v žádosti zkolaudován pro rodinnou nebo individuální rekreaci.

Má-li se jednat o stavbu pro individuální nebo rodinnou rekreaci podle § 22 odst. 3 zákona o dávce státní sociální pomoci nebo o jiný než obytný prostor podle § 22 odst. 4 zákona o dávce státní sociální pomoci, je potřeba ověřit, zda prostor uvedený v žádosti odpovídá právě požadavkům § 22 odst. 3 nebo 4 zákona o dávce státní sociální pomoci.

Stavba pro rodinnou nebo individuální rekreaci nebo jiný než obytný prostor musejí podle § 22 odst. 3 nebo 4 zákona o dávce státní sociální pomoci splňovat tyto podmínky:

- a) je samostatně vymezeným uzamykatelným prostorem,
- b) má minimálně jednu obytnou místnost (obytná místnost musí podle § 13 písm. l) stavebního zákona splňovat požadavky na bydlení z hlediska velikosti, denního osvětlení, větrání, vytápění a hluku a mít podlahovou plochu nejméně 8 m², kuchyň se za obytnou místnost považuje, má-li podlahovou plochu nejméně 12 m²),
- c) svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje přiměřeně technické požadavky na stavby
 1. podle § 145 odst. 1 stavebního zákona,
 2. podle § 19 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,
 3. podle § 19 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,
 4. podle § 19 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,
 5. podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,
 6. podle § 20 odst. 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,



7. podle § 38 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.,

8. podle § 47 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a

9. podle bodu 1 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 146/2024 Sb. a

d) má neomezený přístup k pitné vodě a záchod, který je provozuschopný.

Jiný než obytný prostor navíc musí svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňovat přiměřeně požadavky stavby podle § 37 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Jak vidno, některé z těchto požadavků se překrývají s požadavky podle přílohy č. 1 k zákonu o podpoře bydlení.

Pokud je již ze žádosti (jejíž součástí je fotodokumentace) zřejmé, že u stavby pro rodinnou nebo individuální rekreaci nebo u jiného než obytného prostoru nejsou splněny výše uvedené předpoklady pro zápis do evidence, jde opět o situaci podle § 51 odst. 3 správního řádu, tj. v souladu s požadavky § 3 správního řádu byla zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, a proto kontaktní místo pro bydlení neprovádí další dokazování a žádost zamítne. Může přitom využít § 138 ZPB a vydat rozhodnutí, kterým se žádost zamítá, jako svůj první úkon v řízení. Toto rozhodnutí totiž bude vydáváno pouze na základě podkladů, které správnímu orgánu předložil účastník řízení (žadatel).

Dobře pořízená fotodokumentace a další údaje uvedené v žádosti by ve většině případů měly být pro kontaktní místo dostačující pro posouzení, zda je byt způsobilý. V případě pochybnosti si může vyžádat doložení dalších podkladů a doplňující fotodokumentace. Pokud ani to nebude dostatečné, může kontaktní místo provést ohledání na místě.

Postup pro provedení ohledání na místě

Pro realizaci ohledání na místě jsou relevantní zejména § 18, § 51 a § 54 správního řádu⁸. Oprávněná úřední osoba ORP provádějící ohledání na místě (prohlídku bytu) má

⁸ § 18

Protokol

(1) O ústním jednání (§ 49) a o ústním podání, výsledku svědka, výsledku znalce, provedení důkazu listinou a ohledání, pokud jsou prováděny mimo ústní jednání, jakož i o jiných úkonech souvisejících s řízením v dané věci, při nichž dochází ke styku s účastníky řízení, se sepisuje protokol. Kromě protokolu lze též pořídít obrazový nebo zvukový záznam.

(2) Protokol obsahuje zejména místo, čas a označení úkonů, které jsou předmětem zápisu, údaje umožňující identifikaci přítomných osob, vylíčení průběhu předmětných úkonů, označení správního orgánu a jméno, příjmení a funkci nebo služební číslo oprávněné úřední osoby, která úkony provedla. Údaji umožňujícími identifikaci fyzické osoby se rozumí jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jiný údaj podle zvláštního zákona.

(3) Protokol podepisuje oprávněná úřední osoba, popřípadě osoba, která byla pověřena sepsáním protokolu, a dále všechny osoby, které se jednání nebo provedení úkonu zúčastnily. Odepření podpisu, důvody odepření a námitky proti obsahu protokolu se v protokolu zaznamenají.

(4) Jiné osoby, jichž se obsah protokolu přímo dotýká, mohou bezprostředně po seznámení s protokolem podat stížnost (§ 175) proti jeho obsahu.

(5) Opravy zřejmých nesprávností, kterými jsou zejména chyby v psaní a počtech, v protokolu provádí oprávněná úřední osoba, která je stvrdí svým podpisem. Každá oprava musí být provedena tak, aby původní zápis zůstal čitelný. Může-li mít oprava právní význam, účastníci řízení se o ní vyrozmí.

(6) V případě jiných oprav, než které jsou uvedeny v odstavci 5, se o provedení opravy rozhodne usnesením, které se pouze poznamená do spisu.

§ 51



k dispozici vzor protokolu⁹, do kterého zaznamená skutečnosti zjištěné při prohlídce bytu, a může pořídit rovněž obrazový záznam. Před samotným ohledáním na místě vydá kontaktní místo usnesení o povinnosti vlastníka nebo uživatele bytu (typicky nájemce) strpět ohledání bytu na místě, které oznamuje osobě, která má toto ohledání strpět. K tomuto kroku přistoupí kontaktní místo zejména tehdy, nelze-li se na provedení ohledání bytu na místě předem domluvit se žadatelem, vlastníkem bytu a/nebo uživatelem bytu. (Domluvit se bude obvykle možné, pokud bude byt prázdný a vlastník bytu svěří žadateli klíče za účelem pořízení fotodokumentace a k případnému vpuštění úředníků ohledávajících byt.) Není-li jim povinnost strpět ohledání bytu uložena, je nezbytné osoby užívající byt srozumitelně poučit, že nemusejí úředníky a popř. ani jiné osoby do bytu vpouštět, zejména jsou-li dány důvody, pro které nesmí být svědek vyslechnut nebo pro které je svědek oprávněn výpověď odepřít (§ 55 odst. 2 až 4 správního řádu). Tím budou především zachovány domovní svoboda obyvatel bytu a zákaz sebeobviňování.

Případnou prohlídku bytu (provádění důkazu ohledáním na místě ke zjištění stavu věci) nemusí provádět přímo zaměstnanec zařazený do útvaru obecního úřadu, který podle organizačního řádu obecního úřadu vykonává úkoly kontaktního místa pro bydlení (typicky odbor sociálních věcí apod.). Stačí, když se jedná o zaměstnance zařazeného do stejného obecního úřadu (oprávněnou úřední osobu). Ohledání bytu (prostoru) uvedeného v žádosti tak může provést např. i úředník zařazený do útvaru obecního úřadu, který podle organizačního řádu obecního úřadu vykonává úkoly obecního stavebního úřadu (typicky odbor stavební, odbor stavební a životního prostředí apod.).

Prohlídka bytu jako další z důkazů

V případě, že by prohlídku bytu prováděl např. zaměstnanec správcovské firmy apod. (externista), nebo zaměstnanec obce, který není zařazený do obecního úřadu, je třeba nezapomínat na to, že jím dodaný podklad z prohlídky bytu je pouze dalším podkladem k žádosti a důkazním prostředkem. Nejedná se o zjištění skutečného stavu věci (provedení

(1) K provedení důkazů lze užít všech důkazních prostředků, které jsou vhodné ke zjištění stavu věci a které nejsou získány nebo provedeny v rozporu s právními předpisy. Jde zejména o listiny, ohledání, svědeckou výpověď a znalecký posudek.

(2) O provádění důkazů mimo ústní jednání musí být účastníci včas vyrozuměni, nehrozí-li nebezpečí z prodlení. Tuto povinnost nemá správní orgán vůči účastníkovi, který se vzdal práva účasti při dokazování.

(3) Je-li v souladu s požadavky § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

(4) V řízení navazujícím na výkon kontroly, ve kterém je účastníkem řízení kontrolovaná osoba, není třeba provádět protokolem o kontrole, který je podkladem rozhodnutí o přestupku, dokazování.

§ 54

Důkaz ohledáním

(1) Vlastník nebo uživatel věci nebo ten, kdo má věc u sebe, je povinen předložit ji správnímu orgánu nebo strpět ohledání věci na místě. Správní orgán o tom vydá usnesení, jež se oznamuje pouze osobě uvedené ve větě první. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, postupuje se podle § 138.

(2) Ohledání nelze provést nebo může být osobou uvedenou v odstavci 1 odepřeno z důvodů, pro které nesmí být svědek vyslechnut nebo pro které je svědek oprávněn výpověď odepřít (§ 55 odst. 2 až 4).

(3) O ohledání na místě správní orgán vyrozumí též toho, kdo je oprávněn s předmětem ohledání nakládat, nejedná-li se o osobu, které se usnesení oznamuje podle odstavce 1.

(4) Správní orgán může k účasti na ohledání přizvat nestranné osoby, aby zajistil jejich přítomnost při provádění důkazu. Tyto osoby nemají práva ani povinnosti účastníků.

⁹ K dispozici na webu MMR.

důkazu ohledáním na místě) oprávněnou úřední osobou, v rámci kterého kontaktní místo ověřuje splnění skutečností požadovaných zákonem. Taková prohlídka bytu nevyžaduje splnění formálních náležitostí ohledání na místě a jejím výstupem je pouze další z důkazů, jedná se však o procesně jednodušší postup, se kterým však musí jak poskytovatel, tak vlastník bytu (a případně i nájemce družstevního bytu a například i aktuální nájemce bytu, pokud je byt pronajímán) souhlasit a pracovníka do bytu vpustit a umožnit mu provedení prohlídky. Kontaktní místo může vyhodnotit takto obstarané důkazy jako dostatečné a nemusí přistupovat k provedení ohledání na místě. Kontaktní místa budou mít k dispozici vzor záznamu o prohlídce bytu¹⁰.

Posouzení potenciálu zhoršení míry sociálního a prostorového vyloučení

Předpokladem pro zápis bytu do evidence je, že případné poskytování podpůrného opatření v souvislosti s bytem nezhorsí míru sociálního a prostorového vyloučení v oblasti, kde se byt nachází. Není přitom zohledňována pouze změna stavu podporované osoby, ale také zájmy sousedů bytů, ve kterých jsou podpůrná opatření poskytována. Cílem posouzení zhoršení míry sociálního a prostorového vyloučení v oblasti, kde se byt nachází, tak je i zajištění toho, aby se poskytování podpůrných opatření nekoncentrovalo do jednoho domu či oblasti, protože to by mohlo znamenat neúměrnou zátěž pro sousedy nebo konkrétní čtvrtě apod. Za účelem správného posouzení tohoto předpokladu budou kontaktní místa vycházet ze směrnice vydané Ministerstvem pro místní rozvoj, závazné pro kontaktní místa (obecní úřady některých obcí s rozšířenou působností, úřady některých městských částí hl. m. Prahy) podle § 61 odst. 2 písm. b) bodu 1 zákona o obcích a § 31 odst. 3 písm. b) bodu 1 zákona o hlavním městě Praze. Tato směrnice upravuje detailní postup ověřování této skutečnosti, přičemž důvodová zpráva vysvětluje podrobně její jednotlivá ustanovení a jejich aplikaci.

Směrnice rozlišuje dva typy kritérií, k nimž kontaktní místo při posuzování přihlíží:

- kritéria závazná,
- kritéria volitelná.

Závaznými kritérii, která kontaktní místo musí (s jednou výjimkou) zohlednit vždy, jsou

- zákaz zápisu bytu do evidence, pokud se nachází v lokalitě extrémně ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením,
- dodržení limitu pro podíl zapsaných bytů v daném vchodě.

Kontaktní místo dále může při rozhodování o zapsání, či nezapsání bytu zohlednit

- tempo zapisování bytů do evidence v daném vchodě,
- tempo poskytování bytových podpůrných opatření v daném vchodě,
- vysokou koncentraci příjemců složky na živobytí dávky státní sociální pomoci v daném vchodě, či bezprostředním okolí,
- zvýšené riziko sousedského napětí,
- poskytování asistence v bydlení v daném vchodě,
- případně další odůvodněné okolnosti.

Při zohledňování volitelných kritérií by kontaktní místo mělo dbát na principy transparency.

¹⁰ Bude k dispozici na webu MMR.

Poznámka: Směrnice bude uveřejněna ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí (vydávaného Ministerstvem vnitra, k dohledání zde: [Věstníky - Ministerstvo vnitra - gov.cz](https://vestniky.mvcr.cz)). Směrnice ke dni vydání této metodiky nebyla uveřejněna, je stále v procesu připomínkování ze strany obcí a krajů. Obsahem je velice detailní, proto se v této části metodika pouze odkazuje na její znění.

Ve směrnici je kontaktnímu místu doporučeno (tzn. nikoli povinně) vytvořit pro účely rozhodování o uplatnění některých volitelných kritérií (v obecné rovině) a vypracování mapových podkladů (čl. 11 směrnice) tzv. **poradní sbor**. Tento sbor může být složen ze členů relevantních pracovních skupin, zaměstnanců zařazených v Úřadu práce ČR nebo dalších odborníků a aktérů, kteří jsou se situací v území důkladně obeznámeni. Poradní sbor tak svými doporučeními přispívá k odbornému a transparentnímu posouzení situace v území. Jeho složení a formalizace je v gesci kontaktního místa. Poradní sbor může být svoláván *ad hoc* či pravidelně, zároveň se může personálně překrývat s dalšími orgány, které kontaktní místo v území koordinuje.

Zřízení poradního sboru a tvorba mapových podkladů jsou kontaktnímu místu doporučeny i s ohledem na ochranu úředníků a minimalizaci rizika jejich vystavení nátlaku vlivných osob (ať už ze strany politických představitelů obcí, realitních zprostředkovatelů apod.). Poradní sbor svým doporučením či nedoporučením přispívá k transparentnímu posouzení situace.

Posouzení, zda byt vyhovuje specifickým potřebám podle přílohy č. 3

Toto posouzení je realizováno, pouze pokud žadatel o zápis tohoto údaje požádal. Příloha č. 3 uvádí následující druhy bytů dle možnosti naplnění specifických potřeb jeho uživatele a členů jeho domácnosti:

1. Potřeba bytu umožňujícího využívání chodítka, berlí a menšího mechanického vozíku
2. Potřeba bytu umožňujícího využívání většího mechanického vozíku a elektrického vozíku
3. Potřeba bytu vyhovujícího osobám s myopatií, svalovou dystrofií, těžší formou dětské mozkové obrny nebo jinou podobnou poruchou zdraví, kde se předpokládá, že většinu činností zajišťuje asistent
4. Potřeba bytu vyhovujícího osobám s těžkým zrakovým postižením

V případě, že žadatel v žádosti uvedl, že plánuje poskytovat podpůrné opatření pro žadatele **se specifickými potřebami**, je nezbytné posoudit vhodnost bytu podle kategorií specifických potřeb ([příloha č. 3](#)) a provést ohledání na místě vždy. Pracovník ORP seznámený s metodikou tak během prohlídky bytu ověřuje nejen základní funkční standardy bytu, ale také další parametry bytu vyhovující potřebám cílových skupin.

Příloha č. 3 k zákonu uvádí specifické potřeby osob, pro které nemusejí být běžné byty zcela vyhovující. Údaj o specifických potřebách zapisuje kontaktní místo do evidence ve vztahu k potřebnému a k ostatním členům jeho domácnosti. Kontaktní místo zapisuje také údaj, že byt vyhovuje některé ze specifických potřeb. Díky zápisům jak na straně osob, kterým má být poskytnuto bydlení, tak na straně bytů v systému podpory bydlení,

bude možné zajistit, že budou lidé v bytové nouzi zabydlováni do bytů, které jsou pro ně vhodné (§ 3, § 83, § 85, § 92, § 93).

Pro úplnost je třeba dodat, že byt, u něhož má být zapsán údaj, že vyhovuje některé ze specifických potřeb podle přílohy č. 3, musí vyhovovat nejen svojí samotnou úpravou, ale také tím, že se nachází v domě, jehož společné prostory umožňují využívání bytu osobou se specifickými potřebami (např. vstup do domu musí být bezbariérový, a i další přístup k bytu ze společných prostor musí být bezbariérový).

V bodě 1 přílohy č. 3 je uvedena *potřeba bytu umožňujícího využívání chodítka, berlí a menšího mechanického vozíku*. Údaj o potřebě takového bytu bude samozřejmě kontaktním místem zapisován do evidence osobám, které se obvykle nedokážou samostatně pohybovat bez užití chodítka, berlí, menšího mechanického vozíku nebo jiných obdobných pomůcek.

Nenavrhuje se stanovit konkrétní stavebně-technické vlastnosti bytu ani jeho vybavení, které by byly podmínkou pro zápis údaje, že byt vyhovuje této specifické potřebě. Pokud by vyhodnocování toho, který byt této specifické potřebě vyhovuje a který nikoliv, činilo kontaktním místům velké potíže, budou zpracovány návazné metodické materiály nebo směrnice, které umožní rozhodovací praxi kontaktních míst sjednotit. S jistotou se však dá říci, že byt, jehož vlastnosti budou odpovídat univerzálnímu standardu (S120) popsanému v *Metodice uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě* z roku 2021, resp. v navazující technické normě, bude splňovat předpoklady pro zápis údaje, že byt vyhovuje *potřebě bytu umožňujícího využívání chodítka, berlí a menšího mechanického vozíku*. Jelikož se však jedná o nově připravený standard, bude mu zřejmě odpovídat pouze poměrně malé množství starších bytů. Omezujícím činitelem v tomto směru může být např. požadavek na hloubku lodžie či balkonu dosahující alespoň 120 cm. Zejména v případě, že jsou členy domácnosti i lidé, kteří nemají s pohybem potíže, se jeví požadavek na tuto hloubku lodžie či balkonu jako přehnaný, neboť lodžii nebo balkon mohou využívat a udržovat tito ostatní členové domácnosti a méně pohyblivá osoba je využívat ani udržovat nemusí (ostatně byt zapisovaný do evidence vůbec lodžii ani balkon mít nemusí). Proto bude umožněno, aby byl do evidence zapsán údaj, že byt vyhovuje této specifické potřebě, přestože byt nesplňuje všechna kritéria univerzálního standardu.

Při posuzování, zda má žadatel specifickou potřebu menšího mechanického vozíku, může obecní úřad obce s rozšířenou působností vycházet z kategorizace vozíků podle technické normy EN 12184:2014 a jejího českého ekvivalentu. Menším mechanickým vozíkem bude zpravidla takový, který odpovídá třídě A. Vyhodnocení velikosti vozíku bude náležet kontaktními místy v každém jednotlivém případě a kontaktní místo se může od kategorizace odchýlit.

V bodě 2 je uvedena *potřeba bytu umožňujícího využívání většího mechanického vozíku a elektrického vozíku*. Údaj o potřebě takového bytu bude samozřejmě zapisován do evidence osobám, které se obvykle nedokážou samostatně pohybovat bez užití většího mechanického vozíku nebo elektrického vozíku.

Stejně jako v bodě 1 se ani v bodě 2 nenavrhuje stanovit konkrétní stavebně-technické vlastnosti bytu ani jeho vybavení, které by byly podmínkou pro zápis údaje, že byt vyhovuje

této specifické potřebě. S jistotou se však dá říci, že byt, jehož vlastnosti budou odpovídat bezbariérovému standardu (S150) popsanému v *Metodice uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě z roku 2021*, resp. v navazující technické normě, bude splňovat předpoklady pro zápis údaje, že byt vyhovuje *potřebě bytu umožňujícího využívání většího mechanického vozíku a elektrického vozíku*. Stejně jako v případě univerzálního standardu se i zde jedná o nově formulovaný standard, kterého zřejmě nebude dosahovat větší množství starších bytů, které by však i tak mohly vyhovovat osobám využívajícím větší mechanický vozík nebo elektrický vozík. Proto bude umožněno, aby byl do evidence zapsán údaj, že byt vyhovuje této specifické potřebě, přestože byt nesplňuje všechna kritéria bezbariérového standardu (S150).

Při posuzování, zda má žadatel specifickou potřebu většího mechanického vozíku nebo elektrického vozíku, může kontaktní místo vycházet z kategorizace vozíků podle technické normy EN 12184:2014 a jejího českého ekvivalentu. Větším mechanickým vozíkem bude zpravidla takový, který odpovídá třídě B nebo C. Vyhodnocení velikosti vozíku bude náležet kontaktními místu v každém konkrétní případě a obecní úřad obce s rozšířenou působností se může od kategorizace odchýlit.

V bodě 3 je uvedena *potřeba bytu vyhovujícího osobám s myopatií, svalovou dystrofií, těžší formou dětské mozkové obrny nebo jinou podobnou poruchou zdraví, kde se předpokládá, že většinu činností zajišťuje asistent*. Údaj o potřebě takového bytu bude samozřejmě zapisován do evidence osobám s myopatií, svalovou dystrofií, těžší formou dětské mozkové obrny nebo jinou podobnou poruchou zdraví, kde se předpokládá, že většinu činností zajišťuje asistent. Jinou podobnou poruchou zdraví může být například obdobně závažná porucha hybnosti způsobená velmi těžkým úrazem.

Stejně jako v předchozích bodech se ani zde nenavrhuje stanovit konkrétní stavebně-technické vlastnosti bytu ani jeho vybavení, které by byly podmínkou pro zápis údaje, že byt vyhovuje této specifické potřebě. S jistotou se však dá říci, že byt, jehož vlastnosti budou odpovídat specifickému standardu (S180) popsanému v *Metodice uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě z roku 2021*, resp. v navazující technické normě, bude splňovat předpoklady pro zápis údaje, že byt vyhovuje *potřebě bytu vyhovujícího osobám s myopatií, svalovou dystrofií, těžší formou dětské mozkové obrny nebo jinou podobnou poruchou zdraví, kde se předpokládá, že většinu činností zajišťuje asistent*. Stejně jako v případě univerzálního standardu (S120) a bezbariérového standardu (S150) se i v tomto případě jedná o nově formulovaný standard, kterého zřejmě nebude dosahovat větší množství starších bytů, které by však i tak mohly vyhovovat výše zmíněnému okruhu osob. Proto bude umožněno, aby byl do evidence zapsán údaj, že byt vyhovuje této specifické potřebě, přestože byt nesplňuje všechna kritéria specifického standardu (S180). Vzhledem k povaze poruchy hybnosti a nutnosti osobní asistence však k tomuto postupu zřejmě nebude docházet tak často, jako v případě předchozích dvou specifických potřeb.

V bodě 4 je uvedena *potřeba bytu vyhovujícího osobám s těžkým zrakovým postižením*. Údaj o potřebě takového bytu bude samozřejmě zapisován do evidence osobám s těžkým zrakovým postižením.

Stejně jako v předchozích bodech se ani zde nenavrhuje stanovit konkrétní stavebně-technické vlastnosti bytu ani jeho vybavení, které by byly podmínkou pro zápis údaje, že

byt vyhovuje této specifické potřebě. S jistotou se však dá říci, že byt, jehož vlastnosti budou odpovídat požadavkům pro osoby se zrakovým omezením popsáním v *Metodice uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě* z roku 2021, resp. v navazující technické normě, bude splňovat předpoklady pro zápis údaje, že byt vyhovuje *potřebě bytu vyhovujícího osobám s těžkým zrakovým postižením*. Rovněž zde však bude umožněno, aby byl do evidence zapsán údaj, že byt vyhovuje této specifické potřebě, přestože byt nebude vyhovovat veškerým požadavkům pro osoby se zrakovým omezením podle výše zmíněné metodiky, resp. navazující technické normy, bude-li se to jevit jako vhodné.

Pokud by vyhodnocování těchto skutečností činilo kontaktním místům velké potíže, předpokládá se intenzivnější metodické vedení ze strany Ministerstva pro místní rozvoj, které bude rozhodování kontaktních míst sjednocovat.

Provedení zápisu a rozhodnutí o neprovedení zápisu bytu

Po provedení posouzení výše uvedených skutečností kontaktní místo rozhodne, zda je možné provést zápis bytu, či nikoliv, a postupuje přitom podle správního řádu.

Zákon o podpoře bydlení však obsahuje několik procesních zjednodušení:

- Podle § 138 zákona není nezbytné umožnit účastníku řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí v případě, kdy je rozhodnutí vydáno pouze na základě podkladů, které kontaktnímu místu předložil on sám. Lze totiž předpokládat, že je s jejich obsahem obeznámen dostatečně.
- Podle § 39 se písemně nevyhotovuje rozhodnutí, kterým se vyhovuje žádosti o zápis bytu do evidence.

Výsledek řízení - stručný souhrn variant:

A. Pokud byt nelze zapsat, kontaktní místo rozhodne o **zamítnutí žádosti** písemně vyhotoveným rozhodnutím, které se doručuje žadateli. Vlastníka bytu (není-li totožný se žadatelem) a případného nájemce družstevního bytu o zamítnutí žádosti vyrozumí.

B. Pokud byt zapsat lze, kontaktní místo o **zápisu rozhodne poznamenáním do spisu** (nevypracovává se písemné vyhotovení rozhodnutí, a proto se použije § 67 odst. 2 věta druhá správního řádu), byt zapíše a o zápisu vyrozumívá žadatele, vlastníka bytu a případného nájemce družstevního bytu.

C. Pokud byt zapsat lze, ale údaje podle § 28 odst. 2 písm. a) až g) uvedené v žádosti se neshodují se zjištěními kontaktního místa, **rozhodne kontaktní místo o zápisu bytu poznamenáním do spisu** (nevypracovává se písemné vyhotovení rozhodnutí, a proto se použije § 67 odst. 2 věta druhá správního řádu) **a zapíše byt** do evidence s údaji podle § 28 odst. 2 písm. a) až g) **v souladu se svými zjištěními**. O zápisu bytu vyrozumívá žadatele, vlastníka bytu a případného nájemce družstevního bytu.

D. Pokud byt lze zapsat a žadatel požádal i o zápis údaje, že byt je vyhovující pro osobu s některou ze specifických potřeb podle přílohy č. 3, **ale byt ve skutečnosti není** pro takovou osobu vyhovující, tak kontaktní místo **rozhodne o zápisu bytu poznamenáním do spisu** (nevypracovává se písemné vyhotovení rozhodnutí, a proto se

použije § 67 odst. 2 věta druhá správního řádu) **a byt zapíše**, ale zároveň **vydá písemně vyhotovené rozhodnutí, kterým zamítne žádost podle § 28 odst. 3 (odepře zápis údaje o vhodnosti pro osoby se specifickými potřebami)**. O zápisu bytu se vyrozumí žadatel, vlastník bytu a případný nájemce družstevního bytu. Rozhodnutí o zamítnutí žádosti podle § 28 odst. 3 se doručuje žadateli.

Detailnější vysvětlení:

V rozsahu, ve kterém nejsou v řízení o žádosti o zápis bytu do evidence splněny podmínky pro zápis bytu v evidenci, kontaktní místo vydá rozhodnutí (§ 39 odst. 3), které odpovídajícím způsobem odůvodní a toto rozhodnutí vyhotoví i písemně. Jedná se například o situaci A. a situaci D. popsané výše. Kontaktní místa budou mít k dispozici vzorová rozhodnutí¹¹, která si mohou upravit podle potřeb svého úřadu. Proti tomuto rozhodnutí není přípustné odvolání (§ 139). Možný je samozřejmě také soudní přezkum rozhodnutí správního orgánu.

Pokud byt splňuje všechny podmínky, pak je zapsán do evidence. Kontaktní místo zároveň zapisuje i údaje o vlastnostech bytu a o úmyslu poskytovatele poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření. Tyto údaje mohou být ze stanovených důvodů později vymazány a opět zapsány.

Jsou-li splněny předpoklady pro zápis bytu do evidence, ale údaje podle § 28 odst. 2 písm. a) až g) zákona uvedené v žádosti se neshodují se zjištěními kontaktního místa, zapíše kontaktní místo tyto údaje do evidence v souladu se svými zjištěními a rozhodnutí o tom nevydává. Do evidence obecní úřad obce s rozšířenou působností vloží i fotodokumentaci bytu podle § 28 odst. 2 písm. g) – obvykle to bude fotodokumentace, která byla součástí žádosti, ale kontaktní místo může do evidence vložit i fotodokumentaci vlastní, kterou pořídilo při ohledání věci.

Pokud byt lze zapsat a žadatel požádal i o zápis, že byt je vyhovující pro osobu s některou ze specifických potřeb podle přílohy č. 3, ale byt není vyhovující pro takovou osobu, kontaktní místo byt zapíše do evidence, ale zároveň vydá rozhodnutí, že údaj podle § 28 odst. 3 nezapíše. O zápisu bytu rozhodne poznamenáním do spisu (nevypracovává se písemné vyhotovení rozhodnutí), o neprovedení zápisu údaje podle § 28 odst. 3 rozhodne písemně vyhotoveným rozhodnutím, které se doručuje.

Dále obecní úřad obce s rozšířenou působností při zápisu bytu do evidence zapíše k bytu údaje o poskytovateli, který má záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření. Tímto poskytovatelem se v okamžiku zápisu bytu rozumí žadatel.

Údaj o úmyslu poskytovatele v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření je důležitý zejména ze dvou důvodů – jednak je takto zapsaný poskytovatel povinen oznamovat změnu údajů o bytu nebo o ztrátě způsobilosti bytu, jednak umožňuje kontaktnímu místu, aby se na poskytovatele obracelo ve snaze propojit potřebné s poskytovateli, kteří pro ně mají vhodné byty.

Není vyloučeno, že se k bytu takto přihlásí více než jeden poskytovatel (§ 36). Kontaktní místo takto zapíše i druhého, třetího nebo kteréhokoliv jiného dalšího poskytovatele. K zápisu více poskytovatelů jako poskytovatelů, kteří mají v úmyslu v souvislosti s bytem

¹¹ Ke stažení na webu MMR.

poskytovat podpůrná opatření, může například dojít tak, že vlastník bytu uzavře s poskytovatelem ručení smlouvu o spolupráci, tento poskytovatel však více nespolupracuje a nezprostředkovává uzavírání nájemních smluv s potřebnými. Proto může vlastník bytu uzavřít smlouvu o spolupráci s jiným poskytovatelem, o němž se domnívá, že bude aktivnější.

Ze zápisu nevyplývají k bytu žádná práva, pouze povinnosti. Proto není problematické ponechat u bytu i více zápisů o úmyslu poskytovat v souvislosti s ním podpůrná opatření. V praxi však bude častěji docházet nejprve k výmazu údaje o jednom poskytovateli, který již nebude chtít poskytovat podpůrná opatření v souvislosti s daným bytem, a až poté bude následovat zápis údaje o novém poskytovateli, který bude mít v úmyslu v souvislosti s bytem poskytovat podpůrná opatření.

Jelikož se při zápisu bytu zkoumá, zda je způsobilým bytem, nezapisuje se zvlášť údaj o tom, že se jedná o způsobilý byt. Pokud byt později přestane být způsobilým bytem, použije se postup pro zápis údaje o nezpůsobilosti bytu (vizte § 33). Způsobilost bytu zapsaného v evidenci se tedy presumuje – pokud u bytu není zapsán údaj o nezpůsobilosti, bude ho krajský úřad (popř. MMR nebo MPSV) při rozhodování o přiznání příspěvku považovat za způsobilý byt.

Vyrozumění a doručování (§ 31 a § 40)

O výsledku řízení o žádosti o zápis bytu do evidence se musí dozvědět jak poskytovatel (žadatel), tak vlastník bytu, tak případný nájemce družstevního bytu. (Ustanovení § 31 odst. 1 a § 40 odst. 1 se bohužel částečně překrývají, což působí matoucím dojmem, ale naštěstí nejsou v rozporu.)

Pokud byla žádost o zápis bytu zamítnuta (situace A.), doručí kontaktní místo žadateli (poskytovateli) písemné vyhotovení rozhodnutí standardními způsoby (primárně datová schránka, sekundárně doporučený dopis). Vlastníka bytu a případného nájemce družstevního bytu o zápisu bytu vhodným způsobem vyrozumí (datovou schránkou, e-mailem, obyčejným dopisem apod.).

Pokud byla zamítnuta žádost o zápis údaje podle § 28 odst. 3, doručí kontaktní místo žadateli (poskytovateli) písemné vyhotovení rozhodnutí standardními způsoby (primárně datovou schránkou, sekundárně doporučeným dopisem). Vlastníka bytu a případného nájemce družstevního bytu o zamítnutí této žádosti nevyrozumí.

Pokud bylo žádosti o zápis bytu vyhověno (situace B., C. a D.), kontaktní místo vyrozumí o zápisu bytu do evidence žadatele, vlastníka bytu a případného nájemce družstevního bytu vhodným způsobem (datovou schránkou, e-mailem, obyčejným dopisem apod.). Přestože to zákon výslovně nestanoví, **je potřeba, aby kontaktní místo zároveň sdělilo přinejmenším žadateli-poskytovateli, které údaje o bytu do evidence zapsalo**, a to do doby, kdy budou mít poskytovatelé možnost portálového přístupu do evidence (k čemuž dojde nejpozději do konce roku 2029). Těmito údaji jsou zejména údaje podle § 28 odst. 2 písm. a) až f) a údaj podle § 28 odst. 3. Poskytovatel potřebuje tyto údaje znát, aby mohl s nadějí na získání příspěvku párovat potřebné (tj. budoucí podporované osoby) a byty.

Do budoucna se poskytovatelé budou moci dozvědět o zapsání z EPB, v přechodném období (do konce roku 2029, podle § 144 zákona¹²) však nebudou mít do systému přístup, a tak se o všech rozhodnutích dozví od kontaktního místa.

Vlastník bytu má následně za úkol o zápisu bytu do evidence vyrozumět osobu odpovědnou za správu domu a pozemku. Za nesplnění této povinnosti zákon nestanoví žádnou sankci.

Statusy bytu v informačním systému Evidence podpory bydlení (EPB)

Byty mají v EPB zobrazen také status bytu, který je vázán na aktuální stav bytu.

1. V případě, že proběhne jeho zápis do EPB a byt je připraven pro využití k poskytování podpůrného opatření, jeho status je označen za *volný* byt. S těmito byty mohou pracovníci kontaktních míst pracovat pro párování s potřebnými (pokud je takto spolupráce s poskytovateli nastavena), resp. potřebnou koordinaci.
2. V případě, že je v bytě poskytováno bytové podpůrné opatření (zkratka PO), a byt je tak využit, EPB zobrazuje status *čerpání PO*.
3. *Nezpůsobilým* se byt stává v případě, že poskytovatel kontaktnímu místu oznámí ztrátu způsobilosti bytu, nebo bylo o nezpůsobilosti bytu rozhodnuto v řízení zahájeném z moci úřední kontaktním místem (vizte níže zápis nezpůsobilosti bytu), typicky na základě závěrů vyplývajících z kontrolního zjištění (§ 125). Všechny byty zapsané v evidenci jsou tedy zpočátku způsobilé a nezpůsobilost je nutné zapsat. Změna statusu na *čerpání PO* či *volný* je možná pouze tehdy, když dojde k výmazu údaje o nezpůsobilosti bytu.
4. *Nezařazeným (dočasně nevyužitým)* se byt stává v případě, že kontaktní místo kladně rozhodne o žádosti poskytovatele bytového podpůrného opatření o výmaz údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření. V případě, že vymazaný poskytovatel bude chtít být u bytu opět evidovaný, musí o zápis tohoto údaje opět požádat.

Zamítnutí žádosti o zápis bytu se v EPB neprojeví, neboť byt nebude do evidence zapsán.

Zápis dalších údajů a změny údajů v evidenci

¹² Podle § 144 odst. 2 písm. f) v přechodném období správní orgány nepoužívají informační systém podpory bydlení pro vyrozumění žadatele, poskytovatele nebo jiného správního orgánu ani pro sdělení důvodů o provedení nebo neprovedení určitého úkonu. Po skončení přechodného období se žadatel se o zápisu bytu do evidence dozví tak, že v evidenci, do které bude mít přístup, uvidí byt, u něhož je zapsán jako poskytovatel, který má záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření.

Způsob zahájení řízení: Na základě oznámení (§ 39 odst. 1) nebo z moci úřední (kontaktní místo nebo jiný kontrolní orgán podle § 125 odst. 5).

Kdo žádá: Poskytovatel se základním pověřením k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení, poskytovatel s rozšířeným pověřením k poskytování bydlení s ručením a podnájemního bydlení nebo poskytovatel s pověřením k poskytování podporovaného obecního bydlení (§ 8).

Účastníci řízení: Účastníkem řízení je oznamovatel a poskytovatel, který má podle zápisu v evidenci záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření (§ 38 odst. 2 věta druhá).

Forma: Oznamovatelé mají možnost oznámit změnu údajů volnou formou, doporučuje se však využít vzorové formuláře - a to jak pro snadnější následnou práci se schváleným oznámením, tak i pro samotné oznamovatele, aby nic nevynechali. Doporučuje se, aby byly formuláře oznámení ke stažení na internetových stránkách obce, kde působí kontaktní místo pro bydlení. Oznamovatelé pak posílají kompletně vyplněné formuláře, včetně všech příloh, v listinné podobě na adresu OÚ nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, případně je předávají na podatelně. Kontaktní místa získají vzory aktuálních formulářů na webu MMR.

Komu se doručuje: Účastníkům řízení

Kdo je vyrozumíván:

- O zápisu, změně nebo výmazu údajů o bytu postupem podle hlavy II vyrozumí kontaktní místo poskytovatele, který má podle zápisu v evidenci záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření, pokud mu nedoručuje písemné vyhotovení rozhodnutí v této věci.

Dále se metodika věnuje jednotlivým druhům změn údajů v evidenci.

Změna údajů o bytu v evidenci

Poskytovatel, který má podle údaje v evidenci záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření, je povinen oznamovat kontaktnímu místu změny v údajích podle § 28 odst. 2 písm. b) až f) do 15 pracovních dnů ode dne, kdy změna nastala, nebo kdy byl do evidence zapsán údaj o jeho záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření. Zároveň změnu údajů doloží.

Poskytovatel je také povinen oznámit, že skutečnosti přestal odpovídat údaj, že byt vyhovuje některé ze specifických potřeb podle přílohy č. 3 (§ 28 odst. 3). Lhůta pro oznámení je rovněž stanovena na 15 pracovních dnů. I tuto skutečnost je oznamovatel povinen doložit.

Pokud byt (který toto dosud nemá zapsáno v evidenci) vyhovuje specifickým potřebám podle přílohy č. 3, může to poskytovatel oznámit. V takovém případě tuto skutečnost doloží. Takový postup se uplatní zřejmě v případech, kdy byt nebo společné prostory domu prošly patřičnými úpravami nebo kdy tento údaj dříve zapsán nebyl, ačkoliv zapsán být mohl. K tomu je nutné dodat, že poskytovatel je povinen oznámit změnu údaje podle § 28 odst. 3 (tedy údaje, že byt vyhovuje specifické potřebě podle bodu 1, 2, 3 nebo 4 přílohy č. 3), pouze pokud je v evidenci takový údaj zapsán. Není povinen oznámit, že byt začal takové potřebě vyhovovat.

Kontaktní místo provede v evidenci změnu údajů podle § 28 odst. 2 písm. b) až f), pokud se oznámená změna údajů shoduje se skutečností. Pokud jsou podklady předložené poskytovatelem v oznámení přesvědčivé, vychází zjištění kontaktního místa pouze z nich. Pokud podklady přesvědčivé nejsou, obecní kontaktní místo shromáždí další podklady pro vyhodnocení, zda změnu údajů provést. (Samozřejmě je zde také možnost ohledání bytu na místě, podobně jako u zápisu bytu do evidence.) Pokud se oznámená změna údajů se skutečností neshoduje, kontaktní místo změnu údajů podle § 28 odst. 2 písm. b) až f) neprovede.

Kontaktní místo provede změnu údajů a vydá o tom rozhodnutí také v případě, že samo dojde při své úřední činnosti k závěru, že údaje v evidenci neodpovídají skutečnosti nebo že jsou neúplné. Obdobné platí také pro výmaz údaje, že byt vyhovuje specifickým potřebám podle přílohy č. 3. Cílem ustanovení je zachování souladu údajů vedených v evidenci se skutečností. To je podstatné nejen pro rozhodování o přiznání příspěvku na správu nebo na poskytování podpůrného opatření krajským úřadem, ale také pro usnadnění koordinace poskytování podpůrných opatření, kterou má na starosti kontaktní místo.

Pokud kontaktní místo při své činnosti zjistí, že údaje podle § 28 odst. 2 písm. b) až f) a § 28 odst. 3 neodpovídají skutečnosti, rozhodne o jejich změně. Není k tomu třeba oznámení, řízení může být zahájeno z moci úřední.

Zápis nezpůsobilosti bytu

Poskytovatel, který má podle údaje v evidenci záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření, je dále povinen kontaktnímu místu bezodkladně oznámit, že tento byt přestal být způsobilým bytem, a to poté, co se o ztrátě způsobilosti bytu dozvěděl, nebo poté, co byl zapsán do evidence jeho záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření (§ 33).

Dojde-li kontaktní místo při své úřední činnosti k závěru, že byt již není způsobilým bytem, rozhodne o zápisu tohoto údaje do evidence i bez oznámení ztráty způsobilosti bytu. Řízení může zahájit i kontrolní orgán postupem podle § 125 odst. 5.

Proti takovému rozhodnutí není přípustné odvolání (§ 139).

Výmaz údaje o nezpůsobilosti bytu

Pokud se stane byt opět způsobilým bytem, může se poskytovatel domoci výmazu údaje o nezpůsobilosti bytu, pokud tuto skutečnost kontaktnímu místu oznámí a zároveň doloží, že je byt způsobilým bytem, a předloží souhlas vlastníka bytu s výmazem údaje o nezpůsobilosti bytu. Jde-li o družstevní byt, musí doložit i souhlas nájemce.

Ustanovení o zápisu údaje o nezpůsobilosti bytu a o jeho výmazu jsou v zákoně zařazena z toho důvodu, aby nebylo nutné po výmazu bytu z evidence z důvodu ztráty způsobilosti podávat novou žádost o zápis bytu se všemi náležitostmi. To by totiž znamenalo zbytečnou administrativní zátěž.

Pokud nejsou splněny předpoklady pro výmaz údaje o nezpůsobilosti bytu z evidence, kontaktní místo tento údaj nevymaže.

Výmaz údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření

Pokud poskytovatel aktuálně neposkytuje v souvislosti s bytem bydlení s ručením, podnájemní bydlení nebo podporované obecní bydlení a již ani nehodlá poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření, může požádat o výmaz údaje, že má záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření. Tím se vyváže z oznamovací povinnosti vůči kontaktnímu místu (§ 32 a 33) a zároveň mu kontaktní místo nebude navrhopvat uzavření smluv s konkrétními potřebnými.

Pokud nejsou splněny předpoklady pro výmaz tohoto údaje, kontaktní místo tento údaj nevymaže.

Kontaktní místo rozhodne o výmazu údaje o záměru poskytovatele v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření také v případě, že v posledních 5 letech nebyl u tohoto bytu zapsán údaj o přiznání příspěvku na poskytování podpůrného opatření. Z tak dlouhé doby bez evidování přiznání příspěvku totiž vyplývá, že poskytovatel již nemá záměr poskytovat podpůrné opatření v souvislosti s tímto bytem.

Zápis údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření

Kontaktní místo zapíše do evidence údaj o záměru poskytovatele v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření, pokud mu poskytovatel tento záměr oznámí a předloží písemný souhlas vlastníka bytu se zápisem tohoto údaje do evidence a v případě družstevního bytu též souhlas jeho nájemce.

Údaj o záměru poskytovatele v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření zapíše do evidence také správní orgán¹³, který poskytovateli přiznal v souvislosti s bytem příspěvek na správu nebo příspěvek na poskytování bytového podpůrného opatření (což nastane pouze pokud tento údaj v evidenci dosud zapsaný není) nebo který v souvislosti s bytem povolil změnu bytu.

Není vyloučeno, že se k bytu takto přihlásí více než jeden poskytovatel. Kontaktní místo takto zapíše i druhého, třetího nebo kteréhokoliv jiného dalšího poskytovatele.

K zápisu více poskytovatelů jako poskytovatelů, kteří mají záměr v souvislosti s bytem poskytovat bytová podpůrná opatření, může například dojít tak, že vlastník bytu uzavře s poskytovatelem bydlení s ručením smlouvu o spolupráci, tento poskytovatel však více nespolečuje a nezprostředkovává uzavírání nájemních smluv s potřebnými. Proto může vlastník bytu uzavřít smlouvu o spolupráci s jiným poskytovatelem, o němž se domnívá, že bude aktivnějším.

Ze zápisu nevyplývají k bytu žádná práva, pouze povinnosti. Proto není problematické ponechat u bytu i více zápisů o záměru poskytovat v souvislosti s ním podpůrné opatření.

Ustanovení § 36 se navrhuje uvést až za ustanovením § 35 z toho důvodu, že se údaj o poskytovateli, který má záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření, zapisuje již při prvním zápisu bytu do evidence [§ 30 odst. 3 písm. b)]. Všechny byty v evidenci tak zpočátku mají zapsán údaj o záměru poskytovatele v souvislosti s bytem

¹³ Údaj o záměru poskytovatele v souvislosti s bytem poskytovat podpůrné opatření zapíše do evidence také krajský úřad nebo Ministerstvo pro místní rozvoj, pokud rozhodovaly o věcech, ze kterých je zřejmé, že poskytovatel v souvislosti s bytem bytové podpůrné opatření poskytuje.

poskytovat podpůrná opatření. Kontaktní místo tento údaj vymaže podle § 35, pokud mu poskytovatel oznámí, že již nemá záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrná opatření, nebo pokud po dobu 5 let nebyl k bytu zapsán údaj o přiznání příspěvku na poskytování podpůrného opatření.

Přestože je možné, aby bylo v evidenci u bytu zapsáno i více poskytovatelů, zpravidla dojde nejprve k výmazu údaje o jednom poskytovateli, který již nebude chtít poskytovat podpůrná opatření v souvislosti s daným bytem, a až poté bude následovat zápis údaje o novém poskytovateli, který bude mít záměr v souvislosti s bytem poskytovat podpůrná opatření. Proto jsou ustanovení § 35 a 36 uvedena v tomto pořadí.

Společná ustanovení k řízení podle hlavy II

Podle § 39 se oznámením podle hlavy II zahajuje správní řízení (nejedná se tedy pouze o podnět k zahájení řízení z moci úřední). Písemně se nevyhotovuje rozhodnutí, kterým se rozhoduje o změně údajů o bytu v evidenci v souladu s oznámením podle hlavy II. Jedná se o případy, kdy se vyhovuje žádosti podle části čtvrté hlavy II, aniž by tím mohli být dotčeni jiní účastníci řízení, nebo kdy má být provedena změna údajů v evidenci na základě oznámení.

Pokud kontaktní místo nedoručuje poskytovateli písemné vyhotovení rozhodnutí o zápisu, změně nebo výmazu údajů o bytu postupem podle hlavy II, alespoň jej o tomto zápisu, změně nebo výmazu vyrozumí vhodným způsobem (datovou schránkou, e-mailem, obyčejným dopisem apod.; § 40 odst. 2). Teprve do konce roku 2029 bude umožněno vyrozumění prostřednictvím evidence [§ 40 odst. 3, § 144 odst. 2 písm. f), § 144 odst. 5 věta první, § 144 odst. 6 věta první.]

Podle § 39 odst. 3 pak platí, že v rozsahu, ve kterém nejsou v řízení na návrh splněny podmínky pro zápis, změnu nebo výmaz údajů o bytu v evidenci, kontaktní místo rozhodne o neprovedení zápisu, změny nebo výmazu. Zde se tedy stanoví postup pro případ, že nejsou v řízení na návrh (tedy v řízení o žádosti, nebo v řízení o oznámení) splněny podmínky pro zápis, změnu nebo výmaz údajů o bytu. V takovém případě kontaktní místo písemně vyhotoveným rozhodnutím rozhodne, že se zápis, změna nebo výmaz údaje neprovede, a to v rozsahu, ve kterém nejsou splněny podmínky pro zápis, změnu nebo výmaz.

I zde se uplatní procesní zjednodušení uvedené v § 138, podle kterého není nezbytné umožnit účastníku řízení vyjádření k podkladům pro rozhodnutí v případě, kdy je rozhodnutí vydáno pouze na základě podkladů, které kontaktnímu místu předložil on sám. Lze totiž předpokládat, že je s jejich obsahem obeznámen dostatečně.

Proti těmto rozhodnutím není přípustné odvolání (§ 139).

Výmaz bytu z evidence

Způsob zahájení řízení: Na žádost (§ 37 odst. 3) nebo z moci úřední (§ 37 odst. 2). V případě podle § 37 odst. 1 není správní řízení zahajováno vůbec, kontaktní místo byt z evidence vymaže bez dalšího.



Kdo žádá: u řízení na žádost (§ 37 odst. 3) vlastník a případně nájemce družstevního bytu.
Poznámka: poskytovatel žádat nemůže (může žádat pouze o výmaz údaje o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření podle § 35).

Účastníci řízení:

- Účastníkem řízení podle § 37 odst. 3 (řízení o výmazu bytu na žádost vlastníka nebo nájemce družstevního bytu v situaci, kdy v souvislosti s bytem není poskytováno PO) je žadatel a poskytovatel, který má podle zápisu v evidenci záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření.
- Účastníkem řízení podle § 37 odst. 2 je poskytovatel, který má podle zápisu v evidenci záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření. Případný oznamovatel není účastníkem řízení a má pouze právo podle § 42 věty druhé.

Forma: Žadatelé mají možnost podat žádost o výmaz bytu z EPB volnou formou, doporučuje se však využít vzorové formuláře– aby žadatelé nic nevynechali. Doporučuje se, aby byly formuláře žádosti ke stažení na internetových stránkách obce, kde působí kontaktní místo pro bydlení. Žadatelé pak posílají vyplněné formuláře v listinné podobě na adresu OÚ nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, případně je předávají na podatelnu. Kontaktní místa získají vzory aktuálních formulářů na webu MMR.

Komu se doručuje: Účastníkům řízení.

Kdo je vyrozumíván: Kontaktní místo vyrozumí vlastníka bytu, nájemce družstevního bytu a poskytovatele, který má podle zápisu v evidenci záměr poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření, o výmazu bytu z evidence, pokud jim nedoručuje písemné vyhotovení rozhodnutí v této věci.

Vlastník nemá zákonnou povinnost strpět zápis svého bytu v evidenci, pokud zrovna není v souvislosti s bytem poskytováno podpůrné opatření. (Zavázat se k tomu však může smluvně.) V době, kdy je poskytováno podpůrné opatření, nelze byt z evidence vymazat, aby např. kontaktní místo mohlo v evidenci u bytu zapisovat provedení kontroly poskytování podpůrného opatření apod. V případě, že je podpůrné opatření poskytování bydlení s ručením nebo poskytování podnájemního bydlení poskytováno v družstevním bytě a dojde k vyloučení vlastníka družstevního podílu (nájemce), zanikne i podnájem. V takovém případě může vlastník bytu (družstvo) navrhnout výmaz bytu z evidence.

Samozřejmostí je výmaz bytu z evidence v případě zániku bytu (v § 37 je stanoven odlišný postup v případě, kdy je u bytu zapsán údaj o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření, a v případě, kdy není). Takový byt již nemá smysl v evidenci vést. Nikdy však nedojde ke ztrátě dat, údaje o bytu v evidenci zůstanou, pouze budou přeškrtnuty a vyhledávač evidence jej při běžném vyhledávání nenabídne jako nalezenou položku.

Podle § 39 odst. 2 se písemně nevyhotovuje rozhodnutí, kterým se vyhovuje žádosti o výmaz bytu z evidence, pokud není v evidenci zapsán údaj o záměru poskytovat v souvislosti s bytem podpůrné opatření.

Podle § 39 odst. 3 platí, že v rozsahu, ve kterém nejsou v řízení na návrh splněny podmínky pro výmaz údajů o bytu v evidenci, kontaktní místo rozhodne o neprovedení výmazu. Zde se tedy stanoví postup pro případ, že nejsou v řízení na návrh (tedy v řízení o žádosti) splněny podmínky pro výmaz údajů o bytu. V takovém případě kontaktní místo písemně vyhotoveným rozhodnutím rozhodne, že výmaz bytu neprovede.

I zde se uplatní procesní zjednodušení uvedené v § 138, podle kterého není nezbytné umožnit účastníkovi řízení vyjádření k podkladům pro rozhodnutí v případě, kdy je rozhodnutí vydáno pouze na základě podkladů, které kontaktnímu místu předložil on sám. Lze totiž předpokládat, že je s jejich obsahem obeznámen dostatečně.

Závazné stanovisko o vhodném bytě podle § 83

Jedná se o situaci, kdy kontaktní místo **posuzuje, zda je byt vhodným (a tedy i způsobilým) bytem, aniž by přitom rozhodovalo o zápisu bytu do evidence.** Postupuje přitom podle ustanovení § 83 zákona a vydává závazné stanovisko o vhodném bytě.

Před podáním žádosti o přiznání příspěvku na poskytování asistence může poskytovatel požádat kontaktní místo o vydání závazného stanoviska, zda je byt, v souvislosti s nímž se poskytuje nebo má poskytovat asistence, vhodným bytem pro podporovanou osobu nebo pro osobu, s níž má být uzavřena smlouva o asistenci.

Každé podpůrné opatření v rámci systému podpory bydlení je nezbytné poskytovat v bytě, jenž splňuje určité požadavky. Pokud je asistence v bydlení poskytována samostatně, tedy bez bytového podpůrného opatření, upravuje zákon speciální postup pro ověření, zda je byt pro podporovanou osobu (nebo osobu, se kterou má být uzavřena smlouva o asistenci) a členy její domácnosti vhodným bytem. Bude se jednat o byt, ve kterém tato osoba aktuálně bydlí a hrozí jí ztráta tohoto bydlení, nebo se bude jednat o byt, kam se má teprve nastěhovat, aniž by se tak mělo stát v souvislosti s bytovým podpůrným opatřením. Některým osobám pomůže s nalezením tohoto bydlení poradenství.

Součástí žádosti je označení bytu, v souvislosti s nímž se poskytuje nebo má poskytovat asistence, a identifikační údaje podporované osoby nebo osoby, s níž má být uzavřena smlouva o asistenci.

Vydání závazného stanoviska o vhodném bytě ještě před podáním žádosti o přiznání příspěvku asistence není podmínkou úspěšného vyřízení takové žádosti. Poskytovatelé však budou často usilovat o vydání závazného stanoviska v předstihu, aby ještě před uzavřením smlouvy o asistenci věděli, zda mají naději na přiznání příspěvku na poskytování asistence, a zda tedy mají s potřebným vůbec smlouvu o asistenci uzavírat. Skutečnost, že byt je pro dotyčného vhodným bytem, však může být seznatelná také ze záznamu o šetření bytové situace podle § 16 odst. 2 nebo záznamu o šetření ve věci změn evidovaných údajů podle § 24 odst. 2, které ke dni uzavření smlouvy o asistenci nejsou starší než 1 rok [srov. § 85 odst. 3 písm. d)].

Vhodným bytem se podle § 3 pro účely tohoto zákona rozumí způsobilý byt, který ve vztahu ke konkrétní osobě a členům její domácnosti vyhovuje požadavkům na velikost a počet obytných místností podle přílohy č. 2 k zákonu a specifickým potřebám podle přílohy č. 3 k zákonu.

Při vydání závazného stanoviska postupuje kontaktní místo obdobně jako při zápisu bytu, když ověřuje následující skutečnosti:

- zda se jedná o byt podle § 3 odst. 1 zákona (bytem se pro účely tohoto zákona rozumí také stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci nebo jiný než obytný prostor podle zákona [o dávce státní sociální pomoci](#)).

- posouzení způsobilosti bytu (byt splňuje základní funkční standardy bytu podle [přílohy č. 1](#) zákona)
- posouzení, zda byt vyhovuje specifickým potřebám podle [přílohy č. 3](#)

Byt není zapisován do evidence, proto se neposuzuje, zda případné poskytování podpůrného opatření v souvislosti s bytem nezhorší míru sociálního a prostorového vyloučení v oblasti, kde se byt nachází, ani se neposuzuje bezdlužnost vlastníka bytu vůči osobě odpovědné za správu bytu a pozemku.

Při ověřování splnění podmínky, že ve vztahu ke konkrétní osobě a členům její domácnosti vyhovuje byt požadavkům na velikost a počet obytných místností podle [přílohy č. 2](#) k zákonu, postupuje kontaktní místo podle této přílohy. Příloha obsahuje návod, jak posoudit přiměřenost bytu s ohledem na počet osob v bytě podle podlahové plochy bytu, i návod, jak posoudit přiměřenost bytu s ohledem na počet osob v bytě podle počtu obytných místností v bytě.

Pro zjištění stavu věci může kontaktní místo provést šetření, přičemž se § 16 použije obdobně.

Závazné stanovisko kontaktní místo doručí žadateli a uloží je do evidence.

Kontrola bytů podle § 125

Při aplikaci tohoto ustanovení se kontaktní místa a další kontrolní orgány řídí nejen zákonem o podpoře bydlení, ale rovněž kontrolním řádem.

Kontaktní místo může provádět kontrolu souladu údajů o bytech v evidenci se skutečností i v případech, kdy není v souvislosti s bytem poskytováno podpůrné opatření, na jehož poskytování byl přiznán příspěvek.

Při rozhodování o příspěvku vychází krajský úřad při posuzování vhodnosti bytu pro potřebného pouze z údajů vedených v evidenci. Proto je nezbytné, aby měly orgány vykonávající působnost na úseku podpory bydlení dostatečné prostředky k tomu, aby průběžně kontrolovaly soulad údajů zapsaných o bytu v evidenci se skutečností. Kontrolu souladu údajů v evidenci se skutečností bude provádět kontaktní místo. Pokud má však krajský úřad za to, že kontaktní místo neplní dostatečně svoji kontrolní úlohu, může převzít výkon kontroly v souladu s § 24 kontrolního řádu. Výkon kontroly může převzít i Ministerstvo pro místní rozvoj – zřejmě tak bude činit zejména u bytů, u nichž je v evidenci jako poskytovatel zapsán kraj, neboť pro úředníky krajského úřadu nemusí být komfortní kontrolovat činnost svých kolegů z jiného útvaru krajského úřadu. Podobně nemusí být pro úředníky kontaktního místa komfortní kontrolovat činnost úředníků krajského úřadu, který je nadřízeným orgánem kontaktního místa.

Kontrolou souladu v evidenci zapsaných údajů se skutečností se rozumí také kontrola způsobilosti bytu. Údaj o způsobilosti bytu se samostatně do evidence nezapisuje, neboť každý byt zapisovaný do evidence je v okamžiku zápisu do evidence způsobilým bytem. Způsobilost bytu v evidenci se tedy presumuje – absence zápisu údaje o nezpůsobilosti bytu svědčí o jeho způsobilosti např. pro účely přiznání příspěvku podle části šesté. Kontrolou bytu zapsaného v evidenci se tedy mj. ověřuje, zda je v souladu se skutečností, že údaj o nezpůsobilosti bytu v evidenci u bytu zapsán není.

K závěru, že byt již není způsobilým bytem, může dojít správní orgán i v průběhu kontroly poskytování podpůrného opatření podle § 124. Aby však bylo možné způsobilost bytu (nebo jinou jeho vlastnost, která je do evidence zapisována jako samostatný údaj) ověřovat ještě před zahájením poskytování podpůrného opatření, na jehož poskytování byl přiznán příspěvek, musí být samostatným ustanovením umožněno provádění kontrol ještě před přiznáním příspěvku na poskytování podpůrného opatření.

Kontrolovanou osobou je poskytovatel, který má podle zápisu v evidenci v úmyslu poskytovat podpůrné opatření v souvislosti s bytem.

Při kontrole bytu se také použije kontrolní řád. Zákon výslovně stanoví, kdo je kontrolovanou osobou, a tedy kdo má práva a povinnosti z toho podle kontrolního řádu vyplývající. Je-li v evidenci zapsán údaj o poskytovateli, který má záměr poskytovat podpůrná v souvislosti s bytem, jde o tohoto poskytovatele. To ostatně odpovídá i jeho povinnosti oznamovat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností změny údajů o bytu (§ 32) a ztrátu jeho způsobilosti (§ 33).

Kontrolu v bytě lze provést **nejdříve 30 dnů po jejím oznámení kontrolované osobě**, ledaže by souhlasila s jejím dřívějším provedením. **Neumožní-li osoba bydlící v bytě vstup do bytu** a má-li kontrolní orgán pochybnosti o tom, že je byt způsobilým bytem, **postupuje kontrolní orgán** v případě nedostatku jiných podkladů, **jako kdyby dospěl k závěru, že byt již není způsobilým bytem.**

S ohledem na čl. 12 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nelze osobu bydlící v bytě, ve kterém má být provedena kontrola, nutit k součinnosti s kontrolujícím orgánem za účelem provedení kontroly. Pokud osoba bydlící v kontrolovaném bytě neumožní kontrolujícímu (tj. osobě pověřené k výkonu kontroly) vstup do bytu a provedení kontroly a má-li kontrolní orgán pochybnosti o tom, že je byt způsobilým bytem, postupuje kontrolní orgán v případě nedostatku jiných podkladů, jako kdyby dospěl k závěru, že byt již není způsobilým bytem. Podmínkou pro užití postupu, jako kdyby byt již nebyl způsobilým bytem, je tedy neumožnění vstupu do bytu kontrolujícímu, pochybnosti kontrolního orgánu o způsobilosti bytu – tj. kontrolní orgán by měl mít alespoň nějaké indicie, že byt není způsobilý, a nedostatek jiných podkladů – podklady lze získat i od jiných osob nebo orgánů (např. stavebního úřadu), nicméně primární zájem na poskytnutí podkladů, které by mohly prokázat způsobilost bytu, má zejména poskytovatel, který je kontrolovanou osobou.

Samozřejmě ke zvýšení pravděpodobnosti, že osoby bydlící v bytě kontrolující osobu do bytu vpustí, je vhodné o kontrole s předstihem informovat také přímo osobu bydlící v bytě a oznámit jí rozsah a obsah chystané kontroly, stejně jako její účel. Praxe může ukázat i jiné, účinnější způsoby, jak přimět osobu, která v bytě bydlí, ke vpuštění kontrolujícího do obydlí. Nikdy však nebude možné vytvářet nátlak na osobu, která v obydlí bydlí, aby kontrolu umožnila – souhlas musí být v každém případě udělen svobodně.

Změnu údaje podle části čtvrté hlavy II vyplývající z kontrolního zjištění provede kterýkoliv kontrolní orgán a vydá o tom rozhodnutí. Je-li kontrolním orgánem krajský úřad nebo Ministerstvo pro místní rozvoj, použije se § 40 obdobně.

V odůvodněných případech může převzít kontrolu souladu údajů o bytu v evidenci se skutečností nadřízený správní orgán [§ 125 zákona o podpoře bydlení ve spojení s § 178 odst. 2 větou druhou správního řádu, § 10 odst. 4 a 5 zákona o podpoře bydlení a § 24 kontrolního řádu]. Obvykle k takovému postupu dojde v případech, kdy je poskytovatelem obec s kontaktním místem nebo kraj.



Podle § 128 platí, že kontrolní orgán provede v evidenci **záznam o provedené kontrole**, jejích závěrech a popřípadě také o vyřízení námitek poskytovatele proti kontrolnímu zjištění a o podání podnětu jinému orgánu veřejné správy, např. krajskému nebo finančnímu úřadu, ministerstvu nebo Ministerstvu práce a sociálních věcí, stavebnímu úřadu, krajské hygienické stanici, Policii ČR apod. Úřední osoby provedou tento záznam pomocí uživatelského rozhraní evidence, které je navede pomocí příslušných kolonek k vyplnění.

Není výslovně stanovena lhůta, ve které musí kontrolní orgán záznam provést. Stejně jako v jiných obdobných případech platí, že tak kontrolní orgán učiní bez zbytečného odkladu. Předpokládá se, že kontrolní orgán nejprve provede záznam o kontrole (a jejích závěrech), aniž by čekalo na případné podání námitek a jejich následné vyřízení. Po vyřízení případných námitek pak bude v evidenci záznam o kontrole doplněn záznamem o vyřízení námitek. Obdobné platí i pro podání podnětu jinému orgánu veřejné správy – i k těmto úkonům může totiž dojít s jistou časovou prodlevou po samotném provedení kontroly. Provedení záznamu o provedené kontrole v evidenci nelze směřovat s vyhotovením kontrolního protokolu. Ustanovení o kontrolním protokolu v kontrolním řádu nejsou tímto ustanovením dotčena.