

NOTÁŘSKÉ DOLOŽKY V KONTEXTU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Obava z nehrazení nájmu a následného odmítnutí byt opustit bývá jedna z mnoha bariér, které majitele bytů odrazují od pronajímání bytů sociálně slabším či znevýhodněným občanům.

Jedním z diskutovaných způsobů, jak těmto nesnázím zabránit, může být například sepsání **notářského zápisu s doložkou okamžité vykonatelnosti**. Jedná se o písemnou dohodu mezi majitelem a nájemcem, která stanovuje, jaký bude další postup v případě, že dojde ke vzniku dluhu na nájemném. Všem zúčastněným stranám je tedy jasné, jaký bude v případě vzniku dluhu postup – **majitel má v rukou exekuční titul a nájemce si toho je vědom** a často působí preventivně. Případné vystěhování je tak rychlejší než při soudním řízení. Přes některé pozitivní zkušenosti s využíváním notářských doložek existuje i řada limitů, které je nutné obzvláště u sociálně slabých zvažovat.

Mezi možná negativa lze zařadit finanční náklady samotného zápisu, dle sazebníku Notářské komory je to 3 630 Kč, **příčemž není vždy jednoznačné, kdo by měl tento náklad nést**. Jelikož je notářský zápis formulován jako dohoda obou stran,

není proti němu možné využít žádný opravný prostředek (s výjimkou případů, kdy je v samotném znění doložky formální chyba). Dle doporučení Notářské komory ČR by se neměl notářský zápis vztahovat na vyklizení mobiliáře, tzn. vybavení bytu.

Do problematiky notářských doložek vnesl na podzim roku 2020 nejasnost judikát Nejvyššího soudu (usnesení ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019). Na výkladu tohoto usnesení bohužel nepanuje mezi odborníky z řad notářů a advokátů shoda. Na podzim roku 2020 rozhodovalo kolegium Nejvyššího soudu o uveřejnění tohoto rozhodnutí v Zelené sbírce soudních rozhodnutí, čímž by dostalo větší a obecnější váhu. Kvůli nesouhlasu soudců k tomuto však nedošlo.

Vývoj nadále sledujeme a další informace přineseme v některém z dalších čísel Zpravodaje sociálního bydlení.

Tématu využívání notářských doložek v sociálních bytech se věnovalo jak 16 obcí na svém setkání za účasti prezidenta notářské komory, tak i jednání expertní skupiny projektu MPSV. Ze setkání i hlasování expertní skupiny vyplynulo, že notářské doložky část obcí v praxi využívá a ze související on-line ankety vyplynulo, že:

- 14** respondentů notářskou doložku v praxi nevyužívá a ani o tom do budoucna neuvažuje
- 5** respondentů doložku zatím nevyužívá, ale zvažuje tuto možnost do budoucna
- 5** notářské doložky již využívá v praxi

(N=24 zástupců různých subjektů, z toho 13 zaměstnanců obcí, 5 z neziskových organizací, 2 členové volené samosprávy, 2 respondenti ze státní správy a 2 pronajímatelé)

Dále bylo v anketě diskutováno vnímání notářských doložek na škále od „Rozhodně se nejedná o dobrou praxi“ až po „Je to nástroj s mnoha výhodami“, přičemž:

- 12** respondentů se spíše přiklání k tomu, že je to nástroj s mnoha výhodami
- 7** jej spíše nevnímá jako dobrou praxi
- 3** respondenti jsou přesvědčeni, že notářské doložky nelze označit za dobrou praxi
- 2** respondenti je naopak vnímají pozitivně, jako nástroj s mnoha možnostmi

Poslední otázka byla zaměřena na notářskou doložku jako riziko pro klienta, kdy:

- | | | | |
|-------------------|-----------|-----------|--|
| Nebezpečné | 13 | 10 | 10 respondentů vnímá doložky jako spíše nebezpečné |
| | | 3 | 3 jako určitě nebezpečné |
| Bezpečné | 11 | 8 | 8 jako spíše bezpečné |
| | | 3 | 3 jako zcela bezpečné |


Závěrem přinášíme nejzásadnější argumenty pro a proti notářským doložkám, které vyplynuly z jednání s experty:

- Prevence vzniku dluhů klienta z důvodu neplacení a nevystěhování z bytu
- Snížení prahu pro vstup některých cílových skupin do nájemního bydlení
- Snížení ztrát za nehrazené nájemné z pohledu majitele bytu
- Úřední akt podpisu u notáře má psychologický efekt a působí preventivně
- Mohou přispět k větší politické průchodnosti systému sociálního bydlení



- Vstupní náklady
- Nutnost chodit k notáři – časová či místní náročnost
- Po vystěhování hrozí návrat nájemníka do bytové nouze
- Kvůli rychlosti vystěhování nebude mít sociální pracovník dostatečný prostor situaci s klientem řešit
- Chybějící jasná judikatura





„Otázka nebezpečnosti je relativní - na jednu stranu zvýhodňují pozici pronajímatele, ale veřejná správa (obce) si nedovolí jich zneužívat či se pohybovat na hraně zákona, naopak musí být svůj postoj schopna dobře odůvodnit, a to v zásadě jediným způsobem, porušením smlouvy ze strany nájemce. Tím, že zkracuje čas pro vystěhování, tak a) snižuje dluh nájemce, b) snižuje uniklé nájemné bytovému odboru, c) odboru sociální péče dává možnost rychleji obsadit byt dalším potřebným, d) člověk v bytové nouzi nemusí čekat dalšího půl roku na nastěhování. Je však třeba myslet na zabezpečení bydlení pro "odcházejícího" nájemce prostřednictvím sociální služby či vyjednáváním z pozice úřadu.“

Názor z ankety, který v sobě shrnuje nejčastější argumenty.