

Cizinec ve vašem bytě: Co musíte vědět, když pronajímáte byt cizincům

https://www.jakpronajimatbyty.cz/cizinec-ve-vasem-byte-co-musite-vedet-kdyz-pronajimate-byt-cizincum/?utm_source=email&utm_medium=email&utm_campaign=2022-%C2%B403-cizinec-ve-vasem-byte&utm_content=2022-%C2%B403-cizinec-ve-vasem-byte

Řada pronajímatelů se při nabízení svého bytu setkává se zájemci, kteří nejsou občany České republiky. Rádi by dotyčnému byt pronajali, současně ale mají obavy z toho, zda jim pronájem cizinci nepřinese nějaké potíže.

Následující krátký exkurz do pobytu cizinců v ČR vám ukáže, kde se případná rizika skrývají...

> Nájemce bytu bez omezení státní příslušnosti

Občanský zákoník nijak neomezuje vlastníka bytu v tom, jakou musí mít nájemce státní příslušnost. Každý pronajímatel se tak může svobodně rozhodnout, komu bude byt pronajímat. Byt je tak možné pronajmout občanu jakéhokoliv jiného státu.

> Zákaz diskriminace

Diskriminace zájemců o pronájem bytu na základě jejich rasy, etnického původu, národnosti, pohlaví, sexuální orientace, věku, zdravotního postižení, náboženského vyznání, víry či světového názoru je zakázána antidiskriminačním zákonem č. 198/2009 Sb.

> Kdy může cizinec pobývat na území ČR

Cizinec může pobývat na území ČR přechodně (tj. do 90 dnů) bez víza (např. občané USA), na základě krátkodobého víza uděleného Českou republikou nebo státem EU či dalších povolení. Chce-li v ČR pobývat déle (více než 90 dnů), musí získat dlouhodobé vízum.

> Občané EU mají zvláštní práva pobytu

Občan státu Evropské unie může vstupovat na území ČR v podstatě bez omezení.

Zákon o pobytu cizinců (ZPC, č. 326/1999 Sb.) těmto osobám pouze přikazuje – v případě, že doba jejich předpokládaného pobytu v ČR je delší než 30 dnů – ohlásit svoji přítomnost příslušnému inspektorátu cizinecké policie.

Občan EU může požádat o povolení k přechodnému pobytu, pokud hodlá v ČR pobývat po dobu delší než 3 měsíce a neohrožil bezpečnost státu nebo závažným způsobem nenarušil veřejný pořádek.

Občan EU může požádat později také o povolení k trvalému pobytu (např. po 5 letech nepřetržitého pobytu v ČR, po skončení zaměstnání/podnikání trvajícím nejméně 2 roky, apod.)

> Vliv víza na platnost nájemní smlouvy

Platnost cizincova víza či povolení k trvalému pobytu nemá vliv na to, zda platí také jeho nájemní smlouva. Uzavřel-li cizinec platně nájemní smlouvu, je touto smlouvou vázán bez ohledu na to, zda splnil podmínky k pobytu na území ČR či nikoliv. Někteří cizinci budou požadovat, aby smlouva obsahovala rozvazovací podmínku, která nájemní smlouvu ukončí v případě pozbytí práva pobytu. Tato podmínka ale zvyšuje pronajímatelovo riziko – nájemní smlouva pak může skončit kdykoliv bez varování.

> Nájemní smlouva putuje na cizineckou policii

Pokud se cizinec rozhodne v ČR trvale pobývat, musí na cizinecké policii doložit doklad o zajištění ubytování. Tím může být:

- doklad o tom, že je vlastníkem příslušného bytu nebo domu
- doklad o tom, že je oprávněn užívat příslušný byt anebo dům (např. ověřená kopie nájemní smlouvy nebo ověřená kopie smlouvy o podnájmu, současně s písemným souhlasem vlastníka nemovitosti)
- úředně ověřené potvrzení osoby, která je vlastníkem nebo oprávněným uživatelem bytu nebo domu, že souhlasí s ubytováním cizince.

Vaše nájemní smlouva bude tedy zanesena do archivu cizinecké policie a může být zpřístupněna i jiným orgánům státní moci.

> Délka nájemní smlouvy

Pro cizince je velmi důležité, na jakou dobu je nájemní smlouva uzavřena: Omezuje totiž platnost jejich víza. Pokud pobývají v ČR na základě víza k pobytu nad 90 dnů a mají doklad o ubytování na dobu kratší než 1 rok, bude jim vízum vydáno pouze na dobu platnosti tohoto dokladu o ubytování. Někteří cizinci proto požadují uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou, ta je však z hlediska pronajímatele více riziková.

> Další osoby v bytě s cizincem

I cizinec může – stejně jako jakýkoliv jiný nájemce – do pronajatého bytu přijmout i další osoby – členy své domácnosti. Bude-li se jednat o občany ČR/EU, souhlas pronajímatele k tomu nepotřebuje. Bude-li se jednat o spolubydličího-cizince, stačí mu předložit na cizinecké policii již uzavřenou nájemní smlouvu a prokázat svůj vztah k nájemci bytu.

> **Hlášení pobytu**

Cizinec je povinen do 3 pracovních dnů ode dne vstupu na území ohlásit na policii místo pobytu na území. Občan Evropské unie je povinen ohlásit na policii místo pobytu na území ve lhůtě do 30 dnů ode dne vstupu na území, pokud jeho předpokládaný pobyt bude delší než 30 dnů.

Povinnost ohlásit místo pobytu na policii se dále nevztahuje na cizince, který tuto povinnost splnil u ubytovatele (viz dále).

Dle § 93 (3) ZPC: „Z ohlášení místa pobytu cizince na území nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovu nemovitosti, v níž je cizinec přihlášen k pobytu.“

> **Kdy musí pronajímatel sám hlásit ubytování cizince**

Dle ZPC platí pro pronajímatele následující povinnosti:

Ubytovatel a jeho povinnosti (§ 99)

(1) Ubytovatelem se pro účely tohoto zákona rozumí každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké.

(2) Ubytováním se pro účely tohoto zákona rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem.

Ubytovatel je povinen (§ 100)

- a) neprodleně policii oznámit úmrtí ubytovaného cizince,
- b) umožnit policii vstup do míst, kde se může cizinec zdržovat, jde-li o místo užívané pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, pokud tímto vstupem nebude porušeno právo cizince na soukromí nebo rodinný život,
- c) oznámit policii ubytování cizince (§ 102),
- d) zajistit cizinci ubytování, které není zjevně nepřiměřené úrovni ubytování poskytovaného ostatními ubytovateli v objektech obdobného určení v obci, popřípadě okresu nebo kraji. Srovnání úrovně ubytování se provádí zejména posouzením přiměřenosti počtu ubytovaných osob s přihlédnutím k zajištěným hygienickým podmínkám a k podlahové ploše místnosti pro ubytování, která musí činit nejméně 1. 8 m², je-li ubytována jedna osoba, 2. 12,6 m², jsou-li ubytovány dvě osoby; na každou další ubytovanou osobu se k podlahové ploše připočítává 5 m²,
- e) cizinci na požádání vydat potvrzení o ubytování s uvedením jména, příjmení, ulice, místa a doby ubytování,
- f) vést domovní knihu a na požádání policie ji předložit ke kontrole; při zahájení kontroly je povinen předložit domovní knihu obsahující údaje k cizincům ubytovaným v té době.

Domovní kniha (§ 101)

(1) Domovní kniha je dokument, do kterého ubytovatel zapisuje jméno a příjmení ubytovaného cizince, den, měsíc a rok narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu, počátek a konec ubytování.

(2) Domovní knihu pro účely kontroly podle § 100 písm. f) vede ubytovatel v písemné podobě; digitalizovaná podoba je pro účely kontroly vyloučena.

(3) Zápisy do domovní knihy musí být provedeny přehledně a srozumitelně. Tyto zápisy musí být uspořádány postupně z hlediska časového.

(4) Domovní knihu ubytovatel uchovává po dobu 6 let od provedení posledního zápisu.

(5) S osobními údaji vedenými v domovní knize lze nakládat jen způsobem stanoveným zvláštním právním předpisem. 15)

Oznámení ubytování (§ 102)

(1) Ubytovatel je povinen oznámit ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování.

(2) Oznámení podle odstavce 1 učiní útvaru policie.

(3) Povinnost oznámit ubytování lze splnit a) předložením vyplněného přihlašovacího tiskopisu, nebo b) prostřednictvím technických nosičů dat a jejich telekomunikačním přenosem v rozsahu údajů vedených v domovní knize, je-li takový přenos možný.

(4) Oznamuje-li ubytovatel ubytování cizince způsobem stanoveným v odstavci 3 písm. b), přihlašovací tiskopis uschová po dobu 6 let od ubytování cizince.

> **Elektronické hlášení pobytu cizinců**

Pokud chce pronajímatel ohlásit ubytování cizince elektronicky, postup pro takové oznámení se nachází na adrese:

<http://www.policie.cz/clanek/oznamovani-ubytovanych-cizincu-ubytovatelem.aspx>

> Identifikace cizince ve smlouvě

Cizinci nemají rodná čísla a jejich identifikace tak musí probíhat přesným jménem a datem narození, doplněné např. číslem identifikačního dokladu. O rodné číslo však může požádat každý cizinec s povolením k pobytu nebo s vízem nad 90 dnů.

> Smlouva s mezinárodním prvkem

Nájemní smlouva uzavřená s cizincem je tzv. smlouvou s mezinárodním prvkem. Jedná se o situace, kdy účastníkem právního vztahu je cizí státní příslušník anebo zahraniční právnická osoba, dále je-li předmětem právního vztahu movitá či nemovitá věc v zahraničí a také v případech, kdy ke vzniku, změně či zániku právního vztahu došlo v zahraničí, popřípadě i to, že účastník má bydliště v cizině.

Nájemní smlouva se tak nebude řídit pouze českým občanským zákoníkem, ale také zákonem o mezinárodním právu soukromém a procesním (č. 97/1963 Sb) a dalšími vnitrostátními předpisy a mezinárodními smlouvami. Podle článku 10 Ústavy České republiky navíc platí, že „stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.“

Aby tedy pronajímateli nehrozilo projednávání případných sporů před zahraničními soudy, nájemní smlouva by měla obsahovat ustanovení o tom, že se strany dohodly, že „spory vzniklé z této smlouvy i v souvislosti s ní budou řešeny místně příslušným českým soudem podle českého práva“.

> Dohledatelnost cizince a vymahatelnost práva

Největší – a oprávněnou – obavou pronajímatelů bývá dohledávání nájemce-cizince, který se z jejich bytu vystěhoval a zanechal za sebou dluhy na nájemném či poškozené vybavení.

Zatímco u občanů ČR je dohledání takové osoby relativně snazší, u cizinců vracejících se do své rodné země či jiného státu je tento úkol v podstatě nemožný. Každý pronajímatel by tedy měl zvážit, jak vysokou kauci bude od cizince požadovat s ohledem na toto riziko.

* * *

Jak z výše uvedeného vyplývá, pronájem bytu cizinci probíhá prostřednictvím standardní nájemní smlouvy. Přináší s sebou ale nepřímou registrační povinnost (kopírování smlouvy cizineckou policií), větší objem papírování (opakované souhlasy s pobytem) a nižší vymahatelnost práva (dohledání cizince a podání žaloby na zaplacení dlužného nájemného je prakticky nemožné).

Vezmete-li však tyto faktory při pronajímání a stanovení výše nájemného v úvahu, pronájem bytu slušnému a platícímu cizinci přinese pronajímateli stejný výnos, jako pronájem komukoliv jinému.

(c) Pavel Řehulka

www.JakPronajimatByty.cz