

Právní rozbor některých problematických míst domovních řádů v domech s pečovatelskou službou

Typická místa domovních řádů, která nejsou v souladu se zákonem – připraveno pro odborný časopis o bydlení na základě kauz luRe.

Jednostranně stanovené dodatečné povinnosti obyvatel domů s pečovatelskou službou vyhlášené v domovním řádu nebo ad hoc na nástěnce eventuálně jinou, stejně neformální formou, mají právní podklad pouze v případě, že je na ně (resp. na možnost tyto povinnosti stanovit) odkázáno v nájemní smlouvě.

Zde je nutné odlišit "povinnosti" jednostranně vyhlášené na nástěnce ve společných prostorách, které mají měnit obsah nájemních vztahů, a případné povinnosti vyplývající z veřejnoprávních předpisů a opatření (např. karanténa), sdělované toutéž formou.

Omezení návštěv

Tato část domovního řádu nejenže nemá oporu v zákoně, ale tím, že je v rozporu s přímo použitelným ustanovením ústavního zákona, nejde o přípustné dispozitivní ujednání v rámci soukromoprávních vztahů.

Čl. 10 odst. 2 Listiny základních práv a svobod totiž zaručuje ochranu každého před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života. Právní řád nikde možnost takto zasahovat do kontaktů s okolím a rodinou nepřipouští. Z toho je zřejmé, že jde o zasahování neoprávněné a nic na tom nemění fakt, že jde o součást smlouvy, na kterou se odkazuje (a kterou má jedna ze stran smlouvy možnost jednostranně měnit).

V praxi pochopitelně dochází k situacím, kdy se z nejrůznějších důvodů (tíseň jedné strany, záměr či omyl obou stran atd.) ve smlouvě sjedná ustanovení odporující zákonu, včetně ústavního. Soudy již judikovaly, že omezování návštěv v bytech ze strany pronajímatele není přípustné, neboť jde o výkon jednoho ze základních práv. Za všechny citujme jednoznačné konstatování: "Právo nájemce užívat byt v sobě zahrnuje i právo přijímat v něm návštěvy nebo přijmout do něho třetí osobu za účelem soužití ve společné domácnosti. Nájemcovu právu užívat byt, přijímat v něm návštěvy či žít v něm s další osobou ve společné domácnosti odpovídá povinnost pronajímatele toto právo strpět."

Nájemce samozřejmě nese odpovědnost za jednání svých hostů, což však nemůže znamenat, že by bylo možné mu preventivně zakázat hosty přijímat. Tak ostatně hovoří i judikatura: "Proti porušení práv vyplývajících z řádného užívání bytu či proti jejich zneužití je pronajímatel dostatečně chráněn ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák."

V neposlední řadě je příslušný článek domovního řádu v rozporu se standardy kvality sociálních služeb vyhlášených ministerstvem práce a sociálních věcí. Jde o metodiku, která se mj. vztahuje i na domy s pečovatelskou službou. Kritérium č. 1.4. totiž stanoví, že "Zařízení vytváří příležitosti k tomu, aby uživatelé služeb mohli uplatňovat vlastní vůli, jednat na základě vlastních rozhodnutí, aby mohli být sami sebou." Rokycanský domovní řád však omezuje volní jednání obyvatel domu s pečovatelskou službou a není tedy s tímto kritériem v souladu.

V evidentním rozporu je daná část domovního řádu s kritérium č. 8.5.: "V souladu s přáním uživatele vytváří zařízení příležitosti pro smysluplné vztahy uživatele s rodinou a dalšími blízkými lidmi." Možnost povolení noclehu ze strany pronajímatele je v domovním řádu stanovena jako výjimečná a tato možnost jednostranného uvážení nemůže protiprávnost zákazu návštěv zhojit.

Lze doporučit, aby ustanovení domovního řádu bylo změněno tak, že bude vypuštěno.

Doporučení Výboru ministrů Rady Evropy ohledně starých lidí č. R (96) 6: "Vhodné systémy bydlení a sociální ochrany zohledňující potřeby zvláště zranitelných skupin jsou základním faktorem k předcházení sociálního vyčleňování."

Výše řečené se vztahuje rovněž na zákaz celodenní péče o nezletilé děti ve stejném článku.

Požadavky na osobní hygienu obyvatel

Povinnost "dbát na osobní hygienu a čistotu, čistotu svého prádla, šatstva a obuvi" naráží na článek 10 odst. Listiny, podle kterého má každý právo, aby byla chráněna jeho lidská důstojnost. Této důstojnosti požívají všichni lidé, bez ohledu na věk, zdravotní stav, osobní pověst a podobně.

Doporučení Výboru ministrů Rady Evropy ohledně starých lidí č. R (96) 6: "Staří lidé mají stejné právo na lidskou důstojnost jako ostatní členové společnosti."

Ustanovení lze hodnotit jako diskriminační, neboť obec tuto "povinnost" velmi pravděpodobně nevyžaduje u nájemců v běžných nájemních bytech, resp. v domovním řádu pro tyto nájemce.

Do domů s pečovatelskou službou jsou přijímáni obyvatelé na svoji žádost, a to z důvodů, že si nemohou zajistit některé nutné práce v domácnosti a další životní potřeby. Zájem o poskytování služeb v těchto domech zpravidla svědčí o zájmu osoby zajišťovat si základní životní potřeby včetně hygieny, a vzhledem ke svému stavu si jejich saturování zajistí tak, že se stanou klienty pečovatelské služby. Není tedy jakýkoli důvod plošně předpokládat, že obyvatelé budou mít problémy s osobní hygienou.

Je pochopitelné, že k začlenění této problematické povinnosti do domovního řádu vedly město zřejmě jednotlivé případy z minulosti, kdy měli v tomto směru někteří klienti problém. To však nemůže znamenat, že ustanovení snižující důstojnost všech nájemníků bude plošně přikázáno jako svérázná povinnost v jejich nájemním vztahu.

Taková povinnost vybočuje z mezí povinností, které lze v soukromoprávních vztazích uložit. Je samozřejmě možné uložit povinnosti na úseku hygieny ve společných prostorách, event. v bytě, avšak povinnost osobní hygieny je exces mimo meze přípustného smluvního ujednání.

Možnosti řešení situace

1. Město Rokycany resp. jeho rada by měla na nejbližším zasedání přijmout usnesení, kterým problematické části domovního řádu reviduje, a vhodně o změně informovat všechny uživatele DPS.

2. Pokud by k tomu nedošlo a město coby pronajímatel by setrvalo na dnešním znění domovního řádu, mají jeho obyvatelé několik možností obrany:

Problematická ustanovení domovního řádu jsou podle § 39 občanského zákoníku neplatná a obyvatelé se jimi nemusí řídit. Podle daného ustanovení je úkon, který odporuje zákonu, neplatný. Jde o absolutní neplatnost, což znamená, že se nájemci nemusí neplatnosti dovolávat. Je však vhodné zaslat

pronajímateli písemné vyrozumění, že daná ustanovení jsou ze zákona neplatná, a proto je nebudou respektovat. Ostatní části domovního řádu i nájemní smlouvy však v platnosti zůstávají, neboť podle zákona (§ 41 OZ) není postižen neplatností právní úkon jako celek.

Napadená ustanovení odporují ústavnímu zákonu, konkrétně čl. 10 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje právo na soukromý a rodinný život. Meze tohoto práva v případě nájmu bytu určuje občanský zákoník, který požaduje, aby nájemce výkonem tohoto práva (tj. typicky návštěvy, držení zvířat atd.) nerušil nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce. Pokud se tak stane, zákon předvídá sankce a nelze proto preventivně výkon základního práva eliminovat.

Další z možností je podání podnětu na přezkum nezákonného opatření, jak by se mohly problematické části domovního řádu a jejich aplikace na základě jejich vtažení do nájemních smluv klasifikovat. A nebude-li zjednána náprava do tří měsíců, předložit krajskému soudu případ k rozhodnutí. Cílem činnosti Iuridicum Remedium je mj. ochrana lidských práv, naplnění zásady rovnosti práv pro všechny bez ohledu na jejich zapojení do ekonomického života, či dokonce na sociální status.

Nejzávažnějším typem diskriminace jsou praktiky ze strany veřejné správy a začíná přibývat případů, kdy obce přistupují k různým "čisticím" akcím vůči sociálně znevýhodněným skupinám. Tyto většinou populisticky či ekonomicky motivované akce jsou nezákonnými praktikami. Stále častěji je nacházíme v nájemních vztazích u obecních bytů.

Připravila JUDr. Ing. Helena Svatošová, Iuridicum Remedium, o. s.