

Poplatky za komunální odpad: Za které stavby se platí?



ombudsman
veřejný ochránce práv

Poplatky za komunální odpad platí hlavně lidé, kteří mají v obci hlášený pobyt, nebo tam žijí, podle toho, jestli obec zavedla poplatek za obecní systém odpadového hospodářství, nebo za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci. To popisujeme v letáku [Komunální odpad](#).

Tyto poplatky ale platí také vlastníci určitých nemovitostí, pokud v nich nikdo nemá hlášený pobyt (poplatek za systém) nebo tam nikdo nežije (poplatek za odkládání). V tomto letáku proto vysvětlíme, za které nemovitosti se platí a jak zjistit povolený účel stavby. Pak probereme, co je „nemovitá věc zahrnující byt, rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci“ a jak zjistit, jestli v ní má někdo hlášený pobyt nebo tam žije.

Poplatky se platí jen z povolených staveb, a to jen k bydlení nebo rekreaci

Takovou stavbou je:

- dům s byty (bytový dům a další stavby obsahující byty),
- rodinný dům nebo
- stavba pro rodinnou rekreaci (*rekreační chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata*).

Poplatek se tedy neplatí, například pokud je stavba:

- rozestavěná,
- dokončená, ale nepovolená,
- dokončená, ale ještě se nesmí užívat (i kdyby byla povolená),
- povolená, ale stavební úřad zakázal její užívání (od zákazu užívání),
- určená k jinému účelu než k bydlení nebo rekreaci.

Co když někdo bydlí ve stavbě, která není povolená nebo určená k bydlení?

Pokud někdo má nebo užívá stavbu bez povolení nebo v rozporu s povolením, **porušuje zákon.**

Poplatek se neplatí a případ vyřeší stavební úřad. (*Např. nařídí odstranit nepovolenou stavbu, pokud vlastník nesplní podmínky pro její dodatečné povolení; nebo vlastníka vyzve, aby přestal stavbu užívat jinak než povoleným způsobem, případně povolí jiné užívání stavby.*)

Výjimkou jsou stavby k bydlení nebo rekreaci, u nichž stavební úřad **povolil předčasné užívání.**

Jak se pozná, jestli je stavba povolená k bydlení nebo rekreaci?

Podrobnosti zná místní stavební úřad, většinou ale není nutné jednat ihned s ním.

Stavby a údaje o nich se zapisují do [Registru územní identifikace, adres a nemovitostí](#) (RÚIAN), mimo jiné doba dokončení a způsob využití (*např. právě bytový dům, objekt k bydlení, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci*). Z RÚIAN se údaje o stavbách zapisují do [katastru nemovitostí](#).

Bytové a rodinné domy mají číslo popisné a stavby pro rekreaci číslo evidenční. Tato čísla ale mají i jiné stavby, proto záleží na zapsaném způsobu využití, nikoliv na druhu přiděleného čísla.

Údaje v RÚIAN a katastru nemovitostí se považují za správné. Ten, kdo je zpochybňuje, musí prokázat, že je to ve skutečnosti jinak.

Jsou stavby zapsané v katastru povolené?

Stavby zapsané v katastru nemovitostí jsou většinou **povolené**. Nepovolenými byty zapsanými v katastru nemovitostí se zabýváme v letáku [Je Váš byt černá stavba?](#)

Co když je zapsaná stavba zbořená nebo ve špatném stavu (neobyvatelná)?

Pokud stavba **neexistuje** (je zcela zbořená), její **vlastník** poplatek **neplatí**, pokud to obecnímu úřadu prokáže. Měl by ale jít na stavební úřad a situaci dořešit, aby se stavba vymazala z RÚIAN, a tím i z katastru nemovitostí.

Pokud stavba stojí, ale je **ve špatném stavu** (nedá se tam bydlet/rekreovat), její **vlastník** poplatek zatím **platí**. O stavbu se má starat. Stavební úřad mu může nařídit, aby provedl udržovací práce nebo nezbytné úpravy. Pokud chce vlastník stavbu odstranit, požádá stavební úřad o povolení. V krajním případě (stavba ohrožuje zdraví, život, životní prostředí) nařídí odstranění stavby sám stavební úřad.

Co když stavba, ve které někdo bydlí, není zapsaná v katastru nemovitostí nebo má zapsaný jiný způsob využití než bydlení či rekreaci?

Poplatek se platí, jen pokud se prokáže, že stavba je povolená a je určená k bydlení nebo rekreaci. Jak to obecní úřad (jako správce poplatku) zjistí?

(1) **Zeptá se vlastníka stavby (pozemku)**. Ten buď doloží povolený účel stavby, nebo ne.

(2) **Zeptá se stavebního úřadu**. Ten určí, zda jde o:

- povolenou stavbu s určeným využitím,
- dříve povolenou stavbu, ke které se nedochovala dokumentace určující využití, nebo
- nepovolenou stavbu.

Pokud se dokumentace nedochovala, vyzve stavební úřad vlastníka, aby předložil dokumentaci skutečného provedení stavby (pasport). Až ji stavební úřad ověří a určí tak, že stavbu lze užívat k bydlení nebo rekreaci, platí se poplatek.

Pokud stavba nebyla povolena, zahájí stavební úřad řízení o jejím odstranění. Vlastník ale může požádat o dodatečné povolení. Až bude stavba povolena (k bydlení nebo rekreaci), platí se poplatek.

Více v letáku [Nepovolená \(„černá“\) stavba](#) a [Je Váš byt černá stavba?](#)

Platí se poplatek z mobilního domu (mobilheimu)?

Mobilní domy se používají k různým účelům. Pokud mají sloužit k bydlení nebo rekreaci, potřebují povolení stavebního úřadu. Pokud ho mají, poplatek se platí.

Co je tedy „nemovitá věc zahrnující byt, rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci“ podle zákona o místních poplatcích?

- **Pozemek, který zahrnuje danou stavbu**, pokud má stejného vlastníka.
- **Stavba** (i jiné zařízení, *např. mobilní dům*), pokud stojí na pozemku jiného vlastníka.
- **Bytová jednotka**, pokud vlastník domu jednotky vymezil (vysvětlíme).

([§ 498 odst. 1](#), [§ 506 odst. 1](#), [§ 1159](#) a [§ 3054](#) občanského zákoníku)

Nemovitost zahrnující byt (rozdíl mezi bytem a bytovou jednotkou)

Byt je obytný prostor v domě (místnost nebo soubor místností) určený k bydlení (§ 2236 občanského zákoníku). Byty jsou zapsané v [RÚIAN](#).

Bytová jednotka zahrnuje byt, podíl na budově a podíl na pozemku (§ 1159 občanského zákoníku).

Byt je součástí jednotky, pokud vlastník domu jednotky vymezil. Jsou pak zapsané v [katastru nemovitostí](#).

Nemovitá věc zahrnující byt je tedy:

- pozemek se stavbou, ve které jsou byty nevymezené jako jednotky,
- taková stavba na pozemku jiného vlastníka, nebo
- jednotlivá bytová jednotka.

Co když se někde bydlí „načerno“?

Nemovitá věc nezahrnuje byt, pokud **byt nepovolil stavební úřad**, tedy například nemovitosti s ateliéry nebo jinými nebytovými prostory. Pokud v nich někdo bydlí, bude to řešit stavební úřad (vyzve vlastníka, aby přestal stavbu užívat jinak než povoleným způsobem, na jeho žádost může povolit jiné užívání, anebo zakáže nepovolené užívání). Pokud se nezmění povolený způsob užívání, **poplatek se neplatí**.

Je v nemovitosti někdo hlášen k pobytu? (jen pro poplatek za systém)

Trvalý pobyt českých občanů se zapisuje do evidence obyvatel. Vždy **k domu**, nikoliv bytu.

- „**Prázdné**“ bytové jednotky tak bude obecní úřad hledat (zjišťovat, ke kterým bytům „patří“ přihlášení lidé) sám (jako ohlašovna místa trvalého pobytu zná počet lidí přihlášených v domě), s pomocí vlastníků jednotek, správce budovy nebo obyvatel domu.
- Pokud v domě **nejsou vymezené jednotky**, jeho vlastník poplatek neplatí, pokud je v domě hlášen alespoň jeden člověk, bez ohledu na počet bytů.

Pobyt cizinců se zapisuje do cizineckého informačního systému. Policie by měla znát konkrétní byt. Obecnímu úřadu ho sdělí, pokud o to požádá.

Bydlí někdo v nemovitosti? (jen pro poplatek za odkládání odpadu)

Bydliště se nikam oficiálně nezapisuje. Je to místo, kde člověk chce trvale žít (ledaže se změní okolnosti), jinak místo, kde žije.

Pokud v domě **někdo žije** (bydlí), vlastník (nebo společenství vlastníků jednotek) poplatek vybere a odvede obecnímu úřadu. Pokud tam **nikdo nežije**, poplatek platí vlastník.

Obecní úřad většinou nepotřebuje vědět, kolik lidí v nemovitosti žije. Pokud obec zavedla minimální základ poplatku, může o tuto informaci požádat vlastníka (společenství vlastníků jednotek).

Kdy se platí poplatek: jak zjistit, jestli je stavba určená k bydlení nebo rekreaci?

