

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 určena 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?

