

## Düsseldorf: Vyhláška na ochranu obytného prostoru

***Napjaté poměry na trhu s bydlením vládnu i v Německu. Německé obce jsou na ně nuceny reagovat: Velkého nárůstu cen bytů a hrozby trvalého úbytku nájemního bydlení jsou si vědomi i zastupitelé v Düsseldorfu za sociálnědemokratickou SDP, Zelené a liberální FDP. Proto předložili a schválili následující návrh textu vyhlášky, která by chránila obytný prostor ve městě. Vyhláška je v platnosti od 1. října 2019.***

### **Vyhláška zemského hlavního města Düsseldorfu na ochranu a zachování obytného prostoru ze dne 4. 7. 2019**

Město Düsseldorf vydává z důvodu § 10 odst. 1 zákona o dohledu nad bydlením pro spolkovou zemi Severní Porýní-Vestfálsko (WAG NRW), ve znění z 10. 4. 2014 (GV NRW z 29. 4. 2014, s. 269) spolu s § 7 odst. 1 a § 41 odst. 1 německého zákona o obcích v Severním Porýní-Vestfálsku z 14. 7. 1994 (GV NRW s. 666, SGV NRW 2023): vyhlášku na ochranu a zachování obytného prostoru na území města Düsseldorfu

#### **§ 1 Předmět vyhlášky**

Území města Düsseldorf je územím se zvýšenou potřebou bydlení. Obytný prostor financovaný nezávislými subjekty nesmí v Düsseldorfu sloužit bez povolení jiným než bytovým účelům nebo být nevyužitý.

#### **§ 2 Obytný prostor**

(1) Obytný prostor ve smyslu této vyhlášky zahrnuje veškeré byty a jednotlivé bytové prostory, které jsou k bytovým účelům objektivně vhodné a subjektivně určené.

(2) Objektivně vhodné jsou prostory, které (samostatně nebo společně s jinými prostory) umožňují vést samostatnou domácnost.

Subjektivní určení vyjadřuje osoba oprávněná s prostory nakládat výslovně nebo přesvědčivým chováním identifikovatelným okolím, např. prvním využitím k bytovým účelům nebo změnou účelu prostorů na bydlení.

(3) Podmínky obytného prostoru ve smyslu této vyhlášky nejsou splněny, pokud

1. prostor není obecně k dispozici bytovému trhu, protože bydlení je úzce prostorově spjato s určitou činností (např. obytný prostor pro ostrahu firemních areálů, školnický byt v budově školy),
2. prostor již před vstoupením této vyhlášky v platnost a od té doby bez přerušení sloužil jiným než bytovým účelům. Nebytové prostory mohou být i v případě změny uživatele nadále využívány k obchodním účelům,
3. z důvodu stavebního práva není užívání k bytovým účelům přípustné, a pokud ho není možno povolit,
4. obytný prostor vykazuje závažné závady, resp. nedostatky nezaviněné osobou oprávněnou k nakládáním s ním a opětovné uvedení do pořádku by překročilo objektivně ekonomické a únosné náklady. Ekonomicky únosná jsou ta stavební opatření, v jejichž případě lze s nimi spojené náklady (kapitálové a provozní) pokrýt patřičnými výnosy, zejména také využitím veřejných a jiných dotačních prostředků,

5. trh tento obytný prostor z důvodů spojených s tímto jednotlivým případem prokazatelně nechce přijmout, např. kvůli jeho velikosti, půdorysu nebo z důvodu neúnosných okolních vlivů.

### **§ 3 Zneužití bytu k jinému účelu**

(1) Obytný prostor je k jinému účelu zneužit tehdy, pokud je osobou oprávněnou s ním nakládat, uživatelem/uživatelkou využit k jinému než bytovému účelu nebo obytný prostor není využíván nebo má být zbourán. Zneužití k jinému účelu nastává zejména tehdy, pokud obytný prostor

1. je využíván nebo přenechán k užívání pro převážně obchodní nebo profesní účely,
2. je přenechán nebo užíván k účelům komerčního pronájmu pokojů nebo k účelům ubytování cizinců. Ke komerčnímu pronájmu pokojů dochází tehdy, pokud je obytný prostor komerčním podnájemníkem nebo majitelem přenecháván na krátkou dobu často se měnícím uživatelům a při tom je za byt vybírán nájem, jehož by nebylo při dlouhodobém pronajímání možno dosáhnout.

K přenechání obytného prostoru na krátkou dobu často se měnícím uživatelům dochází zejména tehdy, pokud tito uživatelé využívají prostory pouze na přechodnou dobu, bez nahlášení trvalého pobytu,

3. je stavebně změněn nebo využíván takovým způsobem, že už není vhodný k bytovým účelům,
4. není využíván déle než 6 měsíců,
5. je zcela nebo částečně zbourán.

(2) K zneužití k jiným účelům nedochází, pokud

1. je obytný prostor prokazatelně plynule renovován, opravován nebo modernizován nebo má být prodán, a proto je na přechodnou dobu, ne delší než 12 měsíců, neobyvatelný nebo není využíván,
2. osoba oprávněná k nakládání s bytem nebo uživatelka/uživatel tento byt využívá mimo jiné k obchodním či profesním účelům, celkově však převažují bytové účely (přes 50 procent plochy) a prostory nebyly stavebně změněny ve smyslu odst. 1 č. 3,
3. obytný prostor není využíván nepřetržitě, neboť osobě oprávněné s jeho nakládáním slouží v souladu s jeho určením jako druhý či letní byt,
4. je obytný prostor spojen s jiným obytným prostorem k dalšímu užívání k bydlení nebo je obytný prostor sdílen,
5. je obytný prostor užíván k jinému účelu ve vlastních bytových prostorách, jež vlastník sám využívá, i přestože je využívání k bytovým účelům až druhořadé,
6. má být byt v osobním vlastnictví, jenž vlastník dosud sám využíval, zbourán,
7. se jedná o samostatný byt v domě v osobním vlastnictví.

### **§ 4 Povolení**

(1) Povolení k využití k jiným účelům se uděluje na žádost, pokud nad zájmem zachovat daný obytný prostor převáží přednostní veřejné zájmy nebo soukromé zájmy hodné ochrany. Pokud šest měsíců od podání žádosti správa nerozhodne, je žádost považována za schválenou.

(2) Přednostní veřejné zájmy mluvící pro využití k jiným účelům nastupují zpravidla tehdy, pokud má být obytný prostor využit jako sociální instituce pro obyvatele (např. pro výchovné, vzdělávací, pečovatelské nebo zdravotní účely) nebo na životně důležité služby (např. lékařskou péči), které jsou na daném místě v Düsseldorfu nutně zapotřebí a pro něž nejsou k dispozici jiné prostory nebo je nelze včas zajistit.

(3) Převažující soukromé zájmy hodné ochrany nastupují zejména tehdy, pokud by v případě zamítnutí žádosti o využití prostor k jiným účelům byla vážně ohrožena ekonomická existence osoby oprávněné s prostorem nakládat.

(4) Rozhodnutí o povolení platí i pro právního nástupce / právní nástupkyni.

### **§ 5 Negativní atest**

U opatření, která nevyžadují povolení, protože se nejedná o obytný prostor (§ 2 odst. 3) nebo se nejedná o zneužití k jinému účelu (§ 3 odst. 2), se na žádost vydává negativní atest.

### **§ 6 Povolení k využití k jiným účelům v případě obývaných obytných prostor**

Povolení se v případě obývaného obytného prostoru vydává pouze s odkladnou podmínkou, že povolení nabyde účinnosti teprve tehdy, až nájemnice / nájemníci obytný prostor opustí.

### **§ 7 Nařízení**

(1) V případě nepovoleného využití obytných prostor k jiným účelům může být osobě oprávněné s prostory nakládat, resp. uživatelce / uživateli nařízeno, aby užívání k jiným účelům v přiměřené lhůtě ukončili a obytný prostor navrátili jeho obytným účelům.

(2) Pokud se obytný prostor stavebními změnami nebo trvajícím zanedbáváním jeho údržby stal neobyvatelným, může být nařízeno navrácení bytového prostoru do dřívějšího než rovnocenného stavu.

### **§ 8 Přestupky**

Porušení ustanovení uvedených v této vyhlášce se trestá jako přestupek podle § 13 WAG NRW pokutou ve výši až 50 000 €.

### **§ 9 Správní poplatky**

Úřední úkony prováděné podle této vyhlášky jsou zpoplatněné.

Výše poplatků se řídí podle vyhlášky o správních poplatcích města Düsseldorf v platném znění.

### **§ 10 Nabytí a pozbytí platnosti**

Vyhláška vstupuje v platnost den po ohlášení v úředním věstníku města Düsseldorf. Pozbývá platnosti dva roky po svém zveřejnění a 20 měsíců po nabytí platnosti jsou evaluovány.