Č. j.: MPSV-UP/8089/15/ÚPČR

ÚŘAD PRÁCE ČESKÉ REPUBLIKY

Druh vnitřního řídícího aktu: **Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015**	
Název vnitřního řídícího aktu: **Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi**	
Zrušuje:	
Účinnost: od **1. 4. 2015**	Účinnost: **na dobu neurčitou**

Vydává: Mgr. Kateřina Karhánková, vedoucí oddělení dávek SSP a HN	Datum: 30. 3. 2015	Podpis: Mgr. Kateřina Karhánková, v.r.

Počet originál. výtisků: **1**	Číslo výtisku: **1**	Skartační režim: **A**

Toto Sdělení se vydává za účelem sjednocení postupů Úřadu práce ČR *(dále jen „ÚP ČR“)* pro určení v místě obvyklého nájemného pro účely dávek pomoci v hmotné nouzi.

Článek I

Vymezení pojmu „v místě obvyklá výše nájemného“ hrazeného v nájemních bytech

1. Do odůvodněných nákladů na bydlení se **nájemné hrazené v nájemních bytech,** započítává **až do výše, která je v místě obvyklá**, viz § 34 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen „zákon o HN“).*

Účelem zákona o HN je zajištění základních životních potřeb osob v hmotné nouzi, a to zejména opakujícími se dávkami pomoci v hmotné nouzi – příspěvkem na živobytí a doplatkem na bydlení *(dále jen „DnB“).* **Účelem DnB je zajistit pro osoby v hmotné nouzi spolu s příspěvkem na bydlení úhradu <u>přiměřeného bydlení</u> *(v první řadě standardního)*.**

Byt ve vztahu k systému pomoci v hmotné nouzi je třeba chápat jako <u>přiměřený byt</u> *(dále k pojmu přiměřený byt v Čl. II).*

2. Pojem „v místě“

Místem je obec, popřípadě její městská část či obvod, v níž se nachází posuzovaný byt *(§ 8 odst. 4 a 5 ve spojení s § 33 zákona o HN).* Posuzovaným bytem je byt, který žadatel o dávku užívá a na který vynakládá prostředky na bydlení a pro který se stanoví odůvodněné náklady na bydlení.

V případech, kdy se **přiměřený byt v obci nenachází** a **není možné stanovit pro obec, výši obvyklého nájemného**, lze použít podpůrně analogii s ustanovením § 8 odst. 5 zákona o HN a **při určení výše DnB <u>přihlédnout</u> k normativním nákladům na bydlení** stanoveným podle § 26 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře *(dále jen „normativní náklady“ a „zákon o SSP“).* Pokud jsou skutečné prokázané náklady na bydlení *(včetně služeb a energií)* vyšší než normativní náklady, posoudí ÚP ČR individuálně jejich odůvodněnost, a to s ohledem na reálnou možnost žadatele a s ním společně posuzovaných osob řešit bytovou situaci jinak.

3. Pojem „*obvyklá výše nájemného*"

Pojem „**obvyklá výše nájemného**“ není v zákoně o HN blíže definován. Pojem „srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě“ obsahuje nařízení vlády

č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. ÚP ČR může pro stanovení výše v místě obvyklého nájemného aplikovat § 1 až § 3 uvedeného nařízení. Použití § 4 až § 6 včetně příloh tohoto nařízení je pro účely stanovení nároku a výše dávek podle zákona o HN výslovně vyloučeno.

Pro účely určení v místě obvyklého nájemného ÚP ČR získává informace o přiměřených bytech v souladu s § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. z údajů, které jsou ÚP ČR průběžně aktualizovány.

V místě obvyklé nájemné je stanoveno na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných *(§ 3 odst. 1 písm. b) nařízení č. 453/2013 Sb.)* v obci, případně její městské části či obvodu *(viz Čl. III bod 1).*

Ke zjištění v místě obvyklého nájemného není pro ÚP ČR vhodné zadávat posudky znalcům *(§ 3 odst. 1 písm. a) nařízení č. 453/2013 Sb.).* Nevhodnost zadávání posudků znalcům vyplývá především z finanční náročnosti takového postupu, z počtu posuzovaných dávek, a rovněž z lhůt, ve kterých je o nárocích třeba rozhodnout.

4. Použitelnost jiných obecně závazných právních předpisů

Jiné obecně závazné předpisy pro definování nájemného v místě obvyklého nejsou použitelné. V obecně závazných předpisech jsou však obsaženy další pojmy potřebné pro posuzování přiměřenosti a dalších kritérií pro posouzení v místě obvyklého nájemného.

Byt a obytný prostor sloužící k trvalému bydlení a jiný než obytný prostor jsou posuzovány podle stavebního zákona a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb., a souvisejících právních předpisů.

Podlahová plocha bytu

Doklad o podlahové ploše bytu přikládá žadatel k žádostem o DnB i příspěvek na živobytí *(§ 72 odst. 3 a 4 zákona o HN).* Pokud je předložení dokladu o podlahové ploše bytu spojeno pro žadatele o dávku s těžko překonatelnou překážkou, poskytne tento doklad na žádost ÚP ČR obecný stavební úřad *(§ 72 odst. 8 zákona o HN).*

Podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy jak obytných místností, tak všech prostor tvořících příslušenství bytu *(koupelna, WC, předsíň).* Při určování výše obvyklého nájemného na m^2 pro různé velikosti bytů se do podlahové plochy **nezapočítávají** plochy teras, balkonů, lodžií či sklepů.

Místnost a obytná místnost

Pro výpočet podlahové plochy bytu je klíčovým pojmem pojem ”místnost bytu”. Pojem **místnost** definuje vyhláška č. 268/2009 Sb. jako prostorově uzavřenou část stavebního díla, vymezenou podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami *(dále lze rovněž definici místnosti odvodit z ustálené soudní praxe jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi.)*

Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m^2. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m^2 a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud byt tvoří jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m^2; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Článek II

Přiměřený byt

1. Pro určení výše v obci obvyklého nájemného je třeba získávat informace o takových bytech, které jsou pro žadatele a s ním společně posuzované osoby **přiměřené**. DnB je konstruován tak, že pokud žadatel obývá **přiměřený byt** s nájemným odpovídajícím v místě obvyklému nájemnému, nemělo by docházet k doplácení nákladů na bydlení z příspěvku na živobytí.

2. **Přiměřenost bytu** - s ohledem na charakter dávky DnB *(zajištuje základní životní potřeby)* ji nelze poskytovat bez omezení na byt **nepřiměřený** – nadstandardní *(nadměrný, nebo s nadstandardním vybavením či v drahé části obce)*, **a z toho důvodu dražší**. Platí však následující pravidla:

Pokud se jedná o byt nepřiměřený *(nadměrný nebo s nadstandardním vybavením či v drahé části obce),* je nutno individuálně posoudit, zda je důvodné setrvání žadatele a společně posuzovaných osob právě v tomto bytě.

Je-li důvodem pro setrvání skutečnost, že v obci není v daném čase dostupný přiměřený levnější byt, jde o situaci, kdy se obvyklé nájemné nedá určit. I v tomto případě je možno obdobně využít postup podle čl. I bodu 2 a přihlédnout k výši normativních nákladů podle zákona o SSP.

3. **Přiměřená velikost bytu**

Je-li reálně možné, aby si klient např. za pomoci sociálních pracovníků ÚP ČR a obce našel levnější přiměřený byt v dané obci, může ÚP ČR přistoupit k započítání „přiměřené“ podlahové plochy bytu. Pokud se do levnějšího přiměřeného bytu klient důvodně nemůže přestěhovat ihned, neměla by mu být snížena výše DnB prostřednictvím zápočtu „přiměřené“ podlahové plochy neprodleně. V rámci sociální práce sociální pracovník ÚP ČR seznámí klienta s touto skutečností a nabídne mu ve spolupráci se sociálním pracovníkem obce pomoc s hledáním bydlení, přičemž by se měl klientovi poskytnout potřebný časový prostor na hledání bydlení, po který mu bude DnB poskytován ve výši odpovídající skutečné podlahové ploše bytu.

Pokud má být skutečná podlahová plocha posuzovaného bytu z důvodu přiměřenosti omezena s ohledem na vztah velikosti bytu a počtu osob užívajících byt, **je vždy nutno doložit a uvést v odůvodnění rozhodnutí, že v obci, případně její městské části či obvodu, je dostupný velikostí přiměřený a zároveň levnější byt** *(nebývá pravidlem, že menší byt je levnější než byt větší a neplatí vždy, že byt s podlahovou plochou o 1/3 menší bude o 1/3 levnější).* **Posuzování uvedených situací musí být individuální a citlivé.**

Jestliže klient / klienti užívají byt, jehož podlahová plocha je pro jejich potřeby nepřiměřeně velká *(nadměrná),* lze v odůvodněných případech porovnat výši nájemného v místě obvyklého s náklady na plochu bytu připadající na jednotlivé osoby, která je v rámci státní sociální podpory používána při stanovení nákladů na bydlení. K posouzení, zda je podlahová plocha přiměřená, doporučujeme pro jednu osobu započítat 38 m^2, pro dvě 52 m^2 a pro tři 68 m^2. Obývá-li byt více osob, lze obytnou plochu úměrně navýšit. Pro účely porovnání se nájemné vypočítá: započitatelná podlahová plocha x nájemné v místě obvyklé na 1 m^2 podlahové plochy.

Článek III

Metoda určování v místě obvyklého nájemného

1. Pro určování výše v místě obvyklého nájemného *(respektive výše nájemného přiměřeného bydlení)* bude využívána porovnávací metoda, a to výše nájemného v minimálně třech přiměřených bytech. **Pro aplikaci porovnávací metody musí být splněny dvě podmínky: porovnávané byty se musí v dané obci běžně pronajímat a údaje o realizovaných pronájmech musí být dostupné.** Pokud nelze srovnávací metodu využít, pak není možno stanovit v místě obvyklé nájemné.

2. Nájemné v místě obvyklé je třeba určit porovnáním hodnoceného bytu s nejméně třemi **přiměřenými standardními byty**. Podstandardním bytem je takový byt, který není okamžitě obyvatelný *(např. probíhající rekonstrukce znamenající faktickou neobyvatelnost bytu)* nebo je hygienicky nevyhovující. Za nadstandardní byt je v tomto kontextu třeba posuzovat i byt, u něhož výše nákladů na bydlení výrazně překračuje normativní náklady stanovené zákonem o státní sociální podpoře pro obec této velikosti, a to i v případě, kdy jinak byt znaky nadstandardu *(velikost, vybavení, příslušenství, výhled, drahá lokalita v rámci obce)* nevykazuje.

3. Ve větších obcích / městech je na základě nabídky a poptávky na trhu s realitami v přepočtu na 1 m^2 většinou nájem u menších bytů vyšší, než u velkých. Z tohoto důvodu je vhodné v obcích / městech, kde existuje stálá nabídka bytů, pro určování v místě obvyklého nájemného posuzované byty třídit podle velikosti podlahové plochy na malé byty do 40 m^2, střední byty od 40 m^2 do 70 m^2 a velké byty nad 70 m^2.

4. Přepočet výše v místě obvyklého nájemného na m^2 slouží k vyhodnocení nadměrnosti podlahové plochy a týká se větších bytů. U bytů malometrážních by přepočtem na m^2 bylo určeno reálně nedostupné v místě obvyklé nájemné. Příklad: garsoniéra 22 m^2 a garsoniéra 38 m^2 – nájemné je u obou bytů stanoveno na 4.500,- Kč; pokud by se použil přepočet na m^2, pak by při 100,- Kč /m^2 pro menší garsoniéru bylo stanoveno 2.200,- Kč a pro druhou 3.800,- Kč-. V uvedených případech nelze použít výpočet součinem podlahové plochy bytu a v místě obvyklého nájemného na 1 m^2 podlahové plochy, protože za vypočítanou výši nájmu si klient v dané lokalitě nemá reálnou možnost pronajmout jiný přiměřený byt.

   Obdobně se nepoužije přepočet výše v místě obvyklého nájemného na m^2 v případech bytů sice nadměrných, ale s přiměřenou cenou.
   Příklad: domek v malé obci 80 m^2, dvě společně posuzované osoby, nájemné 3000,-Kč. Za uvedenou cenu nelze v lokalitě pronajmout jiný velikostně přiměřený byt, zde by přepočtem na m^2 rovněž došlo, k určení reálně nedostupného v místě obvyklého nájemného.

Článek IV

Zásady pro určování v místě obvyklého nájemného

1. Částka nájemného v místě i čase obvyklá musí být v rámci obce stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní/městské byty.

2. Je-li žadatelem doložené skutečné nájemné vyšší než nájemné, které bylo stanoveno jako nájemné v místě obvyklé pro přiměřený byt, bude pro účely stanovení odůvodněných nákladů na bydlení zohledněno nájemné ve výši v místě obvyklé.

3. ÚP ČR je povinen shromažďovat podklady, z nichž bude zřetelné pro odůvodnění v rozhodnutí o dávce DnB a pro možné odvolací řízení, že stanovená výše nájemného v místě obvyklá je **aktuální**.

   Aktuálnost musí být kromě času – například při využití podkladů ze spisů klientů, posuzována i s ohledem na reálné možnosti v konkrétní obci. Potřeba přehodnocení stanoveného v místě obvyklého nájemného musí být ÚP ČR posuzována individuálně – tzn. dle místních kritérií, změn na trhu s nemovitostmi, plošné změně výše nájemného apod.

Článek V

Zdroje k určení v místě obvyklého nájemného

1. Při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem je nutné při výpočtu vycházet z více zdrojů, z nichž lze ceny nájmů dostupných a přiměřených bytů získat.

   Zdroje pro určení v místě obvyklého nájemného:

   - aktuální údaje ze spisů jiných klientů
   - údaje z inzertních nabídek – internetové i jiné zdroje
   - údaje zjištěné od odboru správy majetku, bytových družstev a organizace spravující bytový fond atd. *(zásadní je průběžná spolupráce zejména se sociálními pracovníky obcí, kteří by měli mít o dostupnosti „obecních“ bytů aktuální přehled)*
   - údaje z mapy nájemného Asociace realitních kanceláří

2. **Údaje o nájemném ze spisů klientů ÚP ČR**

   Je nutné vyhledávat nájemní smlouvy uzavřené klienty **ve stejné obci**, případně jejích městských částech či obvodech. Nájemné uvedené v nájemních smlouvách, ze kterých jsou zřejmé **nadstandardní vazby** *(např. smlouvy mezi rodinnými příslušníky, či s nájmem za symbolickou cenu)* nelze považovat za vhodný zdroj k určení v místě obvyklého nájemného.

   U nájemních smluv, které budou podkladem pro určení v místě obvyklého nájemného, je nezbytné prokázat jejich aktuálnost uvedením data uzavření nájemní smlouvy a případně datem poslední úpravy výše nájemného. Dále je třeba provést z vybraných nájemních smluv výpisy rozhodných údajů, a to vždy

s uvedením čísla *spisu (výši nájemného, podlahovou velikost bytu, umístění bytu v obci – zpravidla* ***místní název*** *lokality, může být uvedena i ulice, kde se byt nachází).* Uvedením údajů o konkrétním bytě nesmí být narušena ochrana údajů o třetích osobách tj. např. pronajímatele. Další možností je anonymizace vyhledaných nájemních smluv, se zachováním čísel spisů, ze kterých smlouvy pochází. Výpisy z nájemních smluv, případně anonymizované nájemní smlouvy je nutno vložit do spisové dokumentace, pro kterou bylo v místě obvyklé nájemné určeno. Tyto postupy zajistí přezkoumatelnost postupu ÚP ČR v odvolacím i přezkumném řízení.

3. Údaje z inzertních nabídek *(včetně internetové inzerce)*

Dalším zdrojem informací mohou být údaje z inzerovaných nabídek pronájmů ve stejné obci. Realitní inzerce je, vzhledem k řadě vydávaných periodik, zejména realitních novin a internetu, poměrně rozšířená a dostupná, ale je třeba počítat s tím, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany *(zpravidla pronajímatele).* Inzerované nabídky realitních kanceláří jsou neobjektivní, nadhodnocené. Ke zjištění reálné tržní ceny je zapotřebí porovnat více nabídek různých realitních kanceláří a využít další pomocné zdroje.

Z aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi je nutné vyhledávat k porovnání jen přiměřené byty.

4. Údaje zjištěné od příslušného odboru obecního úřadu, bytového družstva, organizace spravující bytový fond atd.

Dalším zdrojem při určování v místě obvyklého nájemného jsou údaje např. od příslušného odboru obecního úřadu, bytového družstva, firem spravujících bytový fond. Tyto údaje slouží také k ověření nesrovnalostí, které mohou vyplynout při stanovení částky nájemného, a to především u obecních bytů, městských bytů.

Při určování v místě obvyklého nájemného je nutné vždy vyhodnotit, zda se jedná o obecní či družstevní byt nebo byt s tržním nájemným. Při určování místně obvyklého nájemného je možné vycházet z údajů o výši nájemného v bytech, které družstvo pronajímá osobám, jež nejsou jeho členy.

5. Údaje z mapy nájemného Asociace realitních kanceláří

Podpůrně lze využívat údaje z mapy nájemného Asociace realitních kanceláří, dostupné na webové stránce: cenovamapa.gekonsro.cz. Zde je možné ověřit získané výsledky vlastního šetření v místě obvyklého nájemného. Asociace realitních kanceláří uveřejňuje volně dostupné informace na webových stránkách na základě údajů o skutečně realizovaných cenách nemovitostí sdělených členskými i nečlenskými realitními kancelářemi. Shromážděná data jsou

zpracována statistickými modely, které znázorňují průměrné ceny v m² a cenové rozdíly jsou odlišeny barevnou škálou. Na uvedených stránkách jsou data pravidelně aktualizována a krajní hodnoty zjištěného nájemného průběžně ověřovány.

6. Podklady – výpisy z nájemních smluv případně anonymizované kopie nájemních smluv z jiných spisů *(viz bod 2 tohoto čl.),* výtisk inzerce, sdělení realitní kanceláře – na základě kterých bylo v místě obvyklé nájemné stanoveno, musí být založeny ve spisové dokumentaci. Důležité je podrobně popsat výsledky porovnávání a vyhodnocení, na základě kterých ÚP ČR dospěl k určení výše v místě obvyklého nájemného. Postup stanovení v místě obvyklého nájemného je nutno uvést v odůvodnění. ÚP ČR musí účastníku řízení umožnit seznámit se s podklady, které sloužily k určení výše v místě obvyklého nájemného.

7. POZOR – S výjimkou opravných řízení, která se týkají dříve přiznaných dávek nelze při stanovení obvyklého nájemného používat cenovou mapu nájemného, kterou do roku 2013 spravovalo Ministerstvo pro místní rozvoj.

Článek VI

Nájem jiného než obytného prostoru

1. V případě nájmu jiného než obytného prostoru, který není určen k trvalému bydlení, ale je stavebním úřadem shledán jako splňující stanovené standardy, postupuje ÚP ČR při stanovení výše nájemného obdobně jako u nájmu bytu.

2. V případech nájmu jiného než obytného prostoru musí ÚP ČR nejprve vždy zjistit a určit, zda existuje zvlášť zřetele hodný důvod pro užívání tohoto prostoru.

Článek VII

Krajské pobočky ÚP ČR jsou povinny zajistit sjednocení postupů při určování v místě obvyklého nájemného na všech svých kontaktních pracovištích, a to zejména formou průběžných kontrol.