

Úřad práce České republiky, krajská pobočka v Brně

Č.j. UPCR-BM-2021/180547-20100202, 16/2021

Informace ohledně nájemného pro účely dávek hmotné nouze

Žádost:

ze dne 29. 4. 2021

Žádost o poskytnutí informací na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Žadatel žádá informace, jakým způsobem a na základě jakého informačního zdroje, resp. databáze, byť neveřejné, stanovuje KoP Brno město, oddělení hmotné nouze, výši nájemného v místě obvyklou a výši úhrad záloh za služby spojené s užíváním bytu. Žadatel rovněž požaduje, v jakém periodickém intervalu dochází k aktualizaci.

Odpověď krajské pobočky Úřadu práce ČR v Brně:

Vážený pane,

k Vaší žádosti lze uvést následující:

V souladu s § 34 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pomoci v hmotné nouzi“) se do odůvodněných nákladů na bydlení mimo jiné započítává nájemné, popřípadě obdobné náklady spojené s vlastnickou nebo družstevní formou bydlení nebo obdobné náklady při užívání bytu v jiné než nájemní, družstevní nebo vlastnické formě bydlení; nájemným nebo obdobnými náklady při užívání bytu v jiné než nájemní, družstevní nebo vlastnické formě bydlení se rozumí **nájemné** hrazené v nájemních bytech, **a to až do výše, která je v místě obvyklá**; obdobnými náklady spojenými s vlastnickou nebo družstevní formou bydlení se rozumí výše prokazatelných nákladů, maximálně však do výše nákladů uvedených v zákoně o státní sociální podpoře.

V místě obvyklé nájemné je nutno chápat jako souhrnnou veličinu srovnatelných nájemných placených v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě. S odkazem na § 3 a § 7 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je možné pro účely dávek pomoci v hmotné nouzi stanovit v místě obvyklé nájemné na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných. Při stanovení v místě obvyklého nájemného je dále přihlíženo zejména k následujícímu:

- a) Porovnávané byty se musí v dané obci běžně pronajímat a údaje o realizovaných pronájmech musí být dostupné.
- b) Porovnávané byty musí být srovnatelného standardu.
- c) V případě větších obcí (týká se města Brna) zvážit vhodnost stanovení v místě obvyklého nájemného připadajícího na 1 m² podlahové plochy bytu pro více velikostních kategorií bytů (byty do 40 m², byty 41 – 69 m² a byty nad 70 m²).
- d) Nedoporučuje se přepočít v místě obvyklého nájemného na m² využívat u malometrážních bytů (např. garsoniéra o velikosti 22 m²).
- e) Stanovit v místě obvyklé nájemné pro byty v majetku obce a pro byty v soukromém vlastnictví.
- f) Pružně reagovat na změny na realitním trhu. Tedy zajistit aktuálnost údajů.

Kontaktní pracoviště Brno-město se při stanovení v místě obvyklého nájemného řídí výše uvedeným. Při stanovení výše obvyklého nájemného u daného klienta vždy přihlédne minimálně ke 3 srovnatelným bytům, srovnatelného standardu, srovnatelné velikosti dle definovaných velikostních kategorií (byty do 40 m², byty 41 - 69 m² a byty nad 70 m²), nacházejících se ve srovnatelné lokalitě a přihlédne k tomu, zda se jedná o byt v soukromém vlastnictví či o byt v majetku Statutárního města Brna. Analýza v místě obvyklého nájemného je prováděna ve vztahu ke konkrétnímu správnímu řízení a je vždy součástí tohoto spisu. V souladu s § 38 z. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, může do konkrétního spisu nahlížet pouze účastník řízení nebo jeho zástupce.

V souladu s § 34 zákona o pomoci v hmotné nouzi se do odůvodněných nákladů na bydlení dále započítávají pravidelné úhrady za služby spojené s užíváním bytu, maximálně však do výše, která je v místě obvyklá; úhradou služeb bezprostředně spojených s užíváním bytu se rozumí úhrada za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, za úklid společných prostor v domě, za užívání výtahu, za dodávku vody z vodovodů a vodáren, za odvádění odpadních vod kanalizacemi, za osvětlení společných prostor v domě, za odvoz tuhého komunálního odpadu, za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další prokazatelné a nezbytné služby související s bydlením.

Správní orgán čerpá potřebné údaje z klientem vyplněného formuláře Informace o užívaném bytu (obývaném prostoru), který je přílohou žádosti o doplatek na bydlení.

Vodné/stočné:

Průměrná roční spotřeba vodného a stočného je stanovena na 35 m³ na osobu (vyhláška Ministerstva zemědělství č. 48/2014 Sb., zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu). Jedná se o položku služeb, v rámci které je domácnosti zálohově účtována dodávka studené a teplé vody a odvádění odpadních vod.

$\frac{35 \times \text{počet osob}}{12}$ x Cena vodného a stočného pro danou obec obvyklá

Dálkové (ústřední) teplo:

Cena dálkového tepla v místě obvyklá se vypočítává jako průměr ceníkových cen dodavatelů dálkového tepla v dané obci s ohledem na celkové množství dálkového tepla, které tito dodavatelé vyrobili. Seznam cen dálkového tepla včetně vyrobeného množství poskytuje ERÚ. Ceny jsou pravidelně aktualizovány (minimálně 1 x za rok).

V odůvodnění oznámení/rozhodnutí se uvádí následující vzorec:

$$\text{Cena DT (dálkového tepla)} = (\text{měrný ukazatel spotřeby tepelné energie na vytápění dle lokality} * \text{podlahová plocha bytu} * \text{koeficient navýšení z důvodu tepelných ztrát}) * (\text{průměrná cena dálkového tepla za rok/12}) * (\text{procento použití vytápění dálkovým teplem/100})$$

Náklady na dálkové teplo užitě k ohřevu teplé užitkové vody (TUV)

Jedná se o položku služeb, v rámci které jsou domácnosti zálohově účtovány náklady na energii potřebou pro ohřev TUV dálkovým teplem.

$$\text{Náklady na ohřev TUV dálkovým teplem} = \text{cena DT v místě obvyklá} * \text{nezbytná spotřeba energie k ohřevu vody} * \text{procento použití dálkového tepla k ohřevu vody} / 100$$

Jako cena DT v místě obvyklá je použita stejná cena jako při výpočtu nákladů na DT k vytápění v místě obvyklých.

Nezbytná spotřeba energie na ohřev TUV se počítá jako součin údajů:

- průměrná roční spotřeba teplé vody na 1 osobu (konstanta) = 17,5 m³
- počet společně posuzovaných osob
- průměrná spotřeba energie na ohřátí 1 m³ vody (konstanta) = 0,295 GJ

Nezbytná spotřeba energie na ohřev vody = počet všech osob užívajících byt * průměrná roční spotřeba teplé vody na osobu / 12 * koeficient spotřeby tepla

Průměrná roční spotřeba teplé vody na osobu byla stanovena ve výši 17,5 m³, neboť spotřeba studené vody a teplé vody je přibližně stejná. Z průměrné roční spotřeby vody 35 m³ na osobu tak připadá 17,5 m³ spotřeby na studenou vodu a 17,5 m³ na spotřebu teplé vody.

Koeficient spotřeby tepla je stanoven konstantou 0,295. Jedná se o koeficient výpočtu potřeby tepla v GJ na ohřátí 1 m³ vody při uvažované účinnosti soustavy 63 %, tzn., vyjadřuje započítání ztrát tepla, za které neodpovídá konečný uživatel.

Nezbytná spotřeba energie na ohřev teplé vody dálkovým teplem se započte v poměrné výši, v jaké je dálkové teplo na ohřev teplé vody používáno (procento použití dálkového tepla k ohřevu vody) - zjišťuje se z formuláře „Informace o užívaném bytu (obývaném prostoru)“.

V odůvodnění oznámení/rozhodnutí se uvádí následující vzorec:

$$\text{průměrná roční spotřeba teplé vody} * \text{počet všech osob} * \text{koeficient výpočtu spotřeby tepla} * \text{průměrná cena DT za rok} / 12 * \text{procento použití DT na ohřev TUV} / 100$$

Další služby:

V místě obvyklá výše dalších služeb souvisejících s užíváním bytu (energie společných prostor, výtahy, STA apod.) nebyla prozatím zjišťována, mimo jiné i z důvodu, že výdaje na tyto služby jsou stanovované z úrovně správce bytového domu a jsou klientem obtížně ovlivnitelné (nesouvisí se spotřebou určité komodity). Náklady na tyto služby jsou tak v dávkách pomoci v hmotné nouzi zohledněny ve skutečné výši.

K poslední části Vašeho dotazu sdělujeme, že aktualizace v místě obvyklých cen nájemné jsou prováděny v návaznosti na situaci na trhu s nemovitostmi. Aktualizace cen vodného/stočného a cen dálkového vytápění je prováděna v návaznosti na změny v cenících příslušných dodavatelů. Platnost ceníků je zpravidla na období jednoho kalendářního roku.

S pozdravem