

## Úřad práce České republiky, generální ředitelství

Čj: UPCR-2022/33051

### Poskytnutí informací ohledně věci výše stanovení nájemného v místě obvyklém

#### **Žádost:**

ze dne 26.04. 2022

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

Dovolte se mi prosím Vás dotázat na informace ve věci výše stanovení nájemného v místě obvyklém:

- a) Úřady práce k 1.4.2022 aktualizovaly výše nájemného. Dovolte mi Vás požádat o celorepublikový přehled aktualizovaného nájemného v místě obvyklém ve všech jeho lokalitách dle místně příslušných úřadů práce, a to od 1.4.2022 a kvartál předchozí, včetně zdrojových odkazů na ně.
- b) Dále Vás požádám o informace, jak často/kolikrát stanovují Úřady práce výši nájemného v místě obvyklém u bytů obecních a tržních v ČR, a legislativní předpisy, kterými se stanovení výše nájemného řídí, včetně jejich změn.

#### **Odpověď generálního ředitelství Úřadu práce ČR:**

Vážená paní,

k Vaší žádosti Vám na základě podkladů zpracovaných Odborem nepojistných sociálních dávek generálního ředitelství Úřadu práce České republiky, do jehož věcné působnosti předmětná problematika spadá, sděluji následující:

**K požadavku uvedeném v písm. a)** uvádíme, že v rámci zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPHN“) je upraveno, že odůvodněné náklady na bydlení se jak při uplatnění žádosti o opakující se dávky, tak právě i v průběhu jejich pobírání, zjišťují vždy za aktuální kalendářní měsíc.

Úřad práce ČR se řídí nejen ZPHN, ale také Instrukcí náměstka pro řízení sekce 4 č. 7/2017 - Věc: Sjednocení postupu při aplikování zákona č. 98/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů a také Sdělením vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5/2015 - Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.

#### **Úprava odůvodněných nákladů na bydlení**

Maximální výše v místě obvyklá za služby spojené s užíváním bydlení je upravena v § 34 písm. b) ZPHN, který stanovuje: „Do odůvodněných nákladů na bydlení se 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“

V ZPHN je stanoveno, že se pro účely PnŽ (příspěvku na živobytí) a DnB (doplatku na bydlení) do odůvodněných nákladů na bydlení započítávají pravidelné úhrady za služby bezprostředně spojené s užíváním bytu, jiného než obytného prostoru, ubytovacího zařízení, stavby pro individuální či rodinnou rekreaci nebo zařízení sociálních služeb (dále jen „služby“) maximálně však do výše, která je v místě obvyklá. V případě, že skutečná deklarovaná výše nákladu za služby je nižší, než maximální částka v místě obvyklá, započítá se pouze skutečná výše nákladu za služby.

### **Nájemné v místě obvyklé**

Pro určování výše v místě obvyklého nájemného (respektive výše nájemného přiměřeného bydlení) je 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.

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.

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

Částka nájemného v místě i čase obvyklá je stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní/městské byty.

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

Úřad práce České republiky shromažďuje podklady, z nichž je toto zřetelné pro odůvodnění v rozhodnutí o dávce DnB a pro možné odvolací řízení, že stanovená výše nájemného v místě obvyklé je aktuální, přičemž toto je v každém individuálním případě (viz Oznámení o výši úhrady za poskytnutí informací).

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 Úřadem práce České republiky posuzována individuálně – tzn. dle místních kritérií, změn na trhu s nemovitostmi, plošné změně výše nájemného apod.

Při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem je nutné při výpočtu vycházet z více zdrojů, z nichž lze ceny nájmu 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 kancelářů.

**Ohledně písm. b)** shrnujeme informaci, že legislativní předpisy, kterými se řídí stanovení výše nájemného jsou:

- ZPHN,

- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů,
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve znění pozdějších předpisů,
- instrukce náměstka pro řízení sekce 4 č. 7/2017 - Věc: Sjednocení postupu při aplikování zákona č. 98/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů,
- sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015, o postupu při určení v místě obvyklém nájemné pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších dodatků. Údaje se aktualizují 1 x ročně; v letošním roce k 1. 4. 2022.

Dovolujeme si Vás upozornit, že další Vámi žádané informace v písm. a) Vaší žádosti, kterými se domáháte celorepublikového přehledu aktualizovaného nájemného v místě obvyklém ve všech jeho lokalitách dle místně příslušných úřadů práce, a to od 1. 4. 2022 a kvartál předchozí, včetně zdrojových odkazů na ně, jsou spojeny s určitými náklady na jejich vydání, a proto Vám budou poskytnuty až po prokázání provedené celkové úhrady nákladů. Na Vámi uvedenou doručovací adresu proto zasíláme Oznámení o výši úhrady za poskytnutí informací podle § 17 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, č.j. UPCR-2022/33051-20000403/3.

Poskytnuté informace, které nepodléhají zpoplatnění, Vám zasíláme na adresu místa trvalého pobytu, kterou jste označila za adresu pro doručování.

S pozdravem