

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

INSTRUKCE VRCHNÍ ŘEDITELKY PRO ŘÍZENÍ SEKCE 7
č. 5/2023

Věc: **Sjednocení postupu při určení v místě obvyklého nájemného dle § 34 písm. a) zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů**

Určeno pro: Úřad práce České republiky
Odbor odvolání a správních činností nepojistných dávek a LPS MPSV

Účinnost od: od 1. července 2023

Zrušovaný řídící akt MPSV: - 0 -

Zpracovatel: Odbor nepojistných sociálních a rodinných dávek

Č. j.: 2023/82148-752

Počet stran: 14

Předkladatel: **Mgr. Kateřina Jirková**
ředitelka odboru nepojistných sociálních a rodinných dávek

Dne: 19. června 2023

Schválil: **Ing. Iva Merhautová, MBA**
vrchní ředitelka sekce sociálního pojištění
a nepojistných dávek

Dne: 19. června 2023

Za účelem sjednocení postupu krajských poboček a pobočky pro hlavní město Prahu Úřadu práce České republiky a Odboru odvolání a správních činností nepojistných dávek a LPS MPSV:

1. Vydávám

Instrukci ke sjednocení postupu při určení v místě obvyklého nájemného dle § 34 písm. a) zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů

2. Ukládám

Úřadu práce České republiky a Odboru odvolání a správních činností nepojistných dávek a LPS MPSV zajistit realizaci plnění povinností vyplývajících z této instrukce.

Instrukce nabývá účinnosti od 1.července 2023

Ing. Iva Merhautová, MBA

vrchní ředitelka pro řízení

sekce sociálního pojištění a nepojistných dávek

Instrukce se vydává za účelem metodického sjednocení postupu Úřadu práce České republiky (dále jen „ÚP ČR“) při stanovení v místě obvyklého nájemného, jehož aplikace bude mít dopady v prvoinstančním a druhoinstančním řízení o dávkách podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPHN“).

Článek I.

Právní úprava – odůvodněné náklady na bydlení dle ustanovení § 34 ZPHN

Odůvodněné náklady na bydlení jsou specifikovány v ustanovení § 34 ZPHN.

Náklady na bydlení se u nájemní formy bydlení rozdělují do položek:

- Nájemné
- Úhrady za služby spojené s užíváním bytu
- Úhrady za prokazatelnou nezbytnou spotřebu energií

Na nájemné se obecně vztahují ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v části Nájemné a jiné platby (§ 2246 a další)¹.

Na stanovení výše nájemného se obecně uplatní zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů².

Do odůvodněných nákladů na bydlení se započítává **nájemné, a to až do výše v místě obvyklé.**

Obdobně se postupuje v případě podnájemní formy bydlení, kdy žadatel o dávku, který dokládá jako právní titul užívání bytu podnájemní smlouvu, hradí nájemci „nájemné“, které může být o něco vyšší, než je nájemné samotného nájemce. Při započtení odůvodněných nákladů na bydlení se s nájemným ve výši v místě obvyklým porovnává „nájemné“, které je uvedeno v podnájemní smlouvě.

Článek II.

Vymezení pojmu „v místě obvyklé nájemné“ a dalších základních pojmů

1. V místě obvyklé nájemné

Pro stanovení výše v místě obvyklého nájemného lze aplikovat ustanovení § 1 až 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného v místě obvyklého nájemného (dále jen „nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“).

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů upravuje nájemné a s ním související jiné platby, které mohou v nájemním vztahu činit problémy. Na stanovení např. jistoty (kauce) v § 2254, kterou je možné prostřednictvím mimořádné okamžité pomoci jednorázový výdaj poskytnout až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, dále upravuje služby s užíváním bytu (§ 2247), zvyšování nájemného (§ 2248), jednostrannou změnu nájemného (§2249), splatnost nájemného (§ 2251), vyúčtování nájemného (§ 2252) a další.

² Nájemné je specifickou formou ceny, na kterou lze vztáhnout některé zásady, které nejsou vymezeny v občanském zákoníku ani v žádném dalším právním předpisu, například o jejím sjednávání, o obvyklé ceně, o nepřiměřenosti ceny, o oprávněných nákladech, zisku apod.

Dle ustanovení § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se srovnatelným nájemným rozumí **nájemné placené v současné době** za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Dále ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. uvádí, že srovnatelné v místě obvyklé nájemné se stanovuje na základě doložení nejméně tří srovnatelných nájemných.

Dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se pro účely stanovení nároku a výše dávek podle ZPHN ustanovení § 4, 5 a 6 nepoužijí.

Ke zjištění srovnatelného v místě obvyklého nájemného je dle § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. možné pořídit posudek znalce, ale z důvodu finanční a časové náročnosti je tuto možnost doporučeno použít pouze v odůvodněných, ojedinělých, individuálních situacích, kdy nelze věc vyřešit za užití jiných, zde uvedených postupů.

2. Místo

Místem je obec, případně její městská část nebo obvod, v níž se posuzovaný byt nachází (ustanovení § 8 odst. 4 a 5 ve spojení s ustanovením § 33 ZPHN). Obcí je myšleno i město. V odůvodněných (mimořádných) případech lze místem určit také ulici nebo skupinu ulic (důvodem může být umístění bytu v dražší lokalitě – ulici atd., která vybočuje výši nájmu z celé obce).

3. Byt

Dle ustanovení § 33a odst. 1 ZPHN se bytem rozumí soubor místností nebo samostatná obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny podle stavebního zákona nebo jsou zkolaudovány jako byt.

4. Přiměřenost bytu

Primárně se u žádosti o doplatek na bydlení vyhodnocuje přiměřenost bydlení na základě ustanovení § 33 odst. 3 ZPHN, které uvádí, že nárok na doplatek na bydlení osobě nevznikne v případě, že osoba bez vážného důvodu odmítne možnost přiměřeného bydlení, které je povinna si aktivně hledat. Účelem doplatku na bydlení je spolu s příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomoc s úhradou přiměřeného bydlení³, za respektování stavu věci, že výši doplatku na bydlení ovlivňují odůvodněné náklady na bydlení a výši příspěvku na bydlení ovlivňují normativní náklady na bydlení. Přiměřený byt je třeba chápat jako standardní byt.

Za standardní formu bydlení je považováno bydlení ve funkčním vyhovujícím bytě.

³ Přiměřenost bydlení je příkladmo uvedena v § 11 odst. 4 písm. a) ZPHN. Posuzuje ve vztahu k bydlení stávajícímu zejména s přihlédnutím k jeho formě, velikosti, výši nákladů na bydlení a osobním poměrům osoby a s ní společně posuzovaných osob.

Podstandardní byt je takový byt, který není obyvatelný, např. je v celkové rekonstrukci, je vybydlený, hygienicky nevyhovující atd. Naopak nadstandardní byt je např. byt, který vykazuje znaky nadstandardu umístěním v drahé lokalitě, vybavením, svojí velikostí atd.

V situacích, kdy ÚP ČR vyhodnotí, že osoba užívá nepřiměřeně velký byt a osobě nebyla jiná nabídka velikostně přiměřeného bytu učiněna (při postupu dle ustanovení § 33 odst. 3 ZPHN), nelze krátit užívanou plochu bytu v rámci zápočtu odůvodněných nákladů na bydlení, tedy vyhodnocení nájemného ve výši v místě obvyklé.

Nestandardní formou bydlení se rozumí ubytovací zařízení, azylové domy, jiné než obytné prostory, např. nebytové prostory, ateliéry.

Posuzovaným bytem je byt, který osoba užívá a na který má povinnost hradit náklady na bydlení. Pro tento byt se stanoví odůvodněné náklady na bydlení.

V případě zjištění, že osoba nehradí náklady na bydlení, stanoví ÚP ČR přímou úhradu nákladů na bydlení prostřednictvím dávky (ustanovení § 42 odst. 3 ZPHN). **Dávka se z důvodu, že osoba náklady na bydlení neuhradila, neodejímá a nevyčísluje se přeplatek na dávce. S klientem je důležitý výkon sociální práce.**

5. Srovnatelné nájemné

Srovnatelné nájemné musí být vždy doloženo z aktuálně srovnatelných bytů obdobných velikostí, tj. malé, střední a velké. Při zjišťování srovnatelného nájemného z jiných bytů ÚP ČR kromě velikosti bytů dále přihlíží k jejich kvalitě (např. byt se sníženou kvalitou by se neměl vyskytovat ve srovnávacím vzorku), k místu kde se byt nachází (drahá či levná lokalita by se ve srovnávacím vzorku neměla vyskytnout), či zda se jedná o byt v rodinném domě, v bytovém domě apod. Dále je zapotřebí přihlídnout k tomu, jaká je velikost obytného prostoru, vybavení obytného prostoru ve smyslu neexistence toalety nebo koupelny v bytě, jaký je stav budovy a stav bytu (např. vybydlený byt by se taktéž neměl ve srovnávacím vzorku vyskytnout).

V místě obvyklým nájemným, jež se stanoví porovnávací metodou, se rozumí výše nájemného **placeného v dané době za srovnatelný byt** v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Je třeba srovnávat výši nájemného ve více srovnatelných bytech různých pronajímatelů a ke srovnání se hodí i byty, jejichž pronajímatelem je obec, pokud jsou pronajímány prostřednictvím tržního mechanismu.

Srovnání bytů pouze od jednoho pronajímatele musí být při stanovení nájemného ve výši v místě obvyklé řádně odůvodněno.

Důležité:

Určité byty nelze srovnávat. Mezi takové byty patří např. byty ve vlastnictví církve, byty ve správě Státního pozemkového úřadu, byty pronajímané státním podnikem, byty zvláštního určení nebo byty služební. Zpravidla se jedná o byty, které nejsou

pronajímány za běžné tržní nájemné. Jejich nájem je vázán základním pracovněprávním, popř. jiným právním vztahem, jejich pronájem je navázán na splnění konkrétních podmínek, nejedná se proto o byty, které si lze běžně pronajmout.

Oproti tomu **byty užívané na základě podnájemní smlouvy považujeme za srovnatelné**. Nájemce v takovém případě uzavírá s třetí osobou tzv. podnájemní smlouvu, jejíž doba trvání je omezena nejvýše dobou trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případech, kdy bude do srovnání zahrnuto nájemné, které je hrazeno na základě podnájemní smlouvy, postupuje se obdobně jako u nájemních smluv, tj. započte se nájemné ve výši uvedené v této podnájemní smlouvě.

Zahrnutí nesrovnatelných bytů do srovnání přináší zkreslení údajů pro rozhodování o doplatku na bydlení, a může způsobit nezákonnost rozhodnutí o doplatku na bydlení.

6. Náklady obdobné nájemnému u formy bydlení družstevní (včetně společenství vlastníků jednotek) a vlastnické

V případě družstevních bytů, které užívají členové družstva, se obvyklé nájemné nezjišťuje. Dále se v místě obvyklé nájemné nezjišťuje u formy bydlení společenství vlastníků jednotek a vlastnické formy bydlení.

Dle ustanovení § 34 písm. a) ZPHN se obdobnými náklady (s nájemným) spojenými s vlastnickou nebo družstevní formou bydlení rozumí výše prokazatelných nákladů na bydlení, avšak maximálně se započítají do výše srovnatelných nákladů na bydlení uvedených v ustanovení § 25 odst. 1 písm. b) zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SSP“).

Tyto obdobné náklady se hodnotí nejen u formy bydlení družstevní a vlastnické, ale také u formy bydlení společenství vlastníků jednotek – dále jen „SVJ“ (tato forma bydlení se přiřazuje k družstevní formě bydlení, protože se nejvíce podobá existujícím družstvům).

Do položky „nájemné“ se u formy družstevní a SVJ zahrnují:

- tzv. fond oprav (údržba, opravy či technické zhodnocení domu či bytu, které slouží k zajištění možnosti užívání bytu a jsou k jeho užívání nezbytné),
- splátky úvěru SVJ, tvorba rezerv apod., je-li platba určena např. k opravě společných částí domu
- a případné jiné položky.

Je nutné vždy řádně zdůvodnit, pokud nějaká položka nebude zahrnuta.

Náklady určené na výdaje spojené s výstavbou nástaveb domu či vybudování garáží se do odůvodněných nákladů na bydlení nezahrnují, a dále stejně tak splátka anuity u družstevní formy bydlení, jelikož uvedené náklady s bydlením přímo nesouvisí⁴.

⁴ Náklady určené na výdaje typu nástaveb domu či vybudování garáží neplní žádnou funkci ve vztahu k užívání bytu a nejsou tak k jeho užívání nezbytné. Stejně tak splátka anuity, která je splátkou dluhu družstva. Po jeho

Pokud není tzv. fond oprav rozepsán do jednotlivých položek a nevybočuje z mezí standardní výše fondu oprav⁵, je možné jej zohlednit v plné výši bez nutnosti ověřování jednotlivých položek, neboť maximální výše je stanovena srovnatelnými náklady uvedenými v zákoně o SSP.

U bytů ve vlastnické formě bydlení, které nejsou součástí SVJ (např. vlastnictví rodinného domu), se odůvodněné náklady na bydlení v rámci položky „nájem“ nezohledňují. Pro tuto formu bydlení se nájemné neurčuje, jelikož vlastníci si sami sobě nájemné nestanovují.

7. Odůvodněné náklady na bydlení u jiného než obytného prostoru a ubytovacího zařízení

U jiného než obytného prostoru a ubytovacího zařízení může být doplatek na bydlení přiznán, pokud bude situace vyhodnocena jakožto případ hodný zvláštního zřetele. Není vyloučeno, aby žadatel dokládal výši nákladů na bydlení jednou položkou (nájemné + ostatní náklady na bydlení = jedna suma). Jsou-li rozděleny do jednotlivých položek, tak se u určení výše v místě obvyklého nájemného postupuje stejně jako u standardních bytů. Rozdíl je pouze v tom, že se započtou dle ustanovení § 34 písm. d) ZPHN do výše v místě obvyklé, maximálně však do výše 80 % normativních nákladů na bydlení podle ustanovení § 26 odst. 1 písm. a) zákona o SSP⁶.

Jiné než obytné prostory musí splňovat standardy kvality bydlení podle stavebního úřadu a ubytovací zařízení musí mít schválený provozní řád krajskou hygienickou stanicí.

8. Podlahová plocha bytu

Nejběžnější definicí podlahové plochy bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu. Do podlahové plochy bytu se tak započítávají obytné místnosti a všechny prostory tvořící příslušenství bytu, tj. plocha koupelny, toalety i předsíně. Oproti tomu se do podlahové plochy bytu **nezapočítává terasa, balkóny a lodžie (i zasklené), sklepy neboli vedlejší prostory**, které jsou mimo byt. Plochy sklepních kójí, balkonů, lodžií a teras se u srovnávacího vzorku nezapočítávají do podlahové plochy bytu při stanovení nájemného za m² ve výši v místě obvyklé, které představuje určitou hranici výše nájemného, kterou lze pro účely doplatku na bydlení zohlednit. Avšak při výpočtu nájemného u konkrétního bytu, na který je o doplatek na bydlení žádán, se vychází z celkové započtené podlahové plochy bytu (tzn. včetně terasy, balkonu, lodžie, sklepních kójí atd., a to z důvodu, že osoba je povinna hradit nájem za celkovou započtenou podlahovou plochu bytu).

Příklad:

Celková podlahová plocha bytu je 80 m², přičemž do této podlahové plochy byl započten sklep (3 m²) a balkón (4 m²). Uvedená celková plocha bude započtena při

splacení některá družstva předvádí byty do osobního vlastnictví člena. Člen družstva se tak podílí na investici do domu v majetku družstva, ve kterém je i družstevní byt, který má v nájmu.

⁵ Standardní výše fondu oprav je taková výše, kdy odpovídá obvyklým podmínkám v daném místě, tj. že není nepřiměřeně vysoká (výši fondu oprav zvyšuje anuita atd.)

⁶ Pro rok 2023 dle ustanovení § 26a odst. 2 písm. a) zákona o SSP jsou navýšeny měsíční normativní náklady na bydlení v bytech užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy.

výpočtu nájemného, tudíž bude uvedena v Informacích o bytu a vstoupí jako jedna z veličin do výpočtu o další odůvodněné náklady na bydlení, jako např. elektriny.

Budu-li ale hledat minimálně tři srovnatelné byty obdobné velikosti, tak podlahová plocha mého bytu pro srovnání s dalšími byty bude o velikosti 73 m², tj. bez započteného balkónu (4 m²) a sklepa (3 m²).

Samozřejmostí je, že do podlahové plochy bytu při stanovení v místě obvyklého nájemného a dále pak ani při započtení nájemného u konkrétního bytu v rámci stanovení nároku na dávku se nezapočítávají ani garáže, hospodářská stavení, pole, zahrádky, předzahrádky, parkovací stání, dvorky apod.

Pro výpočet podlahové plochy bytu je klíčovým pojmem „obytná místnost bytu“.

Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů⁷, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Pokud byt tvoří jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Podlahová plocha bytu je klíčovým údajem, sloužícím k výpočtu výše obvyklého nájemného, který má vliv na nárok a výši dávky. ÚP ČR je povinen v případě pochybností o skutečné výměře bytu vždy tuto skutečnost ověřit. Ověření skutečnosti je možné např. uskutečněním šetření v místě, dále např. využití údaje uvedené v inzertních nabídkách u tržních bytů lze ověřit u realitních makléřů.

Podle ustanovení § 72 odst. 3 a 4 ZPHN žadatel k žádosti o doplatek na bydlení a také o příspěvek na živobytí dokládá „*Doklad o podlahové ploše bytu*“ (nejčastějším dokladem je evidenční list, nájemní smlouva, ve které je podlahová plocha uvedena atd.)⁸. V případě, že doložení dokladu o podlahové ploše bytu je spojeno s těžko překonatelnou překážkou, tak ÚP ČR požádá písemně stavební úřad (ustanovení § 72 odst. 8 ZPHN) o poskytnutí tohoto dokladu.

Článek III.

Postup při určení v místě obvyklého nájemného

ÚP ČR je povinen stanovit v místě obvyklé nájemné pouze pro obce, ve kterých žijí žadatelé/příjemci opakujících se dávek pomoci v hmotné nouzi. V případě, že o opakující se dávku požádá osoba žijící v obci, pro niž na příslušné období nebylo stanoveno v místě obvyklé nájemné, je nutné, aby jej ÚP ČR také stanovil.

Pro určení v místě obvyklého nájemného vychází ÚP ČR z informací o srovnatelných bytech. Podle ustanovení § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se rozumí: „*srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době*“

⁷ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby je k 1.7.2023 zrušena zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Popis obytné místnosti je součástí stavebního zákona s účinností od 1.7.2023

⁸ Do aplikačního programu se zadává podlahová plocha bytu určená k vytápění, jelikož z této položky se stanovují náklady ve výši v místě obvyklé pro vytápění. Při výpočtu nájemného u konkrétního bytu, na který je doplatek na bydlení žádán, se vychází z celkové započtené podlahové plochy.

za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného,“.

Dle písm. b) téhož ustanovení se rozumí: „srovnatelným nájemným **obvyklým** v daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných“.

V praxi se stává, že vlastník bytu v rozpisu nákladů na bydlení, které je povinen nájemce hradit, stanoví zvlášť částku nájemného a zvlášť fond oprav (který je povinen hradit vlastník bytu). V takových situacích, pokud vlastník bytu trvá na uvedeném rozepsání, se fond oprav přičte k nájemnému a tato suma se porovná s nájemným v místě obvyklým.

V místě obvyklé nájemné se stanoví **zvlášť pro tržní byty a zvlášť pro obecní/městské byty.**

Jsou-li byty ve vlastnictví obce/městských částí pronajímány za užití tržních mechanismů, např. obálkovou metodou, zařazují se do srovnávacího vzorku pro určení v místě obvyklého nájemného u tržních bytů.

Do srovnávacího vzorku pro stanovení v místě obvyklého nájemného u tržních bytů se nezahrnují byty ve vlastnictví obce/městské části, které nesou charakter sociálního bydlení (nemusí být definovány jakožto sociální byty), byty, které jsou pronajímány bez užití tržního mechanismu (např. je určena pevná cena nájemného ze strany obce), byty pronajímané za nižší ceny, než je v místě obvyklé (ať již historicky či v reálném čase) apod.

Rozhodující není subjekt, který byt vlastní, rozhodující je politika stanovení nájemného, kdy sjednocujícím prvkem je tržní mechanismus pronajímání bytu.

Pro stanovení výše částek v místě obvyklého nájemného se nevyužívá pouze jeden zdroj, ale kombinuje se co nejvíce dostupných informací o tržních a obecních cenách bytů.

Postup při výpočtu výše v místě obvyklého nájemného u tržních bytů:

Pro účely nároku a výše dávek pomoci v hmotné nouzi se v místě obvyklý nájem stanoví vypočtením průměru z minimálně 3 výší nájmů srovnatelných tržních bytů (přiměřených standardních) v každé velikostní kategorii.

V místě obvyklé nájemné se u tržních bytů stanoví dle velikosti bytu:

- byty malé (do 40 m²)
- střední (nad 40 m² – 70 m²)
- velké (nad 70 m² a větší)

Příklad výpočtu:

V obci byly zjištěny 3 střední byty za tržní cenu nájmu, ve kterých bylo stanoveno nájemné takto:

1. byt - 110 Kč/m²

2. byt – 116 Kč/m²
3. byt – 96 Kč/m²

Průměr nájemného z výše uvedených bytů je součtem nájemných za m² jednotlivých bytů, vydělený počtem srovnávaných bytů tj. $110 + 116 + 96 = 322 : 3 = 107 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná výše v místě obvyklé nájemné se zaokrouhluje matematicky na celá čísla, např. $107 \text{ Kč} \times 43,2 \text{ m}^2 = 4\,622,40 \text{ Kč}$ bude zaokrouhleno $4\,622 \text{ Kč}$ a např. $107 \times 52,4 \text{ m}^2 = 5\,606,80 \text{ Kč}$ bude zaokrouhleno na $5\,607 \text{ Kč}$.

Srovnávat lze byty, které se reálně v obci běžně pronajímají a žadatel/příjemce dávky má reálnou šanci si byt pronajmout s ohledem na výši nájmu. Obecní/městské byty se musí v dané obci nacházet, či se nacházet v obci z daného místa běžně dostupné.

Pokud nelze s ohledem na nedostatek srovnávacích vzorků stanovit v místě obvyklé nájemné, postupuje se u tržních bytů následovně:

1. Srovnávací vzorek není dostatečný pro vyhodnocení v místě obvyklého nájemného pro některou kategorii bytů v dané obci, městské části. Pak se při stanovení v místě obvyklého nájemného vychází ze srovnatelné obce/městské části, která nemusí s obcí přímo sousedit, tzn. může být i vzdálenější, ale je s danou obcí/městskou částí srovnatelná (počet obyvatel, dopravní obslužnost, dostupnost lékařů, dostupnost základního školství, dostupnost pracovních možností apod.). Ve vyhodnocení v místě obvyklého nájemného musí být uvedeny parametry, na základě, kterých ÚP ČR určil, že obce jsou navzájem srovnatelné.
2. Nelze použít postup dle bodu 1. a srovnávací vzorek je dostatečný pro stanovení v místě obvyklého nájemného alespoň pro jednu kategorii bytů (kategorie bytů: byty malé, střední, velké). Pak v místě obvyklé nájemné se použije i pro další kategorie (další kategorii) bytů, pro které nebylo v místě obvyklé nájemné vyhodnoceno. Např. bylo stanoveno v místě obvyklé nájemné pro střední byty, nebylo vyhodnoceno pro malé a velké byty. V místě obvyklé nájemné se užije i pro malé a velké byty. Pokud je v místě obvyklé nájemné vyhodnoceno pro dvě kategorie bytů (např. malé a velké byty), pak se pro třetí nevyhodnocenou kategorii (např. byty střední velikosti) použije to vyhodnocení, které se více při přepočtu na konkrétní m² blíží skutečnému nájemnému. V odůvodněných případech, kdy se bude jevit takto „převzaté“ nájemné za nepřiměřené situace (velmi nízké), lze uvedeným postupem vyhodnocené v místě obvyklé nájemné navýšit až do výše skutečného nájemného a za v místě obvyklé nájemné považovat až skutečné nájemné.

Jestliže jsou v nájmech zahrnuty i využívané pozemky, hospodářská stavení atd. (může se týkat např. rodinných domů) a nelze tak stanovit čistý nájem, žadatel/příjemce dávky je povinen na výzvu doložit výši nájmu bez zápočtu pozemků, hospodářských stavení atd. V případě, že předložení této skutečnosti není ze strany žadatele/příjemce dávky možné, vyzve ÚP ČR na základě ustanovení § 50 ZPHN k doložení této skutečnosti pronajímatele.

Při stanovení v místě obvyklého nájemného porovnávací metodou je nezbytné vycházet z více zdrojů, ze kterých je možné získat ceny nájmu (viz článek IV.).

Postup při stanovení v místě obvyklého nájemného u obecních/městských bytů

Stanovení v místě obvyklého nájemného u obecních bytů (obecní byty, je-li u nich výše nájemného ovlivněna speciální bytovou politikou obce):

V situacích, kdy obec uzavírá nájemní smlouvy k bytům za užití tržního mechanismu, tzn. cena je určena nabídkou a poptávkou, se ověřuje průměrná cena nájemného na 1 m² bytu. Tyto byty jsou považovány za pronajímané na základě tržního mechanismu.

Pro zjištění stanoveného nájemného pro jednotlivé typy bytů ÚP ČR osloví příslušný odbor obecního úřadu nebo organizaci, která má v gesci bytový fond obce.

U bytů, jež nesou charakter sociálního bydlení (nemusí být jako sociální byty přímo označeny), je za výši v místě obvyklé nájemné považováno nájemné, za které obec/město, poskytuje tyto byty k pronájmu.

Článek IV.

Zdroje pro stanovení v místě obvyklého nájemného

Při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze zdrojů, z nichž lze získat ceny nájmu srovnatelných bytů, domů, místností. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění (např. bytu) se stejnými nebo obdobnými vlastnostmi a výší nájmu sjednanou při jeho pronájmu. Nájemné, u kterého je zjevné, že jeho výše byla stanovena nestandardně (např. smlouvy mezi rodinnými příslušníky, či s nájmem za symbolickou cenu) nelze považovat za vhodný zdroj k určení v místě obvyklého nájemného.

Pro stanovení v místě obvyklého nájemného se doporučuje vycházet z kombinace více dostupných zdrojů:

- Zdrojem informací pro zjištění srovnatelných bytů mohou být **obce, pronajímatelé bytů, realitní kanceláře nebo jiné subjekty jako nevládní neziskové organizace** atd.
- Zdrojem informací mohou být dále **údaje z inzerovaných nabídek pronájmů ve stejné obci** od realitních kanceláří. Realitní inzerce je poměrně rozšířená a dostupná (internet, tisk atd.), ale je třeba kalkulovat s tím, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany (zpravidla pronajímatele) o výši nájemného. Vždy je **nutné při porovnávání zjišťovat aktuálnost podané nabídky**.
- Zdrojem informací mohou být také **spisy klientů**. Je možné čerpat z aktuálních nájemních smluv zjištěných ze spisů jiných klientů pobírajících doplatek na bydlení nebo příspěvek na bydlení ve stejné obci nebo srovnatelné obci. Je nutné vyhledávat především **aktuální nájemní smlouvy uzavřené klienty ze stejné nebo obdobné lokality (obec či jeho část, srovnatelná obec), kde**

jsou srovnatelné byty. V případě, že byla nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou a stanovená výše nájmu zůstává po delší období nezměněna, tak se z porovnávacího vzorku tato smlouva automaticky nevylučuje, ale v případě pochybností, je vhodné zjistit, jakou výši nájmu osoba ve skutečnosti hradí (z aplikace hmotné nouze u doplatku na bydlení nebo z aplikace státní sociální podpory u příspěvku na bydlení). Ze srovnávacího vzorku se obecně doporučuje vynechat hraniční situace (příliš nízký či vysoký nájem, vybydlený byt, nadstandardně vybavený byt apod.). Aktuálními nájemními smlouvami se rozumí smlouvy, na základě kterých, je v aktuálním čase hrazeno nájemné, nikoliv pouze smlouvy v aktuálním čase uzavřené. Nicméně se doporučuje do srovnávacího vzorku primárně zahrnovat vzorky smluv, které byly uzavřeny v době, jež se časově blíží období, pro které je srovnání určeno, tak, aby vyhodnocení výše obvyklého nájemného odpovídalo reálnému stavu věci.

- Zdrojem informací může být **Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR.** Lze využít pouze podpůrně, tzn. že pro určení v místě obvyklého nájemného nesmí zjištění z Asociace realitních kanceláří být jediným zdrojem, **zpravidla by měla sloužit pro ověření výsledků získaných vlastním šetřením** nikoliv pro samotný jeho výpočet.

!Důležité!:

Pro účely určení v místě obvyklého nájemného je ÚP ČR povinen shromažďovat podklady, ze kterých je zjevné, že stanovená výše v místě obvyklého nájemného je aktuální. U nájemních smluv, které budou podkladem pro určení v místě obvyklého nájemného, bude uveden vždy údaj o době, na kterou je smlouva uzavřena, čímž bude doloženo, zda se jedná o aktuální smlouvu, viz výše v čl. IV, odstavec týkající se dostupných zdrojů. Např. dodatkem k nájemní smlouvě nebo informací obsaženou v nájemní smlouvě týkající se prodlužování nájemní smlouvy. Prodloužení smlouvy lze také ověřit úředním záznamem (telefonickým hovorem s pronajímateli) nebo potvrzením od pronajímatele.

Článek V.

Pravidla ke stanovení v místě obvyklého nájemného

1. ÚP ČR je povinen shromažďovat podklady, ze kterých pro stanovení v místě obvyklého nájemného vycházel, aby mohl řádně odůvodnit rozhodnutí o výši doplatku na bydlení za účelem přezkoumatelnosti postupu ÚP ČR v odvolacím, přezkumném řízení nebo v řízení před správními soudy. Shromážděné podklady jsou také důležité pro kontrolní činnost.
2. Pokud je žadatelem (příjemcem) doloženo nájemné nižší než stanovené v místě obvyklé nájemné, ÚP ČR započte do odůvodněných nákladů na bydlení tuto skutečnou výši nájemného. Je-li žadatelem (příjemcem) doloženo skutečné nájemné vyšší než v místě obvyklé nájemné, započte se nájemné ve výši v místě obvyklé.
3. **Podklady, které budou k dispozici na každém kontaktním pracovišti ÚP ČR, nemusí však být nezbytně součástí každé konkrétní spisové dokumentace:**

- výpisy z nájemních smluv nebo anonymizované nájemní smlouvy (výpis z vybraných nájemních smluv, a to vždy s uvedením čísla spisu nebo čísla jedacího; výši nájemného, velikost podlahové plochy bytu, umístění bytu v obci – zpravidla místní název lokality, může být uvedena i ulice, kde se byt nachází, datum sjednání smlouvy a doba trvání nájmu). Uvedením údajů o konkrétním bytě nesmí být narušena ochrana osobních údajů třetích osob tj. např. pronajímatele. U anonymizovaných nájemních smluv zachovat čísla spisů nebo čísla jedací, ze kterých smlouvy pochází;
- zjištěné aktuální údaje z inzertních nabídek; z nabídky by mělo být zřejmé datum tisku nebo jiný údaj o její aktuálnosti ke dni stanovení obvyklého nájemného;
- zjištěné informace od obce, bytového fondu atd.;
- informace získané z Cenové mapy Asociace realitních kanceláří ČR;
- vyhodnocení výše v místě obvyklého nájemného musí být vždy součástí spisové dokumentace. Obsahem bude výpočet stanovení v místě obvyklého nájemného, tabulka s výpisem údajů z podkladů, které byly pro rozhodování užity. Tato skutečnost musí být součástí rozhodnutí/oznámení o dávce. Účastník řízení musí být seznámen s výší nájemného v částce v místě obvyklé při rozhodování o žádosti o doplatek na bydlení a poté, při změně vyhodnocení výše nájemného v částce v místě obvyklé. Pokud je v odůvodněných nákladech na bydlení zohledňována skutečná výše nájemného, pak je dán postup dle ustanovení § 74 ZPHN a ÚP ČR nemusí vyrozumět účastníka řízení o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním dle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, v opačném případě vyrozumívá účastníka řízení vždy.

4. Pravidelná aktualizace:

ÚP ČR je povinen výši v místě obvyklého nájemného **pravidelně 1x ročně aktualizovat**. Při aktualizaci musí vycházet ze současných podkladů pro hodnocení, tzn. pokud se použije jako zdroj inzertní nabídka, je nutné vycházet pouze z aktuální inzertní nabídky.

Potřebu aktualizace v místě obvyklého nájemného **mimořádně nad rámec pravidelné roční aktualizace je nutné provádět individuálně**, tzn. podle změn na trhu s nemovitostmi, při plošných změnách výše nájemného, při změnách nájemného v určitých lokalitách atd.

5. Sociální práce

ÚP ČR má povinnost u osob, které se nacházejí ve stavu hmotné nouze déle než tři kalendářní měsíce provádět sociální práci. **V oblasti bydlení je výkon sociální práce nezbytný.**

Důležité je nasměrování osoby na obec či další subjekty, které jí mohou pomoci s hledáním vhodného přiměřeného bydlení. Nezbytná je spolupráce se sociálními pracovníky obcí dle díkce ZPHN.

Článek VI. Závěrečné ustanovení

Generální ředitelství ÚP ČR zajistí sjednocení postupů při určování v místě obvyklého nájemného na všech kontaktních pracovištích v působnosti krajských poboček, popř. uvede do souladu s touto instrukcí současně platné vnitřní řídicí akty.

Ing. Iva Merhautová, MBA
vrchní ředitelka pro řízení
sekce sociálního pojištění a nepojistných dávek