



Druh vnitřního řídicího aktu:	
Sdělení vedoucí Oddělení nepojistných sociálních dávek č. 13/2023	
Název vnitřního řídicího aktu:	
Postup při určení nájemného v místě obvyklého pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi	
Zrušuje:	
Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5/2015	
Účinnost: od 1. 9. 2023	Účinnost: na dobu neurčitou

Za navrhovatele:	Datum:	Podpis:
Ing. Karolína Jeřábková, vedoucí Oddělení nepojistných sociálních dávek	29. 8. 2023	Ing. Karolína Jeřábková, v. r.
Kontroloval z hlediska formálně právního:	Datum:	Podpis:
Mgr. Pavel Dymokurský, vedoucí Oddělení veřejných zakázek a právní podpory na základě příkazu k zastupování	29. 8. 2023	Mgr. Pavel Dymokurský, v. r.
Schválil:	Datum:	Podpis:
Bc. Marcela Ottová, ředitelka Odboru zaměstnanosti a NSD na základě příkazu k zastupování	29. 8. 2023	Bc. Marcela Ottová, v. r.

Počet originál. výtisků:	Číslo výtisku:	Skartační režim:
2	1	A

Článek I Úvodní ustanovení

Vnitřní řídicí akt se vydává za účelem doplnění Instrukce vrchní ředitelky pro řízení sekce 7 č. 5/2023 Sjednání postupu při určení v místě obvyklého nájemného dle ustanovení § 34 písm. a) zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, k metodickému sjednocení postupu Úřadu práce České republiky (dále jen „ÚP ČR“) při stanovení nájemného v místě obvyklého. Aplikace stanovení nájemného v místě obvyklého bude mít dopady na řízení o dávkách podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPHN“) ve smyslu konkrétního postupu na pracovištích ÚP ČR a zadávání do informačního systému OKnouze (dále jen „IS OKnouze“). Instrukce vrchní ředitelky pro řízení sekce 7 č. 5/2023 je v textu označována jako Instrukce MPSV.

Článek II Zákonná východiska

Instrukce MPSV detailně vymezuje pojmy spojené s nájemným v místě obvyklém.

Dle právní úpravy odůvodněných nákladů na bydlení, ustanovení § 34 ZPHN, se do odůvodněných nákladů na bydlení započítává nájemné ve skutečné výši (příp. nájemné v rámci podnájemní smlouvy) do výše v místě obvyklé.

Nárok na doplatek na bydlení osobě nevznikne v případě, že osoba bez vážného důvodu odmítne možnost **přiměřeného bydlení** (ustanovení § 33 odst. 3 ZPHN), které je povinna si aktivně hledat. Standardní byt, na nějž lze poskytnout dávku doplatek na bydlení je byt přiměřený (funkční a vyhovující).

Podle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro **zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě**, se srovnatelným nájemným rozumí nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v dalších obdobných podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě je souhrnná veličina srovnatelných nájemných.

Srovnatelné nájemné musí být tedy vždy doloženo z aktuálně srovnatelných bytů:

- a) obdobného místa (pokud je v obci lokalita, která je drahá či levná, neměla by se ve srovnávacím vzorku objevit, obecně lze respektovat dělení větších měst na městské části),
- b) obdobných velikostí obytného prostoru (malé, střední, nebo velké),

- c) obdobné kvality (do vzorku nelze zahrnout byt se sníženou kvalitou, byt bez toalety v bytě, vybydlený byt, byt v domě ve špatném stavu...),
- d) obdobných druhů staveb (doporučujeme nesměšovat vzorky bytů v domech s více bytovými jednotkami a bytů v rodinných domech; u bytů v rodinných domech může být nájemné navýšeno o nájem využívaných pozemků, v těchto případech je žadatel povinen na výzvu doložit výši nájmu bez zápočtu pozemků, příp. hospodářských staveb, jestliže toto nemůže žadatel doložit, je nutné vyzvat pronajímatele dle ustanovení § 50 ZPHN).

Do **podlahové plochy bytu určené k vytápění** se nezapočítává terasa, balkóny a lodžie (i zasklené), sklepy neboli všechny vedlejší prostory bytu (mimo byt).

Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou¹, 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.

Postup pro určení odůvodněných nákladů na bydlení u jiného než obytného prostoru a ubytovacího zařízení není předmětem úpravy v instrukci MPSV a je upraven v ustanovení § 34 ZPHN. Doplatek na bydlení lze přiznat jen, jestliže je situace žadatele vyhodnocena jako případ zvláštního zřetele:

- a) Pokud jsou náklady na ubytování rozdělené na jednotlivé položky, postupuje se u stanovení nájemného v místě obvyklého stejně jako u bytů (tj. v IS OKnouze rozepsat dle položek). Úhrada, která se započte do odůvodněných nákladů na bydlení v těchto případech, však nesmí převyšovat 80 % normativních nákladů na bydlení podle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů).
- b) Pokud je úhrada nákladů na ubytování tvořena jednou sumou, může se zohlednit, ale maximálně do výše 80 % normativních nákladů pro nájemní byty.

Článek III

Určení v místě obvyklého nájemného

Nájemné v místě obvyklé se stanovuje pro obce a v nich pro kategorie bytů, ve kterých bydlí žadatelé/příjemci opakujících se dávek pomoci v hmotné nouzi. Pokud je o opakovanou dávku hmotné nouze nově požádáno v obci, kde dosud nájemné v místě obvyklé stanoveno nebylo, nebo nebylo stanoveno pro určitou kategorii bytu, je nutné nájemné v místě obvyklé stanovit.

¹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, je platná minimálně do 31. 12. 2023. V budoucnu by měl být předpis přímo ve stavebním zákoně.

1. V místě obvyklé nájemné se stanoví **pro tržní byty. Do této kategorie spadají rovněž obecní byty, v nichž je nájemné stanoveno na základě tržních mechanismů.**
2. Z hlediska **nájemného v obecních bytech** je nutné ze strany ÚP ČR zjistit, jak je nájemné stanoveno zastupitelstvem obce, které běžně nájemné stanovuje. ÚP ČR osloví příslušný odbor obecního úřadu, nebo organizaci, která má v gesci bytový fond obce.
 - a) ÚP ČR zjistí, že **nájemné v obecních bytech je stanovené na základě tržního mechanismu.** V tom případě lze nájemné zahrnout do vzorku pro výpočet nájemného v místě obvyklého pro tržní byty a pro obecní byty pronajímané za užití tržního mechanismu.
 - b) ÚP ČR zjistí, že **nájemné v obecních bytech není stanovené na základě tržního mechanismu. V tom případě je cena zjištěného nájemného přiměřená a nájemné se zohlední ve skutečné výši.**

Zjištěná cena nájemného za m² pro obecní byty, u nichž není nájemné stanoveno na základě tržního mechanismu, se zapíše do tabulky na SharePointu Generálního ředitelství ÚP ČR – viz bod 16.
3. Do srovnávacího vzorku pro stanovení nájemného v místě obvyklého pro tržní byty a pro obecní byty pronajímané za užití tržního mechanismu **nelze** zahrnout takové byty, u nichž je možné zohlednit nájemné ve skutečné výši – např. byty s charakterem sociálního bydlení, byty pronajímané za nižší ceny nájmu (z důvodů historických, vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem) apod.

Doporučujeme vynechat rovněž abnormální vzorky = příliš nízký nájem, či příliš vysoký nájem oproti nájmům do srovnávacího vzorku zařazeným, které by průměr srovnávacího vzorku příliš ovlivňovaly.

4. Nájemné v místě obvyklé se stanoví vypočtením **průměru z minimálně 3 výši** nájmů srovnatelných bytů v každé velikostní kategorii:
 - a) malé byty (do 40 m²),
 - b) střední byty (nad 40 m², ale do 70 m²),
 - c) velké byty (nad 70 m²).

Zařazení do velikostní kategorie je dle podlahové plochy bytu určené pro vytápění. Do podlahové plochy bytu určené k vytápění se nezapočítává terasa, balkóny a lodžie (i zasklené), sklepy neboli všechny vedlejší prostory bytu (mimo byt). Zařazení do velikostní kategorie je nutné vysvětlit žadateli v dokumentu Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým a také v odůvodnění rozhodnutí/oznámení.

Každý vzorek je přepočten na cenu v Kč za 1 m², a to v celých číslech (zaokrouhuje se matematicky). Z minimálně 3 vzorků nájemného je průměrem

vypočtena výsledná výše nájemného v místě obvyklého, a to opět v celých číslech (jde o cenu jak za 1 m², tak za celkovou podlahovou plochu bytu).

5. **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.** Byty se musí v dané obci nacházet. **Pokud není dostatek srovnávacích vzorků pro stanovení nájemného v místě obvyklého, použije se:**

- a) nájemné v místě obvyklé srovnatelné obce/městské části, která nemusí s obcí přímo sousedit, ale je s danou obcí/městskou částí srovnatelná (počet obyvatel, dostupnost školství, dostupnost úřadů obce s rozšířenou působností, dopravní obslužnost, dostupnost služeb – obchody a zdravotnictví. Parametry jsou stanoveny v tabulce, do níž se údaje k nájemnému v místě obvyklému zapisují – viz bod 16 tohoto sdělení). V dokumentu Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým a v odůvodnění rozhodnutí/oznámení musí být uvedeny parametry, na základě, kterých ÚP ČR určil, že obce jsou navzájem srovnatelné.
- b) pokud nelze použít postup podle písmena a) nájemné v místě obvyklé lze stanovit podle nájemného v místě obvyklého pro jinou kategorii bytů, a to:
 - I. Je-li možné stanovit nájemné v místě obvyklé například pro střední byty, ale nelze stanovit pro malé, nebo velké byty, nebo obě tyto kategorie bytů, využije se stejné nájemné na m² jako pro střední byty.
 - II. Je-li možné stanovit nájemné v místě obvyklé například pro malé a velké byty, pro střední byty se použije výše, která se více při přepočtu na konkrétní m² blíží skutečnému nájemnému.

Pokud se bude v odůvodněných případech jevit „převzaté“ nájemné z jiné kategorie nepřiměřené (velmi nízké), lze takto vyhodnocené nájemné v místě obvyklé navýšit až do výše skutečného nájemného, a tedy za nájemné v místě obvyklé považovat skutečné nájemné.

6. Pro stanovení výše částek nájemného v místě obvyklého srovnávací metodou je nutné vycházet z **více zdrojů** pro získání cen nájmu.
- a) Mohou to být **obce**, zastupitelstvo obce, bytový fond, **pronajímatelé bytů, realitní kanceláře**, jiné subjekty jako nevládní neziskové organizace atd.
 - b) Dále to mohou být **údaje z inzerovaných nabídek pronájmů ve stejné obci** od realitních kanceláří, pokud je nabídka pronajímatele reálná a aktuální.
 - c) Dalším zdrojem mohou být **spisy příjemců** opakujících se dávek pomoci v hmotné nouzi, či příspěvku na bydlení². Lze porovnávat pouze aktuální nájemní smlouvy ve stejné obci, nebo ve srovnatelné obci.

² V IS OKcentrum lze vyhledat pro konkrétní kontaktní pracoviště seznam všech dávek příspěvek na bydlení, nelze filtrovat dle obcí. Generální ředitelství ÚP ČR zadá tento požadavek na zpracování. Do nasazení této možnosti je nutné využívat znalosti místních poměrů.

- d) V závěru lze použít podpůrně **Cenovou mapu Asociace realitních kanceláří ČR**. Nepoužívejte ji k výpočtu. Lze ji využít **pro ověření výsledků získaných vlastním šetřením**.

7. **ÚP ČR je povinen shromažďovat podklady**, z nichž vypočítal nájemné v místě obvyklé. Vychází se z nich při odůvodnění rozhodnutí/oznámení o výši doplatku na bydlení za účelem přezkoumatelnosti postupu ÚP ČR, ale **nemusí být součástí každé konkrétní spisové dokumentace**. Základní informace bude obsahovat „Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklém“ – viz níže. Pro účely odvolacího řízení, přezkumného řízení, řízení před správními soudy, nebo při kontrolní činnosti je nutné spisovou dokumentaci o tyto podklady doplnit. **Podklady jsou anonymizované nájemní smlouvy**, z nichž musí být zjevné, že jsou aktuální. Je nutné doplňovat dodatky nájemních smluv, nebo jiné aktualizace. Informace z podkladů / ze smluv jsou součástí dokumentu Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklém jako tabulka s jednotlivými body, a to:

- a) **čísla spisu nebo čísla jednacího**, nebo označení zdroje v případě jiných podkladů než spisová dokumentace,
- b) výši nájemného v Kč,
- c) velikost podlahové plochy bytu v m²,
- d) cenu za 1 m²,
- e) umístění bytu v obci (místní název lokality, ulice, kde se byt nachází atd.),
- f) **datum účinnosti smlouvy a doba, na niž je nájemní smlouva uzavřena**.

Dále jsou podklady údaje z inzertních nabídek (tisk se zřetelně uvedeným datem, nebo údaje o aktuálnosti ke dni stanovení nájemného v místě obvyklého). Mezi podklady patří rovněž informace od obce (bytového fondu), tj. záznam do spisu, a informace z cenové mapy realitních kanceláří (tisk s datem).

8. **Vyhodnocení nájemného v místě obvyklého je obsaženo jak v dokumentu Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklém, tak v odůvodnění rozhodnutí/oznámení**. Je součástí každé spisové dokumentace. Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklém obsahuje:

- a) tabulku s výpisem údajů z podkladů, které byly pro rozhodování shromážděny,
- b) výpočet stanovení nájemného v místě obvyklého.

Příloha č. 1 se vztahuje k případům, kdy lze stanovit nájemné v místě obvyklé v obci pro všechny kategorie bytů.

Pokud nelze stanovit nájemné v místě obvyklé pro danou velikost bytu a vychází se z nájemného v místě obvyklého ve srovnatelné obci, nebo se vychází z hodnot pro jiné velikosti bytu – případy z bodu 5 – použije se vzor **přílohy č. 2 až 4**.

Pokud ale není nutné pro některou kategorii bytů stanovit nájemné v místě obvyklé, nebo vycházíme z nájemného v místě obvyklého pro jinou kategorii bytů (příloha č. 3 a č. 4), je možné tabulku s výpisem z podkladů a výpočet stanovení nájemného v místě obvyklého smazat. **Vzorové texty příloh č. 2, č. 3 a č. 4 je možné kombinovat.**

Odůvodnění rozhodnutí/oznámení musí obsahovat popis, jakým způsobem byla stanovena výše nájemného v místě obvyklého. Odůvodnění je vždy individuální, proto není možné předložit vzor. Doporučujeme vycházet z textu dokumentu Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým.

9. Pokud je žadatelem (příjemcem) doloženo nájemné nižší než stanovené nájemné v místě obvyklé, **ÚP ČR započte do odůvodněných nákladů na bydlení skutečnou výši nájemného**. Je-li žadatelem (příjemcem) doloženo skutečné nájemné vyšší než v místě obvyklé nájemné, započte se nájemné pro danou kategorii ve výši nájemného v místě obvyklého.
10. Do IS OKnouze je nutné kromě podlahové plochy (plochy k vytápění, obytné plochy = **zelený čtvereček**) zapsat do popisu v informacích o bytu i celkovou podlahovou plochu bytu (tzn. včetně terasy, protože osoba je povinna hradit nájem za celkovou podlahovou plochu bytu = **červený čtvereček**). Na obrázku je označeno **oranžovým čtverečkem** skutečné nájemné a započítané nájemné dle nájemného v místě obvyklého, které je označeno **modrým čtverečkem**.

The screenshot shows the IS OKnouze form with the following data:

- Typ domu:** dům s více bytovými jednotkami
- Číslo bytu:** 5
- Informace o bytu:**
 - Popis: Podlahová plocha bytu 70m2. NVMO = 70*112=7840 Kč
 - Podlahová plocha: 50 m²
 - Část bytu: ☐
 - Žadatel je manžel(ka) vlastníka: ☐
- Zdroj vody a odvod odpadní vody:**
 - Veřejný vodovod: Ano
 - Veřejná kanalizace: Ano
- Nájemné:**
 - Nájemné: 10 000 Kč/měsíc
 - Nájemné za obdobný byt:
 - Případ kdy není obdobný byt: ☐
 - Paušální platby: Ne
 - Započítané nájemné / náklady: 7 840 Kč/měsíc
- Informace o energiích:**
 - Počet fází jističe: 1
 - Proud jističe: 25 A
 - Sazba elektřiny: D02d
 - Distributor elektřiny: ČEZ Distribuce, a.s.
 - Dodavatel silové elektřiny: ČEZ Prodej, s.r.o.
 - Dodavatel plynu:
 - Distributor plynu:
- Vaření:**
 - elektřina: ☒
 - zemní plyn: ☐
 - ostatní energie: ☐

11. Pokud je doložení dokladu o podlahové ploše bytu (např. nájemní smlouva, evidenční list) dle ustanovení § 72 odst. 3 a 4 ZPHN k žádosti o příspěvek na živobytí, nebo doplatek na bydlení spojeno s těžko překonatelnou překážkou, ÚP ČR požádá písemně stavební úřad (ustanovení § 72 odst. 8 ZPHN) o poskytnutí tohoto dokladu.
12. Jestliže je vlastníkem bytu zvlášť stanoveno nájemné a fond oprav, fond oprav se přičte k nájemnému, a tato celková výše se porovná s nájemným v místě obvyklým. Do IS OKnouze do Informací o bytě do kolonky nájemné se uvede celková výše včetně např. fondu oprav.

13. Účastník řízení musí být seznámen s výší nájemného v místě obvyklého dokumentem Seznámení účastníka řízení s podklady rozhodnutí vždy v těchto případech:
- a) rozhodování o žádosti o opakující se dávky pomoci v hmotné nouzi,
 - b) změně vyhodnocení výše nájemného v místě obvyklého.
- Seznámení účastníka řízení s podklady rozhodnutí proběhne v rámci běžného správního řízení.
14. Pokud je v odůvodněných nákladech na bydlení zohledňována skutečná výše nájemného, postupuje se dle ustanovení § 74 ZPHN (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 je nutné vyrozumět účastníka řízení vždy, jak uvádí bod 13.
15. ÚP ČR je povinen výši nájemného v místě obvyklého **pravidelně 1x ročně aktualizovat**. Používají se vždy aktuální údaje. Pokud se změní ceny na trhu s nemovitostmi, změní se nájemné plošně, nebo v určitých lokalitách atd., je nutné provést **mimořádnou aktualizaci**.
16. Tabulka nájemného v místě obvyklého je sdílená na SharePointu Generálního ředitelství ÚP ČR – Odbor nepojistných sociálních dávek: Aktivně sdílený prostor – Nájemné v místě obvyklé. **Je nutné ji udržovat vždy aktuální! Do tabulky může vstupovat pouze zaměstnanec krajské pobočky ÚP ČR.**
- Pokyny pro vyplňování tabulky na SharePointu GŘ ÚP ČR:**
- a) Pokud v tabulce obec zcela chybí, kontaktujte GŘ ÚP ČR.
 - b) Do tabulky je možné vložit řádek u obce, pokud je pro obec nutné stanovit nájemné v místě obvyklé pro více lokalit. Informaci je nutné zapsat do pole Poznámka k obci. Informujte GŘ ÚP ČR.
 - c) Výši nájemného v místě obvyklého uvádějte pro tržní byty v kategoriích pro malé, střední a velké byty v celých číslech v ceně za 1 m². Pokud není nájemné v místě stanoveno, napište pomlčku. Zapisujte nájemné v místě obvyklé stanovené z nájemních smluv, nezapisujte převzaté částky nájemného v místě obvyklého z jiných obcí, ani převzaté z jiných kategorií bytů.
 - d) Výši nájemného v místě obvyklého uvádějte pro obecní byty, u nichž není nájemné stanoveno na základě tržního mechanismu, se do tabulky zapíše v celých číslech v ceně za 1 m². Pokud není nájemné v místě stanoveno, napište pomlčku.
 - e) Počet obyvatel dle aktuální informace Českého statistického úřadu uvádějte zaokrouhlený na stovky u obcí do 10 000 obyvatel, nebo na tisíce u obcí nad 10 000 obyvatel. Zaokrouhlování je v tabulce přednastaveno. Pište celá čísla bez teček, čárek a mezer.

- f) V části krátká charakteristika obce a její občanské vybavenosti používejte odpovědi ANO – NE (pole nabízí rozevírací seznam), případně je možné použít pole Poznámka k charakteristice.
- g) Uveďte datum stanovení nájemného v místě obvyklého.

Článek IV

Závěrečné ustanovení

Toto Sdělení je závazné pro všechny zaměstnance ÚP ČR vykonávající agendu dávek pomoci v hmotné nouzi.

Oddělení nepojistných sociálních dávek krajské pobočky ÚP ČR provede ve lhůtě 2 měsíců od účinnosti tohoto Sdělení kontrolu, zda aktuální výběr srovnatelných nájemných v rámci jednotlivých kontaktních pracovišť odpovídá úpravě podle tohoto Sdělení. Pokud proces stanovení nájemného v místě obvyklého neodpovídá pokynům tohoto Sdělení, je nutné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců od účinnosti tohoto Sdělení provést takovou úpravu, která je v tomto Sdělení popsána.

Přehled příloh:

- Příloha č. 1 Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým (vyhodnocení nájemného ve výši v místě obvyklé, tabulka s výpisem údajů z podkladů a výpočet stanovení nájemného v místě obvyklého)
- Příloha č. 2 Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým – využití nájemného v místě obvyklého ve srovnatelné obci
- Příloha č. 3 Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým – využití nájemného v místě obvyklého pro jinou kategorii bytu, jestliže je stanovena pouze jedna kategorie bytů
- Příloha č. 4 Seznámení účastníka řízení se stanoveným nájemným v místě obvyklým – využití nájemného v místě obvyklého pro jinou kategorii bytu, jestliže jsou stanoveny dvě kategorie bytů