



Analýza stanovování obvyklého nájemného v praxi úřadů práce při rozhodování o doplatku na bydlení

Výzkum veřejného ochránce práv 2022



Obsah

Analýza stanovování obvyklého nájemného	1
Obsah.....	2
Poslání ochránce.....	4
Slovník užitých pojmů.....	5
Seznam použitých zkratk	6
Úvodní slovo	7
Shrnutí výsledků analýzy	10
Výsledky dotazníkového šetření.....	10
Výsledky obsahové analýzy podkladů	11
Shrnutí doporučení pro praxi stanovování obvyklého nájemného.....	13
Doporučení k vydání vnitřního předpisu	13
Doporučení pro řídicí a kontrolní činnosti.....	13
Právní úprava.....	15
Dotazníkové šetření stanovování obvyklého nájemného	16
1. Analýza výsledků dotazníkového šetření	16
1.1 Podklady pro stanovení obvyklého nájemného	16
1.2 Stanovení obvyklého nájemného na základě normativních nákladů	18
1.3 Zpracování podkladů pro stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření	20
1.4 Zohlednění reálné dostupnosti bytů pro klienta	36
1.5 Další zjištění	38
2. Právní komentář a doporučení ke zjištěním z dotazníkového šetření.....	41
2.1 Četnost aktualizace podkladů.....	42
2.2 Výběr srovnávaných bytů	43
2.3 Zdroje informací o nájmech.....	44
2.4 Ověření reálné dostupnosti bytů	47
2.5 Doporučení	48
Obsahová analýza podkladů pro stanovování obvyklého nájemného.....	49
3. Analýza výsledků obsahové analýzy.....	49
3.1 Územní jednotky, pro které je stanovený samostatný postup obvyklého nájemného	50
3.2 Stanovení postupu podle typu užívání bytu	54
3.3 Rozdělení srovnatelných bytů	56



3.4	Zdroje pro výpočet obvyklého nájemného.....	58
3.5	Přehledová tabulka a její náležitosti.....	64
3.6	Poslední stanovení obvyklého nájemného	71
3.7	Další zjištění	71
4.	Právní komentář a doporučení ke zjištěním z obsahové analýzy podkladů pro stanovení obvyklého nájemného	73
4.1	Typ územní jednotky, pro kterou je stanoveno obvyklé nájemné a počty postupů stanovení na pracoviště.....	74
4.2	Směšování tržních, obecních a družstevních bytů.....	75
4.3	Srovnatelnost bytů.....	76
4.4	Poslední stanovení obvyklého nájemného.....	79
4.5	Dělení bytů podle velikosti, příp. jiného klíče.....	79
4.6	Počty srovnávaných bytů	81
4.7	Zdroje pro stanovení obvyklého nájemného.....	83
4.8	Tabulka srovnatelných bytů.....	88
4.9	Výpočet	95
4.10	Další zjištění	96
Příloha 1:	Vzorová tabulka z roku 2019.....	98
Příloha 2:	Nová vzorová tabulka.....	100



Poslání ochránce

Již od roku 2001 ochránce chrání osoby před nezákonným či jinak nesprávným jednáním nebo nečinností správních úřadů a dalších institucí. Tehdy má právo nahlížet do úředních či soudních spisů, žádat úřady o vysvětlení a může bez ohlášení provádět místní šetření. Shledá-li pochybení úřadu a nepodaří se mu dosáhnout nápravy, může informovat nadřízený úřad či veřejnost.

Od roku 2006 ochránce plní úkoly národního preventivního mechanismu podle Opčního protokolu k Úmluvě proti mučení a jinému krutému, nelidskému či ponižujícímu zacházení nebo trestání. Systematicky navštěvuje zařízení, v nichž se nacházejí osoby omezené na svobodu, a to jak z moci úřední, tak v důsledku závislosti na poskytované péči. Cílem návštěv je posílit ochranu před špatným zacházením. Svá zjištění a doporučení ochránce zobecňuje v souhrnných zprávách z návštěv a na jejich základě formuluje standardy zacházení. Návrhy na zlepšení zjištěného stavu a odstranění případného špatného zacházení ochránce směřuje jak k samotným zařízením a jejich zřizovatelům, tak k ústředním orgánům státní správy.

V roce 2009 byl ochránce pověřen rolí národního orgánu pro rovné zacházení a ochrany před diskriminací (equality body). Přispívá tedy k prosazování práva na rovné zacházení se všemi osobami bez ohledu na jejich rasu nebo etnický původ, národnost, pohlaví, sexuální orientaci, věk, zdravotní postižení, náboženské vyznání, víru nebo světový názor. Za tím účelem poskytuje pomoc obětem diskriminace, provádí výzkum, zveřejňuje zprávy a vydává doporučení k otázkám

souvisejícím s diskriminací a zajišťuje výměnu dostupných informací s příslušnými evropskými subjekty.

Od roku 2011 ochránce rovněž sleduje zajištění cizinců a výkon správního vyhoštění.

Počínaje lednem 2018 zastává ochránce také funkci monitorovacího orgánu pro naplňování práv zakotvených Úmluvou o právech osob se zdravotním postižením a pomáhá také cizincům-občanům Evropské unie, kteří žijí nebo pracují v České republice. Poskytuje jim informace o jejich právech a pomoc při podezření na diskriminaci z důvodu státní příslušnosti.

Ke zvláštním oprávněním ochránce patří právo podávat Ústavnímu soudu návrhy na zrušení podzákonných právních předpisů, právo vedlejšího účastenství před Ústavním soudem v řízení o zrušení zákona či jeho části, právo podat správní žalobu k ochraně veřejného zájmu či návrh na zahájení kárného řízení s předsedou či místopředsedou soudu. Ochránce také může příslušnému úřadu doporučit vydání, změnu či zrušení právního nebo vnitřního předpisu. Doporučení ke změně zákona podává vládě.

Ochránce je nezávislý a nestranný, z výkonu své funkce je odpovědný Poslanecké sněmovně, která ho zvolila. Má jednoho voleného zástupce, kterého může pověřit výkonem části své působnosti. Se svými poznatky ochránce průběžně seznamuje veřejnost prostřednictvím médií, internetu, sociálních sítí, odborných seminářů, kulatých stolů a konferencí. Nejdůležitější zjištění a doporučení shrnuje zpráva o činnosti veřejného ochránce práv předkládaná každoročně Poslanecké sněmovně.



Slovník užitých pojmů

Tabulka – dokument obsahující údaje alespoň o dvou bytech, z nichž úřad práce provádí početní operaci (srovnání) směřující ke zjištění výše obvyklého nájemného

Postup – samostatný způsob stanovení výše místně obvyklého nájemného vlastním prošetřením nebo jiným způsobem zjištění, který je platný pro územní jednotku určenou kontaktním pracovištěm dle vlastního členění

Platnost nájemní smlouvy – trvání nájemního vztahu ke dni stanovení výše obvyklého nájemného



Seznam použitých zkratek

ARK - Asociace realitních kanceláří ČR

generální ředitelství – Generální ředitelství Úřadu práce České republiky

kontaktní pracoviště – kontaktní pracoviště Úřadu práce České republiky

krajská pobočka – krajská pobočka Úřadu práce České republiky

ministerstvo – Ministerstvo práce a sociálních věcí

obvyklé nájemné – výše nájemného, které je v místě obvyklé dle ustanovení § 34 písm. a) zákona č. 111/2006 Sb.

ochránce – veřejný ochránce práv

Sdělení generálního ředitelství - Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi

úřad práce – Úřad práce České republiky

zákon o pomoci v hmotné nouzi – zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů

zákon o státní sociální podpoře – zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů



Úvodní slovo

Doplatek na bydlení je dávkou pomoci v hmotné nouzi, jejímž primárním účelem je zajistit rodinám finanční pomoc s úhradou nákladů na bydlení. Měl by sociálně slabým osobám garantovat, že jim po zaplacení nákladů na bydlení zůstane konečný příjem alespoň ve výši životního, případně existenčního minima. Tato sociální dávka představuje provedení ústavně zaručeného práva každého, kdo je v hmotné nouzi, na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek (čl. 30 odst. 2 Listiny základních práv a svobod). V souvislosti s posuzováním nároku na dávku pomoci v hmotné nouzi doplatek na bydlení je klíčový pojem odůvodněné náklady na bydlení. Odůvodněnými náklady na bydlení zákon o pomoci v hmotné nouzi považuje nájemné maximálně do výše, která je v místě obvyklá.

Zákon ani prováděcí předpis nestanovují pevné částky místně obvyklého nájemného, jde o neurčitý právní pojem, který musí orgán pomoci v hmotné nouzi vyložit při rozhodovací praxi. Údaje o výších nájemného úřady práce získávají vlastním prošetřením, vychází především z informací z vlastní úřední činnosti (spisů klientů), od realitních kanceláří či od poskytovatelů komerčního nájemního bydlení.

Již v roce 2014 jsme provedli výzkum, který se týkal problematiky stanovení obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení. Tehdy výzkum spočíval jen v dotazníkovém šetření. Z výzkumu vyplynulo, že jednotlivá pracoviště úřadu práce postupují při stanovení obvyklého nájemného nejednotně a v některých případech v rozporu se zákonem. Z tohoto důvodu ochránce jako vhodné opatření k nápravě doporučil přijetí metodiky k určování místně obvyklého nájemného pro účely dávek pomoci v hmotné nouzi. Následně bylo vydáno Sdělení generálního ředitelství.

Při šetření individuálních podnětů v dalším období jsme sledovali, zda při stanovení obvyklého nájemného kontaktní pracoviště postupují v souladu se Sdělením generálního ředitelství. V listopadu 2019 jsme uspořádali kulatý stůl s pracovníky krajských poboček. Seznámili je se zjištěními ze šetření podnětů jednotlivých stěžovatelů a nastínili správný postup pro stanovení obvyklého nájemného.

V případech, kdy pracoviště nepostupují v souladu se Sdělením generálního ředitelství, může docházet k rozdílnosti praxe napříč Českou republikou. Zároveň zohledněním nesprávných údajů anebo stanovení výše obvyklého nájemného neadekvátním postupem, může dojít ke zkreslení (snížení) výsledné částky místně obvyklého nájemného. Stanovení obvyklého nájemného je přitom rozhodující pro stanovení výše dávky doplatek na bydlení.

Cílem šetření z vlastní iniciativy formou výzkumu je zmapovat aktuální praxi kontaktních pracovišť úřadu práce při stanovování obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi. V tomto ohledu nás zajímalo, jakým způsobem a na základě jakých podkladů kontaktní pracoviště určují výši obvyklého nájemného, které je potřebné



pro stanovení výše doplatku na bydlení, a zda při stanovení obvyklého nájemného postupují v souladu se Sdělením generálního ředitelství¹.

Výzkum má dvě části vycházející ze dvou výzkumných metod. První výzkumnou metodou je online dotazníkové šetření mezi kontaktními pracovišti. Pomocí této metody jsme prozkoumali, jak pracoviště postupují při určení místně obvyklého nájemného. Dotazník se zaměřil na několik okruhů. Prvním okruhem byl postup kontaktního pracoviště při stanovení výše místně obvyklého nájemného, způsob získávání podkladů a jejich zpracování. Dalším okruhem byl způsob, jakým kontaktní pracoviště vyhodnocují srovnatelné byty při stanovení částky obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření. Dále nás zajímalo, z jakých zdrojů čerpají při určení místně obvyklého nájemného a zda zohledňují reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů. Sběr dat dotazníkového šetření proběhl na základě výzvy všem kontaktním pracovištím k vyplnění online dotazníku. Výzvu k vyplnění online dotazníku jsme zaslali prostřednictvím generálního ředitelství 198 kontaktním pracovištím dne 22. června 2021. Poslední dotazník byl vyplněn v říjnu 2021. Zpět jsme získali 193 vyplněných dotazníků (návratnost 97 %).

Druhou výzkumnou metodou je obsahová analýza² podkladů, které kontaktní pracoviště používají při vyhodnocení žádostí o doplatek na bydlení. V tomto ohledu nás zajímalo, zda podklady obsahují podrobnější informace o bytech srovnávaných v rámci stanovování obvyklého nájemného (např. rozdělení bytů podle velikosti, srovnávání tří bytů v každé kategorii apod.), zda tato srovnávání vychází z přezkoumatelných údajů a dalších náležitostí.

Sběr dat pro obsahovou analýzu proběhl na základě výzvy všem kontaktním pracovištím k zaslání podkladů pro stanovení obvyklého nájemného Kanceláři veřejného ochránce práv v druhé polovině roku 2021. Tabulky obvyklého nájemného a/nebo jiné zdrojové údaje použité při stanovení obvyklého nájemného zaslalo 153 kontaktních pracovišť (návratnost 77 %). Z těchto podkladů jsme provedli obsahovou analýzu.

Vzhledem k rozsahu výzkumné zprávy připojujeme bližší vysvětlení k její struktuře. Za tímto úvodním slovem následuje stručné „manažerské shrnutí“ obou částí výzkumu a shrnutí všech doporučení.

První část výzkumu (strana 16 a následující) začíná analýzou výsledků dotazníkového šetření u kontaktních pracovišť. Za ní následuje výkladová část, která obsahuje naše právní komentáře ke zjištěním z dotazníkového šetření a doporučení pro dotčené orgány státní správy.

Druhá část výzkumu (strana 48 a následující) začíná kapitolou s výsledky obsahové analýzy podkladů, na základě nichž kontaktní pracoviště stanovila výši obvyklého nájemného. Za ní následují právní komentáře a doporučení k jednotlivým zjištěním.

1 Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.

2 SCHERER, Helmut. 2004. Úvod do metody obsahové analýzy. In: SCHULZ, Winfried, ed. Analýza obsahu mediálních sdělení. Ed. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Karolinum, 2004, s. 29–50.



Věříme, že tento výzkum přispěje ke sjednocení postupu úřadu práce při stanovování nájemného v místě obvyklého. Naším přáním je, aby dávkovou pomoc na bydlení obdržely všechny osoby v hmotné nouzi v takové výši, na niž mají ze zákona nárok.

Všem čtenářům přejeme inspirativní čtení.

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv



Shrnutí výsledků analýzy

Výsledky dotazníkového šetření

1. Téměř každé druhé kontaktní pracoviště čerpalo ze zdrojů, které mohou zkreslit výši obvyklého nájemného. Necelá polovina kontaktních pracovišť uvedla, že za zdroj k určení obvyklého nájemného využívá i sdělení bytových družstev ohledně bytů užívaných členy družstva (44 %, 76 ze 173). Přičemž téměř všechna tato pracoviště je používala jako podklad pro žadatele z družstevních bytů (95 %, 72 ze 76). Jedné šestině tento zdroj sloužil i pro žadatele z tržních bytů (16 %, 12 ze 76) a jen dvě kontaktní pracoviště je používala pro žadatele z bytů obecních (3 %, 2 ze 76).
2. Několik kontaktních pracovišť při výpočtu obvyklého nájemného používalo mapu Asociace realitních kanceláří jinak než pouze pro dodatečné ověření výsledků. Přibližně pětina kontaktních pracovišť užívala informace z mapy ARK (22 %, 38 ze 173). Z těchto pracovišť necelá třetina používala mapu ARK jako zdroj rovnocenný s jinými zdroji (29 %, 11 z 38) a další tři pracoviště nám neodpověděla na to, jakým způsobem mapu ARK používají (8 %).
3. Některá kontaktní pracoviště vycházela z výše nájemného v obecních bytech i pro výpočet obvyklého nájemného pro žadatele z tržních a družstevních bytů. Sdělení obcí o výši nájemného v obecních bytech jako zdroj informací využívalo více než čtyři pětiny kontaktních pracovišť (82 %, 141 ze 173). Téměř všechna kontaktní pracoviště sdělení obcí používala v případech, kdy žadatelem o doplatek na bydlení byl nájemce obecního bytu (99 %, 140 ze 141). Přesto deset kontaktních pracovišť určovalo výši nájemného s využitím sdělení obcí v případech, kdy se jednalo o nájemce tržního bytu (7 %, 10 ze 141) a družstevního bytu (6 %, 8 ze 141).
4. Několik kontaktních pracovišť nezohledňovalo velikost bytu jako faktor jejich srovnatelnosti při stanovování obvyklého nájemného. Většina kontaktních pracovišť uvedla, že rozdělovala srovnávané byty podle velikosti buď na malé, střední a velké, nebo jiným způsobem (93 %). Dvanáct kontaktních pracovišť (7 %) při výběru srovnatelných bytů nezohledňovalo žádným způsobem velikost bytu.
5. Pouze ojediněle kontaktní pracoviště neaktualizovala výši obvyklého nájemného dostatečně často. Méně než jednou ročně aktualizovalo výši obvyklého nájemného šest kontaktních pracovišť (3 %, 6). Přičemž jednou ročně aktualizovala výši nájemného většina kontaktních pracovišť (89 %, 153 pracovišť) a necelá desetina pracovišť je aktualizovala častěji (8 %, 14 pracovišť).
6. Několik kontaktních pracovišť vybíralo byty pro srovnání způsobem, který mohl zkreslit výslednou výši nájemného. V situaci, kdy se výše nájmu značně lišila i v rámci jedné lokality a velikostní kategorie, šest pracovišť (4 %) vybíralo pro srovnávání jen byty levnější z cenového rozpětí. Nezkreslující postupy zvolily více než čtyři pětiny pracovišť (82 %, 142 pracovišť), přičemž více než polovina pracovišť vybírala byty



všech cenových skupin (57 %, 99 pracovišť) a čtvrtina jich vybírala byty uprostřed cenového rozpětí (25 %, 43 pracovišť).

7. Významná část kontaktních pracovišť nezohledňovala reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů při stanovování obvyklého nájemného. Více než dvě pětiny pracovišť nám sdělily, že se nezaobíraly otázkou, zda jsou byty, které kontaktní pracoviště vybírá za účelem stanovení obvyklého nájemného, pro klienta reálně dostupné (41 %, 76 pracovišť). Reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta zohledňovala necelé tři pětiny pracovišť (59 %, 108 pracovišť).

Výsledky obsahové analýzy podkladů

1. U více než každého druhého postupu stanovení obvyklého nájemného vycházelo kontaktní pracoviště z podkladů, které nebyly aktuální a platné. Za postup jsme považovali způsob stanovení výše místně obvyklého nájemného vlastním prošetřením nebo jiným způsobem zjištění, který je platný pro územní jednotku určenou kontaktním pracovištěm. Ve třech pětinách postupů, v nichž úřad práce použil smlouvy jako podklad k výpočtu obvyklého nájemného pro obecní byty, byla alespoň jedna smlouva neplatná nebo nešla ověřit její platnost (61 %). Jen u necelých dvou pětin postupů byly dané smlouvy platné (39 %). Tento problém byl palčivější u tržních bytů, ve třech čtvrtinách postupů vycházel úřad práce z alespoň jedné neplatné smlouvy nebo z podkladů, u kterých nešla ověřit platnost (76 %). V téměř každém čtvrtém postupu použil úřad práce platné smlouvy jako podklad k výpočtu (24 %). Při použití inzertních nabídek pro stanovení obvyklého nájemného v tržních bytech nebyla ve více než polovině postupů platná alespoň jedna inzertní nabídka nebo u těchto nabídek nešla ověřit jejich platnost (56 %).
2. Přibližně u každého pátého postupu stanovení obvyklého nájemného není jasné, kdy kontaktní pracoviště naposledy aktualizovala výši obvyklého nájemného. Datum poslední aktualizace výše obvyklého nájemného nebylo uvedeno ve čtvrtině postupů týkajících se tržních bytů (25 %). V pokladech upravující postup stanovení obvyklého nájemného pro obecní byty chyběla tato informace v necelé pětině postupů (17 %).
3. V polovině postupů stanovení obvyklého nájemného, kdy úřad práce použil mapu Asociace realitních kanceláří ČR jako zdroj informací o nájmech, s ní zacházel jako se zdrojem rovnocenným s ostatními zdroji (50 %, 18 z 36), přestože je vhodné ji používat pouze pro dodatečné ověření výsledků. U jednoho postupu jsme navíc zaznamenali, že tato mapa byla jediným zdrojem informací o nájmech (3 %, 1 z 36).
4. Přehledové tabulky u postupů, které upravují výpočet stanovení obvyklého nájemného pro obecní i tržní byty, neměly veškeré náležitosti. V naprosté většině postupů týkajících se tržních bytů chyběla alespoň jedna náležitost (95 %). U více než čtyř pětín těchto postupů chyběl údaj o pronajímateli (83 %) a ve více než dvou pětinách chyběl údaj o umístění porovnávaného bytu (43 %). Navíc u většiny postupů týkajících se tržních bytů, které vycházejí ze smluv, chyběl v tabulce údaj o aktuálnosti smlouvy (89 %). Podobný problém měly i postupy upravující výpočet pro obecní byty. U více než čtyř pětín postupů neměla tabulka všechny náležitosti



- (81 %). Přičemž ve dvou třetinách případů chyběl údaj o umístění bytu (64 %). U postupů týkajících se obecních bytů a vycházejících ze smluv chyběl údaj o aktuálnosti smluv ve více než třech čtvrtinách postupů (78 %).
5. Pracoviště problematicky porovnávají výši nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů, především u postupů upravujících výpočet pro obecní byty. U postupů týkajících se obecních bytů nejsou byty rozděleny podle velikosti ani podle žádného jiného klíče ve dvou třetinách případů (66 %). U tržních bytů se tento problém objevil v pětině postupů (20 %). Kontaktní pracoviště u obecních bytů nesrovnávají výši nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů, protože pracoviště v podkladech uvádí jen konečné částky označující obvyklé nájemné ve více než čtyřech pětinách postupů (83 %). U tržních bytů uvádí konečné částky jen v necelé desetině postupů (9 %). Skutečnost, že kontaktní pracoviště spíše neporovnávají obecní byt podle velikosti, nemusí znamenat nesprávný postup, pokud vycházejí ze sdělení obce nebo uznávají nájem v plné výši.
 6. V pokladech pro stanovení obvyklého nájemného pro obecní byty chybí zdroj informací o výši nájmu u každého čtvrtého postupu (25 %). V případě tržních bytů přitom tato informace scházela jen u několika jednotek postupů (2 %, 11 ze 472).



Shrnutí doporučení pro praxi stanovování obvyklého nájemného

Doporučení k vydání vnitřního předpisu

Doporučujeme ministerstvu, aby vydáním nového vnitřního předpisu metodicky vedlo kontaktní pracoviště, aby při stanovování výše obvyklého nájemného:

1. Posuzovala všechny aspekty srovnatelnosti bytů použitých při stanovení výše obvyklého nájemného (např. druh stavby, velikost bytu, kvalita, lokalita, vybavení).
2. Spisová dokumentace pro určení částky místně obvyklého nájemného obsahovala i údaj o datu poslední aktualizace.
3. Zpracovávala tabulky s výpisem rozhodných informací tam, kde je to možné. Tabulka musí obsahovat aktuální údaje o typu pronajímatele, umístění v obci, zdrojích informací, datu posledního stanovení výše obvyklého nájemného, podlahové ploše srovnávaných bytů, výši srovnávaných nájmů a aktuálnosti zdrojových podkladů.
4. Stanovovala podlahovou plochu bytu vždy jako součet plochy všech místností bytu a všech prostor tvořících příslušenství bytu, ale bez sklepů, balkonů, lodžii, teras či dalších venkovních ploch jako jsou předzahrádky, zahrady, kůlny, pudy, parkovací stání, garáže, dvorky apod.
5. Vždy umožnila účastníkům řízení nahlížet do kompletních podkladů sloužících pro stanovení obvyklého nájemného, a to v rámci práva na seznámení podkladů rozhodnutí.
6. K zaokrouhlování přistupovala pouze u konečné částky obvyklého nájemného, a to vždy dle matematických pravidel.
7. Výši obvyklého nájemného stanovovala jako interval.

Doporučení pro řídicí a kontrolní činnosti

Doporučujeme ministerstvu, aby v souvislosti s vydáním vnitřního předpisu připomnělo zaměstnancům úřadu práce nejdůležitější závěry tohoto výzkumu. Zejména doporučujeme připomenout kontaktním pracovištím nutnost:

1. Srovnávat vždy jen místně srovnatelné byty. Nejsou-li údaje o výši nájemného v obci k dispozici, měl by úřad práce přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného, případně může úřad práce „přihlédnout“ k normativním nákladům.
2. Důsledného rozlišování obecního, družstevního a tržního nájemného.
3. Pravidelné aktualizace výše obvyklého nájemného, a to alespoň jednou ročně.



4. Rozdělovat srovnatelné tržní byty podle velikosti, a obecní byty, je-li to vhodné.
5. Srovnávat alespoň 3 tržní byty v každé velikostní kategorii, a obecní byty, je-li to vhodné.
6. Do spisové dokumentace zakládat výpis údajů z rozhodných podkladů (seznámení účastníka řízení či tabulku).
7. Umožnit žadateli o doplatek na bydlení či příjemci dávky seznámit se s tím, jakým způsobem úřad práce určil výši místně obvyklého nájemného.



Právní úprava

Pojem "výše v místě obvyklá" není v zákoně o pomoci v hmotné nouzi blíže specifikován. Nájemným v místě obvyklým se rozumí srovnatelné nájemné podle ustanovení § 2249 odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Podle tohoto nařízení lze aplikovat pro zjištění nároku a výše dávek pomoci v hmotné nouzi § 1 až 3.

Z definice obvyklého nájemného zakotvené v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. plyne, že údaj musí vycházet z výše nájemného, která se platí za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Podle § 3 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě pro konkrétní byt zohlední na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných, tj. nájemných placených v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Při zjišťování výše nájemného, které je v místě obvyklé, mohou kontaktní pracoviště postupovat různými způsoby. Přesnější postup při určování obvyklého nájemného stanoví Sdělení generálního ředitelství.

Stanovení obvyklého nájemného je rozhodující pro přiznání dávky ve výši, za kterou je možné komerční bydlení v daném místě zajistit. Úřad práce by měl místně obvyklé nájemné pro účely doplatku na bydlení stanovit tak, aby klienti měli reálnou šanci pronajmout si za takové nájemné byt.

Pokud orgán pomoci v hmotné nouzi zohlední nájemné v částce, která neodpovídá obvyklému nájemnému, může osoba v hmotné nouzi ztratit dosavadní bydlení, což je v rozporu s účelem pomoci v hmotné nouzi. Stát by měl prostřednictvím pomoci v hmotné nouzi zajistit lidem v tíživé situaci přiměřené bydlení v souladu s čl. 30 odst. 2 Listiny základních práv a svobod³ a Mezinárodním paktem o hospodářských, sociálních a kulturních právech,⁴ a to též za přiměřenou cenu, za kterou lze ovšem v daném místě bydlení reálně získat.

3 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

4 Podle čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech mají státy, smluvní strany Paktu, povinnost uznávat právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech.



Dotazníkové šetření stanovování obvyklého nájemného

Prvním výzkumným nástrojem analýzy stanovování obvyklého nájemného bylo dotazníkové šetření mezi kontaktními pracovišti za účelem zjištění jejich postupu a praxe při stanovování obvyklého nájemného (kapitola 1). Tato zjištění nám odhalila některé problematické body z hlediska nastavení jednotného zákonného postupu kontaktních pracovišť úřadu práce při stanovování obvyklého nájemného a rozhodování o doplatku na bydlení. Nejvíce problematické postupy nám sloužily k podrobnějšímu komentáři a k formulaci doporučení pro praxi stanovování obvyklého nájemného (kapitola 2).

1. Analýza výsledků dotazníkového šetření

Dotazník pro jednotlivá kontaktní pracoviště sledoval oblasti postupu při stanovení obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi. První část se věnuje otázce, z jakých podkladů kontaktní pracoviště stanoví obvyklé nájemné (kapitola 1.1). Další okruh se věnuje důvodům stanovení obvyklého nájemného na základě normativních nákladů (kapitola 1.2) a následující část se věnuje bližšímu určení postupu a praxe při stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření (kapitola 1.3). V další části nás zajímalo, zda jednotlivá kontaktní pracoviště zohledňují reálnou dostupnost bytů pro klienta (kapitola 1.4). Poslední kapitola je věnovaná dalším zjištěním vycházejícím z komentářů samotných kontaktních pracovišť (kapitola 1.5).

1.1 Podklady pro stanovení obvyklého nájemného

Stanovení obvyklého nájemného je důležitým nástrojem při určení dvou klíčových dávek pomoci v hmotné nouzi: příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení. Tyto dávky v roce 2020 představovaly 98 % všech vyplacených dávek pomoci v hmotné nouzi⁵, a představují tak jeden z hlavních nástrojů pomoci lidem, kteří se ocitli v problematické životní situaci. Jen v roce 2020 bylo průměrně měsíčně vyplaceno 61 552 dávek příspěvku na živobytí a 32 735 dávek doplatku na bydlení⁶, pro které bylo v rozpočtu vynaloženo přes 4,5 miliardy korun⁷.

Vyplácení dávek se řídí stanovením nájemného, které je obvyklé v daném místě⁸. Konkrétní výši obvyklého nájemného kontaktní pracoviště mohou stanovit třemi způsoby. Zvolení

5 Jsou tři dávky: živobytí, bydlení, MOP. MOP představuje jen 2 % dávek (dopočítáno z údajů ČSÚ. Vybrané údaje o sociálním zabezpečení za rok 2020. Praha: Sociální zabezpečení, 2021, kód publikace: 190029-21, s. 60.)

6 ČSÚ. Vybrané údaje o sociálním zabezpečení za rok 2020. Praha: Sociální zabezpečení, 2021, kód publikace: 190029-21, s. 60.

7 ČSÚ. Vybrané údaje o sociálním zabezpečení za rok 2020. Praha: Sociální zabezpečení, 2021, kód publikace: 190029-21, s. 59.

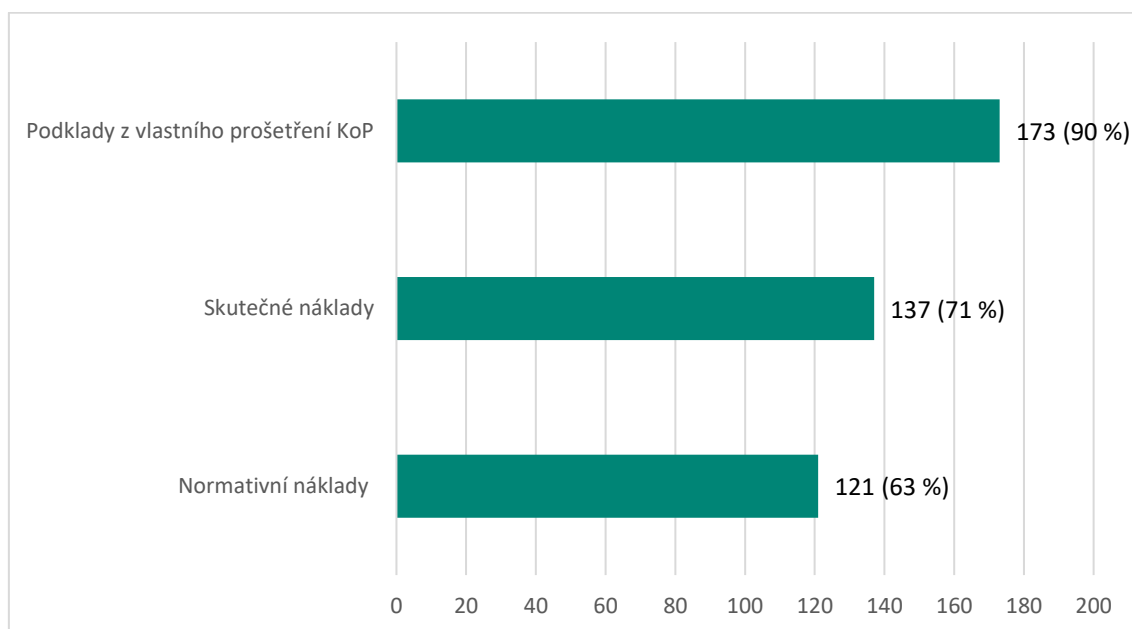
8 Podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.



konkrétního způsobu je závislé na specifické situaci žadatele, potřebách klienta, dostupnosti srovnávaných bytů a dalších kritériích.

Prvním postupem je stanovení dávky na základě podkladů, které kontaktní pracoviště získají vlastním prošetřením. Kontaktní pracoviště porovnávají ceny pronajímaných bytů dostupných v daném místě za účelem stanovení obvyklého nájemného. Jak je zřejmé z grafu 1, tento postup alespoň někdy volí většina kontaktních pracovišť (90 %). Druhým postupem je stanovení obvyklého nájemného na základě skutečných nákladů, které předkládá žadatel o dávku. Ze skutečných nákladů vychází téměř tři čtvrtiny pracovišť (71 %). Třetí postup je stanovení obvyklého nájemného na základě tabulky normativních nákladů na bydlení stanovených podle § 26 zákona o státní sociální podpoře, z čehož vychází téměř dvě třetiny kontaktních pracovišť (63 %).

Graf 1 Typy podkladů, na jejichž základě kontaktní pracoviště stanoví výši obvyklého nájemného (N=193)



Znění otázky: Z jakých podkladů alespoň někdy vychází Vaše kontaktní pracoviště při stanovení výše místně obvyklého nájemného dle ustanovení § 34 písm. a) zákona o pomoci v hmotné nouzi?

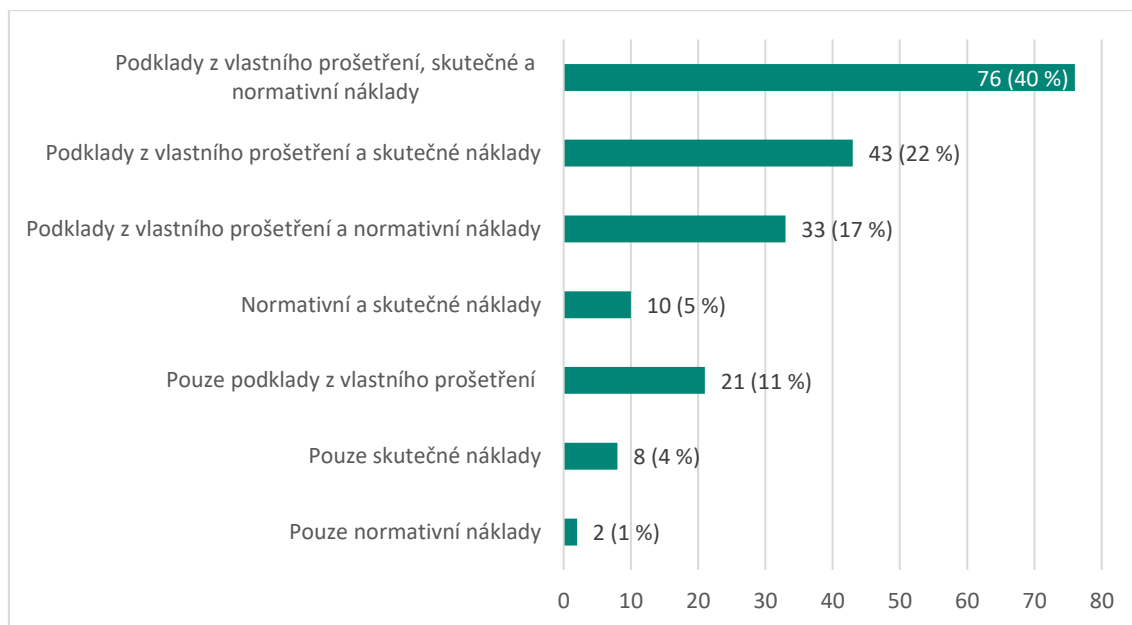
Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.

Pokud jde o kombinaci různých postupů stanovení obvyklého nájemného (graf 2), nejvíce pracovišť využívá všechny tři postupy, které volí podle potřeb klienta, dostupnosti srovnávaných bytů a dalších kritérií. Jedná se o více než třetinu pracovišť (40 %). Méně kontaktních pracovišť kombinuje dva postupy, přičemž necelá čtvrtina pracovišť vychází z podkladů, které získá vlastním prošetřením a ze skutečných nákladů (22 %). Méně často, méně než v pětině, kontaktní pracoviště vychází z podkladů z vlastního prošetření a z tabulky normativních nákladů (17 %). Jen deset kontaktních pracovišť stanoví obvyklé nájemné z normativních a ze skutečných nákladů (5 %; 10 ze 193). To je méně než počet kontaktních pracovišť, která stanoví obvyklé nájemné pouze vlastním prošetřením, kterých



je přibližně desetina (11 %). Nejméně časté je stanovení pouze ze skutečných nákladů (4 %) a pouze na základě normativů (1 %).

Graf 2 Kombinace typů podkladů, ze kterých kontaktní pracoviště vychází při stanovení obvyklého nájemného (N=193)



Znění otázky: Z jakých podkladů alespoň někdy vychází Vaše kontaktní pracoviště při stanovení výše místně obvyklého nájemného dle ustanovení § 34 písm. a) zákona o pomoci v hmotné nouzi?

1.2 Stanovení obvyklého nájemného na základě normativních nákladů

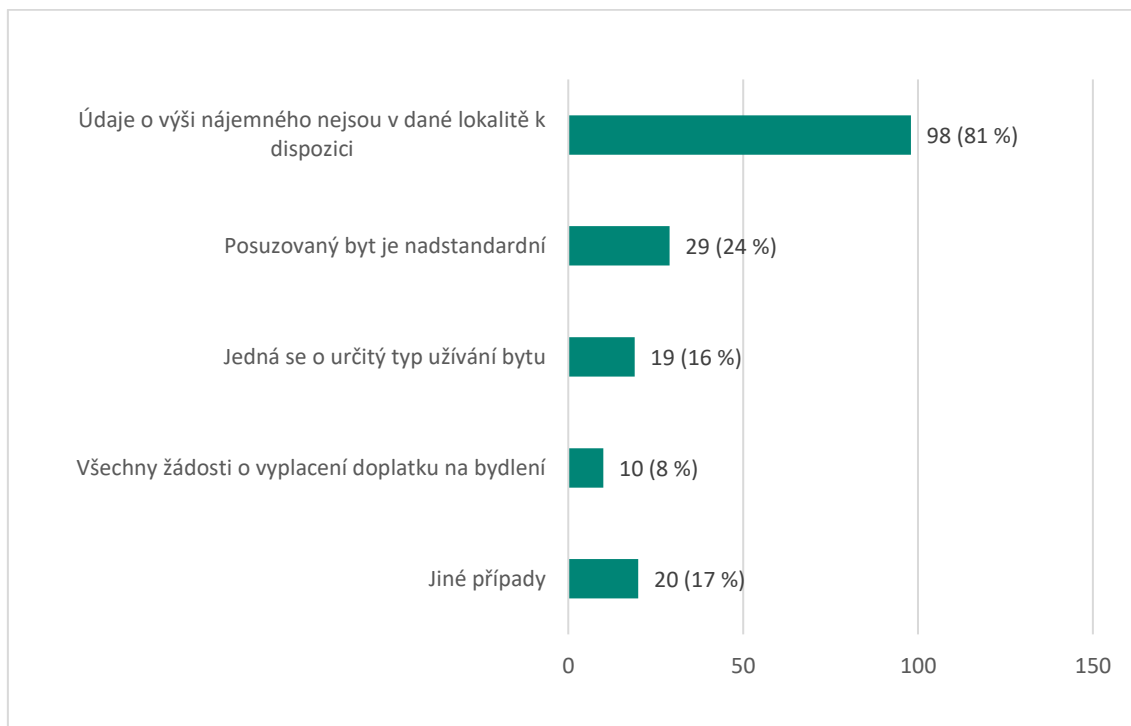
Stanovení na základě normativních nákladů je možné v případech, kdy nelze získat podklady pro stanovení obvyklého nájemného u posuzovaného bytu. U kontaktních pracovišť, která alespoň někdy stanoví obvyklé nájemné na základě tabulky normativů (63 %; 121 ze 193), nás zajímalo, v jakých případech si tento postup volí.

Jak ukazuje graf 3, více než čtyři pětiny kontaktních pracovišť uvedlo, že se jedná o případy, kdy údaje o výši nájemného nejsou v dané lokalitě k dispozici (81 %, 91 ze 121). Přičemž použití normativů výhradně v těchto případech (tj. nikoliv v kombinaci s jinými případy) volí téměř polovina z těchto kontaktních pracovišť (57 %, 56 z 91). Naopak, méně než desetina kontaktních pracovišť, stanoví nájemné z tabulky normativních nákladů ve všech případech, kdy posuzují žádost o vyplacení doplatku na bydlení (8 %). Téměř čtvrtina kontaktních pracovišť stanoví výši obvyklého nájemného na základě normativních nákladů v případech, kdy je posuzovaný byt nadstandardní, například tím, že je nadměrný nebo s nadstandardním vybavením (24 %). Necelá pětina kontaktních pracovišť používá tabulku normativních nákladů ve specifických jiných případech (17 %). Jedná se především o situace, kdy kontaktní pracoviště posuzuje žádost o doplatek na bydlení v ubytovnách, v jiném než obytném prostoru, pouze pro část bytu, v sociálním bydlení aj. Normativy také některá kontaktní pracoviště volí v případech, kdy je žadatel zahrnut pod tzv. „zvláštní zřetel“. Pojem "případ hodný zvláštního zřetele" je definován podmínkami pro jeho posouzení v § 33c zákona o pomoci v hmotné nouzi. Výslovně je určeno, že případ hodný zvláštního zřetele není



situace, kdy osoba bez vážných důvodů opustí předchozí bydlení v bytě, není s obcí, v níž má skutečný pobyt (případně s místem běžně dostupným z obce), spjata, či s ní je spjata, ale v této obci je pro ni dostupné jiné přiměřené bydlení v bytě (pokud je schopna je získat a udržet).

Graf 3 Charakteristika případů stanovení obvyklého nájemného na základě normativních nákladů na bydlení (N=121)



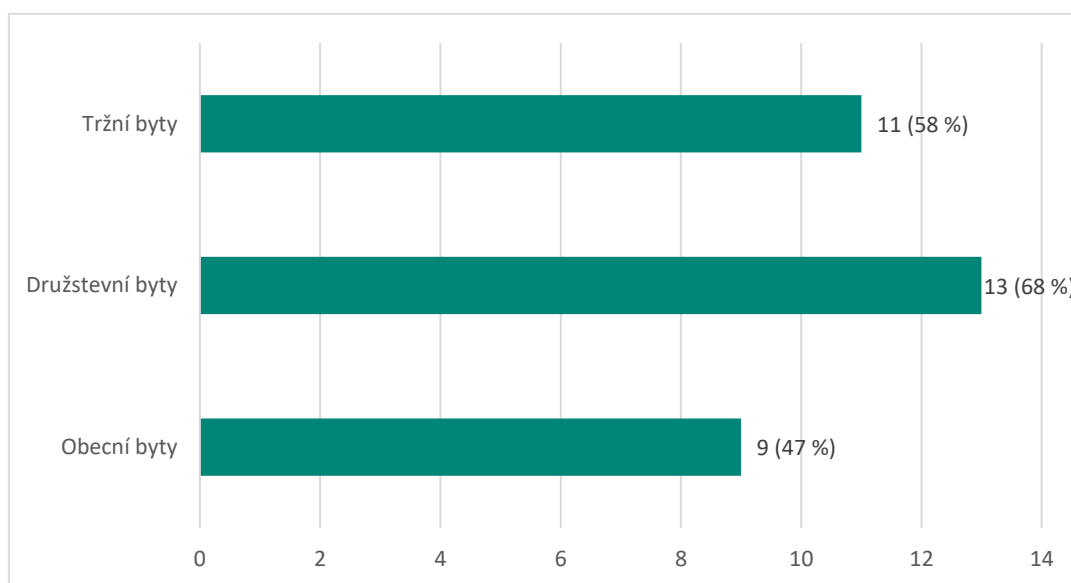
Znění otázky: Ve kterých případech stanoví Vaše kontaktní pracoviště výši místně obvyklého nájemného na základě normativních nákladů na bydlení stanovených podle § 26 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Jen šestina kontaktních pracovišť používá normativní náklady v případech, kdy se jedná o určitý typ užívání bytu (16 %; 19 ze 121). Jak je patrné z grafu 4, tato pracoviště nejčastěji stanoví nájemné podle normativů, pokud je posuzovaný byt družstevní, což volí více než dvě třetiny těchto pracovišť (68 %). Více než polovina kontaktních pracovišť, která používá normativy z důvodu typu užívání bytu, tak činí, pokud se jedná o byt tržní (58 %). Nejméně takových kontaktních pracovišť, ale stále téměř polovina, tak činí, pokud je posuzovaný byt obecní (47 %).

Graf 4 Poměr typů užívání bytu u kontaktních pracovišť, která používají tabulku normativních nákladů z důvodu určitého typu užívání bytu (N=19)



Znění otázky: Pro které typy pronajímaných bytů stanoví Vaše kontaktní pracoviště výši místně obvyklého nájemného na základě normativních nákladů na bydlení stanovených podle § 26 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.

1.3 Zpracování podkladů pro stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření

Kontaktní pracoviště nejčastěji stanovila obvyklé nájemné na základě vlastního prošetření (89 %, 173 ze 193, jak je zřejmé z grafu 1). Aby nedocházelo k rozdílnosti praxe napříč Českou republikou, je třeba, aby postup vlastního prošetření vycházel z jednotných pravidel. Ta jsou shrnuta ve Sdělení generálního ředitelství. Podle něj jsme určili několik oblastí pro sledování způsobu zpracování podkladů na základě vlastního prošetření napříč kontaktními pracovišti. První sledovanou oblastí byla aktuálnost podkladů (kapitola 1.3.1). Následující oblast sledovala způsoby, jakými pracoviště vyhodnocují srovnatelné byty v rámci vlastního prošetření (kapitola 1.3.2). Poslední oblast se věnovala zdrojům, které pracoviště používají k určení místně obvyklého nájemného (kapitola 1.3.3).

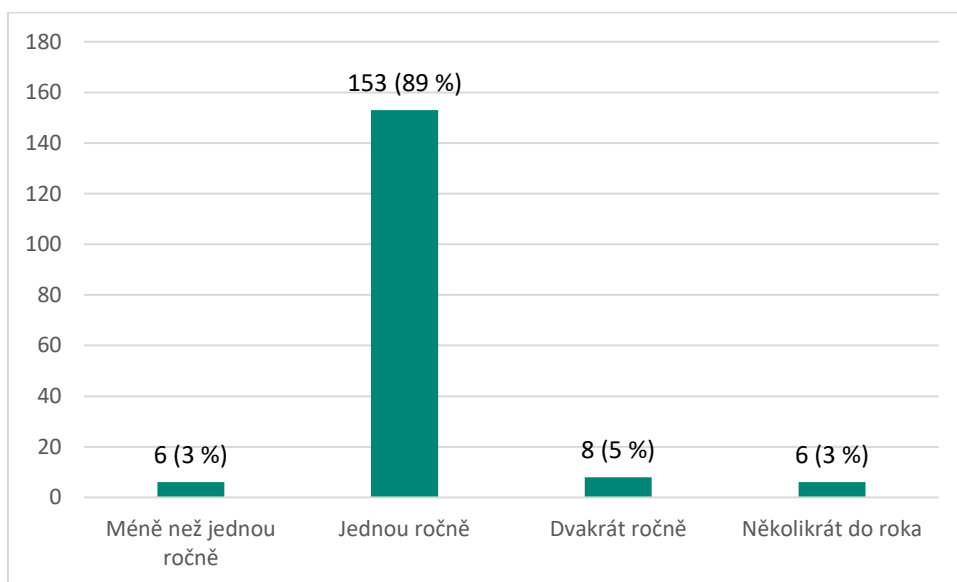


1.3.1 Aktuálnost podkladů pro stanovení obvyklého nájemného

Pojem obvyklé nájemné označuje srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě. Při stanovení částky na základě vlastního prošetření se takto stanovená výše nájemného mění v závislosti na výši nájemného na trhu s nemovitostmi v daném čase, dle místních kritérií i s ohledem na reálné možnosti v dané obci⁹. Proto je důležité, aby podklady, které kontaktní pracoviště používají pro stanovení obvyklého nájemného, byly aktuální. Zajímalo nás, jak často jednotlivá kontaktní pracoviště podklady aktualizují, což zobrazuje graf 5.

Naprostá většina kontaktních pracovišť aktualizuje podklady jednou ročně (89 %). Dvakrát ročně aktualizuje podklady pouze osm pracovišť (5 %). Několikrát do roku aktualizuje podklady šest kontaktních pracovišť (3 %), a stejně tak šest kontaktních pracovišť (3 %) naopak aktualizuje podklady méně než jednou ročně.

Graf 5 Četnost aktualizace podkladů při stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření (N=173)



Znění otázky: Jak často jsou podklady, ze kterých Vaše kontaktní pracoviště vychází při stanovení obvyklého nájemného, aktualizovány?

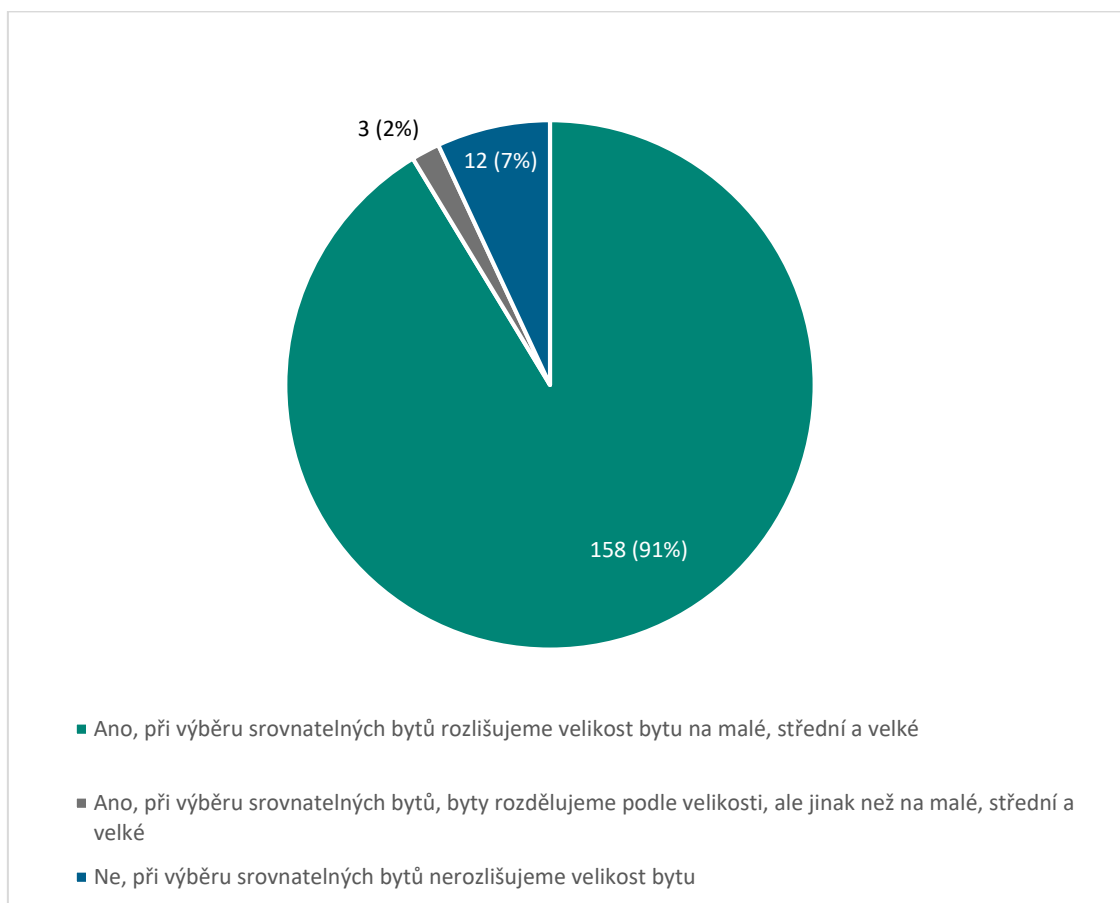
⁹ Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.



1.3.2 Vyhodnocování srovnatelných nájmů

Místně obvyklé nájemné na základě vlastního prošetření je stanoveno tak, že jsou porovnány výše nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů nacházejících se v místě, kde se nachází i posuzovaný byt. Jedním z kritérií srovnatelnosti nájmů je velikost bytu. Především ve větších městech bývá nájem u menších bytů vyšší než u velkých bytů (přepočteno na 1 m²).¹⁰ Proto nás zajímalo, zda kontaktní pracoviště velikost bytů zohledňují a zda posuzované byty třídí podle rozlohy podlahové plochy (graf 6). Naprostá většina kontaktních pracovišť rozděluje byty na malé, střední a velké (91 %). Další dvě procenta také zohledňují velikost, ale podle jiných kritérií. Necelá desetina kontaktních pracovišť (7 %) při výběru srovnatelných bytů nezohledňuje jejich rozlohu.

Graf 6 Poměr kontaktních pracovišť, která zohledňují velikost při výběru srovnatelných bytů (N=173)



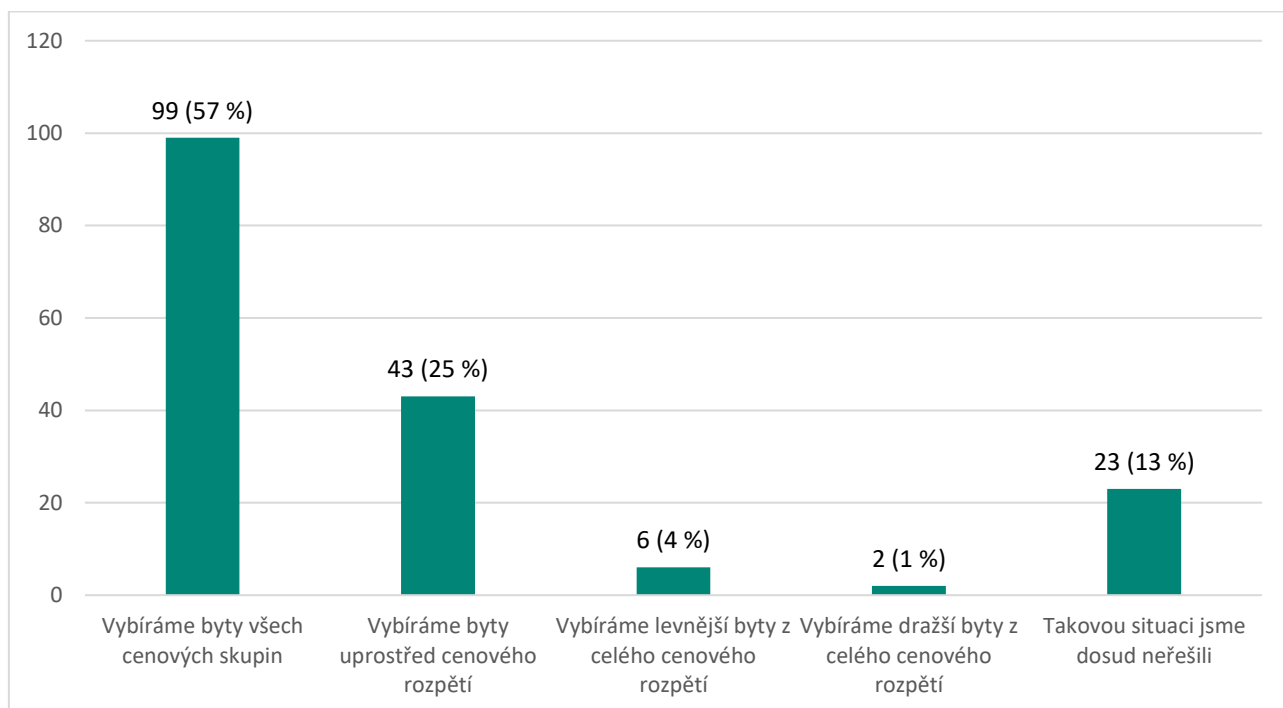
Znění otázky: Zohledňujete při výběru srovnatelných bytů (jejichž výše nájmu tvoří podklad pro stanovení obvyklého nájemného) jejich velikost?

¹⁰ Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.



Srovnatelnost porovnávaných bytů však nemusí být dána pouze velikostí. V rámci jedné lokality může být výše nájemného i u velikostně srovnatelných bytů značně rozdílná. Zajímalo nás, jakým způsobem jednotlivá kontaktní pracoviště vybírají byty k určení obvyklého nájemného, pokud se výše nájmu značně liší. Jak je patrné z grafu 7, více než polovina kontaktních pracovišť vybírá byty všech cenových skupin (57 %). Čtvrtina kontaktních pracovišť vybírá byty uprostřed cenového rozpětí (25 %). Nejméně kontaktních pracovišť vybírá levnější byty z cenového rozpětí (4 %) nebo dražší byty z cenového rozpětí (1 %). Více než desetina kontaktních pracovišť se s problémem rozdílnosti výše nájmů zatím nesetkala (13 %).

Graf 7 Způsoby výběru srovnatelných bytů v případě značné rozdílnosti výše nájmu v dané lokalitě (N=173)

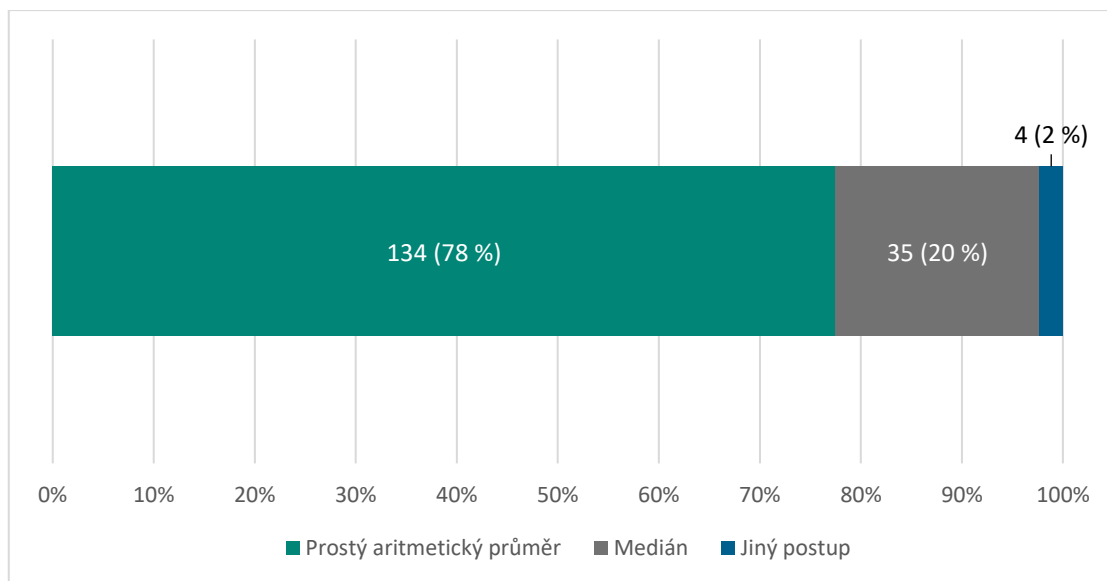


Znění otázky: Někdy se může stát, že výše nájemného za srovnatelné byty je v dané lokalitě značně rozdílná. Jakým způsobem pak Vaše kontaktní pracoviště vybírá nejméně tři srovnatelné byty?



Po výběru alespoň tří srovnatelných bytů kontaktní pracoviště vyhodnocují informace o výši nájmu tak, aby získala výši obvyklou v dané lokalitě (graf 8). Více než tři čtvrtiny kontaktních pracovišť vypočítávají výši obvyklého nájemného na základě aritmetického průměru srovnávaných bytů, tj. sečte ceny vyhledaných bytů a vydělí je počtem vyhledaných bytů (78 %). Pětina kontaktních pracovišť vybere částku, která se nachází uprostřed seznamu srovnávaných bytů seřazených dle ceny od nejnižší po nejvyšší, tj. medián (20 %). Jen čtyři kontaktní pracoviště používají jiný postup (2 %), v rámci kterého kombinují medián a aritmetický průměr – v závislosti na velikosti bytu či velikosti vzorku srovnávaných bytů.

Graf 8 Poměr kontaktních pracovišť podle způsobu vyhodnocení informací o pronajímaných bytech k určení obvyklého nájemného (N=173)



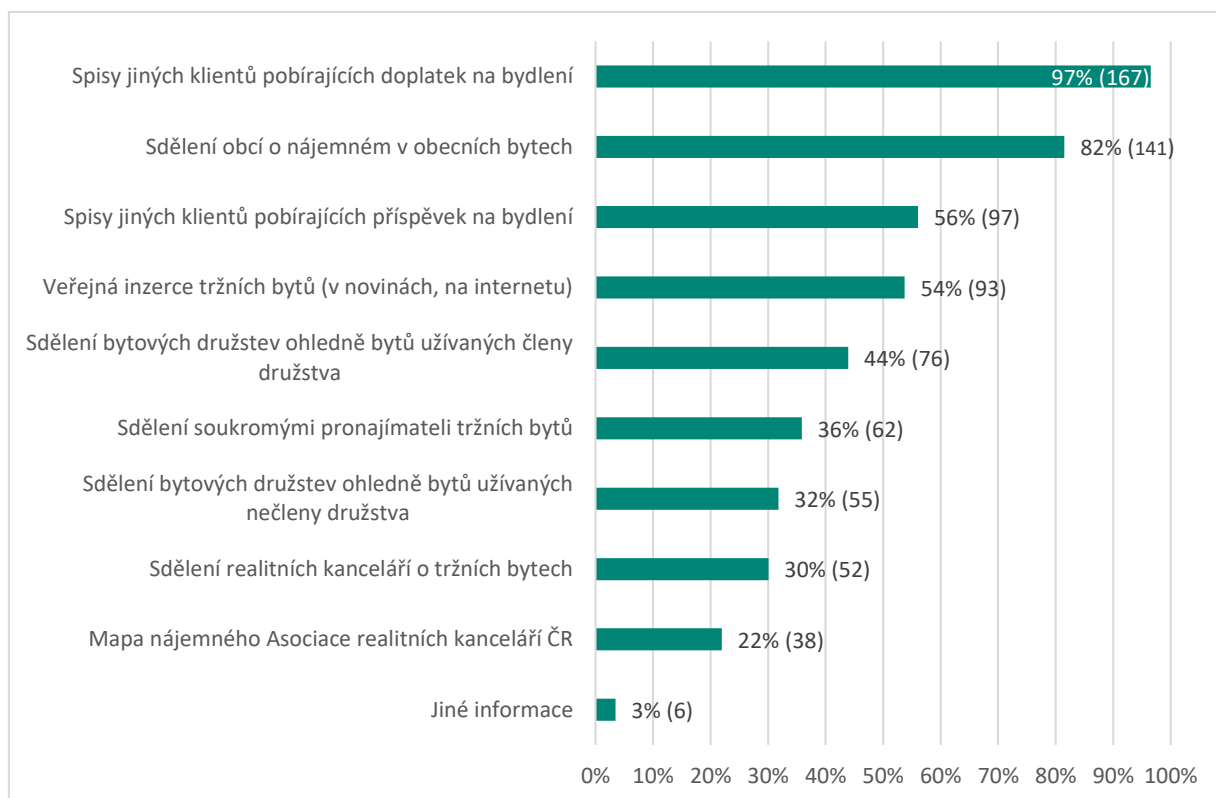
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?



1.3.3 Zdroje k určení místně obvyklého nájemného

Stanovení výše obvyklého nájemného vychází ze srovnatelných bytů v daném místě, které kontaktní pracoviště vybírají z dostupných zdrojů. Jak zobrazuje graf 9, pro téměř všechna kontaktní pracoviště jsou zdrojem informací o nájmech spisy jiných klientů pobírajících doplatek na bydlení (97 %). Velmi častým zdrojem je také sdělení obcí o výši nájmu v obecních bytech, z těchto údajů kontaktní pracoviště čerpají ve více než čtyřech pětinach (82 %). Více než polovina kontaktních pracovišť používá jako zdroj spisy klientů pobírajících příspěvek na bydlení (56 %) a tištěnou či elektronickou inzerci (54 %). Méně než polovina kontaktních pracovišť používá sdělení bytových družstev o výši nájemného bytů členů družstva (44 %) a zároveň pro třetinu kontaktních pracovišť jsou zdrojem i informace o nájmech družstevních nečlenů (32 %). Více než třetina kontaktních pracovišť využívá sdělení soukromých pronajímatelů tržních bytů (36 %) a méně než třetina vychází ze sdělení realitních kanceláří o výši nájemného v tržních bytech (30 %). Více než pětina kontaktních pracovišť nachází údaje o výši nájemného v dané lokalitě v mapě Asociace realitních kanceláří ČR (22 %). Jen šest kontaktních pracovišť využívá jiné informační zdroje (3 %, 6 ze 173), z nich nám pouze jedno z těchto pracovišť uvedlo, o jaké zdroje se jedná („informace o nájemném v obci srovnatelné počtem obyvatel“).

Graf 9 Typy zdrojů informací o nájmech pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného (N=173)



Znění otázky: Které zdroje informací o nájmech Vaše kontaktní pracoviště alespoň někdy používá pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného?

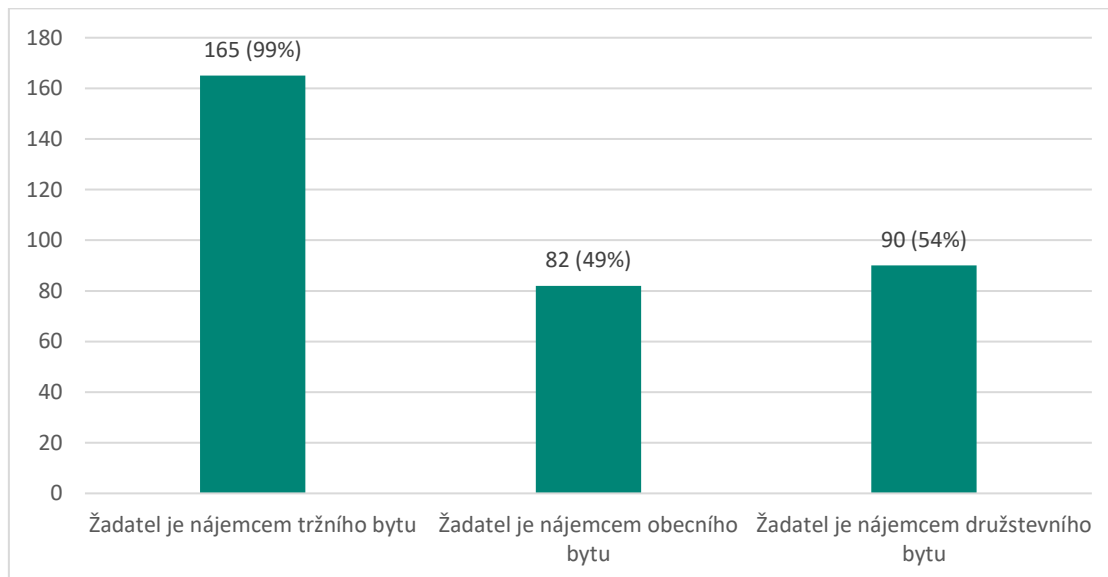
Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Jelikož se částky nájemného v daném v místě i čase mohou lišit podle typů užívaných bytů, musí být částka obvyklého nájemného v rámci obce stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní/městské byty¹¹. Za stejný byt ve stejné lokalitě může být vyžadována rozdílná částka v závislosti na tom, zda se jedná o byt tržní, obecní či družstevní. Z tohoto důvodu nás zajímalo, jaké zdroje kontaktní pracoviště používají pro jednotlivé typy užívání bytů. Následující grafy jsou seřazeny podle četnosti užívání daného zdroje za účelem výpočtu místně obvyklého nájemného.

Nejčastěji používaným zdrojem pro výpočet místně obvyklého nájemného byly spisy klientů, kteří pobírají doplatek na bydlení. Graf 10 ukazuje, že téměř všechna kontaktní pracoviště, která vychází z tohoto zdroje, používají spisy jiných klientů jako zdroj v případech, kdy je žadatel nájemcem tržního bytu (99 %). Více než polovina pracovišť vychází z tohoto zdroje i pro nájemce družstevních bytů (54 %) a méně než polovina u žadatelů z obecních bytů (49 %).

Graf 10 Informace ve spisech jiných klientů pobírajících doplatek na bydlení jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=167)



Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

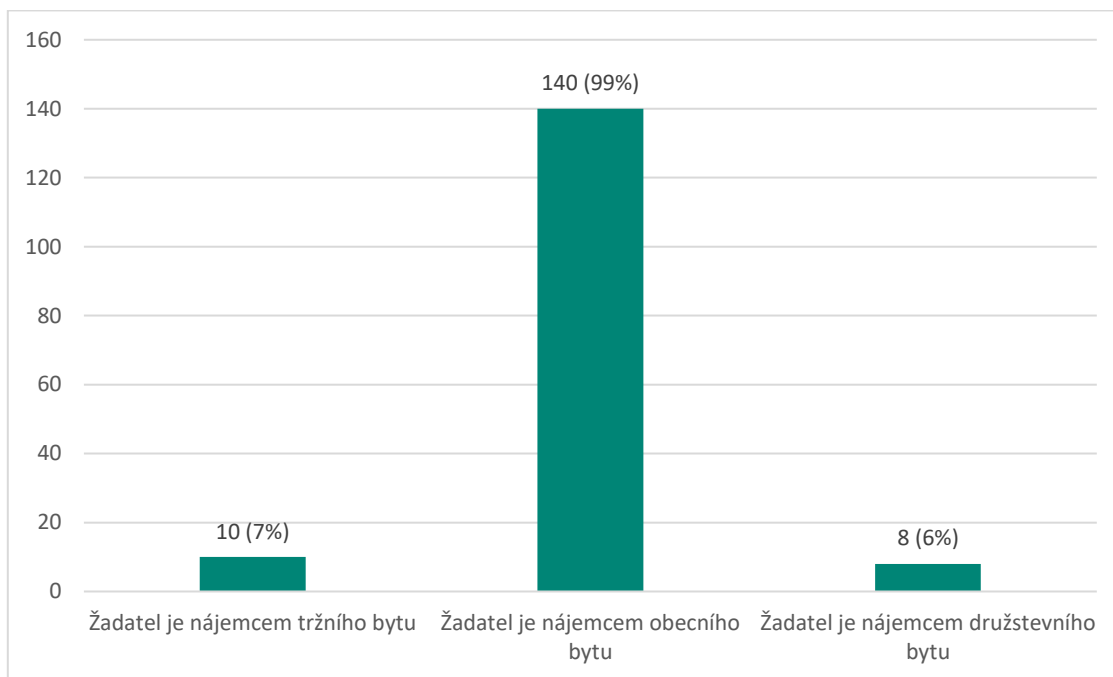
Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.

¹¹ Srov. Sdělení generálního ředitelství.



Pokud kontaktní pracoviště vycházejí při výpočtu místně obvyklého nájemného ze sdělení obcí o výši nájemného v obecních bytech, téměř vždy je používají v případech, kdy je žadatel nájemcem v obecním bytě (99 %), což je patrné z grafu 11. Pouze necelé desetině kontaktních pracovišť slouží tento zdroj jako podklad k výpočtu obvyklého nájemného u žadatelů z tržních bytů (7 %) a ještě méně kontaktních pracovišť je používá pro žadatele z bytů družstevních (6 %).

Graf 11 Informace od obcí týkající se výše nájemného v obecních bytech jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=141)



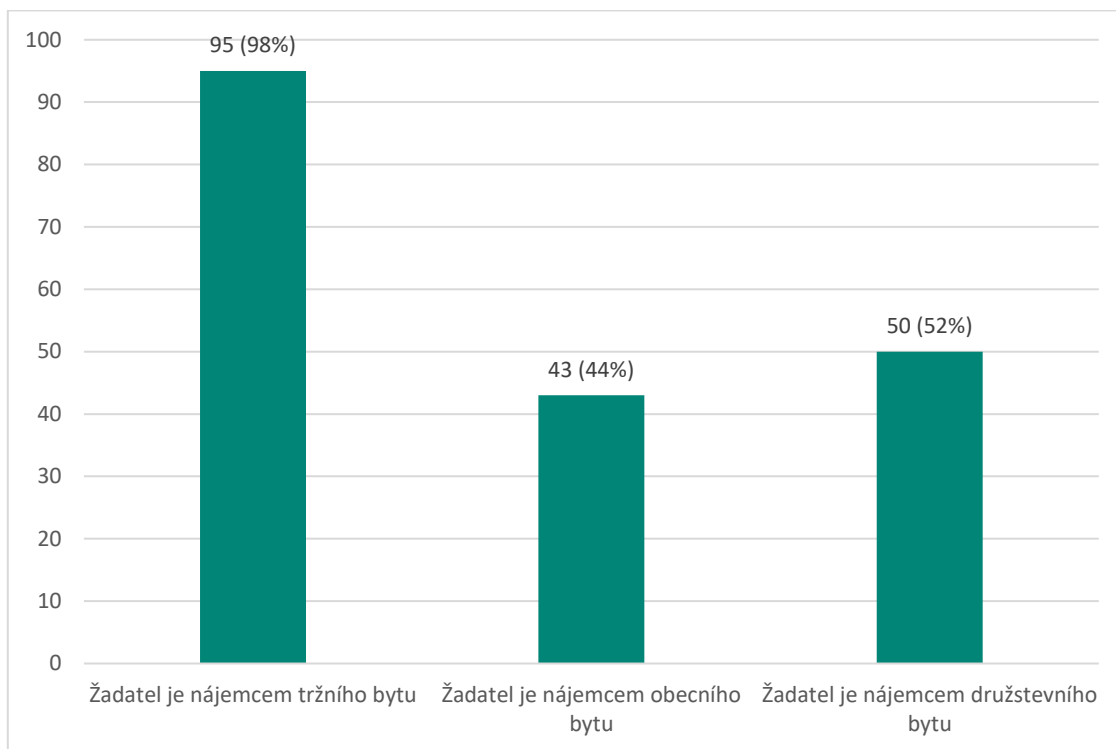
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Více než polovina pracovišť používá jako zdroj informace ze spisů jiných klientů pobírajících příspěvek na bydlení (56 %; 97 ze 173). Graf 12 ukazuje, že téměř všem (98 %) kontaktním pracovištím slouží tento zdroj jako podklad výpočtu nájemného u žadatelů z tržních bytů. Více než polovina z nich pracuje se spisy jiných klientů pobírající příspěvek na bydlení u žadatelů z družstevních bytů (52 %) a méně než polovina u žadatelů z bytů obecních (44 %).

Graf 12 Informace ze spisů jiných klientů pobírajících příspěvek na bydlení jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=97)



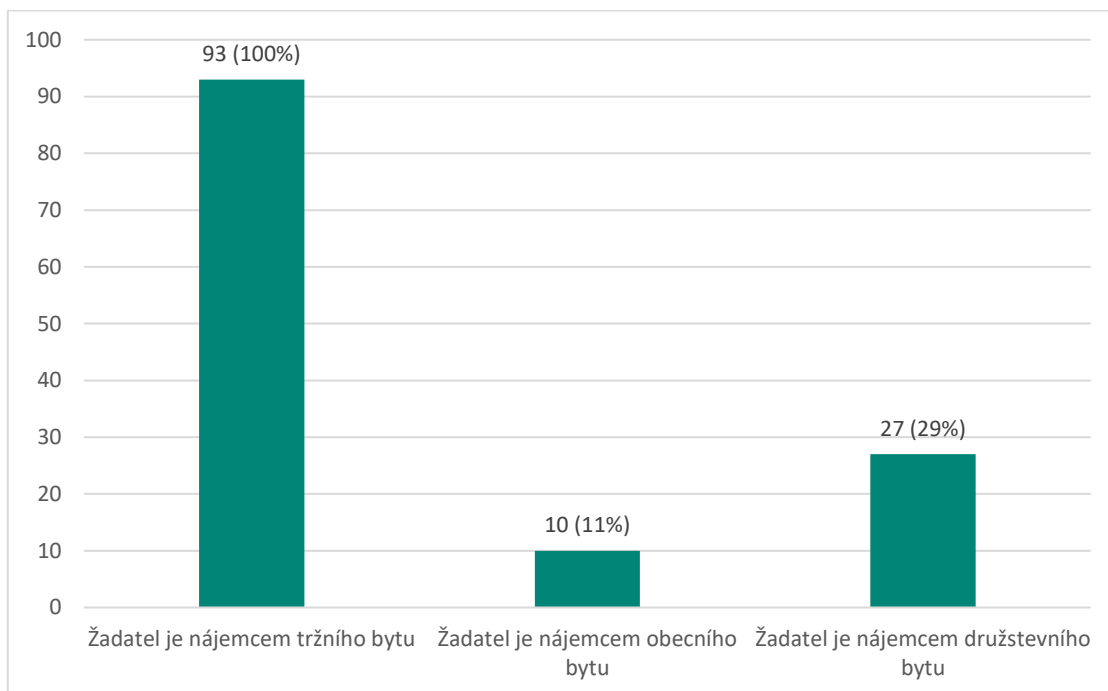
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Všem kontaktním pracovištím, která používají veřejně dostupnou inzerci jako zdroj podkladů pro výpočet obvyklého nájemného, slouží tento podklad k vyhodnocení žádosti nájemců tržního bytu (100 %), což je patrné z grafu 13. Necelá třetina kontaktních pracovišť, vycházející z tohoto zdroje, s inzercí pracuje i u nájemců družstevních bytů (29 %) a přibližně desetina i u nájemců obecních bytů (11 %).

Graf 13 Informace z veřejně dostupné inzerce tržních bytů (v novinách, na internetu) jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=93)



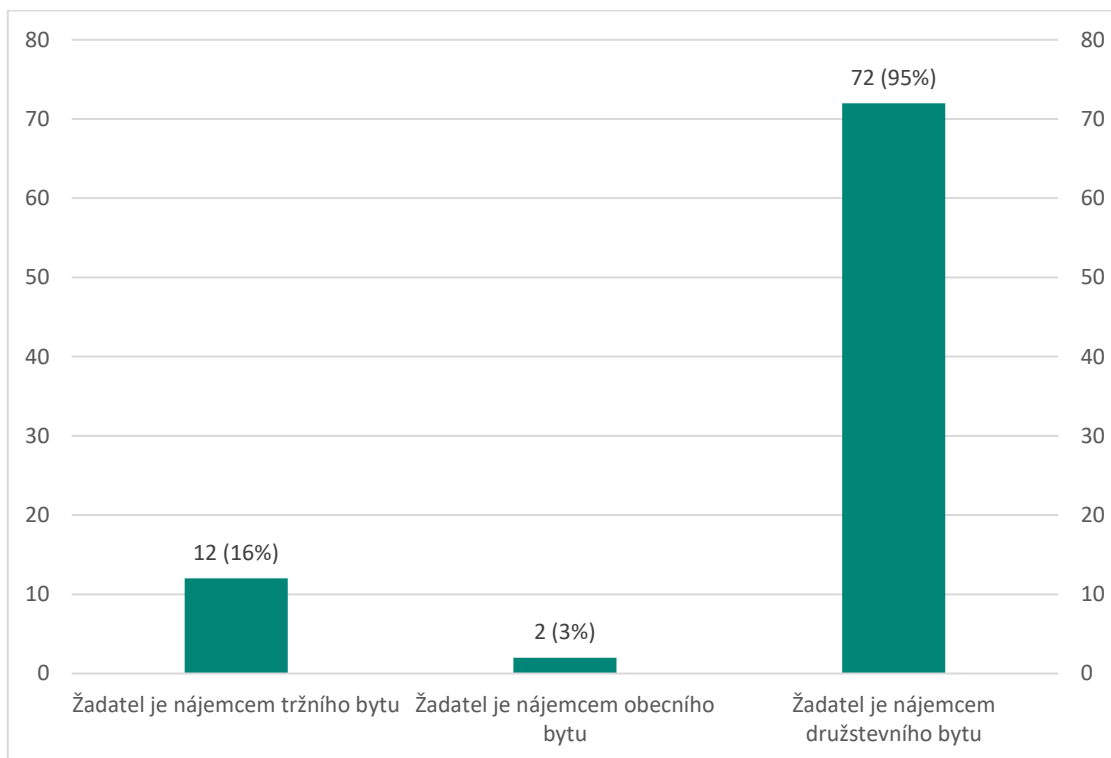
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Méně než polovina kontaktních pracovišť vypočítává obvyklé nájemné ze sdělení bytových družstev ohledně výše nájemného jejich členů (44 %; 76 ze 173). Jak lze vyčíst z grafu 14, téměř všechna tato kontaktní pracoviště je používají jako podklad pro žadatele z družstevních bytů (95 %). Přibližně jedné šestině tento zdroj slouží i pro žadatele z tržních bytů (16 %) a jen dvě kontaktní pracoviště je používají pro žadatele z bytů obecních (3 %).

Graf 14 Informace sdělené bytovými družstvy týkající se bytů užívaných členy družstva jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=76)



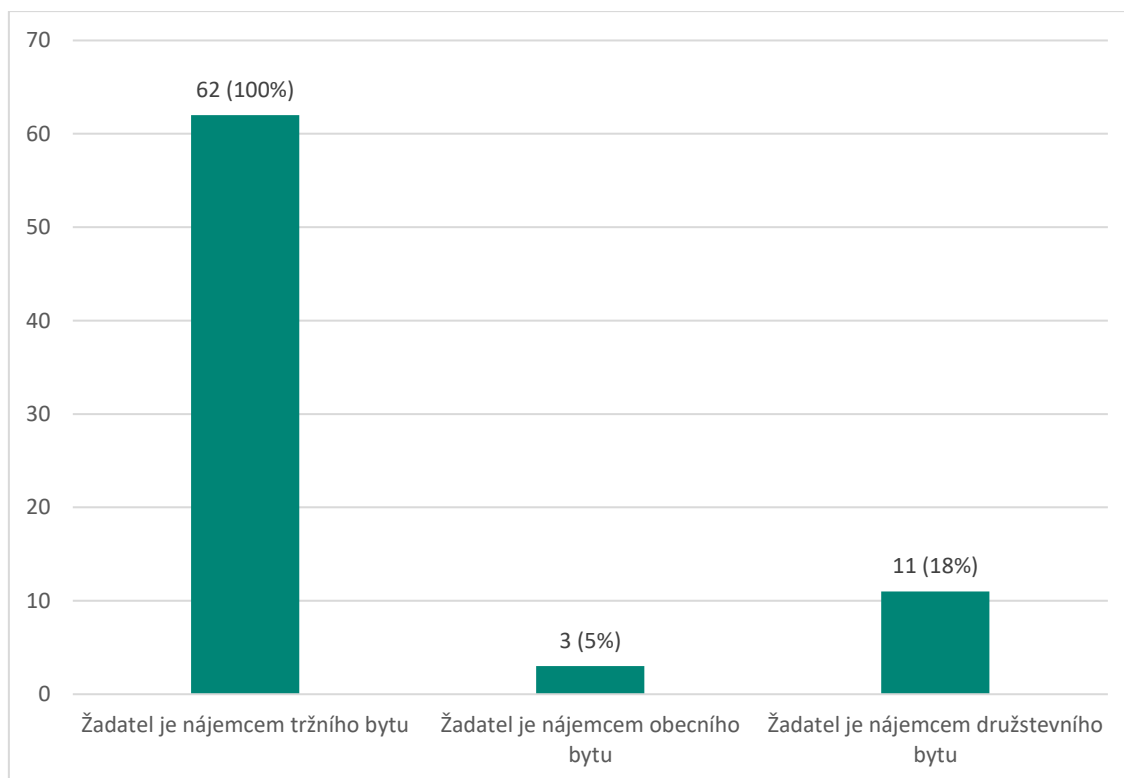
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Dvě třetiny kontaktních pracovišť (36 %, 62 ze 173) využívají méně častá sdělení soukromých pronajímatelů tržních bytů. Jak zobrazuje graf 15, všem těmto kontaktním pracovištím sdělení slouží jako podklad pro žadatele, kteří jsou nájemci tržních bytů (100 %). Necelá pětina z nich je používá i pro žadatele z družstevních bytů (18 %) a jen dvacetina kontaktních pracovišť vycházejí z tohoto zdroje u žadatelů z bytů obecních (5 %).

Graf 15 Informace sdělené soukromými pronajímateli tržních bytů jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=62)



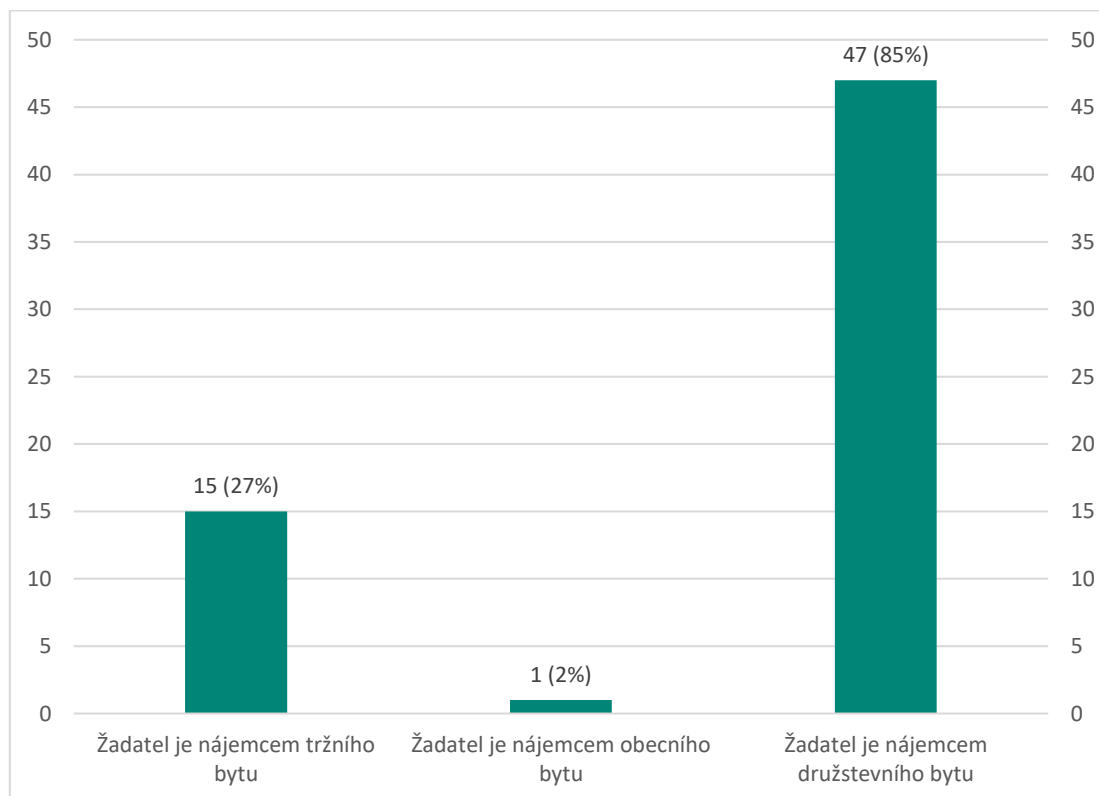
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Jak je patrné z grafu 16, pokud kontaktní pracoviště vycházejí ze sdělení bytových družstev ohledně bytů užívaných jejich nečleny, většina je používá v případech, kdy je žadatel nájemcem v družstevním bytě (85 %). Více než čtvrtině kontaktních pracovišť slouží tento zdroj jako podklad k výpočtu obvyklého nájemného u žadatelů z tržních bytů (27 %) a jen jedno kontaktní pracoviště je používá pro žadatele z bytů obecních (2 %).

Graf 16 Informace sdělené bytovými družstvy týkající se bytů užívaných nečleny družstva jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=55)



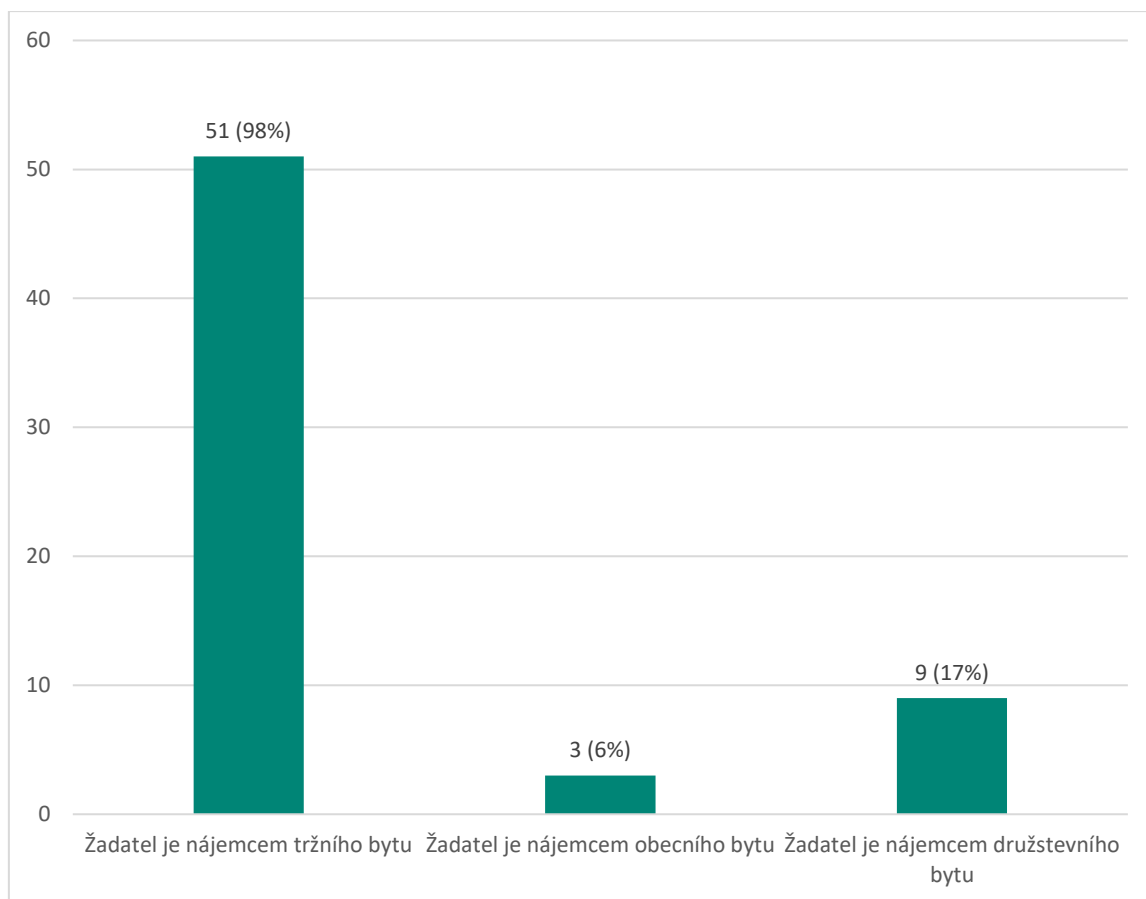
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Necelá třetina kontaktních pracovišť využívá sdělení podané na vyžádání realitními kanceláři (30 %, 52 ze 173). Graf 17 zobrazuje, že téměř všem z těchto kontaktních pracovišť slouží tato sdělení jako podklad výpočtu obvyklého nájemného pro žadatele z tržních bytů (98 %). Necelá pětina je používá i pro žadatele z družstevních bytů (17 %) a jen tři kontaktní pracoviště vychází z těchto sdělení u žadatelů z bytů obecních (6 %).

Graf 17 Informace o tržních bytech sdělené na vyžádání realitními kanceláři jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=52)



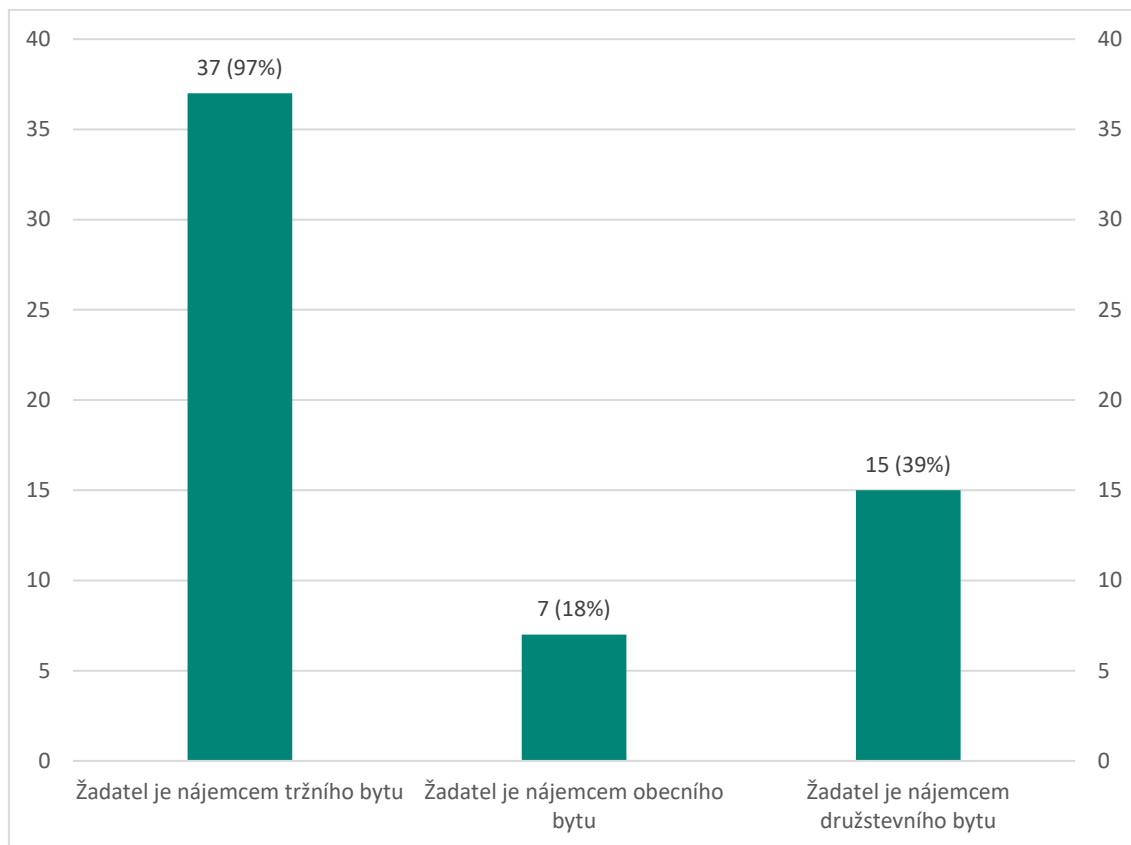
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Jak je vidět na grafu 18, většina kontaktních pracovišť, která používají mapu ARK při výpočtu obvyklého nájemného, používá tento zdroj při vyhodnocení žádosti nájemce tržního bytu (97 %). Téměř dvě pětiny vychází z mapy i pro nájemce družstevních bytů (39 %) a pětina pro nájemce obecních bytů (18 %).

Graf 18 Informace z mapy nájemného ARK jako zdroj informací pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného podle typu užívání bytu (N=38)



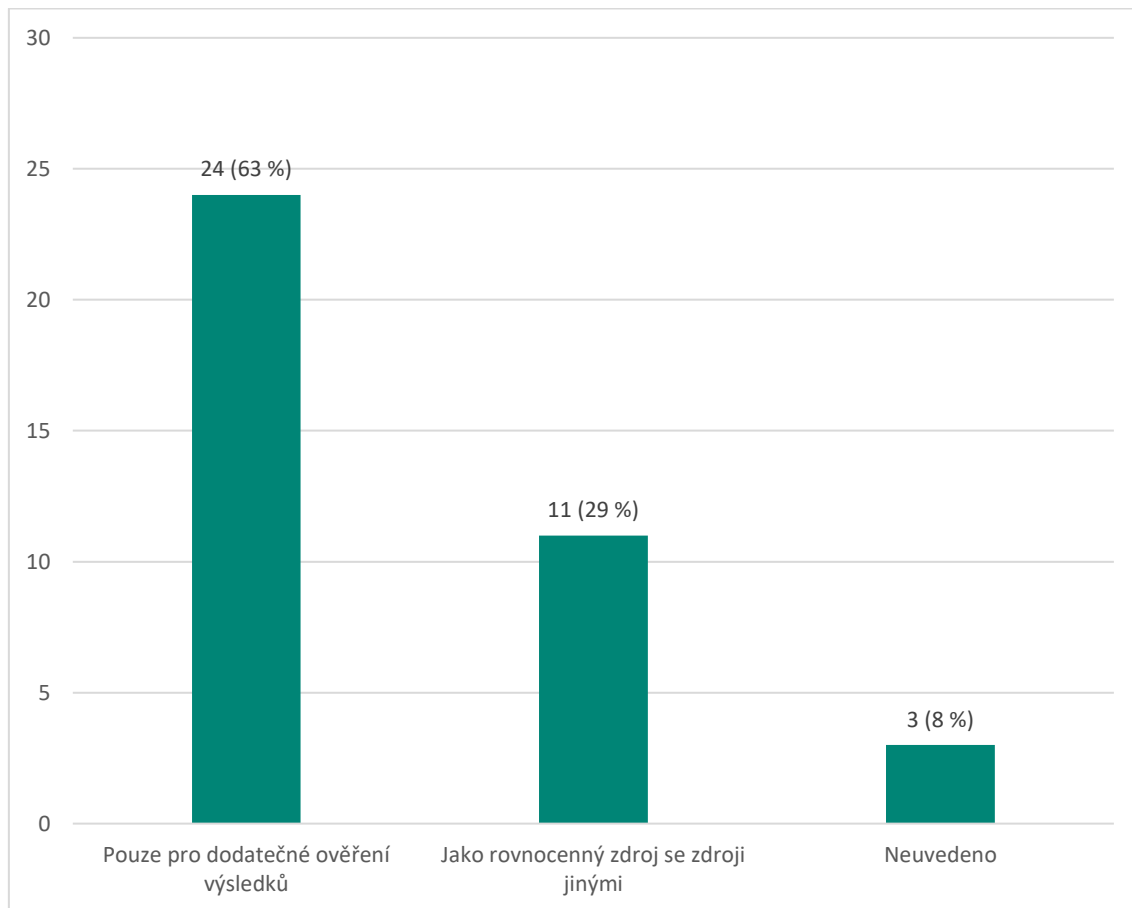
Znění otázky: Jakým způsobem Vaše kontaktní pracoviště vyhodnocuje informace o nejméně třech pronajímaných bytech dostupných v dané lokalitě použitých k určení místně obvyklého nájemného?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Podle grafu 19, přibližně dvěma třetinám kontaktních pracovišť, která mapu ARK používají, slouží pouze pro dodatečné ověření výsledků získaných z jiných zdrojů (63 %) a pouze necelá třetina z nich mapu ARK považuje za plnohodnotný zdroj (29 %).

Graf 19 Využití informací z mapy nájemného Asociace realitních kanceláří pro účely výpočtu místně obvyklého nájemného (N=38)



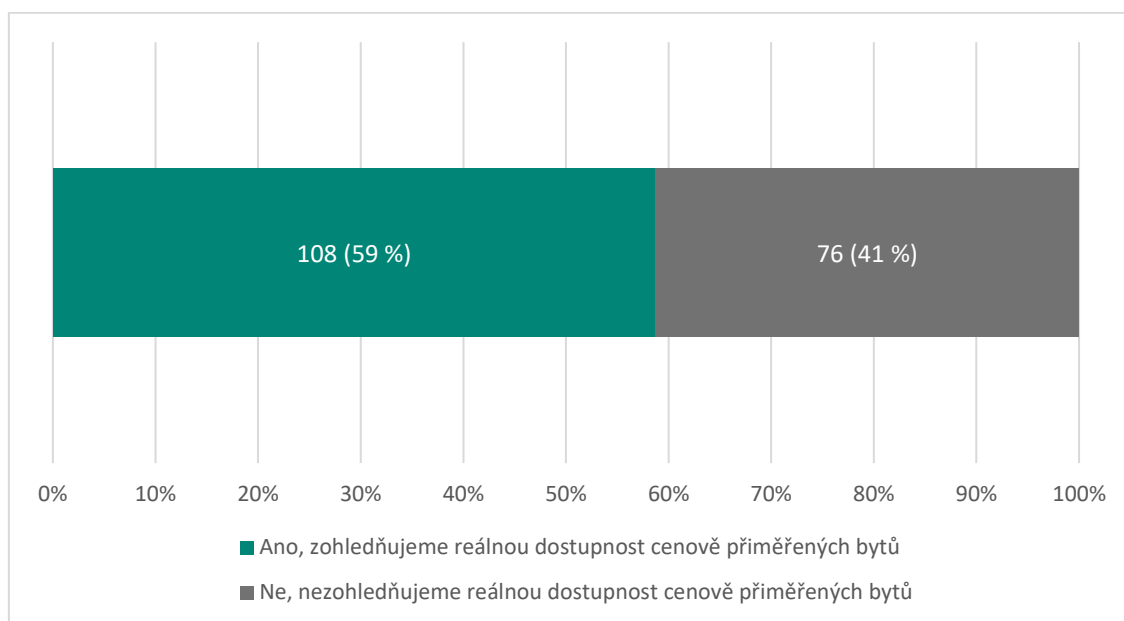
Znění otázky: Jak Vaše kontaktní pracoviště využívá informace z mapy nájemného Asociace realitních kanceláří ČR?



1.4 Zohlednění reálné dostupnosti bytů pro klienta

Doplatek na bydlení, pro které výpočet obvyklého nájemného slouží, je určen na přiměřený byt s nájemným odpovídajícím obvyklému nájemnému. Pro určení výše obvyklého nájemného tedy kontaktní pracoviště získávají informace o bytech, které jsou pro žadatele standardní (např. rozlohou, vybavením apod.). Vzniká však otázka, zda právě byty, které kontaktní pracoviště vybírá za účelem stanovení obvyklého nájemného, jsou pro klienta dostupné. Proto jsme se kontaktních pracovišť ptali, zda alespoň někdy zohledňují při zjišťování místně obvyklého nájemného reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta (graf 20), což potvrdila více než polovina kontaktních pracovišť (59 %).

Graf 20 Poměr kontaktních pracovišť zjišťujících reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta (N=184)

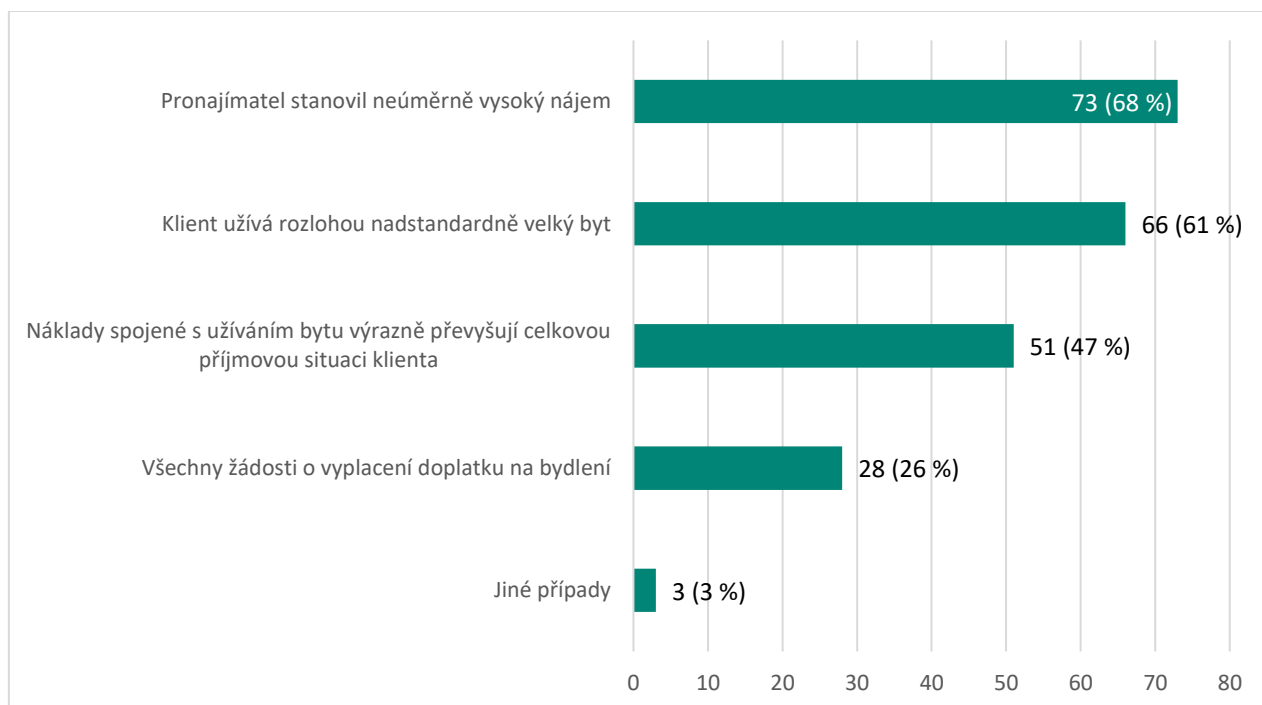


Znění otázky: Zohledňuje Vaše kontaktní pracoviště alespoň někdy při zjišťování místně obvyklého nájemného reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta?



U těch kontaktních pracovišť, která zohledňují reálnou dostupnost přiměřených bytů, nás zajímalo, v jakých případech tak obvykle činí (graf 21). Více než čtvrtina kontaktních pracovišť, která zohledňují reálnou dostupnost přiměřených bytů, tak postupuje ve všech případech žádosti vyplacení doplatku na bydlení (26 %). Více než dvě třetiny kontaktních pracovišť takto postupují v případech, kdy pronajímatel stanovil neúměrně vysoký nájem (68 %). Více než polovina kontaktních pracovišť zohledňuje reálnou dostupnost v případech, kdy je byt nadstandardně velký (61 %) a méně než polovina kontaktních pracovišť zohledňuje reálnou dostupnost v případech, kdy náklady na byt výrazně převyšují příjmy klienta (47 %). Pouze tři kontaktní pracoviště zohledňují reálnou dostupnost i v jiných případech (3 %). Tyto případy zahrnují žadatele podle zvláštního zřetele a případy, kdy klient přechází z podstandardní formy bydlení do standardní.

Graf 21 Charakteristika případů, kdy kontaktní pracoviště zkoumají reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta (N=108)



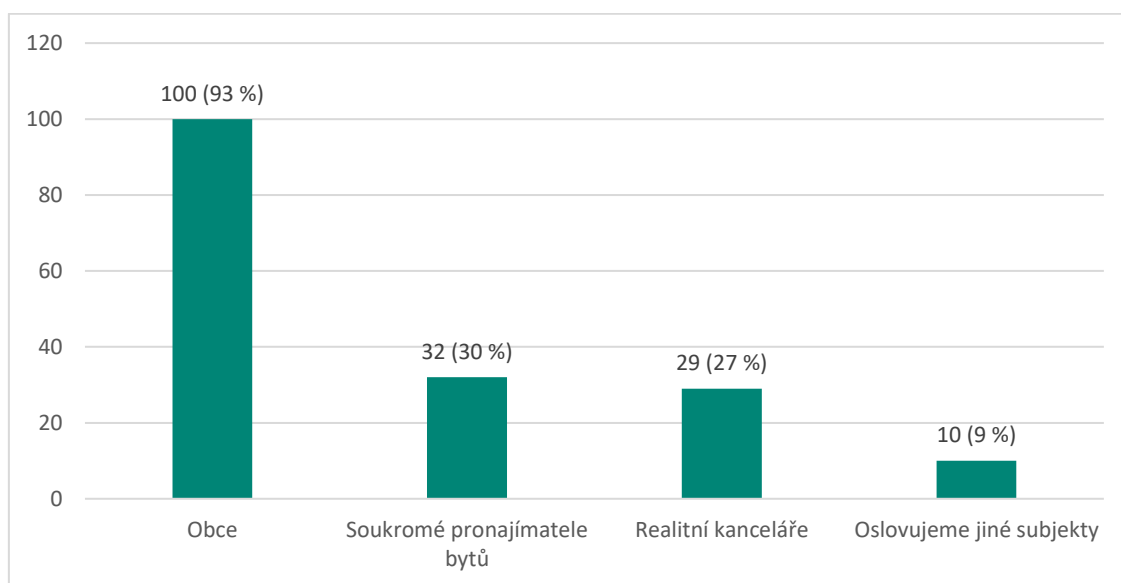
Znění otázky: Ve kterých případech obvykle zkoumá Vaše kontaktní pracoviště reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů pro klienta?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.



Aby kontaktní pracoviště měla informace o reálně dostupných bytech, je třeba oslovit takové subjekty, které mají vhlad do aktuální situace na trhu s nemovitostmi na daném místě. Jak je patrné z grafu 22, při zjišťování reálné dostupnosti přiměřených bytů, téměř všechna kontaktní pracoviště oslovují primárně obce (93 %). Méně než třetina kontaktních pracovišť oslovuje soukromé pronajímatele bytů (30 %) a více než čtvrtina oslovuje realitní kanceláře (27 %). Téměř desetina kontaktních pracovišť oslovuje jiné subjekty (9 %), především nevládní neziskové organizace.

Graf 22 Typy subjektů oslovené za účelem zjištění reálné dostupnosti cenově přiměřených bytů pro klienta (N=108)



Znění otázky: Které subjekty Vaše kontaktní pracoviště obvykle oslovuje při zjišťování reálné dostupnosti cenově přiměřených bytů pro klienta?

Pozn.: Součet podílů netvoří 100 %, respondenti mohli označit více možností.

1.5 Další zjištění

Součástí našeho výzkumu byl i prostor pro vyjádření jednotlivých kontaktních pracovišť k tématu stanovení výše místně obvyklého nájemného. Této možnosti využilo 53 kontaktních pracovišť (27 %). V těchto komentářích jsme následně identifikovali několik opakujících se témat. Prvním z nich byla výzva ke sjednocení a zjednodušení postupu stanovení obvyklého nájemného (kapitola 1.5.1). Druhým tématem byly problémy spjaté s nedostatkem dostupného bydlení (kapitola 1.5.2).

1.5.1 Sjednocení a zjednodušení postupu stanovení obvyklého nájemného

Stanovení místně obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření jednotlivými kontaktními pracovišti považují pracoviště za náročný proces. Kontaktní pracoviště ve svých komentářích nejčastěji vyzývala příslušné orgány ke sjednocení a zjednodušení postupu stanovení obvyklého nájemného. Jednotlivá kontaktní pracoviště zpravidla žádala o vytvoření mapy, která by zobrazovala aktuální ceny nájemného v daném regionu či obci, jak dokládají následující výroky.



„Uvítali bychom, kdyby Ministerstvo pro místní rozvoj vytvořilo cenovou mapu nájemného v místě obvyklém a nemuseli bychom vlastním šetřením a průzkumem jej zjišťovat.“

„(...) přivítali bychom, kdyby toto nemuseli dělat ručně a bylo to vyhodnocováno programem (již dříve bývalo) (...)“

Pro vytvoření centrální mapy udávala kontaktní pracoviště různá odůvodnění. Jedním z nich byla nízká objektivita stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření každým kontaktním pracovištěm zvlášť.

„Dle našeho názoru je výpočet místně obvyklého nájemného neobjektivní. Vytvořená mapa nájemného by byla pro naši práci velmi pozitivní.“

„Velmi žádoucí by byl návrat k předchozí praxi, kdy se místně obvyklé nájemné stanovilo dle mapy nájemného Ministerstva pro místní rozvoj. Stanovení místně obvyklého nájemného vedoucími oddělení hmotné nouze není vždy objektivní, může docházet k chybám ve výpočtu, je časově náročné. (...)“

Problém objektivnosti stanovení obvyklého nájemného jednotlivými pracovišti lze také formulovat jako problém nesjednocení postupu stanovení napříč jednotlivými pracovišti, což některá pracoviště reflektovala v komentářích.

„Pro stanovení započítaného nájemného bychom uvítali cenovou mapu nájemného, a to především z důvodu sjednocení postupu všech pracovišť.“

„Tento způsob zjišťování NMO (nájemného v místě obvyklém – pozn. autora) se nám zdá nespravedlivý, neboť si kontaktní pracoviště určují různá kritéria pro stanovení výše NMO. Uvítali bychom zpět "mapu" nájemného v místě obvyklém.“

Dalším důvodem, proč by kontaktní pracoviště uvítala stanovení obvyklého nájemného na základě centrální mapy, byla vysoká časová a administrativní náročnost, jak dokládají následující komentáře.

„Na velkých pracovištích je stanovení obvyklého nájemné administrativně náročné. (...)“

„Nájemné v místě obvyklém by mělo být stanoveno centrálně – z úrovně MPSV či GŘ, Kontaktní pracoviště by si to neměla stanovovat sama – je to časově náročné a každý postupuje nejspíše trochu jinak, takže se to tímto způsobem nemůže nikdy sjednotit.“

Náročnost stanovení na základě vlastního prošetření se propisovala i do jiných způsobů řešení než na základě vytvoření cenové mapy. Jedním z navrhovaných zjednodušení je rozšíření využití normativních nákladů na bydlení pro všechny byty.

„Stanovení nájemného v místě obvyklého je složitý a pracný proces. Přivítali bychom vycházet z normativních nákladů na bydlení podle z. o SSP.“



„Z pohledu našeho úřadu by bylo vhodné vrátit se k "cenovým mapám", které by odrážely skutečnou situaci na trhu. (...) Další možností by bylo určit strop nákladů na bydlení jako je v případě dávek SSP, nebo pouze nájemného.“

1.5.2 Problémy spjaté s nedostatkem dostupného bydlení

Obvyklé nájemné má pružně reagovat na situaci na trhu s nemovitostmi tak, aby dávky hmotné nouze mohly efektivně pomoci lidem, kteří se ocitli v problematické životní situaci v daném místě a čase. Proces stanovení obvyklého nájemného je podmíněný místními podmínkami dostupnosti bydlení. Kontaktní pracoviště v komentářích upozornila na několik problémů spjatých s nedostatkem tržních, obecních i sociálních bytů.

Prvním problémem, který se týká především menších obcí, je nedostatek bytů, které lze použít jako podklad pro stanovení obvyklého nájemného, jak dokládají následující výňatky z komentářů.

„(...) Někdy je opravdu složité (zvláště v malých městech) najít v jedné kategorii bytů stanovený počet alespoň 3 nově pronajatých bytů (aby údaje byly "čerstvé" a odpovídaly skutečnosti) (...)“

„Nedostatečné množství nástrojů a zdrojů pro zjištění tržního nájemného v místě obvyklém u malých obcí. Některé obce nedisponují nájemními byty.“

Druhým problémem je nedostatek cenově dostupných, především obecních bytů, které by klientům v problematické životní situaci sloužily k bydlení, na což upozornilo několik kontaktních pracovišť.

„Na našem KoP chybí cenově dostupné byty pro naše klienty, jedná se zejména o obecní byty, které nejsou k dispozici nebo v omezeném množství. (...)“

„Z našeho pohledu bychom přivítali dostatečné množství obecních, či sociálních bytů, neboť tržní nájemné v naší lokalitě se stále zvyšuje a je neúměrné. Dále vnímáme problém umístit vícečetnou rodinu do tržního i obecního bytu.“

Zároveň, vzhledem k nedostatku bytů na trhu s nemovitostmi, dochází k navyšování tržního nájemného. Z tohoto důvodu žadatelé, nacházející se v problematické životní situaci, bydlí v bytech s vysokými nájemnými. Vysoké náklady na bydlení určené soukromými pronajímateli vedly kontaktní pracoviště k výzvám o určení horní hranice uznatelného nájemného.

„Kvůli rostoucímu nájemnému v dané lokalitě u bytů pronajímaných soukromými majiteli je vhodné stanovit horní hranici nájemného.“

„(...) přivítali bychom pevně stanovené maximální náklady na bydlení“

Nedostatek tržních bytů a navyšování tržního nájemného ovlivňuje i proces získávání obecních a sociálních bytů. Jednak si obce mohou klást přísnější podmínky při rozhodování o tom, komu bude obecní byt přidělen, jak uvedlo jedno pracoviště.

„Pro přidělování obecních bytů mají obce často vytvořeny natolik striktní podmínky, že většina osob a rodin v hmotné nouzi tyto podmínky nesplní.“



Případně může docházet k soutěži o získání obecního bytu, například tzv. „obálkovou metodou“.

„I obecní byty jsou v našem městě nabízeny formou výběrového řízení – obálková metoda, kdo nabídne víc – takže i obecní byty mají tržní nájem (...)“

Striktní podmínky k získání obecních bytů pro osoby a rodiny v hmotné nouzi vede k jejich orientaci na komerční nájem. Tato skutečnost, společně s neúměrným navyšováním nájmů z důvodu nedostatku bytů, vytváří prostor pro navyšování uznatelných nákladů na bydlení pro výpočet sociálních dávek. Vysoké náklady a možnost zneužití situace u komerčních nájmů může vést obce k negativnímu postoji pro uznávání komerčních nájmů, především u nestandardních forem bydlení. Jak přibližuje následující komentář, i tento negativní přístup mohl být důvodem pro vytváření, dnes již zrušených, „bezdotkatkových zón“.

„Neurčí-li stát maximální výši nájemného (např. cenová mapa nájemného), kterou je "ochoten" z veřejných prostředků zohlednit jako uznatelný náklad osobám dlouhodobě závislým na nepojistných sociálních dávkách, pak může např. v malých obcích, kde je malý bytový fond (jde-li o bytové domy, obvykle mají stejného soukromého majitele), docházet k neúměrnému navyšování nájmů a při současné metodice stanovení odůvodněných nákladů na bydlení (v místě obvyklého nájemného), kdy je nutno rozlišovat komerční a obecní byty (nelze zprůměrovat), tak narůstají rozdíly mezi obecními a komerčními nájemnými. Je to snadno zneužitelné a zastropování uznatelných nákladů normativními náklady dle zákona o SSP (zákon o státní sociální podpoře – pozn. autora) není v tomto případě za současné právní úpravy možné. Pro přidělování obecních bytů mají obce často vytvořeny natolik striktní podmínky, že většina osob a rodin v hmotné nouzi tyto podmínky nesplní. Tím se vytváří prostor pro komerční nájem a navyšování uznatelných nákladů na bydlení u komerčních bytů pro sociální dávky je ze strany obcí vnímáno negativně. I z tohoto důvodu pak vznikají "bezdotkatkové" zóny (...)“

2. Právní komentář a doporučení ke zjištění z dotazníkového šetření

Z výzkumných zjištění dotazníkového šetření vybíráme k podrobnějšímu komentáři a formulaci doporučení nejvíce problematické postupy. Považujeme to za klíčové z hlediska nastavení jednotného zákonného postupu kontaktních pracovišť úřadu práce při stanovování obvyklého nájemného a rozhodování o doplatku na bydlení.

Výklad neurčitého právního pojmu „místně obvyklé nájemné“ by měl probíhat na celém území České republiky podle jednotných pravidel, které vyplývají z občanského zákoníku a nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Postupují-li některá kontaktní pracoviště odlišně, činí tak v rozporu se zásadou legality výkonu veřejné moci¹² a zásadou legitimního očekávání¹³.

¹² Ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu.

¹³ Ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu.



K tomu, aby se těmto situacím předcházelo, má sloužit metodické vedení prostřednictvím vnitřních předpisů.

Následující kapitoly jsou řazeny tematicky podle povahy problematických zjištění. První kapitola předkládá právní komentář ke zjištění ohledně aktualizace podkladů pro určení místně obvyklého nájemného (kapitola 2.1). Druhá kapitola se věnuje kritériím výběru srovnávaných bytů (kapitola 2.2). Následuje kapitola, která komentuje zjištění ohledně zdrojů informací o nájmech (kapitola 2.3). Další kapitola rozvádí praxi ověření reálné dostupnosti bytů (kapitola 2.4) a v poslední kapitole této části krátce představujeme doporučení ministerstvu, generálnímu ředitelství a krajským pobočkám (kapitola 2.5).

2.1 Četnost aktualizace podkladů

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že šest kontaktních pracovišť (3 %) aktualizuje výši obvyklého nájemného méně než jednou ročně (graf 5, kapitola 1.3.1).

Vzhledem k tomu, že obvyklé nájemné je proměnná veličina, měl by orgán pomoci v hmotné nouzi jeho výši pravidelně aktualizovat, a to alespoň jednou ročně. Obdobně vláda České republiky každoročně nařízením aktualizuje výši částek normativních nákladů na bydlení podle nárůstu nájemného na základě zákonného zmocnění v § 28 zákona o státní sociální podpoře.

Podle § 3 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě pro konkrétní byt zohlední na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných, tj. nájemných placených v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Ze slovního spojení „v současné době“ jasně vyplývá zákonný požadavek na pravidelné ověřování cenové hladiny tak, aby se jednalo skutečně o aktuální průměrnou výši nájemného. Dle článku IV, odst. 3 Sdělení generálního ředitelství musí být potřeba přehodnocení stanoveného obvyklého nájemného posuzována individuálně, zejména dle místních kritérií, změn na trhu s nemovitostmi apod.

Pro lepší představu o nutnosti pravidelné aktualizace výše obvyklého nájemného uvádíme, že velká část pronajímatelů bytů pravidelně zvyšuje ceny nájemného o inflaci. Ve smlouvě je zpravidla možnost pronajímatele zvýšit nájemné upravena takzvanou inflační doložkou, která umožňuje zvýšit cenu za pronájem bydlení podle míry inflace. Zvyšovat však nájem mohou ale i ti, kteří inflační doložky ve smlouvě nemají.

Míra inflace v roce 2021 dosáhla 3,8 %. Nájemné by tak v některých bytech mohlo vzrůst o tuto hodnotu. V případě průměrného bytu o 65 metrech čtverečních s průměrnou cenou 247 korun za metr čtvereční (jde o celorepublikový průměr podle výpočtů společnosti



Deloitte) by zvýšení ceny o loňskou míru inflace 3,8 % znamenalo v praxi zvýšení ceny měsíčního nájemného přibližně o 600 Kč.¹⁴

V letošním roce Ministerstvo financí však hlásí výrazně vyšší nárůst průměrné míry inflace. Za současných cen se pronájmy zvyšují i několikanásobně. V prvním čtvrtletí letošního roku, kdy vzrostly ceny nájmu v Praze a krajských městech průměrně o 2,4 %, za metr čtvereční, tak nájemníci zaplatili 253 Kč. Ve druhém čtvrtletí roku 2022 ceny nájmu také vzrostly, a to v průměru o 2,8 %. Nájemníci tak za metr čtvereční zaplatili v průměru 260 Kč. Nárůst nájemného pokračoval i ve třetím čtvrtletí roku 2022, rychlost růstu se navíc oproti předchozímu měřenému období ještě zvýšila. Nájemníci napříč Českem si připlatili o 4,6 % více, v průměru tedy 272 Kč/m².¹⁵

Do výše nájemného se vedle míry inflace navíc promítají i další náklady pronajímatelů. Vzhledem ke stálému růstu úrokových sazek se do výše nájmu v současné době promítají zejména splátky hypoték.

Příkladem dobré praxe je aktualizace výše obvyklého nájemného dvakrát i vícekrát do roka, což činí 14 kontaktních pracovišť (8 %). Takto postupují nejčastěji kontaktní pracoviště ve Zlínském (6 pracovišť) a Pardubickém kraji (3 pracoviště).

Při projednání předběžných závěrů z výzkumu na kulatém stole se zástupci krajských poboček úřadu práce, generálním ředitelstvím úřadu práce a ministerstvem vyšlo najevo, že všechna kontaktní pracoviště již výši obvyklého nájemného stanovují samostatným Sdělením ředitele Odboru kontaktního pracoviště v působnosti území okresu nebo ředitele Odboru nepojistných sociálních dávek kontaktního pracoviště v místě krajské pobočky, a to vždy ve stejný termín – nejpozději k 1. 4. kalendářního roku.

2.2 Výběr srovnávaných bytů

2.2.1 Zohledňování velikosti srovnatelných bytů

Z výzkumu vyplynulo, že 12 kontaktních pracovišť (7 %) při výběru srovnatelných bytů velikost bytu nerozlišuje velikost srovnávaných bytů (graf 6, kapitola 1.3.2). Přitom Sdělení generálního ředitelství upozorňuje, že ve větších městech nebo obcích na základě nabídky a poptávky na trhu s realitami je v přepočtu na 1 m² většinou nájem u menších bytů vyšší než u velkých. Z tohoto důvodu je vhodné ve městech nebo obcích, kde existuje stálá nabídka bytů, pro určování v místě obvyklého nájemného posuzované byty třídit podle velikosti podlahové plochy na malé byty do 40 m², střední byty od 40 m² do 70 m² a velké byty nad 70 m².

Úřad práce by neměl tedy určovat místně obvyklé nájemné na m² zprůměrováním údajů o výši nájemného v bytech o různých velikostech. Ideálně by měl vycházet při stanovování místně obvyklého nájemného v konkrétním případě vždy z údajů o výši nájemného

14 Štuková, K. Bydlení v nájmu výrazně podraží. Jen kvůli inflaci průměrně o stovky korun. In: Seznam Zprávy [online]. ©2022, 16. února 2022 7:12 [cit. 2022-08-16]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-bydleni-v-najmu-vyrazne-podrazi-jen-kvuli-inflaci-prumerne-o-stovky-korun-188574>.

15 Analýza Deloitte Rent Index. Jaké jsou cenové trendy nájemního bydlení v Česku? [online]. ©2022, [cit. 2022-11-9]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>.



v minimálně třech bytech o shodné podlahové ploše v dané lokalitě. Srovnatelné nájemné musí být doloženo z bytů obdobné velikosti.

Nelze-li určit výši v místě obvyklou (např. při neexistenci 3 srovnatelných bytů), je možné přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného. Další možností je při určení výše odůvodněných nákladů na bydlení přihlídnout k normativním nákladům na bydlení stanoveným podle § 26 zákona o státní sociální podpoře. Pokud skutečné náklady na bydlení jsou vyšší než normativní náklady na bydlení a tato výše je odůvodněna (např. v obci nejsou k dispozici byty přiměřenější), může je úřad práce akceptovat.

2.2.2 Cenová hladina srovnávaných bytů

Výzkum ukázal, že mezi kontaktními pracovišti jsou značné rozdíly ve způsobu výběru vhodných srovnatelných bytů (graf 7, kapitola 1.3.2). Zjistili jsme, že 99 kontaktních pracovišť (57 %) ke srovnání používá byty všech cenových skupin a 43 pracovišť (25 %) vybírá jen byty prostřední cenové hladiny. Oba tyto postupy považujeme za správné, jelikož jak sám název „obvyklé nájemné“ naznačuje, mělo by se jednat o průměrnou výši nájemného v daném místě.

Z výzkumu však vyplynulo, že šest kontaktních pracovišť (4 %) vybírá pro srovnávání jen byty levnější z cenového rozpětí a dvě kontaktní pracoviště (1 %) používají ke srovnání jen byty dražší z celého cenového rozpětí.

Smyslem započtení nájemného v místně obvyklé výši pro účely doplatku na bydlení je, aby bylo možné komerční bydlení v daném místě zajistit, a aby stát nehradil prostřednictvím dávky nepřiměřeně vysoké nájemné. Srovnávání pouze bytů levnějších nebo naopak pouze bytů s vysokým nájemným je proti smyslu právní úpravy. Při tvorbě průměrného nájemného úřad práce samozřejmě může vyloučit chybné, nevěrohodné údaje a údaje s extrémními hodnotami. Výsledná výše nájemného v místě obvyklá by však vždy měla odpovídat průměrným hodnotám. Pokud úřad práce zohlední nájemné v částce, která neodpovídá místně obvyklému nájemnému, může osoba v hmotné nouzi ztratit dosavadní bydlení.

Znalost výše průměrného (obvyklého) nájemného je důležitým faktorem pro posuzování dostupnosti bydlení.

2.3 Zdroje informací o nájemch

Ke zjištění nejméně tří údajů o srovnatelném nájemném v dané lokalitě může úřad práce použít více zdrojů. Vedle údajů o výši nájemného, které vyplývají ze spisů jiných klientů v hmotné nouzi, může při stanovování místně obvyklého nájemného vycházet také z inzertních nabídek, sdělení pronajímatelů a podpůrně i z mapy ARK. Následující kapitoly představují komentář ke zjištěním týkajícím se tří zdrojů: sdělení bytových družstev ohledně bytů užívaných členy družstva (kapitola 2.3.1), sdělení obcí ohledně nájemného v obecních bytech (kapitola 2.3.2) a mapy ARK (kapitola 2.3.3).

2.3.1 Sdělení bytových družstev ohledně bytů užívaných členy

Částka místně obvyklého nájemného musí být podle Sdělení generálního ředitelství stanovena odděleně pro byty s tržními nájemnými a pro obecní byty. Při určování místně



obvyklého nájemného je možné vycházet z údajů o výši nájemného v bytech, které družstvo pronajímá osobám, jež nejsou jeho členy. Tuto možnost dle dotazníkového šetření využívá 55 kontaktních pracovišť (32 %, graf 9, kapitola 1.3.3).

Vedle toho v dotazníkovém šetření 76 kontaktních pracovišť (44 %) uvedlo, že za zdroj k určení v místě obvyklého nájemného využívá i sdělení bytových družstev ohledně bytů užívaných členy družstva (graf 9, kapitola 1.3.3). Jak lze dále vyčíst ze zjištění (graf 14, kapitola 1.3.3), informace o výši nájmu v družstevních bytech užívaných členy družstva používá většina z těchto kontaktních pracovišť pro účely stanovení částky místně obvyklého nájemného pro byty družstevní (95 %, 72 ze 76 pracovišť), 12 kontaktních pracovišť pro byty s tržními nájmy (16 %) a dvě kontaktní pracoviště pro byty obecní (3 %). Tento postup však odporuje jak obecně závazné právní úpravě, tak Sdělení generálního ředitelství.

Právní úprava vůbec nepočítá se zjišťováním cenové hladiny nájmů v družstevních bytech užívaných členy družstva. V případě družstevních bytů, které užívají členové družstva, se obvyklé nájemné nezjišťuje. U bytů v družstevní formě bydlení se odůvodněné náklady na bydlení započítávají maximálně do výše srovnatelných nákladů na bydlení podle § 25 odst. 1 písm. b) zákona o státní sociální podpoře.

Nelze ani započítávat údaje z nájmu družstevního bytu členem družstva dohromady s údaji o běžných komerčních nájmech bytu. Je nepřípustné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi využíval při stanovování místně obvyklého nájemného údaje o výši nájemného v družstevních bytech, pokud je užívají členové družstva. V případě určování obvyklého nájemného pro byty s tržním nájmem a byty obecní nelze družstevní byt užívaný členem družstva považovat za byt srovnatelný.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. zdůrazňuje, že při zjišťování srovnatelnosti se nezohledňuje nájemné z bytů, které jsou družstevními byty užívanými členy družstva.¹⁶

Sdělení generálního ředitelství rovněž v čl. V bodu 2. stanoví, že nájemné uvedené v nájemních smlouvách, ze kterých jsou zřejmé nadstandardní vazby, nelze považovat za vhodný zdroj k určení výše nájemného v místě obvyklé. U běžného komerčního nájmu bytu není standardní, že je nájemce bytu zároveň členem příslušného bytového družstva, které vlastní či spravuje takový byt.

Započtení nesrovnatelných bytů přináší zkreslení údajů pro rozhodování o doplatku na bydlení.

2.3.2 Informace od obcí týkající se nájemného v obecních bytech

Sdělení generálního ředitelství zdůrazňuje, že úřad práce by měl stanovit místně obvyklé nájemné zvlášť pro byty tržní a zvlášť pro byty ve vlastnictví obce.

Z výzkumu vyplynulo, že sdělení obcí o výši nájemného v obecních bytech jako zdroj informací využívá celkem 141 kontaktních pracovišť (82 %, graf 9, kapitola 1.3.3). Přičemž deset kontaktních pracovišť tyto informace používá v případech, kdy žadatelem o doplatek na bydlení je nájemce tržního bytu (7 %, graf 11, kapitola 1.3.3), a osm kontaktních pracovišť

¹⁶ Ustanovení § 4 odst. 3 písm. d) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.



v případech, kdy je žadatelem o dávku nájemce bytu družstevního (6 %, graf 11, kapitola 1.3.3).

Obec často upravuje specifické podmínky pro výběr nájemce obecního bytu, disponuje-li bytovým fondem. Nezřídka obec upřednostňuje sociálně slabé obyvatele, čímž realizuje sociální politiku a naplňuje povinnost vyplývající z § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. V souvislosti s tím stanoví nižší nájemné, než za které jsou v dané lokalitě pronajímány byty tržní. V obecních bytech je nájemné zpravidla nižší než v bytech s tržním nájemným.

Z těchto důvodů by měl úřad práce informace sdělené obcemi o nájemném v obecních bytech využívat jen pro účely stanovení obvyklého nájemného pro byty obecní, nikoli pro byty tržní, či dokonce družstevní.

Pokud by úřad práce zohlednil údaj o výši nájemného v bytech obecních jako jeden z výchozích údajů pro určení místně obvyklého nájemného, může dojít ke zkreslení výsledné částky nájemného obvyklého v daném místě. Úřad práce by proto neměl údaj o výši nájemného v bytech obecních využívat pro určování místně obvyklého nájemného v případě, že žadatel o doplatek na bydlení je nájemce tržního bytu.

Také nařízení vlády č. 453/2013 Sb. vylučuje zohledňování nájemného z bytů, které mají nájemné limitováno v souvislosti s podporou z veřejných prostředků.¹⁷

2.3.3 Asociace realitních kanceláří (ARK)

Podpůrně lze využít též údaje z mapy nájemného ARK. Údaje z této mapy může úřad práce použít k ověření výsledků získaných vlastním prošetřením, a to například k ověření výsledků získaných vlastním šetřením v místě obvyklého nájemného (např. pro vyloučení zcela excesivních hodnot obvyklého nájemného), nikoliv pro samotný jeho výpočet.

Z výzkumu vyplynulo, že 11 kontaktních pracovišť využívá mapu ARK jako rovnocenný zdroj s jinými zdroji, což představuje téměř třetinu z kontaktních pracovišť používajících tento zdroj (29 %, graf 19, kapitola 1.3.3). Takový postup není správný. Pouze k dodatečnému ověření výsledků získaných vlastním prošetřením ji využívá 24 kontaktních pracovišť, téměř dvě třetiny kontaktních pracovišť vycházejících z tohoto zdroje (63 %, graf 19, kapitola 1.3.3).

Mapa nájemného ARK měla sloužit jako pomůcka realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi. Asociace realitních kanceláří tvořila cenovou mapu na základě údajů o skutečně realizovaných cenách nemovitostí sdělených jejími členskými kancelářemi, nečlenskými kancelářemi a dalšími subjekty. Mapa obsahuje průměrnou výši nájemného za m² zjištěnou na základě statistických metod (extrémní údaje jsou prověřovány a případně vyřazovány). K použitelnosti údajů ARK se ochránce vyjádřil například ve zprávě o šetření z vlastní iniciativy v roce 2019.¹⁸

17 Ustanovení § 4 odst. 3 písm. f) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

18 Zpráva o šetření z vlastní iniciativy ze dne 4. 2. 2019, sp. zn.: 7005/2018/VOP, dostupná z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/7726>.



V současné době jsou údaje z ARK volně dostupné pouze omezeně, zejména nejde vyhledávat podle konkrétní adresy (tato možnost je nově zpoplatněna). Sám provozovatel webových stránek upozorňuje, že veřejná část vizualizace znázorňuje průměrné ceny v m² v obcích nad 5 000 obyvatel. Pro zjištění podrobnějšího zobrazení (např. pro okres/obec/část obce) je nutná individuální objednávka.

Problémem při používání mapy ARK je skutečnost, že na rozdíl od vlastního prošetření nejsou k dispozici podrobné zdrojové údaje, z nichž vycházejí částky uvedené v mapě. Především není uvedeno, z jakých velikostí bytu zpracovatel mapy vycházel, za jaké časové období jsou údaje o jednotlivých nájemných a ani, jak často jsou aktualizovány. V daném případě úřad práce na základě informací z mapy nájemného ARK s využitím údajů z inzertních nabídek realitních kanceláří a z nájemních smluv klientů (adresy a výměry bytů) vypočetl průměrné nájemné v jednotlivých oblastech. Z mapy nájemného ARK však nelze zjistit přesnou výši průměrného nájemného na m² na konkrétní adrese. Aktuální veřejně dostupná mapa neobsahuje zeměpisné údaje, a není tak možné z ní zjistit údaje platné pro danou obec. Informace uvedené v této mapě proto nemohou sloužit jako podklad pro stanovení částky místně obvyklého nájemného. Údaje z mapy nájemného ARK lze při stanovení této částky použít pouze podpůrně, zpravidla pro ověření výsledků získaných vlastním šetřením (např. pro vyloučení zcela excesivních hodnot obvyklého nájemného), nikoliv pro samotný jeho výpočet.

Na možnost pouze podpůrného využití mapy ARK upozorňuje i Sdělení generálního ředitelství.

2.4 Ověření reálné dostupnosti bytů

Pro aplikaci porovnávací metody musejí být splněny dvě podmínky – porovnávané byty se musejí v dané obci běžně pronajímat a údaje o realizovaných pronájmech musejí být dostupné. Podle Sdělení generálního ředitelství je nutno individuálně posoudit, zda je důvodné setrvání příjemce dávky právě v užívaném bytě. Je-li totiž pro setrvání v bytě důvodem skutečnost, že v místě není v daném čase dostupný přiměřený levnější byt, jde o situaci, kdy se obvyklé nájemné nedá určit. V takovém případě je možné přihlídnout k výši normativních nákladů podle zákona o státní sociální podpoře.

Není možné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi započítal pro účely doplatku na bydlení v místně obvyklé nájemné v dané lokalitě, aniž by zkoumal, zda má klient možnost přestěhovat se do jiného levnějšího přiměřeně velkého bytu. Při zkoumání reálné dostupnosti levnějších bytů v dané lokalitě, které jsou zdrojem pro stanovení místně obvyklého nájemného, mohou zaměstnanci orgánu pomoci v hmotné nouzi využít znalosti místních poměrů, vlastního místního šetření, mohou oslovit obecní úřad, získat informace z inzerce, od realitních kanceláří či soukromých pronajímatelů. Úřad práce by měl také vzít v úvahu existenci jistoty, která v současné době může představovat značnou překážku pro nalezení jiného bydlení pro osobu v hmotné nouzi. Výši místně obvyklého nájemného nelze stanovit tak, aby klient neměl možnost za nájemné v takto stanovené částce najít v dané lokalitě bydlení.



Započtení nájemného v takové výši, která neodpovídá místně obvyklému nájemnému, může vést ke ztrátě dosavadního bydlení, což je v rozporu s účelem pomoci v hmotné nouzi. Cílem pomoci v hmotné nouzi je zajistit lidem v hmotné nouzi přiměřené bydlení.

Přesto 76 kontaktních pracovišť (41 %) v dotazníkovém šetření uvedlo, že nezohledňuje reálnou dostupnost cenově přiměřených bytů (graf 20, kapitola 1.4). Přibližně čtvrtina z těchto kontaktních pracovišť, pouze 28 (26 % graf 21, kapitola 1.4), ověřuje reálnou dostupnost u všech žádostí o vyplacení doplatku na bydlení. Tato dobrá praxe je rozšířena zejména na kontaktních pracovištích v Ústeckém (6 pracovišť), Jihomoravském (5 pracovišť) a Zlínském kraji (4 pracovišť).

2.5 Doporučení

Vzhledem k tomu, že výše zjištěné nedostatky jsou v podstatě nedostatečným naplněním zákonných požadavků a již existujícího vnitřního předpisu úřadu práce, určujících postup určování v místě obvyklého nájemného, nenavrhujeme konkrétní opatření k nápravě. Se zprávou seznámíme zástupce ministerstva, generálního ředitelství a krajských poboček. V rámci své řídicí působnosti by uvedené subjekty měly zajistit, aby do budoucna kontaktní pracoviště postupovala v souladu s pravidly a principy, které jsme uvedli v této zprávě.

Nelze vyloučit, že při zjištění nedostatků ministerstvo zahájí v konkrétních případech přezkumná řízení nebo vydá příkazy k zahájení změnových řízení, což ve svém důsledku může vést i ke zlepšení a sjednocení správní praxe úřadu práce.



Obsahová analýza podkladů pro stanovování obvyklého nájemného

Druhým výzkumným nástrojem analýzy stanovování obvyklého nájemného byla obsahová analýza podkladů, které kontaktní pracoviště používají při vyhodnocení žádostí o doplatek na bydlení. Cílem bylo zjistit, zda podklady obsahují všechny náležitosti v souladu se Sdělením generálního ředitelství¹⁹ (kapitola 3). Výsledky výzkumu jsou doplněny právním komentářem v samostatné kapitole (kapitola 4).

Při výzkumu jsme analyzovali jednotlivé postupy zjištění výše místně obvyklého nájemného, které jsme identifikovali v doložených podkladech. Za samostatný postup jsme považovali způsob stanovení výše místně obvyklého nájemného vlastním prošetřením nebo jiným způsobem zjištění, který je platný pro územní jednotku určenou kontaktním pracovištěm dle vlastního členění. Jedno pracoviště si může stanovit samostatný postup pro více územních jednotek. U jedné územní jednotky může dále stanovit samostatné postupy pro různé typy vlastnictví srovnávaných bytů (obecní a tržní). Proto se v této části analýzy objevuje výrazně více postupů než kontaktních pracovišť.

3. Analýza výsledků obsahové analýzy

Při obsahové analýze jsme se zaměřili na podklady, která jednotlivá kontaktní pracoviště používají při stanovení obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi. V rámci svého obvodu si mohou kontaktní pracoviště stanovit různé postupy pro určení obvyklého nájemného. Proto se první část se zaměřuje na počty jednotlivých postupů v kontextu územního členění kontaktních pracovišť (kapitola 3.1). V rámci jednotlivých postupů se výše nájemného může navíc lišit s ohledem způsob užívání bytu (obecní, tržní). Ve druhé části proto sledujeme, zda jednotlivé postupy rozlišují mezi obecními a družstevními byty (kapitola 3.2), a v následující části detailněji porovnáváme obecní a tržní byty s ohledem na to, jakým způsobem pracoviště vyhodnocují informace o bytech, z nichž vychází při stanovení obvyklého nájemného (kapitola 3.3). Ve čtvrté části se věnujeme tomu, z jakých zdrojů vychází pracoviště při stanovení obvyklého nájemného zvláště pro tržní a obecní byty (kapitola 3.4). Pátá část se zaměřuje na náležitosti přehledové tabulky, která slouží k vyhodnocení nejméně tří srovnávaných bytů ke zjištění v místě obvyklého nájemného (kapitola 3.5). Následující část srovnává obecní a tržní byty z hlediska doby, kdy kontaktní pracoviště naposledy stanovila výši obvyklého nájemného pro daný územní celek (kapitola 3.6), a poslední část se věnuje zjištěním dalších nesrovnalostí v podkladech (kapitola 3.7).

¹⁹ Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.

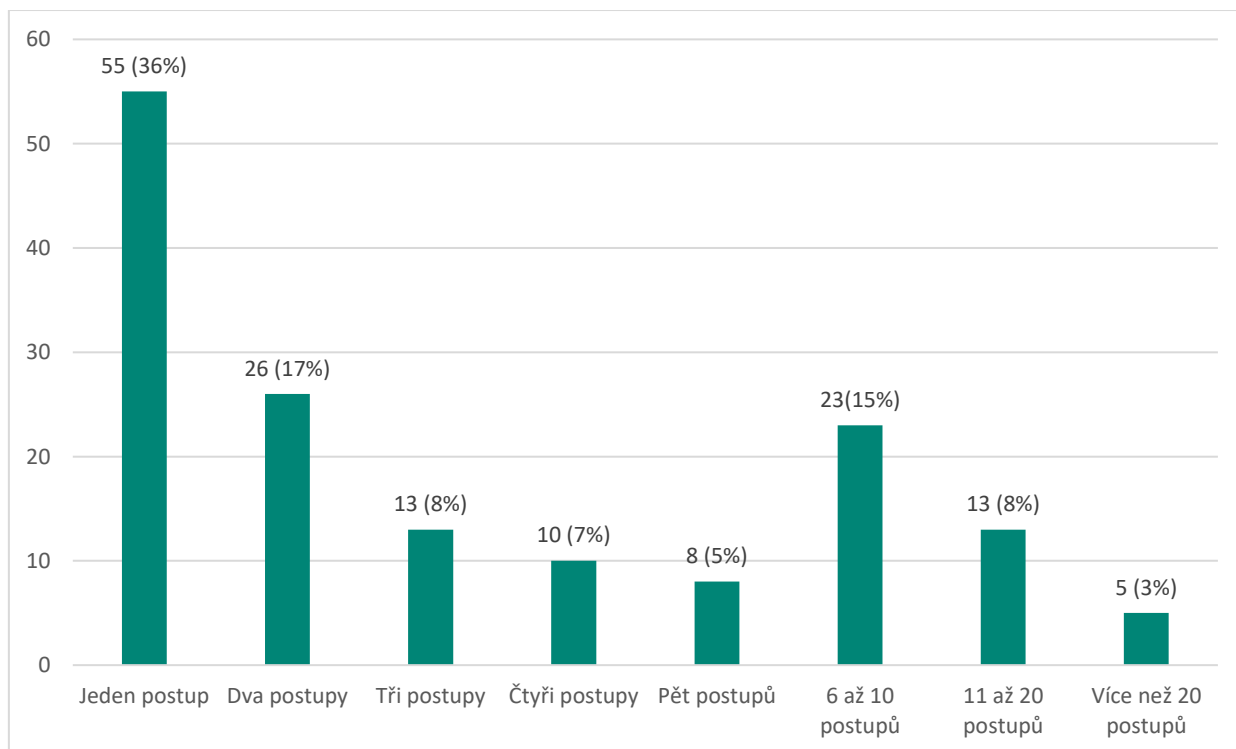


3.1 Územní jednotky, pro které je stanovený samostatný postup obvyklého nájemného

Výše doplatku na bydlení se odvíjí od stanovení obvyklého nájemného. Jelikož se výše nájmů mohou značně lišit v rámci obvodu kontaktního pracoviště, mohou si jednotlivá kontaktní pracoviště stanovit více postupů pro určení obvyklého nájemného. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli sledovat veškeré postupy stanovení obvyklého nájemného tak, jak si je vnitřně člení kontaktní pracoviště.

Prvním ukazatelem je počet postupů stanovených na základě vlastního prošetření jednotlivých kontaktních pracovišť (graf 23). Nejvíce kontaktních pracovišť, více než třetina, má jen jeden postup stanovení obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření (36 %). Dva postupy používá více než šestina kontaktních pracovišť (17 %), přičemž graf 23 zobrazuje sestupnou tendenci. Tři postupy má stanoveno méně než desetina kontaktních pracovišť (8 %) a o tři kontaktní pracoviště méně si stanoví čtyři postupy (7 %, 10 ze 153). Pět postupů si stanoví pouhá dvacetina kontaktních pracovišť (5 %). Pouze jednotky kontaktních pracovišť měly více než šest postupů stanovení obvyklého nájemného na kontaktní pracoviště, proto jsme se tyto údaje rozhodli zaznamenat na škále. Méně než šest postupů si stanoví téměř tři čtvrtiny kontaktních pracovišť (73 %), zatímco mezi šesti a deseti postupy si stanoví téměř šestina kontaktních pracovišť (15 %). Méně než desetina kontaktních pracovišť (8 %) má 11 až 20 samostatných postupů a jen pět kontaktních pracovišť si stanoví více než 20 postupů výpočtu obvyklého nájemného v rámci svého obvodu (3 %).

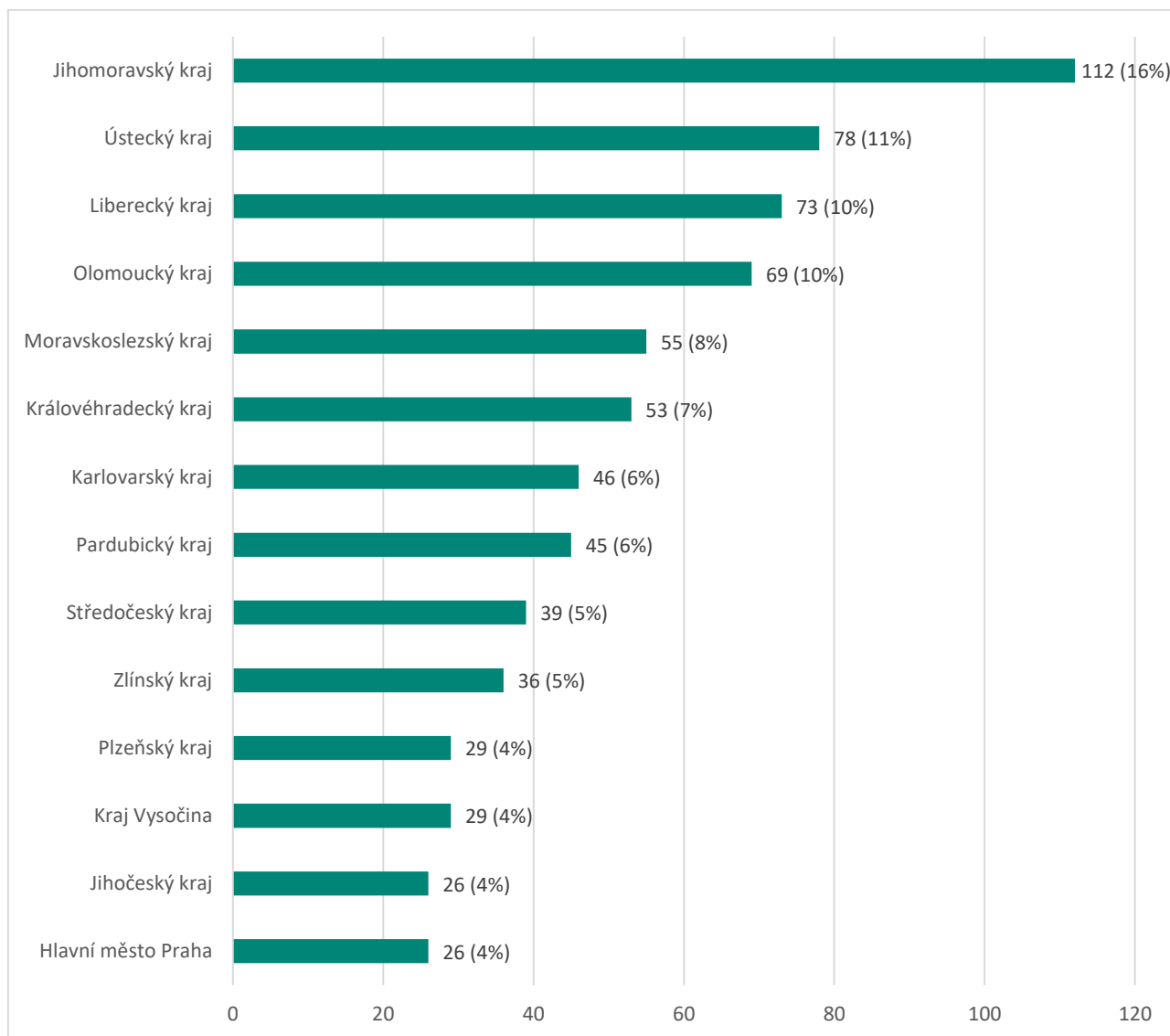
Graf 23 Počet postupů stanovení obvyklého nájemného na jedno kontaktní pracoviště (N=153)





Graf 24 ukazuje, že počty postupů se liší i mezi jednotlivými kraji. Průměrně si kontaktní pracoviště v rámci každého kraje stanoví 51 postupů. Přičemž nejvíce postupů má Jihomoravský kraj, který pro své území stanoví přes sto postupů a které tvoří přibližně šestinu všech postupů (16 %, 112 ze 716). Naopak nejméně postupů, méně než dvacetinu ze všech postupů, si stanoví Hlavní město Praha a Jihočeský kraj (4 %, 26 ze 716).

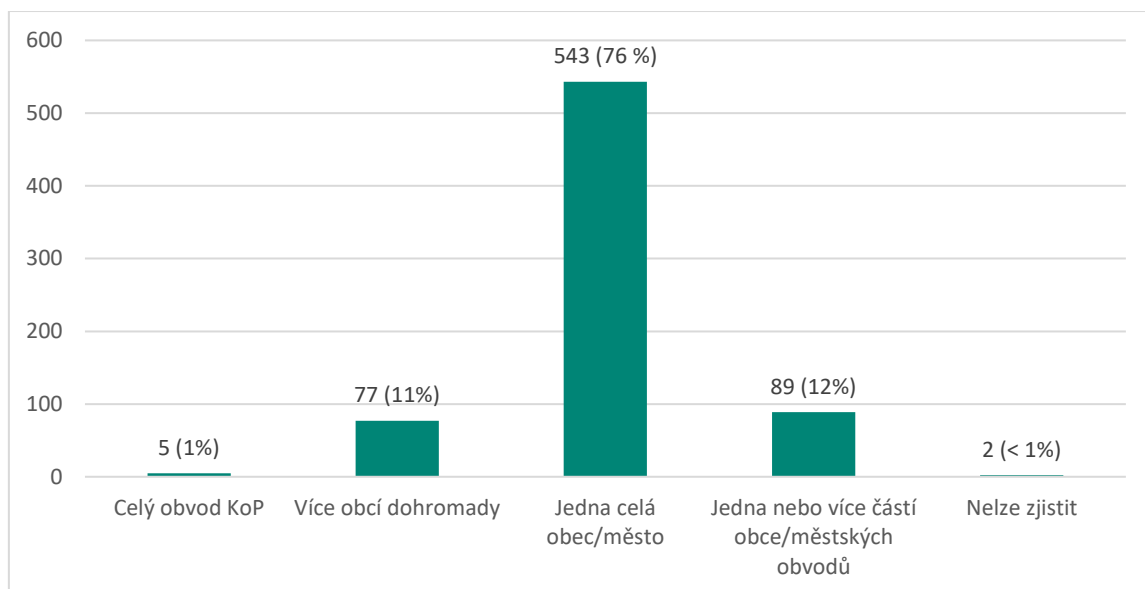
Graf 24 Počet postupů stanovení obvyklého nájemného dle krajů (N=716)





Samostatný postup stanovení obvyklého nájemného je vázán na území, jehož výše nájemného jsou v daném místě srovnatelné. Obsah pojmu „dané místo“ určuje příslušné kontaktní pracoviště a nejčastěji tímto pojmem označuje obec, městskou část či obvod.²⁰ U menších obcí, kde nedochází k výrazným rozdílům ve výši nájemného, se může jednat i o více obcí dohromady. Jak je patrné z grafu 25, nejčastěji kontaktní pracoviště stanoví samostatné postupy pro celou obec, a to u tří čtvrtin postupů stanovení obvyklého nájemného (76 %). Kontaktní pracoviště stanovují více než desetinu postupů pro městské části (12 %), a stejně tak více než desetinu pro více obcí dohromady (11 %). Jen minimum postupů kontaktní pracoviště stanovují pro celé území kontaktního pracoviště (1 %, 4 ze 716). A u zanedbatelného počtu postupů jsme z podkladů nedokázali identifikovat, pro kterou územní jednotku je platný (< 1%, 2 ze 716).

Graf 25 Typy územních jednotek, pro které je stanoven samostatný postup stanovení obvyklého nájemného (N=716)



Skutečnost, že kontaktní pracoviště nejčastěji stanoví postupy pro celou obec, je patrná i z grafu 26, který se zaměřuje na poměry zastoupení územních jednotek u postupů v rámci jednotlivých krajů. Ve většině krajů jsou více než tři čtvrtiny postupů stanovené pro jednu celou obec, nejméně v Moravskoslezském kraji (55 %) a nejvíce v Libereckém kraji (96 %). Jen ve dvou krajích je nejvíce zastoupena jiná územní jednotka. Prvním z nich je Hl. m. Praha, ve které jsou všechny postupy stanoveny pro jednotlivé městské části (100 %). Druhým je Pardubický kraj, kde jsou více než čtyři pětiny postupů stanoveny pro více obcí (93 %).

Podle samostatných městských částí člení kontaktní pracoviště v krajích, ve kterých se nacházejí největší česká města (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň). V těchto krajích je více než pětina postupů stanovena pro samostatné městské části (nejméně Jihomoravský kraj 20 %; nejvíce Moravskoslezský kraj 35 % a Hl. m. Praha 100 %). Nad rámec těchto měst mají kontaktní pracoviště stanoveno obvyklé nájemné pro samostatné městské části také v přibližně šestině postupů v Karlovarském kraji (17 %), méně než desetinu postupů

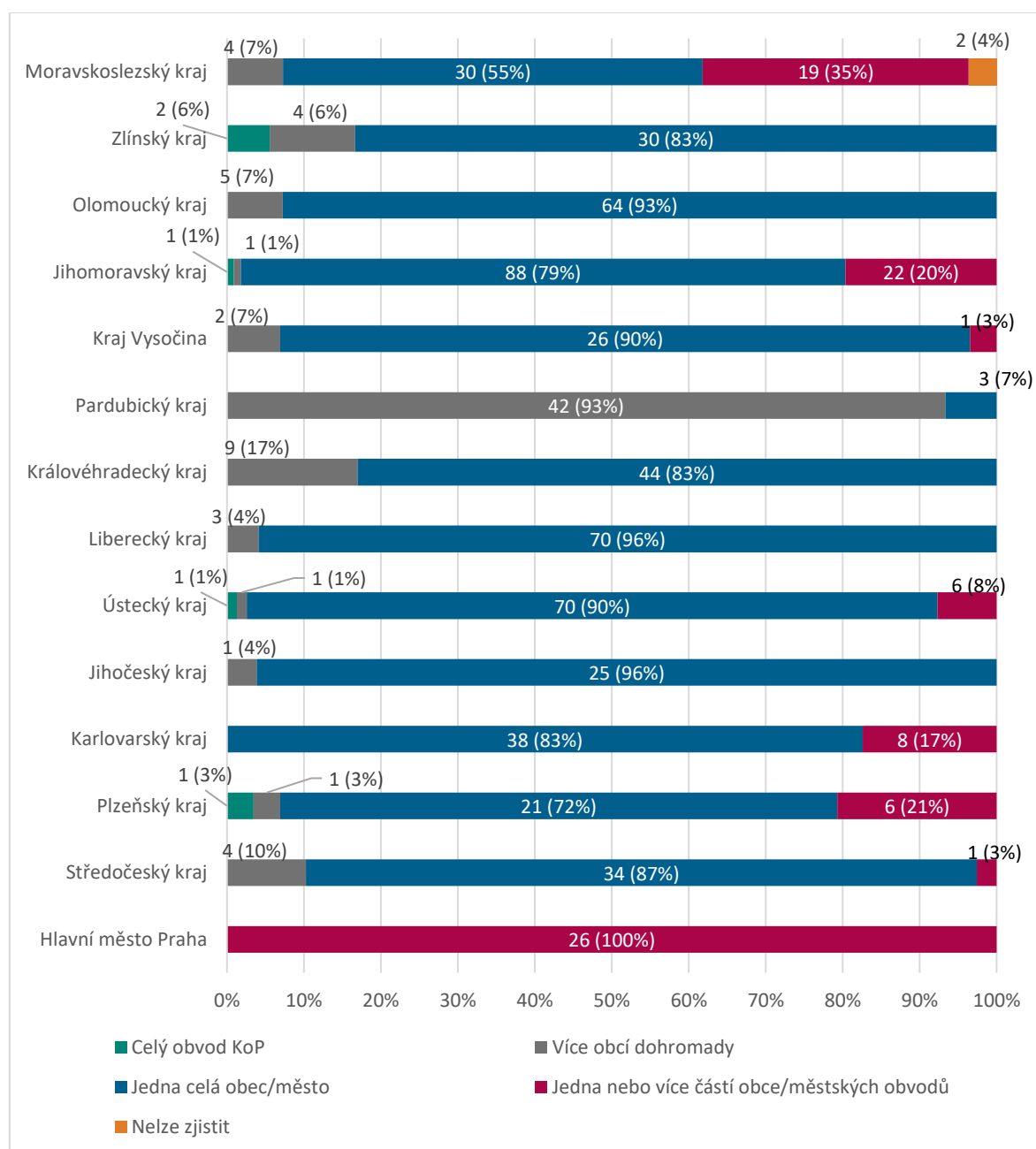
²⁰ Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.



v Ústeckém kraji (8 %) a v jednom postupu shodně kraj Vysočina (3 %) a Středočeský kraj (3 %).

Samostatný postup pro více obcí dohromady je stanoven ve většině krajů, zpravidla se jedná přibližně o dvacetinu ze všech postupů stanovených v daném kraji (nejméně 3 %, nejvíce 7 %). Větší poměr zastoupení postupů pro více obcí dohromady má zmíněný Pardubický kraj (93 %) a Královéhradecký kraj, kde je tento postup stanovený v přibližně šestině případů (17 %). Menší poměr zastoupení postupů mají v jednotkách případů kraj Plzeňský (1 %), Jihomoravský (1 %) a Ústecký (1 %). V Karlovarském kraji a v Hl. m. Praha se postup pro více obcí dohromady nevyskytoval.

Graf 26 Poměr typů územních jednotek, pro které je stanoven samostatný postup stanovení obvyklého nájemného dle krajů (N=716)



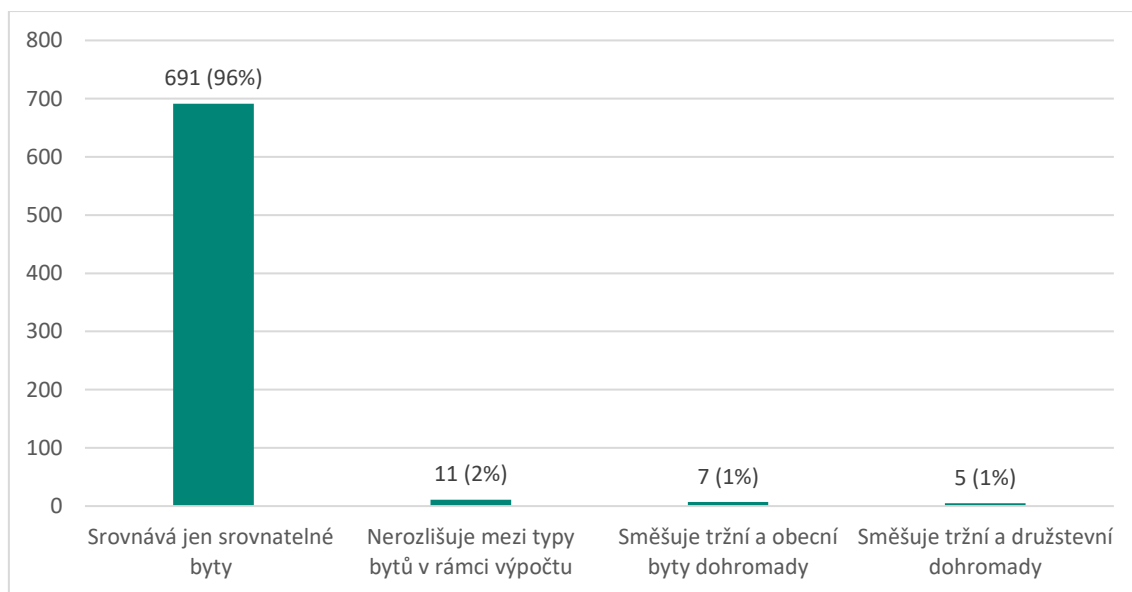


3.2 Stanovení postupu podle typu užívání bytu

Jelikož se částky nájemného v daném místě i čase mohou lišit podle typů užívaných bytů, musí být částka v rámci obce stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní/městské byty²¹. Zároveň je místně obvyklé nájemné na základě vlastního prošetření stanoveno tak, že jsou porovnány výše nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů. V tomto ohledu nás zajímalo, zda jsou v podkladech mezi srovnávanými byty zařazeny jen byty srovnatelné z hlediska typu užívání (tzn. tržní s tržními, obecní s obecními apod.), nebo zda kontaktní pracoviště při srovnávání směřují tržní, obecní a družstevní byty.

Graf 27 ukazuje, že pracoviště u naprosté většiny postupů srovnávají jen srovnatelné byty (96 %). Zatímco jen u jednotek postupů kontaktní pracoviště nerozlišují mezi typy bytů (2 %, 11 ze 714) či směšují tržní s obecními byty (1 %, 7 ze 714). Je však třeba dodat, že jsme u několika desítek postupů, které srovnávají jen srovnatelné byty, identifikovali jiný typ směšování než podle typu užívání bytu – v rámci některé z kategorií (tržní, obecní, družstevní) byl mezi srovnatelné byty zařazen např. podnájemní, služební či církevní byt (7 %, 53 ze 714).

Graf 27 Směšování tržních, obecních a družstevních bytů (N=714)



Dále jsme sledovali, zda jsou postupy stanoveny pro obecní byty, pro tržní byty nebo pro oba typy užívání bytů. V tomto ohledu se lze domnívat, že u postupů stanovených jen pro jeden typ užívání bytu, bude u druhého typu užívání bytu docházet ke stanovení jiným postupem (např. na základě skutečných nákladů či na základě tabulky normativních nákladů podle zákona o státní sociální podpoře). Aby nedošlo ke zkreslení, mezi takto analyzované postupy jsme nezahrnuli případy, ve kterých postupy směšují obecní a tržní byty dohromady, nebo ve kterých nerozlišují mezi typy užívání bytu v rámci výpočtu. Analyzovali jsme tedy pouze

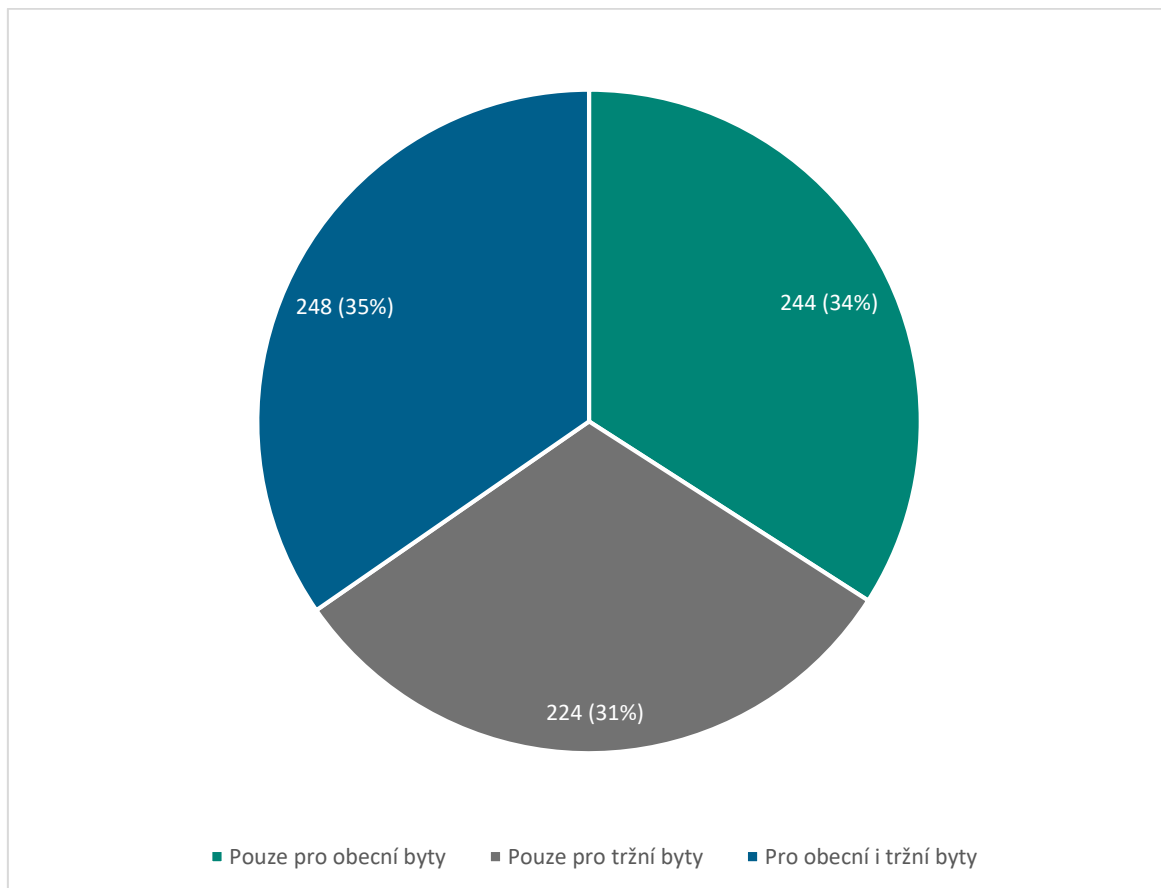
21 Srov. Sdělení generálního ředitelství.



postupy stanovení obvyklého nájemného, ve kterých srovnávají jen srovnatelné byty a ve kterých směřují tržní a družstevní byty.

Jak je patrné z grafu 28, více než třetina postupů je stanovena pro oba typy užívání bytu (35 %). Podobný poměr postupů upravuje pouze obecní byty (34 %) a méně než třetina postupů je stanovena pouze pro tržní byty (31 %).

Graf 28 Poměr typů bytů, pro které kontaktní pracoviště stanoví samostatný postup stanovení obvyklého nájemného v dané územní jednotce (N= 696)



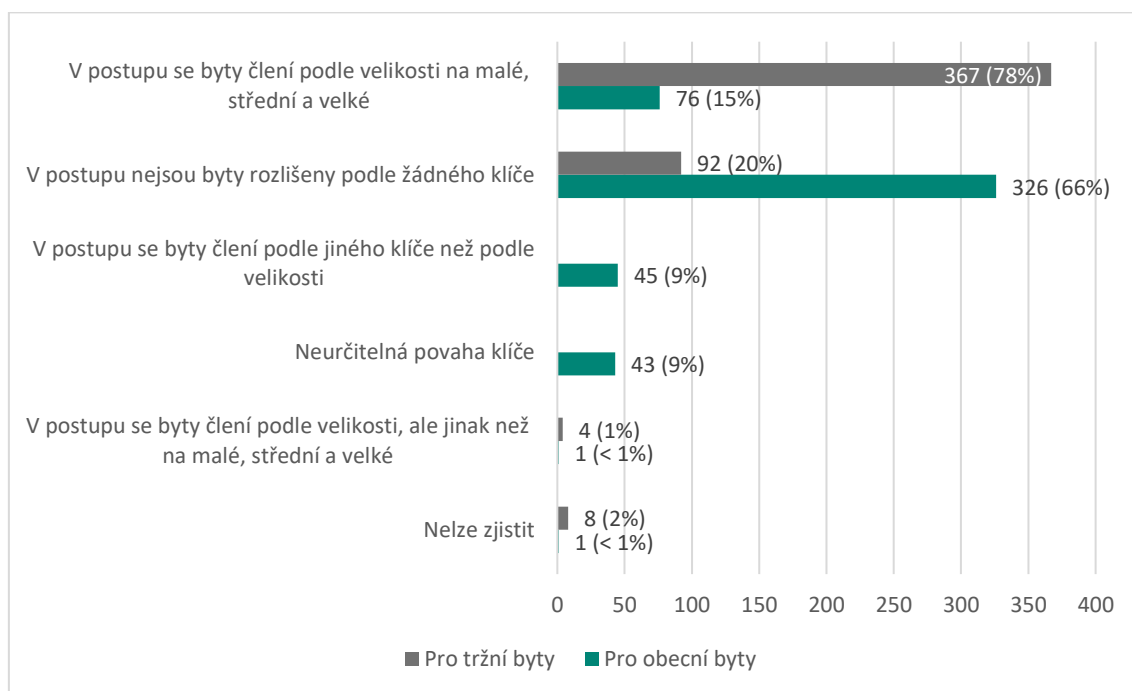


3.3 Rozdělení srovnatelných bytů

Obvyklé nájemné na základě vlastního prošetření stanovují kontaktní pracoviště tak, že porovnávají výše nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů nacházejících se v místě, kde se nachází i posuzovaný byt. Srovnatelnost nájmu je určena i velikostí bytu. Především ve větších městech bývá nájem u menších bytů vyšší než u velkých bytů (přepočteno na 1 m²).²² Z tohoto důvodu nás zajímalo, zda ve svých podkladech kontaktní pracoviště rozděluje srovnatelné byty podle velikosti na malé, velké a střední (graf 29).

U tržních bytů jsou v téměř čtyřech pětinach postupů byty rozděleny podle velikosti na malé, střední a velké (78 %), zatímco u obecních bytů kontaktní pracoviště takto rozdělují v necelé šestině postupů (15 %). Ve dvou třetinách postupů upravujících výpočet pro obecní byty kontaktní pracoviště nerozdělují byty podle žádného klíče (66 %). Tržní byty nerozděluje podle žádného klíče pětina postupů (20 %). U několika jednotek postupů týkajících se tržních bytů jsme nemohli identifikovat, zda srovnatelné byty rozdělují či nerozdělují (2 %, 8 ze 471), protože nebyly doloženy příslušné podklady. V ještě méně postupech kontaktní pracoviště rozdělují tržní byty podle velikosti, ale jinak než na malé, střední a velké (1 %, 4 ze 471). U obecních bytů necelá desetina postupů rozděluje byty jinak než podle velikosti (9 %) a u stejného poměru postupů jsme sice identifikovali rozdělení bytů do kategorií, ale nebylo specifikované kritérium, podle kterého byly byty do daných kategorií zařazeny (9 %).

Graf 29 Počet postupů stanovení obvyklého nájemného pro tržní a obecní byty podle klíče, podle kterého rozdělují srovnatelné byty (N1= 471, N2= 492)

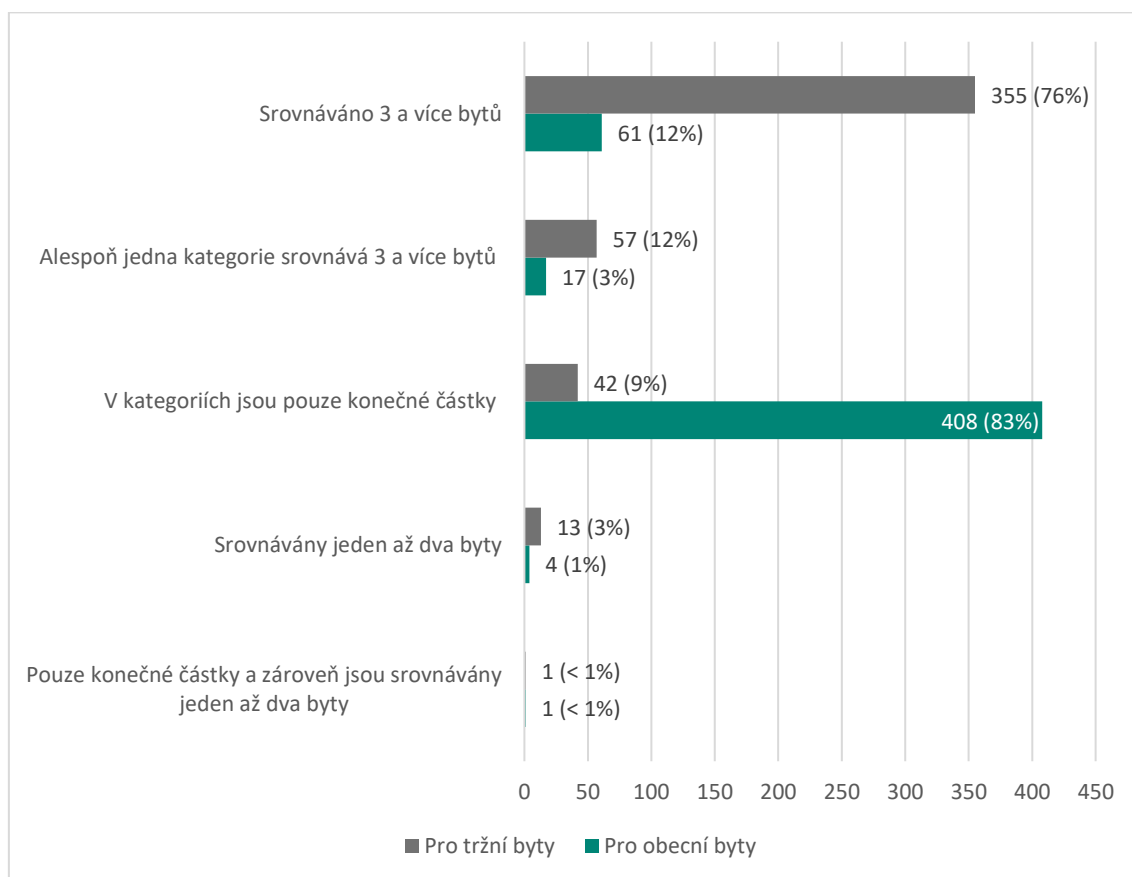


22 Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.



Dále jsme sledovali, zda kontaktní pracoviště v rámci každé kategorie (ať už velikostní, či nikoliv) srovnávají alespoň tři srovnatelné nájmy. Jak zobrazuje graf 30, u tržních bytů kontaktní pracoviště srovnávají tři a více bytů v každé kategorii u více než tří čtvrtin postupů stanovení obvyklého nájemného (76 %) a zároveň u více než desetiny postupů srovnávají kontaktní pracoviště tři a více bytů v rámci alespoň jedné z kategorií (12 %). U obecních bytů se srovnávají tři a více bytů přibližně v desetině postupů (12 %), a v rámci alespoň jedné z kategorií tak srovnává jen 17 postupů (3 %, 17 ze 492). Při srovnávání obecních bytů kontaktní pracoviště nejčastěji v podkladech uváděla jen konečné částky, ve více než čtyř pětinach postupů (83 %). U tržních bytů to byla necelá desetina (9 %). Jen ve 13 postupech u tržních bytů pracoviště srovnávají jeden až dva byty v rámci všech kategorií (3 %, 13 ze 472). Takto srovnávají byty pouze v jednotkách postupů, které se týkají obecních bytů (1 %, 4 ze 492).

Graf 30 Počet postupů stanovení obvyklého nájemného pro tržní a obecní byty podle počtu bytů srovnávaných v každé kategorii (N1= 472, N2= 492)



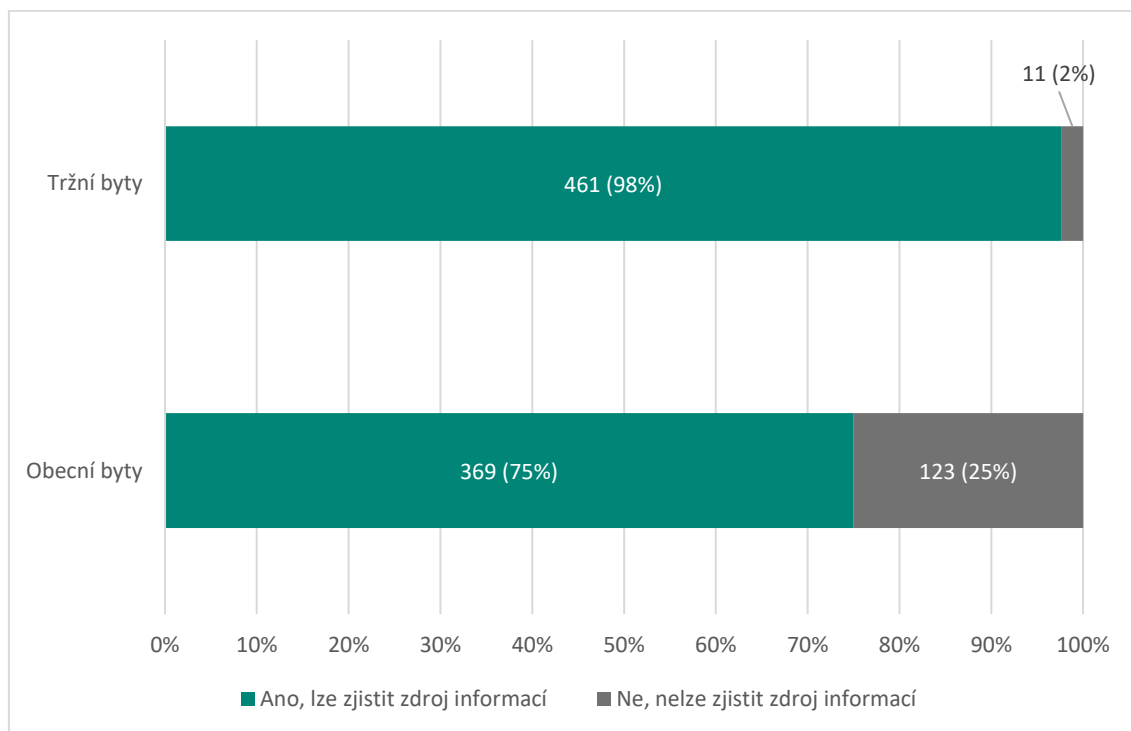


3.4 Zdroje pro výpočet obvyklého nájemného

Stanovení výše obvyklého nájemného vychází ze srovnatelných bytů v daném místě, které kontaktní pracoviště vybírají z dostupných zdrojů. Z tohoto důvodu jsme u jednotlivých postupů sledovali, jaké zdroje se v podkladech objevují a jak s nimi kontaktní pracoviště nakládají při určování částky obvyklého nájemného pro daný územní celek.

Jak ukazuje graf 31, u většiny postupů týkajících se tržních bytů se nám ze zaslaných podkladů podařilo zjistit zdroje informací použité pro výpočet obvyklého nájemného (98 %). Zdroj informací byl ve spisu dohledatelný u tří čtvrtin postupů upravujících postup pro obecní byty (75 %).

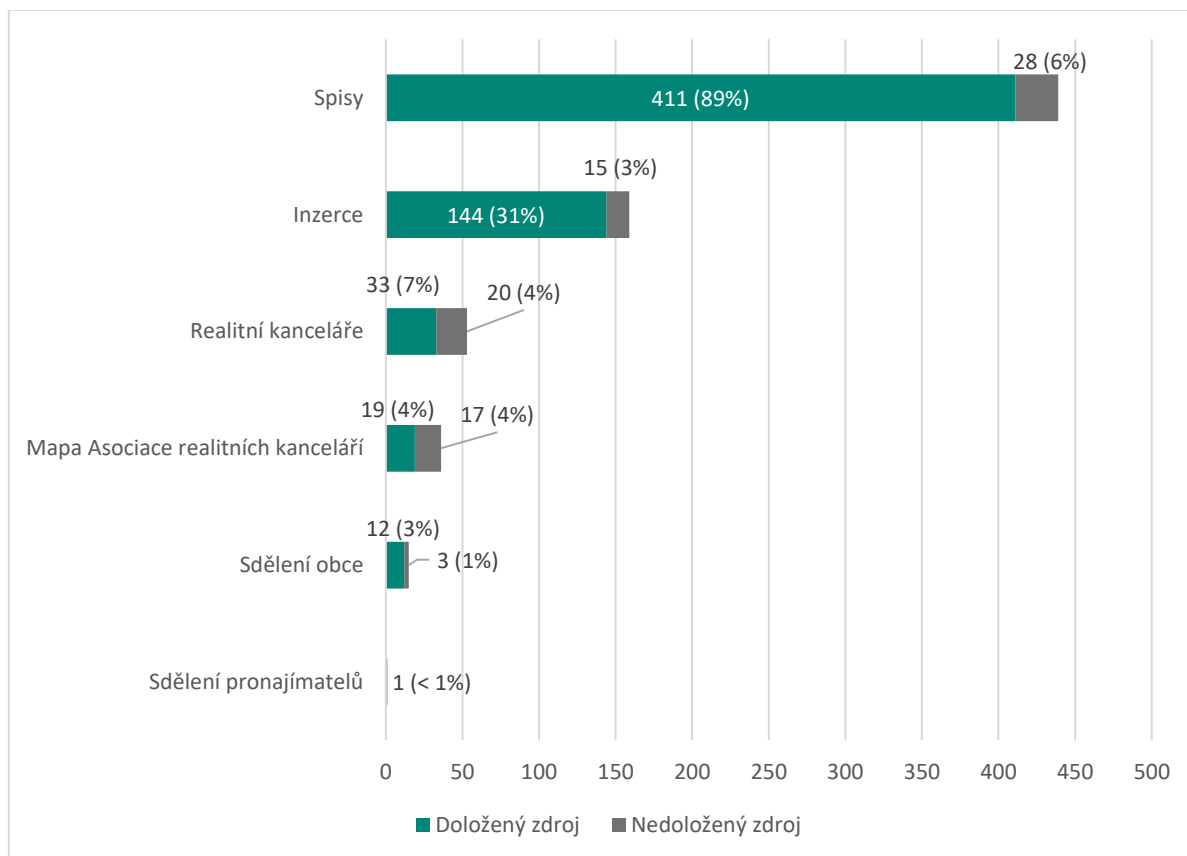
Graf 31 Počet postupů stanovení obvyklého nájemného, u kterých lze zjistit zdroj informací o nájmech při stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N1=472) a obecní byty (N2=492)





Jak je patrné z grafu 32, zaměřili jsme se na typy zdrojů postupů pro tržní byty, přičemž pro většinu postupů týkajících se tržních bytů slouží jako zdroj spisy jiných klientů (95 %). U většiny z těchto postupů se nám podařilo smlouvy z těchto spisů v podkladech vyhledat (89 %) a u 28 postupů kontaktní pracoviště uvedla, že tento zdroj byl použit k výpočtu výše obvyklého nájemného, ale nedoložila ho v zaslaných podkladech (6 %). Druhý nejčastější zdroj pro tržní byty, který kontaktní pracoviště používají ve více než třetině postupů, byly inzertní nabídky soukromých pronajímatelů tržních bytů a realitních kanceláří (34 %). Většina použitých inzertních nabídek byla v podkladech doložena (31 %) a u 15 postupů nebyla doložena (3 %, 15 ze 461). Třetím nejčastějším zdrojem informací pro výpočet částky obvyklého nájemného byla sdělení realitních kanceláří, která kontaktní pracoviště používají k výpočtu přibližně u desetiny postupů (11 %). Přičemž většina pracovišť tento zdroj doložila v zaslaných podkladech (7 %, 33 ze 461). Z mapy ARK vychází kontaktní pracoviště v necelé desetině postupů (8 %), přičemž přibližně polovina z nich tento zdroj doložila v podkladech (4 %, 19 ze 461) a polovina z nich tento zdroj nedoložila (4 %, 17 ze 461). U méně než dvacetiny postupů používají kontaktní pracoviště i sdělení obce týkající se výše nájemného v obecních bytech (4 %, 15 ze 461) a zároveň ve většině z nich byl tento zdroj doložen (3 %, 12 ze 461). Je třeba dodat, že u více než poloviny postupů upravujících výpočet pro tržní byty vycházela kontaktní pracoviště pouze z jednoho zdroje (53 %, 244 ze 461). Ve většině případů se jednalo o spisy jiných klientů (94 %, 230 z 244) a méně často o inzerci (5 %, 11 z 244) a sdělení RK (1 %, 3 z 244).

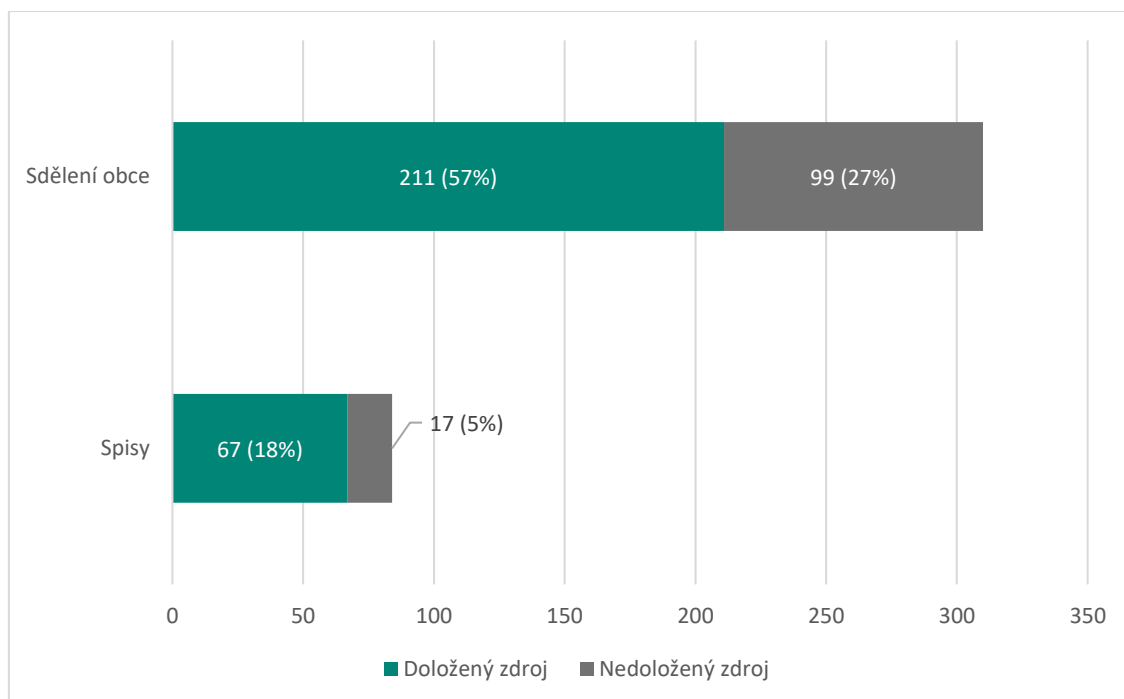
Graf 32 Zdroje informací o nájmech pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N=461)





U postupů týkajících se obecních bytů jsme sledovali dva typy možných zdrojů – spisy jiných klientů a sdělení obce. Jak zobrazuje graf 33, kontaktní pracoviště používají sdělení obce jako zdroj ve více než čtyřech pětinach postupů (84 %). U většiny z těchto postupů se nám podařilo daná sdělení v podkladech dohledat (57 %) a u více než čtvrtiny postupů chyběl tento zdroj v zaslaných podkladech (27 %). Kontaktní pracoviště vycházejí ze spisů ostatních klientů v méně než čtvrtině postupů (23 %), přičemž u necelé pětiny postupů měla kontaktní pracoviště smlouvy z těchto spisů v podkladech doložena (18 %) a u 17 postupů kontaktní pracoviště nezaslala smlouvy, které použila k výpočtu obvyklého nájemného (5 %, 17 z 369). Pro doplnění, téměř ve dvou třetinách postupů pro obecní byty vycházel úřad práce pouze z jednoho zdroje (63 %, 233 z 369). Nejvíce byla samostatně využívána sdělení obcí (51 %, 190 z 369) a méně často spisy jiných klientů (12 %, 43).

Graf 33 Zdroje informací o nájmech pro stanovení obvyklého nájemného pro obecní byty (N=369)

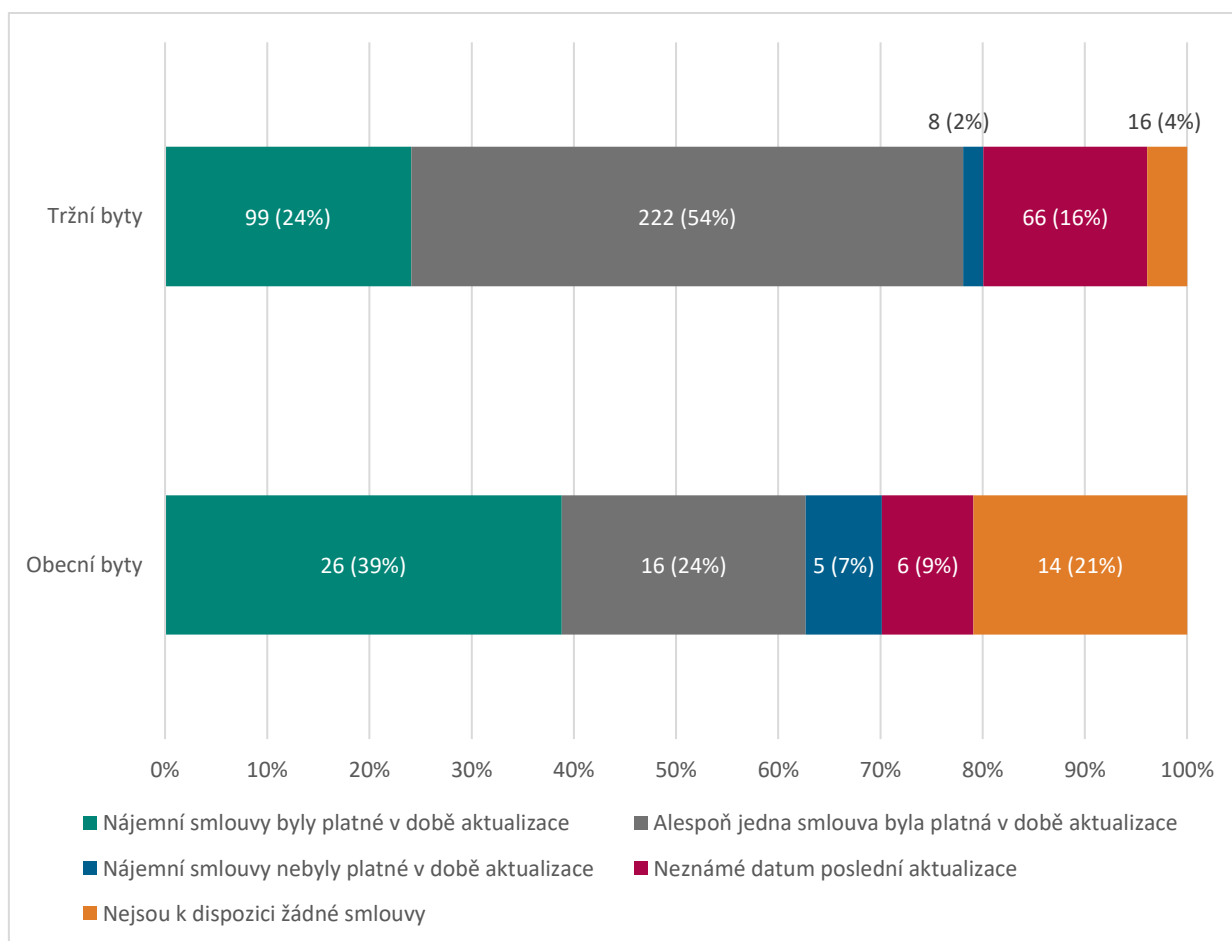




U doložených smluv, které vycházejí ze spisů jiných klientů kontaktního pracoviště, jsme zkoumali, zda jsou tyto smlouvy platné v době aktualizace výše obvyklého nájemného. Naším záměrem bylo zjistit, zda jsou tyto podklady aktuální při stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty a pro obecní byty (graf 34). U tržních bytů byla ve více než polovině postupů aktuální alespoň jedna smlouva, ale nikoliv všechny dostupné smlouvy (54 %). Všechny doložené smlouvy měla kontaktní pracoviště aktuální u necelé čtvrtiny postupů týkajících se tržních bytů (24 %). U více než šestiny postupů jsme nedohledali datum poslední aktualizace (16 %). Pouze v 16 postupech jsme neměli k dispozici smlouvy ve formátu, ze kterého bychom mohli danou informaci zjistit (4 %, 16 ze 411). Nájemní smlouvy neplatné v době aktualizace používala kontaktní pracoviště jen u jednotek postupů upravujících postup pro tržní byty (2 %, 8 ze 411).

U obecních bytů byly v největším počtu postupů, necelých dvou pětinach, platné všechny doložené smlouvy (39 %). U necelé čtvrtiny postupů byla aktuální alespoň jedna smlouva, ale ne všechny dostupné smlouvy (24 %). Ve více než pětině postupů týkajících se obecních bytů nebyly k dispozici podklady v takovém formátu, ze kterého bychom mohli danou informaci zjistit (21 %). U necelé desetiny postupů nešlo dohledat datum poslední aktualizace (9 %) a ve více než dvacetině postupů vycházel úřad práce z neplatných smluv v době aktualizace výše obvyklého nájemného (7 %, 5 z 67).

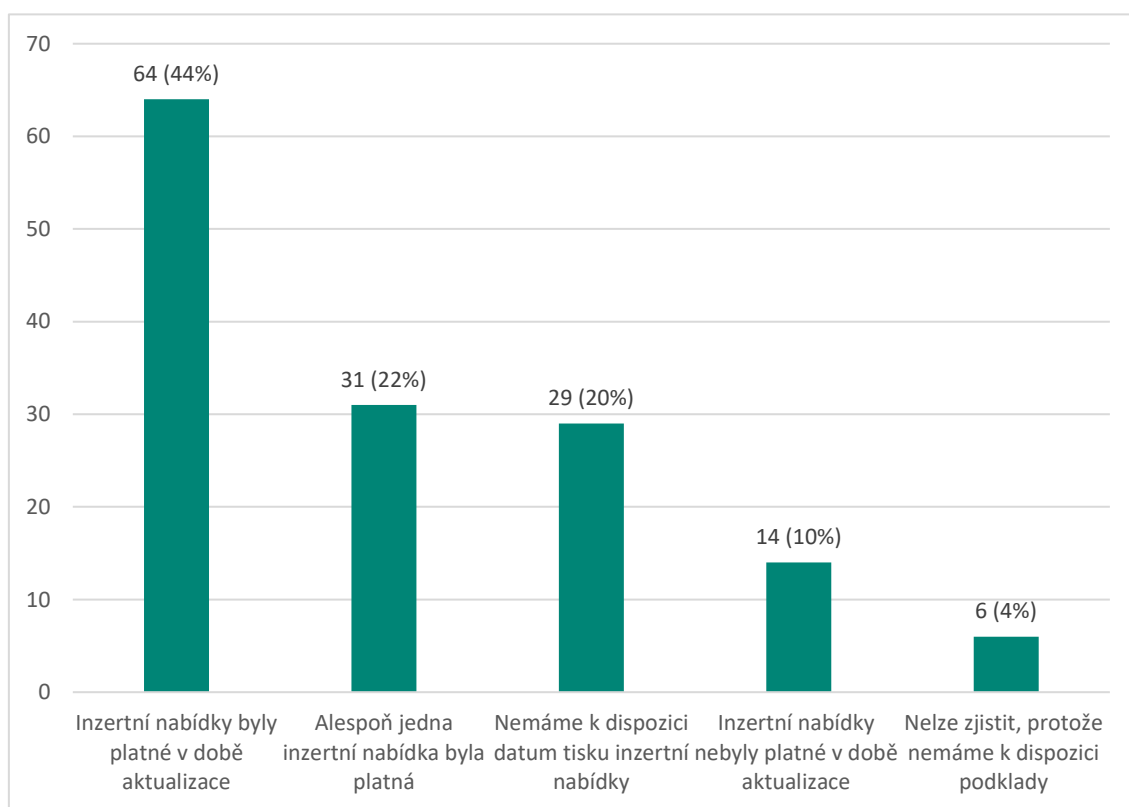
Graf 34 Platnost smluv, které slouží jako doložený zdroj informací o nájmech pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N1=411) a obecní byty (N2=67)





Aktuálnost podkladů nás zajímala i u postupů, které vycházely z inzertních nabídek a týkaly se pouze tržních bytů. Proto jsme analyzovali doložené inzertní nabídky použité pro výpočet obvyklého nájemného. Jak zobrazuje graf 35, kontaktní pracoviště vycházela z inzertních nabídek platných v době aktualizace obvyklého nájemného u více než dvou pětín postupů (44 %). U více než pětiny postupů byla platná alespoň jedna inzertní nabídka (22 %) a u rovné pětiny postupů nebylo k dispozici datum tisku inzertní nabídky (20 %). Desetina podkladů měla veškeré inzertní nabídky neplatné v době aktualizace (10 %). V analýze jsme dále zjistili, že v některých případech kontaktní pracoviště vycházela z inzertních nabídek, které byly zveřejněny před více než jedním rokem (např. v roce 2018). U šesti postupů jsme nemohli tento údaj vyhodnotit, protože jsme neměli k dispozici podklady v takové podobě, ze které by bylo možné tuto informaci získat (4 %, 6 ze 144).

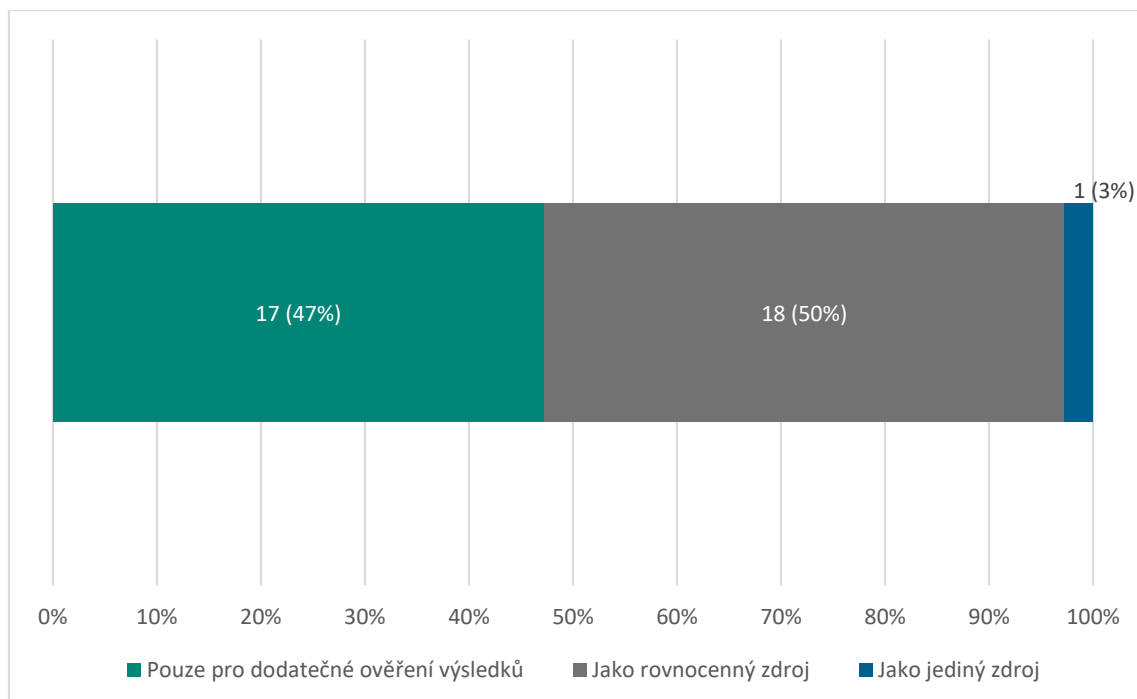
Graf 35 Platnost doložených inzertních nabídek, které slouží jako zdroj informací o nájemch pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N=144)





Podle podkladů upravující výpočet pro tržní byty kontaktní pracoviště používají jako zdroj mapu ARK v 36 postupech stanovení obvyklého nájemného (jak ukazuje graf 32). Ve větším detailu nás zajímalo, jak s tímto zdrojem zachází, což ukazuje následující graf 36. V polovině postupů, které tento zdroj používají, slouží údaje z mapy ARK při výpočtu jako zdroj rovnocenný s ostatními zdroji (50 %). V necelé polovině postupů používá úřad práce informace z mapy nájemného k dodatečnému ověření výsledků vypočítaných z jiných zdrojů (47 %). V jednom případě ho úřad práce použil jako jediný zdroj k určení výše obvyklého nájemného (3 %, 1 z 36).

Graf 36 Způsob použití informací z mapy nájemného ARK při stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N=36)



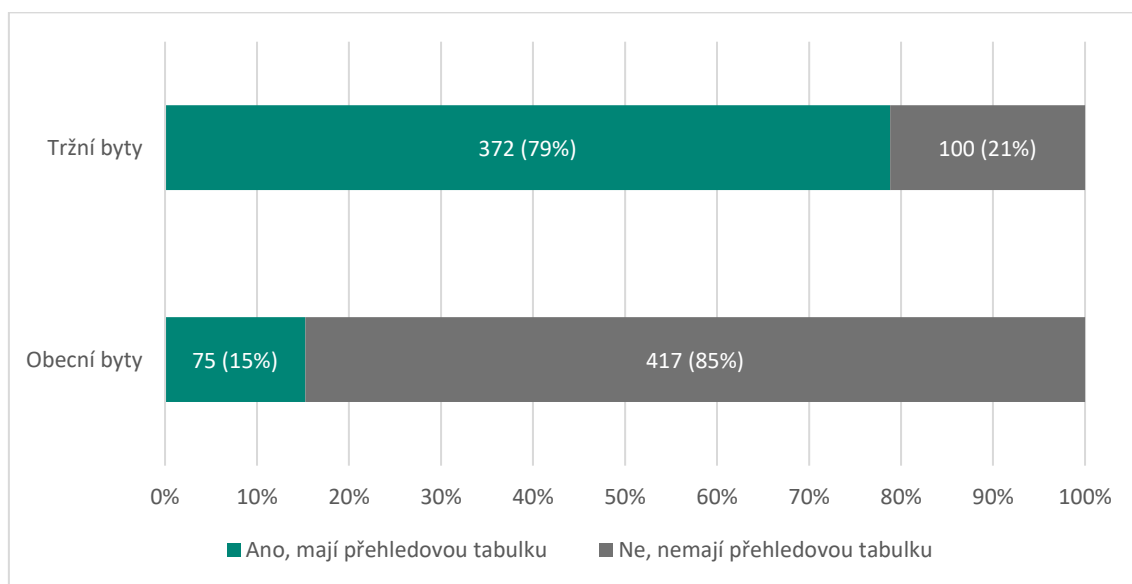


3.5 Přehledová tabulka a její náležitosti

Aby se nelišila praxe napříč Českou republikou, je třeba, aby byl postup stanovení obvyklého nájemného podle vlastního prošetření sjednocený. Jedním ze způsobů, jak tuto praxi sjednotit, je vytvoření přehledové tabulky, kde příslušná kontaktní pracoviště porovnávají výše nájmu u nejméně tří srovnatelných bytů podle Sdělení generálního ředitelství. Nejprve nás zajímalo, zda přehledové tabulky obsahují veškeré údaje, ze kterých lze dohledat údaje potřebné k určení výše obvyklého nájemného, a zda lze zkontrolovat jejich správnost a aktuálnost (kapitola 3.5.1). Dále nás zajímalo, zda lze ověřit, že jsou aktuální smlouvy, ze kterých vychází informace v přehledových tabulkách (kapitola 3.5.2). Poslední oblastí, která nás zajímala, bylo, jakým způsobem kontaktní pracoviště v podkladech vyhodnocují informace o alespoň třech pronajímaných bytech (kapitola 3.5.3).

Jak je patrné z grafu 37, je velký rozdíl mezi postupy pro tržní a pro obecní byty podle toho, zda kontaktní pracoviště používají přehledové tabulky. Kontaktní pracoviště nemá přehledovou tabulku ve více než čtyřech pětinach postupů stanovujících obvyklé nájemné pro obecní byty (85 %). Zároveň u tržních bytů nemá úřad práce přehledovou tabulku v přibližně pětině postupů (21 %). To znamená, že téměř ve čtyřech pětinach postupů pro tržní byty (79 %) se stanoví výše obvyklého nájemného na základě přehledové tabulky. Tento údaj u postupů upravujících obecní byty představuje méně než jednu pětinu (15 %).

Graf 37 Počet postupů, které mají k dispozici přehledovou tabulku pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N1=472) a pro obecní byty (N2=492)



3.5.1 Náležitosti přehledové tabulky u stanovení obvyklého nájemného

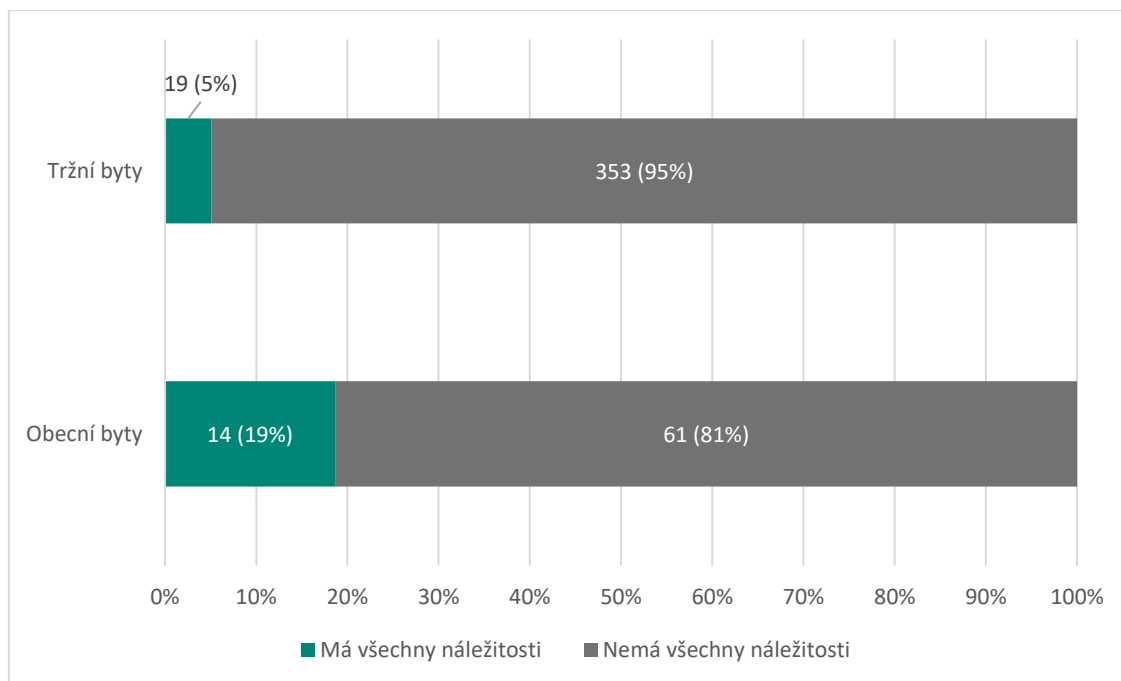
Přehledová tabulka slouží k přehlednému sjednocení postupů stanovení výše obvyklého nájemného, možnosti dohledat uvedené údaje a kontrole jejich aktuálnosti. Rozhodli jsme se proto sledovat, zda přehledová tabulka srovnávající tržní a obecní byty obsahuje náležitosti, ze kterých lze dané údaje zjistit.

U tržních bytů jsme sledovali šest možných náležitostí, které zahrnovali informace o výši nájemného, umístění bytu, pronajímateli, podlahové ploše bytu, zdroj údajů a údaj



o aktuálnosti tabulky. Jak zobrazuje graf 38, veškeré tyto náležitosti měly přehledové tabulky jen v 19 postupech (5 %, 19 z 372). U naprosté většiny tabulek u postupů upravujících tržní byty chyběl alespoň jeden ze sledovaných údajů (95 %). U obecních bytů nás zajímalo, zda tabulka obsahuje pět typů údajů: informace o výši nájemného, umístění bytu, podlahové ploše bytu, zdroj údajů a údaj o aktuálnosti tabulky. Všechny tyto náležitosti tabulky kontaktní pracoviště mají u téměř dvacetiny postupů týkajících se obecních bytů (19 %). To znamená, že alespoň jeden z údajů chybí u více než čtyř pětin postupů upravujících postup pro obecní byty (81 %).

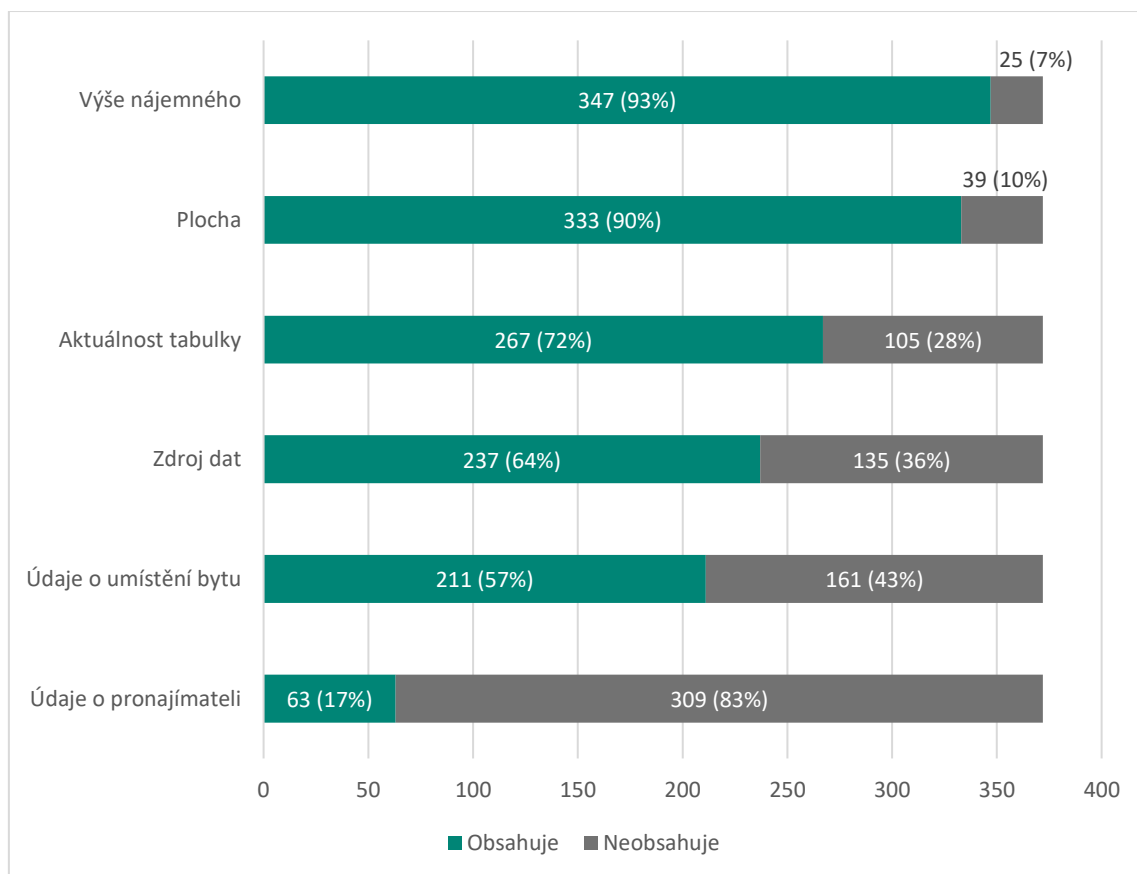
Graf 38 Počet postupů obsahujících všechny náležitosti přehledové tabulky pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N1=372) a obecní byty (N1=75)





Náležitosti přehledových tabulek pro tržní byty zobrazuje graf 39. Tabulky, které upravují postup pro tržní byty, nejčastěji obsahují výši nájemného ve více než 90 % postupů (93 %). Zaznamenali jsme případy, kdy výše nájemného zahrnovala platby, které by neměly být započítány do výpočtu obvyklého nájemného (například úhrada za užívání a údržbu zahrady, platba za parkovací státní či platba pojistného). Plochu srovnávaných bytů obsahuje tabulka v naprosté většině postupů pro tržní byty (90 %). V téměř třech čtvrtinách postupů obsahuje tabulka údaj o její aktuálnosti (72 %) a přibližně dvě třetiny postupů obsahuje v tabulce zdroje, ze kterých uvedené údaje pochází (64 %). Tabulka pro tržní byty u více než poloviny postupů obsahuje údaje o umístění srovnávaných bytů v obci (57 %). Pouze zhruba šestina postupů má v tabulce uvedený údaj, ze kterého lze vyčíst typ pronajímatele srovnávaných bytů, tj. zda jde o soukromého vlastníka, družstvo apod. (17 %).

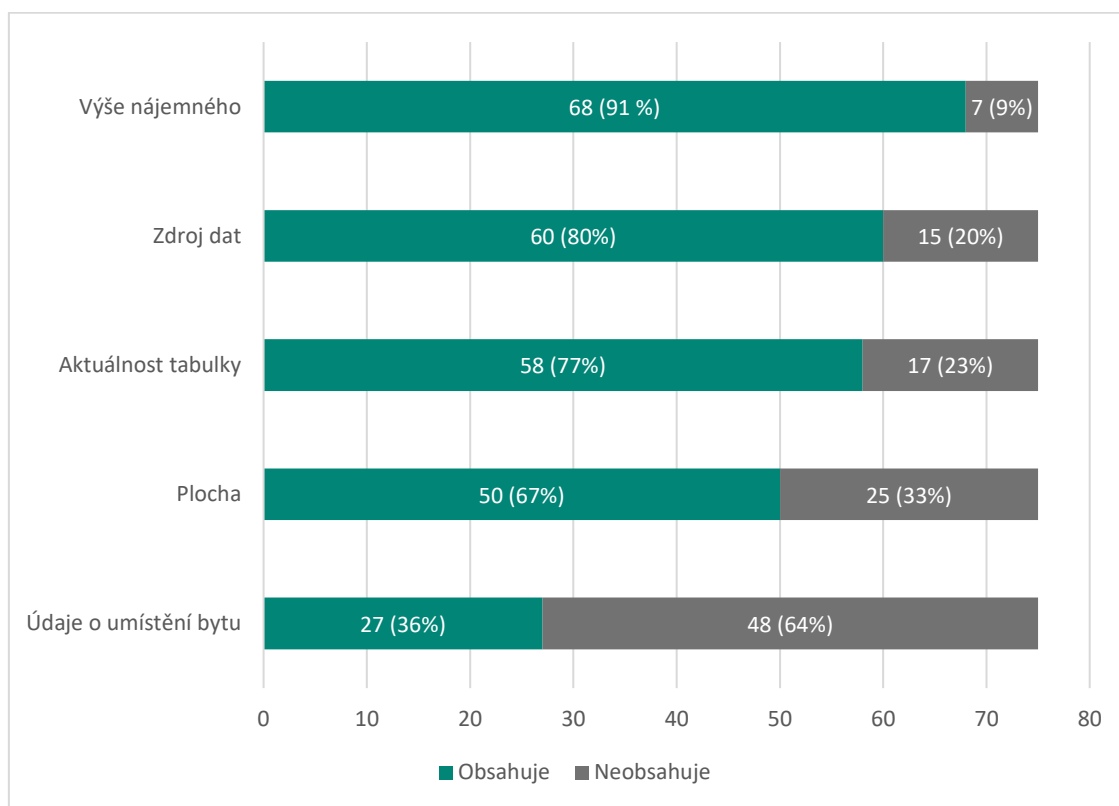
Graf 39 Náležitosti přehledové tabulky u postupů, které stanoví obvyklé nájemné pro tržní byty (N=372)





Náležitosti tabulek u postupů, které stanoví obvyklé nájemné pro obecní byty (graf 40) se mírně liší od náležitostí tabulek tržních bytů. Naprostá většina postupů obsahuje v tabulce výši nájemného, které srovnává (91 %). I u obecních bytů, jsme zaznamenali, že do výpočtů byly zahrnuty platby nesouvisející bezprostředně s bydlením (například úhrada za užívání a údržbu zahrady, platba za parkovací státní či platba pojistného). U čtyřech pětina postupů tabulka obsahuje zdroje, ze kterých uvedené údaje pochází (80 %). Údaj označující aktuálnost tabulky zahrnují více než tři čtvrtiny tabulek v postupech týkajících se obecních bytů (77 %) a u více než dvou třetin postupů tabulka obsahuje plochu srovnávaných bytů (67 %). Více než třetina postupů má v tabulce obsaženy údaje o umístění bytů v rámci obce (36 %).

Graf 40 Náležitosti přehledové tabulky u postupů, které stanoví obvyklé nájemné pro obecní byty (N=75)



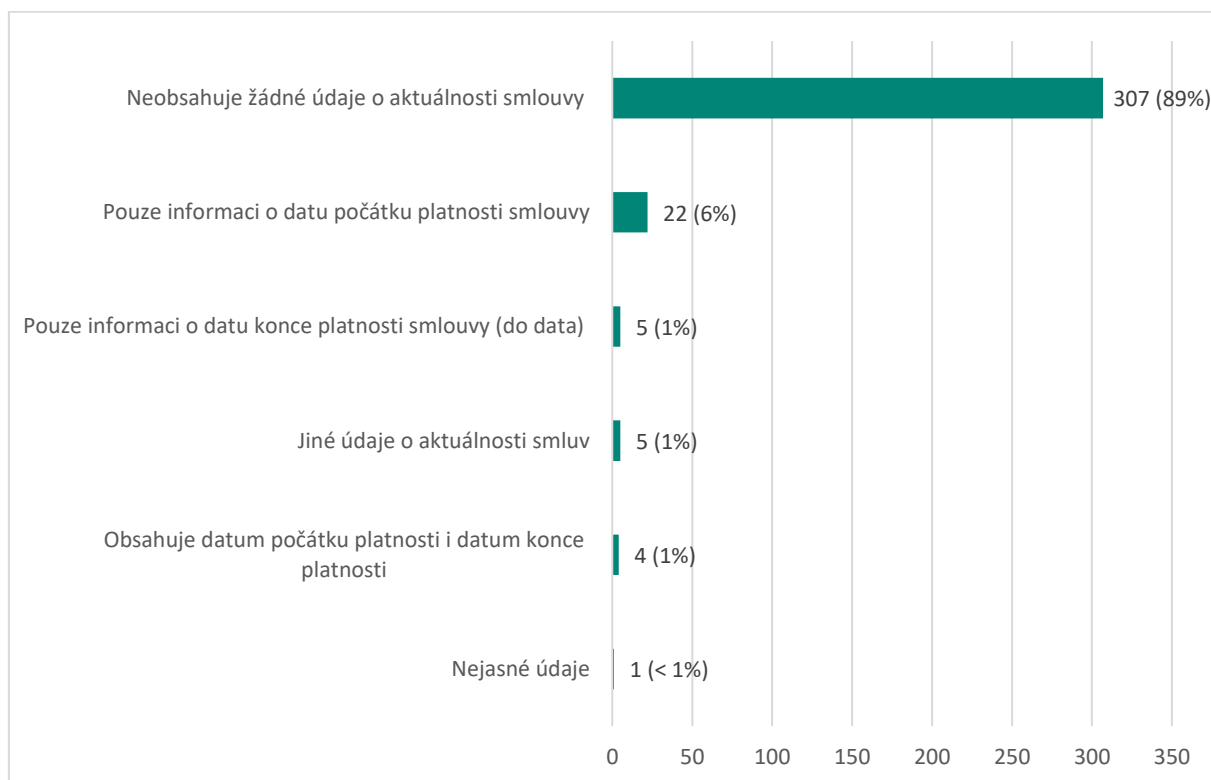


3.5.2 Údaje o aktuálnosti smluv

Dále nás zajímalo, zda postupy, které při stanovení obvyklého nájemného vychází ze smluv a zároveň mají přehledovou tabulku, uvádějí v přehledové tabulce údaj o aktuálnosti tohoto zdroje.

Údaje o aktuálnosti pro tržní byty představuje graf 41. Téměř devět desetin tabulek postupů u tržních bytů neobsahuje v tabulce žádné údaje, ze kterých by bylo možné zjistit, zda jsou smlouvy aktuální (89 %). Datum počátku platnosti smlouvy má v tabulce 22 postupů (6 %, 22 z 344). Pouze jednotky postupů mají v tabulce datum označující konec platnosti smlouvy (1 %, 5 z 344) a podobný počet postupů zahrnuje v tabulce datum počátku a konce platnosti smlouvy (1 %, 4 z 344). Pět postupů obsahuje jiné informace o aktuálnosti smluv jako například jen informace o platnosti vztahující se ke kalendářnímu roku (1 %, 5 z 344). Jeden postup obsahoval datum, ze kterého nebylo patrné, co označuje (< 1 %, 1 z 344).

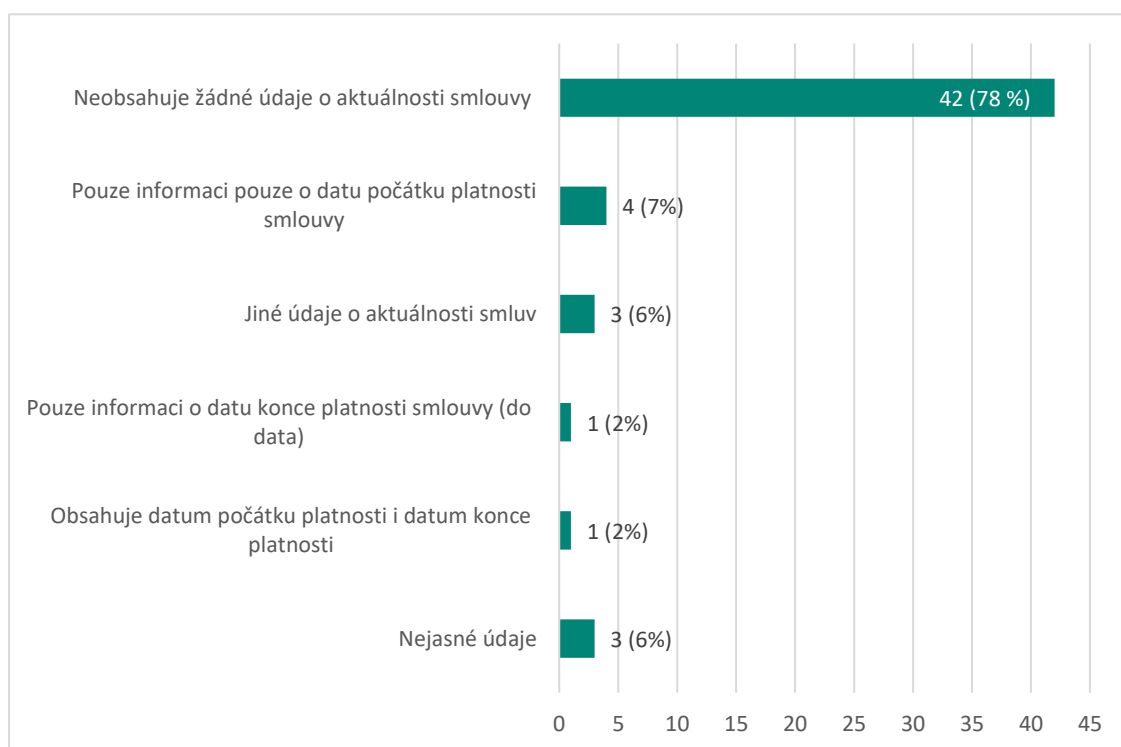
Graf 41 Údaje o aktuálnosti smluv v rámci přehledové tabulky u postupů, které stanoví obvyklé nájemné pro tržní byty (N=344)





Podobně jako u tržních bytů, i u obecních bytů většina postupů, více než tři čtvrtiny (78 %), neobsahují v tabulce žádné údaje, ze kterých by bylo možné zjistit, zda jsou smlouvy aktuální (graf 42). Informace o datu počátku platnosti smlouvy mají v tabulce čtyři postupy (7 %, 4 z 54). U tří postupů tabulka obsahuje jiné informace o aktuálnosti smluv, jako například jen informace o platnosti vztahující se ke kalendářnímu roku (6 %, 3 z 54), a stejný počet postupů má v tabulce datum, ze kterého nebylo patrné, co označuje (6 %, 3 z 54). Tabulka u pouze jednoho postupu zahrnuje označující konec platnosti smlouvy (2 %, 1 z 54), a stejně tak u jednoho postupu obsahuje datum počátku a konce platnosti smlouvy (2 %, 1 z 54).

Graf 42 Údaje o aktuálnosti smluv v rámci přehledové tabulky u postupů, které stanoví obvyklé nájemné pro obecní byty (N=54)

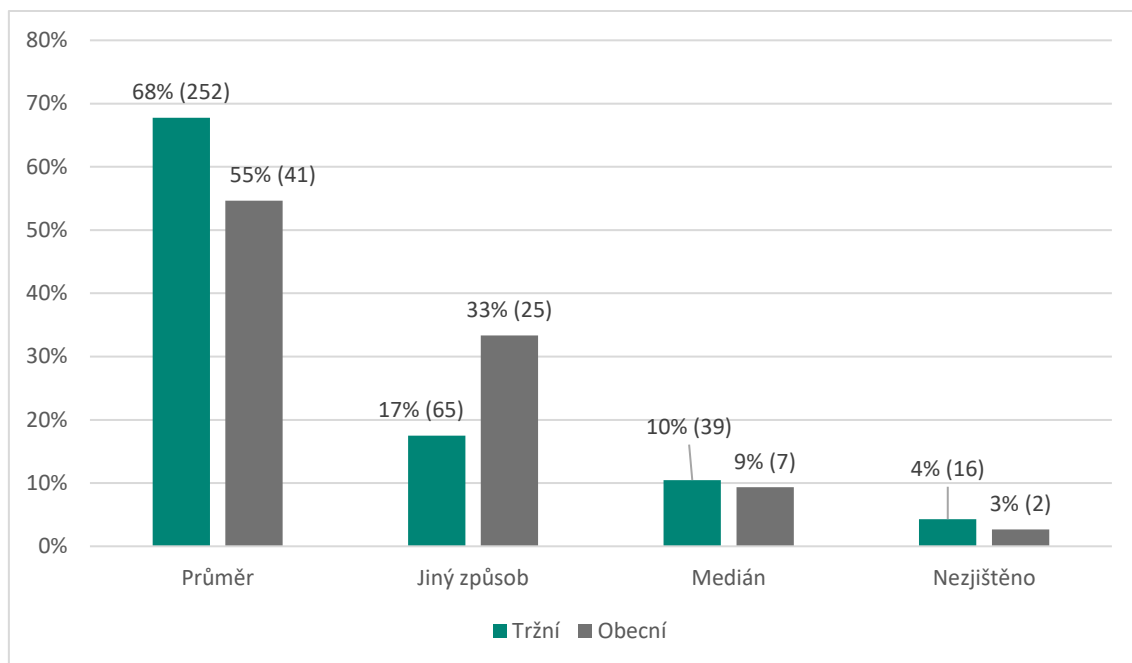


3.5.3 Způsob vyhodnocení informací o nejméně třech pronajímaných bytech

Přehledová tabulka slouží ke srovnávání nejméně tří srovnatelných tržních či obecních bytů. Zajímalo nás proto, jakým způsobem úřad práce vyhodnocuje informace o výši alespoň tří nájmů k získání údaje, který by odrážel výši nájemného obvyklou v dané lokalitě (graf 43).²³

U tržních bytů ve více než dvou třetinách postupů (68 %) úřad práce vypočítal výši obvyklého nájemného na základě aritmetického průměru srovnávaných bytů, tj. sečetl ceny vyhledaných bytů a vydělil je počtem vyhledaných bytů. Obdobně kontaktní pracoviště stanovilo obvyklé nájemné ve více než polovině postupů týkajících se obecních bytů (55 %). Druhým nejčastějším typem výpočtu byl jiný způsob vyhodnocení, který kontaktní pracoviště provedla v méně než pětině postupů u tržních bytů (17 %) a přibližně ve třetině postupů (33 %) u obecních bytů. Do této kategorie spadá např. jiná početní operace jako nespécifikovaný koeficient nebo kombinace mediánu a aritmetického průměru v závislosti na velikosti bytu či velikosti vzorku srovnávaných bytů. Další typ výpočtu, medián, kontaktní pracoviště zvolila přibližně v desetině postupů u tržních (10 %) i obecních bytů (9 %). V těchto případech kontaktní pracoviště vybere částku, která se nalézá uprostřed seznamu srovnávaných bytů seřazených dle ceny od nejnižší po nejvyšší. Jen u jednotek postupů u obou typů bytů se nám nepodařilo zjistit způsob vyhodnocení informací o nejméně třech pronajímaných bytech. Nejistitelný postup byl u 16 postupů u tržních bytů (4 %, 16 z 372) a u dvou postupů obecních bytů (3 %, 2 ze 75).

Graf 43 Způsob vyhodnocení informací o nejméně třech pronajímaných bytech pro stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (N1=372) a obecní byty (N2=75)

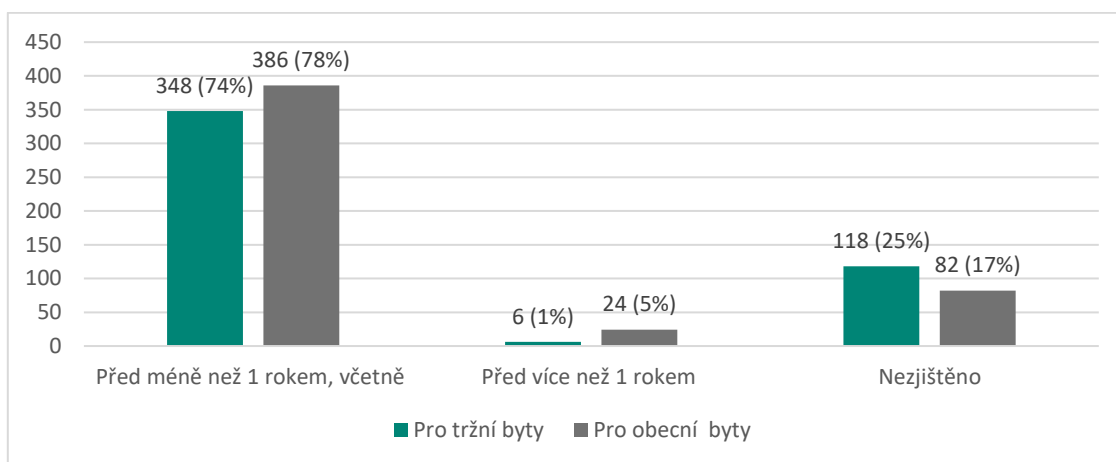


²³ Sdělení vedoucí oddělení dávek SSP a HN č. 5 /2015: Postup při určení v místě obvyklého nájemného pro systém dávek pomoci v hmotné nouzi.

3.6 Poslední stanovení obvyklého nájemného

Závěrem nás zajímalo, jak často kontaktní pracoviště stanoví obvyklé nájemné pro daný územní celek, a tedy, zda lze data uvedená v rámci daného postupu považovat za aktuální (graf 44). Kontaktní pracoviště stanovila obvyklé nájemné před méně než rokem v přibližně třech čtvrtinách postupů pro tržní byty (74 %) i pro obecní byty (78 %). Před více než rokem stanovila obvyklé nájemné kontaktní pracoviště u 24 postupů pro obecní byty (5 %, 24 ze 492), zatímco pro tržní byty se jednalo pouze o šest postupů (1 %; 6 ze 472). Informaci ohledně posledního stanovení obvyklého nájemného se nám nepodařilo z podkladů zjistit u čtvrtiny postupů týkajících se tržních bytů (25 %) a u necelé pětiny postupů upravujících obecní byty (17 %).

Graf 44 Poslední stanovení obvyklého nájemného pro daný územní celek (N1=472, N2=492)



3.7 Další zjištění

Součástí obsahové analýzy byl i záznam poznámek týkajících se podkladů pro stanovení obvyklého nájemného nad rámec kódovacího klíče. V případě, že si některý z kodérů všiml nesrovnalostí v postupu či zdroji stanovení obvyklého nájemného, zaznamenal takové zjištění do poznámky k příslušné otázce. Na základě poznámkového aparátu jsme identifikovali několik opakujících se témat. Prvním tématem byly nesrovnalosti týkající se součtu podlahové plochy bytu (kapitola 3.7.1). Druhým tématem bylo zařazení nájmů, které byly nesrovnatelné v jiných aspektech než stanovených ve Sdělení generálního ředitelství (kapitola 3.7.2). Třetím tématem byly nesrovnalosti v zaokrouhlování údajů při výpočtu obvyklého nájemného (kapitola 3.7.3). Dále jsme zaznamenali nesrovnalosti v seznámení účastníka a posledním tématem bylo určení obvyklého nájemného částkou (kapitola 3.7.4). Poslední kapitola se věnuje postupům stanovení obvyklého nájemného, které jsme vyhodnotili jako atypické (kapitola 3.7.5).

3.7.1 Výměra bytu

Nejčastěji se opakujícím tématem bylo zařazení částí bytu, které neslouží k bydlení, do podlahové plochy bytu při výpočtu srovnatelného nájemného. Nad rámec místností a prostor příslušenství bytu byl do výměry bytu nejčastěji započítáván balkon/lodžie a sklepní prostory. Méně často postupy stanovily obvyklé nájemné na základě plochy terasy, půdy, kůlny a výjimečně i předzahrádek, garáže a dvougaráže.



3.7.2 Srovnatelnost nájmu

Druhým tématem bylo zařazování nesrovnatelných nájmu do výpočtu výše obvyklého nájemného. Nesrovnatelnost těchto nájmu vycházela z různých aspektů. Zaprvé, mezi malé byty byly řazeny prostory, které velikostí odpovídají pokojům (např. 8 m², 12 m² apod.), či byty větší než 39 m². Za druhé, mezi velké byty byly často zahrnuty celé rodinné domy, u kterých se plocha obyvatelné části počítala z plochy parcely, tj. včetně zahrady či garáže. Za třetí, do srovnatelných nájmu byly zařazeny jinak nevhodné byty. Jednalo se o nevyhovující byty, např. byty určené k opravě, byty se sdíleným WC na chodbě či byty s vytápěním na tuhá paliva. Čtvrtým problémem z hlediska srovnatelnosti bylo zařazení bytů s vlastnickou strukturou, která neodpovídá místně obvyklému nájemnému. Šlo především o srovnávání více bytů s jedním pronajímatelem či pronájmu, kde dochází k nájmu mezi příbuznými. Posledním problémem, který jsme identifikovali, byl jiný typ směšování než podle typu užívání bytu, kdy byl mezi srovnatelné byty zařazen např. podnájemník, služební či církevní byt.

3.7.3 Zaokrouhlování údajů

Třetím tématem, které jsme zaznamenali, byly nesrovnalosti v zaokrouhlování údajů v pokladech – především výměry bytů, a konečně výše obvyklého nájemného. Kontaktní pracoviště u některých postupů nezaokrouhlovaly dle matematických pravidel (tj. jedna až čtyři je zaokrouhlováno dolů na nulu a pět až devět je zaokrouhlováno nahoru na 10). V podkladech jsme srovnatelnou měrou zaznamenali zaokrouhlování vždy dolů a vždy nahoru bez ohledu na zaokrouhlované číslo.

3.7.4 Seznámení účastníka

Dalším tématem byly nesrovnalosti v seznámení účastníka řízení. Nejčastěji seznámení neposkytovalo možnost seznámit se se všemi podklady použitými pro výpočet obvyklého nájemného. Docházelo také k rozdílu mezi skutečně použitými podklady pro výpočet a podklady, které byly v seznámení účastníka prohlášeny jako použité pro určení výše obvyklého nájemného.

3.7.5 Atypické postupy stanovení obvyklého nájemného

Posledním tématem jsou jednotlivé postupy stanovení výše obvyklého nájemného, ve kterých jsme zaznamenali značnou odlišnost od standardního způsobu stanovení. První atypický postup jsme objevili u několika kontaktních pracovišť. Ta, namísto stanovení výše obvyklého nájemného, provedla prošetření cenové hladiny zvláště u každé individuální žádosti. U druhého atypického postupu jedno kontaktní pracoviště neprovádělo jakékoliv vlastní prošetření cenové hladiny nájmu, ale vydělilo náklady na bydlení podle zákona o SSP²⁴ podlahovou plochou bytu, na který byl doplatek na bydlení žádán. Třetím zaznamenaným sporným postupem byl případ, kdy jedno kontaktní pracoviště ponechalo výši nájemného beze změny na základě konstatování, že se výše nájmu od předešlého roku nezměnila. Ačkoliv byly k dispozici podklady z předchozího roku, z podkladů nebylo zřejmé, jakým způsobem kontaktní pracoviště ověřovalo aktuálnost zjištěných údajů v aktuálním roce.

24 § 25, odst. 1 písm. b) zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.



4. Právní komentář a doporučení ke zjištění z obsahové analýzy podkladů pro stanovení obvyklého nájemného

K výzkumným zjištěním obsahové analýzy uvádíme podrobnější komentáře. Jednotlivé podkapitoly obsahují právní komentář k jednotlivým postupům určení v místě obvyklého nájemného a návrh doporučení pro příslušné orgány státní správy. Vzhledem ke skutečnosti, že některá zjištění z dotazníkového šetření se věcně překrývají se zjištěními z obsahové analýzy podkladů pro stanovení obvyklého nájemného, budeme v dalším textu na zjištění z dotazníkového šetření odkazovat.

Z obsahové analýzy vyplývá, že jednotlivá kontaktní pracoviště nepostupují zcela jednotně a v některých případech stanovují obvyklé nájemné v rozporu s pravidly, která vyplývají z občanského zákoníku a nařízení vlády č. 453/2013 Sb. V takových případech postupují v rozporu se zásadami legality výkonu veřejné moci²⁵ a zásadou legitimního očekávání²⁶.

Jednotný zákonný postup kontaktních pracovišť úřadu práce by měl být usměrněn vnitřními předpisy ministerstva nebo generálního ředitelství. Uvedené subjekty by měly mít problematiku stanovování obvyklého nájemného zahrnutou v plánu kontrol a v pravidelné vzdělávací činnosti, a tím přispívat ke sjednocování postupů.

Jednotlivá zjištění jsou v následujících podkapitolách pro přehlednost seřazena tematicky podle povahy zjištění. Jelikož právní hodnocení je v některých částech totožné pro byty tržní a byty obecní, nerozepisujeme právní komentáře zvlášť podle typu vlastnictví bytu. První kapitola se věnuje typu územní jednotky, pro kterou je stanoveno obvyklé nájemné a počty postupů stanovení na pracoviště (kapitola 4.1). Následuje kapitola, která komentuje směšování tržních, obecních a družstevních bytů (kapitola 4.2). Třetí kapitola je zaměřená na způsob zohlednění velikosti při srovnávání bytů (kapitola 4.3), za kterou jsme zařadili kapitolu o aktuálnosti a četnosti stanovení obvyklého nájemného (kapitola 4.4). Pátá kapitola předkládá komentář ke zjištění týkající se rozdělení bytů podle velikosti či jiného klíče (kapitola 4.5). Šestá kapitola komentuje zjištěný počet srovnávaných bytů pro výpočet obvyklého nájemného (kapitola 4.6). Sedmá kapitola se blíže věnuje zdrojům výpočtu (kapitola 4.7), za kterou následuje kapitola komentující náležitosti tabulky srovnatelných bytů (kapitola 4.8). Předposlední kapitola se věnuje způsobu výpočtu konečné částky obvyklého nájemného (kapitola 4.9) a poslední kapitola blíže rozebírá další zjištění (4.10).

²⁵ Ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu.

²⁶ Ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu.



4.1 Typ územní jednotky, pro kterou je stanoveno obvyklé nájemné, a počty postupů stanovení na kontaktní pracoviště

Výši nájemného při pronájmu bytů, stejně jako cenu bytů při jejich prodeji, ovlivňuje především poloha bytů²⁷ a s tím spojená důležitá kritéria, jako jsou dopravní obslužnost, parkovací možnosti, dostupnost škol, úřadů a zdravotnických zařízení a další.²⁸

Z výsledků šetření vyplynulo, že v 76 % postupů určil úřad práce místně obvyklé nájemné pro obec (bez rozlišení na městské části či jiné menší jednotky), v 12 % postupech rozlišoval částky místně obvyklého nájemného na městské části či městské obvody, v 11 % postupů stanovil částky obvyklého nájemného pro více obcí dohromady a v 1 % (5 postupů) stanovil jednu částku obvyklého nájemného pro obvod celého kontaktního pracoviště (graf 25, kapitola 3.1).

Pro účely hmotné nouze je dostačující, aby úřad práce určil místně obvyklé nájemné pro danou obec, v níž žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky bydlí. V případě statutárních měst by mělo kontaktní pracoviště stanovit místně obvyklé nájemné pro městské části či městské obvody. Přestože Sdělení generálního ředitelství za pojem „v místě“ považuje pouze obec a městskou část či obvod, považujeme za vhodné v některých odůvodněných případech i dělení podrobnější, např. ulice či skupina ulic. Nemělo by se však stávat, že je jedna výše obvyklého nájemného platná pro území celého kontaktního pracoviště. Takovýto postup není v souladu se Sdělením generálního ředitelství.

Nejsou-li údaje o výši nájemného v obci k dispozici, měl by úřad práce přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného, případně může úřad práce přihlédnout k normativním nákladům na bydlení stanoveným podle § 26 zákona o státní sociální podpoře. Pojem „přihlédnout“ je vysvětlen v čl. 1 odst. 2 Sdělení generálního ředitelství: *„Pokud jsou skutečně prokázány 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.“* Zdůrazňujeme proto, že výše normativních nákladů na bydlení by neměla být považována za maximální výši zohledňovaných nákladů na bydlení. Úřad práce by měl vždy tuto výši individualizovat, a to i s přihlédnutím k dostupnosti cenově přijatelného bydlení.

Kontaktní pracoviště mohou využít také informace o výši místně obvyklého nájemného v jiné srovnatelné sousední obci či obci ve správním obvodu. Některá kontaktní pracoviště údaje o bytech umístěných v jiných obcích skutečně využívají. Jedná se především o kontaktní pracoviště krajské pobočky v Pardubicích.

Ne vždy se však jedná o byty srovnatelné, a to především vzhledem k místu, kde se nachází. Dovolíme si uvést jeden z konkrétních příkladů. Jedním ze srovnávaných bytů je byt, umístěný v obci, která má 5 tisíc obyvatel a je vzdálená 4 km od okresního města. Další srovnávané byty jsou přitom umístěny v menších obcích s počtem obyvatel pouze v řádu stovek, které jsou navíc více vzdálené od okresního města.

27 ŠIMEČEK, Tomislav a kol. Místně obvyklé nájemné. 1. vyd. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 15. ISBN 978-80-254-883-7.

28 Tamtéž.



Upozorňujeme proto, že pokud úřad práce při stanovení obvyklého nájemného použije údaje o bytech v sousedních obcích, musí vždy posoudit, zda se jedná o obec přiměřeně srovnatelnou, a to jak místem, tak i svou velikostí.

Zaznamenali jsme také stanovení obvyklého nájemného pro seskupení více obcí, přestože pro každou z těchto obcí mělo kontaktní pracoviště zjištěné samostatné údaje. Tržní nájemné sice může být stanoveno po větších celcích (např. 5–10 menších měst), ale pouze v případě, že nelze stanovit obvyklé nájemné pro jednotlivé obce samostatně.

Při obsahové analýze podkladů jsme sledovali také počet postupů stanovení obvyklého nájemného na jedno kontaktní pracoviště. Za samostatný „postup“ jsme v tomto případě považovali stanovení výše obvyklého nájemného samostatně pro jeden územní celek a konkrétní typ vlastnictví bytu, avšak bez ohledu na velikostní kategorie bytů. Pokud bylo obvyklé nájemné stanoveno v rámci jedné obce pro byty tržní a zvláště pro byty obecní, jedná se o dva postupy. Jako samostatný postup stanovení obvyklého nájemného jsme považovali i pouhé uvedení zjištěné částky obvyklého nájemného (typicky u obvyklého nájemného v obecních bytech stanoveného na základě sdělení obce). Vycházeli jsme totiž z předpokladu, že výše obvyklého nájemného musela být stanovena na základě vlastního prošetření úřadu práce.

Počet postupů v rámci jednoho kontaktního pracoviště ovlivňuje jednak velikost územní působnosti kontaktního pracoviště, a dále struktura aglomerací na jejím území. Je nepochybné, že je nutné stanovit jiný počet jednotlivých částek obvyklého nájemného pro území velkého města a odlišný pro oblast s větším množstvím malých obcí. Počet postupů se tedy liší s ohledem na místní podmínky jednotlivých kontaktních pracovišť.

Důvodů ovlivňujících počet postupů v rámci kontaktního pracoviště může být zajisté více. Jako další důvod můžeme uvést skutečnost, že v některých obcích nejsou žádní žadatelé o doplatek na bydlení. Zaznamenali jsme případ obce, z níž od roku 2017 nemělo kontaktní pracoviště žádnou žádost o dávku.

Za dobrou praxi lze označit praxi krajské pobočky v Brně, u které jsme zjistili největší počet postupů (112 postupů, graf 24, kapitola 3.1). Z tohoto údaje je zřejmé, že kontaktní pracoviště této krajské pobočky mají obvyklé nájemné stanoveno skutečně podrobně pro jednotlivé lokality.

Doporučujeme ministerstvu, aby ke stanovení obvyklého nájemného vydalo nový vnitřní předpis. Pojem „v místě“ lze definovat obdobně jako ve Sdělení generálního ředitelství s tím, že ve velkých městech může být „místo“ definováno i menší jednotkou než městskou částí/městským obvodem.

4.2 Směšování tržních, obecních a družstevních bytů

Na základě zjištění výzkumu (graf 27, kapitola 3.2) úřad práce v 11 postupech (2 %) žádným způsobem nerozlišuje mezi typy bytů, v sedmi případech směšuje tržní a obecní byty dohromady a v pěti případech směšuje byty tržní s byty družstevními. V 96 % srovnává z hlediska typů vlastnictví vždy jen srovnatelné byty.



Dle § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. je nutné ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Srovnatelným nájemným je přitom nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Sdělení generálního ředitelství v článku IV odst. 1 výslovně stanoví, že částka obvyklého nájemného musí být v rámci obce stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní či městské byty.

Směšováním bytů tržních s byty obecními může dojít ke zkreslení výsledné částky místně obvyklého nájemného. V obecních bytech je totiž nájemné zpravidla nižší než v bytech s tržním nájemným. Obce své byty pronajímají velmi často pod úrovní tržního nájemného v daném místě a čase vzhledem k tomu, že primárním účelem pronájmu bytového fondu není často tvorba zisku, ale uspokojování bytové potřeby občanů obce. Při stanovení výše místně obvyklého nájemného v tržních bytech by tak úřad práce k zohlednění výše nájemného v obecních bytech měl přistupovat pouze tehdy, pokud obec pronajímá své byty za tržní nájemné. Tato skutečnost však musí být úřadem práce řádně ověřena a zařazena do spisové dokumentace.

Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního předpisu (viz část 4.1 a Shrnutí doporučení) zdůraznilo povinnost úřadu práce srovnávat dle typu vlastnictví pouze srovnatelné byty.

4.3 Srovnatelnost bytů

Nad rámec zkoumaných aspektů stanovení obvyklého nájemného jsme při obsahové analýze podkladů narazili na řadu dalších problémů, na které je třeba upozornit. Jedním z nich jsou další podmínky srovnatelnosti bytů.

Je vhodné, aby úřad práce určil pro účely doplatku na bydlení místně obvyklé nájemné z údajů o výši nájemného ve standardních bytech (se standardním vybavením a v průměrném stavu, počítá se s určitou mírou opotřebení) a nepřihlížel při stanovování místně obvyklého nájemného k bytům podstandardním a nadstandardním.

Při posuzování srovnatelnosti obytné hodnoty bytu by měl ten, kdo určuje místně obvyklé nájemné, posoudit, zda jde o shodný druh stavby a bytu (zejména zda jde o byt v rodinném domě, v bytovém domě apod.), jaká je velikost obytného prostoru, jaké je vybavení obytného prostoru (posuzuje se například neexistence WC nebo koupelny v bytě), jaký je stav budovy a stav bytu, jaké je umístění bytu v místě (posuzuje se dostupnost služeb, dopravní obslužnost apod.). Při zjišťování srovnatelných nájemných tedy úřad práce přihlíží i ke kvalitě bytu (např. byt se sníženou kvalitou), lokalitě, kde se byt nachází (drahá či levná lokalita) apod.

Jedním z častých zjištění při obsahové analýze podkladů bylo srovnávání nájmu bytů s nájmy celých rodinných domů (kapitola 3.7.2). Mezi podklady použitými pro stanovení výše obvyklého nájemného v bytech jsme zaznamenali i pronájem rodinného domu o 236 m² včetně zahrádky 250 m² a dvougaráže.

Jak je z tohoto příkladu patrné, v nájemném u rodinných domů se často odráží využívané pozemky a hospodářská stavení. Zpravidla nelze stanovit čistý nájem pouze za obývanou



plochu bytu. Stanovení jedné výše obvyklého nájemného, v níž jsou dohromady byty a domy, nepovažujeme za správné, pokud úřad práce neví, jaká je výše čistého nájmu za plochu bytu. V této souvislosti lze zmínit jako příklad dobré praxe postup kontaktního pracoviště Bystřice pod Hostýnem, které má stanovenou zvlášť obvyklé nájemné pro byty a samostatně obvyklé nájemné pro rodinné domy. Stanovování výše obvyklého nájemného zvlášť pro byty a zvlášť pro rodinné domy není nutné. Postačí rodinné domy, u nichž není známa výše čistého nájmu, ze srovnání vyloučit.

Jednou ze základních podmínek srovnatelnosti bytu je jeho velikost. Úřad práce by měl pro určování v místě obvyklého nájemného posuzované byty třídit podle velikosti podlahové plochy na malé byty, střední byty a velké byty. Pro posouzení srovnatelnosti bytu je přitom rozhodující velikost podlahové plochy. Důležité přitom je, aby srovnávaný byt splňoval požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 3 písm. i) této vyhlášky stanoví nejmenší podlahovou plochu, kterou musí mít obytná místnost. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

Při podrobné analýze podkladů, na základě nichž jednotlivá kontaktní pracoviště stanovila výši nájemného v místě obvyklé, jsme zaznamenali i případy, kdy byly mezi srovnávané byty zahrnuty i „byty“ o velikosti 8 m². Takový prostor do stanovení obvyklého nájemného vlastním prošetřením zahrnout nelze, neboť se nejedná o byt (více v kapitole 3.7.2).

Mezi důležitá kritéria ovlivňující výši místně obvyklého nájemného patří také i vybavení bytu (například nestandardní vybavení, kdy je sociální zařízení či záchod mimo byt²⁹) a stav bytu (vybydlené byty na straně jedné a rekonstruované či nové byty na straně druhé). Na nutnost porovnávat vždy jen standardní byty upozorňuje i článek III. Sdělení generálního ředitelství, podle kterého podstandardním bytem je byt, který není okamžitě obyvatelný (např. z důvodu probíhající rekonstrukce) nebo hygienicky nevyhovující.

V obsahové analýze (kapitola 3.7.2) jsme přitom zjistili případ, kdy srovnávaný byt měl sdílené WC na chodbě. V jiném případě mezi srovnatelnými byty byly zahrnuty i byty s vytápěním na tuhá paliva. Zaznamenali jsme i srovnávání bytu se sníženou kvalitou či bytů určených k opravě.

Takovýto postup nepovažujeme za správný. Úřad práce musí vždy používat informace o takových bytech, které jsou pro osoby v hmotné nouzi přiměřené, a to nejen svou velikostí.

Dále upozorňujeme na nutnost ze srovnávání vyřadit i byty nestandardní jiným způsobem, jako např. byty, u nichž jsou zřejmé nestandardní vazby – např. nájem uzavřený mezi příbuznými či nájem za nepřiměřeně nízkou cenu. V rámci obsahové analýzy jsme se setkali s několika případy, kdy mezi srovnávanými byty byl i nájem mezi příbuznými (kapitola 3.7.2).

29 Z výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 se ukazuje, že zhruba 90 % bytů je vybaveno koupelnou a záchodem v bytě. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Analýzy z dat sčítání lidu. Tab. 357 Obydlené byty podle velikosti bytu a podle polohy a technického vybavení bytu a podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu. Český statistický úřad [online]. [vid. 11. srpna 2014]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>.



Rovněž zohledněním bytu o velikosti 77 m² pronajímaném za 2 000 Kč (26 Kč/m²) v případě, kdy nájemné ostatních srovnávaných bytů je ve výši 211 Kč/m², není vhodné.

Dalším případem takto nesrovnatelných bytů jsou byty ve vlastnictví církve, byt ve správě Státního pozemkového úřadu, byty pronajímané státním podnikem nebo byty služební (graf 27, kapitola 3.2 a kapitola 3.7.2). Zpravidla se jedná o byty, které nejsou pronajímány za běžné tržní nájemné. Jejich nájem je vázán pracovním či jiným vztahem, nejedná se proto o byty, které si lze běžně pronajmout. Takovým bytem je například byt pronajímaný státní organizací Správou železniční dopravní cesty jejím zaměstnancům. Mezi srovnávanými byty jsme zaznamenali i byty sloužící k sociálně tréninkovému bydlení (sociálně aktivizační služba pro rodiny s dětmi).

Srovnatelnost by se měla posoudit vždy podle konkrétních okolností (např. je-li výrazně nižší nájemné, existuje-li nějaký vztah pronajímatele a nájemce a ze smlouvy je zjevné, že bez tohoto vztahu se pronájem neuskuteční atd.). Úřad práce by měl v podstatě ze srovnávání vyloučit byty uvedené v § 4 odst. 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., přestože je použití tohoto ustanovení pro účely pomoci v hmotné nouzi vyloučeno. Domníváme se, že by orgán pomoci v hmotné nouzi měl postupovat přiměřeně podle výše uvedeného, neboť základní postup pro určování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě dle § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se aplikuje.

Opakovaně jsme zaznamenali i případy, kdy všechny srovnávané byty mají stejného pronajímatele (kapitola 3.7.2). V některých případech úřad práce vycházel z údajů o bytech v jednom bytovém domě, který celý měl jediného vlastníka. Domníváme se, že takto zjištěné obvyklé nájemné nemusí být objektivní. Máme za to, že v takovém případě se jedná o „monopolizaci“, kdy obvyklou výši nájemného v obci fakticky stanovuje jeden pronajímatel. Výši místně obvyklého nájemného negativně (tj. směrem nahoru) ovlivňují předražené byty „obchodníků s chudobou“. Byznys s chudobou spočívá právě v pronajímání předražených, často podstandardních bytů osobám v hmotné nouzi. V těchto případech platí osoby v hmotné nouzi přemrštěné nájemné převyšující cenu obvyklou s pomocí dávek pomoci v hmotné nouzi. Ke zjištění reálné tržní ceny je zapotřebí porovnávat nájem více pronajímatelů a využívat i další pomocné zdroje. Nejsou-li jiné srovnatelné byty k dispozici, přichází v úvahu také individualizované zastropování výše obvyklého nájemného.

Dále upozorňujeme na nutnost rozlišování právního vztahu k bytu. Užívání prostoru na základě dlouhodobé ubytovací smlouvy nemůžeme považovat za srovnatelné se vztahem nájemním. Od nájmu bytu se totiž ubytování liší svým účelem. Zatímco účelem smlouvy o nájmu bytu je umožnit nájemci bydlení, účelem smlouvy o ubytování je poskytnout mu přechodné ubytování (tj. prozatímní pobyt v prostoru, kde může uspokojit své základní životní a společenské potřeby). Ubytování tedy předpokládá, že bytová potřeba (bydlení) ubytovaného je uspokojována jinde.

Naopak byty užívané na základě podnájemní smlouvy považujeme za srovnatelné. Jako podnájem je tradičně označován tzv. pronájem nájemního práva, tj. úplatné zřízení užívacího práva třetí osobě (podnájemci) nájemcem. Nájemce v takovém případě s třetí osobou uzavírá tzv. podnájemní smlouvu, tj. nájemní smlouvu, jejíž doba trvání je omezena nejvýše na dobu trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Výše nájemného je obvykle stanovena v obdobné výši jako u řádného nájemního vztahu.



Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního předpisu metodicky podrobněji stanovilo nutnost posuzovat všechny aspekty srovnatelnosti bytů použitých při stanovení výše obvyklého nájemného.

4.4 Poslední stanovení obvyklého nájemného

Ze zjištění výzkumu vyplynulo (graf 44, kapitola 3.6), že v jednom procentu postupů pro byty tržní a pěti procentech postupů pro byty obecní úřad práce stanovil výši obvyklého nájemného před více než jedním rokem. Tato zjištění se prakticky shodují se zjištěními z dotazníkového šetření. Považujeme za nutné uvést, že jsme zaznamenali i případy, kdy poslední aktualizace výše obvyklého nájemného byla kontaktním pracovištěm provedena na jaře roku 2019.

Vzhledem k tomu, že místně obvyklé nájemné je proměnná veličina, měl by úřad práce výši místně obvyklého nájemného pravidelně aktualizovat. Právní hodnocení k otázce četnosti aktualizace podkladů uvádíme v podkapitole 2.1 v předchozí části, proto je nebudeme opakovat a pouze na ně odkazujeme.

Podrobněji se však budeme věnovat případům, kdy z podkladů nebylo možné zjistit datum jejich aktualizace (graf 44, kapitola 3.6). U tržních bytů jsme nezjistili datum posledního stanovení obvyklého nájemného ve čtvrtině postupů (25 %) a u bytů obecních se jednalo o necelou pětinu (17 %).

Podle Sdělení generálního ředitelství je úřad práce povinen shromažďovat podklady, z nichž bude patrné, že stanovená výše místně obvyklého nájemného je aktuální. Aktuálnost podkladů je však vždy třeba posuzovat k datu stanovení obvyklého nájemného. Pokud není v dokumentaci datum stanovení výše obvyklého nájemného uvedeno, nelze aktuálnost podkladů s jistotou ověřit. Postup úřadu práce při výpočtu doplatku na bydlení je pak nepřezkoumatelný.

Obsahovou analýzou jsme zjistili, že jedno kontaktní pracoviště dospělo po provedeném prošetření cenové hladiny nájmů k závěru, že ceny se od předešlého roku nezměnily, proto ponechalo obvyklé nájemné beze změny (kapitola 3.7.5). Takovýto postup však nepovažujeme za správný, jelikož není zřejmé, jakým způsobem kontaktní pracoviště aktuální cenovou hladinu ověřovalo. Akceptovatelný by byl pouze v případě, že kontaktní pracoviště ověřilo aktuálnost údajů, které byly pro stanovení výše obvyklého nájemného použity v předcházejícím období, a zjistilo, že nedošlo k žádné změně těchto zdrojových dat. Doklady o aktuálnosti by měl úřad práce založit do spisu, aby jeho postup byl přezkoumatelný.

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem vedlo kontaktní pracoviště k tomu, aby do spisové dokumentace pro určení částky místně obvyklého nájemného uváděla i údaj o datu poslední aktualizace.

4.5 Dělení bytů podle velikosti, příp. jiného klíče

Obsahová analýza ukázala (graf 29, kapitola 3.3), že zkoumané byty byly rozděleny podle velikosti na malé, střední a velké v necelých čtyřech pětinach postupů (78 %), pokud jde o byty tržní, a v téměř pětina (17 %), pokud jde o byty obecní. U čtyř postupů byly byty tržní



děleny na jiné velikostní kategorie (1 %). Tento postup je v souladu se Sdělením generálního ředitelství. V podrobnostech odkazujeme na právní komentář v podkapitole 2.2.1 předchozí části.

U tržních bytů kontaktní pracoviště povětšinou byty dělila podle velikosti. Pokud se nepodařilo kontaktnímu pracovišti zjistit informace o srovnatelných bytech v některé velikostní kategorii, stanovilo výši obvyklého nájemného alespoň pro ostatní velikosti bytů. Takovýto postup je v souladu se zákonem i vnitřním předpisem úřadu práce.

Spíše výjimkou jsou případy srovnávání bytů různé velikosti. Na příkladu tří srovnávaných bytů o velikosti 38 m², 62 m² a 104 m² uvádíme míru zkreslení výše obvyklého nájemného. U všech těchto tří bytů bylo nájemné ve výši 5–6 tisíc. Jak je z tohoto případu zřejmé, výše nájemného není přímo úměrná rozdílům ve velikosti bytů. Menší byt není o tolik levnější, o kolik je menší. Nájemné za 1 m² menších bytů je vyšší než nájemné u bytů s větší podlahovou plochou. V důsledku toho dochází zejména u bytů s nižší podlahovou plochou k započtení místně obvyklého nájemného ve výši, která neodpovídá realitě.

Upozorňujeme také na případy, kdy úřad práce vyčísluje zvlášť tržní nájemné u malých, středních a velkých bytů, následně je však zprůměruje a stanoví jednu výši obvyklého nájemného pro byty všech velikostních kategorií. Tento postup postrádá jakýkoli smysl. Pokud má úřad práce zjištěny alespoň tři srovnatelné byty pro všechny velikostní kategorie, tedy velikostně srovnatelné, měl by vždy stanovit výši obvyklého nájemného dle jednotlivých velikostí bytů. Stanovením průměrné hodnoty pro byty všech velikostí současně dochází ke zkreslení výsledné částky obvyklého nájemného. Průměrováním bytů všech velikostí jsou znevýhodněny osoby užívající malé byty, zejména jednočlenné domácnosti.

U obecních bytů k dělení bytů podle velikosti nedochází tak často, jako u bytů tržních. Tato skutečnost může být dána jednak velikostí obce, ale především velikostí obecních bytů, které jsou povětšinou podobně velké. Navíc obce mají často stanovenou jednu výši nájemného za 1 m². V těchto případech jakékoli dělení není potřeba, jelikož se jedná o byty srovnatelné.

Za důležitou považujeme i otázku přiměřenosti podlahové plochy bytu. Při obsahové analýze podkladů pro stanovení obvyklého nájemného jsme se setkali i s případy, kdy srovnávané byty byly velikostně nadstandardní – nadměrné.

Obecní byty byly v necelé desetině postupů děleny podle jiného klíče, než je velikost (9 %, graf 29, kapitola 3.3). V případě jiného klíče dělení obecních bytů šlo především o dělení dle tzv. kategorie, lokality, stáří bytů či byty rekonstruované a před rekonstrukcí. Některá kontaktní pracoviště měla stanovenou zvlášť obvyklé nájemné pro byty sociální či pro byty v domech s pečovatelskou službou.

Takovýto postup považujeme za správný, jelikož rozdělení srovnávaných bytů dle všech charakteristik srovnatelnosti je v zájmu stanovení obvyklého nájemného ve výši, za kterou lze pronájem v místě skutečně realizovat.

V pětině postupů u tržních bytů (20 %) a v přibližně dvou třetinách bytů obecních (66 %) nebyly byty děleny na velikostní kategorie ani jiným způsobem (graf 29, kapitola 3.3). Jelikož



se nám nepodařilo zjistit, z jakého důvodu nejsou byty v těchto případech rozděleny žádným způsobem, tento postup nehodnotíme.

V necelé desetině postupů u obecních bytů byly byty sice rozděleny, ale nepodařilo se zjistit, zda dle velikosti nebo dle jiného klíče (9 %). Z doložených podkladů bylo zřejmé, že srovnávané byty jsou rozděleny, způsob jejich dělení však nebyl znám. Zároveň v 8 postupech u tržních bytů (2 %) nebylo zřejmé, zda k nějakému dělení bytů dochází (graf 29, kapitola 3.3). V těchto případech povětšinou nebyla součástí podkladů tabulka, obsahující výpisy údajů o srovnávaných bytech, ani seznámení účastníka řízení, ze kterého by byl způsob stanovení obvyklého nájemného patrný.

Z tohoto důvodu považujeme za nutné upozornit, že úřad práce by měl vždy stanovit výši obvyklého nájemného přezkoumatelným způsobem. Dle Sdělení generálního ředitelství musí být podklady, na základě kterých bylo v místě obvyklé nájemné stanoveno, založeny ve spisové dokumentaci. Důležité je podrobně popsat výsledky porovnávání a vyhodnocení, na základě kterých úřad práce dospěl k určení výše v místě obvyklého nájemného.

Doporučujeme, aby ministerstvo v rámci vydání nového předpisu zdůraznilo nutnost srovnávat byty podle velikosti u tržních bytů vždy a u obecních bytů dle velikosti či jiného klíče, pokud je to vhodné v závislosti na místních podmínkách.

4.6 Počty srovnávaných bytů

Pro určování výše místně obvyklého nájemného je využívána porovnávací metoda, a to s výší nájemného v minimálně třech přiměřených standardních bytech. Z obsahové analýzy vyplývá (graf 30, kapitola 3.3), že alespoň tři byty v každé velikosti či jinak stanovené kategorii byly srovnávány ve více než třech čtvrtinách postupů (76 %), pokud jde o byty tržní, a pouze v přibližně desetině postupů (12 %) u bytů obecních. Částečné naplnění tohoto požadavku, tedy srovnávání alespoň tří bytů pouze v některé velikosti či kategorii, bylo zjištěno v přibližně desetině (12 %) stanovení obvyklého nájemného u tržních bytů a v 17 případech (3 %) bytů obecních.

Ve 13 postupech stanovení obvyklého nájemného v tržních bytech (3 %) a ve čtyřech postupech stanovení obvyklého nájemného v bytech obecních (1 %) byly vždy srovnávány méně než tři byty (graf 30, kapitola 3.3). V některých případech jsme zjistili, že kontaktní pracoviště stanoví výši obvyklého nájemného na základě údajů pocházejících pouze z jedné nájemní smlouvy v každé velikosti. Tento postup je v rozporu se zákonem i vnitřním předpisem úřadu práce.

Pokud nelze použít srovnávací metodu zjištění výše nájemného v místě obvyklé, jelikož kontaktní pracoviště nemá k dispozici údaje alespoň o třech srovnatelných bytech, nemůže stanovit obvyklé nájemné. V takových případech je nutné přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného nebo v krajním případě použít analogii s § 8 odst. 5 zákona o pomoci v hmotné nouzi a při určení výše odůvodněných nákladů na bydlení přihlídnout k normativním nákladům na bydlení stanoveným podle § 26 zákona o státní sociální podpoře (k použitelnosti normativních nákladů blíže viz kapitola 4.1).

Jako příklad dobré praxe lze zmínit postup kontaktního pracoviště Vsetín, který při stanovení výše obvyklého nájemného vychází ze všech dostupných nájemních smluv, kterých je 97.



Dalším příkladem dobré praxe je postup kontaktního pracoviště Kroměříž, které vychází ze všech smluv, ke kterým vyplácí dávky. Z těchto všech nájemních smluv stanoví průměrnou hodnotu s vyloučením krajních hodnot. Následně teprve vybírá tři byty v každé velikosti, které odpovídají průměrné hodnotě.

Setkali jsme se s případem, kdy kontaktní pracoviště shromáždí údaje o čtyřech nájemních smlouvách a poté jednu s nejvyšším nájemným z výpočtu vyřadí. Domníváme se však, že vyřazením pouze nejvyšší hodnoty (nikoli obou krajních hodnot) může docházet k nedůvodnému snížení konečné výše obvyklého nájemného.

Doložené podklady velmi často obsahovaly pouze konečnou částku výše obvyklého nájemného, kdy u obecních bytů se jednalo o více než čtyři pětiny (83 %) a u bytů tržních o necelou desetinu (9 %, graf 30, kapitola 3.3). V těchto případech nebylo možné zjistit, jakým způsobem kontaktní pracoviště částku zjistilo. V případě obecních bytů se může toto číslo zdát vysoké, proto uvádíme, že zahrnuje i případy, kdy úřad práce vychází pouze z jedné částky sdělené obcí, což nemusí být chybným postupem. Úřad práce může výši obvyklého nájemného stanovit ve výši sdělené obcí. Obce byty pronajímají zpravidla za stejnou výši nájemného za m², takže požadavek na srovnávání se jeví jako neefektivní. V takovém případě nemusí přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného či přihlížet k normativním nákladům na bydlení. V rámci obsahové analýzy jsme však zaznamenali i případy, kdy obec uvedla v každé velikostní kategorii údaje o 3 konkrétních nájemcích.

V případě tržních bytů je však takovýto postup nepřipustný, jelikož nedochází k procesu srovnávání. Podklady, na základě kterých orgán pomoci v hmotné nouzi stanovil místně obvyklé nájemné, musí správní orgán vést ve spisové dokumentaci řízení o doplatek na bydlení, neboť jde o rozhodnou skutečnost pro určení nároku na doplatek na bydlení a pro stanovení výše dávky. Spisová dokumentace by měla umožnit přezkoumání závěrů orgánu pomoci v hmotné nouzi například v případném odvolacím řízení. Bez podkladů ke stanovení výše odůvodněných nákladů na bydlení jsou závěry orgánu pomoci v hmotné nouzi věcně nepřezkoumatelné a odvolacímu správnímu orgánu by při rozhodování o odvolání či přezkumu nezbylo než rozhodnutí orgánu pomoci v hmotné nouzi zrušit a věc mu vrátit k novému pojednání.

Úřady práce zjišťují údaje o výši nájemného v obecních bytech často prostřednictvím e-mailové korespondence, příp. telefonického rozhovoru, s obcí. V takových případech je nutno doložit e-mailovou komunikaci či protokol o telefonickém hovoru. I když se nejedná o stanovení výše obvyklého nájemného porovnáváním alespoň tří srovnatelných bytů, úřad práce i tímto způsobem zjišťuje cenovou hladinu vlastním prošetřením. I v rámci tohoto zjednodušeného a méně formalizovaného postupu, je povinen aplikovat ustanovení správního řádu.³⁰

Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního předpisu zdůraznilo povinnost úřadu práce srovnávat vždy alespoň 3 tržní byty v každé velikostní kategorii a obecní byty, je-li to vzhledem k místním poměrům vhodné. Vzhledem k tomu, že podmínky použití srovnávací metody určování v místě obvyklého nájemného jsou již upraveny vnitřním předpisem

30 Srov. § 15 správního řádu. Viz též POTĚŠIL, Lukáš. § 15 [Vedení řízení]. In: POTĚŠIL, Lukáš, HEJČ, David, RIGEL, Filip, MAREK, David. *Správní řád*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2020, s. 103.



generálního ředitelství, žádáme, aby generální ředitelství/ministerstvo zajistilo seznámení se zjištěními ochránce na poradě za účasti pracovníků Kanceláře veřejného ochránce práv.

4.7 Zdroje pro stanovení obvyklého nájemného

Zjišťovali jsme, zda lze ve všech případech zjistit zdroje informací, na základě nichž úřad práce stanovil výši nájemného v místě obvyklé. Za zdroje jsme přitom považovali veškeré podklady, které nám jednotlivá kontaktní pracoviště zaslala a které byly použity pro stanovení výše obvyklého nájemného vlastním prošetřením (pro výpočet výše nájemného v místě obvyklé).

Zjistili jsme, že v 11 postupech u tržních bytů (2 %) a ve čtvrtině případů u bytů obecních (25 %) nešlo určit, na základě jakých podkladů kontaktní pracoviště stanovilo výši obvyklého nájemného (graf 31, kapitola 3.4).

U tržních bytů úřad práce vychází především ze spisů klientů úřadu práce, a to v 95 % (graf 32, kapitola 3.4). Dále jako zdroj informací využívá inzerci (34 %), sdělení realitních kanceláří (11 %) a údaje z mapy Asociace realitních kanceláří (8 %). V menší míře byly použity též informace sdělené obcí (4 %) a informace sdělené pronajímateli tržních bytů (<1 %).

U bytů obecních jako zdroj informací slouží především sdělení obcí (84 %, graf 33, kapitola 3.4). V necelé čtvrtině využívají kontaktní pracoviště pro účely stanovení obvyklého nájemného v obecních bytech údaje ze spisů klientů úřadu práce (23 %).

Část zdrojových informací přitom nebyla doložena podklady. Jedná se o podklady, které byly uvedeny jako zdroje v tabulce srovnávaných bytů, a byly tedy zjevně použity pro stanovení výše obvyklého nájemného vlastním prošetřením, avšak nebyly nám zaslány. Nejčastěji nebyly doloženy informace sdělené obcí. V některých případech zaslané podklady (zejména smlouvy) neodpovídají údajům uvedeným v tabulce, obsahující výpisy z nájemních smluv. Nemůžeme vyloučit, že úřad práce nám zaslal jiné podklady nedopatřením, avšak při formulování závěrů vycházíme z podkladů, které nám úřad zaslal v rámci výzkumu.

Vnitřní předpis zdůrazňuje, že podklady – výpisy z nájemních smluv, případně anonymizované kopie nájemních smluv z jiných spisů, výtisk inzerce, sdělení realitní kanceláře – na základě kterých bylo v místě obvyklé nájemné stanoveno, musejí být založeny ve spisové dokumentaci. Toto pravidlo ve vnitřním předpisu vychází z § 50 správního řádu, podle něhož podklady pro vydání rozhodnutí mohou být zejména návrhy účastníků, důkazy, skutečnosti známé správnímu orgánu z úřední činnosti, podklady od jiných správních orgánů nebo orgánů veřejné správy, jakož i skutečnosti obecně známé, a z ustanovení § 17 správního řádu, podle něhož jsou podklady součástí spisu.

Žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky by měl mít možnost seznámit se s tím, jakým způsobem úřad práce určil výši místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení. Zvláště pokud správní orgán interpretuje neurčitý právní pojem (v daném případě místně obvyklé nájemné) či vede správní úvahu, je třeba, aby odůvodnění rozhodnutí obsahovalo



výklad tohoto pojmu tak, aby bylo rozhodnutí přezkoumatelné a současně byla dodržena zásada předvídatelnosti (legitimního očekávání).³¹

Úřad práce tedy postupuje v rozporu s vnitřním předpisem a ustanovením § 17 správního řádu, pokud podklady pro určení výše místně obvyklého nájemného vůbec nemá. Úřad práce musí mít konkrétní podklady, a to i tehdy, kdy má přehledovou tabulku nájemného v místě obvyklého pro jednotlivé velikosti bytů a lokality. Tabulku je nutno považovat pouze za pomocný nástroj pro výpočet dávky.

Vzhledem k tomu, že zakládání veškerých podkladů, na základě kterých byla stanovena výše obvyklého nájemného, do každé individuální spisové dokumentace je velmi administrativně zatěžující a nevhodné, považujeme za dostačující, aby úřad práce do spisů zakládal pouze Seznámení účastníka řízení s výpočtem stanovení obvyklého nájemného či tabulku s výpisem údajů z rozhodných podkladů. Součástí tohoto dokumentu by však mělo být i prohlášení účastníka řízení, že byl seznámen s postupem stanovení obvyklého nájemného a měl možnost nahlédnout do kompletních podkladů, které ke stanovení obvyklého nájemného byly použity.

Veškeré podklady musí mít úřad práce k dispozici nejen pro účely nahlížení účastníka řízení, ale taktéž pro účely uplatnění opravných prostředků. Pokud totiž účastník řízení v odvolání namítne výši zohledňovaných nákladů na bydlení, měl by úřad práce vždy odvolacímu orgánu poskytnout nejen spisovou dokumentaci obsahující Seznámení účastníka řízení s výpočtem či přehledovou tabulku, ale rovněž kompletní podklady. Jedině tak může odvolací orgán v plném rozsahu přezkoumat postup stanovení výše obvyklého nájemného.

Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního zdůraznilo povinnost úřadu práce do spisové dokumentace zakládat výpis údajů z rozhodných podkladů (seznámení účastníka řízení či tabulku) a umožnit účastníkům řízení seznámit se s kompletními podklady, na základě kterých bylo obvyklé nájemné stanoveno.

4.7.1 Smlouvy a jejich platnost v době stanovení obvyklého nájemného

Úřad práce je podle Sdělení generálního ředitelství povinen shromažďovat podklady, z nichž bude zřejmé, že stanovená výše nájemného v místně obvyklá je aktuální. U nájemních smluv, které jsou podkladem pro určení místně obvyklého nájemného, se aktuálnost prokazuje uvedením data uzavření smlouvy a případně datem poslední úpravy výše nájemného.

Z výzkumu vyplynulo (graf 34, kapitola 3.4), že u tržních bytů byly pouze v necelé čtvrtině postupů aktuální všechny smlouvy, které sloužily jako zdroj informací pro stanovení obvyklého nájemného (24 %). Ve více než polovině postupů týkajících se tržních bytů byly aktuální k datu stanovení (aktualizace) obvyklého nájemného pouze některé z použitých smluv (54 %). Žádná ze smluv nebyla platná u osmi postupů stanovení obvyklého nájemného (2 %). V ostatních případech nebylo možné platnost nájemních smluv ověřit, jelikož se nedalo zjistit datum stanovení obvyklého nájemného (16 %), nebo nám kontaktní pracoviště nezaslala smlouvy použité pro výpočet (4 %). Za platné jsme přitom považovali

31 Viz VEDRAL, Josef. *Správní řád: komentář*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2012, ISBN 978-80-7273-166-4, s. 612–613.



pouze smlouvy, které byly aktuální ke dni stanovení výše nájemného v místě obvyklé (například bylo-li obvyklé nájemné stanoveno ke dni 1. 5. 2021, smlouvy s platností do 30. 4. 2021 jsme hodnotili jako neaktuální).

U obecních bytů byly platné všechny smlouvy v necelých dvou pětinach (39 %), pouze část platných smluv byla v přibližně čtvrtině (24 %) a ve zhruba desetině (7 %) nebyla platná žádná z použitých smluv (graf 34, kapitola 3.4).

V některých případech kontaktní pracoviště pouze uvádí, že „všechny údaje jsou platné k datu stanovení obvyklého nájemného“, aniž by byla platnost jednotlivých podkladů jakkoli doložena. Pouhé konstatování výše uvedené skutečnosti však nelze považovat za dostatečné.

Z výzkumu však vyplynulo, že ani uvedení data uzavření smlouvy či dodatku smlouvy upravující výši nájemného, tak jak to požaduje Sdělení generálního ředitelství, není dostačujícím dokladem o tom, že je smlouva a výše sjednaného nájemného platná v době stanovení obvyklého nájemného. V mnoha případech byly pro stanovení obvyklého nájemného použity nájemní smlouvy, v nichž byl sjednán nájem bytu na dobu neurčitou. Vzhledem k datu jejich uzavření (mnohdy před mnoha lety), se však k prokázání jejich aktuálnosti datum uzavření takovéto smlouvy jeví jako nedostatečné. Neaktuálnost takovýchto údajů je zvláště patrná v případech, kdy výše nájemného je od uzavření smlouvy nezměněna. Jako příklad uvádíme smlouvu uzavřenou v roce 1990, kdy nájemné činilo 821 Kč, přičemž v této výši sloužila jako podklad pro stanovení obvyklého nájemného i v roce 2021. Dalším příkladem velmi staré smlouvy s nízkým nájemem je byt o velikosti 70 m² pronajímaný za 1 300 Kč, tedy 19 Kč/m². Často ani v tabulce předložené kontaktním pracovištěm nejsou k dispozici podrobnější údaje pro zhodnocení aktuálnosti smluv.

Přes tuto skutečnost jsme veškeré smlouvy uzavřené na dobu neurčitou považovali za smlouvy platné. Upozorňujeme však na povinnost úřadu práce vycházet vždy pouze z nájemních smluv skutečně platných v době stanovení obvyklého nájemného, používat pro výpočet aktuální výši hrazeného nájemného a aktuálnost údajů mít doloženou v dokumentaci.

Za další problematický aspekt považujeme smlouvy obsahující ujednání o automatické prolongaci. Takovéto smlouvy jsme považovali za neplatné v době aktualizace, pokud u smlouvy nebyl doložen dodatek o automatickém prodloužení, ani žádný jiný doklad potvrzující, že k automatickému prodloužení skutečně došlo.

Na základě výše uvedených zjištění se domníváme, že by měla být doložena vždy aktuálnost podkladů k datu stanovení obvyklého nájemného, a to nejen uvedením data uzavření smlouvy či datem poslední úpravy výše nájemného. Nelze bez dalšího vycházet z domněnky platnosti smlouvy, a to ani v případě velmi staré smlouvy uzavřené na dobu neurčitou či smlouvy s automatickým prodloužováním.

Při obsahové analýze jsme se setkali s mnoha různými způsoby dokládání platnosti smluv. Jako doklad o platnosti smluv byly doloženy evidenční a výpočtové listy či rozpisy nájemného. Pokud úřad práce využívá informace ze spisů jiných klientů, zajisté má vždy k dispozici některý z těchto dokladů a může jej k podkladům pro stanovení výše obvyklého nájemného přiložit, aniž by to znamenalo větší administrativní zatížení.



Jako příklad dobré praxe můžeme uvést postup kontaktního pracoviště Rakovník, kdy aktuálnost smluv staršího data uzavřených na dobu neurčitou byla doložena kopiemi aktuálních žádostí o příspěvek na bydlení.

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem vedlo kontaktní pracoviště k tomu, aby byla vždy doložena aktuálnost nájemních smluv a výše hrazeného nájemného k datu stanovení obvyklého nájemného, a to uvedením údaje, dokdy je smlouva platná.

4.7.2 Inzertní nabídky a jejich platnost

Vzhledem ke skutečnosti, že jako druhý nejčastější zdroj informací pro stanovení výše obvyklého nájemného jsou využívány informace obsažené v inzertních nabídkách, zajímali jsme se také o aktuálnost těchto podkladů při stanovení obvyklého nájemného pro tržní byty (graf 35, kapitola 3.4).

Zjistili jsme, že ve více než dvou pětinách postupů byly aktuální všechny inzertní nabídky, které sloužily jako zdroj informací pro stanovení obvyklého nájemného (44 %). Ve více než pětině postupů (22 %) byly aktuální k datu stanovení obvyklého nájemného pouze některé inzeráty. Žádná z inzertních nabídek nebyla platná v desetině (10 %) postupů stanovení obvyklého nájemného. V ostatních případech se nám nepodařilo platnost inzertních nabídek ověřit, jelikož na nich nebylo uvedeno datum tisku (20 %), nebo nám kontaktní pracoviště inzertní nabídky vůbec nezaslalo (4 %). Za platné jsme přitom považovali veškeré inzertní nabídky, z nichž bylo možné ověřit jejich aktuálnost (především datem tisku) a které byly platné (vytištěné) maximálně jeden měsíc před stanovením obvyklého nájemného. Tímto způsobem jsme zohlednili prodlevu, která vzniká administrativní náročností při shromažďování podkladů a jejich zpracování.

Podrobnou analýzou doložených inzertních nabídek jsme zjistili, že v některých případech kontaktní pracoviště používají pro stanovení výše nájemného v místě obvyklé i inzertní nabídky zveřejněné na internetu před více lety. Zaznamenali jsme například inzeráty zveřejněné a kontaktním pracovištěm vytištěné již v roce 2018. Takovýto postup nepovažujeme za správný.

Podle § 3 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se nájemné obvyklé v daném místě stanoví na základě srovnání nájmů placených v současné době. Slovní spojení „v současné době“ znamená nutnost pravidelného ověřování cenové hladiny tak, aby se jednalo skutečně o aktuální průměrnou výši nájemného.

Podle dat realitní kanceláře ReMax totiž vzrostly v Česku ceny nájmů od roku 2015 o desítky procent u všech velikostí bytu a ve všech krajích.³² Například průměrná cena nájmu třicetimetrové garsonky stoupla z 5 206 Kč v roce 2015 na 7 925 Kč v roce 2021, tedy o 52 %. Nájem bytu 3+kk o velikosti 65 m² zdražil ještě víc – ze 7 270 Kč na 12 423 Kč, což je o 71 %. Značný růst ceny nájmů se odráží i v inzertních nabídkách. I když jsou inzertní nabídky mnohdy neobjektivní a nadhodnocené, nemůže úřad práce rezignovat na pravidelnou

32 Divinová, J., Hovorka, J. Ceny nájmů rostou. Zájem zvedá nedostupné vlastní bydlení. In: peníze.cz [online]. © 2000–2022, 10. února 2022 [cit. 2022-08-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/432092-ceny-najmu-rostou-zajem-zveda-nedostupne-vlastni-bydleni>.



aktualizaci cen nájmu z inzerce, pokud ji jako zdroj používá. K ověření reálné tržní ceny může úřad práce použít srovnání více různých inzertních nabídek či údaje srovnávat s jinými zdroji.

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem vedlo kontaktní pracoviště k tomu, aby byla vždy doložena aktuálnost inzertních nabídek k datu stanovení obvyklého nájemného, a to především údajem o datu tisku inzertní nabídky.

4.7.3 Mapa ARK

Jako zdroj informací pro stanovení výše obvyklého nájemného používají kontaktní pracoviště i údaje z mapy ARK.³³ Dle výzkumných zjištění tento zdroj použila kontaktní pracoviště v téměř desetině postupů stanovení obvyklého nájemného (8 %, graf 32, kapitola 3.4).

Téměř v polovině těchto případů přitom nebyl výtisk cenové mapy doložen v dokumentaci (47 %; 17 z 36 postupů). Upozorňujeme proto, že povinnost mít založeny veškeré podklady v dokumentaci se vztahuje i k údajům zjištěným z internetu. I v tomto případě je nutné, aby úřad práce měl doklad o tom, kde, kdy a jaké informace zjistil.

Ve vztahu k mapě ARK je však hlavním problémem způsob, jakým jsou informace zjištěné z tohoto zdroje používány. Zjistili jsme, že v 17 případech sloužila mapa ARK pouze pro dodatečné ověření výsledků vlastního prošetření cenové hladiny nájmu. V 18 případech však byla mapa ARK použita při stanovení výše obvyklého nájemného jako zdroj rovnocenný s ostatními zdroji (graf 36, kapitola 3.4).

Jak jsme již uvedli v podkapitole 2.3.3 v předchozí části, mapu ARK není možné používat při stanovení výše obvyklého nájemného jako rovnocenný zdroj. Aktuálně jsou údaje z mapy ARK volně dostupné pouze omezeně a neobsahují geografické údaje. Zhodnocením průměrného nájemného z mapy ARK dochází ke zkreslení výsledné částky místně obvyklého nájemného. Nejsou navíc k dispozici podrobné zdrojové údaje – velikost bytů, časové období, data aktualizací, proto informace uvedené v této mapě nemohou sloužit jako podklad pro stanovení částky místně obvyklého nájemného. Údaje z mapy nájemného ARK lze při stanovení této částky použít pouze podpůrně, zpravidla pro ověření výsledků získaných vlastním šetřením (např. pro vyloučení zcela excesivních hodnot obvyklého nájemného), nikoliv pro samotný jeho výpočet.

Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního předpisu zdůraznilo, že jako rovnocenný zdroj informací pro stanovení obvyklého nájemného nelze použít mapu Asociace realitních kanceláří.

4.7.4 Další zjištění ohledně zdrojů pro stanovení obvyklého nájemného

Sdělení generálního ředitelství uvádí, že je nutné, aby úřad práce při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem vycházel z více zdrojů (kapitola 3.4, komentář ke grafu 32 a grafu 33). Přestože je ze sdělení zřejmé, že je využívání více zdrojů žádoucí, jelikož tímto způsobem dochází ke zjištění skutečné reálné tržní ceny, zaznamenali jsme případy, kdy kontaktní pracoviště nevyužilo informace z různých zdrojů, přestože je mělo k dispozici.

33 Dostupná na <https://www.cenovamapa.eu/cnm/#/map>.



V konkrétním případě úřad práce nezohlednil údaje z inzertních nabídek a informace sdělené realitními kanceláři, jelikož se z těchto zdrojů nepodařilo u jednotlivých velikostí bytů nalézt alespoň tři byty. Přestože mohl při stanovení výše obvyklého nájemného vycházet ze smluv a inzerce (kombinací těchto zdrojů měl k dispozici dohromady tři byty), zohledňuje nájemné do výše normativních nákladů.

Setkali jsme se také s využitím údajů z aplikace, která provádí průměrný odhad nájemného obdobných bytů. O jakou aplikaci se jedná, nebylo z doložených podkladů patrné. Zjistili jsme, že na internetu skutečně lze nalézt webové stránky, na nichž lze po zadání adresy, velikosti bytu, typu vlastnictví, vybavení bytu a dalších údajů získat odhad ceny nájmu.³⁴ V těchto případech je odhad tržní ceny stanoven na základě údajů z několika různých blíže nespecifikovaných zdrojů.

Použití takovýchto zdrojů považujeme za obdobné mapě ARK. Stejně jako z mapy ARK zde nelze zjistit přesnou výši průměrného nájemného na m² na konkrétní adrese. Na rozdíl od vlastního prošetření nejsou k dispozici podrobné zdrojové údaje, z nichž vycházejí částky uvedené v aplikaci. Především není uvedeno, z jakých velikostí bytu zpracovatel aplikace vycházel, za jaké časové období jsou údaje o jednotlivých nájemných, a ani jak často jsou aktualizovány. Informace uvedené v takovýchto aplikacích proto nemohou sloužit jako podklad pro stanovení částky místně obvyklého nájemného.

Doporučujeme ministerstvu, aby při vydání vnitřního předpisu zdůraznilo, že jako rovnocenný zdroj informací pro stanovení obvyklého nájemného nelze použít zdroje, u nichž nelze ověřit původ údajů.

4.8 Tabulka srovnatelných bytů

Při obsahové analýze podkladů pro stanovení výše obvyklého nájemného jsme sledovali také, zda mají kontaktní pracoviště rozhodné údaje o srovnávaných bytech vypsane v tabulce. Za „tabulku“ jsme přitom považovali jakýkoli výpis údajů ze zdrojových podkladů o srovnávaných bytech, tedy i prostý seznam srovnávaných bytů, bez ohledu na grafickou podobu. V některých případech výpis údajů o srovnávaných bytech obsahoval seznámení účastníka řízení. I tento dokument jsme pro účely tohoto výzkumu považovali za „tabulku“. Za tabulku jsme však nepovažovali výpis územních celků s konečnou částkou obvyklého nájemného, jenž neobsahuje žádné údaje o srovnávaných bytech. Tabulkou je pro účely tohoto výzkumu míněn jen dokument obsahující údaje alespoň o dvou bytech, z nichž úřad práce provádí početní operaci ke zjištění výše obvyklého nájemného.

Zjistili jsme (graf 37, kapitola 3.5), že u bytů tržních mají kontaktní pracoviště zpracovanou tabulku s výpisem rozhodných skutečností ve čtyřech pětinach případů (79 %) a u bytů obecních v méně než pětině postupů (15 %).

Na kulatém stole s pracovníky krajských poboček, který se konal v listopadu 2019, jsme krajské pobočky seznámili se zjištěními ze šetření podnětů jednotlivých stěžovatelů a nastínili správný postup pro stanovení obvyklého nájemného. V této souvislosti jsme krajským pobočkám předali i vzorové seznámení účastníka s podklady (vzorovou tabulku –

³⁴ Např. www.odhad-zdarma.cz.



viz příloha). Obsahovou analýzou jsme zjistili, že řada kontaktních pracovišť má zpracovanou tabulku s výpisem rozhodných údajů právě v podobě vzorové tabulky zpracované ochráncem.

Úřad práce není povinen mít zpracovanou tabulku s výpisem údajů o srovnávaných bytech. Podle Sdělení generálního ředitelství je nutné podrobně popsat výsledky porovnávání a vyhodnocení, na základě kterých dospěl úřad práce k určení výše v místě obvyklého nájemného. Pokud tak úřad práce neučiní v rámci tabulky, je povinen postup stanovení výše obvyklého nájemného podrobně popsat v každém individuálním rozhodnutí. Úřad práce musí dát účastníku řízení možnost seznámit se s podklady, které sloužily k určení výše v místě obvyklého nájemného. Metodický pokyn přitom vychází z požadavků kladených na podklady ve spisové dokumentaci a na odůvodnění rozhodnutí správním řádem (§ 17, § 50, § 68 odst. 3). Podklady ke srovnávaným bytům je třeba zařadit do spisové dokumentace.

Pokud nám kontaktní pracoviště nedoložilo tabulku s výpisem rozhodných skutečností, nebylo zpravidla možné určit způsob vyhodnocení zdrojových podkladů. Nemohli jsme určit, zda jsou byty děleny podle velikosti a místa, ani jakým způsobem je výše obvyklého nájemného stanovena. Předpokládáme, že úřad práce v těchto případech vždy podrobně popisuje výsledky porovnání a vyhodnocení, na základě kterých dospěl k určení výše obvyklého nájemného, v odůvodnění individuálních rozhodnutí.

Z praktického hlediska však považujeme za vhodné, aby úřad práce měl zpracovanou tabulku s výpisem rozhodných skutečností, obsahující odkaz na podklady, které jsou na vyžádání k dispozici. V takovém případě úřad práce nemusí do každého spisu zakládat anonymizované kopie smluv a další doklady, jak jsme popisovali výše (blíže viz podkapitola 4.7).

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem vedlo kontaktní pracoviště ke zpracování tabulky s výpisem rozhodných informací tam, kde je to možné. Doporučujeme též ve vnitřním předpisu zdůraznit možnost nahlížení účastníků řízení do kompletních podkladů sloužících pro stanovení obvyklého nájemného v rámci práva na seznámení podkladů rozhodnutí.

4.8.1 Náležitosti tabulky

Sdělení generálního ředitelství uvádí, že výpis rozhodných údajů z nájemních smluv jiných klientů úřadu práce by měl obsahovat vždy alespoň číslo spisu, výši nájemného, podlahovou velikost bytu a umístění bytu v obci.

Pokud má úřad práce výpis údajů ze smluv či jiných zdrojů zpracovaný ve formě tabulky, případně v podobě seznámení účastníka řízení, měl by obsahovat všechny rozhodné skutečnosti. Pro účely stanovení obvyklého nájemného jsou jimi zejména výše nájemného a údaj o podlahové ploše bytu. Pro posouzení srovnatelnosti bytu je rozhodnou skutečností též umístění bytu v obci, údaj o pronajímateli (typ vlastnictví – tržní, obecní, družstevní) a údaj o aktuálnosti údajů. Další důležitou skutečností je označení zdroje těchto informací, jímž je v případě spisů klientů úřadu práce číslo spisu.

Vzhledem k tomu, že v několika případech jsme zaznamenali rozpory mezi údaji v tabulce (či seznámení účastníka řízení) a doloženými podklady, upozorňujeme na nutnost postupovat tak, aby tyto údaje byly vždy shodné. Příkladem nesprávného postupu je



seznámení účastníka, v němž se uvádí, že vychází z „nájemních smluv a sdělení konkrétní městské části u městských bytů a z nájemních smluv a mapy Asociace u tržních bytů“, přičemž obvyklé nájemné bylo stanoveno jen na základě údajů z inzertních nabídek.

Údaj o pronajímateli

Jak ukazuje graf 39 v kapitole 3.5.1, v tabulkách srovnávaných tržních bytů nejčastěji chyběl údaj o pronajímateli. Tento údaj nebyl uveden dokonce ve více než třech pětinách tabulek (83 %). U obecních bytů jsme údaj o pronajímateli nesledovali, jelikož pronajímatelem by měla být vždy obec.

Částka místně obvyklého nájemného musí být dle Sdělení generálního ředitelství stanovena odděleně pro byty s tržními nájmy a pro obecní byty. Z údajů musí být proto zřejmé, o jaký typ vlastnictví bytu se jedná.

Uvedení příjmení nájemců a pronajímatelů – fyzických osob jednotlivých bytů v tabulce je nadbytečné a v rozporu s pravidly ochrany osobních údajů. Problematikou ochrany osobních údajů jsme se v rámci výzkumu blíže nezabývali, přesto uvádíme, že v několika případech jména nájemců v tabulce uvedena byla. Za nadbytečné považujeme též například uvedení jména realitního makléře u inzertní nabídky.

Vedle rozlišení tržního a obecního nájmu je nutné též důsledně rozlišovat nájem družstevního bytu. Z výpisu údajů ze smluv musí být zjevné, zda se nejedná o družstevní byty, a pokud ano, zda jsou nájemci členy družstva.

Údaj o umístění v obci

Velmi často v tabulkách rozhodných skutečností chyběl i údaj o umístění srovnávaných bytů v obci (graf 39 a graf 40, kapitola 3.5.1). U tržních bytů tento údaj chyběl ve více než dvou pětinách postupů (43 %), u bytů obecních v téměř dvou třetinách případů (64 %).

Umístění v obci je jedním z velmi důležitých údajů, jelikož dle § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. lze za srovnatelné nájemné považovat jen nájemné placené ve srovnatelném místě. Místem pro zjištění výše srovnatelných nájemných lze analogicky podle § 8 odst. 4 a 5 zákona o pomoci v hmotné nouzi považovat danou obec, popřípadě její městskou část či obvod.

Dle Sdělení generálního ředitelství znamená umístění v obci zpravidla místní název lokality. Může být uvedena i ulice, kde se byt nachází.

Vzhledem k tomu, že obce a města mají různou velikost, je třeba klást i jiné požadavky na způsob uvedení umístění srovnávaných bytů v obci. Pokud se jedná o město územně členěné na městské části či obvody, je třeba vždy uvést název městské části. V tomto případě je však vhodné a žádoucí uvést i název ulice, na níž se byt nachází.

Údaj o názvu ulice je třeba uvádět u měst či obcí územně nečleněných. Uvedení pouze názvu obce je nedostačující. U malých obcí, které nejsou ani členěny na ulice, je uvedení umístění bytu v obci diskutabilní. Jediným údajem, který by bylo možné uvést, je číslo domu. Požadavek na uvedení čísla domu by však mohl v případě takto malé obce být v rozporu



s ochranou osobních údajů. Malá obec navíc v některých případech nedosahuje ani velikosti městské části většího města.

Údaj o zdroji dat

Jak ukázal výzkum (graf 39 a 40, kapitola 3.5.1), údaje o zdrojích dat nebyly v tabulkách srovnávaných bytů uvedeny ve více než třetině v případě bytů tržních (36 %) a v pětině postupů upravující výpočet pro byty obecních (20 %).

Jsou-li zdrojem dat nájemní smlouvy, musí úřad práce uvádět číslo spisů. Tuto povinnost stanoví Sdělení generálního ředitelství. Upozorňujeme, že uvedená čísla spisů musí být shodná s razítky na nájemních smlouvách. Zaznamenali jsme totiž případy, kdy tomu tak nebylo. V tabulce bylo sice uvedeno číslo jednací, avšak na doložených smlouvách byla uvedena čísla jiná.

U inzerce je nutné uvést alespoň skutečnost, že údaje pochází z inzertní nabídky. Vhodné je uvedení i názvu realitní kanceláře či internetové adresy (např. [bezrealitky.cz](https://www.bezrealitky.cz)).

Údaj o zdroji informací slouží k přesné identifikaci podkladů. Bez uvedení tohoto údaje by mohlo dojít k záměně podkladů.

Datum stanovení obvyklého nájemného (aktualizace tabulky)

Datum stanovení výše obvyklého nájemného musí úřad práce v tabulce uvádět vždy, jelikož by se mělo jednat o stěžejní údaj o aktuálnosti všech údajů. K datu stanovení výše obvyklého nájemného by měly být aktuální všechny zdrojové podklady. Bez uvedení tohoto data nelze aktuálnost podkladů žádným způsobem ověřit.

Datum aktualizace obvyklého nájemného nám rovněž říká, od kdy stanovená výše obvyklého nájemného platí, tedy od kterého data se od ní odvíjí výše dávky doplatek na bydlení.

Přestože se jedná o údaj velmi důležitý, nebyl uveden přibližně u čtvrtiny tabulek s tržními byty (28 %) a tabulek s byty obecními (23 %). Ve většině těchto případů neobsahovaly tabulky ani údaj o roku stanovení obvyklého nájemného (graf 39 a graf 40, kapitola 3.5.1).

Podlahová plocha

Podlahová plocha je nepochybně jedním z klíčových údajů, jelikož slouží k výpočtu výše obvyklého nájemného. Pomocí tohoto údaje zjišťuje úřad práce výši nájemného za 1 m².

Jak lze vyčíst z grafů 39 a 40 v kapitole 3.5.1, údaj o podlahové ploše bytů nebyl u tržních bytů uveden v desetině tabulek (10 %) a u bytů obecních v jedné třetině postupů (33 %).

Dle Sdělení generálního ředitelství je podlahová plocha součtem plochy všech místností bytu a všech prostor tvořících příslušenství bytu. Do podlahové plochy bytu se tak započítává plocha koupelny, toalety i předsíně. Do podlahové plochy bytu se však v žádném případě nezapočítávají plochy teras, balkónů, lodžii či sklepů.

V rámci obsahové analýzy podkladů jsme zjistili, že velmi často jsou sklepy, balkony, lodžie a terasy do podlahové plochy bytů zahrnovány. V řadě případů jsme zjistili i započítání



předzahrádky, zahrady, kůlny, půdy, parkovacího stání, garáží, dvorku či dokonce prostoru pro chov slepic.

Tímto postupem dochází ke značnému zkreslení výše obvyklého nájemného. Srovnávané byty jsou řazeny do nesprávné velikostní kategorie a výše nájemného za 1 m² je značně snižována. Pro lepší představu uvádíme konkrétní příklady.

Z analýzy nájemních smluv vybíráme velký byt o velikosti 71 m², k tomuto bytu však byla nesprávně připočtena podlahová plocha terasy 25 m². K jinému bytu o velikosti 53 m² byly zahrnuty 2 sklepy o celkové velikosti 24 m². Podobných případů jsme zaznamenali velké množství. V případě smluv se jednalo především o započítávání sklepů, balkónů a lodžii. Tyto údaje čerpáme z doložených nájemních smluv a dokladů o podlahové ploše.

U inzertních nabídek je nesprávné stanovení podlahové plochy bytu ještě markantnější. V jednom případě se jednalo o byt o velikosti 50 m², jenž byl z důvodu započtení předzahrádky o velikosti 49 m² zahrnut mezi byty velké. Hrazené nájemné bylo nesprávně rozpočítáno na 99 m². Dále uvádíme malý byt o velikosti 29 m², k němuž byla připočtena předzahrádka o ploše 61 m². Tento malý byt byl zařazen mezi byty velké a nájemné bylo rozpočítáno na 90 m².

Jsme si vědomi toho, že u inzertních nabídek jsou údaje o podlahové ploše bytu mnohdy uváděny chybně. Ve výše popsaných případech však byly údaje o rozloze bytu i dalších součástí nájmu jasně specifikovány.

Úřad práce by si měl v případě pochybností skutečnou výměru bytu vždy ověřit. V případě nájemních smluv žadatelé o dávku vždy dokládají i doklad o podlahové ploše bytu, takže úřad práce má tyto údaje k dispozici. Ale i u inzertních nabídek je úřad práce povinen vycházet z náležitě zjištěného skutkového stavu věci. Za tímto účelem může úřad práce kontaktovat pronajímatele bytu, jak učinilo např. kontaktní pracoviště Šternberk, které tímto způsobem zjistilo započtení balkonu. Takovýto postup považujeme za dobrou správní praxi. Obdobně může úřad práce postupovat i u inzertních nabídek, kde je zpravidla uveden kontakt na realitního makléře.

Při uvádění výměry srovnávaných bytů jsme zaznamenali také zaokrouhlování tohoto údaje. V některých případech navíc bylo zaokrouhlení nesprávné – zaokrouhlení bylo provedeno vždy nahoru (např. výměra bytu 40,1 m² byla zaokrouhlena na 41 m²) nebo vždy dolů (např. výměra 70,9 m² zohledněna jako 70 m²). Pokud je tímto způsobem zaokrouhlován údaj o podlahové ploše u více srovnávaných bytů, může docházet k nedůvodnému zkreslení údaje o výši obvyklého nájemného. Nejmarkantnější je zkreslení v případech, kdy je zaokrouhlování podlahové plochy ještě kombinováno se zaokrouhlováním vypočtené výše obvyklého nájemného (blíže viz podkapitola 3.7.3).

I když se jedná o zdánlivě nevýznamný rozdíl ve výši nájemného v místě obvyklé, je třeba si uvědomit, že při výpočtu obvyklého nájemného za celý byt (součin obvyklého nájemného a podlahové plochy bytu) se zpravidla jedná o částku v řádu několika desítek korun, což však již může být pro osobu v hmotné nouzi rozhodující pro udržení stávajícího bydlení.

Z těchto důvodů považujeme za nutné, aby úřad práce při stanovení výše obvyklého nájemného vycházel vždy ze skutečné výměry srovnávaných bytů.



Výše nájemného

Ačkoli údaj o výši nájemného ve srovnávaných bytech je nepochybně nejdůležitějším údajem pro stanovení výše obvyklého nájemného, ani tento údaj nebyl uveden ve všech tabulkách (graf 39 a graf 40, kapitola 3.5.1). V podkladech chyběl v méně než desetině postupů pro tržní (7 %) i obecní byty (9 %).

Navíc výše nájemného nebyla uváděna a zohledňována při stanovení výše obvyklého nájemného vždy zcela správně.

Hlavním zjištěním, na které bychom rádi upozornili, je nezohledňování nájemného za vybavení bytu. Samotné vybavení obytného prostoru (neexistence WC nebo koupelny pod uzavřením v bytě, existence více koupelen nebo WC, existence výtahu, sklepních či půdních prostor přístupných nájemci atd.) by nemělo být určujícím kritériem při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely pomoci v hmotné nouzi. Pokud však je zřejmé, že část nákladů na bydlení tvoří poplatek za užívání základního vybavení bytu (nábytku, spotřebičů ve vlastnictví pronajímatele), měl by úřad práce tuto částku ve výši služeb bezprostředně spojených s užíváním bytu zohlednit.

Zaznamenali jsme však i opačný problém, kdy do výše nájemného (anebo místo nájemného) byly zahrnovány platby, jejichž započítání zákon nepřipouští nebo jež bezprostředně s užíváním bytu nesouvisí. Takovými případy jsou například úhrada za užívání a údržbu zahrady, platba za parkovací stání či platba pojistného. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 3 Ads 155/2010/-46 ze dne 3. 3. 2011³⁵ by měl úřad práce zohlednit položky (náklady) související s možností užívání bytu, tj. s údržbou, opravami či technickým zhodnocením společných částí domu či bytů (například náklady na vymalování chodby, opravu výtahu apod.).

V některých případech, kdy nájemné dle doloženého evidenčního listu nebylo stanoveno, byla namísto nájemného zohledňována úhrada do tzv. fondu oprav. Příspěvek do fondu oprav může úřad práce i u tržních bytů zohledňovat společně s nájemným (je-li tento výdaj v rozpisu měsíčních záloh, které je povinen hradit nájemce, uveden samostatně, úřad práce ho přičte k nájmu). V těchto případech se však nejedná pouze o běžný nájem. Vzhledem ke skutečnosti, že úhrada do fondu oprav je zpravidla nižší než tržní nájemné, dochází tímto způsobem k faktickému snižování obvyklé výše nájemného v daném místě. Takový byt proto považujeme za nesrovnatelný. Údaje o nájemném stanoveném pouze ve výši úhrady do fondu oprav by nemělo sloužit jako zdroj pro určení obvyklého nájemného.

Podobný je případ bytu o velikosti 98 m², kdy byla namísto nájemného zohledněna „dlouhodobá záloha na opravy a údržbu“ v částce 1 074 Kč. Z tohoto důvodu byla pro výpočet výše obvyklého nájemného použita částka 10,95 Kč/m². Taktéž tento byt nepovažujeme za srovnatelný.

V některých případech došlo ke zjevné chybě při zpracování podkladů pro stanovení výše nájemného v místě obvyklé. Takovou zjevnou nesprávností je například započítání výše složené kauce namísto výše nájemného. Chápeme, že v množství zpracovávaných podkladů

³⁵ Dostupný na www.nssoud.cz.



může dojít k drobným chybám. Je třeba mít na paměti, že takováto chyba neovlivní pouze jednoho žadatele. Stanovené obvyklé nájemné zpravidla ovlivňuje výši dávky všech příjemců, a to po dobu jednoho celého roku. Doplatek na bydlení by měl sociálně slabým osobám garantovat, že jim po zaplacení nákladů na bydlení zůstane konečný příjem alespoň ve výši životního, popřípadě existenčního minima. Vzhledem k důležitosti výše obvyklého nájemného pro příjemce doplatku na bydlení, by proto k chybám docházet nemělo.

Údaj o aktuálnosti smluv

Jak jsme již uvedli v podkapitole 3.5.2 (graf 41 a graf 42), zabývali jsme se také aktuálností nájemních smluv, které sloužily jako podklad pro stanovení výše obvyklého nájemného. Konstatovali jsme, že ani uvedení této uzavřené smlouvy či dodatku smlouvy upravující výši nájemného není dostačujícím dokladem o tom, že je smlouva a výše sjednaného nájemného platná v době stanovení obvyklého nájemného.

V této souvislosti nás při výzkumu zajímalo také to, zda tabulky s výpisem rozhodných skutečností obsahují údaj o aktuálnosti podkladů. Jsme si vědomi, že uvádění tohoto údaje dosud ochránce v rámci šetření individuálních podnětů nepožadoval. Údaj o aktuálnosti podkladů neobsahovalo ani vzorové seznámení účastníka řízení s výpočtem stanovení nájemného, s nímž byli v roce 2019 pracovníci krajských poboček seznámeni na kulatém stole s ochráncem.

Nepřekvapilo nás proto, že v rámci obsahové analýzy tabulek jsme zjistili, že ve většině postupů tabulka srovnávaných tržních bytů neobsahuje žádný údaj o aktuálnosti nájemních smluv (89 %). V případě tabulek srovnávaných obecních bytů se jednalo o necelé čtyři pětiny (78 %).

Dále nás zajímalo, jaký údaj o aktuálnosti smluv tabulky obsahují. Nejčastěji se jednalo o údaj o počátku platnosti smluv, a to v případě tržních i obecních bytů. Méně častými byly údaje o konci platnosti smluv či jiné údaje.

V některých případech byly uvedeny údaje o datu vyhotovení evidenčního či výpočtového listu, datum uzavření smlouvy, které se však neshoduje s platností smlouvy. Jindy bylo jako údaj o aktuálnosti smluv uvedeno datum předložení dokladu úřadu práce.

Údaje v tabulce by měly vypovídat o tom, že nájemní smlouvy použité pro výpočet obvyklého nájemného byly platné v době jeho stanovení. Některé údaje uváděné kontaktními pracovišti však nemají o aktuálnosti smluv žádnou vypovídací hodnotu. Jako nejlepší řešení se jeví uvádění údaje o konci platnosti smlouvy, a to v případě smluv uzavřených na dobu určitou i na dobu neurčitou. U smluv na dobu neurčitou je vhodné uvádět navíc další údaj prokazující trvání nájemního vztahu i ke dni stanovení obvyklého nájemného.

Ačkoli ve vzorovém seznámení účastníka řízení jsme sami navrhovali uvádět větu „Nájemné, které je v místě obvyklé, je určeno ke dni 1. 5. 2018. Veškeré níže uvedené údaje jsou aktuální k tomuto datu.“, po provedeném výzkumu nepovažujeme takovéto konstatování o aktuálnosti bez dalšího za dostatečné. Velké množství tabulek, které jsme podrobili obsahové analýze, totiž obsahuje obdobné pouhé konstatování, přestože z podkladů vyplývá opak.



Na základě zjištění z obsahové analýzy jsme zpracovali nové vzorové seznámení účastníka řízení, které obsahuje veškeré údaje rozhodné pro stanovení obvyklého nájemného tak, jak jsme popsali v této výzkumné zprávě (viz příloha č. 2).

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem podrobněji stanovilo, že tabulka musí obsahovat aktuální údaje o typu pronajímatele, umístění v obci, zdrojích informací, datu posledního stanovení výše obvyklého nájemného, podlahové ploše srovnávaných bytů, výši srovnávaných nájmů a aktuálnosti zdrojových podkladů. Rovněž by měla být podrobněji metodicky stanovena otázka způsobu stanovení podlahové plochy bytu.

4.9 Výpočet

Z výsledků šetření vyplynulo (graf 43, kapitola 3.5.3), že ve více než dvou třetinách postupů (68 %) bylo obvyklé nájemné stanoveno prostým aritmetickým průměrem všech údajů a v desetině se jednalo o medián (10 %).

Podle § 6 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě vyjádří jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12, jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30, nebo jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větším než 30.

V rámci výzkumu v roce 2014³⁶ mimo jiné ochránce konstatoval, že úřad práce by měl postupovat přiměřeně podle § 6 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., přestože je jeho použití pro účely pomoci v hmotné nouzi vyloučeno. Úřad práce tedy může stanovit výši místně obvyklého nájemného jako interval. Při výběru srovnatelných bytů úřad práce samozřejmě může vyloučit chybné, nevěrohodné údaje a údaje s extrémními hodnotami. V prvotní fázi by měl posoudit, zda se skutečné nájemné, které hradí žadatel o doplatek na bydlení, pohybuje v tomto intervalu. Pokud tomu tak bude, je povinen zohlednit skutečné nájemné. Jestliže bude skutečné nájemné vyšší, posoudí individuálně jeho odůvodněnost, a to s ohledem na reálnou možnost žadatele řešit bytovou situaci jinak. Pokud je v obci dostupné jiné cenově přijatelné bydlení, zohlední výši místně obvyklého srovnatelného nájemného ve výši nejvyšší z doložených hodnot.

I nadále se domníváme, že stanovení obvyklého nájemného intervalem se jeví jako nejlepší způsob, jelikož tento postup dává úřadu práce větší možnost zohlednit individuální okolnosti každého případu. Využití údaje o nejvyšší z doložených hodnot umožní, aby systém pomoci v hmotné nouzi lépe fungoval jako poslední záchranná síť, tedy pomoci osobám, které nemají finanční prostředky na úhradu nákladů spojených s bydlením. Hradí-li osoby v hmotné nouzi nájemné převyšující cenu v místě obvyklou s pomocí dávek pomoci v hmotné nouzi určených nejen na bydlení, ale i na živobytí, mohly by se ocitnout na ulici.

36 Viz zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 5. 9. 2014, sp. zn. 1354/2014/VOP, dostupná na <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/2088>.



Stanovení obvyklého nájemného intervalem není ani administrativně zatěžující více, než je stanovení průměrem. Povinnost ověřovat reálnou dostupnost přiměřeného bydlení totiž platí již nyní. Tento krok je nezbytný z důvodu absence přiměřeného dostupného bydlení v bytech pro nízkopříjmové domácnosti, zejména v některých lokalitách.

Vedle aritmetického průměru či mediánu ze všech údajů a všech zdrojů jsme zaznamenali mnoho různých způsobů výpočtu obvyklého nájemného. Velmi často byly nejprve vypočítány průměrné hodnoty pro jednotlivé zdroje a tyto průměrné hodnoty dále průměrovány na konečnou výši obvyklého nájemného. Příkladem takového postupu je vypočítání nejprve zvlášť průměru ze smluv a inzerce, poté zprůměrování s údaji z mapy ARK. V jiném případě byl vedle průměru výše skutečného nájemného vypočten i průměr odhadu tržního nájemného stejných bytů provedený v nějaké „aplikaci“ a tyto zjištěné průměry ještě zprůměrovány. U těchto postupů nebyly dané údaje přepočítávány na m².

V některých případech byly metody výpočtu kombinovány (např. u malých bytů byla výše obvyklého nájemného stanovena jako průměr a u ostatních jako medián). Další způsob výpočtu opět kombinuje metody, a to tak, že nejprve bylo stanoveno rozmezí ze smluv všech klientů a následně z rozmezí určen průměr.

Ne vždy se nám podařilo zjistit, jaká metoda výpočtu byla kontaktním pracovištěm použita. V některých případech se výše obvyklého nájemného lišila od výše vypočítané průměrem. Není přitom zřejmé, jak kontaktní pracoviště k částkám dospělo.

Při výzkumu jsme se nezajímali ani o to, jak často kontaktní pracoviště výpočet obvyklého nájemného zaokrouhluje. Nemůžeme tedy kvantifikovat, v kolika případech k zaokrouhlování obvyklého nájemného dochází. Přesto považujeme za důležité upozornit, že zaokrouhlováním výsledné částky obvyklého nájemného dochází ke zkreslení, které může následně ovlivnit výši dávky. Pokud je obvyklé nájemné zjištěné ve výši 104 Kč/m² zaokrouhleno na 100 Kč/m², znamená toto zaokrouhlení při přepočtu na byt o velikosti 65 m² celkovou částku 260 Kč. O tuto částku je poté nedůvodně snížena započitatelná výše nájemného.

Musíme též upozornit na případy nesprávného zaokrouhlování – vždy nahoru nebo vždy dolů, kde je zkreslení výše obvyklého nájemného ještě výraznější.

Doporučujeme ministerstvu, aby vnitřním předpisem vedlo kontaktní pracoviště k tomu, že v případě shromáždění dostatečného množství podkladů je žádoucí stanovovat výši místně obvyklého nájemného jako interval. Pokud se skutečné nájemné, které hradí žadatel o doplatek na bydlení, pohybuje v tomto intervalu, zohlední úřad práce nájemné v plné výši.

Doporučujeme ministerstvu, aby v novém vnitřním předpisu metodicky vedlo kontaktní pracoviště k tomu, aby k zaokrouhlování přistupovala pouze u konečné částky obvyklého nájemného, a to vždy dle matematických pravidel.

4.10 Další zjištění

Dále jsme zaznamenali několik atypických postupů, které bychom na tomto místě rádi zmínili (kapitola 3.7.5).



Několik kontaktních pracovišť stanoví výši obvyklého nájemného ke každé žádosti o doplatek na bydlení zvlášť. Prošetření cenové hladiny tedy dělají vždy aktuálně ke každé individuální žádosti. Přestože s takovýmto postupem právní úprava nepočítá, nelze mu nic vytknout (samozřejmě za předpokladu, že je vždy obvyklé nájemné stanoveno přezkoumatelným způsobem, jsou srovnávány vždy jen byty srovnatelné a jsou dodrženy správní lhůty pro vydání rozhodnutí).

Ačkoli se lze domnívat, že tento postup je možný pouze u kontaktních pracovišť, které zpracovávají menší množství žádostí o doplatek na bydlení, jedno kontaktní pracoviště řeší případy taktéž individuálně, navíc přitom vychází ze všech dostupných nájemních smluv, jejichž počet je 97. Většinou uznává plnou cenu hrazenou žadatelem z důvodu nedostatku volných bytů.

Přes výše uvedené se domníváme, že pro větší kontaktní pracoviště tento způsob stanovení obvyklého nájemného nepřichází vzhledem k administrativní náročnosti v úvahu.

Dalším odchýlným postupem je přepočítávání nákladů na bydlení uvedených v § 25 odst. 1 písm. b) zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, na m², aniž by kontaktní pracoviště provádělo jakékoli vlastní prošetření cenové hladiny nájmů. Setkali jsme se s případem, kdy kontaktní pracoviště částku srovnatelných nákladů na bydlení pro byty družstevní a byty vlastníků uvedených v § 25 zákona o státní sociální podpoře, vydělilo podlahovou plochou bytu, na který byl doplatek na bydlení žádán. Výslednou částku kontaktní pracoviště považovalo za výši obvyklého nájemného. Žadatelem o dávku přitom nebyl nájemce družstevního bytu ani vlastník bytu. Domníváme se, že tento postup nemá oporu v zákoně ani metodickém pokynu. Úřad práce má možnost přihlédnout pouze k výši normativních nákladů na bydlení v případě nemožnosti stanovit výši obvyklého nájemného vlastním prošetřením, v těchto případech však vždy musí individuálně posoudit odůvodněnost prokázaných skutečných nákladů na bydlení. Možnost jakýmkoli způsobem zohledňovat částku srovnatelných nákladů na bydlení pro byty družstevní a byty vlastníků uvedených v § 25 zákona o státní sociální podpoře právní úprava nepřipouští.

Za zmínku jistě stojí i vlastní prošetřování výše obvyklého nájemného i u družstevních bytů. Jak jsme již zmínili v podkapitole 2.3.1 předchozí části, zákon o pomoci v hmotné nouzi s takovýmto postupem nepočítá. Pro družstevní byty jsou náklady na bydlení zohledňovány do výše nákladů uvedených v § 25 odst. 1 písm. b) zákona o sociálních službách.



Příloha 1: Vzorová tabulka z roku 2019

SEZNÁMENÍ ÚČASTNÍKA ŘÍZENÍ S VÝPOČTEM STANOVENÍ NÁJEMNÉHO, KTERÉ JE V MÍSTĚ OBVYKLÉ PRO DÁVKY POMOCI V HMOTNÉ NOUZI (PNŽ, DNB)

Účastník řízení byl seznámen s přehledem výpočtu výše nájemného v místě obvyklé ve městě Holoubkov.

Pro účely stanovení výše nájemného, které je v místě obvyklé, vycházel ÚP ČR – KP ve Špačkově, kontaktní pracoviště Slavík, z nájemních smluv a evidenčních listů, které jsou dostupné ze spisové dokumentace, a to ze žádostí o dávky pomoci v hmotné nouzi. Na základě těchto dokladů bylo stanoveno průměrné nájemné v místě obvyklé.

Byl použit průměr částek na základě vlastního prošetření. Nájemné bylo stanoveno zaokrouhleně pro malé byty (do 40 m²) ve výši 90 Kč za m² obytné plochy, střední byty (nad 40 m² do 70 m²) ve výši 60 Kč za m² obytné plochy a velké byty (nad 70 m²) ve výši 77 Kč za m² obytné plochy.

Nájemné, které je v místě obvyklé, je určeno ke dni 1. 5. 2018. Veškeré níže uvedené údaje jsou aktuální k tomuto datu.

Malé byty:

č. j. 4249/2014/HOL – soukromý vl., ul. tř. Osvoboditelů, výše nájemného 3 000 Kč za 36,5 m ²	82,19 Kč za m ²
č. j. 23824/2014/HOL – soukromý vl., ul. Moravská, výše nájemného 2 900 Kč za 33 m ²	87,88 Kč za m ²
č. j. 241917/2015/HOL – soukromý vl., ul. tř. Osvoboditelů, výše nájemného 1 800 Kč za 18 m ²	100 Kč za m ²

270,07 : 3 = 90,02 Kč za m ²	

Střední byty:

č. j. 169642/2017/HOL – soukromý vl., ul. Jana Nerudy, výše nájemného 3 860 Kč za 54,39 m ²	70,97 Kč za m ²
č. j. 30743/2018/HOL – soukromý vl., ul. Kovářská, výše nájemného 3 800 Kč za 58 m ²	65,52 Kč za m ²
č. j. 7394/2014/HOL – družstvo (nečlen), ul. K. H. Máchy, výše nájemného 3 053 Kč za 68,62 m ²	44,49 Kč za m ²

180,98 : 3 = 60,33 Kč za m ²	

Velké byty:

č. j. 128842/2016/HOL – soukromý vl., ul. gen. Klapálka, výše nájemného 4 874 Kč za 64,27 m ²	75,84 Kč za m ²
č. j. 4936/2014/HOL – soukromý vl., ul. tř. Osvoboditelů, výše nájemného 6 136 Kč za 76,32 m ²	80,39 Kč za m ²



inzertní nabídka, ul. Boženy Němcové, výše nájemného 6 185 Kč za 84
m²

73,63 Kč za m²

229,86 : 3 = 76,62 Kč za m²

Na žádost lze předložit anonymizované nájemní smlouvy, z nichž ÚP ČR – KP ve Špačkově,
kontaktní pracoviště Slavík, vycházel.

Dne Podpis žadatele o dávky pomoci v hmotné nouzi:



Příloha 2: Nová vzorová tabulka

SEZNÁMENÍ ÚČASTNÍKA ŘÍZENÍ S VÝPOČTEM STANOVENÍ NÁJEMNÉHO, KTERÉ JE V MÍSTĚ OBVYKLÉ PRO DÁVKY POMOCI V HMOTNÉ NOUZI (PNŽ, DNB)

Účastník řízení byl seznámen s přehledem výpočtu výše nájemného v místě obvyklé pro tržní (komerční) byty ve městě Holoubkov.

Odůvodněné náklady na bydlení se pro účely dávek pomoci v hmotné nouzi zohledňují v souladu s ustanovením § 34 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pomoci v hmotné nouzi“). Dle § 34 písm. a) zákona o pomoci v hmotné nouzi se do odůvodněných nákladů započítává nájemné až do výše, která je v místě obvyklá. V místě obvyklé nájemné je třeba chápat jako souhrnnou veličinu srovnatelných nájemných placených v současné době za srovnatelný byt ve srovnatelném místě. S odkazem na § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, je možné v místě obvyklé nájemné stanovit na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

Pro účely stanovení výše nájemného, které je v místě obvyklé, vycházel ÚP ČR – KP ve Špačkově, kontaktní pracoviště Slavík, z nájemních a podnájemních smluv a dalších podkladů, které jsou dostupné ze spisové dokumentace, a to ze žádostí o dávky pomoci v hmotné nouzi. Rovněž vycházel z inzertních nabídek realitních kanceláří.

Nájemné, které je v místě obvyklé, je určeno ke dni 1. 10. 2022. Veškeré níže uvedené údaje jsou aktuální k tomuto datu.

Malé byty (do 40 m²):

zdroj	pronajímatel	trvání nájemního vztahu	doklad o aktuálnosti údajů	umístění	výše nájmu	výměra bytu	Cena za m ²
č. j. 4249/2019/HOL	soukromý vlastník	nájemní smlouva na dobu neurčitou uzavřená dne 15. 7. 2003	evidenční list ze dne 6. 9. 2022	tř. Osvoboditelů	3 000 Kč	36,5 m ²	82,19 Kč
č. j. 23824/2014/HOL	soukromý vlastník	podnájemní smlouva na dobu určitou – platná do 31. 12. 2022	dodatek smlouvy ze dne 20. 9. 2022	Moravská	2 900 Kč	33 m ²	87,88 Kč
č. j. 41917/2021/HOL	soukromý vlastník	nájemní smlouva na dobu určitou – do 1. 6. 2020 s možností automatického prodlužování	výpočtový list ze dne 30. 9. 2022	tř. Osvoboditelů	1 800 Kč	18 m ²	100 Kč



Reality ABC	soukromý vlastník	byt dostupný od 11. 10. 2022	Výtisk inzertní nabídky ze dne 30. 9. 2022	Jabloňová	4 500 Kč	29 m ²	155,17 Kč
-------------	-------------------	------------------------------	--	-----------	----------	-------------------	-----------

Pro malé byty ÚP ČR – KP ve Špačkově stanoví výši nájemného v místě obvyklého jako interval (vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného) od 82 do 155 Kč za m². Pokud se skutečné nájemné, které hradí žadatel o doplatek na bydlení, pohybuje v tomto intervalu, bude zohledněna celá výše skutečného nájemného. Jestliže je skutečné nájemné vyšší, zohlední výši místně obvyklého srovnatelného nájemného ve výši nejvyšší z doložených hodnot na m², tj. ve výši 155 Kč za m².

Interval: 82 - 155 Kč za m²

Střední byty (nad 40 m² do 70 m²):

zdroj	pronajímatel	trvání nájemního vztahu	doklad o aktuálnosti údajů	umístění	výše nájmu	výměra bytu	Cena za m ²
č. j. 169642/2017/HOL	soukromý vlastník	nájemní smlouva na dobu neurčitou uzavřená dne 15. 7. 2003	evidenční list ze dne 6. 9. 2022	Jana Nerudy	3 860 Kč	54,39 m ²	70,97 Kč
č. j. 30743/2018/HOL	soukromý vlastník	nájemní smlouva na dobu určitou – platná do 31. 12. 2022	dodatek smlouvy ze dne 20. 9. 2022	Kovářská	3 800 Kč	58 m ²	65,52 Kč
č. j. 7394/2014/HOL	družstvo - nečlen	nájemní smlouva na dobu určitou – do 1. 6. 2020 s možností automatického prodlužování	výpočtový list ze dne 30. 9. 2022	K. H. Máchy	3 053 Kč	68,62 m ²	44,49 Kč
Reality SEN	soukromý vlastník	aktualizace inzerátu dne 26. 9. 2022	výtisk inzertní nabídky ze dne 30. 9. 2022	Novákova	3 900 Kč	63 m ²	61,90 Kč
BYT - Reality	soukromý vlastník	inzerát vydán dne 16. 7. 2022	záznam o telefonickém ověření aktuálnosti ze dne 30. 9. 2022	Masarykova	5 400 Kč	55 m ²	98,18 Kč



K Realitka	soukromý vlastník	aktualizace inzerátu dne 1. 10. 2022	Výtisk inzertní nabídky ze dne 1. 10. 2022	Boženy Němcové	6 185 Kč	64 m ²	96,64 Kč
------------	-------------------	--------------------------------------	--	----------------	----------	-------------------	----------

Pro střední byty ÚP ČR – KP ve Špačkově stanoví výši nájemného v místě obvyklého jako interval (vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného) od 44 do 98 Kč za m². Pokud se skutečné nájemné, které hradí žadatel o doplatek na bydlení, pohybuje v tomto intervalu, bude zohledněna celá výše skutečného nájemného. Jestliže je skutečné nájemné vyšší, zohlední výši místně obvyklého srovnatelného nájemného ve výši nejvyšší z doložených hodnot na m², tj. ve výši 98 Kč za m².

Interval: 44 - 98 Kč za m²

Velké byty (nad 70 m²):

zdroj	pronajímatel	trvání nájemního vztahu	doklad o aktuálnosti údajů	umístění	výše nájmu	výměra bytu	Cena za m ²
č. j. 12882/2016/HOL	soukromý vlastník	podnájemní smlouva na dobu určitou - platná do 31. 10. 2022	dodatek smlouvy ze dne 1. 9. 2022	gen. Klapálka	4 874 Kč	64,27 m ²	75,84 Kč
č. j. 4936/2014/HOL	soukromý vlastník	nájemní smlouva na dobu neurčitou uzavřená dne 2. 2. 1996	prohlášení pronajímatele o trvání nájmu ze dne 25. 9. 2022	tř. Osvoboditelů	6 136 Kč	76,32 m ²	80,39 Kč

Pro velké byty nemá ÚP ČR – KP ve Špačkově k dispozici dostatek podkladů, proto výši nájemného v jednotlivých případech bude posuzovat individuálně, příp. s přihlédnutím k normativním nákladům na bydlení stanoveným podle § 26 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů (nájemné může být v odůvodněných případech zohledněno až do výše skutečného nájemného, které hradí žadatel o doplatek na bydlení).

Na žádost lze předložit kompletní anonymizované nájemní smlouvy, inzertní nabídky a doklady o aktuálnosti údajů, z nichž ÚP ČR – KP ve Špačkově, kontaktní pracoviště Slavík, vycházel.

Dne _____ Podpis žadatele o dávky pomoci v hmotné nouzi: