

# Jak Úřad práce ČR určuje výši nájemného v místě obvyklou pro doplatek na bydlení

**Doplatek na bydlení je dávkou pomoci v hmotné nouzi. Jeho účelem je finanční pomoc s úhradou nákladů na bydlení rodinám nebo samostatně bydlícím jednotlivcům v tíživé finanční situaci, v hmotné nouzi, kterým příspěvek na bydlení buď nedostačuje, nebo tuto dávku nemohou získat. Výše doplatku na bydlení však závisí na rozsahu zápočtu faktických nákladů na bydlení, kterými jsou u nájemního bydlení náklady na nájemné, služby a energie. Například nájemné lze započítat pouze do výše v místě obvyklé. Veřejný ochránce práv si dal za cíl svým výzkumem plošně prověřit, jak Úřad práce ČR prakticky stanovuje výši nájemného v místě obvyklou pro doplatek na bydlení.**

■ **Text: Mgr. Marek Blecha,**  
Kancelář veřejného ochránce práv

## ➤ Srovnatelné nájemné

Pojem nájemné v místě obvyklé je pojmem občanského práva. Právní úprava nestanoví konkrétní výsledné pevné částky, ale určuje způsoby, jak je dovést.<sup>1</sup> Údaj o výši nájemného v místě obvyklé musí vycházet z tzv. srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále jen „srovnatelné nájemné“), které se platí za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.

Pro účely doplatku na bydlení lze údaj o srovnatelném nájemném získat buď znaleckým posudkem, nebo je třeba doložit nejméně tři srovnatelná nájemná. Úřad práce prakticky nevyužívá znaleckých posudků nejen pro jejich nákladnost, ale i kvůli časové náročnosti jejich vyhotovení.

Veřejný ochránce práv zahájil v roce 2021 šetření z vlastní iniciativy formou výzkumu s cílem zmapovat aktuální praxi kontaktních pracovišť Úřadu práce ČR (dále jen „úřad práce“) při určení výše srovnatelného nájemného. Výzkum má dvě části vycházející z výzkumných metod, dotazníkového šetření a sběru podkladů od kontaktních pracovišť úřadu práce, které používají pro určení výše srovnatelného nájemného. Dotazníky obdrželo 198 kontaktních pracovišť a vyplněné je zaslalo zpět 193 (návratnost 97 %). Své podklady poskytlo 153 kontaktních pracovišť (návratnost 77 %).

## ➤ Výsledky dotazníkového šetření

Dotazníková šetření přinesla zejména následující výsledky. Téměř každé druhé kontaktní pracoviště úřadu práce čerpal ze zdrojů, které by oproti skutečnosti mohly zkreslit výsledný údaj o výši srovnatelného nájemného. Pro srovnatelné nájemné

v tržních bytech by měl úřad práce vycházet z informací o nájemném v tržních bytech, pro srovnatelné nájemné v obecních bytech z informací o nájemném v obecních bytech. Některá kontaktní pracoviště úřadu práce však chybně využívala informace od bytových družstev o nákladech v jejich bytech užívaných jejich členy pro nedružstevní tržní nebo obecní byty.

Mapa Asociace realitních kanceláří ČR má sloužit pouze k dodatečnému ověření výsledků. Naproti tomu některá kontaktní pracoviště úřadu práce pracovala s touto mapou jako s rovnocenným zdrojem údajů (započítala je stejně jako údaje z konkrétních bytů klientů úřadu práce).

Údaje o výši nájemného v obecních bytech mají sloužit pro určení výše srovnatelného nájemného v obecních bytech. Většina kontaktních pracovišť úřadu práce z nich takto správně vycházela, ale některá pracoviště tyto údaje nesprávně používala pro tržní byty soukromých pronajímatelů a družstevní byty užívané členy družstev.

Výši srovnatelného nájemného je třeba aktualizovat alespoň jednou ročně. Většina kontaktních pracovišť úřadu práce tak také činila. Některá kontaktní pracoviště úřadu práce aktualizovala výši srovnatelného nájemného častěji než jednou ročně, některá naopak méně než jednou ročně. Obzvláště při výrazných cenových rozdílech je třeba vybírat byty pro srovnání způsobem, který ve výsledku nezkrusuje údaj o srovnatelném nájemném. Několik kontaktních pracovišť úřadu práce přesto v takových situacích vybíralo pro srovnávání pouze levnější byty z celkového zjištěného cenového rozpětí.

Úřad práce by se měl rovněž zabývat otázkou, zda si jeho klienti reálně mohou pronajmout byty s nájemným odpovídajícím srovnatelnému nájemnému, tak jak je dovedl úřad práce (má se jednat o nájemné v místě obvyklé). Z kontaktních pracovišť

úřadu práce však více než dvě pětiny v dotaznicích sdělily, že se touto otázkou v souvislosti s výpočtem srovnatelného nájemného nezabývaly.

## ➤ Výsledky obsahové analýzy

V rámci analýzy získaných podkladů rozlišuje výzkum mezi jednotlivými postupy, přičemž postupem rozumí způsob, jak dovést výši srovnatelného nájemného pro konkrétní územní jednotku vymezenou kontaktním pracovištěm. Celkem bylo zjištěno 472 postupů.

Z podkladů jednotlivých postupů má například být zřejmé, že srovnávané nájemní vztahy trvaly v době, kdy úřad práce na základě informací z nich aktualizoval údaje o srovnatelném nájemném. V podkladech pro přibližně polovinu postupů u minimálně jedné z doložených smluv již uplynula sjednaná doba nájmu a nešlo z podkladů ověřit, zda nájemní vztah ještě trval. Tento problém se častěji objevil u tržních bytů. V rámci údajů ke konkrétnímu postupu má být k dispozici také informace, kdy vůbec úřad práce provedl aktualizaci srovnatelného nájemného. U některých doložených postupů tato informace scházela.

Mapa Asociace realitních kanceláří ČR může být použita pouze pro dodatečné ověření výsledků. Úřad práce přesto u některých postupů použil údaje z této mapy jako rovnocenný zdroj (podklady obsahovaly přepočty, ve kterých byl údaj z této mapy započítán stejně jako údaje ze srovnávaných bytů).

Rovněž by bylo vhodné, aby úřad práce vyhotovoval přehledové tabulky ke srovnávaným bytům v jednotné podobě a aby takové tabulky alespoň obsahovaly informace zejména o typu pronajímatele (obec, družstvo či jiný soukromý vlastník), umístění bytu v obci, zdrojích informací (kterými mohou být například spisy klientů, inzerce, sdělení obce, realitních kanceláří, pronajímatelů), datu, kdy byla naposled určena výše srovnatelného nájemného, podlahové ploše bytů, výši jednotlivých srovnávaných nájmu, dat smluv, dodatků, evidenčních listů i data počátku a konce nájmu. Naproti tomu doložené přehledové tabulky bytů neměly jednotný rozsah co do typů údajů. U některých postupů například nezmiňovaly údaj o pronajímateli, eventuálně kde se byt v obci nachází, informace k případné aktuálnosti smluv či

<sup>1</sup> Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve spojení s § 2249 odst. 2 a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a § 34 písm. a) zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

například o zdroji nebo zdrojích informací uvedených v tabulce.

Několik postupů u tržních bytů uvádělo dokonce pouze výsledné konečné částky srovnatelného nájemného. Nebylo z toho ani zjištěné, zda úřad práce, jak by měl činit, vycházel alespoň ze tří srovnávaných (a zároveň srovnatelných) bytů pro každou kategorii, například u tržních bytů ze tří malých bytů, ze tří středních bytů a ze tří velkých bytů. Častěji se objevovala pouze výsledná částka srovnatelného nájemného u obecních bytů, u kterých je však relativně obvyklé, že obec stanoví jednotnou sazbu nájemného za 1 m<sup>2</sup> měsíčně pro všechny byty ve svém vlastnictví, které pronajímá.

### ➤ Doporučení veřejného ochránce práv

Veřejný ochránce práv na základě poznatků z výzkumu doporučil Ministerstvu práce a sociálních věcí, aby vydalo nový vnitřní předpis, podle kterého by měla kontaktní pracoviště úřadu práce jednat následovně.

Kontaktní pracoviště úřadu práce by měla posuzovat všechny podstatné aspekty srovnatelnosti bytů (např. druh stavby, velikost bytu, kvalita, lokalita, vybavení) a srovnávat vždy jen místně srovnatelné



**ombudsman**  
veřejný ochránce práv

byty, rozlišovat obecní, družstevní a tržní nájemné, rozdělovat byty podle velikosti na malé, střední, velké a v každé velikostní kategorii srovnávat alespoň tři byty.

Podlahovou plochu bytu je třeba dovést 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 například předzahrádky, zahrady, kůlny, pudy, parkovací stání, garáže, dvorky (což má význam zejména u rodinných domů). Zaokrouhlovat lze pouze u konečné částky srovnatelného nájemného, a to vždy podle matematických pravidel.

Nejsou-li údaje o výši nájemného v obci k dispozici, měla by kontaktní pracoviště úřadu práce přistoupit k individuálnímu posouzení výše nájemného, případně přihlídnout k normativním nákladům na bydlení pro dávku státní sociální podpory příspěvek na bydlení.

Je třeba pravidelně aktualizovat stanovenou výši srovnatelného nájemného, a to alespoň jednou ročně.

Tam, kde to bude možné, mají kontaktní pracoviště úřadu práce vytvořit tabulku srovnávaných bytů s aktuálními informacemi zejména o typu pronajímatele, umístění bytu v obci, zdrojích informací, datu, kdy byla naposledy určena výše srovnatelného nájemného, podlahové ploše srovnávaných bytů, výše jednotlivých srovnávaných nájmů a dat uzavření smluv, dodatků, vydání evidenčních listů i dat počátku a konce nájmu.

Kontaktní pracoviště úřadu práce by měla umožnit účastníkům řízení nahlížet do kompletních podkladů sloužících pro stanovení obvyklého nájemného, a to v rámci práva seznámit se s podklady a vyjádřit se k nim před vydáním rozhodnutí o dávce.

Veřejný ochránce práv Ministerstvu práce a sociálních věcí rovněž doporučil, aby v souvislosti s novým vnitřním předpisem připomnělo zaměstnancům úřadu práce závěry zmíněného výzkumu veřejného ochránce práv.

Zpráva veřejného ochránce práv o výše uvedeném výzkumu je dostupná on-line na webových stránkách veřejného ochránce práv [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) v sekci Naše činnost pod odkazem Výstupy z činností.

INZERCE



**primus**  
GET AHEAD IN LAUNDRY

PRÁDELENSKÁ TECHNIKA VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ  
OD ČESKÉHO VÝROBCE S NEJVĚTŠÍ SERVISNÍ SÍTÍ V ČR A SR  
VÝRAZNĚ SNÍŽÍ NÁKLADY NA ENERGIE



AŽ  
-25%\*  
ZBYTKOVÁ VLHKOST

AŽ  
-20%\*  
SPOTŘEBA ENERGIE

AŽ  
-15%\*  
SPOTŘEBA VODY

Děkujeme našim spokojeným zákazníkům za přízeň v roce 2022  
a přejeme hodně štěstí, zdraví a pohody do roku 2023.