



DOPORUČENÍ PRO PRAXI STANOVOVÁNÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

A: Doporučení k vydání vnitřního předpisu

Doporučujeme Ministerstvu práce a sociálních věcí, aby metodikou sjednotilo postup Úřadu práce v těchto bodech:



1. Úřad práce posuzuje **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 obsahuje i **údaj o datu poslední aktualizace**.



3. Pro zjednodušení administrativy je vhodné, aby Úřad práce měl k dispozici **tabulku**, která obsahuje následující údaje o bytech, ze kterých vycházel při stanovení obvyklého nájemného:

- typ pronajímatele (soukromý majitel, obec)
- umístění bytu v obci
- zdroj informací o nájmu bytu
- datum posledního stanovení výše obvyklého nájemného
- podlahové plochy srovnávaných bytů
- výši srovnávaných nájemných
- údaje o aktuálnosti zdrojových podkladů (dokdy platí nájemní smlouva, kdy byla zveřejněna inzertní nabídka apod.)



4. Úřad práce stanoví **podlahovou plochu** bytu vždy jako součet plochy všech místností bytu a všech prostor tvořících příslušenství bytu, ale bez sklepů, balkonů, lodžií teras či dalších venkovních ploch.



5. Účastníci řízení mají právo seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí o doplatku na bydlení. Úřad práce jim proto umožní na jejich žádost **nahlížet do kompletních podkladů** sloužících pro stanovení obvyklého nájemného.



6. Úřad práce stanoví obvyklé nájemné jako **aritmetický průměr** ze zjištěných údajů přepočtený na m² plochy.

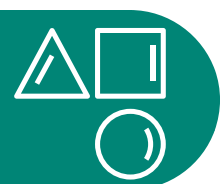


B: Doporučení pro řídicí a kontrolní činnosti

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



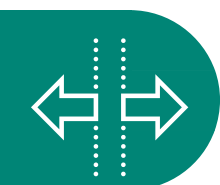
1. Srovnávat vždy jen místně srovnatelné byty. Nejsou-li údaje o výši nájemného v obci k dispozici, měl by úřad práce přistoupit k **individuálnímu posouzení** výše nájemného, případně může úřad práce „přihlédnout“ k normativním nákladům.



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.