

Sociální pomoc v oblasti bydlení Dávky na bydlení



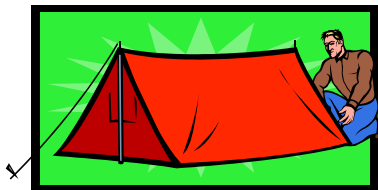
Druhy bydlení?

Příspěvek na bydlení (PnB)
zákon č. 117/1995 Sb., o státní
sociální podpoře, ve znění
pozdějších předpisů (ZSSP)

Doplatek na bydlení (DnB)
zákon č. 111/2006 Sb.,
o pomoci v hmotné nouzi,
ve znění pozdějších předpisů
(ZPHN)

Nemohu získat dávku

Druhy bydlení



Příspěvek na bydlení

vlastnictví bytu
nájem bytu
užívání družstevního bytu

Doplatek na bydlení

podnájem bytu
ubytovna
azylový dům
terapeutická komunita
služebnost bytu
výpůjčka bytu
domov pro seniory
stavba pro rekreaci
nájem nebytového prostoru k bydlení
nájem místnosti v bytě

Nemohu získat dávku

unimo buňka
obytný vůz
zahradní domek

*mobilheim
*houseboat

noclehárna

Druhy bydlení

PnB

- **pouze byt** zkolaudovaný (ZSSP zavádí definici bytu)

DnB

- byt zkolaudovaný (ZPHN zavádí definici bytu)
- stavba pro rekreaci užívaná vlastníkem - **standardy kvality bydlení**
- zařízení sociálních služeb (domov pro seniory, azylový dům atd.)
- část bytu - **případ hodný zvláštního zřetele**
- jiný, než obytný prostor - **standardy kvality bydlení + případ hodný zvláštního zřetele**
- ubytovací zařízení - **podmínky z. o ochraně veřejného zdraví + případ hodný zvláštního zřetele**



Nájem bytu podle občanského zákoníku

§ 2236

„Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“



Víte, že? NOZ nebrání pronájmu bytu, který sice není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, ale je fakticky k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvladni-casti/najem-a-pacht>

Druhy bydlení – právní titul

PnB

- vlastnické právo / nájemní smlouva / právo bydlení manžela odvozené od vlastnického práva druhého manžela

DnB

- vlastnické právo / smlouva / rozhodnutí / jiný právní titul / osoba užívající nemovitost po dobu dědického řízení

Musí být smlouva vždy písemná pro účely dávek na bydlení?

Druhy bydlení – právní titul

- pro DnB vždy **písemný doklad prokazující právní titul k užívání bytu** (nestačí čestné prohlášení)

X § 2237 ObčZ „Nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.“

Případ VOP: sp. zn. 7722/2016/VOP

Uzavření ústní smlouvy o užívání bytu, a to nejen smlouvy o nájmu bytu, lze pro účely rozhodování orgánů pomoci v hmotné nouzi o dávkách pomoci v hmotné nouzi prokázat například prohlášením majitele bytu v písemné formě nebo ústně do protokolu (což je ve výsledku také písemný doklad), pokud se obsahově dostatečně shoduje s prohlášením žadatele o dávku.



Druhy bydlení – právní titul

Případ VOP: Posuzování smlouvy podle obsahu (sp. zn.: 3788/2014/VOP)

Úřad práce je při rozhodování o žádosti o DnB povinen posoudit předloženou smlouvu o užívání bytu podle obsahu, nikoli podle označení. Předloží-li žadatel o DnB smlouvu o užívání bytu označenou jako podnájemní, která však obsahově splňuje náležitosti smlouvy nájemní, úřad práce by měl na smlouvu nahlížet jako na smlouvu o nájmu bytu.

Druhy bydlení – právní titul

Případ VOP: Starší nájemní smlouva (sp. zn. 5384/2013/VOP)

Pokud žadatel o PnB doloží platnou nájemní smlouvu a doklady o úhradě nákladů na bydlení, postupuje orgán státní sociální podpory v rozporu se zásadou co nejmenšího zatěžování dotčených osob (§ 6 odst. 2 správního řádu) a v rozporu se zákonem o státní sociální podpoře, jestliže vyžaduje další potvrzení pronajímatele o trvání nájemního vztahu, aniž by měl důvodné pochybnosti o existenci nájmu.

podobně Nejvyšší správní soud č.j.: 6 Ads 78/2013-37 – k prokázání nájemního vztahu stačí dohoda o užívání bytu z r. 1982 + oznámení o zvýšení nájemného

Druhy bydlení – právní titul

Případ VOP: uzavření nájemní smlouvy bez souhlasu spoluvlastníka (sp. zn. 4388/2016/VOP)

V případě, že nemovitost vlastní dva spoluvlastníci, jejichž ideální spoluvlastnické podíly jsou stejné, musí s uzavřením nájemní smlouvy souhlasit oba spoluvlastníci. Druhý ze spoluvlastníků může dát souhlas s uzavřením nájemní smlouvy výslovně i konkludentně. Nájemní smlouva uzavřená bez souhlasu druhého spoluvlastníka je platná do doby, než druhý ze spoluvlastníků vznesl námitku neplatnosti.

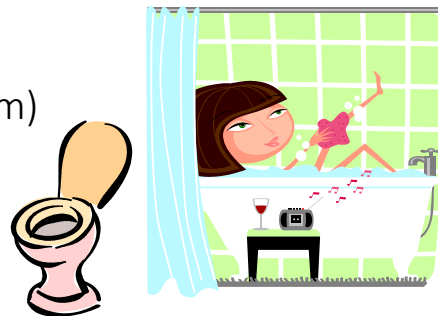
Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

- kontrolu, zda jiný než obytný prostor / stavba pro individuální či rodinnou rekreaci splňuje **standardy kvality bydlení** provádí obecný stavební úřad
 - na žádost úřadu práce
 - podle zákona o kontrole (z. č. 255/2012, kontrolní řád) + správní řád
 - pracovníci stavebního úřadu vstupují do obydlí pouze se souhlasem
-
- MMR - Metodická pomůcka k postupu stavebních úřadů podle § 33b ZPHN
<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Postup-stavebnich-uradu-dle-zakona-o-hmotne-nouzi>



Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

- samostatně vymezený uzamykatelný prostor
- s minimálně jednou pobytovou místností
- svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v něm zdržovaly a bydlely osoby (**přiměřené užití vyhlášky o technických požadavcích na stavby**)
 - 8 m² (pokud je jedna místnost, tak 16 m², kuchyň 12 m²)
 - světlá výška 2600 mm (2300 mm podkroví), chata 2500 mm (2300 mm)
 - záchod a koupelna (u chaty záchod)
 - osvětlení, větrání, vytápění...
- má neomezený přístup k pitné vodě



Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

§ 72 ZPHN

Žadatel o PnŽ a DnB přikládá k žádostem:

- doklad o podlahové ploše bytu nebo jiného než obytného prostoru
- doklady, na základě kterých je možné získat údaje potřebné k hodnocení standardů kvality bydlení stavby pro individuální či rodinnou rekreaci nebo jiného než obytného prostoru podle § 33b
- pokud je předložení těchto dokladů spojeno pro žadatele o dávku s těžko překonatelnou překážkou, **poskytne tyto doklady na žádost úřadu práce obecný stavební úřad**

Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

Případ VOP – doklad o podlahové ploše bytu (sp. zn. 2141/2015/VOP)

... „Správní orgán potřebuje znát podlahovou plochu bytu, aby mohl stanovit odůvodněné náklady na bydlení, přesněji řečeno náklady za prokazatelnou nezbytnou spotřebu energií v místě obvyklou, která se stanoví jako průměrná cena za dodávku energií pro bytovou jednotku určité velikosti podle sdělení příslušných dodavatelů těchto energií. Úřad práce musí určit výši odůvodněných nákladů na bydlení, aby mohl rozhodnout o nároku na příspěvek na živobytí a následně o nároku na doplatek na bydlení. ... Úřad práce tedy postupoval v souladu se zákonem o pomoci v hmotné nouzi, pokud stěžovatele požádal o doložení podlahové plochy bytu a následně se obrátil na stavební úřad. Bohužel nepostačuje náčrt půdorysu domu a prohlášení o podlahové ploše bytu. ...“

Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

Případ VOP – postup stavebního úřadu při posuzování standardů kvality bydlení (sp. zn. 4144/2015/VOP)

Stavební úřad je povinen postupovat při provádění kontroly splnění standardů kvality bydlení pro účely řízení o doplatku na bydlení v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, tj. bez zbytečných průtahů.

Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru a staveb pro rekreaci

Případ VOP – posuzování standardů kvality bydlení (sp. zn. 1092/2016/VOP)

Závěry stavebního úřadu vyplývající z kontroly toho, zda jiný než obytný prostor nebo stavba pro individuální či rodinnou rekreaci splňuje standardy kvality bydlení (§ 33b zákona o pomoci v hmotné nouzi), lze opravit v rámci došetření věci dle § 21 odst. 2 kontrolního řádu.



Jsou standardy přiměřeně splněny?

zděná chata

2 nová plastová okna

obytná místnost 13,6 m², ložnice v podkroví, veranda a sklep

světlá výška místnosti 2,35 m

elektřina, vytápění přímotopem, voda ze studny

chemické WC ve sklepě

Druhy bydlení – požadavky na ubytovací zařízení

- ubytovací zařízení podle ZPHN
 - ubytování je poskytováno po dobu delší než dva měsíce v období šesti měsíců po sobě jdoucích
 - splňuje podmínky v **§ 21a zákona o ochraně veřejného zdraví** (schválen provozní řád)
 - k poskytnutí DnB dává doporučení obec, na jejímž katastrálním území se ubytovací zařízení nachází

Druhy bydlení – případ hodný zvláštního zřetele pro přiznání DnB

Případ VOP: 6096/2014/VOP

- I. Při posuzování případu hodného zvláštního zřetele pro přiznání DnB může orgán pomoci v hmotné nouzi přihlídnout k tomu, zda má žadatel o dávku bydlící v jiné formě bydlení možnost najít si standardní formu bydlení (nájem bytu) a zda si ji také hledá. Při hledání standardní formy bydlení by měl orgán pomoci v hmotné nouzi klientovi pomoci v rámci sociální práce.
- II. Orgán pomoci v hmotné nouzi postupuje v rozporu se zákonem o pomoci v hmotné nouzi, pokud pro účely posouzení nároku na DnB v případech hodných zvláštního zřetele žádá důkaz o tom, že klient si hledá zaměstnání, řádně splácí splátkový kalendář, děti klienta plní povinnou školní docházku. Tyto skutečnosti však může orgán pomoci v hmotné nouzi zjišťovat v rámci výkonu sociální práce.

Druhy bydlení – případ hodný zvláštního zřetele pro přiznání DnB – novela zákona účinná od 1. 6. 2017

- případ hodný zvláštního zřetele pro poskytnutí DnB osobě užívající k bydlení jiný než obytný prostor, ubytovnu, část bytu, posuzuje úřad práce
 - využívá **informaci pověřeného obecního úřadu / újezdního úřadu** podle místa skutečného pobytu
 - informace se předává prostřednictvím JIS
 - bezodkladně, nejpozději do 20 kalendářních dnů
 - informace o tom, zda osoba (SPO):
 - bez vážných důvodů opustila předchozí bydlení v bytě
 - je s obcí, v níž má skutečný pobyt, spjata
 - má možnost v obci (v místě běžně dostupném z obce) získat přiměřené bydlení – byt / pobytové zařízení sociálních služeb, je schopna ho udržet

Druhy bydlení – případ hodný zvláštního zřetele pro přiznání DnB – novela zákona účinná od 1. 6. 2017

- **sepětí s obcí** (s místem, které je z této obce běžně dostupné)
 - výkon výdělečné činnosti v obci
 - vedení v evidenci uchazečů o zaměstnání u KrP ÚP, v jejímž úz. obvodu se zdržuje
 - žije v obci s rodinou
 - nezaopatřené děti plní v obci povinnou školní docházku / studují
 - pobyt ze zdravotních důvodů
 - jiné významné důvody, které osobu k obci váží

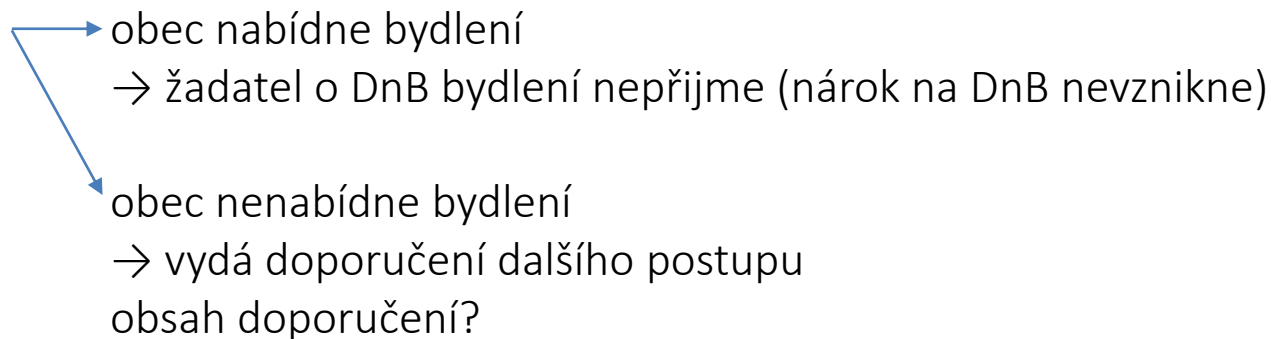
- Normativní instrukce MPSV č. 10/2016

Druhy bydlení - novela zákona účinná od 1. 6. 2017

- oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů
 - vyhlašuje se OOP
 - vznikne-li vlastnické právo / právo na užívání bytu / jiného než obytného prostoru / ubytovacího zařízení po vydání OOP – **není nárok na DnB**
 - OOP vydává a ruší **pověřený obecní úřad** v přenesené působnosti (po projednání s Policií ČR / OSPOD)
 - na žádost obce v jeho územním obvodu – v samostatné působnosti
 - žádost obsahuje identifikaci míst a odůvodnění (porušování veřejného pořádku, nepříznivé vlivy působící na děti, výskyt osob pod vlivem návykových látek)
 - námitky mohou podat pouze vlastníci nemovitostí v oblasti

Druhy bydlení – novela zákona účinná od 1. 6. 2017

- **povinnost aktivního hledání přiměřeného bydlení**
 - žadatel o DnB žádá o pomoc s hledáním bydlení obec, v níž má skutečný / trvalý pobyt



Dávky na bydlení a trvalý pobyt



PnB – trvalý pobyt v bytě nezbytný

- stačí v době podání žádosti
- okruh společně posuzovaných osob = ti, kteří jsou v témže bytě hlášeni k trvalému pobytu (ÚP může vyloučit osobu, pokud byt tři měsíce neužívá – vyloučit lze i zpětně NSS, 30. června 2016, č. j. 4 Ads 152/2015 – 28)



DnB - zákon podmínku trvalého pobytu nevyžaduje

- okruh společně posuzovaných osob shodný jako u PnŽ (podle skutečného soužití)
- příjemce DnB si však musí uplatnit nárok na PnB (tj. nahlásit si trvalý pobyt v bytě)
- trvalý pobyt lze nahlásit i bez souhlasu pronajímatele, stačí doložit oprávnění k užívání bytu



Započitatelné náklady na bydlení

Příspěvek na bydlení

- průměrné měsíční náklady za předchozí kalendářní čtvrtletí

- a) **uhrazené** oprávněnou osobou / SPO, pokud **v bytě žily** a měly **trvalý pobyt** / v době podání žádosti mají trvalý pobyt

- b) **80 % normativních nákladů**, pokud oprávněná osoba / SPO v bytě **nežily** (výjimka: pokud osoby žily v jiném bytě a měly PnB, pak úřad práce zohlední náklady skutečně uhrazené v původním bytě)

Započitatelné náklady na bydlení

Doplatek na bydlení

- náklady za aktuální kalendářní měsíc
- lze hradit i **prostřednictvím 3. osoby** (úctu příbuzného) - NSS: č.j. 4 Ads 22/2011 – 52

- **rozpočítávání nákladů**
 - více osob v bytě, jiném, než obytném prostoru, ubytovacím zařízení
 - výše nákladů se určí **podílem všech osob**, jako by byly SPO
 - a) podíl ze skutečných nákladů
 - b) podíl z obvyklých nákladů – nemůže-li skutečné náklady doložit
 - c) podíl z normativních nákladů – nelze-li z obvyklých



Započitatelné náklady na bydlení

Doplatek na bydlení

Případ VOP: sp. zn. 843/2014/VOP

Pro účely DnB se zohledňují náklady na bydlení v aktuálním měsíci, příjemce dávky není povinen dokládat úhradu těchto nákladů, neboť ty z povahy věci ještě nemusí být zaplacený.

Orgán pomoci v hmotné nouzi může v případě pochybnosti zpětně kontrolovat, zda klient využil DnB k úhradě nákladů na bydlení. Podklady mohou být využity pro zahájení sociální práce s klientem, rozhodnutí o zvláštním příjemci dávky či o přímém zasílání DnB pronajímateli či poskytovali služeb.

Započitatelné náklady na bydlení

Příspěvek na bydlení – změna od 1. 1. 2018: povinnost doložit rozpis služeb

Případ VOP: sp. zn. 4870/2015/VOP

Hradí-li nájemce pronajímateli na základě dohody poskytované služby spojené s užíváním bytu paušální částkou (§ 9 zákona č. 67/2013 Sb.), může úřad práce žádat podrobný rozpis úhrad za jednotlivá plnění pro účely příspěvku na bydlení pouze tehdy, jde-li o rozhodnou skutečnost pro stanovení nároku na příspěvek na bydlení či pro určení výše dávky. O takovou situaci se nejedná, pokud veškerá poskytovaná plnění obsažená v paušální částce lze pro účely příspěvku na bydlení zohlednit.

Započitatelné náklady na bydlení

Příspěvek na bydlení

- nájemné a související plnění
 - x srovnatelné náklady u vlastnické a družstevní formy
- plyn, elektřina, vodné a stočné, odvoz odpadu, centrální vytápění
 - i nedoplatky
- pevná paliva (v pevných částkách za měsíc)





Započitatelné náklady na bydlení

Doplatek na bydlení

- nájemné (obdoba pro vlastnickou, družstevní a jinou formu bydlení)
- služby spojené s užíváním bytu (úhrada za ústřední vytápění, dodávku vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, odvod odpadních vod kanalizacími, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadu, vybavení bytu společnou TV a rozhlasovou anténou, další prokazatelné a **nezbytné** služby související s bydlením)
- energie (elektrina, plyn, paliva) + nedoplatky
- fond oprav - případ VOP: sp. zn.: 2652/2012/VOP, NSS č.j. 3 Ads 155/2010 - 46, [Výběr NSS 920/2011] – anuita a fond oprav
- daň z nemovitosti – případ VOP: sp. zn.: 5567/2012/VOP
- ne splátky hypoték, poplatky za TV, rozhlas (osvobození)...



Započitatelné náklady na bydlení

Doplatek na bydlení

Nájemné hrazené osobě blízké

Krajský soud v Ostravě ze dne 11.05.2016, čj. 20 Ad 48/2015 - 27

Při posuzování celkových sociálních poměrů dle § 15 odst. 1 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, je třeba vycházet z toho, že placení nájemného mezi blízkými příbuznými při soužití v jednom rodinném domě, byť ve dvou samostatných bytových jednotkách, samo o sobě neodporuje dobrým mravům a není v rozporu se zákonem, neboť rodiče obecně vůči svým zletilým dětem nejsou ze zákona povinni poskytovat jakékoliv plnění. **Dobrym mravům však odporuje dohodnutá výše nájemného, která je likvidační pro zletilé dítě vzhledem k jeho příjmu a neschopnosti i přes značné úsilí dosáhnout s ohledem na svůj zdravotní stav vyššího příjmu.**

...Úřad práce nepochybil, pokud nájemné placené matce při výpočtu doplatku na bydlení nezohlednil.

Nájemné hrazené nadací – případ VOP sp. zn. 4443/2017/VOP

Započitatelné náklady na bydlení

NE peněžitá JISTOTA, na které se dohodli pronajímatel s nájemcem

- na úhradu jistoty (dříve kauce) může ÚP v odůvodněných případech přiznat **mimořádnou okamžitou pomoc** (max. 2násobek místně obvyklého nájemného)

Limity započitatelných nákladů na bydlení

Příspěvek na bydlení – normativní náklady na bydlení, které určuje vláda nařízením

- jiné pro vlastníky a jiné pro nájemce – viz NSS č.j. 3 Ads 61/2010-48

Počet osob v rodině	Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty platné od 1. 1. 2017 do 31. 12.2017 podle počtu obyvatel obce v Kč měsíčně				
	Praha	více než 100 000	50 000 - 99 999	10 000 - 49 999	do 9 999
jedna	7 720	6 114	5 822	4 950	4 763
dvě	11 004	8 806	8 407	7 213	6 957
tři	14 896	12 022	11 500	9 939	9 604
čtyři a více	18 577	15 112	14 482	12 599	12 195

Limity započitatelných nákladů na bydlení

Doplatek na bydlení § 34 ZPHN - místně obvyklé nájemné

Výzkum VOP sp. zn.: 1354/2014/VOP

- Výchozím zdrojem pro určení místně obvyklého nájemného nemohou být údaje o výši nájemného v bytech obecních, pokud žadatel o DnB není nájemcem obecního bytu a nemá reálnou šanci se jím stát, a údaje o výši nájemného v družstevních bytech, pokud je užívají členové družstva.
- Stanoví-li úřad práce obvyklé nájemné na čtvereční metr, musí vzít v úvahu, že nájemné za čtvereční metr menších bytů je zpravidla vyšší než nájemné u bytů s větší podlahovou plochou. Za přiměřené zjednodušující řešení pro výpočet místně obvyklého nájemného lze považovat, pokud úřad práce určí výši místně obvyklého nájemného na m² pro různé velikosti obytného prostoru, pro byty velké (př. od 70 m²), střední (př. 40-70 m²) a malé (do 40 m²).

GŘ ÚP - metodický pokyn k určování místně obvyklého nájemného

Limity započitatelných nákladů na bydlení

Doplatek na bydlení § 34 ZPHN

- **místně obvyklé nájemné**
- obdobné náklady spojené s vlastnickou a družstevní formou – max. normativy
- místně obvyklá výše úhrad za služby spojené s užíváním bytu
- **místně obvyklá nezbytná spotřeba a cena energií** (dle sdělení Ener. regulačního úřadu)
Krajský soud v Ostravě, 21. července 2016, č. j. 18Ad 59/2015-32 - Povinnost použití programové aplikace hmotné nouze pro výpočet dávky ještě sama o sobě nezbavuje správní orgány povinnosti, aby konkrétní dosažený výsledek také náležitě odůvodnily.
- zařízení sociálních služeb – místně obvyklé náklady, max. normativní náklady
- jiný, než obytný prostor, ubytovny – místně obvyklé náklady, max. 80 % normativů
- stavba k rekreaci užívaná vlastníkem – místně obvyklé náklady, max. 90 % normativů

Podmínky nároku na dávky na bydlení a jejich výše

PnB

Nárok – náklady přesahují 30 % příjmu (35 % v Praze) + 30 % příjmu (35 % v Praze) není vyšší než normativní náklady na bydlení

Výše dávky = skutečné náklady (max. normativní náklady) – příjem x 0,30 / 0,35

DnB

Nárok – vznik nároku na příspěvek na živobytí / příjem nepřesahuje 1,3x částky živobytí

Výše dávky = odůvodněné náklady na bydlení (snížené o PnB v předchozím měsíci) – (příjem + PnŽ – částka živobytí)

Zasílání dávek SVJ k přímé úhradě nákladů na bydlení

- účinnost od 20. 4. 2017

§ 42

(3) Doplatek na bydlení se poskytuje v peněžní formě. Doplatek na bydlení nebo jeho část lze použít bez souhlasu příjemce k přímé úhradě nákladů na bydlení, a to tak, že plátce doplatku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb nebo poskytovateli energií. V případě, že vlastník jednotky jako poskytovatel služeb neuhradil společenství vlastníků jednotek zálohu za služby spojené s užíváním bytu a příspěvek do fondu oprav, považuje se pro účely tohoto zákona za poskytovatele služeb nájemci společenství vlastníků jednotek.

Děkuji za pozornost!

www.ochrance.cz

www.eso.ochrance.cz – Evidence stanovisek ochránce

[www.facebook.com](https://www.facebook.com/ochranceprav): Veřejný ochránce práv – ombudsman

www.twitter.com/ochranceprav

Kancelář veřejného ochránce práv

Údolní 39

602 00 Brno

Czech Republic

00420 542 542 111