

Zpráva o šetření z vlastní iniciativy

ve věci stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení

A - Předmět šetření

A.1 Předmět šetření

V březnu roku 2014 jsem zahájila šetření postupu krajských poboček Úřadu práce České republiky při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

Při hodnocení nároku na dávku pomoci v hmotné nouzi – doplatek na bydlení – a při stanovování výše dávky vychází krajská pobočka Úřadu práce České republiky jako orgán pomoci v hmotné nouzi z tzv. odůvodněných nákladů na bydlení. Dle § 34 odst. 1 zákona o pomoci v hmotné nouzi se do odůvodněných nákladů na bydlení započítává *nájemné, kterým se rozumí nájemné hrazené v nájemních bytech, a to až do výše, která je v místě obvyklá.*¹ Zákon o pomoci v hmotné nouzi blíže neurčuje, jakým způsobem by měl orgán pomoci v hmotné nouzi výši místně obvyklého nájemného stanovit. V rámci šetření jsem se zaměřila na postupy kontaktních pracovišť krajských poboček Úřadu práce České republiky (dále také „kontaktní pracoviště“) při zjišťování místně obvyklého nájemného.

A.2 Důvody pro zahájení šetření

K zahájení šetření z vlastní iniciativy mě vedly následující důvody:

- (1) **Rostoucí počet individuálních stížností směřujících proti postupu orgánu pomoci v hmotné nouzi při určování nároku na doplatek na bydlení a stanovování jeho výše.**
- (2) **Zjištění opakovaných pochybení při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení.**

Můj předchůdce ve funkci JUDr. Pavel Varvařovský se v roce 2013 opakovaně setkal s nesprávným postupem Úřadu práce České republiky při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení. Mezi častá pochybení patřilo, že Úřad práce České republiky za místně obvyklé nájemné považoval nájemné

¹ V § 34 odst. 1 písm. a) zákona o pomoci v hmotné nouzi je dále stanoveno, že se započítává popřípadě nájemné až do výše cílového nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že daný zákon byl s účinností od 1. 1. 2014 zákonem č. 89/2012 Sb. zrušen, cílové nájemné se nepoužije a dané ustanovení je v této části obsoletní.

na 1 m² v obecních bytech, i když žadatel o doplatek na bydlení užíval byt tržní.² V jiných případech Úřad práce České republiky při určování místně obvyklého nájemného mechanicky započítal pouze omezenou plochu bytu, která se využívá pro výpočet normativů dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.³

(3) Nejednotnost praxe krajských poboček Úřadu práce České republiky (kontaktních pracovišť) při stanovování místně obvyklého nájemného.

Z poznatků ze šetření vedených na základě individuálních podnětů jsem dospěla k závěru, že kontaktní pracoviště postupují nejednotně při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení.

(4) Postup při stanovování místně obvyklého nájemného v rozporu s normativní instrukcí č. 10/2013.

Ministerstvo práce a sociálních věcí vydalo normativní instrukci č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatku na bydlení, která nabyla účinnosti dne 1. srpna 2013,⁴ v níž popsalo způsob určování místně obvyklého nájemného. V rámci šetření vedených na základě individuálních podnětů jsem se setkala s tím, že některá kontaktní pracoviště postupují v rozporu s touto instrukcí.

(5) Stažení mapy nájemného z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj, respektive Státního fondu rozvoje bydlení.

Můj předchůdce ve funkci JUDr. Pavel Varvařovský v minulosti doporučil, aby orgán pomoci v hmotné nouzi vycházel při hodnocení nároku na doplatek na bydlení a při stanovování jeho výše z údaje o obvyklém nájemném v mapě nájemného Ministerstva pro místní rozvoj, který určil soudní znalec jako částku nájemného, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase.⁵ Použití mapy nájemného nebylo vhodné ve všech případech, eliminovalo ovšem riziko, že by orgán pomoci v hmotné nouzi interpretoval místně obvyklé nájemné libovolně. Doporučení vycházet z mapy nájemného promítlo Ministerstvo práce a sociálních věcí také do normativní instrukce č. 10/2013. Ke konci roku 2013 Ministerstvo pro místní rozvoj ukončilo zveřejňování mapy nájemného.

² Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 2. dubna 2013, sp. zn. 7791/2012/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 7. července 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 22. října 2013, sp. zn. 1143/2013/VOP/AV.

³ Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 31. července 2013, sp. zn. 578/2013/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 7. července 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

⁴ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, účinná od 1. 8. 2013, č. j. 2013/34349-23

⁵ Definice místně obvyklého nájemného vycházela ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

(6) **Vyloučení použitelnosti nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.**

V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vláda upravila nařízením č. 453/2013 Sb. postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Současně vyloučila použití § 4, 5 a 6 nařízení pro účely stanovování nároku a výše dávek podle zákona o pomoci v hmotné nouzi.⁶

(7) **Nedostatečné odůvodnění úvahy použité při výkladu místně obvyklého nájemného jako neurčitého právního pojmu.**

V současné době závisí zcela na úvaze orgánu pomoci v hmotné nouzi, jakým způsobem neurčitý právní pojem – místně obvyklé nájemné – vyloží a v jaké částce výši místně obvyklého nájemného stanoví. Z individuálních podnětů, které jsem řešila, vyplývá, že orgán pomoci v hmotné nouzi neseznamuje žadatele o doplatek na bydlení či příjemce dávky s částkou místně obvyklého nájemného ani se způsobem, na základě kterého tuto částku určil.

A.3 Cíle šetření

Cílem šetření bylo zjistit postupy, které kontaktní pracoviště využívají v praxi při určování místně obvyklého nájemného, a ověřit jejich jednotnost.

A.4 Metoda šetření

Požádala jsem všechna kontaktní pracoviště krajských poboček Úřadu práce České republiky o poskytnutí součinnosti spočívající ve vyplnění dotazníku ke způsobu určování místně obvyklého nájemného. Dotazník je součástí přiložené zprávy, jež shrnuje výsledky empirického výzkumu. Blíže k metodě šetření uvádí přiložená výzkumná zpráva.

B - Skutková zjištění

Odkazuji na přiloženou zprávu, která shrnuje výsledky empirického výzkumu.

C - Hodnocení věci ochránkyní

C.1 Místně obvyklé nájemné jako neurčitý právní pojem a jeho interpretace

Místně obvyklé nájemné je **neurčitý právní pojem**.⁷ Využití neurčitého právního pojmu pro stanovení maximální výše doplatku na bydlení je přiléhavé, neboť místně obvyklé nájemné se mění v závislosti na čase a posuzované lokalitě. Zákon o pomoci v hmotné nouzi místně obvyklé nájemné nedefinuje ani neuvádí způsob pro jeho určení. Nejvyšší správní soud v této souvislosti zdůrazňuje, že

⁶ ustanovení § 7 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁷ K charakteristice neurčitého právního pojmu blíže SKULOVÁ, Soňa. *Správní uvážení – základní charakteristika a souvislosti pojmu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 20. ISBN 80-210-3237-5. HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 86–87. ISBN 978-80-7400-049-2.

„definování neurčitých právních pojmů v právních předpisech není pro jejich povahu samu vhodné, dokonce ani možné, neboť neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat, jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy“.⁸

V platném právním řádu a v literatuře se můžeme setkat s vymezením pojmu místně obvyklé nájemné.

Ustanovení § 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. definuje srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě⁹ jako **souhrnnou veličinu srovnatelných nájemných, tedy nájemných placených v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.** Vláda vydala nařízení č. 453/2013 Sb. na základě zmocnění v § 2249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku¹⁰. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. nabylo účinnosti dne 1. ledna 2014. I pro účely pomoci v hmotné nouzi se v současné době použije definice srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě uvedená v § 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. prosince 2013, definici místně obvyklého nájemného neobsahoval a neodkazoval ani na prováděcí právní předpis.¹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 132/2011 Sb.,¹² kterým došlo ke změně zákona č. 40/1964 Sb. v části týkající se obvyklého nájemného, uváděla, že zákonodárce zvažoval otázku zařazení definice pojmu obvyklé nájemné, následně však analogicky využil zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Místně obvyklé nájemné tak definoval jako nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohly být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry pronajímatele a nájemce ani vlivy zvláštní oblíby.¹³

⁸ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. září 2007, č. j. 5 As 78/2006-95, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. srpna 2012, č. j. 1 As 75/2012-76, www.nssoud.cz

⁹ pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt, dům nebo jiný než obytný prostor k zajištění bytových potřeb

¹⁰ V § 2249 občanského zákoníku je zakotvena možnost zvyšování nájemného v případě nájmu bytu či domu. Jestliže si pronajímatel a nájemce neujednají zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.

¹¹ Podle § 696 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013, mohl pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného, nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou. Nesdělil-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, měl pronajímatel právo navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodl o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé.

¹² zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013

¹³ Dle § 2 zákona o oceňování majetku platí, že:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Civilní soudy dosud využívaly pro určování místně obvyklého nájemného především znalecké posudky.

V literatuře můžeme nalézt vymezení pojmu místně obvyklé nájemné jako „nájemné, za které je možné v daném místě a čase a za běžných tržních podmínek pronajmout porovnatelný byt, který naplňuje definici obvyklé ceny, a které je rozlišováno vymezením územní jednotky (např. celou obcí, sídlem, katastrálním územím či jiným cenovým pásmem, tj. třídou polohy, lokalitou); kdy na výši ceny má největší vliv poloha a stav bytu“.¹⁴

Ministerstvo práce a sociálních věcí upravilo postup pro zjišťování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení ve vnitřních předpisech. Starší metodický pokyn Ministerstva práce a sociálních věcí č. 4/2010¹⁵ doporučoval orgánům pomoci v hmotné nouzi postupovat při stanovování místně obvyklého nájemného následujícím způsobem (a to do doby, než budou v České republice k dispozici objektivní podklady k uvedené problematice, tedy mapa výše místně a časově obvyklého nájemného v jednotlivých regionech Ministerstva pro místní rozvoj). Orgán pomoci v hmotné nouzi měl zjistit u příslušného odboru obecního úřadu, popřípadě u organizace, která spravuje bytový fond obce, výši nájemného stanoveného pro jednotlivé typy bytů, popřípadě výši nájemného stanoveného na 1 m² bytu. Pokud byly v místě realitní kanceláře, které zprostředkovávají nájem bytů v osobním vlastnictví, doporučilo ministerstvo zjistit dotazem průměrnou výši nájemného, popřípadě nájemného počítaného na 1 m² plochy bytu. Údaje sloužily orgánu pomoci v hmotné nouzi k porovnání nájemného, které uváděl nájemce po dohodě s vlastníkem bytu. Byla-li výše sjednaného nájemného vyšší než nájemné, které orgán pomoci v hmotné nouzi stanovil na základě průzkumu jako nájemné v místě a čase obvyklé pro určitý typ bytu, orgán pomoci v hmotné nouzi zohlednil pro určení nároku na dávku a její výši nájemné v místě a čase obvyklé. Pokud bylo nájemné nižší než částka nájemného v místě a čase obvyklá, vzal v úvahu skutečnou výši nájemného.¹⁶ Obdobný postup upravuje současná normativní instrukce č. 10/2013, účinná od 1. srpna 2013.¹⁷

Komentář k zákonu o pomoci v hmotné nouzi¹⁸ k této problematice uvádí totožné doporučení k postupu při stanovování výše nájemného, která je v místě obvyklá. Nájemné v místě obvyklé určuje orgán pomoci v hmotné nouzi na základě

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním.“

¹⁴ ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 15. ISBN 978-80-254-883-7.

¹⁵ metodický pokyn Ministerstva práce a sociálních věcí, odboru rodiny a dávkových systémů, č. 4/2010, ze dne 13. 12. 2010, č. j. 2010/98474-21

¹⁶ metodický pokyn Ministerstva práce a sociálních věcí, odboru rodiny a dávkových systémů, č. 4/2010, ze dne 13. 12. 2010, č. j. 2010/98474-21, s. 2

¹⁷ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postup v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, účinná od 1. 8. 2013, č. j. 2013/34349-23, s. 14 a násl.

¹⁸ BECK, Petr. *Dávky pomoci v hmotné nouzi a dávky pro osoby se zdravotním postižením: k 1. 5. 2012: komentář, právní předpisy*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2012. Práce, mzdy, pojištění, s. 86. ISBN 978-80-7263-744-7.

vlastního prošetření (dotazem u obecního úřadu a u realitních kanceláří). Z komentáře vyplývá, že orgán pomoci v hmotné nouzi stanoví nájemné v místě obvyklé pro určitý typ bytu. Co se rozumí typem bytu, komentář již blíže neuvádí.

C.2 Průměrná výše místně obvyklého nájemného v jednotlivých lokalitách

Z výsledku šetření vyplynulo, že dolní hranice místně obvyklého nájemného, kterou kontaktní pracoviště využívají pro doplatek na bydlení, se pohybuje od 1,- Kč/m² až po 151,- Kč/m², horní hranice se pohybuje od 10,- Kč/m² až po 200,- Kč/m². Průměr místně obvyklého nájemného dosahuje 57,- Kč/m² v případě dolní hranice a 63,- Kč/m² v případě horní hranice a medián čili střední hodnota dosahuje 52,- Kč/m² (dolní hranice) až 60,- Kč/m² (horní hranice).

Pro srovnání uvádím, že podle odborné literatury činí v České republice pouze náklady prosté reprodukce nájemního bydlení, tedy oprávněné náklady pronajímatele na provoz, údržbu a opravu bytového fondu¹⁹, 60,- Kč/m² (údaj z roku 2010, v současné době bude patrně vyšší).²⁰ Pokud by pronajímatel účtoval pouze tuto částku, měl by kryty pouze oprávněné náklady na provoz, údržbu a obnovu bytového fondu, ale neměl by žádný výnos za to, že přenechává svůj majetek k užívání jinému. Lze předpokládat, že pronajímatelé nechtějí pronajímat byty pod náklady prosté reprodukce, neboť by na takovém pronájmu trátili.²¹ Institut regionálních informací určil výši místně obvyklého nájemného pro standardní byt o velikosti 68 m² v běžné, nikoli okrajové poloze v roce 2009 v částce 106,20 Kč/m² pro Českou republiku.²² Výši průměrného tržního nájemného lze odvodit také od tržní ceny bytu.²³

Šetření ukázalo, že kontaktní pracoviště započítávají výši místně obvyklého nájemného v některých případech v částce 1,- Kč/m². Respondenti patrně zaměnili pojmy skutečné nájemné, které hradí nájemce pronajímateli, a místně obvyklé nájemné, které je objektivní veličinou a tvoří maximální započitatelnou částku, kterou lze zohlednit v odůvodněných nákladech na bydlení pro doplatek na bydlení. Závěr, že v některých lokalitách se byty průměrně pronajímají za 1,- Kč/m², neodpovídá realitě. K výši nájemného je dále třeba uvést, že nájemní vztah je úplatný,²⁴ tudíž

¹⁹ V nákladech prosté reprodukce jsou daň z nemovitosti, pojištění staveb, náklady na údržbu a opravy, správa nemovitostí, tj. sjednávání a rozvazování nájemních smluv, inzerce, výběr a vymáhání nájemného, rozúčtování služeb, prohlídky nemovitostí a zajišťování opravářských firem, amortizace, neúplné pronajmutí, provize za získání nového nájemníka, soudní spory a nedobytné pohledávky. ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 40. ISBN 978-80-254-883-7.

²⁰ ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 59. ISBN 978-80-254-883-7.

²¹ ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 59. ISBN 978-80-254-883-7.

²² V Ústeckém kraji se jednalo o 71,- Kč/m², v Jihočeském kraji 74,- Kč/m², v Karlovarském kraji 77,- Kč/m², v Olomouckém kraji 80,- Kč/m², v Královéhradeckém kraji 76,- Kč/m², v Libereckém kraji 80,- Kč/m², v Kraji Vysočina 79,- Kč/m², v Pardubickém kraji 81,- Kč/m², v Plzeňském kraji 84,- Kč/m², ve Zlínském kraji 90,- Kč/m², v Moravskoslezském kraji 93,- Kč/m², v Jihomoravském kraji 109,- Kč/m², ve Středočeském kraji 100,- Kč/m², v Praze 155,- Kč/m². ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 31. ISBN 978-80-254-883-7.

²³ Viz ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 55. ISBN 978-80-254-883-7.

²⁴ Z § 2201 občanského zákoníku plyne, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

pronajímatel a nájemce by se měli dohodnout na výši nájemného, neujedná-li si nájemné pevnou částkou, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.²⁵ Ujedná-li si pronajímatel a nájemce výši nájemného v částce 1,- Kč, je otázkou, zda se s ohledem na úmysl smluvních stran nejedná o smlouvu o výpůjčce²⁶, případně výprosu.²⁷

C.3 Způsob stanovení místně obvyklého nájemného pro doplatek na bydlení

C.3.1 Převzetí údaje z mapy nájemného Ministerstva pro místní rozvoj

Do 31. prosince 2013 byla na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj, respektive Státního fondu rozvoje bydlení, k dispozici mapa nájemného.²⁸

Můj předchůdce ve funkci JUDr. Pavel Varvařovský v minulosti doporučil z mapy nájemného při stanovení místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení vycházet, neboť údaj určil soudní znalec.²⁹ Tento údaj by pravděpodobně využil i civilní soud v řízení, jehož předmětem by byla výše nájemného v místě a čase obvyklého podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013. Doporučení vycházet z údajů z mapy nájemného obsahovaly též metodické pokyny Ministerstva práce a sociálních věcí (č. 4/2010, č. 10/2013).

Ministerstvo pro místní rozvoj ukončilo zveřejňování mapy nájemného ke konci roku 2013, proto jsem je oslovila s dotazem na důvody tohoto kroku. Ministryně pro místní rozvoj uvedla, že mapa nájemného měla napomoci vyjednávání o již zcela volném neregulovaném smluvním nájemném poté, co skončila možnost

²⁵ ustanovení § 2246 odst. 2 občanského zákoníku

²⁶ Dle § 2193 občanského zákoníku smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává půjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání. Srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. května 2006, č. j. 1 Afs 69/2005-164, www.nssoud.cz. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010, www.nssoud.cz.

²⁷ Dle § 2189 občanského zákoníku vzniká výprosa, přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat.

²⁸ Mapa nájemného obsahovala orientační údaje o výši nájemného v obcích (městech, městských částech a obvodech a cenových oblastech), ve kterých skončila účinnost zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. (zákon o jednostranném zvyšování nájemného.) Orientační údaje (odhad výše nájemného zjištěný dle posudku znalce pro standardní byt) byly zpracovány pro určené obce, které měly více než 2 000 obyvatel podle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2010, pro hl. město Prahu a ostatní krajská města, a také pro obce Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2009 vyšším než 9 999. Informace zveřejněné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj udávaly, že zdrojem dat pro vytvoření mapy nájemného byly i údaje o výši nájemného v obecních bytech (v tomto případě však byla zohledněna určitá specifika sjednávání nájemních smluv daná rozdíly mezi komerčními pronajímateli a samosprávou). Dle dostupných informací zveřejněných do konce roku 2013 pracovala mapa nájemného s obvyklým nájemným definovaným v souladu s definicí obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku.

²⁹ V konkrétním případě stěžovatel užíval byt tržní o velikosti 70 m², orgán pomoci v hmotné nouzi určoval výši doplatku na bydlení za rok 2012, tudíž mohl využít údaj o výši obvyklého nájemného stanovený v mapě pro standardní byt o velikosti 65 m² z roku 2011 (výše nájemného se pravděpodobně výrazně neměnila). Tímto způsobem bylo eliminováno riziko pochybení při určování místně obvyklého nájemného vlastním prošetřením. Orgán pomoci v hmotné nouzi však stanovil místně obvyklé nájemné „zprůměrováním“ pěti částek nájemného v obecních bytech a jedné částky vyjadřující průměrnou výši nájemného v bytech tržních, aniž by vzal v úvahu dostupnost bydlení v bytech ve vlastnictví obce a počet jednotlivých bytů. Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 2. dubna 2013, sp. zn. 7791/2012/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 7. července 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

změnit výši nájemného za nájem bytu podle zákona č. 107/2006 Sb. (k 31. 12. 2010, resp. k 31. 12. 2012 pro vybraná města včetně Prahy). Mapa nájemného byla doplněna ještě koncem roku 2012. Údaje v mapě nájemného plnily pouze orientační roli a byly dočasné. Z tohoto důvodu není důvodné a vhodné nadále mapu nájemného zveřejňovat.

S ohledem na výše uvedené mám za to, že v současné době kontaktní pracoviště nemohou údaje z mapy nájemného, mají-li je k dispozici, použít přímo pro zjišťování výše místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení, a to z následujících důvodů:

- jde o neaktualizované údaje z roku 2011, případně z roku 2012, které již nemusí odpovídat skutečným výším nájemného,
- údaje již nejsou veřejně přístupné,
- údaj o výši nájemného byl stanoven pro standardní byt o velikosti 65 m², pokud by byl použit k výpočtu nájemného v malém bytě o velikosti 30–40 m², může být výsledná výše nájemného zkreslená, neboť nájemné na m² v malých bytech je povětšinou vyšší než nájemné na m² ve větších bytech.

C.3.2 Využití normativních nákladů na bydlení pro státní sociální podporu

Z výsledku šetření vyplynulo, že některá kontaktní pracoviště započítávají nájemné maximálně ve výši normativních nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře. Takový postup ovšem zákon o pomoci v hmotné nouzi neumožňuje.

Normativní náklady na bydlení jsou průměrné náklady na bydlení propočítané na přiměřené velikosti bytů podle počtu členů domácnosti a podle velikosti obce, v níž se byt nachází. Normativní náklady jsou diferencovány pro nájemní bydlení na straně jedné a pro družstevní a vlastnické bydlení na straně druhé.³⁰

Částky normativních nákladů na bydlení stanoví vláda každoročně nařízením pro období od 1. ledna do 31. prosince³¹ na základě zákonného zmocnění v § 28 zákona o státní sociální podpoře. Zohledňuje přitom nárůst nájemného a nákladů srovnatelných s nájemným a změnu indexu spotřebitelských cen plynu, elektřiny, vodného, stočného, odvozu odpadu a centrálního vytápění či pevných paliv. Podle komentáře k zákonu o státní sociální podpoře vycházejí částky normativních nákladů na bydlení v případě družstevních bytů a bytů vlastníků z propočtů Českého statistického úřadu (tzv. imputovaného nájemného), navíc se k těmto nákladům připočítávají ceny služeb a energií podle průměrné spotřeby dle počtu osob v domácnosti. Při kalkulaci normativních nákladů na bydlení se vychází z přiměřené

³⁰ Nejvyšší správní soud k této diferenciaci konstatoval, že konstrukce výpočtu příspěvku na bydlení pomocí stanovených tzv. normativních nákladů na bydlení vychází mj. z premisy, že nájemní bydlení je nákladnější než bydlení v družstevním či vlastním bytě, a proto jsou hodnoty normativních nákladů na bydlení pro rodiny bydlící v nájemních bytech vyšší než pro rodiny bydlící v družstevních či vlastních bytech. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. září 2010, č. j. 3 Ads 61/2010-48, www.nssoud.cz.

³¹ Pro rok 2014 se jedná o nařízení vlády č. 440/2013 Sb.

velikosti bytů pro patřičný počet osob v nich trvale bydlících dle technické normy a podle statistického šetření.³²

Zákon o pomoci v hmotné nouzi připouští využití normativních nákladů na bydlení jako limitu započitatelných nákladů na bydlení pouze v případě užívání jiné než nájemní nebo vlastnické formy bydlení,³³ nikoli jako maximální hranici započitatelného nájemného pro doplatek na bydlení. I pokud by zákon tuto konstrukci připouštěl, je třeba mít na paměti, že normativní náklady na bydlení pro nájemní formu bydlení zahrnují nejen nájemné, ale i náklady za dodávku a spotřebu energií a úhradu služeb.

C.3.3 Pořízení posudku znalce či vlastní prošetření

Vzhledem k tomu, že zákon o pomoci v hmotné nouzi ani prováděcí právní předpis nestanoví pevné částky místně obvyklého nájemného, nelze využít ani údajů z mapy nájemného, měl by orgán pomoci v hmotné nouzi v souladu s § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. určit místně obvyklé nájemné na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných či nechat zpracovat znalecký posudek o výši obvyklého nájemného (tato varianta ovšem není prakticky příliš využitelná s ohledem na svou finanční a časovou náročnost). Pro účely stanovení nároku a výše dávek podle zákona o pomoci v hmotné nouzi zákonodárce vyloučil aplikaci § 4, 5 a 6 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.,³⁴ ustanovení § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se ovšem použije.

C.4 Zdroje pro určení místně obvyklého nájemného vlastním prošetřením

C.4.1 Využitelnost jednotlivých zdrojů při určování místně obvyklého nájemného

Ke zjištění nejméně tří údajů o srovnatelném nájemném v dané lokalitě může orgán pomoci v hmotné nouzi použít více zdrojů. Orgán pomoci v hmotné nouzi může vycházet z údajů o výši srovnatelného nájemného, který mu sdělí **realitní kanceláře** působící v dané lokalitě.³⁵ Tuto variantu upravuje i normativní instrukce č. 10/2013 v části týkající se stanovování místně obvyklého nájemného.³⁶ Rozsáhlým zdrojem informací je **nabídková inzerce** v realitním tisku a na internetových realitních adresách. Výhodou těchto informací je jejich volná dostupnost, inzerce pokrývá celé spektrum nemovitostí k bydlení. Na druhé straně ovšem tyto údaje nemusí vždy odpovídat realizované ceně, za kterou je nakonec byt pronajat. Hrozí, že v různých inzercích může být nabídka pronájmu téhož bytu vícekrát, inzerce může

³² BURDOVÁ, Eva in BŘESKÁ, Naděžda a kol. *Státní sociální podpora s komentářem a příklady*. 14. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2012, s. 97. ISBN 978-80-7263-739-3.

³³ ustanovení § 34 odst. 1 písm. c) zákona o pomoci v hmotné nouzi

³⁴ ustanovení § 7 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

³⁵ na základě § 50 zákona o pomoci v hmotné nouzi

³⁶ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, účinná od 1. 8. 2013, č. j. 2013/34349-23, s. 15

také postrádat některé důležité údaje o nabídce pronájmu.³⁷ V některých případech nemusí být v inzerci rozlišena výše nájemného a výše úhrady za služby a energie.

Orgán pomoci v hmotné nouzi může vycházet při stanovování místně obvyklého nájemného také z údajů o výši nájemného, které vyplývají ze **spisů** jiných klientů v hmotné nouzi. Správní orgán je oprávněn využít jako podklad pro vydání rozhodnutí skutečnosti známé z úřední činnosti.³⁸ Měl by ovšem náležitě v odůvodnění rozhodnutí vyložit, ze kterého zdroje údaje pocházejí.³⁹

Zdrojem pro určení místně obvyklého nájemného mohou být také **údaje sdělené konkrétními pronajímateli tržních bytů**, například pokud jde o vlastníky více bytů (bytových domů) v dané lokalitě.⁴⁰ Fyzické a právnické osoby mají povinnost sdělit na výzvu příslušného orgánu pomoci v hmotné nouzi bezodkladně a bezplatně údaje rozhodné pro nárok na dávku, její výši nebo výplatu.⁴¹

Jako podpůrný ukazatel výše místně obvyklého nájemného v dané lokalitě (například pro ověření výsledku vlastního zjištění) může sloužit údaj z **mapy nájemného, kterou zpracovala Asociace realitních kancelářů**.⁴² Ta by podle údajů dostupných na webových stránkách měla sloužit jako pomůcka realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi. Asociace realitních kancelářů tvoří cenovou mapu na základě údajů o skutečně realizovaných cenách nemovitostí sdělených členskými kancelářemi Asociace realitních kancelářů, nečlenskými kancelářemi a dalšími subjekty. Mapa obsahuje průměrnou výši nájemného za m² zjištěnou na základě statistických metod (extrémní hodnoty jsou prověřovány a případně vyřazovány), údaje jsou měsíčně aktualizovány.⁴³

V současné době by orgán pomoci v hmotné nouzi neměl vycházet z údajů o výši místně obvyklého nájemného obsažených v **mapě nájemného Ministerstva pro místní rozvoj**. Z výsledků šetření je zřejmé, že 51 % kontaktních pracovišť tento údaj využívá pro určení místně obvyklého nájemného na základě vlastního prošetření.

Z výsledků mého šetření vyplynulo, že 78 % kontaktních pracovišť vychází při zjišťování výše místně obvyklého nájemného z **informací o výši nájemného v obecních bytech sdělených obcí**. 54 % kontaktních pracovišť využívá při stanovení místně obvyklého nájemného v případě, že o doplatek na bydlení žádá nájemce tržního bytu, údaj o výši nájemného v bytě obecním. S touto nesprávnou

³⁷ ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 26. ISBN 978-80-254-883-7. Stejně tak LUX, Martin, KUDA, František (eds.) a kol. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v. v. i., 2008, s. 174. ISBN 978-80-7330-149-1.

³⁸ ustanovení § 50 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

³⁹ VEDRAL, Josef. *Správní řád. Komentář*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON, 2012, s. 515. ISBN 978-80-7273-166-4.

⁴⁰ Například společnost RPG Byty, s. r. o., pronajímá více bytů v Moravskoslezském kraji.

⁴¹ ustanovení § 50 zákona o pomoci v hmotné nouzi

⁴² dostupná z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>

⁴³ ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ. O cenové mapě. Cenovamapa.gekonsro.cz [online]. [vid. 4. srpna 2014]. Dostupné z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/?page=o-mape>.

praxí úřadu práce jsem se setkala také v rámci šetření vedených na základě individuálních podnětů.⁴⁴

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. Obec ovšem často upravuje specifické podmínky pro výběr nájemce obecního bytu,⁴⁵ 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.⁴⁶ V souvislosti s tím stanoví nižší nájemné, než za které jsou v dané lokalitě pronajímány byty tržní. Přestože byla ukončena regulace nájemného, nejsou mnohdy výše nájemného v bytech tržních a v bytech ve vlastnictví obce srovnatelné.⁴⁷ Některé obce bytovým fondem nedisponují. Obyvatelé obce nemusejí mít ve všech případech reálnou šanci stát se nájemci obecního bytu.

Za předpokladu, že by orgán pomoci v hmotné nouzi 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.

Z těchto důvodů by orgán pomoci v hmotné nouzi neměl údaj o výši nájemného v bytech obecních plošně 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

⁴⁴ Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 22. října 2013, sp. zn. 1143/2013/VOP/AV, zpráva o šetření veřejné ochránčyně práv ze dne 10. června 2014, sp. zn. 2025/2014/VOP/AV, zpráva o šetření veřejné ochránčyně práv ze dne 27. března 2014, sp. zn. 7207/2013/VOP/AV. V posledním uvedeném případě orgán pomoci v hmotné nouzi zohlednil jako místně obvyklé nájemné částku 50,- Kč/m², což je výše nájemného, za kterou pronajímala byty obec. Žadatelka o doplatek na bydlení užívala se třemi dětmi byt v rodinném domě o velikosti 44 m² a hradila nájemné ve výši 3.500,- Kč. Úřad práce České republiky započítal nájemné v místně obvyklé výši, kterou určil mechanickým součinem částky 50,- Kč a podlahovou plochou bytu, tedy ve výši 2.200,- Kč. V rámci šetření jsem zjistila, že daná obec pronajímá patnáct „sociálních“ bytů za nájemné 50–60 Kč/m², které ovšem byly obsazené. Navíc obec stanovila další kritéria pro výběr nájemců obecního bytu. Nájem bytu za nájemné ve výši 2.200,- Kč nebylo možné v dané obci získat.

⁴⁵ Kritéria pro výběr nájemců obecních bytů ovšem nemohou být diskriminační, jak konstatoval veřejný ochránce práv v Doporučení ochránce k naplňování práva na rovné zacházení s žadateli o pronájem obecního bytu ze dne 9. března 2010. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 4. srpna 2014]. Dostupné z: <http://www.ochrance.cz/diskriminace/doporuceni-pro-verejnost/>.

⁴⁶ Dle § 35 odst. 2 věty druhé a třetí zákona o obcích obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

⁴⁷ Z výsledků šetření Institutu regionálních informací plyne, že i po dosažení cílů zákona o jednostranném zvyšování nájemného se předpokládá průměrné nájemné v dříve regulovaných nájmech o více než 40,- Kč/m² nižší než místně obvyklé nájemné. ŠIMEČEK, Tomislav a kol. *Místně obvyklé nájemné*. 1. vydání. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010, s. 35. ISBN 978-80-254-883-7.

nájemné limitováno v souvislosti s podporou z veřejných prostředků.⁴⁸ Tento závěr vyslovil již můj předchůdce ve funkci JUDr. Pavel Varvařovský.⁴⁹

Také normativní instrukce č. 10/2013 zdůrazňuje, že orgán pomoci v hmotné nouzi by měl stanovit místně obvyklé nájemné zvlášť pro byty tržní a zvlášť pro byty ve vlastnictví obce.

Orgán pomoci v hmotné nouzi je oprávněn zohlednit „zvýhodněné“ obecní nájemné pouze v případě, že obec má volné byty a klient si může být reálně pronajmout.

Je nepřijatelné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi využíval při stanovování místně obvyklého nájemného údaje o výši nájemného v **družstevních bytech**, pokud je užívají členové družstva. Šetření ukázalo, že 15 % kontaktních pracovišť zachází s výši nájemného v družstevních bytech jako s výchozím údajem pro určení místně obvyklého nájemného v dané lokalitě. Skutečnost, zda se jedná o družstevní byt, který užívá člen družstva, či zda jde o standardní nájem bytu nečlenovi družstva, musí orgán pomoci v hmotné nouzi vždy objektivizovat. Při stanovování místně obvyklého nájemného pak může vycházet pouze z údajů o výši nájemného v bytech, které družstvo pronajímá osobám, jež nejsou jeho členy.⁵⁰ Také nařízení vlády č. 453/2013 Sb. zdůrazňuje, že při zjišťování srovnatelnosti se nezohledňuje nájemné z bytů, které jsou družstevními byty užívanými členy družstva.⁵¹

Výši místně obvyklého nájemného zjišťuje rovněž **Český statistický úřad**.⁵² Tyto údaje ovšem nejsou dostupné v takové formě, aby je mohl orgán pomoci v hmotné nouzi využít při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení.

Pro úplnost uvádím, že orgán pomoci v hmotné nouzi musí vždy vycházet z údaje o „čistém“ nájemném, tedy bez plateb za provozní náklady. Žadatel

⁴⁸ ustanovení § 4 odst. 3 písm. f) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁴⁹ Viz zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 2. dubna 2013, sp. zn. 7791/2012/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 4. srpna 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 31. července 2013, sp. zn. 578/2013/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 4. srpna 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 22. října 2013, sp. zn. 1143/2013/VOP/AV.

⁵⁰ Orgán pomoci v hmotné nouzi musí rozlišovat, zda jde o družstevní či nájemní bydlení, již při samotné žádosti o dávky na bydlení. Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 15. ledna 2009, sp. zn. 2794/2008/VOP/ZV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 4. srpna 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

⁵¹ ustanovení § 4 odst. 3 písm. d) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁵² Získávání statistických informací provádí na základě zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů. Program statistických zjišťování stanoví Český statistický úřad vyhláškou na základě § 10 a § 27 písm. b) zákona o státní statistické službě. Pro rok 2014 jde o vyhlášku č. 348/2013 Sb., o Programu statistických zjišťování na rok 2014. Podle programu Český statistický úřad zpracovává měsíční výkaz o nájemném z bytu. Účelem statistického zjišťování je získat údaje o nájemném z bytů, jejichž nájem zprostředkovávají realitní kanceláře, k měření vývoje cenové hladiny smluvního nájemného v důsledku uvolňování regulovaného nájemného, pro výpočet národního a harmonizovaného indexu spotřebitelských cen a pro informování veřejnosti.

o doplatek na bydlení je povinen k žádosti o dávku přiložit doklad o výši a úhradě nájemného, o výši pravidelných úhrad za služby bezprostředně spojené s užíváním bytu a o výši úhrady za dodávku elektrické energie a plynu, případně dalších druhů paliv.⁵³ Není-li takový údaj zřejmý z nájemní smlouvy či z evidenčního listu, vyzve orgán pomoci v hmotné nouzi žadatele o doplatek na bydlení k osvědčení skutečností rozhodných pro nárok na dávku, na její výši nebo výplatu,⁵⁴ případně požádá o poskytnutí součinnosti pronajímatele.⁵⁵ Bez těchto údajů nemůže orgán pomoci v hmotné nouzi nárok na doplatek na bydlení vyhodnotit a určit jeho výši.

C.5 Posuzování srovnatelnosti bytů a nájemních vztahů

Podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. by měl ten, kdo určuje místně obvyklé nájemné, vycházet z údajů o výši nájemného ve srovnatelných nájemních vztazích v bytech o srovnatelné obytné hodnotě.⁵⁶ Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. definuje charakteristiky nájemních vztahů a charakteristiky obytné hodnoty bytu, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného.⁵⁷

Při zjišťování srovnatelného nájemného se vychází z nájemních vztahů srovnatelné délky o stejném rozsahu práv a povinností. 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 pod uzavřením v bytě), jaký je stav budovy a stav bytu, jaké je umístění bytu v místě (posuzuje se dostupnost služeb, dopravní obslužnost apod.).

Vláda výslovně vyloučila použití ustanovení § 4, 5 a 6 nařízení, jež definují charakteristiky srovnatelnosti nájemních vztahů a obytné hodnoty bytu, pro účely stanovování nároku a výše dávek pomoci v hmotné nouzi.⁵⁸

Domnívám se, že vláda by namísto vyloučení všech charakteristik srovnatelnosti naopak měla upravit, které charakteristiky srovnatelnosti orgán pomoci v hmotné nouzi využije při stanovování místně obvyklého nájemného s ohledem na účel pomoci v hmotné nouzi. Jak ukázala praxe, je nezbytné definovat kritéria, na základě kterých bude orgán pomoci v hmotné nouzi určovat místně obvyklé nájemné pro doplatek na bydlení. Vyloučení použitelnosti nařízení ke způsobu určování místně obvyklého nájemného pro účely hmotné nouze vedlo k tomu, že kontaktní pracoviště úřadu práce nadále postupují velmi nejednotně a v některých případech stanovují místně obvyklé nájemné svévolně. Postup úřadu práce je tak pro klienty veřejné správy nejen nepředvídatelným, ale nese i určité znaky libovůle, jejíž zákaz vyplývá ze zásady právního státu obsažené v čl. 1 odst. 1 Ústavy.⁵⁹ Z tohoto důvodu jsem již v rámci připomínkového řízení k novele zákona o pomoci

⁵³ ustanovení § 72 odst. 4 písm. c) a d) zákona o pomoci v hmotné nouzi

⁵⁴ dle § 49 odst. 1 písm. a) zákona o pomoci v hmotné nouzi

⁵⁵ dle § 50 zákona o pomoci v hmotné nouzi

⁵⁶ ustanovení § 4 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁵⁷ v příloze č. 1 a 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁵⁸ ustanovení § 7 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁵⁹ ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

v hmotné nouzi⁶⁰ navrhovala, aby zákonodárce upravil postup při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely hmotné nouze prováděcím právním předpisem, případně upravil nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Toto stanovisko i nadále zastávám.

Dokud nebudou kritéria pro určování místně obvyklého nájemného pro účely hmotné nouze definována závazným právním předpisem, měl by orgán pomoci v hmotné nouzi pro vyloučení libovůle přiměřeně aplikovat některá z kritérií srovnatelnosti uvedených v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., neboť má povinnost dle § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. vycházet nejméně ze tří údajů o srovnatelném nájemném.

Vzhledem k reálným možnostem orgánu pomoci v hmotné nouzi považuji za dostačující, aby orgán pomoci v hmotné nouzi aplikoval přiměřeně při stanovení místně obvyklého nájemného jen některé z charakteristik srovnatelnosti upravených v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., a sice velikost obytného prostoru a umístění bytu v lokalitě. Důvodem pro nezbytnost zohlednění alespoň těchto kritérií je skutečnost, že výše nájemného za užívání malých, středních a velkých bytů v různých lokalitách se značně liší. Cílem zákona o pomoci v hmotné nouzi není, aby osoba v hmotné nouzi doplácela na náklady na bydlení za užívání bytu, který není nepřiměřeně velký ani drahý, z prostředků určených na živobytí. V důsledku započtení výše obvyklého nájemného odpovídající nájemnému ve velkých bytech se může stát, že klientům v hmotné nouzi v malých bytech zůstane po úhradě bydlení příjem pod hranicí životního minima.

Velikost obytného prostoru

Normativní instrukce č. 10/2013 uvádí, že orgán pomoci v hmotné nouzi by měl určit výši nájemného stanoveného pro jednotlivé typy bytů, popřípadě výši nájemného stanoveného na 1 m² bytu.

V obou případech by orgán pomoci v hmotné nouzi měl zohledňovat výši nájemného v bytech obdobné plochy, jakou užívá žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky. Také nařízení vlády č. 453/2013 Sb. klade důraz na to, aby ten, kdo určuje srovnatelné nájemné, vycházel z výše nájemného v bytech obdobné velikosti, do podlahové plochy bytu se přitom nezapočítávají plochy teras, balkonů, lodžii, popřípadě sklepů, které nejsou místnostmi. Vychází-li orgán pomoci v hmotné nouzi z takto stanovených obytných ploch, není nutné, aby rozlišoval místně obvyklé nájemné zvlášť pro byty a zvlášť pro rodinné domy. Z výzkumu vzešlo, že 73 % kontaktních pracovišť postup při určování místně obvyklého nájemného v případě domů a bytů nerozlišuje.

Za předpokladu, že orgán pomoci v hmotné nouzi určuje nájemné na 1 m² plochy bytu, musí vzít v úvahu, že nájemné za čtvereční metr menších bytů je zpravidla vyšší než nájemné u bytů s větší podlahovou plochou.

Z výsledků šetření je zřejmé, že 45 % kontaktních pracovišť při zjišťování místně obvyklého nájemného nezohledňuje velikost bytů. Také z poznatků

⁶⁰ vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, sněmovní tisk 256/0

ze šetření, která jsem vedla na základě individuálních podnětů, plyne, že řada kontaktních pracovišť stanoví částku místně obvyklého nájemného prostým součinem skutečné podlahové plochy bytu a částky místně obvyklého nájemného na m², která je však určena z údajů o nájemném v bytech různých velikostí. V důsledku toho dochází zejména u bytů s nižší podlahovou plochou k započtení místně obvyklého nájemného ve výši, která neodpovídá realitě.⁶¹

V dotaznících odpovědělo 84 % kontaktních pracovišť, že při výpočtu místně obvyklého nájemného v případě, že dvě osoby užívají byt o velikosti 40 m², zohledňují skutečnou podlahovou plochu bytu vynásobenou částkou místně obvyklého nájemného na m² (povětšinou určenou bez ohledu na velikost bytů).

Smyslem započtení nájemného v místně obvyklé výši pro účely doplatku na bydlení je, aby stát nehradil prostřednictvím dávky nepřiměřeně vysoké nájemné, které může vzniknout například tím, že jedna osoba v hmotné nouzi užívá byt 3+1 nebo užívá nadstandardně vybavený drahý byt, a současně má možnost si v dané lokalitě najít bydlení levnější. Pokud orgán pomoci v hmotné nouzi zohlední nájemné v částce, která neodpovídá místně 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 svobod⁶² a Mezinárodním paktem o hospodářských, sociálních a kulturních právech,⁶³ a to též za přiměřenou cenu, za kterou lze ovšem v daném místě bydlení reálně získat.

Místně obvyklé nájemné pro účely doplatku na bydlení dle zákona o pomoci v hmotné nouzi musí orgán pomoci v hmotné nouzi stanovit v konkrétním případě tak, aby měl klient v hmotné nouzi reálnou šanci najmout si za takové nájemné byt přiměřené velikosti podle počtu členů rodiny v dané lokalitě. Zdůrazňuji, že ne vždy je

⁶¹ V rámci šetření individuálních podnětů jsem se setkala s tím, že kontaktní pracoviště stanovilo jako místně obvyklé nájemné částku 41,02 Kč/m². Vzhledem k tomu, že stěžovatelka užívala byt o velikosti 40 m², kontaktní pracoviště zohlednilo jako místně obvyklé nájemné částku 1.641,- Kč (41,02 x 40) namísto skutečného nájemného 4.600,- Kč. Viz zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 22. října 2013, sp. zn. 1143/2013/VOP/AV. V dalším z případů totéž kontaktní pracoviště vzalo do úvahy místně obvyklé nájemné po zaokrouhlení ve výši 1.600,- Kč (41,02 x 38,64), přestože stěžovatelka hradila za užívání bytu o velikosti 38,64 m² nájemné ve výši 2.460,- Kč. Viz zpráva o šetření veřejné ochránkyně práv ze dne 10. června 2014, sp. zn. 2025/2014/VOP/AV. V obou případech jsem nahlédnutím do veřejně dostupné realitní inzerce zjistila, že v dané lokalitě nejsou v nabídce k nájmu byty velikostně přiměřené pro bydlení jedné osoby za nájemné 1.600,- Kč. Nájemné za byt o velikosti 35–40 m² činilo v době šetření 2.800,- Kč a více. V jiném případě určil orgán pomoci v hmotné nouzi jako místně obvyklé nájemné částku 67,- Kč/m², která reálně mohla odpovídat výši nájemného ve standardních bytech, v případě malého bytu o velikosti 28 m² ovšem výše místně obvyklého nájemného určená mechanickým součinem, tj. částka 1.876,- Kč, byla od reality vzdálena. Viz zpráva o šetření veřejné ochránkyně práv ze dne 16. května 2014, sp. zn. 1510/2014/VOP/MBL. Manželům užívajícím byt 1+1 o velikosti 42 m² za nájemné ve výši 4.450,- Kč orgán pomoci v hmotné nouzi zohlednil jako místně obvyklé nájemné částku 2.940,- Kč, kterou určil mechanickým součinem podlahové plochy bytu a částkou obvyklého nájemného 70,- Kč/m² (stanovenou pro všechny byty v daném místě bez ohledu na velikost). V dané lokalitě si mohli manželé nalézt byt obdobné velikosti za nájemné od 3.440,- Kč. Viz zpráva o šetření veřejné ochránkyně práv ze dne 6. června 2014, sp. zn. 2031/2014/VOP/AV.

⁶² usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

⁶³ 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.

vhodný mechanický výpočet prostřednictvím součinu místně obvyklého nájemného na m² a podlahové plochy bytu, neboť reálně se menší byty pronajímají za vyšší nájemné na m². Výše nájemného v bytě o velikosti 30 m² neodpovídá polovině nájemného v bytě o velikosti 60 m², což plyne též z normativní instrukce č. 10/2013.⁶⁴ Z odborné literatury plyne, že průměrné nájemné za m² bytu s podlahovou plochou 38 m² bylo v roce 2000 vyšší o 13 % než nájemné u standardních bytů (68 m²), v roce 2006 bylo vyšší o více než 26 %.⁶⁵

Prostým součinem podlahové plochy menšího bytu a výše nájemného na m² stanovené převážně z údajů z větších bytů dochází k tomu, že takto určené obvyklé nájemné neodpovídá nájemnému, za které by si žadatel o dávku mohl reálně menší byt pronajmout.

Nepovažuji za vhodné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi určoval 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 v minimálně třech bytech o shodné podlahové ploše v dané lokalitě. Jako možné zjednodušující řešení se ukazuje, aby **orgán pomoci v hmotné nouzi určil výši místně obvyklého nájemného na m² odstupňovaně podle velikosti obytného prostoru, tedy pro byty velké (například od 70 m²), střední (například v rozmezí 40–70 m²)⁶⁶ a malé (například do 40 m²).**

Podle současného metodického vedení by měl orgán pomoci v hmotné nouzi zohlednit při stanovování místně obvyklého nájemného v odůvodněných případech pouze přiměřenou plochu bytu, užívá-li žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky nadměrný byt (v případě jedné osoby je přiměřená plocha 38 m², v případě dvou osob 52 m², v případě tří osob 68 m², v případě čtyř osob 82 m²).⁶⁷

Z výzkumu vzešlo, že 45 % kontaktních pracovišť zohledňuje při výpočtu místně obvyklého nájemného pouze přiměřenou podlahovou plochu pro dvě osoby, tedy 52 m², v případě, že dvě osoby užívají byt o velikost 74 m².

⁶⁴ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, s. 16

⁶⁵ LUX, Martin, KUDA, František (eds.) a kol. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v. v. i., 2008, s. 177. ISBN 978-80-7330-149-1.

⁶⁶ Hranice vycházejí z údajů o velikosti středně velkého bytu využívaných pro mapu nájemného Ministerstva pro místní rozvoj. Průměrná obytná plocha na jeden obydlený byt je 65 m², jak plyne z výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Analýzy z dat sčítání lidu. Tab. 28 Průměrná obytná plocha obydlených bytů v přepočtu na 1 byt a 1 osobu podle druhu domu a podle velikostních skupin obcí a krajů. Český statistický úřad [online]. [vid. 11. srpna 2014]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>.

⁶⁷ V rámci šetření vedených na základě individuálních podnětů jsem se setkala s tím, že orgán pomoci v hmotné nouzi započítal při určování místně obvyklého nájemného automaticky plochu 38 m², kterou vynásobil výši místně obvyklého nájemného na m² určenou pro standardní byty o velikosti 65 m². Žadatelka o doplatek na bydlení užívala byt 1+1 o celkové podlahové ploše 55 m², obytná plocha činila 37,9 m². Stěžovatelka v daném případě ovšem neužívala nadměrný byt, nýbrž pouze obytnou plochu přiměřeně velkou pro jednu osobu, další část bytu nemohla prakticky využít (například jeden pokoj dát do podnájmu za účelem zvýšení příjmu). Orgán pomoci v hmotné nouzi postupoval nesprávně. Viz zpráva o šetření veřejné ochránčyně práv ze dne 3. června 2014, sp. zn. 6831/2012/VOP/PMJ.

Orgán pomoci v hmotné nouzi by neměl automaticky zohledňovat doporučenou přiměřenou podlahovou plochu při výpočtu místně obvyklého nájemného. **K započtení přiměřené podlahové plochy by orgán pomoci v hmotné nouzi měl přistupovat pouze ve výjimečných případech, kdy je zřejmé, že byt je pro žadatele o doplatek na bydlení nadměrný, za předpokladu, že má žadatel o doplatek na bydlení reálnou možnost najít levnější bydlení o menší rozloze v dané lokalitě,⁶⁸ případně stavebně-technické řešení bytu umožňuje podnájem jeho části.⁶⁹** I v tomto případě by ovšem neměl snížit doplatek na bydlení okamžitě, nýbrž musí seznámit klienta s předpokládaným postupem a pomoci mu nalézt jiné bydlení v rámci sociální práce.⁷⁰ Výše uvedené ostatně vyplývá také z normativní instrukce č. 10/2013.

Vybavení obytného prostoru, stav budovy a bytu

Vybavení bytu (například nestandardní vybavení, kdy je sociální zařízení či záchod mimo byt⁷¹) a stav bytu (vybydlené byty na straně jedné a rekonstruované či nové byty na straně druhé) patří mezi důležitá kritéria ovlivňující výši místně obvyklého nájemného.⁷²

Smyslem a účelem doplatku na bydlení je poskytnout osobě v hmotné nouzi příspěvek na náklady na bydlení tak, aby jí zůstala částka živobytí, tj. minimální hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb. Nezbytné náklady na bydlení musí být prostřednictvím doplatku na bydlení hrazeny v plné výši (na rozdíl od příspěvku na bydlení, kdy se náklady na bydlení kryjí pouze částečně) tak, aby bylo zachováno ústavně zaručené právo na pomoc v hmotné nouzi zakotvené v čl. 30 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, neboť zajištění bydlení patří bezpochyby mezi základní životní podmínky. Pod pojmem nezbytných nákladů na bydlení musíme ovšem chápat **náklady na lidsky důstojné, bezpečné, hygienicky nezávadné a na trhu reálně dostupné trvalé bydlení**. Jinými slovy, osoba v hmotné nouzi musí mít šanci najít si v dané lokalitě lidsky důstojné bydlení, na jehož náklady by jí stát přispíval prostřednictvím dávek na bydlení v plné výši (za předpokladu, že osoba v hmotné nouzi nemá žádný příjem).

Je tedy vhodné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi 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

⁶⁸ Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 31. července 2013, sp. zn. 578/2013/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 6. srpna 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

⁶⁹ Dle § 2274 občanského zákoníku může dát nájemce třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, je souhlas pronajímatele dle § 2275 odst. 1 občanského zákoníku vyžadován.

⁷⁰ dle § 64 odst. 2 zákona o pomoci v hmotné nouzi

⁷¹ 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>.

⁷² 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.

se s určitou mírou opotřebení) a nepřihlížel při stanovování místně obvyklého nájemného k bytům podstandardním a nadstandardním.

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 tedy nemělo být určujícím kritériem při stanovování místně obvyklého nájemného pro účely pomoci v hmotné nouzi. Pokud je zřejmé, že část nákladů na bydlení tvoří poplatek za užívání základního vybavení bytu (nábytku, spotřebičů ve vlastnictví pronajímatele), zohledňuje orgán pomoci v hmotné nouzi tuto částku ve výši služeb bezprostředně spojených s užíváním bytu, jak plyne z normativní instrukce č. 10/2013.

Rovněž technický stav bytu (nevyhovující stav bytu například pro opakovaný výskyt plísní) by neměl vést ke snížení místně obvyklého nájemného a doplatku na bydlení, a v důsledku toho i k možné ztrátě bydlení.⁷³ Špatný technický stav bytu představuje ovšem impuls pro sociální pracovníky orgánu pomoci v hmotné nouzi, aby pomohli klientovi hledat jiné bydlení v rámci sociální práce, ke které jsou povinni dle § 64 odst. 2 zákona o pomoci v hmotné nouzi.

Umístění bytu v místě – lokalita

Výši nájemného při pronájmu bytů, stejně jako cenu bytů při jejich prodeji, ovlivňuje především poloha bytů⁷⁴ a s tím spojená důležitá kritéria, jako jsou dopravní obslužnost, parkovací možnosti, dostupnost vzdělání, úřadů a zdravotnických zařízení, bezpečnost, obchodní vybavenost, možnost najít dobře placené zaměstnání, kulturní či sportovní vyžití a další.⁷⁵

Z výsledků šetření vyplynulo, že 82 % kontaktních pracovišť určuje místně obvyklé nájemné zpravidla pro obec (bez rozlišení na městské části či jiné menší jednotky), 12 % kontaktních pracovišť rozlišuje částky místně obvyklého nájemného na městské části, 7 % kontaktních pracovišť zpravidla určuje místně obvyklé nájemné pro katastr, 5 % kontaktních pracovišť zohledňuje zpravidla menší jednotku než městskou část.

Pro účely hmotné nouze je dostačující, aby orgán pomoci v hmotné nouzi určil místně obvyklé nájemné pro danou obec, v níž žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky bydlí. Orgán pomoci v hmotné nouzi by neměl započítávat místně obvyklé nájemné v sousední obci, s výjimkou níže uvedené situace. Tímto způsobem by mohly vznikat sociálně vyloučené lokality s obyvateli v hmotné nouzi. Sociální pracovníci jsou ovšem oprávněni řešit s dlouhodobým příjemcem dávek pomoci v hmotné nouzi otázku přestěhování za účelem získání zaměstnání a levnějšího bydlení v rámci sociální práce dle § 64 odst. 2 zákona o pomoci v hmotné nouzi.

⁷³ zpráva o šetření veřejné ochránkyně práv ze dne 3. června 2014, sp. zn. 6831/2012/VOP/PMJ

⁷⁴ 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.

⁷⁵ tamtéž

Pouze v případě, nejsou-li údaje o výši nájemného v malé obci k dispozici, může orgán pomoci v hmotné nouzi využít informace o výši místně obvyklého nájemného v jiné srovnatelné sousední obci či obci ve správním obvodu. Výzkum ukázal, že 64 % kontaktních pracovišť se orientuje podle cen v jiné srovnatelné velké lokalitě ve svém územním obvodu, jestliže nelze zjistit výši nájemného v malé obci.

V případě statutárních měst může kontaktní pracoviště stanovit místně obvyklé nájemné pro městské části či městské obvody. Jedna z otázek, na kterou jsem se v rámci dotazníkového šetření dotázala respondentů, byla, jakým způsobem určují místně obvyklé nájemné v případě, že klient bydlí v nejdražší lokalitě v okolí. 81 % kontaktních pracovišť odpovědělo, že neberou v úvahu tržní nájemné v nejdražší lokalitě. Takový postup ovšem není možný, neboť místně obvyklé nájemné je objektivní veličina, která se mění zejména v závislosti na lokalitě. Orgán pomoci v hmotné nouzi by tak i v těchto situacích měl určit místně obvyklé nájemné s ohledem na lokalitu, v níž klient bydlí. Je však přípustné, aby v následujícím kroku dospěl k závěru, že vzhledem k individuálním okolnostem započítá do odůvodněných nákladů na bydlení nikoli místně obvyklé nájemné z nejdražší lokality, ale maximálně místně obvyklé nájemné z jiné srovnatelné lokality v daném městě, v níž má klient prokazatelnou možnost sehnat levnější bydlení. Tento postup lze akceptovat, pokud orgán pomoci v hmotné nouzi může spravedlivě žádat, aby se klient přestěhoval. Při posuzování srovnatelnosti by měl orgán pomoci v hmotné nouzi přihlídnout zejména k dopravní dostupnosti, dostupnosti služeb, vzdálenosti školy apod. Jestliže ovšem půjde o případy, kdy se v hmotné nouzi přechodně ocitne rodina s dětmi, osamělý senior, zdravotně postižený klient apod., nebude pravděpodobně spravedlivé, aby orgán pomoci v hmotné nouzi vyžadoval změnu bydliště rodiny, s níž souvisí změna školy, lékařů, kroužků pro děti. Je v rozporu s nejobecnějším účelem zákona o pomoci v hmotné nouzi, jímž je zabránění vzniku a prohlubování sociálního vyloučení, aby se osoby v hmotné nouzi stěhovaly do levnějších lokalit.

C.6 Zohledňování reálné dostupnosti bytů pro klienta při zjišťování místně obvyklého nájemného

Z výzkumu vzešlo, že 57 % kontaktních pracovišť nezohledňuje reálnou dostupnost levnějších volných bytů při zjišťování místně obvyklého nájemného.

Při šetření vedených na základě individuálních podnětů jsem se setkala s tím, že manželům, kteří užívali rodinný dům o celkové podlahové ploše 78,37 m², úřad práce započítal pro účely doplatku na bydlení místně obvyklé nájemné v částce, již určil součinem obvyklého nájemného na m² a přiměřené plochy pro dvě osoby 52 m². Orgán pomoci v hmotné nouzi se však nezabýval tím, že manželé užívali fakticky pouze obytnou plochu o velikosti 60 m² (bez chodeb a verandy), navíc za velmi nízké nájemné 3.000,- Kč. Za takto stanovené nájemné neměli reálnou šanci získat do užívání byt o velikosti přiměřené pro dvě osoby v dané obci. Je otázka, zda by v daném případě neznamenal hledání menšího přiměřeného bytu v okolí vyšší náklady pro státní rozpočet.⁷⁶

⁷⁶ Zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 31. července 2013, sp. zn. 578/2013/VOP/AV. Veřejný ochránce práv [online]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 6. srpna 2014]. Dostupná z: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/pripady-a-stanoviska-ochrance/stanoviska-socialni-zabezpeceni/stanoviska-socialni-pomoc/davky-na-bydleni/>.

Dle mého soudu není možné, aby orgán pomoci v hmotné nouzi započítal pro účely doplatku na bydlení v případech obdobných výše uvedené situaci 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.

Orgán pomoci v hmotné nouzi 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.

C.7 Počet relevantních zdrojů a průměrování informací

C.7.1 Počet výchozích údajů

Podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. stačí, pokud orgán pomoci v hmotné nouzi vychází z prokazatelně doložených výší tři srovnatelných nájemných (ve srovnatelném bytě v domě ve srovnatelném místě v obdobných dalších podmínkách). Z výsledků šetření vyplynulo, že 41 % kontaktních pracovišť údaje neprůměruje, neboť využívá pouze jeden údaj o výši nájemného. Takový postup není v souladu s nařízením vlády č. 453/2013 Sb.

C.7.2 Průměrování zjištěných údajů o výši nájemného

Z výsledků šetření vyplynulo, že 46 % kontaktních pracovišť využívá prostý aritmetický průměr všech údajů, 9 % využívá aritmetický průměr jako údaj podpůrný, neboť výši skutečného nájemného a jeho poměr k místně obvyklému nájemnému posuzuje individuálně na základě správního uvážení.

Podle 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 30.⁷⁷

Přestože nařízení vlády č. 453/2013 Sb. použití § 6 pro účely pomoci v hmotné nouzi zapovídá, domnívám 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. Orgán pomoci v hmotné nouzi bude pravděpodobně nejčastěji vycházet z počtu údajů menšího než 12. V takovém případě může stanovit

⁷⁷ ustanovení § 6 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

výši místně obvyklého nájemného jako interval. Domnívám se, že **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 je skutečné nájemné vyšší, zohlední výši místně obvyklého srovnatelného nájemného, kterou může stanovit **průměrnou částkou na m².**⁷⁸

Při tvorbě průměrného nájemného by orgán pomoci v hmotné nouzi měl vyloučit chybné a nevěrohodné údaje a údaje s extrémními hodnotami.⁷⁹

C.8 Podklady pro určení místně obvyklého nájemného, odůvodnění způsobu určení místně obvyklého nájemného v rozhodnutí o dávce

Podklady ke stanovování místně obvyklého nájemného musí orgán pomoci v hmotné nouzi vést ve spisové dokumentaci řízení o doplatku na bydlení, neboť jde o rozhodnou skutečnost pro určení nároku na doplatek na bydlení a pro stanovení výše dávky.⁸⁰ Spisová dokumentace by měla umožnit přezkoumání závěrů orgánu pomoci v hmotné nouzi například v případném odvolacím řízení. Bez podkladů k dovození výše odůvodněných nákladů na bydlení jsou závěry orgánu pomoci v hmotné nouzi věcně prakticky nepřezkoumatelné a odvolacímu správnímu orgánu by při řádném rozhodování o odvolání nezbylo než rozhodnutí orgánu pomoci v hmotné nouzi zrušit a věc mu vrátit k novému projednání. Ze šetření vzešlo, že pouze 65 % kontaktních pracovišť zařazuje popis postupu při stanovení místně obvyklého nájemného do spisové dokumentace.

Orgán pomoci v hmotné nouzi by měl účastníku řízení také umožnit seznámit se s podklady pro stanovení místně obvyklého nájemného,⁸¹ pokud se nejedná o podklady pro vydání rozhodnutí, které správnímu orgánu předložil účastník řízení.⁸²

Žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky by měl mít možnost seznámit se s tím, jakým způsobem orgán pomoci v hmotné nouzi určil výši místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení v odůvodnění rozhodnutí.⁸³ 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

⁷⁸ Normativní instrukce č. 10/2013 uvádí, že orgán pomoci v hmotné nouzi by měl určit výši nájemného stanoveného pro jednotlivé typy bytů, popřípadě výši nájemného stanoveného na 1 m² bytu. Normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, s. 15.

⁷⁹ Srov. LUX, Martin, KUDA, František (eds.) a kol. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 1. vydání. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v. v. i., 2008, s. 174. ISBN 978-80-7330-149-1.

⁸⁰ Jedná se o podklady pro vydání rozhodnutí dle § 50 správního řádu. V souladu s § 17 správního řádu by měly být součástí spisové dokumentace.

⁸¹ ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu

⁸² Dle § 74 zákona o pomoci v hmotné nouzi povinnost správního orgánu dát účastníku řízení před vydáním rozhodnutí možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí neplatí, jedná-li se pouze o podklady, které správnímu orgánu předložil tento účastník řízení.

⁸³ Požadavky na odůvodnění vymezuje § 68 odst. 3 správního řádu.

očekávání).⁸⁴ „Soud musí mít možnost přezkoumat, zda interpretace a aplikace neurčitého právního pojmu správním orgánem je v souladu se zákonem, jaké podklady pro své rozhodnutí k tomu správní orgán soustředil, zda tak učinil v rozsahu, který mu umožnil ve věci správně rozhodnout, a zda jeho zjištění s těmito podklady nejsou v logickém rozporu. Jestliže takový přezkum možný není, je rozhodnutí pro nedostatek důvodů nepřezkoumatelné.“⁸⁵

I v případě, že orgán pomoci v hmotné nouzi oznamuje přiznání doplatku na bydlení v rámci zjednodušeného méně formalizovaného řízení, je povinen aplikovat ustanovení správního řádu týkající se odůvodňování rozhodnutí, neboť na oznámení můžeme nahlížet jako na rozhodnutí v materiálním slova smyslu (je vydáváno v režimu správního řízení a zakládají se jím v určité věci práva – přiznání mimořádné okamžité pomoci, eventuálně se jím v určité věci prohlašuje, že určitá osoba práva má – přiznání příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení).⁸⁶ Absence odůvodnění rozhodnutí je pak namísto pouze v jednoduchých případech, kdy správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví. Přitom nestačí, aby orgán pomoci v hmotné nouzi uvedl v odůvodnění pouze výši místně obvyklého nájemného. Měl by výslovně též popsat způsob určení výsledné částky a výchozí zdroje. Je nepřipustné, aby odůvodnil postup při stanovení výše dávek pomoci v hmotné nouzi odkazem na „aplikaci pro zpracování dávek“.⁸⁷

Z výsledků šetření je patrné, že pouze 67 % kontaktních pracovišť sděluje automaticky informace ke způsobu výpočtu doplatku na bydlení (včetně informací k určení výše obvyklého nájemného) v písemném vyhotovení oznámení či rozhodnutí o doplatku na bydlení.

Normativní instrukce č. 10/2013 zdůrazňuje povinnost odůvodňovat oznámení a rozhodnutí o doplatku na bydlení, výslovně uvádí, že: „*textem odůvodnění musí být žadatel srozumitelně obeznámen s tím, jak orgán pomoci v hmotné nouzi dospěl ke stanovení nároku na dávku a její výši (zpravidla slovním opisem popsaná výpočtová operace a zdůvodnění správního uvážení u plně neakceptovaných položek)*“.⁸⁸

C.9 Jednotnost postupu při určování místně obvyklého nájemného

Výsledky výzkumu ukázaly, že kontaktní pracoviště postupují při určování místně obvyklého nájemného nejednotně. V některých případech shromažďuje údaje o výši místně obvyklého nájemného v rámci kraje krajská pobočka, což můžeme

⁸⁴ VEDRAL, Josef. *Správní řád. Komentář*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON, 2012, s. 614. ISBN 978-80-7273-166-4.

⁸⁵ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. března 2007, č. j. 7 As 78/2005-62, www.nssoud.cz

⁸⁶ „Oznámení o přiznání dávky pomoci v hmotné nouzi vydávané podle § 76 zákona o pomoci v hmotné nouzi lze považovat za oznámení rozhodnutí (v materiálním smyslu). Samotné přiznání dávky pomoci v hmotné nouzi svými znaky odpovídá znakům vymezeným v § 9, resp. § 67 odst. 13 správního řádu, neboť jde o rozhodnutí, jímž správní orgán v určité věci zakládá práva jmenovitě určené osoby.“ PORADNÍ SBOR MINISTRA VNITRA KE SPRÁVNÍMU ŘÁDU. Závěr Poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu č. 125 ze dne 25. 10. 2013. In *mvcr.cz* [online]. 25. 10. 2013 [cit. 11. srpna 2014]. Dostupné z <http://www.mvcr.cz/clanek/zavery-poradniho-sboru-ministra-vnitra-ke-spravni-mu-radu.aspx>.

⁸⁷ zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 13. září 2013, sp. zn. 3423/2013/VOP/AV

⁸⁸ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, s. 42

označit za příklad dobré praxe, neboť krajská pobočka zajišťuje použití stejných pravidel pro určení místně obvyklého nájemného. Tento postup současně vyžaduje normativní instrukce č. 10/2013.⁸⁹

C.10 Aktualizace údaje o místně obvyklém nájemném

Vzhledem k tomu, že místně obvyklé nájemné je proměnná veličina, měl by orgán pomoci v hmotné nouzi výši místně obvyklého nájemného pravidelně aktualizovat, a to alespoň jednou ročně.⁹⁰

D - Závěry

- Pro účely pomoci v hmotné nouzi se použije definice srovnatelného nájemného obvyklého v místě uvedená v § 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Ustanovení § 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. definuje srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě jako souhrnnou veličinu srovnatelných nájemných, tedy nájemných placených v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Přestože vláda výslovně vyloučila použití § 4, 5 a 6 nařízení, jež definují charakteristiky srovnatelnosti nájemních vztahů a obytné hodnoty bytu, pro účely stanovování nároku a výše dávek pomoci v hmotné nouzi, měl by orgán pomoci v hmotné nouzi pro vyloučení libovůle přiměřeně aplikovat některé z těchto charakteristik, a sice velikost obytného prostoru a umístění bytu v místě.
- Orgán pomoci v hmotné nouzi stanoví místně obvyklé nájemné pro účely doplatku na bydlení vlastním prošetřením na základě nejméně tří údajů o srovnatelném nájemném v lokalitě, případně vychází ze znaleckého posudku (tato varianta ovšem není příliš prakticky využitelná s ohledem na časovou a finanční náročnost).
- Orgán pomoci v hmotné nouzi nemůže převzít údaje z mapy nájemného, která byla zveřejněna do konce roku 2013 na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj, ani použít normativní náklady na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře.
- Ke zjištění nejméně tří údajů o srovnatelném nájemném v lokalitě může orgán pomoci v hmotné nouzi využít více zdrojů (údaje sdělené realitními kanceláři působícími v lokalitě, údaje z nabídkové inzerce v realitním tisku a na internetových realitních adresách, ze spisů jiných klientů v hmotné nouzi, z informací sdělených konkrétními pronajímateli tržních bytů). Jako podpůrný ukazatel výše místně obvyklého nájemného (pro ověření výsledku vlastního zjištění) může sloužit údaj z mapy nájemného Asociace realitních kancelářů.
- Výchozím zdrojem pro určení místně obvyklého nájemného nemohou být údaje o výši nájemného v bytech obecních, pokud žadatel o doplatek na bydlení není nájemcem obecního bytu a nemá reálnou šanci se jím stát

⁸⁹ normativní instrukce Ministerstva práce a sociálních věcí č. 10/2013 k postupu v řízení o doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, s. 14

⁹⁰ Obdobně vláda každoročně nařízením aktualizuje výši částek normativních nákladů na bydlení podle nárůstu nájemného na základě zákonného zmocnění v § 28 zákona o státní sociální podpoře.

(obecní byty jsou obsazené, žadatel nesplňuje specifická kritéria), a údaje o výši nájemného v družstevních bytech, pokud je užívají členové družstva.

- Orgán pomoci v hmotné nouzi zohledňuje výše nájemného v bytech obdobné plochy, jakou užívá žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky, do podlahové plochy bytu se přitom nezapočítávají plochy teras, balkonů, lodžii, popřípadě sklepů, které nejsou místnostmi.
- Stanoví-li orgán pomoci v hmotné nouzi místně 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 orgán pomoci v hmotné nouzi určí výši místně obvyklého nájemného na m² pro různé velikosti obytného prostoru, pro byty velké (například od 70 m²), střední (v rozmezí 40–70 m²) a malé (do 40 m²).
- K započtení přiměřené podlahové plochy by měl orgán pomoci v hmotné nouzi přistoupit jen ve výjimečných případech, kdy je zřejmé, že byt je pro žadatele o doplatek na bydlení nadměrný, za předpokladu, že má žadatel o doplatek na bydlení reálnou možnost najít levnější bydlení o menší rozloze v dané lokalitě, případně stavebně-technické řešení bytu umožňuje podnájem jeho části.
- Orgán pomoci v hmotné nouzi by měl určit 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 nepřihlížet při stanovování místně obvyklého nájemného k bytům podstandardním a nadstandardním.
- Pro účely hmotné nouze je dostačující, aby orgán pomoci v hmotné nouzi určil místně obvyklé nájemné pro obec, v níž žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky bydlí. Orgán pomoci v hmotné nouzi by neměl započítat místně obvyklé nájemné v sousední obci, přestože je zde nabízen nájem bytů za nižší nájemné. Výjimka, kdy orgán pomoci v hmotné nouzi může vycházet z informace o výši místně obvyklého nájemného v jiné srovnatelné sousední obci či obci ve správním obvodu, nastává v situaci, nejsou-li údaje o výši nájemného v malé obci k dispozici. V případě statutárních měst je vhodné zvážit stanovení místně obvyklého nájemného pro městské části či městské obvody.
- V případě, že klient bydlí v nejdražší lokalitě ve městě, musí orgán pomoci v hmotné nouzi vycházet při určování místně obvyklého nájemného z údajů o tržním nájemném v dané nejdražší lokalitě, neboť místně obvyklé nájemné je objektivní veličina. Je však přípustné, aby v následujícím kroku dospěl k závěru, že vzhledem k individuálním okolnostem započítá do odůvodněných nákladů na bydlení nikoli místně obvyklé nájemné z nejdražší lokality, ale maximálně místně obvyklé nájemné z jiné srovnatelné lokality v daném městě, v níž má klient prokazatelnou možnost sehnat levnější bydlení. Tento postup lze akceptovat, pokud orgán pomoci v hmotné nouzi může spravedlivě žádat, aby se klient přestěhoval. Při posuzování srovnatelnosti by měl orgán pomoci v hmotné nouzi přihlídnout zejména k dopravní dostupnosti, dostupnosti služeb, vzdálenosti školy apod. Jestliže ovšem půjde o případy, kdy se v hmotné nouzi přechodně ocitne rodina s dětmi, osamělý senior, zdravotně postižený klient apod., nebude pravděpodobně spravedlivé, aby orgán pomoci

v hmotné nouzi vyžadoval změnu bydliště rodiny, s níž souvisí změna školy, lékařů, kroužků pro děti.

- Orgán pomoci v hmotné nouzi by měl stanovit výši místně obvyklého nájemného jako interval, využívá-li 3 až 12 výchozích údajů pro stanovení místně obvyklého nájemného. Pokud se skutečné nájemné, které hradí žadatel o doplatek na bydlení, pohybuje v tomto intervalu, zohlední orgán pomoci v hmotné nouzi nájemné v plné výši. Jestliže je skutečné nájemné vyšší, může orgán pomoci v hmotné nouzi započítat místně obvyklé nájemné určené průměrnou částkou na m² plochy bytu.
- Podklady, na základě kterých orgán pomoci v hmotné nouzi stanovil místně obvyklé nájemné, musí správní orgán vést ve spisové dokumentaci řízení o doplatku na bydlení, neboť jde o rozhodnou skutečnost pro určení nároku na doplatek na bydlení a pro stanovení výše dávky.
- Orgán pomoci v hmotné nouzi by měl účastníku řízení umožnit seznámit se s podklady pro stanovení místně obvyklého nájemného, pokud se nejedná o podklady pro vydání rozhodnutí, které správnímu orgánu předložil účastník řízení.
- Žadatel o doplatek na bydlení či příjemce dávky musí mít možnost seznámit se s tím, jakým způsobem orgán pomoci v hmotné nouzi určil výši místně obvyklého nájemného pro účely doplatku na bydlení, v odůvodnění rozhodnutí o doplatku na bydlení či oznámení o přiznání nebo snížení dávky.
- Postup při určování místně obvyklého nájemného by měl být jednotný. Údaje o výši místně obvyklého nájemného v rámci kraje může shromažďovat krajská pobočka Úřadu práce České republiky, která zajistí použití stejných pravidel.
- Výši místně obvyklého nájemného orgán pomoci v hmotné nouzi pravidelně aktualizuje, alespoň jednou ročně.

Mgr. Anna Š a b a t o v á, Ph.D., v. r.
veřejná ochránkyně práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)