

Instrukce NM4 č. 10/2015

Sjednocení postupu při předložení nájemní smlouvy
pro získání nároku na příspěvek na bydlení

Datum účinnosti: 1. 1. 2016

Určeno pro: Úřad práce ČR

Odbor odvolání a správních činností nepojistných dávek
MPSV

Vypracoval: Odbor 44

Počet stran: 4

Č. j.: 2015/64703-442/2

Zpracovatel: *Mgr. Kateřina Jirková*

Dne: 9. 12. 2015

Schválil: *Ing. Jan Marek*

Dne: *10. 12. 2015*

Tato instrukce je vydávána za účelem sjednocení postupů Úřadu práce ČR při přijímání a vyhodnocování žádostí o příspěvek na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory, který upravuje zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SSP“), v případech, kdy je předložena nájemní smlouva se sjednanou nulovou výší nájmu nebo bez stanovené výše nájemného.

Článek I

Úvod do problematiky

1. Nárok na příspěvek na bydlení (dále jen „PnB“) má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu za současného splnění dalších zákonem o SSP stanovených podmínek.

2. Žádost o PnB musí v souladu s § 68 odst. 1 písm. e) zákona o SSP obsahovat doklad o tom, že byt je užíván na základě nájemní smlouvy nebo na základě vlastnictví k nemovitosti, doklad o výši nájemného, nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nákladů uvedených v § 25 odst. 1 písm. c), jde-li o žádost o příspěvek na bydlení.

Podle ustanovení § 555 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), se právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Proto je nutné u každé předložené smlouvy posoudit, zda se skutečně jedná o nájemní smlouvu, či nikoli. Nezáleží tedy na názvu smlouvy, ale na skutečném obsahu. Neznamená tedy, že za nájemní smlouvu považujeme pouze tu smlouvu, která je nazvaná jako nájemní. Platnou nájemní smlouvou může být např. smlouva o užívání bytu.

3. Úprava nájemního vztahu vychází z ustanovení § 2201 OZ a následujících, nájem bytu je upraven v ustanovení § 2235 a následujících. Z ustanovení § 2201, § 2213 vyplývá, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc (byt) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje hradit za to pronajímateli nájemné. Pojmové znaky nájemního vztahu jsou:

- přenechání k užívání,
- individuálně určeného bytu,
- dočasnost,
- úplatnost.

Jedním z atributů nájemního vztahu je tedy povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné. Nájemné přitom může být stanoveno v penězích ale i jinak. Ve smlouvě nemusí být stanovena jeho výše. Pokud není splněn jeden z výše uvedených pojmových znaků, nejedná se o nájemní vztah, respektive nájemní smlouvu.

Tato instrukce se vztahuje k případům, kdy žadatel o dávku PnB předloží smlouvu s výslovně ujednaným nulovým nájemným nebo bez stanovené výše nájemného. V praxi může nastat několik případů, které podle obsahu smlouvy ovlivní postup při vyhodnocení nároku na příspěvek na bydlení.

Článek II.

Postup při předložení smlouvy s výslovným ujednáním o nulovém nájemném a bez ujednání jiného plnění

Smlouva, která je nazvaná jako „nájemní“ a ve které je stanovena výše měsíčního nájemného 0 Kč, nesplňuje jeden z hlavních znaků nájemní smlouvy, a sice že byt je přenechán oproti povinnosti nájemce platit nájemné. Pro účely příspěvku na bydlení se má za to, že strany si výslovně ujednaly, že za plnění v rámci právního vztahu,

tj. přenechání bytu, není poskytováno protiplnění - nájemné. Pro účely příspěvku na bydlení se tato smlouva nepovažuje za nájemní smlouvu a nezakládá tak nárok na PnB.

Na tuto smlouvu nelze nahlížet podle ustanovení § 2246 odst. 2 OZ. Toto ustanovení se vztahuje pouze na situace, kdy si pronajímatel a nájemce bytu zaváže platit nájemné, ale smlouva neobsahuje stanovení jeho výše¹. Má se za to, že částka 0 Kč výslovně uvedená ve smlouvě, je projevem smluvních stran ohledně bezúplatnosti plnění.

S ohledem na ustanovení § 555 OZ², dle něhož se právní jednání posuzuje podle svého obsahu, lze na tuto smlouvu nahlížet jako na smlouvu o výpůjčce, dle ustanovení § 2193 OZ, nebo o výprose dle ustanovení § 2189 OZ.

Poznámka:

Žadatelům, kteří se prokáží takovouto smlouvou, může být přiznán doplatek na bydlení za předpokladu, že splní podmínky pro nárok na uvedenou dávku podle ustanovení § 33 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

Článek III.

Postup při předložení smlouvy s výslovným ujednáním o nulovém nájemném a s ujednáním jiného plnění

Dle ustanovení § 2217 odstavec 2 NOZ lze, aby si strany v nájemní smlouvě ujednaly nájemné jinak než v penězích. Jedná se o jiné než finanční plnění (např. sekání zahrady, rekonstrukce bytu, či jiná protislužba), u kterého může být rozhodná majetková hodnota tohoto plnění vyjádřena v penězích. Pokud si tedy smluvní strany stanovily nájemné ve výši 0 Kč, a zároveň je ve smlouvě stanovena úhrada jinak než v penězích, pak takto uzavřená smlouva plní atributy nájemní smlouvy a žadatel tak plní podmínku nájemce bytu pro účely nároku na PnB.

Pro stanovení nákladů na bydlení není rozhodné, zda je ve smlouvě vyjádřena majetková hodnota jiného plnění či nikoli. V obou případech se k jinému než finančnímu plnění nepřihlédne.

Výše uvedený postup vychází ze skutečnosti, že pokud si smluvní strany ujednaly nepeněžité plnění, pak by v rámci nepojistné dávky byly proplaceny náklady, které oprávněné ani společné posuzované osoby za nájem reálně neuhradily.

Tímto postupem není nijak dotčeno započtení dalších nákladů spojených s užíváním bytu uvedených v ustanovení § 25 odstavec 1 písm. c) zákona o SSP.

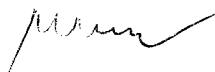
¹ Obdobně ust. § 1792 odst. 1 OZ

² A obdobně § 575 OZ, které stanoví, že má-li neplatné právní jednání náležitosti jiného právního jednání, které je platné, platí toto jiné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osob.

Článek IV.

Postup při předložení smlouvy s ujednáním o nájemném bez stanovené výše

Jde o smlouvy, ve kterých se strany dohodnou na placení nájemného, ale smlouva neobsahuje ujednanou výši nájemného. Tato smlouva naplňuje všechny pojmové znaky nájemní smlouvy a žadatel tak plní podmínku nájemce bytu. Pokud takovou smlouvu žadatel o příspěvek na bydlení předloží, Úřad práce došetří dohodnutou výši a vyzve k sepsání dodatku k předložené nájemní smlouvě o výši nájemného. V případě, že některá ze stran odmítne uzavřít dodatek ke smlouvě, započítají se doložené náklady předložené žadatelem o dávku, resp. příjemcem dávky, do maximální výše nájemného v místě obvyklého.



Ing. Jan Marek
náměstek ministryně sekce zaměstnanosti
a nepojistných sociálních dávek