

Pronájem nemovitostí a rizika sociálně vyloučených lokalit

<https://www.adol.cz/blog-pronajem-nemovitosti-a-rizika-socialne-vyloucenych-lokalit/>



Pokud vlastníte nemovitosti, které chcete pronajímat nebo o takové investici uvažujete, měli byste určitě znát problematiku “**vyloučených lokalit**”. Zejména pokud váš investiční záměr počítá s příjmy z pronájmu od osob, které pobírají dávky v hmotné nouzi. Mohlo by se totiž stát, že nakonec budete mít problém požadovaný nájem dostat.

Dnešní článek se bude věnovat tomu, co vlastně vyloučená lokalita je, jak vzniká a kdo o ní rozhoduje. Dozvíte se také, **jak se dotkne** vyhlášení takové lokality **majitelů nájemních nemovitostí**.

Na toto téma jsme narazili při natáčení videa o tom, jak vybrat správného nájemníka. (Uvidíte brzy.) Zejména jsme řešili, jak si prověřit jeho solidnost a schopnost splácet nájem ještě před podpisem nájemní smlouvy. Zde přichází na řadu otázka, zda je “nízkopříjmový” zájemce, který pobírá dávky v hmotné nouzi, nutně nežádoucím? Pokud si jako majitel nemovitosti řeknete že ano, budete mít v některých městech a obcích potíže nemovitosti vůbec pronajmout. Zejména lokality typu Ústí nad Labem, Litvínov apod. Naopak někteří investoři se záměrně na tyto lokality zaměřují a získávají tak vyšší nájemné v poměru k ceně nemovitosti než jinde.

Hmotná nouze

Ač by se tak mohlo zdát **Zákon o pomoci v hmotné nouzi č. 111/2016 Sb.** neřeší pouze nízkopříjmové skupiny obyvatel. Osoba v hmotné nouzi je totiž posuzována nejen co do výše příjmu, ale přihlíží se také k sociálním a celkovým majetkovým poměrům. Osobou v hmotné nouzi může být tak například osoba postižená mimořádnou událostí jako je živelná pohroma, ekologická nebo průmyslová havárie apod. Dále mezi osoby v hmotné nouzi patří lidé, kteří nemají na úhradu odůvodněných nákladů souvisejících se vzděláním nebo zájmovou činností nezaopatřených dětí. Navíc do této kategorie spadají i lidé po výkonu trestu, po léčení závislostí apod.

Dávky v hmotné nouzi

Zákon rozeznává tyto **základní druhy dávek**:

- a) příspěvek na živobytí (měsíčně se opakující),
- b) doplatek na bydlení (měsíčně se opakující),
- c) mimořádná okamžitá pomoc.

Orgány pomoci v hmotné nouzi jsou: Úřad práce České republiky, Ministerstvo práce a sociálních věcí a v rámci plnění se na úkolech podílejí také pověřené obecní úřady a obce s rozšířenou působností.

Oblast se zvýšeným výskytem sociálně vyloučených jevů

Některé obce v ČR řeší situaci, kdy jsou na jejím území lokality (části, ulice, nebo jen budovy) se zvýšeným výskytem sociálně vyloučených jevů. Těmito "jevy" je myšleno chování obyvatel, které se vyznačují např. nezdravým životním stylem, porušováním sociálních norem a etických hodnot, užívání návykových látek, vysoká míra zadluženosti obyvatelstva apod. Toho samozřejmě využívají někteří spekulanti, kteří skupují nemovitosti a pronajímají je těmto skupinám obyvatel za vyšší, než tržní nájemné apod.

Obce mají dle zmiňovaného zákona a to §33d právo požádat pověřený obecní úřad k vydání Opatření obecné povahy. Obec pak ve spolupráci s Policií ČR a s Odborem sociálních věcí příslušné obce s rozšířenou působností, vypracuje návrh opatření. Zkoumá se zde právě rozsah a míra nebezpečných vlivů, které jsem zmiňoval. Vyjádřit se k tomuto návrhu mohou jen vlastníci nemovitostí v daném území.

Bohužel pokud nakonec pověřený obecní úřad neshledá námitky jako odůvodněné a určí, že k takovému výskytu jevů skutečně dochází, vydá toto **Opatření obecné povahy**, které vstoupí v platnost. Zrušit takové nařízení může opět obec pokud se třeba ukáže, že důvody k takovému opatření pominuly.

Dopad na výplatu dávek v hmotné nouzi

Jak asi tušíte, dostáváme se k jádru věci. Pokud totiž obec takové opatření přijme, má to zásadní dopad na ty, kteří hodlají pronajímat nemovitosti sociálně slabším skupinám obyvatel. Od této chvíle již **není možné v těchto lokalitách dostávat doplatek na bydlení**. (Netýká se příspěvku na živobytí.)

Pokud byste hledali oporu v zákoně, najdete ji v §33 odst. 9:

"Nárok na doplatek na bydlení nevznikne, pokud se byt, jiný než obytný prostor podle odstavce 6 věty první nebo ubytovací zařízení nachází v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů vyhlášené opatřením obecné povahy podle § 33d. Ustanovení věty první se nepoužije na případy, kdy vlastnické právo nebo právo na užívání bytu, jiného než obytného prostoru podle odstavce 6 věty první nebo ubytovacího zařízení vzniklo před vydáním opatření obecné povahy podle § 33d.

To se týká všech nově uzavíraných smluv s nájemníky. Staré, tj. **běžící smlouvy budou stále platné**.

Jak ověřit sociálně vyloučené lokality

Místem, kde získáte potřebné informace je příslušný obecní úřad nebo minimálně úřední deska úřadu. Tu můžete zdarma sledovat a nechávat si zasílat změny například přes portál www.edesky.cz. Nejlepší bude ale vždy ověřit danou věc telefonicky nebo osobní návštěvou. Takto se můžete dozvědět i o tom, že se některé lokality nově plánují, ale na úřední desce o nich nemusí být ještě zmínka.

Na příkladu města Ústí nad Labem můžete vidět, jak vypadá takový čerstvý návrh na vyhlášení oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů. Ústí nad Labem se totiž pokouší za takovou oblast označit celé město. [Návrh je ke stažení zde.](#)

Jak nastavit platbu nájemného

Jak ale správně postupovat v případě, že takového nájemníka získáte? Určitě doporučuji návštěvu příslušného pracovního úřadu. Ten totiž rozhoduje o výši i podmínkách vyplácení dávek v hmotné nouzi.

Nejčastější je postup, kdy s nájemníkem podepíšete nájemní smlouvu a ten ji předloží na pracovním úřadě. I přesto, že by dávky měly směřovat na účet nájemníka je běžné, že se pro výplatu dávek uvede přímo účet pronajímatele. S tím ovšem nájemník musí souhlasit.

Jak jsem se dozvěděl, některé úřady práce např. vyžadují potvrzení o zaplacení nájemného min. 1x za 3 měsíce i s vyčíslením, kolik z prostředků připadlo na úhradu nájemného a kolik na energie.

Ptáte se na výši dávek? Výše se bude lišit vždy podle sociálních a ekonomických poměrů osob, které jsou v rámci zákona prověřovány. Existují totiž i další příspěvky, které mohou lidé využít. Zde je tedy ideální, pokud si výši a druh možných dávek a příspěvků ověří sám žadatel o pronájem.

Závěr

Nebojte se pronajímání nemovitostí ve vyčleněných lokalitách. Snad pouze pokud máte byznys postavený jen na nepřiměřeně vysokém nájmu!? Myslete také na to, že pokud někde takové opatření bude zřízeno, nemusí to být navždy.

Hlavně si důsledně prověřte všechny dostupné informace před tím, než se do takové investice pustíte. Výhodnost investice bude stejně závislá zejména na ceně, za kterou jste nemovitost pořídili.