

VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ DOMŮ S BYTY S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM

Albert Bradáč¹

Abstrakt

V příspěvku je analyzován způsob ocenění domů s byty s regulovaným nájemným, jež se postupně zvyšuje ve smyslu zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Aplikován je výpočet pomocí vztahu pro odloženou věčnou rentu.

Podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu platí, že:

- *jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti zákona a končí dnem 31. prosince 2010;*
- *pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak;*
- *jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu;*
- *způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k zákonu;*
- *oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného;*
- *povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného;*
- *Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší a zveřejňuje formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku*
 - a) *základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí (nyní ,*
 - b) *cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,*
 - c) *maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu,*

¹ Bradáč Albert, Prof. Ing. DrSc., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 * e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz

- d) územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku,
- e) rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,
- f) postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

Uvedené údaje jsou zveřejňovány ve Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, aktuální v době vydání Metodik je Sdělení MMR č. 151/2007 Sb. (webová adresa v době prezentace - leden 2008: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026048000>).

Současně s vydáním zákona byl **novelizován i občanský zákoník** (§ 687 a násl.); zde jsou důležitá následující ustanovení:

- *Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.*
- *V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.*
- *Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.*
- *Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.*
- *Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.*
- *Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.*
- *Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.*

Z uvedeného vyplývá, že **každým rokem se nájemné postupně zvyšuje k cílové hodnotě**, jež je dána zákonem č. 107/2006 Sb. a Sdělením MMR. **Od roku 2010 pozbude zákon účinnost, nájemné by se mělo sjednávat dohodou nájemce s pronajímatelem.**

Pro výnosové ocenění domu, v němž v některých nebo všech bytech je uplatňování regulované nájemné, **lze doporučit následující způsob:**

- zjistí se roční nájemné (bez služeb) v jednotlivých bytech jako součet nájemného v jednotlivých měsících, s přihlédnutím ke sjednanému nájemnému v jednotlivých smlouvách (může být pro jednotlivé byty odlišná výše i období, pro které je nájemné sjednáno);
- toto nájemné se zjistí jednotlivě pro rok, ve kterém je prováděno ocenění;
- pro následující roky do roku 2010 včetně se vypočte podle předpisu platného v roce ocenění; pokud již byl vydán předpis pro rok následující, vypočte se podle tohoto nového předpisu;

– od roku 2011 přestává platit zákon č. 107/2006 Sb., nelze však nyní stanovit, jak se bude nájemné nadále vyvíjet. Pro následující roky se proto v bytech s regulovaným nájemným doporučuje uvažovat nájemné označené v příslušném předpisu jako cílové.

Pro vlastní výpočet se pak použijí vztahy (pokud je od roku 2011 předpoklad konstantních výnosů):

○ v roce 2008:
$$C_V = \frac{z_{2008}}{q^1} + \frac{z_{2009}}{q^2} + \frac{z_{2010}}{q^3} + \left(\frac{z_{2011}}{i} \cdot \frac{1}{q^3} \right)$$

○ v roce 2009:
$$C_V = \frac{z_{2009}}{q^1} + \frac{z_{2010}}{q^2} + \left(\frac{z_{2011}}{i} \cdot \frac{1}{q^2} \right)$$

○ v roce 2010:
$$C_V = \frac{z_{2010}}{q^1} + \left(\frac{z_{2011}}{i} \cdot \frac{1}{q^1} \right)$$

○ v roce 2011 a dalších:
$$C_V = \frac{z_{2011}}{i}$$

kde značí:

C_V ... cenu stanovenou výnosovým způsobem (Kč);

z_{2008} ... čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2008 (Kč/rok);

z_{2009} ... čisté výnosy z nájemného v roce 2009 (Kč/rok); při ocenění v roce 2009 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2009 (Kč/rok);

z_{2010} ... čisté výnosy z nájemného v roce 2010 (Kč/rok); při ocenění v roce 2010 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2010 (Kč/rok);

z_{2011} ... čisté výnosy z nájemného v roce 2011 a dalších (Kč/rok);

i ... setinná míra kapitalizace ($i = u / 100$);

u ... míra kapitalizace (% / rok);

q ... úročitel ($q = 1 + i = 1 + u / 100$).