

## **REGULACE NÁJEMNÉHO V ČESKÉ REPUBLICĚ**

**Pavel Klika<sup>1</sup>**

### **Abstrakt**

**Tento článek se zabývá regulací nájemného v české republice. Článek je stručným souhrnem důležitých zákonů týkajících se cenové regulace, vydaných od roku 1993 do roku 2003.**

### **ÚVOD**

Jak již název článku říká, tento příspěvek se bude věnovat regulaci nájemného v české republice. Článek bude jakým si souhrnem zákonů, vyhlášek a nálezů soudů. Regulace nájemného v naší republice začala prakticky od vzniku samostatného Československa. Tato regulace vznikla zejména jako reakce na velkou inflaci a zvyšování cen nemovitostí za války a po válce. První regulace byla téměř odstraněna zákony za první republiky avšak při nastoupením socialistického režimu byla regulace opět nastolena a tím byly znehodnoceny všechny principy přirozeného trhu s nemovitostmi tedy v našem případě s nájemným.

Jak je řečeno regulace nájemného je dlouhodobý problém a do přirozeného trhu by neměla vstupovat nebo jen minimálně. Je jednoznačné, že pokud regulace existuje nebo existovala je nutné tuto regulaci odstraňovat postupně a ne skokově. Trh je totiž deformován a výše nájemného tzv. neregulovaného také není zcela korektní, protože je deformováno byty s nájemným regulovaným. Postupným zrušením regulace tedy postupným navýšením nájmu na hodnotu nájmu obvyklého dojde také k snížení nájmu tzv. neregulovaných. Letos došlo ke schválení zákona č. 107/2006 Sb. který by měl zaručit postupné rušení regulovaného nájemného. Tato deregulace by měla probíhat od roku 2007 po dobu 4 let.

Článek se bude zabývat zákony od roku 1993 až po rok 2003. Bude se jednat o zákony, které byly platné již v samostatné České republice.

### **Vybrané statě z vyhlášky o nájemném z bytů č. 176/1993 Sb.**

Tato vyhláška byla základem pro novodobou regulaci nájemného v české republice. Podle této vyhlášky se od roku 1993 vypočítávali. Ačkoli došlo k několika novelám (č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb., č. 41/1999 Sb.) základ této vyhlášky zůstával stejný. Jednou ze zásadních změn v této vyhlášce došlo hned v novele č. 30/1995. V této novele přibyla část odstavce, která rušila regulaci u nově sjednávaného nájemného. Staré smlouvy na nájemné vypočtené podle regulace však platí dodnes. Dále již uvádím výňatek z této vyhlášky podle které je zřejmý postup a výše vypočteného regulovaného nájemného.

#### **§1**

Tato vyhláška stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu 1) a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "ceny služeb") a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem.

#### **§2**

(1) Tato vyhláška se nevztahuje na byty

---

<sup>1</sup> Klika, Pavel, ing., ÚSI VUT v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, tel. 54114 6012, pavel.klika@usi.vutbr.cz

a) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, 7) u nichž je nájemné určováno podle zvláštního předpisu, 8)

b) se kterými hospodaří Diplomatičeský servis,

c) je-li jejich nájemcem právní osoba, která nemá sídlo na území České republiky, nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky, nebo zahraniční zastupitelský úřad nebo diplomatická mise.

(2) Regulace nájemného podle této vyhlášky dále neplatí

a) pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bude vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993,

b) pro byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem; kromě případů zákonného přechodu nájmu, 10) výměny bytu, 11) bytové náhrady 12) a služebních bytů vojáků z povolání. 13)

(3) Na byty uvedené v odstavci 2 se vztahují pouze ustanovení §11 a 14 týkající se služeb a §13.

### §3

#### Vymezení pojmů pro účely této vyhlášky

(1) Podlahová plocha bytu je celková započitatelná podlahová plocha bytu a započitatelná podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha záchodu, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми.

(2) Základní příslušenství je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.

(3) Základní vybavení koupelny je vana, popřípadě jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování, umyvadlo, umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení. Základní vybavení koupelnového, popřípadě sprchového koutu je zařízení ke sprchování. Základní vybavení záchodu je splachovací záchodová mísa včetně splachovacího zařízení, popřípadě umyvadlo.

(4) Za obytnou místnost 14) se považuje i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m<sup>2</sup>.

(5) Ústřední vytápění je vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo umístěným v místnosti k tomu určené včetně sklepa v rodinném domě 4) s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

(6) První nadzemní podlaží je konstrukční podlaží domu umístěné na úrovni okolního terénu, popřípadě výše, a to po celém obvodu domu bez ohledu na to, zda jsou na něm umístěny byty, nebytové prostory nebo společné prostory domu. V případech, kdy je dům blokového charakteru a je složen z jednotlivých částí, posuzují se jednotlivé části odděleně.

(7) Rekonstrukce nebo modernizace bytu je změna jeho stavební dispozice nebo technické úrovně, která mění účel užívání některé části bytu nebo zvyšuje jeho kategorii.

(8) Veřejné prostředky jsou

a) finanční prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu a státních fondů, rozpočtů obcí, rozpočtů okresních úřadů, popřípadě organizací na těchto zdrojích závislých,

b) hmotný majetek státu a obcí,

c) prostředky dobročinných a charitativních organizací.

(9) Veřejnými prostředky nejsou prostředky poskytované podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. 6)

(10) Za člena domácnosti se pro účely rozúčtování cen služeb považují manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem žijí ve společné domácnosti, a dále i jiné osoby, které spolu s nájemcem byt nebo část bytu užívají po dobu nejméně tří měsíců v roce.

#### §4

##### Rozdělení bytů do kategorií

(1) Pro určení maximální výše nájemného se byty rozdělují do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění.

(2) Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a které mají základní příslušenství.

(3) Do II. kategorie se zařazují byty

a) bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím,

b) s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.

(4) Do III. kategorie se zařazují byty

a) bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím

b) s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.

(5) Do IV. kategorie se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

(6) Byty se společným základním příslušenstvím se zařazují do II. kategorie, jsou-li ústředně vytápěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li ústředně vytápěny.

##### Maximální základní nájemné

#### §5

(1) Výše maximálního základního nájemného se určí násobkem podlahové plochy bytu (§3 odst. 1) a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy uvedené pro příslušnou kategorii v bodu 1 přílohy, která je součástí této vyhlášky.

(2) Maximální cena nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy pro příslušnou kategorii zahrnuje i nájemné ze základního vybavení koupelny, popřípadě koupelnového nebo sprchového koutu, splachovacího záchodu, ze zařízení pro rozvod vody a odvod odpadních vod a pro rozvod elektrické energie a plynu.

§5a

Cenový věstník - sdělení Ministerstva financí

(1) Maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie podle §5 se každoročně s platností od 1. července do 30. června následujícího roku stanoví takto:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i,$$

kde

$N_{t+1}$  = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku

$N_t$  = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku

$K_i$  = koeficient růstu nájemného.

(2) Maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovená podle odstavce 1 se zaokrouhluje na dvě desetinná místa, a to nahoru, je-li na třetím místě za desetinnou čárkou číslice 5 nebo vyšší, v ostatních případech dolů.

(3) Maximální koeficient růstu nájemného  $K_i$  vyjadřující průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce stanoví Ministerstvo financí svým rozhodnutím 15) a uveřejňuje jej v Cenovém věstníku do 1. března běžného roku.

(4) Konkrétní výši koeficientu  $K_i$  pro celé území obce stanoví obec obecně závaznou vyhláškou vydanou na základě zmocnění v zákoně [§4a odst. 1 písm. b) a c) zákona], která nabude účinnosti nejpozději 1. července běžného roku. Obec může maximální koeficient  $K_i$  snížit až na hodnotu 1,00. Nestanoví-li obec konkrétní výši koeficientu  $K_i$ , platí pro ni maximální koeficient podle odstavce 3.

(5) Obecně závaznou vyhlášku vydanou podle odstavce 4 zasílá obec Ministerstvu financí na vědomí do 30 dnů od její účinnosti.

Věcně usměrňované základní nájemné

(3) Věcně usměrňované nájemné určené podle ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí pro služební byty. 20)

§7

Úprava základního nájemného

Maximální základní nájemné podle §5 a 5a a věcně usměrňované základní nájemné podle §6 (dále jen "základní nájemné") se upraví podle §8 až 10.

§8

Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu

Základní nájemné se pro nižší kvalitu bytu sníží nejméně takto:

- a) není-li v bytě zaveden plyn ani rozvod elektřiny na vaření, o 5 %
- b) je-li koupelna vybavena základním vybavením podle §3 odst. 3 částečně, nebo je-li vybavena zařízením na ohřívání vody pouze na pevná paliva, nebo není-li takovým zařízením vybavena, o 3 %
- c) je-li koupelnový nebo sprchový kout v obytné místnosti nebo kuchyni, o 5 %

- d) je-li u bytů I. a II. kategorie základní příslušenství mimo byt, o 5 %
  - e) je-li u bytů I. a II. kategorie část základního příslušenství mimo byt, o 3 %
  - f) u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím, o 10 %
  - g) u bytů v patěm a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu
    - 1. s ústředním vytápěním, o 5 %
    - 2. s vytápěním na pevná nebo kapalná paliva se zdrojem umístěným v bytě, o 10 %
  - h) u bytů, které mají obytné místnosti vyšší než 3,40 m o 5 %.
- pozn.: §9 se vztahuje na obce s počtem obyvatel od 1000.

#### §11

#### Ceny služeb

(1) V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Jsou to ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Příloha k vyhlášce č. 176/1993 Sb.

Maximální základní nájemné a věcně usměrňované základní nájemné a maximální nájemné za vybavení bytu

1. Maximální měsíční nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy podle §5 vyhlášky činí v bytě

I. kategorie	6,- Kč
II. kategorie	4,50 Kč
III. kategorie	3,50 Kč
IV. kategorie	2,50 Kč

2. Věcně usměrňované základní měsíční nájemné se určí

a) u nově postaveného bytu podle §6 odst. 1 jako násobek pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu  $k = 0,00375$ . Pořizovací cena bytu se vypočte ze skutečných pořizovacích nákladů na výstavbu domu podle poměru podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů a nebytových prostorů. Toto nájemné nesmí být vyšší než trojnásobek maximálního základního nájemného určeného podle §5 a 5a;

b) u rekonstruovaného bytu nebo modernizovaného bytu podle §6 odst. 2 jako násobek ceny bytu před rekonstrukcí nebo modernizací zjištěné oceněním podle zvláštního předpisu 2) a zvýšené o skutečné náklady vynaložené na rekonstrukci nebo modernizaci bytu a měsíčního koeficientu  $k = 0,00375$ . Toto nájemné nesmí být vyšší než dvojnásobek maximálního základního nájemného v kategorii bytu po provedené rekonstrukci nebo modernizaci určeného podle §5 a 5a.

3. Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu podle §10 odst. 1 činí:

Roční % opotřebení	Životnost v rocích	
sporák, vaříč	6,6	15
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
el. boiler	10	10
průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	12,5	8.

4. Maximální měsíční nájemné v případech podle §10 odst. 4 činí:

sporák	10,- Kč
kuchyňská linka	10,- Kč
ostatní vybavení	5,- Kč za každou věc.

### **Nález Ústavního soudu č. 231/2000 ze dne 21. června 2000**

V roce 2000 ústavní soud rozhodl nálezem ústavního soudu, že výše uvedená vyhláška se neshoduje s jinými zákony a proto Ústavní soud rozhodl dne 21. června 2000 v plénu o návrhu skupiny senátorů na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů,

takto:

Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, se zrušuje dnem 31.12.2001.

### **Vybrané statě z cenového výměru Ministerstva financí České republiky č. 1/2002**

Po zrušení zákona č. 176/1993 byl přijat cenový výměr, který z velké části tento zákon kopíroval.

#### **5. Nájem bytu**

1. Od 1. ledna 2002 do 30. června 2002 je maximálním měsíčním nájemným v bytě včetně bytu v rodinném domě (dále jen "v bytě"), ve kterém bylo k 31. prosinci 2001 nájemné regulováno maximální cenou podle vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, nájemné platné k 31. prosinci 2001 s případnými úpravami podle bodu 5 až 7.

2. S účinností od 1. července 2002 se maximální základní měsíční nájemné v bytě uvedeném v bodě 1 stanoví jako součin podlahové plochy bytu a maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m<sup>2</sup> pro příslušnou kategorii bytu podle bodu 3. Maximální

základní měsíční nájemné v bytě zahrnuje i nájemné za základní vybavení koupelny, popřípadě koupelnového nebo sprchového koutu a splachovacího záchodu.

3. Maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné od 1. července 2002 se stanoví podle vzorce:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i,$$

kde

$N_{t+1}$  = nové maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné od 1. července 2002,

$N_t$  = maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné k 31. prosinci 2001,

$K_i$  = koeficient růstu nájemného vyjadřující průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předcházejícím roce, stanovený rozhodnutím Ministerstva financí a zveřejněný v Cenovém věstníku do 1. března 2002.

Maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu se zaokrouhluje na dvě desetinná místa, a to nahoru, je-li na třetím místě za desetinnou čárkou číslice 5 nebo vyšší, v ostatních případech dolů. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného přede

dnem jeho splatnosti.

Přitom platí, že

a) podlahová plocha bytu je celková plocha místností v bytě i mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Plochy ostatních prostorů užívaných výhradně nájemcem bytu se započítávají jednou polovinou. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou,

vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinami;

b) základním vybavením koupelny je vana, popřípadě jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování, umyvadlo, umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení. Základním vybavením koupelnového, popřípadě sprchového koutu je zařízení ke sprchování. Základním vybavením záchodu je splachovací záchodová mísa včetně splachovacího zařízení, popřípadě umyvadlo;

c) byt

I. kategorie má ústřední vytápění všech obytných místností a základní příslušenství,

II. kategorie je bez ústředního vytápění všech obytných místností a se základním příslušenstvím nebo s ústředním vytápěním všech obytných místností a částí základního příslušenství nebo se společným základním příslušenstvím,

III. kategorie je bez ústředního vytápění všech obytných místností a s částí základního příslušenství nebo s ústředním vytápěním všech obytných místností a bez základního příslušenství,

IV. kategorie je bez ústředního vytápění všech obytných místností a bez základního příslušenství nebo se společným základním příslušenstvím.

Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě

mimo byt, avšak užívá ho jen nájemce bytu.

Za obytnou místnost<sup>8)</sup> se pro účely , tohoto výměru považuje i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m<sup>2</sup>. Ústřední vytápění je vytápění elektrické a plynové z jednoho nebo více zdrojů, včetně zdrojů v bytě, nebo vytápění jiným zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo v bytě v místnosti k tomu určené.

4. Změní-li nájemce se souhlasem pronajímatele a na svůj náklad kategorii bytu nebo zlepší jeho vybavení, zůstane nájemné v bytě zachováno ve výši před touto změnou.

5. Základní měsíční nájemné v bytě se sníží z důvodu nižší kvality bytu nejméně o

a) 3 %

1. je-li koupelna vybavena základním vybavením jen částečně nebo je-li vybavena zařízením na ohřívání vody pouze na pevná paliva, nebo není-li takovým zařízením vybavena,

2. je-li u bytů I. a II. kategorie část základního příslušenství mimo byt;

b) 5 %

1. není-li v bytě zaveden plyn ani rozvod elektřiny na vaření,

2. je-li koupelnový nebo sprchový kout v obytné místnosti nebo kuchyni,

3. je-li u bytů I. a II. kategorie základní příslušenství mimo byt,

4. u bytů v pátém a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu s ústředním vytápěním,

5. u bytů s obytnými místnostmi vyššími než 3,40 m;

c) 10 %

1. u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím,

2. u bytů v pátém a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu s vytápěním na pevná nebo kapalná paliva se zdrojem tepla umístěným v bytě.

6. Základní měsíční nájemné z bytu, případně upravené podle bodu 5, se po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o stavebních úpravách zvýší, došlo-li k zateplení domu, které prokazatelně vedlo k úspoře tepla.

Při určení rozsahu maximálně možného zvýšení základního měsíčního nájemného se postupuje takto:

a) v místě připojení odběrného tepelného zařízení nebo v předávací stanici či přímo u zdroje tepla se zjistí skutečná spotřeba tepla v domě v technických jednotkách v roce před zateplením domu a v roce po zateplení domu a převede se na klimatický rok pomocí denostupňů podle zvláštního právního předpisu;<sup>9)</sup>

b) rozdíl mezi zjištěnými údaji v technických jednotkách vynásobený cenou tepla za technickou jednotku běžného roku je roční úspora tepla za dům v korunách;

c) z částky zjištěné podle písmene b) se do nájemného celkem promítne nejvýše 30 %; na jednotlivé byty se tato částka rozúčtuje v poměru jejich podlahové plochy k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě; do podlahové plochy se pro tyto účely nezapočítává plocha balkónů, lodžii, teras a sklepů;



d) zvýšení základního měsíčního nájemného za jednotlivé byty je dvanáctinou částky zjištěné podle písmene c);

e) nájemné zvýšit nelze, jestliže pronajímatel nesplnil povinnosti pro zvýšení účinnosti užití energie a požadavky hospodárné spotřeby energie na vytápění stanovené zvláštním právním předpisem<sup>10</sup>) a nevybavil vnitřní tepelná zařízení domu a bytů přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném zvláštním právním předpisem<sup>11</sup>) a dále indikátory nebo měřiči tepla;

f) pokud stavební úpravy, jimiž došlo k zateplení domu, byly provedeny a kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci před účinností tohoto výměru, je podmínkou zvýšení nájemného v důsledku zateplení domu provedení energetického auditu podle zvláštního právního předpisu,<sup>12</sup>) roční úspora tepla se v technických jednotkách zjišťuje postupem podle písmene a) a vynásobí se cenou tepla běžného roku za technickou jednotku. Dále se postupuje podle písmene c) až e).

7. K nájemnému z bytu se připočte nájemné za předměty vybavení bytu. Maximální nájemné za předmět vybavení bytu je:

a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, ve výši vypočtené podle vzorce:

$$N_o = (P_n \times p_o) / (100 \times 12)$$

kde

$N_o$  = maximální měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,

$P_n$  = pořizovací náklady předmětu vybavení,

$p_o$  = roční procento opotřebení předmětu vybavení.

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena a účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě. Pokud byl předmět vybavení pořízen na úvěr, též úrok z úvěru a po dohodě s nájemcem i další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční % opotřebení	životnost v letech
sporák, vaříč	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. boiler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	12,5	8

U zařízení kombinovaných se pro výpočet maximálního nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši:

sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) 10 Kč

ostatní předměty vybavení (jednotlivě) 5 Kč.

U předmětů vybavení neuvedených pod písm. a), kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

8. Regulace podle bodu 1 až 7 se nevztahuje na nájemné z bytů, u nichž se po 1. lednu 2002 sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem, kromě případů zákonného přechodu nájmu<sup>12)</sup>, výměny bytu<sup>14)</sup>, bytové náhrady<sup>15)</sup> a služebních bytů vojáků z povolání<sup>16)</sup>.

### **Výměr Ministerstva financí České republiky č. 2/2002**

Následně byl vládou přijat výměr MF ČR č. 2/2002 kterým se stanovil koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací.

Ministerstvo financí podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách stanoví:

Koeficient růstu nájemného vyjadřující průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce  $K_i$  činí 1,04. V této výši platí pro období od 1. července 2002 do 31. prosince 2002 pro stanovení maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu způsobem podle bodu 3. položky č. 5 oddílu A. části I. výměru MF č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

Výměr nabývá účinnosti dnem 1. března 2002.

### **Vybrané statě z cenového výměru Ministerstva financí České republiky č. 6/2002**

Tento cenový výměr byl vládou přijat a nabyt účinnosti 15. listopadu 2002 avšak 5 dnů po jeho nabytí účinnosti byl dále uvedeným rozhodnutím Ústavního soudu zrušen. Protože tento výměr nebyl vlastně platný a z převážné části kopíroval výměr č. 1/2002 uvádím pouze zásadní odstavec, který byl příčinou zrušení tohoto výměru.

#### **1. Nájem bytu**

10. Nájemné z bytů, jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování se podílely veřejné prostředky se stanoví podle části 3 tohoto výměru.

### **Nález Ústavního soudu č. 528/2002 ze dne 20. listopadu 2002**

Ústavní soud rozhodl dne 20. listopadu 2002 v plénu o návrhu skupiny senátorů Senátu Parlamentu České republiky na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a na zrušení výměru Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002, a o návrhu Veřejného ochránce práv JUDr. Otakara Motejla na zrušení položek č. 5 a č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami,

takto:

Návrh na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, se zamítá.

Výměr MF č. 06/2002, který m se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002, se zrušuje.

Řízení o návrhu na zrušení ustanovení položky č. 5 a položky č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru MF č.01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, se zastavuje.

#### **Nařízení vlády č. 567/2002 Sb. ze dne 19. prosince 2002**

kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů.

Vláda nařizuje podle § 9 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

##### §1

Nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat.

##### § 2

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

#### **Nález Ústavního soudu 84/2003 ze dne 19.3.2003**

Ústavní soud rozhodl dne 19. března 2003 v plénu o návrhu skupiny senátorů na zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, a na uložení zákazu vládě České republiky pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytu prostřednictvím vydávání vlastních právních předpisů

takto:

I. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, se zrušuje dnem vyhlášení nálezu ve Sbírce zákonů.

II. Návrh, aby vládě České republiky bylo zakázáno pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytů vydáváním vlastních právních předpisů, se odmítá.

Tímto nálezem skončila všechna rozhodnutí ČR ohledně regulace nájemného až do letošního roku jak již bylo uvedeno výše.

## **ZÁVĚR**

Jak je z výše uvedeného zřejmé, orientace v otázce regulace nájemného je velmi složitá. Výše uvedené předpisy jsou jen tou nejdůležitější částí zabývající se problematikou regulace. Tato problematika je ještě mnohem rozsáhlejší a kompletní shrnutí by bylo velmi obsáhlé. Pro běžnou praxi však není nutné podrobných znalostí všech zákonů a pro všeobecný přehled je zcela dostačující znalost výše uvedených předpisů.

Od ledna roku 2007 je možné uplatnit jednostranné navýšení nájemného, které by za 4 roky mělo tzv. regulované nájemy zcela odstranit. Zda se to podaří a situace na trhu s nájemy bude ve stavu, který bude odpovídat běžnému trhu je otázkou, kterou ukáže čas.

## **LITERATURA**

- [1] ČR. Vyhláška o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu č. 176/1993 Sb.
- [2] ČR. Vyhláška č. 30/1995 Sb. kterou se mění vyhláška č. 176/1993 Sb.
- [3] ČR. Vyhláška č. 276/1995 Sb. kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 176/1993 Sb. ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb.
- [4] ČR. Vyhláška č. 86/1997 Sb. kterou se mění vyhláška č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- [5] ČR. Vyhláška č. 41/1999 Sb. kterou se mění vyhláška č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- [6] ČR. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- [7] ČR. Zákon o cenách č. 526/90 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- [8] ČR. Nález Ústavního soudu č. 231/2000
- [9] ČR. Výměr Ministerstva financí ČR č. 1/2002
- [10] ČR. Výměr Ministerstva financí ČR č. 2/2002
- [11] ČR. Výměr Ministerstva financí ČR č. 6/2002
- [12] ČR. Nařízení vlády o zákazu navyšování nájemného č. 567/2002
- [13] ČR. Nález Ústavního soudu č. 84/2003