Sdělení č. 151/2007 Sb.

ze dne 25. června 2007

Ministerstva pro místní rozvoj

o roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m^2 podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

Ministerstvo pro místní rozvoj v souladu s § 4 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 (dále jen „zákon“), vyhlašuje pro uplatnění jednostranného zvýšení nájemného z bytu v období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008:

- roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel (bez Prahy a Brna) - uvedeno v příloze č. 1,
- územní rozčlenění Prahy a Brna seskupením jejich katastrálních území - uvedeno v příloze č. 2,
- základní ceny v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytů a cílové hodnoty měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu - uvedeno v příloze č. 3,
- maximální přírůstky měsíčního nájemného vyjádřené v procentech - uvedeno v příloze č. 4 a č. 4a,
- postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

V příloze č. 1 jsou podle krajů jmenovitě uvedeny všechny obce, kromě Prahy a Brna, s počtem obyvatel 2 000 a více a jsou zařazeny do velikostních kategorií v závislosti na počtu obyvatel. Obce shodného názvu nacházející se ve stejném kraji jsou označeny v závorce příslušným okresem. Obce s počtem obyvatel nižším než 2 000 v této příloze jmenovitě uvedeny nejsou; pro účely vyhledání základní ceny a cílového nájemného v příloze č. 3 a pro účely vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného v příloze č. 4 a 4a patří obce s počtem obyvatel nižším než 2 000 v příslušném kraji do velikostní kategorie „do 1 999 obyvatel“. Obce jsou do velikostních kategorií roztříděny na základě údajů Českého statistického úřadu o počtu obyvatel k 1. lednu 2007.

V příloze č. 2 jsou uvedena všechna katastrální území v Praze a Brně a jsou seskupena do jednotlivých oblastí označených čísly. Toto členění bylo převzato z vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

V příloze č. 3 jsou uvedeny základní ceny v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí Ministerstva financí. Dále jsou v této příloze uvedeny cílové hodnoty měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu pro jednotlivé velikostní kategorie obcí v jednotlivých krajích a pro jednotlivé oblasti Prahy a Brna; těchto cílových hodnot může být dosaženo nejdříve k 1. lednu 2010 (§ 2 písm. c) zákona). Tyto hodnoty byly vypočteny podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu. Cílové hodnoty měsíčního nájemného jsou uvedeny zvlášť pro byty se sníženou kvalitou, což jsou byty vymezené v ustanovení § 2 písm. e) až g) zákona. Podlahová plocha bytu je vymezena v ustanovení § 2 písm. d) zákona.

V příloze č. 4 jsou uvedeny maximální přírůstky měsíčního nájemného v procentech, vypočtené pro aktuální nájemné – tj. nájemné placené k datu výpočtu jednostranného zvýšení - (v Kč/m^2) podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu a zaokrouhlené na jedno desetinné místo. Aktuální nájemné nezahrnuje nájemné za vybavení bytu (§ 2 písm. b) zákona), ani platby za služby spojené s užíváním bytu nebo za vytápění a energii. Hodnoty aktuálního nájemného rozčleněné podle velikostních kategorií obcí v jednotlivých krajích a podle oblastí v Praze a Brně jsou uvedeny v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Nejsou zde uvedeny hodnoty aktuálního nájemného, u nichž je v jednotlivých velikostních kategoriích obcí a v oblastech Prahy a Brna nízká pravděpodobnost jejich výskytu, ani hodnoty vyšší než příslušné cílové nájemné. V příloze č. 4a jsou uvedeny, ve stejné struktuře, hodnoty aktuálního nájemného a jim odpovídající maximální přírůstky nájemného pro byty se sníženou kvalitou.

Zásady zvyšování nájemného podle zákona:

- Zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, popř. jednostranným, avšak limitovaným, zvýšením nájemného podle zákona.
- Jednostranné zvýšení nájemného nesmí převýšit maximální přírůstek měsíčního nájemného (v procentech) stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného – tj. nájemného placeného k datu výpočtu jednostranného zvýšení – za 1 m^2 podlahové plochy bytu v příslušné velikostní kategorii obcí nebo oblasti Prahy a Brna.
- Maximální přírůstek měsíčního nájemného lze vypočítat podle vzorce stanoveného v příloze zákona. Pro přímý výpočet maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu se použijí základní ceny, popř. cílové hodnoty nájemného, v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu v závislosti na velikostní kategorii obce v příslušném kraji nebo oblasti Prahy nebo Brna, kde se konkrétní byt nachází. Tyto hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 3. Již vypočtené maximální přírůstky měsíčního nájemného lze alternativně vyhledat v příloze č. 4 nebo 4a.

Postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt v přílohách k tomuto Sdělení a určení zvýšeného nájemného o tento přírůstek:

1. Zjistěte v příloze č. 1, v rámci příslušného kraje, velikostní kategorii (podle počtu obyvatel), kam je zařazena obec, v níž se nachází konkrétní byt.
2. Pokud se konkrétní byt nachází v Praze nebo Brně, vyhledejte v příloze č. 2 podle příslušného katastrálního území oblast, do které byt patří.
3. Vyhledejte v příloze č. 4 (popř. 4a pro byty se sníženou kvalitou) ve vodorovném řádku odpovídajícím velikostní kategorii obcí nebo oblasti Prahy nebo Brna (podle označení v levé části stránky) hodnotu odpovídající konkrétnímu aktuálnímu nájemnému – tj. nájemnému, které je placeno k datu výpočtu jednostranného zvýšení („AN“). Nenajdete-li konkrétní hodnotu aktuálního nájemného, vyhledejte v témže vodorovném řádku hodnotu nejbližší nižší (směrem doprava). Hodnoty aktuálního nájemného rovné nebo vyšší než cílové nájemné pro danou velikostní kategorii obcí nebo oblast Prahy a Brna zde uvedeny nejsou, protože pro takové hodnoty se aktuální nájemné jednostranně zvýšit nemůže.

4. Následně pak vyhledejte v záhlaví – tj. v prvním řádku nahoře - toho sloupce, v němž se vyhledané aktuální nájemné nachází, maximální přírůstek měsíčního nájemného („MP“) vyjádřený v procentech.
5. O maximální přírůstek měsíčního nájemného „MP“ (v %) může pronajímatel zvýšit nájemné v období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008. Znamená to, že zvýšené nájemné „ZN“ (v Kč/m^2) se odvodí z aktuálního nájemného (tj. nájemného placeného k datu výpočtu jednostranného zvýšení) „AN“ (v Kč/m^2) takto:

$$AN * \left(\frac{MP}{100} + 1 \right) = ZN$$

Příklad postupu při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt:

Například - byt se nachází v Pečkách ve Středočeském kraji, má sníženou kvalitu a je za něj placeno aktuální měsíční nájemné 12,62 Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu.

V příloze č. 1 je obec Pečky jmenovitě uvedena, a to ve velikostní kategorii „Obce se 2 000 - 9 999 obyvatel“, jak ukazuje následující obrázek:

Středočeský kraj
Obce 2 000 - 9 999 obyvatel
….
….
Nové Strašecí
Odolena Voda
Pečky
…

Na základě tohoto zařazení obce Pečky do příslušné velikostní kategorie (2 000 – 9 999 obyvatel) se v příloze č. 4a (jde o byt se sníženou kvalitou) vyhledává hodnota aktuálního nájemného v Kč/m^2 (12,62). Tato konkrétní hodnota zde uvedena není; v témže řádku je však (vpravo) uvedena hodnota nejbližší nižší, a to 12,61.

V záhlaví příslušného sloupce (nahoře na stránce) je k tomuto aktuálnímu nájemnému přiřazeno zvýšení 43,7 % (maximální přírůstek měsíčního nájemného v procentech), jak ukazuje následující obrázek:

Maximální přírůstky měsíčního nájemného v % (MP) pro období od 1.1.2008 do 31.12.2008 (byty se sníženou kvalitou)								
			43,4%	**43,5%**	**43,6%**	**43,7%**	**43,8%**	**43,9%**
Cílové nájemné v Kč/m^2			Aktuální nájemné v Kč/m^2 (AN)					
STŘEDOČESKÝ								
50 000 a více obyvatel	**62,69**	…	21,24	21,20	21,15	21,11	21,07	21,02
10 000-49 999 obyvatel	**47,88**	…	16,23	16,19	16,16	16,12	16,09	16,06
2 000-9 999 obyvatel	**37,45**		12,69	12,67	12,64	12,61	12,59	12,56
do 1 999 obyvatel	**24,75**	…	8,39	8,37	8,35	8,34	8,32	8,30

Výpočet zvýšeného nájemného o 43,7 % se provede tak, že se hodnota aktuálního nájemného (v Kč/m^2) vynásobí číslem 1,437:

$$12{,}62 * \left(\frac{43{,}7}{100} + 1\right) = 12{,}62 * 1{,}437 = \underline{18{,}13\ \text{Kč/m}^2}$$

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m^2 podlahové plochy zvoleného bytu je v roce 2008 18,13 Kč/m^2.

Ministr pro místní rozvoj:

Jiří Čunek