

Cenový věstník MF ČR, částka 18/2002

1

Ministerstvo financí

Č. j. 16/125 901/2002

ze dne 15. listopadu 2002

Výměr MF 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 MF č. 01/2002

Ministerstvo financí podle §1 odst. 6 a §10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, stanoví:

1. Nájem bytu

1. Od 15. listopadu 2002 do 30. června 2003 je maximálním základním měsíčním nájemným z bytu včetně bytu v rodinném domě s jedním bytem (dále jen „v bytě“), ve kterém bylo k 14. listopadu 2002 nájemné regulováno maximální cenou podle výměru MF č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, nájemné stanovené jako součin podlahové plochy bytu a maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m² příslušné kategorie bytu platného od 1. července 2002 s případnými úpravami podle bodu 6 a 7.

2. S účinností od 1. července 2003 se maximální základní měsíční nájemné z bytu uvedeného v bodě 1. stanoví jako součin podlahové plochy bytu a maximálního základního měsíčního nájemného v obci za 1 m² příslušné kategorie bytu podle bodu 4.

3. Maximální základní měsíční nájemné z bytu zahrnuje i nájemné za základní vybavení koupelny, popřípadě koupelnového nebo sprchového koutu a splachovacího záchodu.

4. Maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné od 1. července 2003 se stanoví podle vzorce:

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

kde

N_{t+1} - nové maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné od 1. července 2003

N_t - maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie platné k 30. červnu 2003

K_t - 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 2003.

Maximální základní měsíční nájemné v obci za 1 m² 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 podlahová plocha místností v bytě i mimo byt užívaných nájemcem bytu. Podlahové plochy ostatních prostorů užívaných nájemcem bytu (balkon, lodžie, terasa, sklep, není-li místností) se započítávají do podlahové plochy bytu jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však podlahová plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми;

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 bytu je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství náleží k bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá ho výhradně nájemce bytu.

Za obytnou místnost¹⁾ se pro účely stanovení kategorie bytu považuje i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m².

Ústřední vytápění je vytápění elektrické a plynové z jednoho nebo více zdrojů, včetně zdrojů v bytě s výjimkou přenosných přímotopů, nebo vytápění jiným zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo v bytě v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem.

5. Po změně kategorie bytu nebo zlepšení jeho vybavení uskutečněním nájemcem se souhlasem pronajímatele a bez jeho finanční účasti zůstává nájemné v bytě zachováno ve výši před touto změnou.

6. 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 zařízeními 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.

7. Základní měsíční nájemné z bytu, případně upravené podle bodu 6, 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 maximálního 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;²⁾
- 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 balkonů, 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 energie a požadavky hospodárné spotřeby energie na vytápění stanovené zvláštním právním předpisem³⁾ a nevybavil vnitřní tepelná zařízení domu a bytů přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném zvláštním právním předpisem⁴⁾ 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;⁵⁾ 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 ustanovení písmene c) až e).

8. K základnímu měsíčnímu 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:

$$N_0 = [(P_n \times p_0) / 100] / 12$$

kde

N_0 - maximální měsíční nájemné za předmět vybavení bytu

P_n - pořizovací náklady předmětu vybavení

p_0 - 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, do pořizovacích nákladů se zahrnuje také 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, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. boiler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroje 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 předmětů 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 nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

9. Regulace nájemného podle bodu 1 až 8 se nevztahuje na nájemné z bytů, u nichž se po 30. červnu 1993 sjednala nájemní smlouva s novým nájemcem, kromě případů zákonného přechodu nájmu,⁶⁾ výměny bytu,⁷⁾ bytové náhrady⁸⁾ a služebních bytů vojáků z povolání.

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.

2. Služby poskytované s užíváním bytu

1. Ceny za ústřední (dálkové) vytápění, za dodávku teplé vody, úklid společných prostorů v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostorů v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, případně za další služby lze sjednat mezi dodavatelem služby a pronajímatelem nebo u služeb poskytovaných přímo pronajímatelem mezi pronajímatelem

a nájemcem maximálně

- a) ve výši stanovené rozhodnutím cenového orgánu,
- b) do výše ceny obvyklé v daném místě a čase není-li cena služby regulovaná podle písmene a).

2. Ceny služeb podle bodu 1 rozúčtuje pronajímatel na jednotlivé nájemce bytu

- a) podle zvláštního předpisu,⁹⁾
- b) podle rozhodnutí cenového orgánu,
- c) podle dohody pronajímatele nejméně s polovinou nájemců v domě v ostatních případech.

3. Nedojde-li k dohodě podle bodu 2 písm. c) rozúčtují se ceny za

- užívání domovní prádely, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,
- kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
- vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu sazbou za jeden byt,
- jiné služby, zejména úklid a osvětlení společných prostorů v domě, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu, podle počtu členů domácnosti.

Přitom platí, že

- a) do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s nájmem nebytových prostorů v domě;
- b) členem domácnosti je nájemce a osoby, které s ním tvoří společnou domácnost ([§115 občanského zákoníku](#)) a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce;
- c) cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží.

4. Nestanoví-li výši záloh na ceny služeb zvláštní předpis⁹⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu, sjedná se dohodou pronajímatele s nájemcem. Nedojde-li k dohodě, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cenu odvozenou z předpokládané ceny běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly poskytovány. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důležitých důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby.

5. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období, a není-li dodáváno teplo ani teplá voda, pak do 31. srpna následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem⁹⁾ nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

6. Na základě žádosti nájemce pronajímatel doloží výši cen služeb podle bodu 1, výši měsíčních záloh podle bodu 4 a řádné vyúčtování záloh a skutečných cen podle bodu 5.

7. Ustanovení o cenách služeb a jejich rozúčtování podle tohoto výměru nebo podle zvláštního právního předpisu⁹⁾ platí i pro vlastníky bytů, kteří v domě užívají služby společně s nájemci bytů.¹⁰⁾

3. Nájem bytu kromě nájmu bytu podle části 1 tohoto výměru

1. Nájemné sjednané v nájemních smlouvách uzavřených do 31. prosince 2001 na byty, jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování se podílely veřejné prostředky, se nemění. Nájemné v nájemních smlouvách uzavřených na tyto byty po 1. lednu 2002 zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady podle bodu 3 a nezahrnuje zisk.

2. Nájemné z bytů pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem vlastnictví domu s byty (dále jen „společník“) a z bytů bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva¹¹⁾ (dále jen „lidová bytová družstva“), zahrnuje jen ekonomicky oprávněné náklady podle bodu 3 zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace (dále jen „upravené náklady“) týkající se budovy¹²⁾ a jejího příslušenství (dále jen „dům“) a snížené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu, o příjmy z nebytových prostorů, případně o jiné příjmy z domu a nezahrnuje zisk. O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje příslušný orgán¹³⁾ vlastníka domu.

3. Ekonomicky oprávněné náklady jsou náklady na

- a) opravy a běžnou údržbu bytu a domu (v prvním roce po vydání kolaudačního rozhodnutí lze stanovit kvalifikovaným odhadem);
- b) správu domu;
- c) úrok z úvěru na pořízení domu nebo bytu a vybavení bytu;
- d) pojištění domu nebo bytu;
- e) daň z nemovitosti;
- f) nájemné z pozemku zastavěného domem;
- g) odpis, pro účely této kalkulace ve výši 1,5 % z pořizovací ceny domu včetně pořizovací ceny vybavení bytů.

4. Pořizovací cenou rekonstruovaného domu nebo bytu postaveného s finanční účastí veřejných

prostředků je součet ceny domu nebo bytu před rekonstrukcí zjištěné podle zvláštního předpisu¹⁴⁾ a skutečně vynaložených nákladů na rekonstrukci.

5. Ekonomicky oprávněné náklady v domech uvedených v bodě 1 a upravené náklady v domech lidových bytových družstev se rozpočítávají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.

6. Upravené náklady v domech z uvedených v bodě 2, kromě domů lidových bytových družstev, se rozpočítávají na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytů užívaných společníky.

Přitom platí, že

- a) veřejnými prostředky jsou finanční prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu a státních fondů, rozpočtů obcí, okresních a krajských úřadů, popřípadě organizací na těchto zdrojích závislých, hmotný majetek státu a obcí, a prostředky dobročinných a charitativních organizací. Veřejnými prostředky nejsou prostředky poskytované podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a podle nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotéčního úvěrování bytové výstavby;¹⁵⁾
- b) podlahová plocha bytu je celková podlahová plocha místností v bytě i mimo byt užívaných nájemcem bytu. Podlahové plochy ostatních prostorů užívaných nájemcem bytu (balkon, lodžie, terasa, sklep není-li místností) se započítávají jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se podlahová plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výškou 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми.

4. Změna výměru MF č. 01/2002

Výměr MF č. 01/2002 (Cenový věstník částka 18/2001) se mění takto:

1. v části I. oddílu A se položky č. 5 a 6 zrušují;
2. v části II. se položka č. 9 zrušuje.

5. Účinnost

Výměr nabývá účinnosti dnem 15. listopadu 2002.

Ministr financí:

Mgr. Bohuslav Sobotka, v. r.

¹⁾ §3 písm. m) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

- ²⁾ [§5](#) vyhlášky č. 152/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.
- ³⁾ [§6](#) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.
- ⁴⁾ [§6](#) odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb. a [§5](#) vyhlášky č. 152/2001 Sb.
- ⁵⁾ [§9](#) zákona č. 406/2000 Sb.
- ⁶⁾ [§706](#) až [§708](#) občanského zákoníku.
- ⁷⁾ [§715](#) a [§716](#) občanského zákoníku.
- ⁸⁾ [§712](#) a [§713](#) občanského zákoníku.
- ⁹⁾ Vyhláška [č. 372/2001 Sb.](#), kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.
- ¹⁰⁾ Zákon [č. 72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- ¹¹⁾ Zákon [č. 53/1954 Sb.](#), o lidových bytových družstvech a družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následujících předpisů.
- ¹²⁾ [§3](#) odst. 1 písm. a) bod 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- ¹³⁾ Např. [§125](#), [§178](#) a [§239](#) obchodního zákoníku.
- ¹⁴⁾ Zákon [č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- ¹⁵⁾ Nařízení vlády [č. 244/1995 Sb.](#), kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon [č. 96/1993 Sb.](#), o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady [č. 586/1992 Sb.](#), o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.

EPIS