

10. 7. 2007

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Informace k výpočtu jednostranného zvyšování nájemného z bytů v roce 2008

První místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek podepsal dne 25. června 2007 Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které bylo dne 29. června pod číslem 151/2007 Sb. publikováno ve Sbírce zákonů v částce 55.

Ministerstvo musí publikovat Sdělení ve Sbírce zákonů každoročně k 1. červenci až do roku 2009, a to podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Informace jsou nutné pro výpočet maximálně možných přírůstků jednostranně zvýšeného nájemného v průběhu roku 2008 v jednotlivých bytech, na které se úprava vztahuje a kde se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Jedná se o tyto informace:

- rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,
- územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území,
- výše základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů,
- cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu,
- maximální přírůstky měsíčního nájemného,
- postup při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

Jak platný občanský zákoník, tak zákon o jednostranném zvyšování nájemného dávají jednoznačnou přednost dohodě pronajímatele s nájemcem, která by měla odrážet místní situaci v konkrétním nájemním vztahu. **"Jednostranné zvyšování nájemného je však jen jednou z možností pronajímatele, jak dosáhnout změny nájemného,"** uvádí ministr Čunek a dále dodává: **"Cílem tohoto systému s využitím informací ze Sdělení není, na rozdíl od zrušených cenových předpisů stanovujících nepřekročitelnou výši nájemného, jakkoli omezovat nebo limitovat nájemce a pronajímatele při sjednávání dohody o výši nájemného nebo její změny. Cílem je pouze umožnit, aby pronajímatel mohl v průběhu několikaletého "přechodného" období dosáhnout i v případě absence dohody takového nájemného, které bude - alespoň do určité míry - vycházet z reálných tržních cen nemovitostí. To však v žádném případě, podle mého názoru, nebrání sjednávání a "nalézání" nájemného jako ceny v místě a čase obvyklé, která může být odlišná".**

Údaje ve Sdělení [151/2007](#) Sb. o počtu obyvatel k datu 1. ledna 2007, podle kterého jsou obce zaříděny do velikostních kategorií, jsou převzaty od Českého statistického úřadu. Územní rozčlenění obcí (Prahy a Brna) je shodné jako v loňském roce, protože zákon ukládá je převzít z oceňovacích předpisů - jedná se o vyhlášku [540/2002](#) Sb. v platném znění. K výpočtu hodnot cílového nájemného a maximálních přírůstků měsíčního nájemného podle vzorců uvedených v zákoně obdrželo ministerstvo pro místní rozvoj od ministerstva financí výpočty z údajů, které shromažďují finanční úřady o cenách sjednaných za nemovitosti v případě jejich prodeje a předávají je ministerstvu financí. Pro účely Sdělení byly použity údaje o cenách bytů za období posledních 36 měsíců - tj. od května 2004 do dubna 2007. Z výpočtu středních hodnot cen bytů byly vyloučeny ty byty, které byly postaveny, popř. zrekonstruovány, po roce 1993, protože těchto bytů se problém narovnávání cenových deformací v oblasti nájemného netýká. Zároveň byly vyloučeny ceny za prodeje obecních bytů.

"Zákon o jednostranném zvyšování nájemného není, podle mého názoru, cenovým předpisem, nereguluje nájemné jako cenu, nestanoví maximální nepřekročitelnou hranici nájemného a nájemné zvýšené podle něj nepodléhá cenové kontrole," vysvětluje ministr Čunek a zdůrazňuje, že **"tzv. cílové nájemné nelze v žádném případě považovat za nájemné obvyklé, protože nájemné obvyklé v ekonomickém i právním smyslu může vzniknout pouze v rámci volného sjednávání cen na místním trhu - ve vztahu dvou svobodných smluvních stran promítajících si do konkrétní výše nájemného za konkrétní byt své konkrétní priority, rizika apod. Nájemné není parametrem bytu; smluvně sjednané nájemné je parametrem konkrétního vztahu dvou konkrétních subjektů."** Proto systém jednostranného zvyšování nájemného nijak nebrání, podle ministra Čunka, hledání smluvní dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a nebrání tudíž ani tomu, aby taková smluvní dohoda byla pro konkrétní občanskoprávní spor dvou konkrétních smluvních stran nahrazena výrokem soudu.

Vypočtené hodnoty různě vysokých maximálních přírůstků nájemného pro rok 2008, v závislosti na konkrétním aktuálním nájemném a na konkrétní lokalitě bytu, je od 2. července 2007 - také možné snadno vypočítat na [kalkulačce nájemného pro rok 2008](#) umístěné na webu ministerstva pro místní rozvoj vedle kalkulačky nájemného pro rok 2007.

Zdroj: MMR ČR

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi](#)
- [Právním účinkem služebnosti poživacího práva je vstup poživatele do právního postavení pronajímatele dle dříve uzavřené nájemní smlouvy](#)
- [Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?](#)
- [Ochranné pásmo energetického zařízení a ochrana dotčených vlastníků](#)
- [Výše jistoty dle § 75b o. s. ř. při více účastnících a kumulaci nároků: nejasnosti, výklad, praxe](#)
- [Zákon o podpoře bydlení, aneb nové systémové řešení bytové nouze](#)
- [Specifika práv z vadného plnění při koupi podílů a akcií](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 19.: Zákon o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele](#)
- [Přinese tzv. rozvodová novela skutečně zklidnění emocí ve sporech o péči o dítě?](#)
- [Posuzování manželství v cizineckém právu aneb správní úvaha o třech významech](#)
- [Informativní veřejné aplikace versus soukromé justiční databáze](#)