

14. 7. 2005

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

Návrh zákona o nájemném

Vláda na svém včerejším jednání schválila ve znění stanoviska Legislativní rady vlády návrh zákona o nájemném z bytů, předkládaný ministrem pro místní rozvoj, Radko Martínkem. Nájemné v tzv. regulovaných bytech se v průměru zvýší o 9,3 procenta ročně. Do roku 2012 by měl nájemné dosáhnout pěti procent tzv. cílové ceny bytu vycházející ze statistiky cen. S prvním zvýšením ministerstvo počítá od října 2006.

Cílem zákona je naplnit závazek z Programového prohlášení vlády, kde se vláda zavázala, že bude realizovat takovou „právní úpravu nájemného, která povede k postupnému odstranění deformací, přičemž bude respektovat mezinárodně uznávané zásady, zejména důvodný aspekt veřejného zájmu na postupném a sociálně citlivém uvolňování nájemného“.

„Poprvé byl předložen návrh, který vychází ze zcela nového, jednoduchého a tím i průhledného a předvídatelného principu s jasně vymezeným a kvantifikovaným cílem. Ten byl věcně a velmi podrobně obsažen již ve věcném záměru zákona o nájemném z bytu, který vládě předložil současný předseda vlády a který byl s kladným ohlasem projednán ve dvou komisích Legislativní rady vlády. Poprvé bylo navrženo využít existujících zdrojů cenových informací bez jakékoli „umělé konstrukce“ nějaké kvazitržní hodnoty. Je to přístup, který je plně obhajitelný, a proto jsem rád, že tentokrát ke shodě došlo. Jako ministr, který v tomto případě „vstoupil do jedoucího vlaku“, jsem usiloval co nejrychleji vypracovat z kvalitního věcného záměru paragrafované znění, aniž bych měnil věcnou podstatu navrženého řešení,“ komentoval ministr Martínek.

Nájemné je dlouhodobě vnímáno jako velké „politikum“, přestože tato položka zdaleka nepatří v rodinných výdajích nájemců bytů mezi „nejvíce bolestné“. Čisté nájemné za bydlení v nájemních (nedružstevních) bytech představuje v současné době, tj. v roce 2005, v průměru 8,1 % čistých rodinných příjmů, zatímco ostatní výdaje na bydlení (vytápění, energie apod.) v nájemních bytech představují 12,4 % - tj. výdaje o polovinu vyšší.

Po diskusi v Legislativní radě vlády, která s návrhem vyslovila souhlas, byl návrh upraven tak, že vlastní zákon o nájemném obsahuje výhradně postup pro „transformační“ přechodné období šesti let; standardní období pak bylo zapracováno do novely občanského zákoníku. Věcně se na návrhu řešení nic nemění.

Schválené právní řešení neupravuje jiné než tzv. „sjednávané“ nájemné - tj. neupravuje nájemné v družstevních a obdobných bytech, kde má tato platba za užívání bytu charakter rozúčtovávání skutečných nákladů spojených s údržbou, opravami a provozem domu a nikoli charakter sjednávané ceny v závislosti na vývoji místní nabídky a poptávky. Toto „rozúčtovávané“ nájemné v družstevních a dalších „netržních“ bytech bude upraveno jiným zvláštním právním předpisem - novým zákonem, na němž již Ministerstvo pro místní rozvoj ČR začalo pracovat. Zákon o nájemném z bytu také neupravuje způsob rozúčtování nákladů na dodávku různých služeb spojených s užíváním prostorů v domě. I tato oblast bude upravena samostatným právním předpisem, který v návaznosti na občanský zákoník vypracuje rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Návrh zákona bude muset projednat na zářijové schůzi Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR a pokud ta ho schválí, tak ještě Senát a prezident.

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)