

*Parlament České republiky*  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**  
**2010**  
*5. volební období*

**USNESENÍ č. 159**  
*výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj*  
*ze 43. schůze dne 28. ledna 2010*

**Návrh poslanců Milady Halíkové a Miroslava Opálky na vydání zákona o nájemném z bytu a jeho sjednávání, sněmovní tisk 631.**

---

Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj na své 43. schůzi po odůvodnění poslankyně PaedDr. Milady Halíkové, po zpravodajské zprávě poslance Ing. Jana Babora a po rozpravě:

1) **d o p o r u č u j e** Poslanecké sněmovně projednat a schválit sněmovní tisk 631 ve znění materiálu Komplexní pozměňovací návrh poslankyně Milady Halíkové ke sněmovnímu tisku 631:

**1. Název zákona zní: „O nájemném z bytů a jeho sjednávání a o změně zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů (zákon o nájemném z bytu)“**

**2. Text zákona zní:**

„Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**ČÁST PRVNÍ**

**NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB POSKYTOVANÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU**

**§ 1**

**Předmět úpravy**

Tento zákon stanoví postup při sjednávání a výpočtu nájemného z bytů, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy<sup>1)</sup>.

## § 2

### Obecná ustanovení

(1) Velikost bytu je vyjádřena velikostí podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup>.

(2) Podlahová plocha bytu je součet podlahových ploch všech místností a jeho příslušenství,<sup>2)</sup> pokud je užíváno výhradně nájemcem bytu, s tím, že podlahová plocha příslušenství, které není místností, a sklepa, se započítává polovinou.

(3) Nájemné je cena<sup>3)</sup> za užívání bytu včetně jeho vybavení zařizovacími předměty pronajímatele.

(4) Nájemné nebo jeho změny se sjednávají písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon jinak.

(5) V bytech s věcně usměrňovaným nájemným může pronajímatel sjednat nájemné jen postupem podle § 6.

## § 3

### Služby spojené s bydlením

(1) Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje ústřední (dálkové) vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

(2) Pronajímatel nesmí sjednat s dodavatelem vyšší cenu služby podle odst. 1, než je cena obvyklá v místě a čase plnění.

(3) Ceny služeb podle odstavce 1 se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup> nebo rozhodnutí cenového orgánu.<sup>5)</sup> Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a nadpoloviční většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny podle podlahových ploch bytů.

(4) Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů<sup>6)</sup> v domě.

(5) Pronajímatel má právo požadovat na nájemci placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu podle odst. 1.

(6) Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup> nebo rozhodnutí cenového orgánu.<sup>5)</sup> V ostatních případech může pronajímatel výši záloh s nájemcem dohodnout. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládaných cen běžného roku.

(7) Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.

(8) Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 7 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci.

(9) Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není zvláštním předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(10) Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit, že cena jednotlivých služeb a jejich rozúčtování odpovídá ustanovení odst. 2 a 3, že výše záloh je stanovena správně a přiměřeně očekávané roční ceně služby podle odst. 6 a že cenu služeb řádně vyúčtoval podle odstavce 4.

(11) Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem na vrácení vyúčtovaného přeplatku nebo zaplacení vyúčtovaného nedoplatku jinak, jsou povinni vzájemně se vypořádat do 30 dnů od uplynutí lhůty k vyúčtování uvedené v odstavci 9.

(12) Ustanovení týkající se

- a) nájemců se vztahují i na vlastníky bytů,<sup>7)</sup> případně uživatele bytů na základě jiného právního důvodu, pokud užívají byty v domě alespoň s jedním pronajatým bytem,
- b) pronajímatele, se vztahují i na osobu pověřenou správou společných částí domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,<sup>8)</sup> popřípadě domu jako celku, pověřenou zajišťováním služeb poskytovaných s užíváním bytu v domě alespoň s jedním pronajatým bytem
- c) nájemců i pronajímatele platí přiměřeně i pro rodinné domy uvedené v § 5 odst. 5, písm.b).

## § 4

### Změna nájemného

(1) Návrh na změnu nájemného jsou pronajímatel i nájemce povinni předložit druhé straně písemně. Návrh musí obsahovat výši nově navrhovaného nájemného, datum, od kterého má být nájemné upraveno, a zdůvodnění požadované úpravy nájemného.

(2) Nájemce nebo pronajímatel jsou povinni do 30 dnů po obdržení návrhu podle odst. 1 písemně oznámit navrhovateli své stanovisko. Pokud s předloženým návrhem vyjádří ve stanovené lhůtě nesouhlas, k dohodě o změně nájemného nedošlo. Pokud ve stejné lhůtě své stanovisko nesdělí, platí, že návrh byl přijat.

(3) Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o nové výši nájemného může pronajímatel v bytech, ve kterých bylo nájemné ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou a po 19. březnu 2003 do účinnosti tohoto zákona nebyla sjednána jeho změna nebo bylo zvýšeno jednostranně podle zákona č. 107/2006 Sb., bez souhlasu nájemce zvýšit nájemné jednou ročně od 1. ledna 2011, popřípadě později v těchto rocích, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, nejvýše vždy až o 10%, maximálně však na hodnotu oprávněného nájemného.

(4) Oprávněné nájemné je hodnota o 20% vyšší, než činí místně obvyklé náklady na správu družstevních domů a bytů a bytů ve vlastnictví v obci, kde se byt nachází, nejvýše však 45 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy/měsíčně.

(5) Od 1. ledna 2011 má pronajímatel bytů uvedených v odst. 3, ve kterých dosáhlo nájemné výše, uvedené v odst. 4, právo na jednostranné zvýšení nájemného, jestliže nájemné nebylo nájemci zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců bezprostředně předcházejících datu uvedenému v návrhu pronajímatele a navrhované zvýšení nájemného za byt nepřesahuje průměrnou míru inflace stavebních prací předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

(6) Pronajímatel nemá nárok na zvýšení nájemného podle odst. 3 nebo 5 pokud z nicotných důvodů neudělí souhlas s výměnou bytu, o kterou žádá nájemce z důvodů, aby se zlepšila jeho bytová situace, zejména přiměřenost bytu k velikosti a finančním možnostem jeho domácnosti.

(7) Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného podle odst. 3 a 5 musí mít písemnou formu a musí obsahovat novou výši nájemného, datum od kterého má být nájemné zvýšeno a zdůvodnění požadovaného zvýšení nájemného, včetně způsobu jeho výpočtu.

(8) Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného podle odst. 7, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Podání má odkladný účinek.

(9) Právo na slevu z nájemného podle § 698 a násl. občanského zákoníku není postupem podle odst. 1 až 8 dotčeno.

## § 5

### **Zvýšení nájemného po modernizaci bytu nebo po zateplení domu**

(1) Pronajímatel má právo zvýšit nájemné

1. po modernizaci bytu, kterou je stavební úprava trvale zvyšující kvalitu bydlení v bytě,
2. po zateplení domu, kterým je stavební úprava domu trvale snižující spotřebu tepla v bytě zejména dodatečným opláštěním domu, výměnou a utěsněním oken, zateplením střechy a technického podlaží domu a zasklením lodžii.

(2) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci odhad předpokládaného zvýšení nájemného před zahájením stavebních úprav.

(3) Pronajímatel má právo na zvýšení nájemného nejdříve od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po ukončení prací nebo po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o stavebních úpravách, jimiž došlo

- a) k modernizaci bytu podle odst. 1 písm. a), a to nejvýše na úroveň nájemného podle odst. 2, přičemž ustanovení § 4 odst. 6 platí obdobně,
- b) k zateplení domu podle odstavce 1 písm. b), a to o 60 % roční úspory tepla podle odst. 4.

(4) Roční úspora tepla za dům, vyjádřená v technických jednotkách, se vynásobí cenou tepla běžného roku a jednorázově se promítne 60 % zjištěné částky do ročního nájemného za byt v poměru jeho podlahové plochy k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě. Do podlahové plochy bytů a nebytových prostorů v domě se pro tyto účely nezapočítává podlahová plocha balkónů, lodžií, teras a sklepů.

(5) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci novou výši nájemného podle odst. 3 písemně a prokázat mu oprávněnost jeho zvýšení podle odst. 3 a 4.

(6) Má-li nájemce pochybnost o splnění podmínek podle odst. 3 a 4, může požádat o rozhodnutí pověřený obecní úřad příslušný podle obce, na jejímž území se byt nachází. Součástí rozhodnutí obecního úřadu o zvýšení nájemného musí být i datum, od kterého je nájemné zvyšováno. Při rozhodování o zvýšení nájemného postupuje pověřený obecní úřad podle správního řádu. Právo některé ze stran obrátit se na soud není dotčeno.

## § 6

### Věcně usměrňované nájemné

(1) Věcně usměrňované nájemné<sup>9)</sup> je nájemné v bytech

- a) pronajatých fyzickým osobám, které jsou společníky nebo členy právnické osoby vzniklé za účelem nabytí vlastnictví domu s těmito byty,
- b) členů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené v družstevní bytové výstavbě s pomocí poskytovanou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě,<sup>10)</sup>
- c) členů bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva,<sup>11)</sup>
- d) jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejich financování byly použity veřejné prostředky.

(2) Věcně usměrňované nájemné zahrnuje pouze ekonomicky oprávněné náklady a tvorbu zdrojů k jejich krytí a částky, potřebné ke splácení úvěru, jde-li o byty postavené se zvýhodněnou úvěrovou pomocí, a nezahrnuje zisk (dále jen „ekonomicky oprávněné náklady“). O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje příslušný orgán vlastníka domu.

(3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- a) náklady na opravy a údržbu bytu a domu,
- b) náklady na správu domu a činnost právnické osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) až c) ve výši, kterou stanoví nejvyšší orgán této právnické osoby,
- c) úroky z investičních a provozních úvěrů týkajících se domu,
- d) náklady na pojištění domu,
- e) odpisy ve výši 1,5 % z pořizovací ceny domu nebo bytu, včetně vybavení bytu,
- f) daň z nemovitostí týkající se domu,
- g) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu.

(4) U bytů uvedených v odstavci 1 písm. b) se za ekonomicky oprávněné náklady považují i splátky dlouhodobého investičního úvěru<sup>12)</sup> a dalších investičních a provozních úvěrů použitých k financování upravených nákladů týkajících se domu a nepovažují odpisy.

(5) Ustanovení o nájemném z bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě platí i

- a) pro byty postavené v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb, vzniklo-li ve prospěch bytového družstva, popřípadě jeho právního nástupce, věcné břemeno podle zvláštního právního předpisu,<sup>13)</sup>
- b) pro rodinné domy<sup>14)</sup> ve vlastnictví bytových družstev, postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytovanou družstevní bytové výstavbě.

(6) Roční náklady uvedené v odst. 2 se rozpočítávají, není-li dále stanoveno jinak, podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, užívaných společníky nebo členy právnické osoby, která je jejich vlastníkem, nerozhodne-li nejvyšší orgán této osoby 2/3 většinou všech členů, resp. společníků, jinak.

(7) U bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě se splátky úvěrů a úroky z nich (dále jen „úvěr“) rozpočítávají podle výše úvěru připadající na jednotlivý byt podle zvláštního právního předpisu,<sup>13)</sup> upravujícího rozdělení rozpočtových nákladů bytového domu a zdrojů jejich krytí.

## ČÁST DRUHÁ ZRUŠOVACÍ OPATŘENÍ

### § 7

1. V zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně zákona č. 40/1994 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, část první, obsahující § 1 až § 4, včetně poznámky pod čarou a přílohy k zákonu č. 107/2006 Sb.

2. Zákon č. 150/2009 Sb., změna zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

## ČÁST TŘETÍ

### **Změna zákona o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen**

### § 8

V § 5a zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, v platném znění, se za slova „krajскому úřadu“ vkládají slova „ , pověřenému obecnímu úřadu“.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ÚČINNOST

### § 9

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

- <sup>1)</sup> § 696 odst. 1 občanského zákoníku
- <sup>2)</sup> § 121 odst. 2 občanského zákoníku
- <sup>3)</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- <sup>4)</sup> Např. vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, a vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- <sup>5)</sup> Cenový výměr MF č. 01/2003 Sb., kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami
- <sup>6)</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- <sup>7)</sup> 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), znění pozdějších ve předpisů
- <sup>8)</sup> Např. § 4 odst. 2 písm. h) a § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- <sup>9)</sup> Např. § 6 a 6a) vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- <sup>10)</sup> Např. vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů, nařízení vlády č. 465/2005 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o podpoře výstavby družstevních bytů.
- <sup>11)</sup> Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb. a následující předpisy.
- <sup>12)</sup> Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb., Výnos č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, ve znění vyhlášky č. 85/1997 Sb.
- <sup>13)</sup> § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.
- <sup>14)</sup> § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.“

2) **z m o c ň u j e** zpravodaje výboru, aby s tímto usnesením seznámil Poslaneckou sněmovnu.

3) **p o v ě ř u j e** předsedu výboru, aby usnesení zaslal předsedovi Poslanecké sněmovny.

**Ing. Jan B a b o r v.r.**  
zpravodaj

**Mgr. Milan Š m í d v.r.**  
ověřovatel

**Ing. Jiří P e t r ů v.r.**  
místopředseda výboru