

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2003

IV. volební období

270

Vládní návrh

na vydání

**zákona o nájemném z bytu a cenách služeb poskytovaných s užíváním bytu a o změně
zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen
(zákon o nájemném z bytu)**

ZÁKON

ze dne

2003

o nájemném z bytu a cenách služeb poskytovaných s užíváním bytu 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)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB POSKYTOVANÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU

Hlava I

Úvodní ustanovení

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje

- a) nájemné z bytu a jeho změny, ceny služeb poskytovaných jako plnění spojená s užíváním bytu¹⁾ (dále jen „ceny služeb“) a určuje podmínky jejich sjednávání a rozúčtování,²⁾
- b) způsob sestavení Přehledu nájemného v obci.

§ 2

Obecná ustanovení

(1) Velikost bytu je vyjádřena velikostí podlahové plochy bytu v m².

(2) Podlahová plocha bytu je součet podlahových ploch všech místností a jeho příslušenství,³⁾ pokud je užíváno výhradně nájemcem bytu, s tím, že podlahová plocha příslušenství, které není místností, a sklepa, se započítává polovinou.

¹⁾ Například § 686, 696 a 877 občanského zákoníku.

²⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách,

³⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

Hlava II

Sjednávání nájemného a jeho změny

§ 3

(1) Nájemné je cena⁴⁾ za užívání bytu včetně jeho vybavení zařízovacími předměty pronajímatele, za úklid a osvětlení společných prostorů v domě, užívání výtahu, kontrolu a čištění komínů a za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou.

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

(3) Za podmínek stanovených tímto zákonem (§ 5) může pronajímatel zvýšit nájemné bez souhlasu nájemce po modernizaci bytu nebo po zateplení domu.

(4) V bytech s věcně usměrňovaným nájemným může pronajímatel sjednat nájemné jen postupem podle § 7 až 9.

§ 4

Zvýšení nájemného dohodou

(1) Návrh na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen předložit nájemci písemně. Návrh musí obsahovat výši nově navrhovaného nájemného, datum, od kterého má být nájemné zvýšeno a zdůvodnění požadovaného zvýšení nájemného.

(2) Nájemce je povinen do 30 dnů od obdržení návrhu podle odstavce 1 písemně oznámit pronajímateli své stanovisko.

(3) Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o zvýšení nájemného podle odstavců 1 a 2, má pronajímatel právo na zvýšení nájemného, jestliže

- a) nájemné nebylo nájemci zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců bezprostředně předcházejících datu uvedenému v návrhu pronajímatele a
- b) navrhované zvýšení nájemného za byt nepřesahuje 10 % dosavadního nájemného a
- c) navrhované nájemné přepočtené na 1 m² podlahové plochy bytu nepřesahuje nájemné uvedené v Přehledu nájemného v obci sestaveného podle tohoto zákona (dále jen „Přehled nájemného“) pro srovnatelný byt (dále jen „mezí hranice“).

(4) Písemný návrh na zvýšení nájemného podle odstavce 3 musí obsahovat náležitosti uvedené v odstavci 1. Ustanovení odstavce 2 platí obdobně.

(5) Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem na zvýšení nájemného podle odstavce 3 a 4, mohou požádat nebo některý z nich o rozhodnutí pověřený obecní úřad⁵⁾ 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.⁶⁾

⁴⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 151/1997 Sb.

⁵⁾ § 64 až 66b zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona č. 313/2002 Sb.

⁶⁾ Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 227/2000 Sb., zákona č. 226/2002 Sb. a zákona č. 309/2002 Sb.

§ 5

Zvýšení nájemného po modernizaci bytu nebo po zateplení domu

(1) Pronajímatel má právo zvýšit nájemné bez souhlasu nájemce

- a) po modernizaci bytu, kterou je stavební úprava zvyšující kategorii bytu (§ 10 odst. 2),
- b) po zateplení domu, kterým je stavební úprava domu trvale snižující spotřebu tepla v bytě, provedená v souladu se zvláštním právním předpisem o hospodaření energií,⁷⁾ 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 nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o stavebních úpravách, jimiž došlo

- a) k modernizaci bytu podle odstavce 1 písm. a), a to až na úroveň nájemného srovnatelného bytu podle Přehledu nájemného,
- b) k zateplení domu podle odstavce 1 písm. b), a to o 60 % upravené roční úspory tepla podle odstavce 4.

(4) Upravená roční úspora tepla za dům se stanoví jako rozdíl skutečné spotřeby tepla před zateplením a po zateplení domu převedená na klimatický rok pomocí dennostupňů podle zvláštního právního předpisu.⁸⁾ Spotřeba tepla se zjišťuje měřicím zařízením v místě připojení odběrného tepelného zařízení nebo v předávací stanici či přímo u zdroje tepla. Upravená 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, lodžii, teras a sklepů.

(5) Ustanovení odstavce 1 písm. b) nelze použít, jestliže pronajímatel nesplnil povinnosti stanovené zvláštním právním předpisem o hospodaření energií.⁹⁾

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

(7) Má-li nájemce pochybnost o splnění podmínek podle odstavců 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.⁶⁾

⁷⁾ Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

⁸⁾ Vyhláška 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.

⁹⁾ § 6 zákona č. 406/2000 Sb.

§ 6

Snížení nájemného

(1) Pronajímatel je povinen snížit nájemné na úroveň nájemného ve srovnatelném bytě, jakmile nastala trvalá změna skutečností rozhodných pro sjednání výše nájemného.

(2) Právo na slevu z nájemného podle § 698 a násl. občanského zákoníku tím není dotčeno.

§ 7

Věcně usměrňované nájemné

(1) Věcně usměrňované nájemné¹⁰⁾ je nájemné v bytech

- a) pronajatých fyzickým osobám, které jsou společníky nebo členy právnické osoby vzniklé za účelem nabytí vlastnictví domu s těmito byty (dále jen „společník“),
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené v družstevní bytové výstavbě s pomocí poskytovanou družstevní bytové výstavbě podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě¹¹⁾ (dále jen „byty bytových družstev postavené v družstevní bytové výstavbě“),
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva¹²⁾ (dále jen „lidová bytová družstva“),
- d) jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993, a na jejichž financování byly použity veřejné prostředky.

(2) Sjednané nájemné nesmí zahrnovat zisk a nesmí být u bytů uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) vyšší než ekonomicky oprávněné náklady uvedené v § 8, zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace, snížené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu, o příjmy z nebytových prostorů a jiné příjmy z domu po zdanění (dále jen „upravené náklady“). O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje příslušný orgán vlastníka domu.¹³⁾

(3) Sjednané nájemné v bytech uvedených v odstavci 1 písm. d) nesmí zahrnovat zisk a nesmí být vyšší než ekonomicky oprávněné náklady uvedené v § 8.

(4) Veřejnými prostředky jsou finanční prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu a státních fondů, z rozpočtů územních samosprávných celků, bývalých okresních úřadů, popřípadě organizací na těchto zdrojích závislých,¹⁴⁾ Národního fondu¹⁵⁾ a hmotný majetek státu a územních samosprávných celků. Veřejnými prostředky nejsou prostředky poskytované

¹⁰⁾ § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 526/1990 Sb.

¹¹⁾ 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 vyhlášky č. 74/1989 Sb., vyhlášky č. 73/1991 Sb., vyhlášky č. 398/1992 Sb., vyhlášky č. 89/1998 Sb. a vyhlášky č. 385/2000 Sb.

¹²⁾ 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.

¹³⁾ Například § 125 a násl., § 184 a násl., § 237 a násl. obchodního zákoníku, § 6 odst. 2 písm. d) zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů.

¹⁴⁾ Například § 53 a násl. zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění zákona č. 187/2001 Sb., § 27 a násl. zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

¹⁵⁾ § 37 zákona č. 218/2000 Sb.

podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a podle nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

§ 8

(2) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- a) náklady na opravy a údržbu bytu a domu,
- b) náklady na správu domu a činnost právnické osoby uvedené v § 7 odst. 1 písm. a) až c) ve výši maximálně 10 % z nájemného,
- 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,
- h) náklady na úklid a osvětlení společných prostorů v domě, užívání výtahu, kontroly a čištění komínů a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, a to v úrovni obvyklých cen.

(2) U bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. b) se upravené náklady snižují o odpisy [odstavec 1 písm. e)] a zvyšují o splátky dlouhodobého investičního úvěru¹⁶⁾ a dalších investičních a provozních úvěrů použitých k financování upravených nákladů týkajících se domu.

§ 9

(1) Roční upravené náklady uvedené v § 7 odst. 2, upravené podle § 8 odst. 2, se rozpočítávají, není-li v odstavcích 2 až 4 stanoveno jinak,

- a) u bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. a) až c) podle poměru podlahové plochy bytu (§ 2 odst. 2)
 - 1. k celkové podlahové ploše všech bytů v domě užívaných spolčníky, nejde-li o byty bytových družstev postavené v družstevní bytové výstavbě a byty lidových bytových družstev,
 - 2. k celkové podlahové ploše všech bytů v domě u bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě [§ 7 odst. 1 písm. b)] a u bytů lidových bytových družstev [§ 7 odst. 1 písm. c)],
- b) u bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. d) k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.

(3) Roční ekonomicky oprávněné náklady uvedené v § 8 odst. 1 písm. b) se rozpočítávají na byt.

(3) 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,¹⁷⁾ upravujícího rozdělení rozpočtových nákladů bytového domu a zdrojů jejich krytí.

¹⁶⁾ Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb.

¹⁷⁾ Výnos č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, ve znění vyhlášky č. 85/1997 Sb.

(4) O rozpočítání nákladů uvedených v § 8 odst. 1 písm. h) a nákladů na údržbu, opravy a výměny rozvodů vody a odvodů odpadních vod v domě, pořízení, výměnu a ověřování bytových měřidel vody, přístrojů regulujících dodávku tepelné energie konečnému spotřebiteli a indikátorů nebo měřičů tepla, pořízení a opravy společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a listovních schránek, může nejvyšší orgán právnické osoby uvedené v § 7 odst. 1 písm. b) rozhodnout jinak, než je uvedeno v odstavci 1.

(5) Na byty uvedené v § 7 odst. 1 se ustanovení § 4 až 6 nepoužijí.

Hlava III

Přehled nájemného a jeho sestavování

§ 10

Přehled nájemného

(1) Přehled nájemného je souborem údajů o výši nájemného, v členění podle kategorie bytu, velikosti bytu, stáří domu a polohy domu v obci, ve statutárním městě a v hlavním městě Praze v městských částech, popřípadě městských obvodech (dále jen „obec“).

(2) Pro účely tohoto zákona se považuje za byt

- a) I.A. kategorie byt s ústředním vytápěním všech obytných místností a s více než jedním základním příslušenstvím nebo s některou jeho další částí nebo byt v rodinném domě s ústředním vytápěním a se základním příslušenstvím,
- b) I. kategorie byt s ústředním vytápěním všech obytných místností a se základním příslušenstvím,
- c) II. kategorie buď byt bez ústředního vytápění všech obytných místností a se základním příslušenstvím nebo byt s ústředním vytápěním všech obytných místností a jen s částí základního příslušenství,
- d) III. kategorie buď byt bez ústředního vytápění všech obytných místností a s částí základního příslušenství nebo byt s ústředním vytápěním všech obytných místností a bez základního příslušenství,
- e) IV. kategorie byt bez ústředního vytápění všech obytných místností a bez základního příslušenství.

(3) Ústředním vytápěním 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.

(4) Za obytnou místnost se pro účely stanovení kategorie bytu v Přehledu nájemného považuje i kuchyně o podlahové ploše větší než 12 m².

(5) Základní příslušenství bytu je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.

(6) Základním vybavením koupelny je vana, popřípadě jiné zařízení umožňující koupání nebo sprchování, umyvadlo, umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení, u koupelnového, popřípadě sprchového koutu zařízení ke sprchování. Základním vybavením záchodu je záchodová mísa se splachovacím zařízením. Základním vybavením kuchyně je kuchyňská linka a zařízení umožňující vaření.

(7) Nemá-li byt základní vybavení v rozsahu uvedeném v odstavci 6, sníží se přiměřeně mezní hranice, do které lze nájemné z tohoto bytu zvýšit, a to až o 5 %.

(8) Poloha vyjadřuje výhodnost nebo nevýhodnost umístění domu v obci především z hlediska dopravní dostupnosti, technické a občanské vybavenosti a životního prostředí.

(9) Srovnatelným bytem je byt, jehož kvalita je obdobná kvalitě srovnávaného bytu zejména co do velikosti, kategorie (odstavec 2), předmětů vybavení, polohy (odstavec 8) a stáří domu. Není-li v obci srovnatelný byt, použije se pro účely uvedené v § 4 odst. 3 písm. c) a v § 5 odst. 3 písm. a) údaj z Přehledu nájemného pro obec se srovnatelnými podmínkami v nájemním bydlení.

§ 11

Sestavování Přehledu nájemného

(1) Přehled nájemného sestavuje v přenesené působnosti každá obec, ve které jsou pronajímány byty a vydává jej svým nařízením. Postupuje podle vzoru a pokynů pro jeho zpracování uvedených v příloze č. 1.

(2) Při sestavování Přehledu nájemného vychází obec z údajů zjištěných podle § 12 odst. 1. Do Přehledu nájemného nezahrnuje údaje o bytech uvedených v § 7 odst. 1. Při zjišťování a zpracování informací získaných podle § 12 odst. 1 platí ustanovení o mlčenlivosti o zjištěných skutečnostech obdobně jako při získávání a využívání informací o cenách podle zvláštního právního předpisu.¹⁸⁾

(3) Obec může zjištěné údaje v Přehledu nájemného upravit

- a) o růst cen stavebních prací vykázaný Českým statistickým úřadem, pokud za dobu účinnosti předchozího Přehledu nájemného činil více než 4 %, a
- b) nejvýše o 10 %, pokud místní podmínky nájemního bydlení již neodpovídají podmínkám v době sestavení předchozího Přehledu nájemného.

(4) Návrh Přehledu nájemného musí obec vhodným způsobem zveřejnit nejméně 60 dní před navrhovaným dnem jeho platnosti a po dobu 30 dnů přijímat připomínky občanů a následně je veřejně vyhodnotit a oprávněné připomínky k jeho obsahu do něho zpracovat. Pokud je nájemné v obci diferencováno podle polohy domu, zveřejní současně i přehled zařazení domů podle výhodné či nevýhodné polohy.

(5) Obec vyhláší Přehled nájemného s účinností nejméně na rok a nejdéle na 2 roky.

§ 12

Hlášení o pronajatém bytu

(2) Pronajímatel bytu je povinen podat obci, na jejímž území pronajímá byt, hlášení o skutečné výši nájemného za tento byt na tiskopise vydaném Ministerstvem financí (vzor v příloze č. 2 a 3), a to vždy do konce kalendářního měsíce následujícího po dni vzniku nájmu bytu nebo změny výše nájemného. Hlášení se nepodává za byty uvedené v § 7 odst. 1.

¹⁸⁾ § 12 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb.

(3) Porušením povinnosti uvedené v odstavci 1 se pronajímatel dopustí přestupku, za který mu může být uložena pokuta až do výše 10 000 Kč, a to i opakovaně. Pro přestupky, řízení o nich a výnosech uložených pokut platí obecné předpisy o přestupcích.¹⁹⁾

(4) Ministerstvo financí poskytuje tiskopisy hlášení krajskému úřadu a Magistrátu hlavního města Prahy, který je předává obcím. Tiskopis hlášení obdrží pronajímatel bezplatně u obecního úřadu obce, na jejímž území pronajímá byt.

Hlava IV

Sjednávání a rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytu

§ 13

(1) Pronajímatel s užíváním bytu zpravidla nájemci zajišťuje ústřední vytápění, dodávku teplé vody, dodávku pitné vody,²⁰⁾ odvádění odpadních a srážkových vod kanalizací, odvoz splašků, čištění žump a užívání domovní prádelny, sušárny a žehlírny.

(2) Pronajímatel nesmí sjednat s dodavatelem vyšší cenu služby poskytované s užíváním bytu, než je cena obvyklá v místě a čase plnění.

(3) Ceny služeb podle odstavce 1 se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle zvláštního právního předpisu²¹⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.²²⁾ 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 služeb na byt.

(4) Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů²³⁾ v domě.

§ 14

(1) Pronajímatel má právo požadovat na nájemci placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu podle § 13 odst. 1.

¹⁹⁾ Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění zákona č. 337/1992 Sb., zákona č. 344/1992 Sb., zákona č. 359/1992 Sb., zákona č. 67/1993 Sb., zákona č. 290/1993 Sb., zákona č. 134/1994 Sb., zákona č. 82/1995 Sb., zákona č. 279/1995 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 289/1995 Sb., zákona č. 112/1998 Sb., zákona č. 168/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 361/2000 Sb., zákona č. 370/2000 Sb., nálezu Ústavního soudu uveřejněného pod č. 52/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 273/2001 Sb., zákona č. 254/2001 Sb., zákona č. 265/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 312/2001 Sb., zákona č. 6/2002 Sb., zákona č. 62/2002 Sb., zákona č. 78/2002 Sb., zákona č. 216/2002 Sb., zákona č. 259/2002 Sb., zákona č. 285/2002 Sb., zákona č. 311/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.

²⁰⁾ § 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 274/2001 Sb.

²¹⁾ Například 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.

²²⁾ Cenový výměr MF č. 01/2003, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

²³⁾ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., zákona č. 529/1990 Sb., zákona č. 229/1991 Sb., zákona č. 540/1991 Sb., zákona č. 302/1999 Sb. a zákona č. 522/2002 Sb.

(2) Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví podle zvláštního právního předpisu²¹⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.²²⁾ 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 předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

(3) 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.

(4) Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 3 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci.

§ 15

(1) 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.

(2) Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit, že cena jednotlivých služeb a jejich rozúčtování odpovídá ustanovení § 13, že výše záloh je stanovena správně a přiměřeně očekávané roční ceně služby podle § 14 a že cenu služeb řádně vyúčtoval podle odstavce 1.

(3) 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 1.

Hlava V Společná ustanovení

§ 16

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,²⁴⁾
- b) pro rodinné domy²⁵⁾ ve vlastnictví bytových družstev, postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytovanou družstevní bytové výstavbě.

²⁴⁾ § 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.

²⁵⁾ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

§ 17

(1) Náklady uvedené v § 8 odst. 1 písm. h) hradí v domě alespoň s jedním pronajatým bytem i vlastníci bytů v rozsahu uvedeném v § 9.

(2) Ustanovení § 13 až 15

- a) týkající se nájemců se vztahují i na vlastníky bytů,²⁶⁾ případně uživatele bytů na základě jiného právního důvodu, pokud užívají byty v domě alespoň s jedním pronajatým bytem,
- b) týkající se pronajímatele, se vztahují i na osobu pověřenou správou společných částí domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,²⁷⁾ popřípadě domu jako celku, pověřenou zajišťováním služeb poskytovaných s užíváním bytu v domě alespoň s jedním pronajatým bytem,
- c) platí přiměřeně i pro rodinné domy uvedené v § 16 písm. b).

Hlava VI

Přechodná ustanovení

§ 18

Ustanovení § 7 až 9 se nevztahuje na nájemné sjednané podle § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, z bytů, jejichž výstavba, dostavba, rekonstrukce nebo modernizace byla financována od roku 1995 i z částí z veřejných prostředků.

§ 19

První hlášení o skutečném nájemném v pronajatém bytě je pronajímatel povinen podat obci, na jejímž území se pronajímaný byt nachází, do 2 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona na tiskopise, jehož vzor je uveden v příloze č. 2 tohoto zákona. Hlášení se nepodává za byty uvedené v § 7 odst. 1. Ustanovení § 12 odst. 2 a 3 platí obdobně.

§ 20

Sestavení prvního Přehledu nájemného

(5) Pro účely sestavení prvního Přehledu nájemného údaje o nájemném uvedené v hlášení pronajímatele podaném podle § 19 obec upraví tak, že

- a) nájemné v bytech I.A. a I. kategorie zvýší o 11 %, v bytech II. kategorie o 14 %, v bytech III. kategorie o 15 % a v bytech IV. kategorie o 20 %, a to v důsledku změny kvalitativních podmínek sjednání ceny (§ 3 odst. 1),
- b) nájemné u bytů zařazených do kategorie I.A. [§ 10 odst. 2 písm. a)] zvýšené podle písmene a) dále zvýší až o 8 %,
- c) pokud obec neupravila nájemné v předcházejících letech podle polohy domu, může u bytů v domech ve výhodné poloze, s výjimkou volně sjednaného nájemného, zvýšit nájemné upravené podle písmene a) a b) až o 20 %, u bytů v domech v nevýhodné

²⁶⁾ 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.

²⁷⁾ Například § 4 odst. 2 písm. h) a § 9 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb. a zákona č. 451/2001 Sb.

poloze, snížit nájemné upravené podle písmene a) a b) až o 15 %; výhodnost a nevýhodnost polohy domu se posuzuje zejména z hlediska dopravní dostupnosti, technické a občanské vybavenosti a životního prostředí.

(3) V případě, že obec upravila před účinností tohoto zákona nájemné podle polohy domu v obci, zachová toto rozdělení pro zpracování prvního Přehledu nájemného.

(4) První Přehled nájemného vyhlásí obec s účinností od 1. dubna 2004 na dobu 2 let.

§ 21

První změna nájemného

(1) Podle § 4 tohoto zákona lze nájemné změnit nejdříve od 1. května 2004.

(2) Při první změně nájemného po dni nabytí účinnosti tohoto zákona se pro dodržení maximální hranice 10 % pro zvýšení nájemného podle § 4 odst. 3 písm. b) za dosavadní nájemné ke dni 31. března 2004 považuje součet nájemného za plochu, vybavení bytu a skutečné ceny za úklid a osvětlení společných prostorů v domě za užívání výtahu, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě za kontrolu a čištění komínů. Obdobně se postupuje u bytů kategorie I.A. s tím, že maximální zvýšení nájemného činí 15 %.

(3) Nájemné stanovené postupem podle § 7 až 9 se uplatní nejpozději u nájemného za měsíc březen 2004. V období ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do 28. února 2004 mohou právnické osoby uvedené v § 7 odst. 1 postupovat buď podle § 7 až 9, nebo

- a) u bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě podle zvláštního právního předpisu o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě,²⁸⁾
- b) u bytů lidových bytových družstev, právnických osob uvedených v § 7 odst. 1 písm. a) a u bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. d) podle předpisů platných do 18. prosince 2002.

(4) Pokud stavební úpravy, jimiž došlo k zateplení domu, byly provedeny a kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je podmínkou zvýšení nájemného v důsledku zateplení domu ve smyslu § 5 provedení energetického auditu podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾ Roční úspora tepla se prokazuje postupem uvedeným v § 5 odst. 4.

§ 22

Skutečná výše cen a záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu, u nichž zúčtování nebylo provedeno ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se vyúčtují podle dosavadních právních předpisů, a to nejpozději k 31. květnu 2004.

§ 23

Dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se ruší smlouvy o poskytování příspěvků na měsíční úhradu nájemného za užívání družstevního bytu podle zvláštního právního předpisu

²⁸⁾ Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním těchto bytů.

²⁹⁾ § 9 zákona č. 406/2000 Sb.

o poskytování příspěvků na úhradu za užívání družstevních bytů ve vymezeném území při západní hranici České republiky.³⁰⁾

§ 24

Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzešlé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních předpisů o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen

§ 25

V § 5a zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č. 320/2002 Sb., se za slova „krajskému úřadu“ vkládají slova „ , pověřenému obecnímu úřadu,“.

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

§ 26

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

³⁰⁾ Výnos o poskytování příspěvků na úhradu za užívání družstevních bytů ve vymezeném území při západní hranici Československé socialistické republiky, uveřejněný pod č. 34 ve Finančním zpravodaji č. 10/1986, registrovaný v částce 16/1986 Sb.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

Nájemné, jako cena za službu užívání bytu, bylo vždy považováno za velmi citlivou záležitost s ohledem na zvláštní povahu bydlení v lidském životě. Proto je také nájem bytu, neboli občanskoprávní vztah, chráněn vhodnými opatřeními proti excesům ze strany pronajímatelů v souladu s principem respektování schopnosti nájemců platit nájemné, jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu č. 231/2000 Sb. Další jeho náleze č. 528/2002 Sb. v podstatě vytvořil jasný rámec předkládanému návrhu zákona o nájemném z bytu. Tento zákon může řešit pouze problematiku cenovou, nikoli vymezení vztahů a pojmů svěřených občanskému právu. To musí být předmětem řešení občanského zákoníku.

V této souvislosti byla zpracována celá řada podpůrných ekonomických a srovnávacích analýz, z nichž pro ilustraci je v příloze č. 1 přiloženo procentní vyjádření nákladů na bydlení různých typů domácností z jejich peněžních výdajů a příjmů. Překvapivé informace přináší i srovnání průměrných celkových nákladů na bydlení z výdajů domácností zaměstnanců u nás a ve srovnatelných zemích Evropské unie (příloha č. 2). Evropský průměr se nalézá mezi 20 až 22 % (extrémy 16 % u Irska a 28 % u Švédska). U nás činí průměrné náklady na bydlení 19,8 % a nacházíme se tedy v polovině pásma rozptylu těchto nákladů na bydlení v zemích Evropské unie.

Cenovou problematiku upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, kterým byl v roce 1991 zahájen proces liberalizace cen. Ten také stanovil, kdy lze obecný proces sjednávání ceny ovlivnit ze strany cenových orgánů. V podstatě omezil regulační zásahy pouze na úzký okruh výrobků a služeb, u kterých je konkurenční prostředí narušeno nebo se dostatečně nerozvinulo. Ani nájemné nebylo opomenuto. Jeho dlouhodobá stagnace se napravuje již 12 let. Od roku 1990 bylo z rozhodnutí státu jednostranně ve prospěch pronajímatelů každoročně zvyšováno nájemné v již uzavřených smlouvách. V průměru za republiku došlo ke zvýšení o 835,6 % a v Praze o 1451,2 % (příloha č. 3). Zda již došlo k nápravě nájemného tak, aby pokrývalo ekonomicky oprávněné náklady a vytvářelo zisk, ověřovalo Ministerstvo financí v souladu s § 12 zákona o cenách opakovaným šetřením (3 roky) v průběhu let 1998 až 2001 u obecních bytů ve 45 obcích včetně patnácti městských částí hl.m. Prahy, s významným rozsahem nájemního bytového fondu. Z celkového počtu nájemních bytů představoval šetřený soubor cca 40 %. Předmětem šetření bylo zjistit výši vybraného nájemného v porovnání s náklady vynaloženými na údržbu, opravy a správu, resp. na zajištění chodu a další existence bytového fondu těchto obcí. Kromě Prahy, kde výsledný údaj byl ovlivněn jen některými částmi, a středních Čech s významným podílem starého bytového fondu, vykazují sumarizované výsledky zisk, který ve všech případech v posledním sledovaném roce poklesl. Protože tento pokles nebyl způsoben enormním nárůstem provozních nákladů, ověřila cenová kontrola příslušných finančních ředitelství správnost údajů vykazovaných obcemi. Zkreslujícím prvkem bylo jednak zahrnutí nákladů na odstraňování zanedbané údržby do nájemného, což cenový předpis nedovoluje, neboť se nejedná o náklady spojené s provozem domu, ale o náklady na zhodnocení a obnovu domu, a jednak zjištěné nesrovnalosti v zatěžování bytů i náklady spojenými s provozem nebytových

prostorů umístěných v bytových domech. Odstraněním tohoto metodického nedostatku se např. snížila vykazovaná ztráta v Praze na minimum. Dále bylo zjištěno, že obce vynakládají značné prostředky na správu svého bytového fondu vykonávanou správcovskými firmami. Ze 45 obcí ve 12 případech činily náklady na správu od 10 do 20 % z vykázaného nájemného a u 16 obcí to bylo více než 20 %. Dalším nesporným pozitivem zavedení systematického šetření údajů o hospodaření s nájemným bylo výrazné zlepšení ve vedení evidence i informovanosti o stavu bytového fondu.

Podobné šetření bylo provedeno u soukromých vlastníků bytových domů. Pro nedostatek kontaktních adres bylo osloveno pouze 145 osob s požadavkem na poskytnutí obdobných údajů jako u obcí, tj. výše inkasovaného nájemného z bytů i nebytových prostorů a vynaložené náklady na dům. I v tomto případě, přestože odpovědělo pouze 55 osob, se potvrdilo, že současná výše regulovaného nájemného již pronajímateli zajišťuje i zisk. Výsledky obou šetření jsou v příloze č. 4 v agregované formě, kterou umožňuje § 12 zákona o cenách.

Dalším argumentem o dostačující současné úrovni regulovaného nájemného k pokrytí provozních nákladů i akumulace je srovnání výše regulovaného nájemného a nájemného z bytů bytových družstev a dalších právnických osob vzniklých za účelem vlastnictví domu s byty. V obou případech se jedná o nájemné pokrývající veškeré náklady spojené s provozem domu a zajištění jeho obnovy a přitom jeho výše v družstvech a u dalších právnických osob je zhruba poloviční. Porovnání je uvedeno v příloze č. 5. Jako doplňující informace k výši nájemného může sloužit i porovnání průměrného nájemného v jednotlivých čtvrtích Berlína v domech různého stáří, přepočtené na koruny paritou kupní síly a průměrného nájemného v některých městech Spolkové republiky Německo. Podrobnosti obsahuje příloha č. 6.

Základním principem předkládané zákonné úpravy je tržní princip sjednávání ceny – nájemného. Názory na výpočet nájemného z pořizovací ceny domu, aby byla zajištěna návratnost vloženého kapitálu sice patří do tržní ekonomiky při rozhodování o podnikatelském záměru výstavby nájemních bytů, nikoli však do předpisu, kterým by stát prikazoval nájemcům, že musí bezezbytku lukrativní podnikatelský záměr naplnit a zajistit podnikateli urychlenou návratnost vloženého kapitálu. Cena v tržní ekonomice je výslednicí střetu nabídky a koupěschopné poptávky. Obecné řešení požadavků pronajímatelů, aby část chybějící koupěschopnosti v případě nájemného hradil stát a adresnými příspěvky na nájemné zabezpečil tak podnikateli požadovaný vysoký zisk, není nic jiného, než návrat k dotacím cen uplatňovaným v socialistickém systému řízené ekonomiky, a tedy nová deformace cen. Přitom garance ziskovosti pro vlastníky nájemních bytů státem by byla jediná a diskriminační vůči ostatním podnikatelům.

Rovněž nelze v současných podmínkách - po přerušení přirozeného vývoje v této oblasti státním vlastnictvím bytů spojeným s deformací ceny – stanovit nájemné podle nákladů pronajímatele vynakládaných v domě. Jaké to budou náklady a jaké možnosti má nájemce jejich kontroly? Žádný předpis neukládá pronajímateli povinnost vybrané nájemné z domu použít na úhradu provozních a jiných nákladů s domem spojených. Jestliže by současný nájemce měl hradit zanedbanou údržbu domu i třeba z doby státního vlastnictví, pak nejvyšší nájemné by platil nájemce v zanedbaném domě, protože pronajímatel by potřeboval na jeho obnovu nejvíce prostředků. Neboli, nájemce by hradil obnovu cizí nemovitosti bez možnosti ovlivnit výši vynaložených prostředků, nikoli nájemné za kvalitu bydlení. V této souvislosti nelze nepřipomenout, že zděděná zanedbanost bytového fondu mohla být státem řešena v rámci restitucí. Jestliže se však jednalo o nápravu některých majetkových křivd a restituent neobdržel spolu s domem také z minulosti postupně naakumulované zdroje, nelze je nyní vytvořit za krátkou dobu na úkor nájemců v deformovaném nájemném. V řadě případů se již ani nejedná o restituenty, ale další překupníky, jejichž cílem není obnova domu, ale

maximalizace výnosu. Tyto ekonomické excesy předkládaný zákon v žádném případě nemůže obsahovat.

Jestliže úroveň nájemného, jak vyplývá z příložených podkladů, dosáhla pokrytí všech provozních nákladů a vytváří i zisk, pak není třeba dalšího jednostranného zvyšování a nájemné i jeho změny je možno sjednat jako kteroukoli jinou cenu podle zákona o cenách. Vzhledem k tomu, že se však nejedná o cenu běžné služby, ale o službu, která je ochráněna v našem právním řádu, je jí věnována i v cenové oblasti zvláštní pozornost vyjádřená samostatnou zákonnou úpravou. Vedle ustanovení, která definují tuto cenu a její kvalitativní, dodací a jiné podmínky v souladu se zákonem o cenách a ustanovení o jejím sjednávání, vytváří zákon i právní rámec pro případy, kdy k dohodě o zvýšení ceny nedojde ze strany nájemce a přitom pronajímatel by měl ze zákona na zvýšení nájemného právo. K realizaci tohoto ustanovení je nezbytná transparentnost informací o kvalitě bydlení a tomu odpovídajícím nájemném v dané lokalitě, tj. v obci nebo i v její části. Dlouhodobé pozitivní zkušenosti ze zahraničí, např. z Německa, svědčí o tom, že veřejné a správně strukturované informace o situaci na trhu nájemního bydlení, tj. o lokalitě, kvalitě bytu a výši nájemného, vedou ke stabilizaci nájemného a potřebnému zklidnění vztahů mezi pronajímateli a nájemci. Proto i předkládaný návrh obsahuje ustanovení o sběru a třídění dat a sestavování Přehledu o nájemném v obci, neboť tam je již třeba nájemné lokalizovat. Důležité je zákonem upravit jednotná pravidla i pro zohlednění možných specifík v jednotlivých lokalitách a vytvořit tak základ pro transparentnost dalšího vývoje nájemného a lepší podmínky pro řešení možných sporů na úrovni pověřených obecních úřadů, případně soudem. Z uvedeného je zřejmé, že se nájemné jako typicky lokální cena dostává na úroveň obce, kam patří. Obec v intencích zákona bude rozhodovat o úrovni nájemného ve své lokalitě, protože nejlépe zná nejen problematiku bydlení co do kvantity i kvality, ale i finanční možnosti občanů.

Na rozdíl od současnosti byly do nájemného zahrnuty i ceny služeb, jako je úklid a osvětlení společných prostorů v domě, užívání výtahu a společného příjmu televizního a rozhlasového signálu, případně kontrola a čištění komínů, které nájemce rovněž užívá. Důvodem je především u starých nájemních smluv neustálé řešení zbytečných sporů, neboť pronajímatel zneužívá toho, že nájemce nemá prakticky možnost kontroly správnosti cen sjednávaných pronajímatelem za tyto služby a následně rozúčtovaných nájemcům, a zvyšuje neoprávněně ceny bydlení. K rozúčtování používá pronajímatel počty členů domácnosti, což opět vede ke komplikacím v pravdivosti informací od nájemců, k soudním sporům končícím sankcemi, jejichž příjemce je problematický, neboť správně by to měli být ostatní nájemci v domě, na jejichž úkor se nepoctivý nájemce obohatil. Zahrnutím cen těchto služeb do nájemného a tím i do Přehledu nájemného bude jejich úroveň rovněž veřejně transparentní. V neposlední řadě je důvodem této metodické změny i srovnatelnost nájemného u nás a v zahraničí, kde se převážně do nájemného tyto služby zahrnují (někde i navíc ještě ceny za teplo, vodné, stočné, případně i další služby ovlivňující kvalitu bydlení).

Zákon obsahuje i ustanovení o sjednávání nájemného v bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů právnických osob vzniklých za účelem vlastnictví domu s byty a v bytech postavených v družstevní bytové výstavbě.

Rovněž jsou řešeny podmínky sjednávání nájemného v bytech, na jejichž výstavbě se podílely veřejné prostředky. Věcným usměrňováním nájemného je sledován obecný zájem, aby tyto prostředky zabezpečily výstavbu takových bytů, jejichž nájemné bude dostupné i pro sociálně slabší občany.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem ČR

Právní úprava nájemného z bytu formou vyhlášky a posléze výměrem Ministerstva financí byla zrušena nálezy Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. a č. 528/2002 Sb. proto, že uvedené předpisy podzákonnou normou upravovaly i regulaci jiných než cenových vztahů. Z tohoto důvodu v souladu s působností Ministerstva financí v oblasti cen a plně v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, je navrhováno řešení nájemného zákonou normou.

Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami a právními předpisy Evropských společenství

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, se na danou oblast nevztahují. Právo Evropských společenství otázky, které jsou předmětem předloženého návrhu, neupravuje. Předložený návrh není rovněž v rozporu ani s Evropskou dohodou o přidružení ČR k ES ani s obecnými zásadami práva ES.

S předloženým návrhem zákona, který bude představovat společensky závažnou normu, souvisí některé obecné zásady, jejichž naplňování je cílem Evropských společenství. Například článek 16 Evropské sociální charty, upravující ochranu rodiny, ukládá m.j. zajistit finanční dostupnost bydlení (vlastnického nebo formou nájmu). Česká republika je vázána Evropskou sociální chartou a Dodatkovým protokolem k ní, které byly schváleny vládou, i ratifikovány.

V poslední době byla značně medializována poznámka v pravidelné zprávě Evropské komise 2002 k otázce regulace nájemného v ČR, kde se jen okrajově konstatuje, že regulace „brzdí mobilitu pracovních sil a brání potenciálním investorům v investicích do bydlení“, aniž se tento text objevuje v přehledu krizových oblastí. Odesílatel této informace dále zcela účelově zneužívá této poznámky až k tvrzení, že nás Evropská komise nutí k vyloučení jakýchkoli zásahů do bydlení. Na nesprávnosti této informace promítnutím do skutečné situace u nás musela tato mediální kampaň i skončit. Jak může regulace nájemného bránit migraci obyvatel, když v řadě míst ČR je na rozdíl od Prahy a některých velkých měst bydlení levné, a to nejen nájemní, ale je možno koupit i levné byty, avšak v těchto místech je omezená nabídka pracovních míst. Nelze proto předpokládat výraznější přesun obyvatelstva do těchto míst v důsledku „deregulace nájemného“, ledaže by zvýšení nájemného bylo tak výrazné, že by se lidem z nižších a středních vrstev vyplatilo vystěhovat se příkladně z Prahy do míst s levným bydlením a žít z podpory v nezaměstnanosti. Stejně nepravdivá je i poznámka o vlivu regulace cen na omezení přílivu potenciálních investorů v investování do bydlení. Regulace nájemného se na nájemné v nových bytech nebo i v bytech s novými nájemci nevztahuje již od roku 1994.

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy

Návrh zákona o nájemném z bytu zatíží jednorázově státní rozpočet prostředky nutnými k zajištění programového vybavení obcí k vytvoření Přehledů o nájemném v obcích a zajištění tisku tiskopisů hlášení o nájemném částkou ve výši zhruba 5 mil.Kč.

II. Zvláštní část

K § 1

Nově vymezený předmět úpravy je dán povahou tohoto zákona jako cenového předpisu, ve kterém jsou stanoveny podmínky pro sjednávání, ale i případné jednostranné zvýšení nájemného z důvodu modernizace bytu nebo zateplení domu. Z návrhu zákona byla vypuštěna většina ustanovení občanskoprávní povahy, v minulosti obsažená v Ústavním soudem zrušené vyhlášce č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nový postup při sjednávání ceny však bude vyžadovat úpravu stávající ochrany nájemce ve veřejném zájmu (např. prodloužení výpovědní lhůty, otázka náhradního bytu apod.), které musí řešit občanský zákoník.

K § 2

Velikost bytu je dána velikostí podlahové plochy, u které se žádná změna oproti dřívější právní úpravě nenavrhuje, kromě započítání podlahové plochy sklepa vždy poloviční výměrou. Plochy všech místností i místností tvořících příslušenství bytu se započítávají plnou plochou a plochy příslušenství, které nejsou místnostmi a výhradně je užívá nájemce, se započítávají polovinou. Jedná se o balkony, lodžie a terasy.

K § 3

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, je nájemné cena za službu užívání bytu. Dosud platná úprava, obsažená v občanském zákoníku (§ 877), není v tomto směru dostatečně určitá a svádí k různým spekulacím. Pod pojem nájemné se zahrnuje dosavadní nájemné za podlahovou plochu zvýšené o nájemné za předměty vybavení bytu, jako je kuchyňská linka, vestavěné skříně, sporák, zdroj tepla v bytě apod., a dále zvýšené o ceny služeb bezprostředně souvisejících s užíváním bytu. Dosud byly tyto položky vedeny a hrazeny samostatně. Zahrnutí vyjmenovaných služeb do nájemného povede pronajímatele k hospodárnosti při poskytování těchto služeb, neboť je bude zajišťovat na vlastní účet, nikoli na účet nájemce, jak tomu bylo dosud. Tento způsob placení nájemného, tj. včetně vybavení a některých služeb, se blíží úpravě obvyklé v zahraničí. Porovnáním dosavadního nájemného s nájemným podle tohoto zákona se může zdát, že dochází k jeho zvýšení, ale není tomu tak, neboť jde pouze o metodickou změnu, při které dosud samostatně vedené ceny služeb se stávají součástí nájemného z bytu. Přitom se vyžaduje písemné sjednání dohody se zdůrazněním právní jistoty obou smluvních stran.

Obečným principem zákona je dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem jak při sjednávání nájemného s novým nájemcem, tak při úpravě dříve sjednaného nájemného. Sjednávání nájemného bez zásahu státu u nájemních smluv uzavřených po 1. 1. 1994 bylo možné již za účinnosti vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Cenové předpisy však neumožňovaly sjednat s nájemcem vyšší nájemné než byla maximální cena u smluv uzavřených před 1. 1. 1994, neboť existovaly důvodné obavy z vynucování takových dohod zejména u starších a sociálně slabších nájemců.

Možnost sjednat zvýšení nájemného bez omezení přináší až tento zákon. Samozřejmě současně stále platí i § 253 trestního zákona pojednávající o lichvě.

Nájemné lze zvýšit i bez dohody s nájemcem, jedná-li se o zákonem definovanou modernizaci bytu nebo o zateplení domu, v jehož důsledku poklesne spotřeba tepla v bytě. V obou případech jde o zvýšení kvality bydlení nájemce, proto je nárok pronajímatele na vyšší nájemné zcela oprávněný.

Samostatná část zákona je věnována věcně usměrňovanému nájemnému, kterým je nájemné sjednané za zákonem stanovených podmínek závazným postupem při jeho kalkulaci (§ 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách). Toto nájemné se uplatňuje v bytech pořízených s účastí veřejných prostředků nebo v bytech právnických osob vzniklých privatizací domů, ve kterých je nájemce členem nebo společníkem, v bytech stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev.

K § 4

Sjednání nájemného a jeho změn dohodou zúčastněných stran se vždy jednoznačně upřednostňuje. Požaduje se písemná forma návrhu na zvýšení nájemného, která vedle nezbytných údajů obsahuje i sdělení důvodů ke zvýšení. Návrh na zvýšení nájemného může pronajímatel podat kdykoli. Nová výše nájemného není zákonem omezena. Omezeny nejsou ani důvody, nechce-li pronajímatel uplatnit zákonný postup pro zvýšení, pokud jsou součástí dohody s nájemcem (např. každoroční zvýšení nájemného podle vývoje inflace).

Po předložení písemného návrhu na zvýšení nájemného pronajímatelem vyžaduje zákon i pro stanovisko nájemce písemnou formu. Nájemce může s návrhem souhlasit, může ho odmítnout nebo se k němu ve lhůtě nevyjádří.

Pokud nájemce se zvýšením nájemného nesouhlasí nebo pokud se ve lhůtě k návrhu nevyjádří, má pronajímatel právo svůj požadavek zopakovat odpovídá-li aktuálním poměrům nájemního bydlení v daném místě a čase. K tomu využije obcí podle tohoto zákona sestavený Přehled nájemného, který vyjádří reálnou úroveň nájemného v obci nebo v jejich jednotlivých částech.

Při posuzování možnosti zvýšení nájemného podle úrovně dané v Přehledu nájemného se vychází z toho, že musí být současně splněny všechny tři podmínky uvedené v odstavci 3. Od posledního zvýšení nájemného nájemci k datu nového zvýšení musí uplynout nejméně 12 měsíců ochranné lhůty, zaručující nájemci roční stabilitu ceny. Rozdíl mezi dosud placeným nájemným a nově požadovaným nájemným nesmí činit více než 10 % dosud placeného nájemného, aby byl nájemce chráněn před skokovým zvýšením nájemného. Požadované zvýšení nesmí překročit mezní hranici uvedenou v Přehledu nájemného v obci. Nejvýznamnější změnou je zavedení tzv. mezní hranice pro zvýšení nájemného, která je uvedena v Přehledu nájemného, a která je zjištěna ze skutečných nájmů placených v obci za srovnatelné byty. Nájemné, které je vyšší než mezní hranice v obci pro srovnatelný byt, nemůže být pronajímatelem bez souhlasu nájemce zvýšeno. Jestliže nájemce nadále se zvýšením nájemného nesouhlasí, může se pronajímatel obrátit na místně příslušný pověřený obecní úřad, který v souladu se svou cenovou kompetencí posoudí všechny okolnosti, především kvalitu posuzovaného bytu se srovnatelným bytem podle příslušné skupiny bytů uvedených v Přehledu a vydá rozhodnutí. Toto rozhodnutí o správnosti posouzení všech okolností souvisejících s navrhovaným zvýšením nájemného neomezuje smluvní strany obrátit se o konečné rozhodnutí k soudu.

K § 5

Zvýší-li pronajímatel kvalitu bydlení v bytě, má právo i bez souhlasu nájemce zvýšit nájemné. Zákon přesně definuje modernizaci bytu, která může být důvodem pro jednostranné zvýšení nájemného. Jedná se vždy o modernizaci bytu, nikoli domu (např. instalace výtahu

v domě není modernizací ve smyslu tohoto ustanovení). Rovněž snížení spotřeby tepla v bytě po zateplení domu je důvodem pro zvýšení nájemného, ke kterému není nutný souhlas nájemce. Úspora tepla musí být změřena a nájemci prokázána.

Podle ustanovení občanského zákoníku musí pronajímatel nájemci oznámit počátek stavebních úprav vedoucích k modernizaci bytu nebo zateplení domu. Vedle toho musí podle tohoto navrhovaného zákona nájemci písemně oznámit předpokládanou výši nájemného po stavebních úpravách. Tím umožní nájemci finančně se připravit na nové nájemné, resp. zvážit další možnosti svého bydlení.

Po modernizaci bytu vznikne pronajímateli právo na nájemné odpovídající nové kategorii bytu, aniž by musel dodržovat 12 měsíční ochrannou lhůtu podle § 4 odst. 3 písm. a) nebo pod písm. b) uvedený 10 % limit chránící nájemce před skokovým zvýšením nájemného.

Vzhledem k tomu, že zvýšení nájemného z důvodu úspory tepla pro vytápění nezvýší nájemci celkové náklady na bydlení (neboť uspoří za teplo), umožňuje zákon pronajímateli rovněž nájemné zvýšit, aniž by potřeboval souhlas nájemce.

Zákon stanoví, co je upravená roční úspora tepla, ze které lze 60 % zahrnout do nájemného, a jak se zjišťuje. Samotné zateplení domu, bez provedení měření, není důvodem pro zvýšení nájemného bez souhlasu nájemce. Měření tepelné úspory se provede jednou a zjištěná částka se promítne do nájemného i pro další léta. Zvláštní úprava platí pro zateplení domu kolaudovaného před účinností tohoto zákona. V tom případě musí být proveden energetický audit, zda jsou splněny všechny požadavky zákona o hospodaření energií na zateplený dům (§ 21 zákona).

Aby nájemce skutečně mohl využít tepelný režim domu i ve svůj prospěch, musí pronajímatel dodržet podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro tuto oblast, zejména instalovat v bytech měřicí a regulační techniku.

K posouzení, zda má pronajímatel skutečně právo na zvýšení nájemného, zejména, že došlo k měření úspory tepla a s jakým výsledkem, musí nájemci písemně doložit splnění podmínek pro zvýšení. Nesouhlasí-li nájemce se zvýšením nájemného, může požádat o rozhodnutí místně příslušný pověřený obecní úřad, který prověří splnění podmínek na zvýšení nájemného daných zákonem a vydá rozhodnutí. Toto rozhodnutí však nemusí být konečné. Právo některé ze smluvních stran obrátit se na soud není dotčeno.

K § 6

Dojde-li k trvalé změně kvality bydlení v bytě, musí pronajímatel nájemné snížit až na úroveň srovnatelného bytu nižší kvality (např. trvalé zhoršení životního prostředí), neboť se jedná o zásadní změnu kvalitativních a dodacích podmínek (§ 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách), za kterých bylo nájemné sjednáno. Nestane-li se tak bezprostředně po té, co se podmínky bydlení zhorší, může se nájemce obrátit na soud.

Občanský zákoník nadále upravuje nárok na slevu z nájemného u vad bydlení přechodného charakteru.

K § 7

Nájemné v bytech v domech ve vlastnictví stavebních bytových družstev, lidových bytových družstev i dalších právnických osob, vzniklých zejména po privatizaci domu, nesmí být vyšší než nájemné vypočtené postupem podle tohoto zákona. Ekonomicky oprávněné náklady, které zákon stanoví, může právnická osoba upravit o zvyšující a snižující položky, jejichž výši určí orgán vlastníka domu. Z nájemného může právnická osoba vytvářet zdroje na provoz i obnovu domu, ale nekalkuluje do nájemného zisk. Vzhledem k tomu, že nájemci těchto bytů mohou podle pravidel pro rozhodování právnické osoby (smlouva, stanovy) ovlivnit rozhodování právnické osoby jako pronajímatele, umožňuje zákon zahrnout do

nájemného rezervy na budoucí potřeby domu, o jejichž výši společníci či právnické osoby rozhodují.

Obdobně je upraveno i nájemné v bytech postavených s účastí veřejných prostředků po 30. červnu 1993, které bylo regulováno vyhláškou č. 176/1993 Sb., a následujícími cenovými výměry Ministerstva financí. Rovněž tyto byty nesmějí být pronajímány za účelem dosahování zisku. Veřejné prostředky použité k pořízení domu měly umožnit přiměřené snížení nájemného v těchto bytech tak, aby byty byly dostupné nižším příjmovým skupinám nájemců. Na rozdíl od předchozích bytů neumožňuje zákon vytvářet z nájemného rezervy na budoucí potřeby domu, neboť postavení nájemce je v těchto bytech odlišné, ale umožňuje akumulovat prostředky na velké opravy a rekonstrukce z odpisů.

Veřejnými prostředky jsou v podstatě prostředky státního rozpočtu, státních fondů, ale i prostředky obcí a vyšších samosprávních celků, případně v budoucnosti není vyloučeno poskytnutí prostředků z rozpočtu Evropské unie ať již strukturálních fondů nebo kohezního fondu, tj. fondu soudržnosti. K financování bytové výstavby nemusí být tyto prostředky použity zcela, postačuje použití jen části. Proto se z definice vylučují prostředky poskytované státem na stavební spoření a k podpoře hypotečního úvěrování.

K § 8

Ekonomicky oprávněné náklady zajišťují stanoveným právnickým osobám pokrytí všech nákladů spojených s užíváním bytů. Náklady se zahrnují ve skutečné výši, v některých případech nesmí přesáhnout maximální hranici [10 % z nájemného u správy domu, resp. obvyklou cenu u služeb podle odstavce 1 písm. h)]. Nákladová cena umožňuje pronajímateli pokrývat provozní náklady domu a vytvářet i zdroje (odpisy) na budoucí obnovu domu.

Stavební bytová družstva mohou zahrnout do nájemného vedle ekonomicky oprávněných nákladů také splátky dlouhodobého investičního úvěru i dalších úvěrů týkajících se příslušného domu. Současně však součástí ekonomicky oprávněných nákladů nejsou odpisy.

K § 9

Náklady rozpočítávané do nájemného zjišťuje pronajímatel za rok. Celkové náklady za dům se rozpočítají na jednotlivé byty v domech právnických osob [s výjimkou stavebních bytových družstev (SBD) a lidových bytových družstev (LBD)] v poměru podlahové plochy bytu k podlahové ploše všech bytů užívaných společníky (ostatní byty v domě nemají věcně usměrňované nájemné) nebo u SBD a LBD k podlahové ploše všech bytů v domě.

U bytů postavených s účastí veřejných prostředků (zpravidla obecní byty postavené se státní podporou) se při rozpočítávání ekonomicky oprávněných nákladů bere v úvahu i plocha nebytových prostorů v domě.

U všech bytů, ve kterých se uplatňuje věcně usměrňované nájemné, se náklady na správu domu rozpočítávají podle počtu bytů v domě, nikoli v poměru jejich podlahových ploch, jako ostatní náklady.

Zvláštní způsob rozpočítávání stanoví zákon pro splátky úvěrů a úroků z nich u stavebních bytových družstev, kde jsou respektovány zvláštní předpisy upravující rozúčtování zdrojů, z nichž byla výstavba bytů financována.

U SBD může nejvyšší orgán právnické osoby rozhodnout o jiném způsobu rozpočítávání cen služeb uvedených pod písmenem h) v § 8 odst. 1, než je poměr podlahových ploch. Vhodné mohou být i jiné technické jednotky nebo i např. počet členů domácnosti, který spotřebu těchto služeb nejvíce ovlivňuje, i když jejich zjišťování je velmi obtížné a mnohdy se i ztrácí požadovaná objektivita.

Věcně usměrňované nájemné musí vždy odpovídat pravidlům pro kalkulaci ceny. Systém porovnávání se srovnatelnými byty se zde neuplatní.

K § 10

Každá obec, ve které jsou pronajímány byty, sestavuje podle ustanovení tohoto zákona Přehled nájemného v těchto bytech. Do Přehledu je zahrnováno nájemné ze všech bytů pronajímáných v obci bez ohledu na jejich vlastníka s výjimkou bytů s věcně usměrňovaným nájemným. Vzniklá databáze je rozdělena do skupin podle kategorie a velikosti bytu, stáří domu a jeho polohy v obci. Pomocí Přehledu nájemného je veřejnost v obci informována o výši nájemného v závislosti na kvalitě bytu. Nájemci z Přehledu zjistí, do jaké míry je oprávněný požadavek jejich pronajímatele na zvýšení nájemného, mohou si učinit obraz o vývoji nájemného v obci i jeho důsledcích pro vlastní bydlení. Pronajímatel může porovnat nájemné ve svých bytech a zjistit, zda existuje prostor pro jeho zvýšení.

Pro třídění údajů z databáze je použito dlouhodobě všeobecně známých kritérií jako jsou např. kategorie bytů. Kategorie bytů jsou stanoveny obdobně dosud uplatňované úprave podle cenových předpisů, s výjimkou nově zavedené kategorie I.A., u které zákon umožňuje rychlejší tempo zvyšování nájemného, než v ostatních bytech.

Kritériem rozdělení bytů do kategorií je rozsah jejich základního příslušenství a způsobu vytápění.

Definice ústředního vytápění je stejná, jako dosud uplatňovaná v cenových předpisech, pouze přenosné přímotopy zákon výslovně vylučuje ze způsobů ústředního vytápění bytu.

Protože podmínkou existence ústředního vytápění bytu je vytápění všech obytných místností, stanoví zákon, že na rozdíl od obecné úpravy, se považuje za obytnou místnost i kuchyně větší než 12 m². Toto ustanovení nemá vliv na výpočet podlahové plochy bytu.

Základním příslušenstvím je koupelna a záchod, a to včetně svého vybavení jako je vana, vanové a umyvadlové baterie apod.

Kvalita bytu ovlivňuje limit pro zvýšení nájemného v bytě. Nemá-li byt např. základní vybavení v rozsahu tohoto ustanovení, snižuje se mezní hranice pro zvýšení nájemného přiměřeně k rozsahu chybějících zařizovacích předmětů až o 5 %.

Poloha domu významným způsobem ovlivňuje kvalitu bydlení v bytě a tím i výši nájemného sjednáváného v obdobných bytech. U bytů se zpravidla rozlišuje poloha výhodná, dobrá a nevýhodná. Poloha bytu v domě se v Přehledu nájemného nezohledňuje, neboť její hodnocení je velmi individuální a potřebná kritéria výhodnosti nebo nevýhodnosti nelze jednoznačně stanovit. Polohu bytu v domě lze promítnout do nově sjednaného nájemného nebo v rámci sjednávání změn nájemného. V případě nedohody s nájemcem lze využít jen prostor daný Přehledem nájemného do mezní hranice.

K § 11

Zákon ukládá každé obci na jejímž území jsou nájemní byty, aby v přenesené působnosti sestavila Přehled nájemného a vydala ho svým nařízením. Jak má obec při sestavování Přehledu postupovat vysvětlují pokyny a vzor Přehledu uvedený v příloze zákona.

Obec může údaje v Přehledu nájemného zvýšit, přesáhne-li inflace cen stavebních prací za dobu účinnosti předchozího Přehledu 4 %. Vytvoří tím potřebný prostor pro zvýšení nájemného v individuálních smlouvách nezbytný pro pokrytí růstu nákladů pronajímatele, především na opravy (růst cen stavebních prací a materiálů), a to i tehdy, nedojde-li na trhu ke sjednávání vyššího nájemného, které by Přehled zobrazil na základě hlášení pronajímatelů.

Obec může dále údaje v Přehledu upravit zvýšením nebo snížením oproti zjištěným údajům z hlášení pronajímatelů za předpokladu, že dojde k podstatným změnám podmínek, za kterých bylo nájemné dříve sjednáno, a to zejména v koupeschopnosti nájemců (např. zvýšení

nezaměstnanosti nebo naopak zvýšení koupěschopné poptávky v obci např. po vzniku nových pracovních příležitostí). Jedná se o takové změny, na které by reagovalo i tržní prostředí v obci. Tento zásah obce neznamená změnu výše nájemného v individuálních nájemních smlouvách, ale pouze zvýšení nebo snížení mezní hranice vymezující prostor pro tyto individuální změny v nájemních smlouvách v případech, kdy nedojde ke zvýšení nájemného dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Při sestavování Přehledu nájemného může obec spolupracovat s odborníky a se zástupci pronajímatelů a nájemců tak, aby údaje uvedené v Přehledu co nejobektivněji odrážely stav na trhu nájemního bydlení v obci. Přitom je rozhodující koupěschopnost nájemců. Tu nelze posuzovat jen podle příjmových možností nájemců uzavírajících nové nájemní smlouvy, ale i těch (a těch je většina), kteří již v bytech bydlí. Zda obec splnila svůj úkol dobře, do značné míry zhodnotí zveřejnění Přehledu před jeho platností k veřejné diskusi. Obec musí přijímat připomínky občanů k Přehledu a veřejně k nim zaujmout stanovisko. Jsou-li připomínky oprávněné, musí Přehled odpovídajícím způsobem změnit.

Účinnost Přehledu stanoví obec podle místních podmínek. Obec s živým trhem nájemního bydlení, ve které dochází k četným změnám v nájemném, zvolí kratší dobu účinnosti Přehledu. Obec, ve které nedochází k častým změnám z různých důvodů, může Přehled ponechat na delší dobu, po které bude zpravidla třeba údaje upravit v důsledku inflace. Pro první Přehled stanoví zákon v přechodných ustanoveních povinnou účinnost 2 roky, aby se trh po nabytí účinnosti zákona stabilizoval. Vzhledem k dalším přechodným ustanovením zákona bude vytvořen dostatečný, ekonomicky odůvodněný prostor pro zvyšování nájemného i tam, kde nedojde k dohodě s nájemcem.

K § 12

Úroveň nájemného v obci, které by bylo dosaženo za předpokladu, že by všichni nájemci poptávali byty, lze kvalifikovaně odvodit jen na základě znalosti skutečně placeného nájemného v obci. Zjištění skutečného stavu nelze ničím nahradit. Jakékoli výpočty, modely nebo odhady z různých „pomocných“ údajů (nabídkové inzeráty, kupní ceny bytů apod.) nemají žádnou vypovídací schopnost o nájemném v obci. Obec údaje o svých bytech (kterých je zpravidla v obci většina) má zajisté k dispozici. Jedná se proto pouze o jejich utřídění do požadované formy. K tomu jí poslouží program zpracováváný Ministerstvem financí, který každá obec bude mít k dispozici také proto, aby zpracování všech údajů bylo jednotné. Vlastní šetření tedy bude zahrnovat především jiné vlastníky bytů.

Je i v zájmu pronajímatele sdělit obci údaj o nájemném, resp. jeho změnu, neboť tím přispěje k úpravě mezní hranice v obci. Hlášení neobsahuje žádné osobní údaje, které by mohly být zneužity, a je i v souladu se zákonem o cenách, který ukládá prodávajícím (§ 12) obecnou informační povinnost. Podle tohoto zákona jsou také zpracovatelé údajů vázáni mlčenlivostí o zjištěných údajích. Přehled nájemného obsahuje údaje již sumarizované, navíc po možných úpravách provedených obcí.

K § 13

Pronajímatel poskytuje nájemci s užíváním bytu i určité služby, jejichž cena je zpravidla sjednávána mezi pronajímatelem a dodavatelem služby a nájemci poté pouze rozúčtována poměrná část této ceny podle pravidel uvedených v zákoně. Na rozdíl od předcházející úpravy cen služeb nezahrnuje zákon některé služby, které bezprostředně souvisí s užíváním bytu, jako je užívání výtahu, úklid a osvětlení společných prostorů v domě a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, jejichž cena je nově součástí nájemného za užívání bytu. Odpadá tím i potřeba zjišťování počtu členů domácnosti, podle něhož bývaly tyto služby rozúčtovány. Mezi službami není uváděn ani odvoz a likvidace komunálního odpadu, za kterou již platí nájemce přímo obci buď poplatek nebo cenu. Zákon

uvádí služby zpravidla s užíváním bytu poskytované, přičemž pronajímatel může s nájemcem sjednat i služby další.

Vzhledem k tomu, že nájemce nemůže nijak ovlivnit sjednání cen služeb mezi pronajímatelem a jejich dodavateli, musí být chráněn obvyklou cenou před sjednáním nepřiměřené ceny. Definici obvyklé ceny obsahuje § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na nájemce bytů lze rozúčtovat jen cenu služby, kterou skutečně užívá – např. užívají-li domovní prádelnu 3 byty z 20, může se cena rozúčtovat jen mezi tyto byty. Zvláštní právní předpis upravuje v současné době pouze rozúčtování tepla a teplé vody, rozúčtování na základě rozhodnutí cenového orgánu se užívá u vodného a stočného. Není-li způsob rozúčtování služby stanoven předpisem, dohodne se mezi pronajímatelem a nejméně polovinou nájemců v domě. Nedojde-li k takové dohodě, rozúčtuje se služba podle počtu bytů v domě, tzn. bez ohledu na počet členů domácnosti, resp. podlahovou plochu bytu.

Množství služeb spojených s užíváním nebytového prostoru v domě závisí na druhu vykonávané činnosti v tomto prostoru a může spotřebu služeb za dům výrazně ovlivnit. Na nájemce bytů lze proto rozúčtovat jen služby související v domě s bydlením, nikoli ceny služeb, které spotřebovává nájemce nebytových prostorů. Toto ustanovení bylo užíváno i v předchozích cenových předpisech.

K § 14

Způsob úhrady cen služeb poskytovaných s užíváním bytu je stejný jako v předcházejících cenových předpisech. Je založen na principu úhrady měsíčních záloh za cenu služby. Vyúčtování se provádí za kalendářní rok a v termínu stanoveném zákonem.

Výše zálohy je zvláštním právním předpisem stanovena u tepla a teplé vody a rozhodnutím cenového orgánu u vodného a stočného.

Zákon chrání nájemce před nepřiměřenou výší zálohy na cenu služby tam, kde není výše zálohy stanovena a nebyla ani mezi stranami dohodnuta. V takovém případě musí výše zálohy odpovídat měsíčnímu podílu z předpokládané roční ceny obvyklé pro danou službu nebo z ceny služby v uplynulém období nebo kombinaci těchto způsobů.

Zákon umožňuje pronajímateli, aby výši zálohy v průběhu roku změnil i bez souhlasu nájemce, jsou-li pro to oprávněné důvody (změna ceny, zvýšení kvality služby).

Změní-li pronajímatel jednostranně výši zálohy na cenu služby, musí to nájemci předem písemně oznámit a musí nájemci sdělit důvody vedoucí k této změně.

K § 15

Obdobím, za které pronajímatel s nájemcem zúčtuje celkovou cenu služby a zaplacené zálohy je kalendářní rok, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak nebo pokud nestanoví jinak vzájemná dohoda. Odlišná úprava zúčtování se vztahuje k teplu a teplé vodě.

Nájemce má právo být pronajímatelem řádně informován o ceně, kterou za služby platí. Pronajímatel je povinen mu potřebné informace v rozsahu tohoto ustanovení poskytnout.

Po zkušenostech z praxe obsahuje zákon i ustanovení o vzájemném vypořádání mezi stranami, jehož absence, resp. obecná úprava podle občanského zákoníku, byla pronajímateli často zneužívána. Pronajímatel zúčtoval s nájemcem cenu služby, ale přeplatek mu nevrátil. Dokud ho nájemce o vrácení nepožádal, nebyl s plněním závazku ani v prodlení a tak nájemce neměl právo na sankci. Proto zákon stanovil i lhůtu pro vypořádání závazků.

K § 16

Praxe si vynutila i doplnění ustanovení, které by jednoznačně stanovilo, že režim nájumného z bytů bytových družstev postavených v družstevní bytové výstavbě platí i pro byty takto postavené formou nástaveb a vestaveb. Návrh reaguje na platnou zákonnou úpravu (zákonné opatření předsednictva FS č. 297/1992 Sb.).

K § 17

Obdobně jako v předcházejících cenových předpisech, se tento zákon vztahuje i na vlastníky bytů, pokud jde o rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytu. Služby, jejichž cena je nově zahrnuta v nájumném za podlahovou plochu, platí podle podlahové plochy bytu také vlastníci bytů v domě, ve kterém je alespoň jeden nájemce bytu.

Zákon řeší placení cen služeb sjednávaných za dům tam, kde jsou vedle nájemců také vlastníci bytů tak, že vlastníky podrobuje režimu stanovenému pro nájemce bytů.

Toto ustanovení je považováno za velmi praktické, protože omezuje zbytečné spory v domě. U řadových rodinných domů postavených v minulosti v družstevní bytové výstavbě se jedná zejména o rozúčtování nákladů spojených s užíváním společných studní a septiků, případně dalších společně využívaných služeb.

K § 18

Je nezbytné řešit sjednávání změn nájumného v bytech, jejichž výstavba byla financována z veřejných prostředků a nájmné z nich podléhalo regulaci formou věcného usměrňování podle § 6 zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájmném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Regulace nevycházela z ekonomicky oprávněných nákladů na provoz a údržbu domu. Vzhledem k metodě stanovení a tím výši nájmného (většinou dvojnásobek i trojnásobek maximálního nájmného) není nájmné z těchto bytů sjednané do 31. 12. 2001 výjimečně zařazeno mezi věcně usměrňované. Postup při změnách tohoto nájmného se řídí ustanoveními § 4 až 6.

K § 19

Pro byty, které jsou v době nabytí účinnosti zákona pronajaty, musí zákon stanovit lhůtu k podání hlášení pronajímatele odlišně od úpravy obecně platné (§ 12 odst. 1). Jinak by nebylo možné první Přehled nájmného včas zpracovat.

K § 20

Vzhledem k metodické změně podle § 3 odst. 1 (zahrnutí ceny vybavení a některých služeb do nájmného za podlahovou plochu bytu) musí obec údaje hlášené pronajímateli pro potřeby sestavení Přehledu upravit [§ 20 odst. 1 písm. a)]. Zvýšení nájmného z titulu změn podle § 3 odst. 1 je limitováno procentní částkou podle kategorie bytu, neboť čím vyšší kategorie, tím vyšší nájmné a tím i vyšší základ pro propočítání a proto musí být procentní sazba diferencována (statisticky zjištěné průměrné navýšení nájmného o ceny služeb činí 15 %). Tato hranice zpravidla není při přepočítávání skutečnosti dosažena, avšak chrání nájemce před nepřiměřenými cenami za služby, které mohou být účelově, pro nájemce nevýhodně, sjednány.

Za účelem rozlišení kvality bytů v rámci dosud uplatňované I. kategorie některé byty přejdou do kategorie I.A. a u těchto bytů se nájmné může dále zvýšit až o 8 % a u bytů ve výhodné nebo nevýhodné poloze může obec rozhodnout o další úpravě nájmného podle polohy domu, pokud tak neučinila v minulých letech. V Přehledu stanoví obec mezní hranici pro byty např. I.A. kategorie ve výhodné poloze s tím, že se pronajímatel rozhodne, zda je byt, pro který žádá zvýšení nájmného, výhodně položen. Nebude-li s tím nájemce souhlasit,

rozhodne místně příslušný pověřený obecní úřad, zda byt odpovídá bytům, s nimiž ho pronajímatel srovnává.

V prvních letech po účinnosti zákona nebude zpravidla dosahováno mezní hranice pro zvýšení nájemného v obci u srovnatelných bytů, protože pronajímatelova možnost zvýšení bude limitována 10 % ze stávajícího nájemného (případně 15 % u kategorie I.A.) za rok.

Vždy je třeba mít na zřeteli, že Přehledem nájemného obec pouze nastavuje prostor pro zvýšení nájemného, mezní hranici, která přímo neovlivní nájemné v konkrétním bytě.

Na příkladu uvedeme, jak bude nájemné u bytu I. kategorie promítnuto do prvního Přehledu nájemného a jak by mohlo být podle § 3 postupně zvyšováno.

Příklad:

Charakteristika bytu:

Byt I. kategorie v Praze, 2 bydlící osoby, vybaven kuchyňskou linkou, sporákem, 2x vestavěnou skříní a 2x vodoměrem. Úklid společných prostorů domu činí 54 Kč na osobu, za osvětlení platí nájemce 10 Kč za osobu měsíčně, za výtah 48 Kč za osobu měsíčně a za STA 10 Kč/byt. Podlahová plocha bytu je 64 m². Byt je ve výhodné poloze.

I. *Nájemné a ceny služeb uvedené v evidenčním listu konkrétního bytu ve struktuře požadované návrhem zákona (§ 3 odst. 1)*

1. Základní nájemné za plochu placené k 1. lednu 2003: 64,- x 37,07 = 2 372,48 Kč
2. Nájemné za vybavení bytu zařizovacími předměty:

kuchyňská linka		63,53
sporák		10,-
vestavěná skřín	2 x 5 =	10,-
vodoměr	2 x 12 =	24,-
Nájemné za vybavení bytu celkem		107,53 Kč
3. Ceny služeb zahrnované do nájemného:

výtah	2 osoby x 48,- =	96,-
úklid	2 osoby x 54,- =	108,-
osvětlení společných prostorů v domě	2 osoby x 10,- =	20,-
STA	byt 10,-	10,-
Cena služeb celkem		234,- Kč
4. Součet: Základní nájemné (2372,48) + nájemné za vybavení bytu (107,53) + cena zahrnovaných služeb (234,-) = 2 714,01 Kč

II. *Podklad pro sestavení Přehledu nájemného v obci*

Pronajímatel podle § 12 odst. 1 nahlásí obci nájemné za uvedený byt, a to za plochu a vybavení, tj. (2 372,48 + 107,53) 2 480,01 Kč/byt, přepočteno na m² 38,75 Kč.

III. *Postup obce (§ 20)*

Nahlášené nájemné 2 480 Kč/byt I. kategorie upraví o 11 % [§ 20 odst. 1 písm. a)] na částku (2 480,- + 11 %), tj. 2 753,- Kč (43 Kč/m²).

Protože se jedná o výhodně položený dům v Praze, kde nebyla diferenciací nájemného podle předchozích předpisů provedena, lze předpokládat, že obec zvýší úroveň nájemného v Přehledu nájemného o 20 % [§ 20 odst. 1 písm. c)]

(2 752,80 + 20 %), tj. 3 303,36 Kč/byt a 51,62 Kč/m².

Tento údaj se stává součástí pro výpočet nájemného – mezní hranice [(§ 4 odst. 3 písm. c)] v Přehledu nájemného pro byty dané (srovnatelné) kvality.

Obdobným způsobem budou vstupovat do cenové databáze pro zjištění mezní hranice nájemného srovnatelných bytů i ostatní byty v obci (hlášení jednotlivých pronajímatelů). Za předpokladu, že do Přehledu nájemného by vstoupil pouze tento jeden konkrétní byt, činila by mezní hranice pro navrženou úpravu nájemného srovnatelných bytů 51,62 Kč/m².

IV. Úprava nájemného podle Přehledu nájemného

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Mezní hranice podle Přehledu nájemného | 51,62 Kč/m ² |
| 2. Skutečné nájemné konkrétního bytu přepočtené podle (§ 21) | 42,40 Kč/m ² |
| 3. Možné zvýšení [§ 4 odst. 3 písm. b)] až o 10 %
v prvním roce platnosti Přehledu nájemného | 46,65 Kč/m ² |
| 4. V druhém roce platnosti téhož Přehledu nájemného by možné
zvýšení činilo | 51,31 Kč/m ² |
| 5. Nový Přehled nájemného vytvoří obec z aktualizovaných dat, která
budou ovlivněna nájemným sjednaným v nových nájemních
smlouvách a zvyšováním nájemného jak dohodou, tak v důsledku
modernizace bytu a zateplení domu v dříve uzavřených smlouvách.
Nově zjištěné údaje může obec ještě upravit (§ 11 odst. 3)
o růst cen stavebních prací a popřípadě až o 10 % při změně místních
podmínek pro nájemní bydlení.
Z uvedeného je zřejmé, že zpočátku dojde k vytvoření dalšího
prostoru pro případné zvýšení nájemného. | |

K § 21

Vypracování Přehledu nájemného obcemi si vyžádá určité období po nabytí účinnosti zákona, stanovícího podmínky pro jeho zpracování. Rovněž seznámení veřejnosti s jeho dosud u nás neaplikovaným přístupem ke zvyšování nájemného si vyžádá určitý časový odstup mezi nabytím účinnosti a vykonatelností některých jeho ustanovení.

S ohledem na metodickou změnu obsahu nájemného určuje zákon postup při prokazování dodržení limitu první změny nájemného podle § 4 odst. 3 písm. b).

U všech bytů, u kterých se uplatňuje věcně usměrňované nájemné (SBD, LBD, byty ve vlastnictví právnických osob k tomu účelu zřízených, resp. byty postavené s účastí veřejných prostředků), musí být toto nájemné sjednáno podle pravidel zákona, i když v době jeho sjednávání platily jiné cenové předpisy. Lhůta pro přechod na nový předpis je stanovena na březen 2004.

Zákon umožňuje promítnout do nájemného úsporu tepla po zateplení domu i v případě, kdy množství tepla nebylo u úprav provedených před účinností tohoto zákona před zateplením domu měřeno. Podmínkou je provedení energetického auditu.

K § 22

Návrh umožňuje, aby podle dosavadních předpisů bylo provedeno vyúčtování záloh na úhradu cen služeb, s jejichž placením bylo započato před účinností navrhovaného zákona.

K § 23

Pokud jsou ke dni účinnosti navrhovaného zákona poskytovány příspěvky na úhradu nájemného z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě podle výnosu registrovaného v částce 16/1986 Sb., kterým byl prováděn soubor opatření k řešení ekonomického a sociálního rozvoje vymezeného území při západní hranici tehdejší ČSSR, schválené

usnesením vlády č. 43/1986, navrhuje se tyto smlouvy zrušit, pokud ještě trvají. Zrušení výnosu se v souladu s Legislativními pravidly předpokládá vyhláškou Ministerstva financí.

K § 24

Obecná formulace tohoto přechodného ustanovení vyjadřuje vztah nové úpravy k úpravě dřívější; jsou chráněna práva nabytá podle dřívějších předpisů (včetně například pohledávek nájemného a cen služeb).

K § 25

Do rozhodování sporů o zvýšení nájemného se navrhuje zapojit místně příslušné pověřené obce, které znají podmínky nájemního bydlení v dané lokalitě a mohou svým rozhodnutím významně snížit počet žalob podávaných soudy. Musí být však novelizován příslušný zákon o působnosti orgánů ČR v oblasti cen.

K § 26

Navrhuje se účinnost zákona co nejdříve, tj. prvním dnem měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

V Praze dne 19. března 2003

předseda vlády
PhDr. Vladimír Špidla, v.r.

ministr financí
Mgr. Bohuslav Sobotka, v.r.

**Platné znění zákona č. 265/1991 Sb.,
o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen,
ve znění pozdějších předpisů
s vyznačením navrhovaných změn**

Česká národní rada se usnesla na tomto zákoně:

§ 1

Tento zákon upravuje působnost ministerstev, jiných správních úřadů, finančních ředitelství, krajů a obcí v oblasti cen.

§ 2

(1) Ministerstvo financí (dále jen "ministerstvo") vykonává působnost při uplatňování, regulaci a kontrole cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží, cen dalšího majetku a majetkových práv"), pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Ministerstvo vydává právní předpisy pro regulaci a sjednávání cen, určení nepřiměřeného hospodářského prospěchu a neoprávněného majetkového prospěchu v souvislosti s porušením cenových předpisů, cenovou evidenci, poskytování cenových informací, kontrolu cen.

§ 2a
zrušen

§ 2b

(1) Ministerstvo dopravy a spojů stanoví rozhodnutím ceny a podmínky jejich uplatnění (tarify) v mezinárodní dopravě a v mezinárodním poštovním provozu.

(2) Český telekomunikační úřad

- a) vykonává působnost při uplatňování, regulaci a kontrole cen telekomunikačních služeb,
- b) vydává rozhodnutí pro regulaci a sjednávání cen telekomunikačních služeb.

§ 2c

Energetický regulační úřad

- a) vykonává působnost při uplatňování, regulaci, sjednávání a kontrole cen v oblasti energetiky,
- b) vydává právní předpisy pro regulaci, sjednávání a kontrolu cen v oblasti energetiky,
- c) vydává rozhodnutí o regulaci cen včetně pravidel pro klíčování nákladů, výnosů a hospodářského výsledku regulovaných a neregulovaných činností.

§ 3

(1) Finanční ředitelství³⁾ provádí cenovou kontrolu právnických a fyzických osob, které mají sídlo v obvodu jeho působnosti, pokud ministerstvo nestanoví jinak.

(2) Finanční ředitelství na základě cenových kontrol ukládá za porušení cenových předpisů pokuty.²⁾

(3) Státní energetická inspekce provádí kontrolu dodržování cenových předpisů v energetice.

(4) Státní energetická inspekce ukládá za porušení cenových předpisů v oblasti cen energie pokuty podle zvláštního právního předpisu.²⁾

§ 4

(1) Kraj v rozsahu a za podmínek stanovených v rozhodnutí ministerstva může nařízením kraje

- a) stanovit maximální ceny, pokud nejsou stanoveny ministerstvem,
- b) stanovit maximální ceny nižší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem.

(2) Krajský úřad provádí cenovou kontrolu, ukládá, vybírá a vymáhá pokuty za porušení cenových předpisů, zjistí-li porušení cenových předpisů při jím provedené cenové kontrole.

(3) Působnost podle odstavců 1 a 2 se vztahuje na veškerý prodej uskutečňovaný na území kraje bez ohledu na to, zda fyzická osoba nebo právnická osoba, která prodej uskutečňuje, má na území okresu trvalý pobyt nebo sídlo.

§ 4a

Obec v rozsahu a za podmínek stanovených v rozhodnutí ministerstva může nařízením obce

- a) stanovit maximální ceny, pokud nejsou stanoveny ministerstvem,
- b) stanovit maximální ceny nižší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem,
- c) stanovit maximální ceny vyšší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem, nebo určit případy, na které se maximální ceny stanovené ministerstvem nevztahují.

(4) Obecní úřad provádí cenovou kontrolu, ukládá, vybírá a vymáhá pokuty za porušení cenových předpisů, zjistí-li porušení cenových předpisů při jí provedené kontrole.

(5) Působnost podle odstavců 1 a 2 se vztahuje na veškerý prodej uskutečňovaný na území obce bez ohledu na to, zda fyzická osoba nebo právnická osoba, která prodej uskutečňuje, má na území obce trvalý pobyt nebo sídlo.

§ 4b

Stanoví-li maximální cenu téhož zboží kraj i obec, platí na území obce maximální cena stanovená obcí.

³⁾ Zákon České národní rady č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech.

²⁾ § 17 zákona č. 526/1990 Sb.

§ 5

- (6) Pokuta uložená za porušení cenových předpisů je příjmem
- a) rozpočtu obce, jestliže pokutu uložila obec nebo došlo k porušení cenové regulace stanovené obcí,
 - b) rozpočtu kraje, jestliže pokutu uložil krajský úřad a nejde o pokutu za porušení cenové regulace stanovené obecním úřadem,
 - c) státního rozpočtu v ostatních případech.
- (7) Pokutu uloží ten orgán, který jako první zahájil řízení o porušení cenových předpisů.

§ 5a

Působnosti stanovené krajskému úřadu, **pověřenému obecnímu úřadu**, nebo obecnímu úřadu podle tohoto zákona jsou výkonem přenesené působnosti.

§ 6

Zrušují se

1. zákon České národní rady č. 134/1973 Sb., o působnosti orgánů České socialistické republiky v oblasti cen, ve znění zákona České národní rady č. 39/1983 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady o působnosti orgánů České socialistické republiky v oblasti cen, a zákona České národní rady č. 209/1988 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady o působnosti orgánů České socialistické republiky v oblasti cen,
2. nařízení vlády České socialistické republiky č. 117/1985 Sb., o provádění dodatkových odvodů národními výbory a rozpočtovými a příspěvkovými organizacemi řízenými ústředními orgány České socialistické republiky a národními výbory v oblasti cen.

§ 7

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. srpna 1991.