

SDĚLENÍ
Ministerstva pro místní rozvoj
ze dne 12. června 2009

o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt

Ministerstvo pro místní rozvoj v souladu s § 4 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., (dále jen „zákon“) vyhláší pro uplatnění jednostranného zvyšování nájemného z bytu v období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2012:

- rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel (bez Prahy a Brna), spolu s uvedením roku ukončení možnosti jednostranného zvýšení nájemného - uvedeno v příloze č. 1,
- územní rozčlenění Prahy a Brna seskupením jejich katastrálních území - uvedeno v příloze č. 2,
- základní ceny v Kč za 1 m² podlahové plochy bytů a cílové hodnoty měsíčního nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu - uvedeno v příloze č. 3,
- maximální přírůstky měsíčního nájemného vyjádřené v procentech pro obce, ve kterých období jednostranného zvyšování nájemného skončí v roce 2012. Pro rok 2010 uvedeno v příloze č. 4 (2010) a č. 4a (2010) a pro rok 2011 uvedeno v příloze č. 4 (2011) a č. 4a (2011).

V příloze č. 1 jsou podle krajů jmenovitě uvedeny všechny obce, kromě Prahy a Brna, s počtem obyvatel 2 000 a více a jsou zařazeny do velikostních kategorií v závislosti na počtu obyvatel. Obce shodného názvu nacházející se ve stejném kraji jsou označeny v závorce příslušným okresem. Obce s počtem obyvatel nižším než 2 000 v této příloze jmenovitě uvedeny nejsou; pro účely vyhledání základní ceny a cílového nájemného v příloze č. 3 patří obce s počtem obyvatel nižším než 2 000 v příslušném kraji do velikostní kategorie „do 1 999 obyvatel“. Obce jsou do velikostních kategorií rozříděny na základě údajů Českého statistického úřadu o počtu obyvatel k 1. lednu 2009. Současně je uvedena informace, zda období jednostranného zvyšování nájemného ve vyjmenovaných obcích bude ukončeno v roce 2010 nebo 2012. Ve všech obcích velikostní kategorie do 1999 obyvatel končí možnost jednostranného zvyšování nájemného v roce 2010.

V příloze č. 2 jsou uvedena všechna katastrální území v Praze a Brně a jsou seskupena do jednotlivých oblastí označených čísly. Toto členění bylo převzato z vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Pro všechny oblasti Prahy a Brna končí možnost jednostranného zvyšování nájemného v roce 2012.

V příloze č. 3 jsou uvedeny základní ceny v Kč za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí Ministerstva financí. Dále jsou v této příloze uvedeny cílové hodnoty měsíčního nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu pro jednotlivé velikostní kategorie obcí v jednotlivých

krajích a pro jednotlivé oblasti Prahy a Brna. Při členění velikostních kategorií obcí bylo postupováno stejně jako u dříve zveřejňovaných Sdělení. Ke změnám v příloze č. 19 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. nebylo přihlíženo.

V obcích jiných než vyjmenovaných v § 3 odst. 1 větě druhé zákona může být cílových hodnot dosaženo nejdříve k 1. lednu 2010. V obcích vyjmenovaných v § 3 odst. 1 větě druhé zákona může být cílových hodnot dosaženo nejdříve k 1. lednu 2012. Cílové hodnoty měsíčního nájemného byly vypočteny podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu a jsou uvedeny zvlášť pro byty se sníženou kvalitou vymezené v ustanovení § 2 písm. e) až g) zákona. Podlahová plocha bytu je upravena v ustanovení § 2 písm. d) zákona.

V příloze č. 4 jsou uvedeny maximální přírůstky měsíčního nájemného v procentech pouze pro obce uvedené v § 3 odst. 1 větě druhé zákona. Maximální přírůstky nájemného jsou vypočtené pro aktuální nájemné, tj. nájemné placené k datu výpočtu jednostranného zvýšení (v Kč/m²), podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu a zaokrouhlené na jedno desetinné místo, a to pro jednostranné zvýšení nájemného pro rok 2010 – viz příloha č. 4 (2010). Maximální přírůstky měsíčního nájemného v procentech v obcích uvedených v § 3 odst. 1 větě druhé zákona vypočtené pro aktuální nájemné (v Kč/m²), placené k datu zpracování oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2011 podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu a zaokrouhlené na jedno desetinné místo jsou uvedeny v příloze č. 4 (2011). Aktuální nájemné nezahrnuje nájemné za vybavení bytu, ani platby za služby spojené s užíváním bytu nebo za vytápění a energii. Hodnoty aktuálního nájemného, rozčleněné podle velikostních kategorií obcí v jednotlivých krajích a podle oblastí v Praze a Brně, jsou uvedeny v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Nejsou zde uvedeny hodnoty aktuálního nájemného, u nichž je v jednotlivých velikostních kategoriích obcí a v oblastech Prahy a Brna nízká pravděpodobnost jejich výskytu, ani hodnoty vyšší než příslušné cílové nájemné. Zároveň nejsou uvedeny hodnoty aktuálního nájemného pro kategorie obcí jiných než vyjmenovaných v § 3 odst. 1 větě druhé zákona, neboť v nich v oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2010 postačí zdůvodnit výši nájemného cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu (§ 3 odst. 5 zákona). V příloze č. 4a (2010) i příloze č. 4a (2011) jsou uvedeny ve stejné struktuře hodnoty aktuálního nájemného a jim odpovídající maximální přírůstky nájemného pro byty se sníženou kvalitou.

Zásady zvyšování nájemného podle zákona:

- Pokud nedojde k dohodě pronajímatele a nájemce o zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné.
- Jednostranné zvýšení nájemného nesmí převýšit maximální přírůstek měsíčního nájemného (v procentech) stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného (tj. nájemného placeného k datu výpočtu jednostranného zvýšení pro rok 2010, resp. nájemného placeného k datu zpracování oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2011) za 1 m² podlahové plochy bytu v příslušné velikostní kategorii obcí nebo oblasti Prahy a Brna. V posledním roce jednostranně zvyšovaného nájemného podle zákona může jednostranně zvýšené nájemné dosáhnout cílové hodnoty měsíčního nájemného. Tuto hodnotu však nesmí překročit.
- Maximální přírůstek měsíčního nájemného lze vypočítat podle vzorce stanoveného v příloze zákona. Pro přímý výpočet maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu se použijí základní ceny, popř. cílové hodnoty nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu, v závislosti na velikostní kategorii obce v příslušném kraji nebo oblasti Prahy nebo Brna, kde se konkrétní byt nachází. Tyto hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 3. Již vypočtené

maximální přírůstky měsíčního nájemného lze alternativně vyhledat v příloze č. 4 nebo příloze č. 4a (pro konkrétní rok 2010, 2011).

Postup při určení zvýšeného nájemného pro konkrétní byt vyhledáním cílové hodnoty měsíčního nájemného nebo vyhledáním maximálního přírůstku měsíčního nájemného, o který se nájemné zvyšuje, v přílohách k tomuto Sdělení:

1. Zjistíte v příloze č. 1, v rámci příslušného kraje, velikostní kategorii (podle počtu obyvatel), do které je zařazena obec, v níž se nachází konkrétní byt.
2. Pokud se konkrétní byt nachází v Praze nebo Brně, vyhledejte v příloze č. 2 podle příslušného katastrálního území oblast, do které byt patří.
3. Zjistíte v příloze č. 1, zda jednostranné zvyšování nájemného podle zákona končí v roce 2010 pro kategorii obcí, do níž je zařazena obec, v níž se nachází konkrétní byt (ve všech obcích velikostní kategorie do 1999 obyvatel končí možnost jednostranného zvyšování nájemného v roce 2010). Pokud ano, cílová hodnota měsíčního nájemného, uvedená v příloze č. 3 pro danou velikostní kategorii obcí a ve sloupci pro danou kvalitu bytu (nesníženou či sniženou), je hodnotou, na kterou může být nájemné v roce 2010 maximálně zvýšeno.
4. Pokud jednostranné zvyšování nájemného podle zákona pro kategorii obcí, do níž je zařazena obec, v níž se nachází konkrétní byt, končí v roce 2012 (podle přílohy č. 1, popřípadě je v Praze nebo Brně), vyhledejte v příloze č. 4 (2010), popř. příloze č. 4a (2010) pro byty se sníženou kvalitou, ve vodorovném řádku odpovídajícím velikostní kategorii obcí nebo oblasti Prahy nebo Brna (podle označení v levé části stránky) hodnotu odpovídající konkrétnímu aktuálnímu nájemnému – tj. nájemnému, které je placeno k datu výpočtu jednostranného zvýšení („AN“). Nenajdete-li konkrétní hodnotu aktuálního nájemného, vyhledejte v témže vodorovném řádku hodnotu nejbližší nižší (směrem doprava). Hodnoty aktuálního nájemného rovné nebo vyšší než cílové nájemné pro danou velikostní kategorii obcí nebo oblast Prahy a Brna zde uvedeny nejsou, protože v takovém případě nelze aktuální nájemné jednostranně zvýšit.
5. Následně pak vyhledejte v záhlaví – tj. v prvním řádku nahoře - toho sloupce, v němž se vyhledané aktuální nájemné nachází, maximální přírůstek měsíčního nájemného („MP“) vyjádřený v procentech.
6. O maximální přírůstek měsíčního nájemného „MP“ (v %) může pronajímatel zvýšit nájemné v období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010. Znamená to, že zvýšené nájemné „ZN“ (v Kč/m²) se odvodí z aktuálního nájemného (tj. nájemného placeného k datu výpočtu jednostranného zvýšení) „AN“ (v Kč/m²) takto:

$$AN * \left(\frac{MP}{100} + 1 \right) = ZN$$

Pro jednostranné zvýšení nájemného v roce 2011 pro konkrétní byt vyhledáním maximálního přírůstku měsíčního nájemného, o který se nájemné zvyšuje, v přílohách k tomuto Sdělení, se použije postup stejný jako v bodech 4., 5. a 6. s tím, že pro vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného („MP“) vyjádřeného v procentech se využijí přílohy č. 4 (2011) a č. 4a (2011). Hledaným aktuálním nájemným bude aktuální nájemné placené k datu zpracování oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2011 (v Kč/m²).

Pro jednostranné zvýšení nájemného v roce 2012 pro konkrétní byt je cílová hodnota měsíčního nájemného, uvedená také v příloze č. 3 tohoto Sdělení v řádku dané velikostní kategorie obcí v kraji, resp. oblasti Prahy či Brna, a ve sloupci pro danou kvalitu

bytu (nesníženou či sníženou), hodnotou, na kterou může být nájemné v roce 2012 maximálně zvýšeno.

Příklad postupu při určení zvýšeného nájemného pro konkrétní byt vyhledáním cílové hodnoty měsíčního nájemného – obec, ve které skončí jednostranné zvyšování nájemného v roce 2010

Například - byt se nachází v Pečkách ve Středočeském kraji, má sníženou kvalitu a je za něj placeno aktuální měsíční nájemné 29,88 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu.

V příloze č. 1 je obec Pečky jmenovitě uvedena, a to ve velikostní kategorii „Obce se 2 000 - 9 999 obyvatel“, jak ukazuje následující obrázek:

Středočeský kraj	Rok ukončení jednostranného zvyšování nájemného
Obce 2 000 - 9 999 obyvatel	
....	
....	
Nové Strašecí	2010
Odolena Voda	2010
Pečky	2010
...	...

V příloze č. 1 se současně zjistí, že jednostranné zvyšování nájemného podle zákona končí pro tuto obec (a velikostní kategorii obcí Středočeského kraje) v roce 2010. Proto se v příloze č. 3 vyhledá v řádku pro příslušnou velikostní kategorii obcí a ve sloupci pro danou kvalitu bytu (jde o byt se sníženou kvalitou) cílová hodnota měsíčního nájemného. Hodnotou, na kterou může být nájemné v roce 2010 maximálně zvýšeno, je 57,30 Kč za 1 m².

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ² pro byty se sníženou kvalitou
STŘEDOČESKÝ			
50000 a více obyvatel	22025	91,77	82,59
10000-49999 obyvatel	16418	68,41	61,57
2000-9999 obyvatel	15280	63,67	57,3
do 1999 obyvatel	8098	33,74	30,37

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy zvoleného bytu může činit v roce 2010 až 57,30 Kč/m².

Příklad postupu při vyhledání maximálních přírůstků měsíčního nájemného a cílového měsíčního nájemného pro konkrétní byt - obec, ve které skončí jednostranné zvyšování nájemného v roce 2012

Například - byt se nachází v Kladně ve Středočeském kraji, nemá sníženou kvalitu a je za něj placeno aktuální měsíční nájemné 53,23 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu.

V příloze č. 1 je obec Kladno jmenovitě uvedena, a to ve velikostní kategorii „Obce 50 000 a více obyvatel“, jak ukazuje následující obrázek:

Středočeský kraj	
	Rok ukončení jednostranného zvyšování nájemného
Obce 50 000 a více obyvatel	
Kladno	2012

V příloze č.1 se současně zjistí, že jednostranné zvyšování nájemného podle zákona končí pro tuto obec a pro tuto velikostní kategorii obcí Středočeského kraje v roce 2012. Proto se v příloze č. 4 (2010) (jde o byt s nesníženou kvalitou) vyhledává hodnota aktuálního nájemného v Kč/m² (53,23). Tato konkrétní hodnota zde uvedena není; v témže řádku je však (vpravo) uvedena hodnota nejbližší nižší, a to 53,18.

V záhlaví příslušného sloupce (nahore na stránce) je k tomuto aktuálnímu nájemnému přiřazeno zvýšení 19,9 % (maximální přírůstek měsíčního nájemného v procentech), jak ukazuje následující obrázek:

Maximální přírůstky měsíčního nájemného v % (MP) pro období od 1.1.2010 do 31.12.2010 (neplatí pro byty se sníženou kvalitou)			19,6%	19,7%	19,8%	19,9%	20,0%	20,1%
Cílové nájemné v Kč/m ²			Aktuální nájemné v Kč/m ² (AN)					
STŘEDOČESKÝ								
50 000 a více obyvatel (t.j. Kladno)	91,77	→	53,58	53,45	53,31	53,18	53,05	52,91
10 000-49 999 obyvatel	68,41	...	39,94	39,84	39,74	39,64	39,54	39,45

Výpočet zvýšeného nájemného o 19,9 % se provede tak, že se hodnota aktuálního nájemného (v Kč/m²) vynásobí číslem 1,199:

$$53,23 * \left(\frac{19,9}{100} + 1 \right) = 53,23 * 1,199 = \underline{63,82 \text{ Kč/m}^2}$$

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy zvoleného bytu je v roce 2010 63,82 Kč/m².

Při přípravě oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2011 se postupuje obdobně. V příloze č. 4 (2011) (nejde o byt se sníženou kvalitou) se vyhledává hodnota aktuálního nájemného platného v době přípravy oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2011 v Kč/m² (63,82). Tato konkrétní hodnota v příloze č. 4 (2011) uvedena není; v témže řádku je však (vpravo) uvedena hodnota nejbližší nižší, a to 63,79.

V záhlaví příslušného sloupce (nahore na stránce) je k tomuto aktuálnímu nájemnému přiřazeno zvýšení 19,9 % (maximální přírůstek měsíčního nájemného v procentech), jak ukazuje následující obrázek:

Maximální přírůstky měsíčního nájemného v % (MP) pro období od 1.1.2011 do 31.12.2011 (neplatí pro byty se sníženou kvalitou)								
			19,6%	19,7%	19,8%	19,9%	20,0%	20,1%
Cílové nájemné v Kč/m ²			Aktuální nájemné v Kč/m ² (AN)					
STŘEDOČESKÝ								
50 000 a více obyvatel (t.j. Kladno)	91,77	→	64,11	64,00	63,89	63,79	63,68	63,58
10 000-49 999 obyvatel	68,41	...	47,79	47,71	47,63	47,55	47,47	47,39

Výpočet zvýšeného nájemného o 19,9 % se provede tak, že se hodnota aktuálního nájemného (v Kč/m²) vynásobí číslem 1,199:

$$63,82 * \left(\frac{19,9}{100} + 1 \right) = 63,82 * 1,199 = \underline{76,52 \text{ Kč/m}^2}$$

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy zvoleného bytu je v roce 2011 76,52 Kč/m².

Jednostranné zvyšování nájemného podle zákona končí pro obec Kladno (pro tuto velikostní kategorii obcí Středočeského kraje) v roce 2012. Při přípravě oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro rok 2012 se proto v příloze č. 3 vyhledá v řádku pro příslušnou velikostní kategorii obcí a ve sloupci pro danou kvalitu bytu (nejde o byt se sníženou kvalitou) cílová hodnota měsíčního nájemného. Hodnotou, na kterou může být nájemné v Kladně v roce 2012 maximálně zvýšeno, je 91,77 Kč za 1 m².

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ² pro byty se sníženou kvalitou
STŘEDOČESKÝ			
50000 a více obyvatel	22025	91,77	82,59
10000-49999 obyvatel	16418	68,41	61,57
2000-9999 obyvatel	15280	63,67	57,30
do 1999 obyvatel	8098	33,74	30,37

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy zvoleného bytu může činit v roce 2012 - v posledním roce jednostranného zvyšování - až 91,77 Kč/m².

Ministr: