

# Nájemní bydlení

---

EKBY- 9. přednáška

9. duben 2006

## Frank, R. H.: Mikroekonomie a chování, 1995:

---

- „Hovorí sa, že zákon o regulácii nájomného je hneď po zhodení atómovej bomby druhým najistejším spôsobom, ako zničiť mesto. Takéto zákony (a mnoho ďalších im podobných), sú motivované ušľachtilou starosťou o občanov s nízkymi dôchodkami. To, že sa o jej dôsledkoch často nehovorí, neznamená, že sú jej dopady menej pustošivé.“

# Základní sektory bydlení

---

- družstevní sektor (19 %)
- nájemní sektor: (30 %)
  - soukromý nájemný sektor- 6 %
  - sektor obecních bytů- 24 %
- vlastnický sektor (51%)

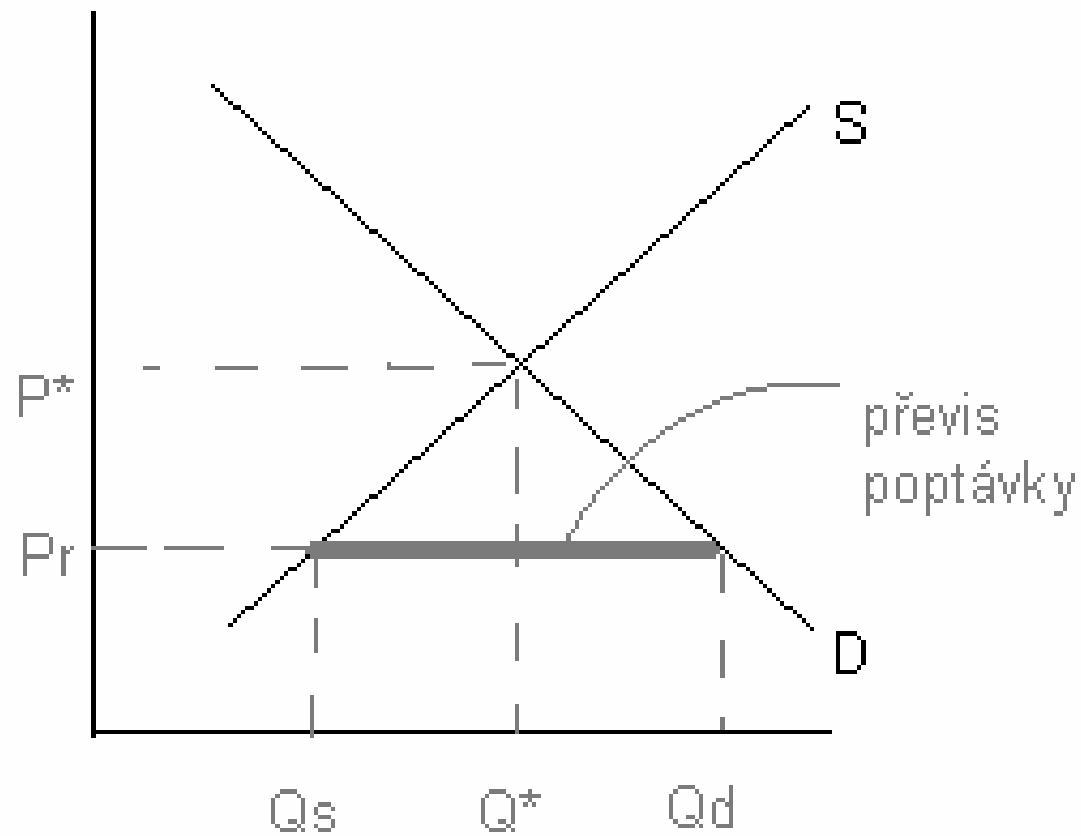
# Charakteristika nájemního bydlení

---

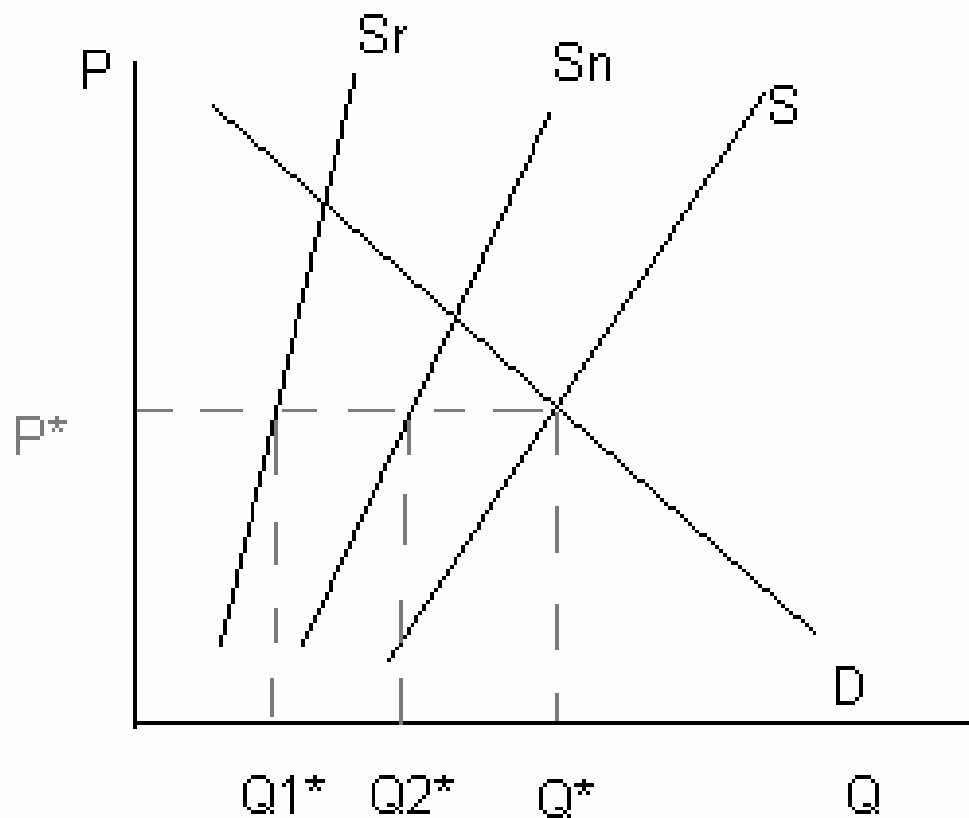
- JAK SE LÍŠÍ OD VLASTNICKÉHO BYDLENÍ?
- výhodná forma bydlení pro **nájemce**, neboť **nevyžaduje vysokou vstupní investici**
- umožňuje **vyšší mobilitu** obyvatelstva
- výhodné pro lidi, kteří **nemají zájem o vlastnictví bytu a plnění povinnosti** vlastníka
- pro pronajimatele jde v případě **investice do nájemního bydlení** o zvláštní druh podnikání, o investici s **dlouhou dobou návratnosti**

# Úplná regulace

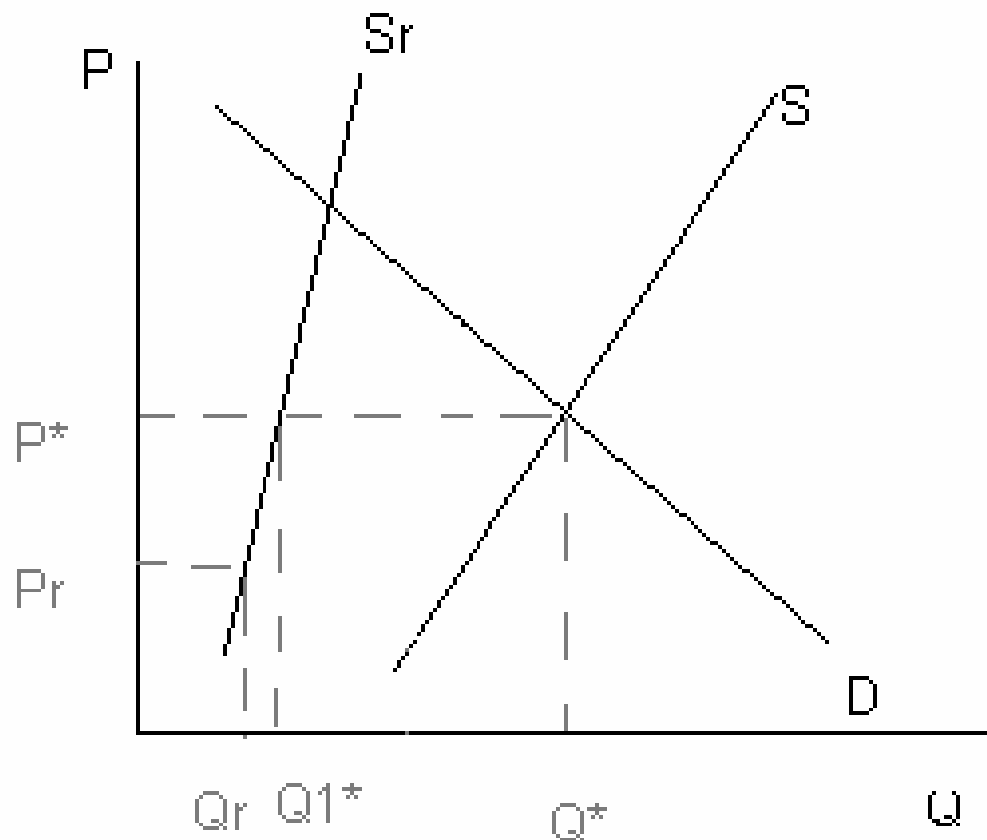
---



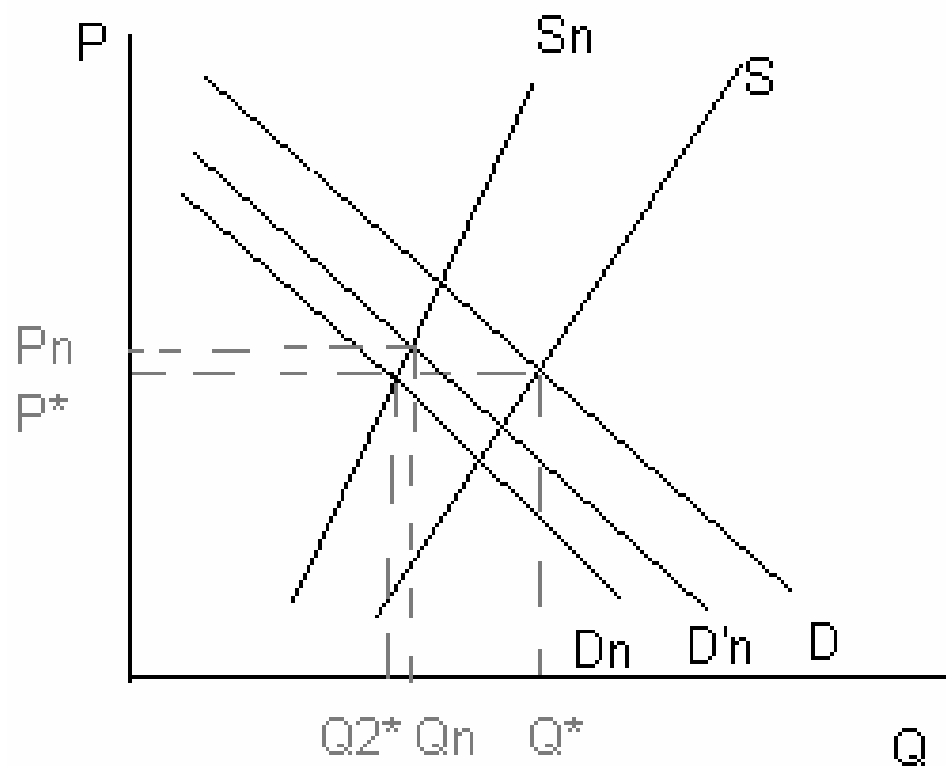
# Částečná regulace- před regulací



# Částečná regulace- situace na regulované části trhu



# Částečná regulace- situace na neregulované části trhu





# Dopady regulace

---

- zvýšení ceny na neregulované části trhu nad rovnovážnou úroveň- nadhodnocení současného tržního nájemného
- černý trh s byty
- odkládání modernizace bytového fondu
- vytváření umělého nedostatku bytů
- nadspotřeba bydlení
- korupce, daňové úniky

# Nájemní politika

---

- nástroj k prosazení určitých záměrů v nájemním sektoru, reagující na aktuální potřeby a problémy v této oblasti
- důležitá otázka nájemného proto, že:
  - souvisí s přitažlivostí této sféry pro případné **investory**
  - je důležitým faktorem finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti a současně je jeden z hlavních problémů, k nimž se váže **ochrana nájemníků**
- prostředek, jímž stát usiluje o dosažení optimální rovnováhy mezi dostupností kvalitního nájemního bydlení pro domácnosti a ekonomickou efektivností a atraktivností výstavby a provozu tohoto typu bydlení pro investory

# Regulace cen (dle z. č. 526/1990 Sb. o cenách v znění pozdějších předpisů)

---

- regulace cen- stanovení nebo přímé usměrňování výše cen cenovými orgány a místními orgány

## Způsoby regulace

- stanovení cen ("úředně stanovené ceny")- jako maximální, pevné nebo minimální
- usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky ("věcné usměrňování cen"), spočívá ve stanovení podmínek:
  - maximální rozsah možného zvýšení ceny zboží ve vymezeném období
  - maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů ve vymezeném období, nebo
  - závazný postup při tvorbě ceny nebo při její kalkulaci.
- usměrňování cenových pohybů v čase (dále jen "časově usměrňované ceny"),
- cenové moratorium

# Typy nájemného

---

1. Smluvní nájemné- nájemné vzniká na základě dohody mezi pronajímatelem a zájemcem o ceně
  - tržní
  - specifické
2. Regulované nájemné- takové, jehož výše je omezena jedním ze způsobů, které uvádí zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění. V ČR u nájemného se využívá:
  - maximální základní nájemné
  - věcně usměrňované nájemné

# Nájemné- historie

---

- vyhláška č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu- založila regulaci nájemného, která platila až do 31.12.1991
- první, razantní zvýšení nákladů na bydlení v roce 1992
- zásadní změna- vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- v 1994 byla vládou schválena koncepce přibližování nájemného k tržní úrovni diferencované v závislosti na místních podmínkách
- vyhláškou č. 30/1995 Sb. stanoveno, že každoročně se bude k 1.7. zvyšovat maximální nájemné za m<sup>2</sup> plochy
- vyhláška č. 274/1995 Sb.
- vyhláška č. 86/1997 Sb. zvýšila koeficient růstu nájemného v Praze a jiných obcích
- vyhláška č. 41/1999 Sb.- došlo ke zpomalení tempa deregulace nájemného

# Vyhláška MF č. 30/1995

---

- založila dlouhodobé pravidlo pro postupné zvyšování nájemného z bytů k 1.7. podle následujícího vzorce:

$$N_{t+1} = N_t * K_i * K_v * K_r \text{ kde}$$

$N_{t+1}$  = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. 7. běžného roku,

$N_t$  = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30.6. běžného roku,

$K_i$  = koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok,

$K_v$  = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce,

$K_r$  = rozhodovací koeficient vlády.

# Vyhláška č. 41/1999

---

- zjednodušila výše uvedený vzorec výpočtu nájemného do následující podoby:
- $N_{t+1} = N_t * K_i$
- kde
- $N_{t+1}$  = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. 7. běžného roku,
- $N_t$  = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30.6. běžného roku,
- $K_i$  = koeficient růstu nájemného, který vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce

# Nález Ústavního soudu

---

- zrušil vyhlášku č. 176/1993 Sb. k 31.12.2001 protože porušuje:
  - obecný princip rovnosti subjektů
  - obecný princip rovnosti vlastnického práva
  - ustanovení Listiny o omezení vlastnického práva
  - je v rozporu s veřejným zájmem
  - ustanovení o svobodě podnikání
  - nerespektuje ustanovení zákona č. 526/1990 Sb. o cenách
- cenový výměr 01/2002 protiústavní
- Ústavním soudem zrušené nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým bylo stanovené cenové moratorium nájemného



# Vývoj čistého průměrného nájemného

Rok	Průměrné regulované nájemné	Předcházející rok =100	Rok 1989 = 100
1991	134	100,0	100,0
1992	268	200,0	200,0
1993	268	100,0	200,0
1994	375	139,9	279,9
1995	460	122,7	343,3
1996	580	126,1	432,8
1997	864	149,0	644,8
1998	1 082	125,2	807,5
1999	1 183	109,3	882,8
2000	1 241	104,9	926,1
2001	1 291	104,0	963,4

# Ceny nájemného v roce 2004

<b>Město</b>	<b>Regulované nájemné</b>	<b>Tržní nájemné</b>
Praha	2 520	15 000
Brno	1 865	9 000
Hradec Králové	1 385	9 000
Ostrava	1 685	8 000
Chomutov	1 030	4 000
Bruntál	900	5 000
Mělník	1 200	8 000
Prachatice	1 120	5 000
Třebíč	1 080	3 800
Česká Lípa	883	5 000

- 
- nájemné vs. služby spojené s bydlením
  - čisté vs. hrubé nájemné
    - čisté nájemné- odpovídá zhruba reprodukčním nákladům, součástí tržního nájemného je zisk. Připočítává se i nájemné za vybavení bytu.
    - ceny služeb- úhrady za poskytnuté služby

# Deregulace nájemného

---

- současné regulované nájemné-  
nedostatečné
- základní předpoklad pro fungující trh s byty
- příčina chátrání budov s nájemními byty
- k uvolnění nájemného dochází od roku  
1993
- k úplné deregulaci nájemného mělo dojít od  
roku 2003- dle Koncepce bydlení

**Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve zpp.**

---

- nájemné se bude zvyšovat po dobu 4 let počínaje lednem 2007 podle tabulkového systému, který vychází ze zprůměrovaných cen nemovitostí v daných lokalitách
- podle lokality se nájemné bude zvyšovat v rozpětí od 0% do 25%, v průměru o 14%
- cílová cena dosažena v lednu 2010 bude v rozmezí 15,23 až 89,66 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně
- roční výše nájemného by do roku 2010 měla dosáhnout 5% z tržní hodnoty konkrétního bytu
- od roku 2011 se regulace bude řídit pouze ustanoveními novelizovaného občanského zákoníku

# Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup>

---

- se vypočítá podle vzorce

$$CN = 1/12 * p * ZC,$$

kde:

- CN- cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu
- ZC- je základní cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,
- p- je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;

# P má hodnotu:

---

$p = 0,026$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezené sdělením

$p = 0,0325$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezené sdělením,

$p = 0,041$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezené sdělením,

$p = 0,045$  u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,

$p = 0,029$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezené sdělením,

$p = 0,0365$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2

$p = 0,046$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6

$p = 0,05$  u všech ostatních bytů.

# Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

---

- se vypočítává podle vzorce

$$\blacksquare \text{MP} = (4^{-k+1} \sqrt{\text{CN}/\text{AN}} - 1) * 100$$

- MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,
- CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,
- AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,
- k je pořadový rok v rámci platnosti části prvního zákona,



# Nájemní smlouva- občanský zákoník, hlava 7

---

- nájem vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy
- náležitosti nájemné smlouvy
  1. označení bytu a jeho příslušenství a rozsah jeho využívání
  2. způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby
  3. způsob placení nájemného a úhrad za služby
  4. dobu, na kterou se smlouva uzavírá
  5. jakákoliv zvláštní ujednání, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne
- přílohy- evidenční list, protokol o předání bytu

# Práva a povinnosti nájemce bytu

---

- právo bydlet v bytě a používat společné prostory domu (sklep, půda, chodby aj.) podle pravidel stanovených v nájemní smlouvě
- právo využívat služby spojené s užíváním bytu (např. výtah, dodávka vody, tepla, elektřiny)
- povinnost platit v dohodnuté výši a dohodnutém termínu nájemné
- povinnost užívat byt a společné prostory domu řádně a s respektem k právům ostatních nájemců a pronajímatele
- povinnost bez odkladu oznámit pronajímateli závady v bytě a potřebné opravy a snášet omezení v užívání bytu při provádění oprav

# Pronajímatel má tato práva a povinnosti

---

- povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání
- povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu
- právo provádět stavební úpravy v bytě, a to se souhlasem nájemce
- právo vstoupit do bytu za účelem kontroly, v jakém stavu se byt nachází. Nájemce nemá povinnost ho do bytu vpustit, pronajímatel však může požádat soud, aby rozhodl, že ho do bytu vpustit musí.

# Organizace v oblasti nájemního bydlení

---

- Sdružení nájemníků České republiky- SON
- Občanské sdružení majitelů domů v ČR
- Mezinárodní unie nájemníků- IUT
  - International Union of Tenants ([www.iut.nu](http://www.iut.nu)) v Stockholmu, má v Evropě 30 členů
  - základním úkolem je ochrana nájemníků a jejich práv