

FAKULTA PROVOZNĚ EKONOMICKÁ

Obor provoz a ekonomika



## DIPLOMOVÁ PRÁCE

Téma: Nájemní vztahy k bytům v právní úpravě a praxi ČR

Vypracoval: Denis Chromík

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Ivana Hájková

Praha 2008©

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Nájemní vztahy k bytům v právní úpravě a praxi ČR zpracoval samostatně a pod vedením Mgr. Ivany Hájkové.

.....

Denis Chromík

Praha dne 29. 11. 2008

## Poděkování

Tímto děkuji Mgr. Ivaně Hájkové za odborné vedení a za rady při zpracovávání diplomové práce.

Nájemní vztahy k bytům v právní úpravě a praxi  
ČR

Rented relation to flats in legal regulations and  
practice in Czech republic

## Souhrn

Diplomová práce se zabývá nájemními vztahy k bytům. Hlavním tématem této práce je popsat vývoj nájemních vztahů a právní úpravy nájemného od r. 1992, stanovení výše nájemného při nájmu bytu, provedení průzkumu zaměřeného na rozdíl mezi dvěma formami nájemného a dále využití právní úpravy v praxi.

Nájemní vztahy a nájemné prošlo od svého vzniku až do současnosti dlouhým vývojem. Souvisely zcela přirozeně s rozvojem bytové politiky státu. Od roku 1990 docházelo k rozvoji této problematiky, i když v určitých letech, především mezi roky 2000 - 2004 se tento rozvoj pozastavil, a to především díky zrušení veškerých vyhlášek a zákonů Ústavním soudem, které určitým způsobem regulovali nájemné. V současné době se problematika nájemného dostala opět do popředí a to především díky schválení nového zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č.107/2006 Sb. a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## Klíčová slova

Nájemné, pronajímatel, nájemce, nájemní vztah, výše nájemného, nájemní smlouva, místně obvyklé nájemné, regulované nájemné

## Summary

The graduation theses is concerned with tenement relations. The main subjekt of the dissertation is to describe progression of tenement relations and legal regulations of the hire cost since 1992, definition of the chartered surveyor at the rent of the flat, specialized investigation between two forms of the hire cost and utilization of the legal regulation practically.

The tenement relations and the hire cost pass a long progression since its beginning untill today. It was related with the development of the housing policy of the country. The problem progreses since 1990 even it stops in certain years especially between 2000 – 2004 thanks to the cancellation of all public notices and statutes by the constitutional court, which in a certain way regulated the hire cost. The problems of the rental cost is in the front at the present again because of the Act of Parliament about unilaterally increase of the hire cost of the flat č.107/2006 Sb. and about schedule č. 40/1964 Sb., Civil code, in statutory text.

## Key words

Rental, roomer (letter), center, rental relation, chartered surveyor, maturity of rental, local usual rental, regulated rental

## **Obsah:**

1.	Úvod.....	8
2.	Cíl a metodika práce .....	10
2.1	Cíl práce .....	10
2.2	Metodika práce.....	10
3.	Přehled platné právní úpravy .....	12
3.1	Přehled právní úpravy od r. 1992.....	12
3.2	Obecná úprava nájemních vztahů a její použitelnost na nájem bytu .....	18
3.2.1	Osoba pronajímatele a nájemce .....	22
3.2.2	Nájem bytu.....	22
3.2.3	Podmínky pro vznik nájemního vztahu .....	23
3.2.4	Nájemní smlouva - náležitosti nájemní smlouvy.....	24
3.2.4.1	Projev vůle .....	25
3.2.4.2	Označení bytu a jeho příslušenství .....	25
3.2.4.3	Nájemné a úhrady za služby .....	26
3.2.4.4	Splatnost nájemného .....	26
3.2.5	Povinnosti nájemce a pronajímatele při nájmu bytu.....	27
3.2.6	Práva a povinnosti pronajímatele při nájmu bytu .....	29
3.2.7	Společný nájem bytu.....	31
3.2.7.1	Společný nájem bytu manžely .....	31
3.2.8	Přechod nájmu bytu .....	32
3.2.9	Nájem na dobu neurčitou .....	33
3.2.10	Nájem na dobu určitou.....	33
3.2.11	Ukončení nájmu bytu.....	34
3.3	Výše nájemného při nájmu bytu .....	36
3.3.1	Následky prodlení nájemce s placením nájemného .....	41
3.3.2	Sleva z nájemného .....	41
3.4	Vzor nájemní smlouvy.....	43
4.	Srovnání dvou základních forem nájemného v praxi konkrétního subjektu.....	50
4.1	Posudek o výši reprodukční ceny a obvyklého nájemného z bytu .....	50
4.1.1	Stanovení reprodukční ceny.....	50
4.1.2	Stanovení obvyklé výše nájemného.....	54
4.2	Nález ohledně výše regulovaného nájemného v nájemních bytech.....	60
5.	Poznatky a jejich vyhodnocení .....	66
6.	Závěr .....	69
7.	Seznam literatury .....	71
8.	Přílohy.....	73

## 1. Úvod

Tato diplomová práce pojednává o nájemních vztazích, nájmu bytu a výši nájemného při nájmu bytu.

Toto téma je velice citlivé a pro pochopení a zorientování se v této problematice nestačí pouze prostudovat různé předpisy a přečíst knížky, ale chce se obrátit na lidi, kteří se tímto tématem zabývají, aby Vám objasnili veškeré složitosti tohoto tématu. Toto téma jsem si vybral především proto, že se v této problematice pohybuji již 7 rokem, poněvadž vlastníme nemovitost s nájemními byty jak s regulovaným nájmem tak i tržním. Pokusím se objektivně vysvětlit tuto problematiku a v závěru se pokusím nastínit největší problémy či nedostatky v nájemních vztazích a navrhnout jejich řešení.

Na začátek práce se nejdříve podíváme trochu do historie a zde si popíšeme vývoj právní úpravy týkající se nájemného z bytu od roku 1992. Zde si vysvětlíme jak se vyvíjelo nájemné z bytu a jaké největší změny nastaly do dnešní doby.

Poté se zaměříme na oblast nájemních vztahů. Jaké jsou základní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem a podíváme se i na obecný pohled na nájemné. A nedílnou součástí této oblasti je i nájemní smlouva, ve které se zaměříme na náležitosti nájemní smlouvy.

Také se zaměříme na nájem bytu. Tam si vysvětlíme podmínky nájmu bytu, přechod nájmu a ukončení nájmu.

Dalším tématem je výše nájemného při nájmu bytu, což je velice složitá problematika. Podíváme se jak se stanovuje výše nájemného, slevy na nájemném, dobu splatnosti nájemného a na následky prodlení nájemce s placením nájemného.

Poté přichází na řadu výzkum, ve kterém se snažím pomocí metod porovnat dvě formy nájemného a to místně obvyklé nájemné a regulované nájemné. Rozdílností



v obou formách se zabývají už delší dobu i experti na to určení, aby se pokusili obě tyto formy co nejvíce přiblížit k sobě a pokusit se tak v této problematice nastolit určitou harmonii.

## **2. Cíl a metodika práce**

### **2.1 Cíl práce**

Zaměření mé diplomové práce je na problematiku nájemních vztahů k bytům v ČR. S tímto tématem se setkáváme každodenně, neboť bydlení je jednou ze základních potřeb každého jedince. Proto jsem se ve své práci zaměřil na nastínění platné právní úpravy vztahující se k nájemním vztahům a následně na provedení šetření v oblasti dvou různých forem nájmu z bytu (regulovaný a místně obvyklý nájem). Úkolem je zhodnotit možné nedostatky v této problematice a v případě možnosti navrhnout řešení vlastní.

### **2.2 Metodika práce**

Při koncipování jsem postupoval následujícím způsobem:

1. sběr informací (použití veškeré literatury uvedené v seznamu literatury, sledování televizních rozhovorů týkajících se mého tématu a sledování internetových stránek zabývajících se nájemním a nájemními vztahy),
2. zpracování informací a vysvětlení základních pojmů,
3. analýza současného stavu
4. použití metody –
  1. Stanovení reprodukční ceny
  2. Stanovení obvyklé výše nájemného
    - Metoda věcné hodnoty – vztaženo k podílu na domu
    - Metoda porovnávací
      - smluvní nájemné běžně dosahované a realizované v dané lokalitě
      - porovnání s cenovou hladinou EU
  3. Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného

## 5. poznatky a vyhodnocení

### **3. Přehled platné právní úpravy**

#### **3.1 Přehled právní úpravy od r. 1992**

První významný zákon, který ovlivňoval vývoj regulace nájemného, byl zákon o hospodaření s byty, který byl přijat v roce 1964. Zákon č. 40/1964 Sb. OZ, která platila až do 31.12.1991, upravovala výši nájemného tak, že „výši úhrady za užívání bytu a za poskytování služeb, jakož i způsob jejich placení stanoví zvláštní předpisy.“ Těmito zvláštními předpisy byla vyhláška č. 60/1964 Sb, novelizovaná vyhláškou č. 105/1969 Sb. a vyhl. č. 96/1976 Sb. OZ. Tyto vyhlášky byly kogentního charakteru, tedy výši nájmu nebylo možno dohodnout mezi nájemcem a pronajímatelem v jiné výši, než byla těmito vyhláškami určena.

V roce 1992 byla vyhláška č. 40/1964 Sb. novelizována v podobě vyhlášky č. 15/1992 Sb., která nabyla účinnost od 16.1.1992 a kde se do právního řádu vrací pojem nájemné, které bylo dříve úplata nazývaná „úhradou za užívání bytu“.

Nájemné z bytů je regulováno formou maximální ceny, jejíž překročení se považuje za porušení cenových předpisů podle § 15 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Regulace nájemného se týká bytů obecních, podnikových, zemědělských družstev, bytů označovaných podle dřívějších předpisů jako byty lidových bytových družstev, bytů družstev nájemců a bytů v domech ve vlastnictví fyzických osob. Netýká se však všech nájmu.

Regulace nájemného z bytů vychází ze základní vyhlášky MF č.176/1993 Sb., která s účinností od 1. 1. 1994 zrušila původní vyhlášku č. 60/1964 Sb. A zavedla nový systém regulace, který zvýšil dosavadní nájemné o 40%. Sjednotily se maximální ceny nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a výměry WC, koupelny, sklepa a dalších místností se započítaly poloviční výměrou. Zpřesnily se kategorie bytu. Byty s kamny WAW a Gamat se začaly považovat za ústředně vytápěné. Nově se stanovilo nájemné za vybavení bytu. Zrušily se veškeré sociální a zdravotní slevy

z nájemného a zvýšení úhrady za větší plochu obytných místností (tzv. nadměrné metry). Většina cen služeb spojených s užíváním bytu se od tohoto data rozúčtovává podle počtu členů domácnosti, pokud nedojde k jiné dohodě. Obce mohou, s přihlédnutím k poloze domu, zvýšit nebo snížit nájemné (atraktivní a neatraktivní zóny).

Již v březnu 1994 byla přijata dlouhodobá koncepce postupných kroků ve zvyšování nájemného s cílem postupného dosažení tržní úrovně nájemného. S účinností od 1. 7. 1995 byl vyhláškou č. 30/1995 Sb. nový systém zaveden do praxe. Každoročně vždy od 1. července je pronajímatel bytu oprávněn automaticky zvýšit maximální základní nájemné. Výchozí základnou je vždy maximální základní nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, které v příslušné obci platí od 30. 6. běžného roku. K 1. 7. 1995 došlo rovněž k zavedení věcně usměrňovaného nájemného v bytech lidových bytových družstev, k úplné liberalizaci nájemného ve všech uvolněných bytech, kde se sjednává nájem s novým nájemcem a k některým dalším drobným změnám. Nájemné se zvýšilo v průměru o 23% oproti úrovni k 30. 6. 1995.

K 1. 7. 1996 došlo k druhému kroku ve zvýšení nájemného podle vyhlášky č. 30/1995 Sb. Nájemné vzrostlo oproti úrovni k 30. 6. 1996 v průměru o 26%.

Každoroční zvyšování nájemného a jeho postupné přibližování tržní úrovni bylo s účinností od 1. července 1997 doplněno o jednorázový skok, schválený vládou 12. března 1997, a znamenající zvýšení nájemného v Praze až o 100% a ve městech nad 100 tis. obyvatel až o 62%. Ve městech, které nedosáhly této velikosti a menších obcích maximálně od 27 do 33%. V průměru došlo ke zvýšení o necelých 50%.

Hlavním důvodem pro určité urychlení dosavadního tempa zvyšování nájemného byla prohlubující se tendence narůstání rozdílu mezi regulovaným a volným nájemným zejména ve velkých městech. V Praze činil tento rozdíl desetinásobek i více. Tato situace byla pak ze zcela logických důvodů živnou půdou pro různé spekulace, černý trh s byty a neutuchající poptávku po bytech s regulovaným

nájemným, kterou nemohla změnit ani sebevětší podpora státu směřující do výstavby bytů. Pro obnovení vypovídací schopnosti ceny, jako ekonomické kategorie, byl dřívější postup příliš pomalý.

Od 1. 7. 1998 dochází k dalšímu, již čtvrtému kroku, ve zvýšení nájemného. Nájemné se zvýšilo v Praze o maximálně 41%, ve městech nad 100 tis. obyvatel o 25%, v průměru za republiku o necelých 27%.

Od 1. 7. 1999 dochází již k pátému kroku ve zvýšení nájemného, které znamená podstatné zmírnění tempa současné deregulace, a to zavedením nového systému přepočtu. V nájemném bude možno zohlednit jen vzrůst cen stavebních prací za předcházející kalendářní rok. Podle nového vzorce přepočtu nájemného, umožňuje vzrůst nájemného od 1. 7. 1999 a to ve všech obcích a městech ČR bez ohledu na jejich velikost o 9,3%.

V roce 2000 díky neutěšené situaci ohledně regulace nájmu se skupina 14-ti senátorů obrátila na Ústavní soud České republiky s návrhem, aby vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu byla pro porušování lidských práv, spočívajících v regulaci nájmu bytu pod úroveň nákladů prosté reprodukce zrušena.

Ústavní soud návrh skupiny senátorů vyhověl a shora uvedenou vyhlášku ve znění novel č.30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb. a č. 41/1999 Sb. zrušil a to ke dni 31. 12. 2001. Konstatoval přitom, že existencí uvedené vyhlášky došlo k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy.

Rozhodnutí soudu prakticky znamenalo, že Ústavní soud odložil vykonatelnost svého nálezu. Svůj postup odůvodnil tím, že vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. je sice v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy, avšak k jejímu zrušení dochází s odkladem proto, aby Ústavní soud „...legislativně poskytl dostatek času k vytvoření nového kvalitního právního předpisu“.

K vytvoření nového kvalitního právního předpisu měla vláda poskytnut rok a půl, avšak během této doby nedošlo k žádnému schválení nového zákona, i když vláda předložila návrh zákona o nájemném, ten však nebyl schválen, protože tento návrh neřešil problematiku způsobem respektujícím ústavní nález č. 231/2000 Sb. Místo přijetí zákona tak, jak jej požadoval Ústavní soud, vydalo Ministerstvo financí ČR cenové výměry, kterými stanovilo v podstatě stejný způsob regulace nájemného, jaký užívala vyhláška č. 176/1993 Sb. Jednalo se o cenový výměr č. 01/2002 a č. 06/2002.

Protože Nález Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. nebyl vládou ČR respektován, obrátil se na Ústavní soud tentokrát Veřejný ochránce práv a následně skupina 18-ti senátorů. Oba návrhy byly posléze sloučeny ke společnému projednání, když v obou bylo navrhováno, aby byl zrušen výměr č. 01/2002 i v průběhu soudního řízení vydaný výměr č. 06/2002 Ministerstva financí.

Ústavní soud ČR zrušil výměr č. 01/2002 resp. Výměr č. 06/2002 ze stejných důvodů jako vyhlášku č. 176/1993 Sb., tedy proto, že tyto výměry „...jsou v rozporu s ústavním pořádkem, mezinárodními závazky České republiky a zákony jak z hlediska svého obsahu, tak i jemu odpovídající právní formy.“ Konstatoval, že vydáním těchto výměrů došlo k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy ve spojení s čl. 14 Úmluvy.

Dne 27. 1. 2003 se obrátilo na Ústavní soud ČR celkem 25 senátorů s ústavní stížností. Senátoři ve svém podání k Ústavnímu soudu uváděli, že nález č. 528/2002 Sb. byl publikován ve sbírce zákonů dne 18. 12. 2002 a tímto dnem se rozhodnutí Ústavního soudu mělo stát vykonatelným. Tímto dnem dosavadní způsob regulace cen nájemného z bytu pozbyl účinnosti. Přesto hned den následující, tedy 19. 12. 2002, schválila vláda ČR cenové moratorium, které zachovávalo úroveň regulace, kterou Ústavní soud ČR opakovaně prohlásil za protiústavní. Také toto cenové moratorium Ústavní soud na návrh senátorů zrušil.

Po zrušení všech vyhlášek a výměrů týkajících se regulace nájemného v České republice došlo k faktickému zmrazení nájmů. Toto zmrazení a nemožnost vybírat vyšší nájemné než je dáno posledním regulačním předpisem opakovaně potvrdily obecné soudy, a to jak první instance, tak soudy odvolací. V platnosti nadále zůstalo ustanovení § 696 odst. 1 Občanského zákoníku, kde je uvedeno následující:

„Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis“.

Avšak po předání této věci Ústavnímu soudu, byla všechna tato rozhodnutí zrušena. Po zrušení cenového moratoria mohl být za tento právní předpis považován zákon č. 526/1990 Sb., i když tady nastala taková situace, že vlastně nikdo nevěděl podle jakého zákona či vyhlášky by tato situace měla být řešena.

Malý zvrat nastal až schválením zákona ze dne 14. března 2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č.107/2006 Sb. a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,



d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,

e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Ústavní soud dne 11. dubna 2006 zveřejnil své rozhodnutí týkající se ústavní stížnosti jednoho ze soukromých pronajímatelů nájemních bytů. Ústavní soud došel k závěru, že bylo porušeno jeho základní právo na soudní ochranu a tím bylo dotčeno i jeho právo vlastnické.

Ústavní soud však také zdůraznil, že k tomuto porušení došlo postupem obecných soudů, protože tyto soudy zamítly stěžovatelovu žalobu s odkazem na neexistenci zákona, který by upravoval způsob sjednávání nájemného a který by umožnil pronajímatelům domoci se nájemného i v případě, kdy nedojde ke smluvní dohodě o změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. Vláda upozorňuje, že Ústavní soud z této neexistence příslušného zákona viní zákonodárce - tedy Parlament České republiky, protože to byl právě Parlament jako celek - a nikoli vláda - kdo "nekonal", protože nebyl schopen se na nějaké z řady předkládaných verzí zákonů shodnout.

Dále bych zmínil nálezn Ústavního soudu č.20/2005, kterým bylo rozhodováno o zrušení všech zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Tato ustanovení sice zrušena nebyla, ale nebylo ani řečeno, že jsou ústavně v pořádku. Z toho se dá odvodit, že existují i názory, že tato úprava je protiústavní.

K možným žalobám majitelů domů týkajících se újmy za neopodstatněně nízké nájemné je nutné zdůraznit, že spor o výši nájemného je zcela soukromoprávního charakteru, vyplývá z dvojstranného občanskoprávního vztahu a každý takový spor tedy bude každý soud posuzovat individuálně. Ústavní soud zdůraznil, že při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím "dotvářet" právo a vzhledem k mimořádnosti takového postupu musí dát soud účastníkům sporu - tedy majiteli i nájemci bytu - dostatek prostoru pro seznámení s principy takto dotvářeného práva a k využití adekvátních nástrojů, včetně eventuální

změny žalobního petitu i možnosti uzavřít smír. Ústavní soud také upřesnil, že obecné soudy musí v takovém sporu rozhodnout o zvýšení nájemného v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci ani majitele ani nájemce, to znamená, že rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu i použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života. S tímto závěrem se Ministerstvo pro místní rozvoj plně ztotožňuje a varuje proto před jakýmkoli "plošnými" výroky, závěry, hrozbami či poplašnými zprávami. Žádný plošný "návod" nebo předpověď nejsou možné - právě vzhledem k ryze individuální charakteristice každého bytu, sporu i vzhledem k individuální charakteristice postavení majitele a nájemce v konkrétním případě.

Od 31. března 2006 tedy existuje zákon, který chrání nájemníky před neodůvodněnými požadavky některých pronajímatelů na prudké zvyšování nájemného, protože stanoví jasný a vypočitatelný limit pro každoroční zvýšení nájemného, a to až do konce roku 2010.

### **3.2 Obecná úprava nájemních vztahů a její použitelnost na nájem bytu**

Nájem bytu je smluvní vztah mezi dvěma stranami pronajímatelem (vlastníkem nájemního domu nebo bytu jako jednotky) a nájemcem (uživatel, lidově nájemníkem) bytu. Spadá do oblasti soukromého práva, občanský zákoník by měl upravovat nezbytné mantinely pro situaci, kdy nedojde ke smluvní dohodě zúčastněných stran. Problematika nájmu bytu má však mnohem širší právní aspekt; jakákoli právní úprava má totiž nejen odrážet současný stav společnosti, ale měla by rovněž brát v úvahu historický vývoj, který často významně předurčuje, za jakých podmínek lze přijmout novou systémovou změnu.

Jak konstatoval také Ústavní soud, nájemní vztah v demokratických zemích je zpravidla dočasný, kdežto u nás byl zásadně uzavírán na dobu neurčitou. Právo osobního užívání bytu se "dědilo" a veřejnost jej chápala spíše jako jakousi formu "vlastnictví". Nájemní vztahy až do roku 1992 nevznikaly na základě svobodné smlouvy, ale administrativním příkazem národních výborů - proti vůli vlastníků.

Tím se bytové právo stalo součástí práva veřejného a ani dnes - přes novely občanského zákoníku - není dosud srovnatelné s evropským pojetím nájmu bytu. Tento pokřivený právní vztah, označovaný do konce roku 1991 jako "osobní užívání" bytu, přejmenovala dílčí novela v roce 1992 na "nájem" bytu. Staré chápání však přetrvalo - lidé pronajaté byty (tedy byty, které jim nepatří, které jen užívají) "prodávají" a "kupují"; v mnoha případech se tak děje fiktivní výměnou bytů. Stejně tak nájemci bytů často považují právo na "výměnu bytu" za své právo, které jim umožňuje volně nakládat s něčím, co jim nepatří; pojem "výměna nájemního bytu" přitom v naprosté většině evropských zemí vůbec neexistuje. Novela občanského zákoníku, která platí od roku 2006, částečně upravila otázky související s nájmem bytu. Postupně tak jsou odstraňovány cenové deformace, které způsobila dřívější, neústavní forma regulace nájemného.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém návrhu na úpravy nájmu bytu vycházelo z podstaty nájemního vztahu obecně: vlastník věcí (v našem případě tedy majitel domu nebo bytu) dobrovolně přenechává právo na užívání věci (bytu) za úplaty a na dobu dočasnou jinému subjektu - nájemci bytu. Nájemní vztah by proto měl být založen na dobrovolnosti, dočasnosti a úplatě za užívání cizí věci. Musí respektovat smluvní volnost a svobodnou vůli obou smluvních stran, ale zároveň musí poskytnout nezbytnou sociální jistotu nájemci bytu, který tím, že si byt pronajímá, uspokojuje svou potřebu bydlení.

Obecné podmínky nájmu stanoví § 663 až § 684 OZ. Kromě toho OZ v § 685 až § 716 spolu s § 719 obsahuje ustanovení, týkající se výhradně nájmu bytů, čímž tato ustanovení nabývají charakteru speciální právní úpravy. Podle známé zásady, že speciální právní úprava pro dané případy má před obecnou úpravou přednost se problematika nájmu bytů zásadně řeší podle § 685 až § 716 a § 719 OZ a pouze otázky, které speciální úprava neobsahuje, se řídí obecnými ustanoveními o nájmu. Pokud se týče bytů družstevních, platí pro ně též ustanovení o nájmu bytu jako pro byty ostatní, což bylo kritizováno Ústavním soudem v nálezu Pl. 42/03. Ale kromě tohoto ustanovení platí pro družstva ustanovení obchodního zákoníku obsahující úpravu družstev obecně.

Z obecných ustanovení o nájmu věci se i pro nájem bytů použije např. § 665 odst. 1 OZ, na základě kterého je pronajímatel oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem. Také lze použít § 668 odst. 2 OZ, stanovující povinnost nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak vznikly pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajatou věc. Dále je povinen snášet omezení v užívání bytu a jeho příslušenství v rozsahu, nutném pro provádění oprav a údržby. Na zajištění nájemného má v souladu s § 672 OZ pronajímatel nemovitosti zástavní právo ke zde umístěným movitým věcem, patřícím nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti (kromě věcí vyloučených podle § 322 OSŘ z výkonu rozhodnutí).

Podle § 680 OZ při změně vlastnictví nemovitosti vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, dle § 681 OZ je nájemce nemovité věci po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu (není-li dohodnuto jinak) povinen umožnit prohlídku pronajatého prostoru zájemcem o pronajmutí za přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován (četnost prohlídek stanovena není).

Velmi důležité a i pro pronájem bytů a nebytových prostor platné ustanovení obsahuje § 682 OZ, určující povinnost nájemce při skončení nájmu předat pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Dne 24. září 2008 pan ministr Čunek navrhl – Návrh novely občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) týkající se nájemních vztahů k bytům, který se týká řešení některých problémů v oblasti bytového nájemního práva, které mohou nastat po skončení účinnosti první části zákona – O jednostranném zvyšování nájemného.

Hlavním bodem návrhu je posílení postavení pronajímatele, které je v současnosti vinou starého zákoníku stále nerovnovážné v porovnání s právy nájemce. Druhým bodem novely je řešení situace, která nastane s datem ukončení regulace, respektive s potřebou umožnit oběma stranám nájemní smlouvy snadněji se dohodnout na výši nájemného. Ta bude po 1. 1. 2011 stanovována pouze volně na základě smlouvy.

Některé hlavní principy navrhované úpravy

- Hlavní a zásadní novinkou je řešení situace, kdy se strany nájemní smlouvy nedohodnou na výši smluvního nájemného. V takovém případě se mohou obrátit na soud, který následně určí výši nájemného tak, jak je v místě a čase obvyklé.
- Novela ruší dosud platný prováděcí zákon č. 102/1992 Sb., známý jako zákon o služebních bytech a bytových náhradách. "Služební byt" je již v současnosti nahrazován pojmem "nájem bytu po dobu výkonu práce pro pronajímatele", a samostatný zákon tedy nepotřebuje. Dalším důvodem zrušení speciální úpravy je skutečnost, že služebních bytů v ČR je oproti roku 1991 méně než dvacetina. Dosavadní povinnost obcí podílet se na bytových náhradách byla velmi problematická, proto bude novelou zrušena. Neznamená to však že, obce budou v budoucnu zproštěny zákonné povinnosti vytvářet podmínky pro bydlení svých občanů.
- Novela obsahuje přihlašovací povinnost osob, které nepatří do přímé rodiny nájemce. Nájemce bude povinen požádat o souhlas pronajímatele s jejich pobytem v bytě v případě, že půjde o dobu delší než tři měsíce. Ze závažných důvodů může tento pobyt pronajímatel odmítnout. Nadále nebude umožněna výměna bytů bez souhlasu pronajímatele a bude zúžen okruh osob, na které přechází nájemní právo v případě smrti nájemce. Toto právo je navíc časově omezeno dvěma roky. Návrh nepočítá s možností výpovědi bez udání důvodu, naopak rozšiřuje typy bytových náhrad, kterými doposud byly "náhradní byt" a "náhradní ubytování", o pojem "přístřeší".

### **3.2.1 Osoba pronajímatele a nájemce**

Pronajímatel může být osoba fyzická i právnická, nájemcem pouze osoba fyzická.. Způsobilost fyzické osoby vlastními právními úkony nabývat práv a brát na sebe povinnosti v plném rozsahu je podle § 7 až § 9 OZ založena teprve zletilostí. Té se nabývá dovršením osmnáctého roku (předtím jen uzavřením manželství).

Pronajímatel i nájemce může nájemní smlouvu uzavřít buď přímo nebo prostřednictvím svého zástupce.

Zastoupení fyzických osob může být zákonné (§ 26 - § 30 OZ) nebo smluvní (§ 31 - § 33b) OZ). Přitom podle § 28 OZ ke spravování majetku těch, které zástupci zastupují, je nutné, nejde-li o běžnou záležitost, schválení soudu. Protože uzavření nájemní smlouvy běžnou záležitostí není, je podmínkou, aby soud nebo zákonný zástupce nájemní smlouvu (např. za nezletilého vlastníka domu či bytu) schválil.

### **3.2.2 Nájem bytu**

Nájem bytu podle § 685 OZ je u nás chráněn, což vyplývá ze znění i dalších, s nájmem bytů souvisejících ustanovení. Tím zde dochází k průlomů do obecně platných zásad rovnoprávného postavení subjektů právních vztahů.

Nerovnoprávné postavení pronajímatelů je navíc ještě nepřiměřeně a neúnosně ztíženo mnohdy nejen subjektivně, ale i objektivně nerealizovatelnou, soudy stanovenou povinností vypovídánému nájemci podle § 712 OZ zajistit (tj. zpravidla zaplatit) ve většině případů rovnocenný byt ve stejné obci. Na to je vázáno uvolnění vypovídáného bytu dokonce i tehdy, když svůj byt potřebuje užívat vlastník nebo příslušníci jeho rodiny. Zajištění určené bytové náhrady (náhradní byt či náhradní ubytování podle § 712) je podmínkou vyklizení bytů dokonce i dlouhodobými nepláči, kteří dluží na nájemném a zkonsumovaných službách většinou značné a mj. roky trvajícím soudním řízením zbytečně se stále zvyšující částky. Bytovou náhradu určuje ve většině případů zákon, zřídka kdy soud. U nepláčiů postačí ve

většině případů zajistit přístřeší, které je také bytovou náhradou svého druhu. Pronajímatel sice podle § 1 zákona č. 102/1992 Sb. Může o zajištění náhradního bytu požádat příslušnou obec, ta však nemá nyní u nás stanovenou povinnost bytovou náhradu nájemci zajistit. Neobjektivitu současných předpisů a nepřiměřenost povinností, stanovených pronajímatelům lze kromě řady dalších příkladů prokázat i tím, že vypovídáný nájemce (což se týká i neplatičů) se u nás dnes paradoxně nemusí na zajištění svého příštího bydlení ani spolupodílet a dokonce ani ve věci poskytnout potřebnou součinnost.

Nájem a podnájem bytů a obytných místností se řídí OZ č. 40/1964Sb., ve znění pozdějších předpisů. V roce 2006 byl schválen zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### **3.2.3 Podmínky pro vznik nájemního vztahu**

Podle tzv. transformačního ustanovení § 871 OZ se dřívější právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností, vzniklé podle předpisů, platných do 31. 12. 1991 za předpokladu, že trvalo ke dni 1. ledna 1992, ze zákona změnilo na nájem bytu. Následkem toho není v uvedených případech nutné uzavírat nové nájemní smlouvy.

Nájem bytu podle § 685 OZ vzniká nájemní smlouvou (viz. výše). Ta na základě ustanovení zákona č. 267/1994 Sb., který mění a upravuje znění OZ, od 1. ledna 1995 musí mít písemnou formu. Před r. 1992 vznikaly u nás nájmy na základě vztahů tzv. osobního užívání. Předpokladem jejich uzavření bylo písemné rozhodnutí o přidělení bytu nebo rozhodnutí o schválení dohody o výměně bytu. Nájemní smlouvy bylo možné uzavřít i konkludentně, což znamená mlčky udělený souhlas pronajímatele s užíváním bytu dotyčným nájemcem a to v období od 1.1.1992 do 31.12.1994. Pochopitelně takovéto uzavírání nájmu postrádá žádoucí právní jistotu stran, při sporech lze jejich náležitosti většinou (zejména po delší

době) obtížně prokazovat (vedou se spory i o počet pronajatých místností, výměru sklepa a dalších prostor nebo o obsah zvláštních ujednání nejen při uzavírání, ale i v průběhu nájmu, souvisejících např. s povolením a podílem úhrady jednotlivých subjektů na úpravách bytů atd.)

Nájemní smlouva podle § 686 OZ musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

### **3.2.4 Nájemní smlouva - náležitosti nájemní smlouvy**

Povinné náležitosti nájemní smlouvy s platností od 1. 1. 1995 určuje především § 686 OZ. Kromě své obligatorní písemné formy musí obsahovat označení bytu, specifikaci jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění, spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Požadavek na písemnou formu smlouvy, platný od 1. 1. 1995 nemá zpětnou účinnost (retroaktivitu) čímž smlouvy, uzavřené před tímto datem jsou platné i v jiné, než písemné formě.

Při nesplnění náležitostí, požadovaných § 686 OZ v platném znění je nájemní smlouva, uzavřená po 1. 1. 1995 tzv. absolutně neplatná, stejně, jako při nesplnění požadavků, kladených v tomto smyslu na právní úkony obecně, např. ustanovením § 34 až § 40 OZ. V případě sporu k absolutní neplatnosti nájemní smlouvy pak musí soud přihlédnout ze zákona i tehdy, když by ji žádná ze stran neuplatnila. Užívání bytu na základě neplatné nájemní smlouvy znamená jeho užívání bez právního důvodu, čímž nejsou založena zákonem stanovená práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.

Je nutné připomenout, že v souladu s obecným ustanovením § 2 odst. 3 OZ lze vzájemná práva a povinnosti dohodnout odlišně než stanoví zákon jen tehdy, jestliže to zákon výslovně nezakazuje nebo z jeho ustanovení nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. V případě nájmu bytů má však naprostá většina jej upravujících ustanovení



kogentní charakter, což znamená neplatnost takové dohody (byť třeba zakotvené v nájemní smlouvě), která by byla odlišná od ustanovení příslušných zákonů.

Je třeba se zde zmínit i o § 574 odst. 2 OZ, který stanoví neplatnost dohody, obsahující vzdání se v budoucnu vzniklých práv. Jako příklad možno uvést předem se vzdání přechodu nájmu nebo povinnosti pronajímatele zajistit náhradní byt atd., které by byly na základě shora citovaného, obecně závazného ustanovení neplatné.

#### 3.2.4.1 Projev vůle

Projev vůle, směřující k uzavření nájemní smlouvy, musí být podle § 37 OZ učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Kromě toho náležitosti smluv dále upravují i § 43 až § 51 OZ. Např. ve smyslu § 49 OZ má účastník smlouvy, který ji uzavřel za nápadně nevýhodných podmínek právo od smlouvy odstoupit. Podle § 49a OZ je neplatný právní úkon, pro jeho uskutečnění rozhodující, učiněný v omylu, jestliže se toho jednající osoba dovolá – za předpokladu, že osoba, které byl určen, omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Připomeňme zde ustanovení § 40a OZ, podle kterého, je-li právní úkon v rozporu s obecně závazným cenovým předpisem, když se jeho neplatnosti tím dotčená osoba dovolá, neplatný. V daném případě ale jen v části, která je s tímto předpisem v rozporu. Aplikace zmíněného ustanovení přicházela v úvahu příkladně tehdy, když by bylo u bytu s regulovaným nájmem v nájemní smlouvě odsouhlaseno vyšší nájemné, než bylo stanoveno vyhláškou č. 176/1993 Sb. v platném znění. Tehdy podmínky nájmu, stanovené v nájemní smlouvě zůstávají v platnosti, ale nájemce po dovolání se neplatnosti této části smlouvy platí pouze regulované nájemné.

#### 3.2.4.2 Označení bytu a jeho příslušenství

Pokud se týče označení bytu, jedná se o jeho jednoznačné určení nejen v rámci obce, ulice, čísla domu, podlaží, ale i jeho situování na patře nebo např. v hospodářském objektu. Specifikací bytu a jeho příslušenství se zpravidla rozumí výčet, spolu s

plošnou výměrou jednotlivých místností a prostor včetně výměry a přesné lokalizace pronajaté části sklepa, kůlny, půdy a podobně, užívaných dotyčným nájemcem.

Zpravidla je účelné údaje zpracovávat formou tzv. pasportu bytu, který může tvořit součást nájemní smlouvy spolu s tzv. evidenčním listem, kde jsou mj. uvedena data a počet osob, užívajících byt i za účelem stanovení záloh a zúčtování úhrady za služby, spojené s užíváním bytů apod.

#### 3.2.4.3 Nájemné a úhrady za služby

Pokud se týče nájemného a úhrady za služby, spojené s užíváním bytu musí být v nájemní smlouvě uvedeny buď způsobem jejich výpočtu nebo přímo udáním jejich výše. Aby při každé (dosud časté) změně regulovaného nájemného nebo výše úhrady za různé služby nebylo nutné měnit nájemní smlouvu (příslušnou její část) je výhodnější v nájemní smlouvě odkázat na výpočet podle platného právního, resp. cenového předpisu. V případě uvedení konkrétní výše nájmu (např. u tzv. smluvního nájemného, kterým je i regulované nájemné, dohodnuté na nižší, než maximální, v místě a čase možné hodnotě) je účelné zakotvit přímo do smlouvy (nikoli způsobem, že o ní teprve bude jednáno) konkrétní tzv. inflační doložku, kterou se dohodnuté nájemné bude dohodnutým orgánem např. každoročně zvyšovat podle Českým statistickým úřadem vyhlášené míry inflace v předcházejícím roce a podobně. Zejména u dlouhodobějších nájmu je takový způsob většinou nutný, protože k uplatnění každé, v nájemní smlouvě neuvedené výše smluvního nájemného je pochopitelně nutný souhlas všech subjektů nájemního vztahu.

#### 3.2.4.4 Splatnost nájemného

Nájemné spočívá zásadně v opakujícím se plnění. U opakujících se plateb nájemného je důležitá splatnost jednotlivých plateb. Termín splatnost je především věcí dohody stran. Splátlost nájemného je dohodnuta či stanovena podle obecné úpravy §671/2.

### **3.2.5 Povinnosti nájemce a pronajímatele při nájmu bytu**

Povinnosti a práva nájemce při nájmu bytu

Občanský zákoník v souvislosti s nájmem bytu samozřejmě neukládá povinnosti a práva pouze pronajímateli bytu, ale i druhé straně, tedy nájemci bytu. I jemu je uložena řada povinností a přiznána určitá práva..

Základní právo nájemce bytu vyplývá z ustanovení § 688 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, právo užívat byt a dále i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Všechna tato práva jsou soudně vynutitelná. Společné prostory domu nejsou definovány, ale lze za ně považovat například vchody, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, půdní a sklepní prostory a další místnosti v domě nebo i mimo dům, které nejsou určeny k výlučnému užívání jedním nebo omezenou skupinou nájemců. Zařízeními domu jsou například rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu elektřiny, výtahy, hromosvody, společné vybavení prádelny atd.

Nájemci je uložena povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a zároveň řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv jsou však nájemci povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je tedy povinen brát při výkonu svých práv ohled na ostatní nájemce, a to tak, aby byl zajištěn soulad se základní zásadou, která je vyjádřena v § 3 občanského zákoníku a podle které výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Podle obecného ustanovení § 665 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn

požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Toto ustanovení se samozřejmě uplatní i při nájmu bytu.

Nájemce bytu má oznamovací povinnost vztahující se k potřebám oprav v bytě, kdy je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a je také povinen umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel musí nájemci oznámit termín, kdy k provedení oprav dojde, aby nájemce mohl byt zpřístupnit.

Nájemce má tedy právo na to, aby pronajímatel odstranil závady bránící řádnému užívání bytu. Tohoto se může domáhat i u soudu podáním žaloby na plnění. Pokud pronajímatel svou udržovací povinnost nesplní, je nájemce oprávněn postupovat také podle § 691 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, jestliže není uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Je povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Nájemci ukládá občanský zákoník také povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Pokud to neučiní má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Z dikce ustanovení je zřejmé, že tato povinnost se nevztahuje na závady, které způsobil osoby, které sice jsou v určitém

vztahu k nájemci, ale v domě nebydlí a závadu v domě způsobili při návštěvě nájemce.

Občanský zákoník zakazuje nájemci, aby prováděl v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele. Učiní-li tak, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, pokud je pronajímatel provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy. Pokud chce pronajímatel v bytě provádět jiné stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, může tak učinit pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas však nájemce může odepřít pouze z vážných důvodů.

### **3.2.6 Práva a povinnosti pronajímatele při nájmu bytu**

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem bytu. Zejména je povinen odevzdat mu byt, jeho příslušenství a vybavení ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu je udržovat a podle možností i zlepšovat a to mimo povinné údržby zajišťované nájemcem. Je povinen udržovat dům a společná zařízení v dobrém stavu. Rovněž je povinen v mezích svých provozních možností poskytovat dohodnuté služby spojené s bydlením.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě jen v dohodě s nájemcem bytu. Nájemce bytu musí však provedení úprav nařízených stavebním úřadem a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti správy domu pronajímateli umožnit.

Každý nájemce bytu dostane evidenční list nájemníka, v němž je uveden rozsah jeho práva na užívání bytu, výše úhrady za jeho užívání a za služby a popis stavu bytu a nový nájemce bytu i opis zápisu o odevzdání a převzetí bytu.

Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.

Pronajímatel je povinen písemně oznámit novému nájemci bytu výši nájemného za užívání bytu a záloh na poskytované služby a všem nájemcům oznamovat případné změny i výši poplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

Podle nového zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č.107/2006 Sb. a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se do §686 přidal dodatek §686a, který stanoví další podmínky.

(1) Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.

(2) Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

(3) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle odstavce 1. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle odstavce 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

(5) Na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

### **3.2.7 Společný nájem bytu**

Pokud jde o společný nájem bytu, zde dochází k tomu, že byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci zde mají stejná práva a povinnosti. Společný nájem vzniká podobně jako klasický na rozdíl od toho, že vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.

Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně.

Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

#### **3.2.7.1 Společný nájem bytu manžely**

Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely.

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Pokud spolu manželé trvale nežijí ve společné domácnosti, výše uvedené neplatí.

### **3.2.8 Přechod nájmu bytu**

Dalšími možnostmi vzniku nájmu bytů, resp. pokračování v nájmu jiným nájemcem, jsou především (u nás často spekulativně nájemci zneužívané) tzv. přechody nájmu. Takový vznik nájmu je podmíněn existencí právních, pro to zákonem stanovených skutečností.

Přechod nájmu bytu je obecně upraven OZ a zakládá právo pokračování nájmu bytu jiným nájemcem.

Přechod nájmu bytu vzniká ze zákona, a to za předpokladu splnění zákonem stanovených podmínek. Přechod práva nájmu není předmětem dědického práva a právo přechází na příslušné osoby bez ohledu na to, zda jsou dosud nezletilé.

U nedružstevních bytů dojde k přechodu nájmu bytu, jestliže nájemce zemře podle § 706 OZ nebo opustí trvale společnou domácnost podle § 708 OZ. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel podle § 707 OZ. Toto platí i v případě, že jeden z manželů opustí trvale společnou domácnost. Nájemci (společnými nájemci) se stávají jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokázali, že s ním žili v den jeho smrti (nebo odchodu) ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce (nájemce, který trvale opustil společnou domácnost) nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti alespoň po dobu 3 let před jeho smrtí (odchodem) a nemají vlastní byt. Společná domácnost je vymezena § 115 OZ.

U družstevních bytů přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl § 706 OZ, nejde-li o byt ve společném nájmu manželů. Podle § 707 OZ zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manželi. Pokud bylo právo na družstevní byt nabyto za doby trvání manželství,



zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. Jestliže zemřel manžel, který nabyl členství na družstevní byt před uzavřením manželství přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

Zemře-li jeden ze společných nájemců, kteří nejsou manželi, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

Ustanovení § 706 - 707 se dále nevztahuje na byty služební, na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

### **3.2.9 Nájem na dobu neurčitou**

Ustanovení § 686 odst.2 OZ uvádí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou. Uzavírání nájmu na dobu neurčitou – což i následkem tzv. zákonných přechodů nájmu a povinnosti pronajímatelů zajistit rovnocennou bytovou náhradu u nás znamená nejen nájemci, ale i jeho příštím generacím i zcela cizím osobám zajistit rovnocenné bydlení de facto „na věčné časy“ nelze v současných našich podmínkách pronajímatelům doporučit.

### **3.2.10 Nájem na dobu určitou**

Nájem na tzv. dobu určitou, který kromě jiného splňuje základní charakteristiku nájmu stanovenou v § 663 OZ spočívající v jeho logickém a nutném časovém omezení a který je, v případě zájmu obou stran běžně na další období prodlužován (je nutné v nájemní smlouvě konkrétně specifikovat, např. dnem jeho počátku a především ukončení). Je možné zde stanovit i návaznost na konkrétně předem stanovené termíny.

### **3.2.11 Ukončení nájmu bytu**

Podle §710 OZ nájem bytu zanikne písennou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písennou výpovědí. V písenné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat. Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn."

Podle §711 OZ pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písennou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu."

Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

### **3.3 Výše nájemného při nájmu bytu**

Sjednání nájemného je zásadně věcí dohody stran, tj. pronajímatele a nájemce. Takto stanovené nájemné může být měněno opět pouze jejich dohodou. V této souvislosti nutno upozornit též na ust. § 40 odst. 2 OZ, tzn. že byla-li nájemní smlouva (a v jejím rámci i dohoda o nájemném) uzavřena písemně, musí být změněna pouze písemně.

K jednostrannému zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn pouze tehdy, stanoví-li tak zvláštní předpis.

Dohoda o nájemném by měla být součástí nájemní smlouvy. Nebylo-li nájemné ve smlouvě dohodnuto, je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy, s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání (§ 671 OZ). Pokud se jedná o nájem bytu, musí nájemní smlouva výši nájemného obsahovat anebo způsob jejího určení a to pod sankcí absolutní neplatnosti.

Podle nového zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se nájemné zvyšuje:

Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Způsob výpočtu cílových hodnot, cílovou hodnotou se rozumí konečnou hodnotu měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a dále maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k tomuto zákonu.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší a zveřejňuje formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku.

- a) základní ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,
- b) cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,
- c) maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu,
- d) územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku,
- e) rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,
- f) postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

Příloha k zákonu č. 107/2006 Sb.

Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup> se vypočítá podle vzorce

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

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 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:

- a) p = 0,026 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- b) p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- c) p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- d) p = 0,045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- e) p = 0,029 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- f) p = 0,0365 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- g) p = 0,046 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- h) p = 0,05 u všech ostatních bytů

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$$MP = \left( \sqrt[k+1]{CN/AN} - 1 \right) * 100,$$

kde:

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 první zákona, přičemž k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Příklad postupu při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt:

Například - byt se nachází v Pečkách ve Středočeském kraji, má sníženou kvalitu a je za něj placeno aktuální měsíční nájemné 8,89 Kč za 1 m<sup>2</sup> 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  
Obce 2 000 - 9 999 obyvatel  
....  
....  
Nové Strašecí  
Odolena Voda  
Pečky  
...

Na základě tohoto zařazení obce Pečky do příslušné velikostní kategorie (2 000 – 9 999 obyvatel) se v příloze č. 4a (jde o byt se sníženou kvalitou) vyhledává hodnota aktuálního nájemného v Kč/m<sup>2</sup> (8,89). Tato konkrétní hodnota zde uvedena není; v témže řádku je však (vpravo) uvedena hodnota nejbližší nižší, a to 8,88.

V záhlaví příslušného sloupce (nahore na stránce) je k tomuto aktuálnímu nájemnému přiřazeno zvýšení 42,0 % (maximální přírůstek měsíčního nájemného v procentech), jak ukazuje následující obrázek:

Max. přírůstky měsíčního nájemného v % (MP) pro období od 1.7.2007 do 31.12.2007

(byty se sníženou kvalitou)

	41,7	41,8	41,9	42,0	42,1				
	Cílové nájemné v Kč/m <sup>2</sup>					Aktuální	nájemné	v Kč/m <sup>2</sup>	
(AP)									
Středočeský kraj									
50 000 a více obyv.	58,54					14,5	14,46	14,42	14,38
	14,34								
10 000 – 49 999 obyv.	42,72					10,59	10,56	10,53	10,50
	10,47								
2 000 – 9 999 obyv.	36,13					8,95	8,93	8,90	8,88
	8,85								
Do 1999 obyv.	23,68					5,87	5,85	5,84	5,82
	5,8								

Výpočet zvýšeného nájemného o 42,0 % se provede tak, že se hodnota aktuálního nájemného (v Kč/m<sup>2</sup>) vynásobí číslem 1,42:

$$8,89 * (+1) = 8,89 * 1,42 = 12,62 \text{ Kč/m}^2$$

Maximální zvýšené měsíčního nájemného bytu za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zvoleného bytu je v roce 2007 12,62 Kč/m<sup>2</sup>.

Zdroj: (<http://www.mmr.cz/index.php?show=010022>)



### **3.3.1 Následky prodlení nájemce s placením nájemného**

Povinnost platit nájemné řádně a včas je jednou ze základních povinností nájemce. Porušení této povinnosti může mít různé právní následky.

Spočívá-li nájemné v peněžitém plnění, má pronajímatel právo požadovat od nájemce úroky z prodlení, resp. Tam, kde to zákon stanoví, poplatek z prodlení (§ 517 odst.1 OZ). Povinnost platit poplatek z prodlení je stanovena např. u nájmu bytu (§ 697 OZ). Výši úroku z prodlení i poplatku z prodlení stanoví zvláštní předpis (nařízení vlády č. 142/1994 Sb.). Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3. Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

### **3.3.2 Sleva z nájemného**

Nárok na slevu z nájemného vzniká i nájemci bytu (§ 698 OZ). Citované ustanovení má obecnou povahu, tj. vztahuje se na všechny případy, kdy je byt užíván na základě práva nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. OZ. Vztahuje se tedy i na byty, u nichž se neuplatňuje regulace nájemného. Právo na slevu z nájemného vzniká nájemci, jestliže:

- a) pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání,
- b) nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a v důsledku toho se užívání bytu zhoršilo,

c) stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky užívání bytu nebo domu.

Pokud jde o nárok ad a), není rozhodující, zda se závada vyskytuje v domě nebo v bytě, ani důvod jejího vzniku. Musí jít ovšem o závady, které je povinen odstranit pronajímatel (§ 687 OZ), a které podstatně nebo po delší dobu zhoršují podmínky užívání bytu nebo domu, tedy o závady závažnějšího charakteru. Je také třeba, aby byl na ně pronajímatel nájemcem upozorněn a měl tak možnost je odstranit.

Právo na slevu ad b) zakládá neposkytování plnění nebo jeho vadnost, má-li za následek zhoršení podmínek užívání bytu. Podmínkou zde není předchozí upozornění pronajímatele a není rozhodné, zda pronajímatel tento nedostatek zavinil či nikoliv.

Právo na slevu z nájemného c) zakládají též stavební úpravy prováděné pronajímatelem, a to za předpokladu, že se v důsledku nich zhorší podstatně nebo po delší dobu podmínky užívání bytu nebo domu. Ani zde není rozhodující existence protiprávního úkonu pronajímatele či jeho zavinění, ale toliko objektivní stav. Předchozí upozornění pronajímatele se nevyžaduje.

Právo na slevu přísluší ve všech uvedených případech po dobu, po níž existuje důvod, který je zakládá. Je však třeba je uplatnit v zákonem stanovených lhůtách.

Jde jednak o lhůtu „bez zbytečného odkladu“, jež má povahu lhůty pořádkové a nemá vliv na existenci práva. Právo nájemce však zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. O povaze této prekluzivní, hmotněprávní lhůty a na ni navazující lhůty promlčecí platí to, co bylo řečeno výše ohledně obecné úpravy nároku na slevu z nájemného. Pokud jde o rozsah nároku na slevu, hovoří zákon o „přiměřenosti“ slevy. Výše slevy by tedy měla zohlednit míru, v jaké byly nájemci zhoršeny podmínky pro užívání bytu nebo domu. Nedohodne-li se pronajímatel a nájemce na výši slevy, může nájemce uplatnit své právo u soudu.

### **3.4 Vzor nájemní smlouvy**

#### **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená v souladu s ustanovením § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Pronajímatel

Jméno: xxxxxxxxxxxxxxxx

Rodné číslo: xxxxxxxxx

Bydliště: Na Šafránce 1794/2, 101 00 Praha 10 - Vinohrady

Tel.: xxxxxxxxx

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce

Jméno: xxxxxxxxxxxxxxxx

Rodné číslo: xxxxxxxxx č. op.: xxxxxxxx

Bydliště: Řipská 1054/12, 101 00 Praha 3 - Vinohrady

Tel.: xxxxxxxxx

(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je právoplatným a výlučným majitelem níže uvedeného bytu na adrese: Na Šafránce 1794/2, 101 00 Praha 10, Vinohrady, zapsaném na listu vlastnictví č. 2495 katastrálního území Vinohrady, katastrálního úřadu Praha - město.

Pronajímatel pronajímá a do nájmu předává a nájemce od pronajímatele najímá a do nájmu přebírá byt 1+1, ve 2. patře výše uvedené nemovitosti. Součástí bytu o celkové ploše cca 68 m<sup>2</sup> je předsíň, balkón, 2 komory, WC a sprchový kout.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu dle čl. I. odst. 2. pouze k bydlení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## III.

### Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Nájemce bytu má právo užívat rovněž společné prostory a zařízení domu a užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Pronajímatel umožní po vzájemné dohodě provést nájemci drobné úpravy na předmětu nájmu na náklad nájemce.

Pronajímatel či jeho pověřený zástupce mají po předchozí dohodě s nájemcem právo 1x za tři měsíce ke vstupu do pronajatých prostor za přítomnosti nájemce, za účelem jejich kontroly. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce v případě vstupu do půdních prostor a v případě

vážných havárií, ohrožujících celý objekt, ke kterým dojde v době nepřítomnosti nájemce.

U pronajímatele nelze uplatňovat náhradu škody způsobenou na majetku nájemce vneseného do prostoru nájmu mimořádnou událostí (např. výbuchem plynu, požárem, zničením vodou, loupeží atd.).

Byt bude předán nájemci k užívání dne 30.6.2006.

#### IV.

##### *Práva a povinnosti nájemce*

Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy jako:

- lepit na podlahy jakoukoliv další krytinu
- tapetovat stěny či nábytek
- malovat stěny nesmývatelnými barvami např. syntetické, olejové, fermežové apod.
- vrtat díry do obkladů, mimo běžné údržby
- stavět nebo bourat příčky v bytě

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy.

Po skončení nájmu musí být byt vrácen v původním stavu schopného dalšího užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud poškození bytu nebo jeho zařízení nebude odstraněno nájemcem (díry v podlahách, rozbité sanitární obklady, rozbitá okna atd.) do předání bytu po ukončení nájmu a odstraní je pronajímatel, je mu nájemce povinen uhradit vzniklé nutné náklady do 5 dnů po obdržení vyúčtování.

Nájemce si je vědom, že pokud dojde ke skončení nájemního poměru neplněním této smlouvy nebo skončením nájemní doby, má pronajímatel právo vystěhovat nájemce bez jakékoliv povinnosti zajistit náhradní ubytování či náhradní byt.

Opravy, zajištění servisu kotle etážového topení vždy před topnou sezónou a údržbu související s běžným užíváním bytu do výše 2.000 Kč hradí a zajišťuje nájemce, na

své náklady. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu jakýchkoliv oprav, které má zajistit a umožnit jejich opravu, jinak odpovídá za škodu, kterou by způsobil nad stanovenou výši nesplněním této své povinnosti.

Nájemce se musí v pronajatém bytě a v celém domě chovat v souladu s Domovním řádem, nesmí obtěžovat (např. hlukem apod.) ostatní nájemce. Nájemce bere na vědomí, nechovat v pronajatém bytě žádná domácí ani jiná zvířata. Zavazuje se uhradit všechny případné škody, které by v domě či najatém bytě způsobil sám či jím pozvané osoby a hosté.

Byt budou po dobu trvání této smlouvy obývat celkem 2 osoby.

Nájemce prohlašuje, že je s dispozicí a stavem bytu seznámen a shledává jej vhodný ke svému dočasnému bydlení.

V.

#### *Doba nájmu a zánik nájemního vztahu*

1. Nájemní poměr mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá na dobu určitou od 1.7. 2006 do 30.6. 2008.

2. Pronajímatel se zavazuje nabídnout přednostně byt nájemci k nájmu na další roční období za obdobných podmínek stanovených touto smlouvou. Předpokladem k prodloužení nájemní smlouvy bude skutečnost, že nájemce v předchozím ročním nájemném období neporušil podstatným způsobem tuto smlouvu o nájmu bytu. Dohoda o prodloužení nájemní smlouvy musí mít písemnou formu, musí být odsouhlasena a podepsána oběma stranami nejpozději 30 dnů před ukončením platnosti této smlouvy o nájmu bytu.

3. Nájem bytu vzniklý na základě této smlouvy zanikne z těchto důvodů:

- uplynutím doby sjednané v odst. 1 tohoto článku, přičemž toto neplatí v případě, že dojde k uzavření dohody o prodloužení nájemní smlouvy podle odst. 2 tohoto článku, v takovém případě nájem bytu zanikne až uplynutím doby sjednané v takové dohodě.

Po skončení nájemního poměru a po prohlídce bytu, uskutečněném ke dni ukončení nájmu, bude o zpětném předání bytu sepsán písemný protokol.

## VI.

### *Nájemné a úhrada za služby*

1. Za užívání bytu a používání zařízení bytu se stanoví smluvní měsíční nájemné ve výši 12.000,- Kč (slovy: dvanácttisíc korun českých), zálohy na úhradu nákladů plnění spojených s užíváním bytu činí 1.100,- Kč (slovy: jedentisícjednosto korun českých). V této zálohové platbě jsou obsaženy platby za spotřebu vodného a stočného, platby za poměrnou část spotřeby elektřiny, poplatků za STA, komín, poštovní schránku, správu domu, úklid společných prostor domu a za odvoz domovního odpadu připadající na uvedený byt. Měřidla spotřeby el. energie a plynu patřící k uvedenému bytu budou v den předání bytu nájemci přepsány a po celou dobu trvání nájemní smlouvy vedeny na nájemce. Po ukončení nájemního vztahu budou tyto měřidla zpět převedeny na správcovskou firmu GIFT, s.r.o.

2. Stanovená výše nájemného bude placena po dobu platnosti této smlouvy.

3. Zálohy na úhradu spotřeb jsou hrazeny společně se základním nájemným v částce 1.100,- Kč (slovy: jedentisícjednosto korun českých) za každý měsíc. Vždy po uplynutí jednoho roku nájemního poměru, je pronajímatel povinen předat nájemci závěrečné nebo roční vyúčtování. Případné přeplatky vrátí pronajímatel nájemci bankovním převodem na bankovní účet nájemce a to nejpozději do 10 dnů po předložení závěrečného nebo ročního vyúčtování.

Nájemce je povinen hradit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách, splatných vždy do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíc, za který se nájemné platí a to ve prospěch účtu správcovské firmy pronajímatele, xxxxxx, s.r.o. č. xxxxxxxxxxxxxx vedeného u ČS a.s., Praha 10, Vršovické nám. 67/8. Dnem zaplacení nájemného je den připsání nájemného na účet správcovské firmy.

Inflační doložka - po každém roce nájemního poměru si pronajímatel vyhrazuje právo na zvýšení nájemného v následujícím roce o částku, která odpovídá plné výši inflace oficiálně vyhlášené Statistickým úřadem nebo Českou národní bankou v kalendářním roce předcházejícím roku, ve kterém dojde k dohodě o prodloužení nájemního poměru.

Nájemce složí v den podpisu této smlouvy k rukám pronajímatele v hotovosti částku ve výši 12.000,- Kč (slovy: dvanácttisíc korun českých). Pronajímatel vystaví nájemci na předmětnou částku příjmový doklad.

Výše uvedenou kauci, případně sníženou o výše uvedené pohledávky, je pronajímatel povinen vrátit nájemci nejpozději do 30 dnů po ukončení nájmu.

7. V případě, že dojde ke vzniku nedoplatků na nájemném nebo ke vzniku škod na bytě či jeho vybavení, je pronajímatel oprávněn použít kauci nebo její část na úhradu těchto nedoplatků nebo škod. Pokud budou nedoplatky vyšší než částka kauce, je nájemce povinen uhradit zbylou částku nad rámec kauce v hotovosti k rukám pronajímatele a to do 3 (tří) dnů ode dne obdržení vyúčtování nedoplatků a škod od pronajímatele.

8. Za každý den prodlení s placením odměny za nájem má pronajímatel právo požadovat po nájemci vzájemně dohodnutou a odsouhlasenou smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky.

## *VII.*

### *Zvláštní ujednání*

1. Majitelka nemovitosti souhlasí s vybudováním koupelny na místo stávajícího sprchového koutu a části přilehlého půdního prostoru s tím, že nájemce si všechny potřebné povolení stavebního úřadu a dotčených orgánů k těmto stavebním úpravám zajistí sám. Nájemce má povinnost předložit všechny potřebné povolení před započítím těchto stavebních úprav majitelce nemovitosti. Veškeré stavební úpravy si nájemce hradí sám na vlastní náklady. V případě uskutečnění těchto stavebních úprav bude tato skutečnost zohledněna v nájemném za uvedený byt tak, že se nájem sníží o 2.000,- Kč (slovy: dvatisíce korun českých) měsíčně, počínaje dnem, kdy bude možno koupelnu plně užívat. Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

## *VIII*

### *Závěrečná ustanovení*



1. Veškeré další vztahy vzniklé na základě této smlouvy, které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.
3. Tato smlouva, která je vyhotovena ve dvou stejnopisech, a jejíž nedílnou součástí je rovněž předávací protokol, nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání bytu a podepsáním předávacího protokolu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy. Oba stejnopisy mají stejnou platnost.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 19.6.2006

.....  
pronajímatel    nájemce

## **4. Srovnání dvou základních forem nájemného v praxi konkrétního subjektu**

### **4.1 Posudek o výši reprodukční ceny a obvyklého nájemného z bytu**

Posudek o výši reprodukční ceny a obvyklého nájemného bytu č.3 (1. patro), ulice  
Na Šafránce č.p. 1794/2, Praha 10 - Vinohrady

#### 1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Činžovní dům

Adresa nemovitosti: Na Šafránce 1794/2  
Praha – 10 Vinohrady

Okres: Hlavní město Praha

Katastrální území: Vinohrady

Počet obyvatel: 1 160 118

Základní cena stavebního pozemku: 7840,- Kč/m<sup>2</sup> (cena zjištěna z cenové mapy  
stavebních  
pozemků pro Prahu pro rok 2008)

#### 2. Obsah posudku

2.1. Stanovení reprodukční ceny bytové jednotky (zákon č.151/1997 Sb.)

2.2. Stanovení obvyklého nájemného (§ 671 OZ)

#### **4.1.1 Stanovení reprodukční ceny**

Stanovení reprodukční ceny (zákon č. 151/1997 Sb.)

Bytová jednotka č.3 v domě č.p. 1794, Praha 10 – Vinohrady

Oceňovaný byt je situován ve 1. NP – výrazně zvýšeném přízemí domu č.p. 1794/2. Dům je nadstandardní činžovní vilou z počátku minulého století, samostatně v zahradě stojící. Dům se nachází po levé straně ulice ve směru jízdy (jednosměrný provoz směrem do centra) a to v nejnižším bodě, kde je ulice propojena schodištěm do ulice Ruské. Celkově lze prohlásit kvalitu bydlení za velmi nadstandardní (vilová čtvrť Královské Vinohrady) neboť jsou v místě snadno dostupné veškeré služby, MHD apod., s možností placeného hlídaného, ale i volného parkování v okolí. Dům je středně, v rámci možností udržován.

Byt č.3, je bytem 3+1 o celkové výměře cca 100 m<sup>2</sup>. Byt byl na svojí dobu proveden velmi kvalitně co se týká výplní otvorů, použitých materiálů, provedení podlah atp., je ve velmi dobrém stavu, udržovaný. Byla zde provedena rekonstrukce koupelny a kuchyně. Byt je samostatně vytápěn etážovým topením na zemní plyn. Celkově se jedná o příjemný, historický byt ve velmi atraktivní lokalitě hlavního města.

Ocenění:

Ocenění provedeno na základě ukazatelů ÚRS

Zděné bytové domy, netypové

16 bytových jednotek (b.j.)	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	29.382,6
10 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	26.103,7
21 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	24.967,3
12 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	31.211,07

Jako minimální reprodukční cenu za 1m<sup>2</sup> oceňovaného bytu jsem stanovil na základě pohovoru se znalcem p. Ing. Joštem a na základě výše uvedených údajů, hlavně kvality provedení a lokalizace bytu 31 000,- Kč. Tato hodnota plně koresponduje s aktuálními pražskými posudky provedenými znalcem, kdy byly oceňovány celé obdobné činžovní domy dle metodiky Ministerstva Financí ČR:

Činžovní dům Vinohrady – Lužická 20	27.156,- Kč/m <sup>2</sup>
Činžovní dům Vinohrady – Rumunská 654	30.845,- Kč/m <sup>2</sup>

Byt č.3:	Pokoj	21,66 m <sup>2</sup>
	Pokoj	18,63 m <sup>2</sup>
	Pokoj	23,11 m <sup>2</sup>
	WC	1,05 m <sup>2</sup>
	Lázeň	4,68 m <sup>2</sup>
	Předsíň	12,44 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	11,71 m <sup>2</sup>
	Spíž	1,87 m <sup>2</sup>
	Komora	4,72 m <sup>2</sup>
	Celková plocha:	<u>99,87 m<sup>2</sup></u>

Výpočet:

$$99,87 * 31\ 000 = 3.095.970,- \text{ Kč}$$

Nákladová cena bez opotřebení po zaokrouhlení činí 3 100 000,- Kč

Slovy: třímilionystotisíckorunčeských

Pronájem pozemku

Obvyklá cena za pronájem pozemku stavební parcely pod bytovým domem v ČR je minimálně 4-5% z administrativní ceny pozemku ročně. Vzhledem k atraktivitě umístění pozemku jsem volil po konzultaci se znalcem horní hranici sazby.

Poněvadž jsem pracoval s cenou zjištěna z cenové mapy stavebních pozemků pro Prahu pro rok 2008, jsou v ní již zanesené určité údaje, které jsou vztažené k této tabulce, a proto u nich nebudu navyšovat cenu jako např. jako pozemek ve výhodně položených částech obce, možnost napojení na plynovod apod.

Výpočet:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Stavba	3193	1,00	7 840,00	7 840,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>				* 1,646
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>				* 1,725
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 celkem				22 260,50 ,-

Stavba:  $22\,260,50 * 498 * 0,05 =$  554 286,55,- Kč

Alikvotní část:  $554\,287 / 4 / 2 =$  69 285,80,- Kč

V tomto bodu posudku jsem postupoval z důvodů objektivit takto: 4 pronajímaná podlaží, 2 byty (v 1.PP byt a nebytové prostory) na podlaží.

#### **4.1.2 Stanovení obvyklé výše nájemného**

2A – Metoda věcné hodnoty – vztaženo k podílu na domu

2B – Metoda porovnávací

2Ba – smluvní nájemné běžně dosahované a realizované v dané lokalitě

2Bb – porovnání s cenovou hladinou EU

Reprodukční cena (viz. výše)

3.100.000,- Kč

2A – Metoda věcné hodnoty

Nájemné ve výši 5% z reprodukční ceny bytu představuje

155.000,- Kč/rok

Nájemné z pozemku

69.286,- Kč/rok

Odtud nájemné stanovené věcnou hodnotou je ve výši

**18.690,50,- Kč/měsíčně**

2B – Metoda srovnávací

2Ba – Nájemny realizované v dané lokalitě:

Byt 3+kk ve stejné lokalitě po rekonstrukci:

18.500,- Kč/měs

Byt v obdobném domě:

17.500,- Kč/měs

Byt 2+1 po rekonstrukci v novostavbě

19.000,- Kč/měs

Další byty – ceny nabídkové v rozmezí 15.000 – 40.000,- Kč/měs

Všechny tyto nájemní smlouvy jsou realizovány, smluvně ošetřeny a hrazeny déle než 1 rok k naprosté spokojenosti nájemců tak pronajímatelů.

Nájemní smlouvy realizované v různých lokalitách hlavního města Prahy – poptávky převyšuje nabídku.

Mezonetový, Žižkov, 112 m<sup>2</sup>

15.000,- Kč/měs

Mezonetový, Troja, 135 m<sup>2</sup>

54.500,- Kč/měs

3+1, Vinohrady, 110 m<sup>2</sup>

32.500,-Kč/měs      4+1, Vinohrady, 197 m<sup>2</sup>

37.000,-Kč/měs

2+1, Vinohrady, 96 m<sup>2</sup>

24.000,-Kč/měs

Nejpřesnější možná položka: byt v tomto konkrétním domě:

Byt 1+1 ve 3. NP (podkroví) o celkové výměře 68,3 m<sup>2</sup> je dlouhodobě pronajat za 12.000,- Kč/měs.

Při prostém přepočtu na oceňovaný byt činí empiricky zjištěný nájem:

$12000 / 68,3 * 99,87 =$

17.546,-Kč/měs

Obvyklé nájemné v bytech vlastněných městskými částmi se v obdobných lokalitách pohybuje běžně v rozmezí 160 – 220,- Kč za m<sup>2</sup> pronajímané plochy. Tyto skutečnosti jsou běžně dostupné na vývěškách obvodních úřadů. V případě městského bytu: 18.000,-Kč/měs

Odtud nájemné stanovené srovnávací metodou je ve výši

**18.000,-Kč/měsíčně**

2Bb – Srovnání s cenovou úrovní v zemích EU

Do EU jsme vstoupili již před 4 lety a velká část cen se úrovní evropských již přiblížila.

Německo

Ceny nájemného jsou tržní a odpovídají hodnotám „zrcadla nájemného“ ve srovnatelných bytech v daném místě.

**Zrcadlo nájemného** poskytuje přehled o úrovni **místně obvyklého (tržního) nájemného** v jednotlivých obcích. Je často používáno v zahraničí, především ve SRN. Představuje poměrně jednoduchou pomůcku opírající se o několik základních cenotvorných faktorů. Tím nejdůležitějším, který zatím v našich podmínkách není dostatečně vnímán je poloha bytu (nemovitosti). Při hodnocení polohy jak pro zařazení do třídy polohy v zrcadle, tak zadávané do kalkulačky je potřeba posoudit celou řadu faktorů, například:

polohu vzhledem k městskému centru (subcentru)

vybavenost lokality službami a sociální infrastrukturou (např. škola, školka, lékař, pošta apod.)

dopravní obslužnost, možnosti parkování

kvalitu životního a přírodního prostředí (např. zdroje hluku, znečištění ovzduší, umístění zeleně, sportovně rekreační vybavenost území apod.)

tzv. dobré adresy a naopak lokality se špatnou pověstí, změny vnímání atraktivity lokality



## Švýcarsko

Nájemné je tržní a odpovídá cenám srovnatelných bytů v daném místě. Jeho valorizace musí být v souladu se změnami indexu spotřebitelských cen. Zákonem je stanoveno, že výše nájemného nesmí být zneužitelná, jak pro nájemce, tak pro pronajímatele.

U nových bytů se nájemné stanoví z kapitálových a provozních nákladů na nemovitost. Obecně se vychází z úrokové míry hypotéky, ke které se dává přírážka 2,5%. Hrubý výnos, kryjící náklady tak odpovídá 8% ceny bytu za rok.

## Rakousko

Nájemné je regulováno pouze v bytech, postavených před rokem 1945 a majících rozlohu menší než 130 m<sup>2</sup>. Počet těchto bytů klesá, týká se cca 9,5% celkového počtu bytů, z toho 2/3 ve Vídni. Pronajímatelé bytů s regulovaným nájemným mají nárok dostávat od nájemců příspěvky na renovaci a modernizaci, mají povinnost reinvestovat výnos z nájmu za účelem oprav a na modernizaci, ale mají nárok na 20% z výnosu.

## Francie

U nových nebo renovovaných bytů je cena stanovena dohodou, odpovídá ceně srovnatelných bytů v daném místě a upravuje se dle růstu indexu cen stavebních prací. Regulace nájmu přetrvává pouze ve staré části Paříže. Pokud ale majitelé zde nemovitosti renovují, dostávají příspěvky ze státního rozpočtu na byty starší, než 15 let, a to do výše 25% nákladů.

## Velká Británie

Nájemné není regulované, cenu možno sjednávat volně a rozsáhlý systém sociálních podpor se týká i sociálně slabých majitelů nemovitostí. Při renovacích mají majitelé ze zákona nárok na udělení grantů, kryjících 50 – 70% nákladů.

Řecko

Nájmy nejsou regulovány a obvykle odpovídají 6% ceny bytu za rok.

Finsko

Nájmy nejsou regulované, sjednávají se na jeden rok. Obvykle nájem činí 8% ceny bytu za rok.

Jak je vidět v určitých zemích např. Velká Británie, Řecko, Finsko není nájemné regulováno vůbec a v ostatních evropských státech ne úrovni zhruba 6-8% tržní ceny nemovitosti ročně. Nepatrné výjimky se týkají jen malé části bytů postavených před rokem 1945 v Rakousku. Tam však dostávají majitelé významné příspěvky na renovaci domů.

Odtud nájemné v EU v obdobné lokalitě v evropské metropoli cca:

**26.500,- Kč/měsíčně**

Rekapitulace výše měsíčního nájemného

18.690,50,- Kč/měsíčně	stanoveno věcnou hodnotou
18.000,- Kč/měsíčně	stanoveno srovnávací metodou
26.500,- Kč/měsíčně	nájemné v EU

Obvyklé nájemné v místě (Praha – Vinohrady) a v roce 2008 stanovené tímto posudkem je na úrovni:

## 19.000,- Kč/měsíčně

Obecně závazná vyhláška,

kterou se mění vyhláška č.32/1998 Sb. hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 13.12.2007 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku.

V příloze: Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy

V této příloze se magistrát hlavního města Prahy snaží nastítnit situaci ohledně cen stavebních pozemků na celém území hlavního města Prahy. Zde provádí celkovou analýzu místního trhu s nemovitostmi. Vyjadřuje se zde, že v posledních letech se trh s nemovitostmi dynamicky rozvíjel a především v okrajových částech Prahy docházelo k výstavbám obytných domů, rodinných domů a činžovních domů.

Dále se zde rozebírá, jaké ceny pozemků by měli náležet určitým lokalitám Prahy.

Vliv polohy (údaje v Kč/m<sup>2</sup>)

	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	5 344	700	46 850
Okrajová část kompaktního města	3 238	400	10 630
Území mimo kompaktní město	2 305	100	9 030

Z této tabulky vyplývá, že pokud bychom brali v úvahu Praha – Vinohrady, na který jsme dělali výše uvedený posudek, cena pozemku by se v průměru pohybovala na výši 5 344,- Kč/m<sup>2</sup>.

Dále se zde ale píše, průměrné ceny ve vnitřním městě jsou přibližně dvojnásobné (10 600,-Kč/m<sup>2</sup>) oproti cenám na dalším území města (4650,-Kč/m<sup>2</sup>). Zde již nebereme v úvahu pouze lokalitu, ale také dostupnost MHD, nákupní centra apod.

Z toho vyplývá, že naše cena zjištěna z cenové mapy stavebních pozemků pro Prahu pro rok 2008 ve výši 7 840,- Kč/m<sup>2</sup> plně odpovídá atraktivní lokalitě a dostupnosti.

#### **4.2 Nález ohledně výše regulovaného nájemného v nájemních bytech**

*Nález ohledně výše regulovaného nájemného v nájemních bytech č.2 (přízemí) a č.6 v (2. patře), ulice Na Šafránce č.p. 1794/2, Praha 10 - Vinohrady*

##### 1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Činžovní dům  
Adresa nemovitosti: Na Šafránce 1794/2  
Praha – 10 Vinohrady  
Okres: Hlavní město Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 160 118

##### 2. Obsah posudku

Uvedení obecných informací o bytě a určení regulovaného nájmu

2.1. Uvedení obecných informací o bytě a určení regulovaného nájmu pro byt č.2 a byt č.6

## Bytová jednotka č.2 v domě č.p. 1794, Praha 10 – Vinohrady

Oceňovaný byt je situován v přízemí domu č.p. 1794/2. Dům je nadstandardní činžovní vilou z počátku minulého století, samostatně v zahradě stojící. Dům se nachází po levé straně ulice ve směru jízdy (jednosměrný provoz směrem do centra) a to v nejnižším bodě, kde je ulice propojena schodištěm do ulice Ruské. Celkově lze prohlásit kvalitu bydlení za velmi nadstandardní (vilová čtvrť Královské Vinohrady) neboť jsou v místě snadno dostupné veškeré služby, MHD apod., s možností placeného hlídaného, ale i volného parkování v okolí. Dům je středně, v rámci možností udržován.

Byt č.2, je bytem 3+1 o celkové výměře cca 109 m<sup>2</sup>. Byt byl na svojí dobu proveden velmi kvalitně co se týká výplní otvorů, použitých materiálů, provedení podlah atp., je ve velmi dobrém stavu, udržovaný. Byla zde provedena celková rekonstrukce bytu. Byt je samostatně vytápěn etážovým topením na zemní plyn. Celkově se jedná o příjemný, historický byt ve velmi atraktivní lokalitě hlavního města.

Byt č.2:	Pokoj	13,50 m <sup>2</sup>
	Pokoj	24,40 m <sup>2</sup>
	Pokoj s kuchyní	48,10 m <sup>2</sup>
	WC	4,00 m <sup>2</sup>
	Koupelna	6,70 m <sup>2</sup>
	Předsíň	10,20 m <sup>2</sup>
	Komora	1,50 m <sup>2</sup>
	Celková plocha:	<u>108,40 m<sup>2</sup></u>

Rok 2008 předpis celkové úhrady nájemného od 1.1.2008

Pro výpočet regulovaného nájemného po zákoně o jednostranném zvyšování nájemného se využívá tzv. Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného.

Pro byt č.2 se vycházelo z těchto údajů:

Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Obec:	Praha Vinohrady
Katastrální území:	(oblast č. 2, k. ú. 727164)
Ulice a číslo orientační:	Na Šafránce 2
Současné měsíční nájemné za byt:	5 144,00 Kč
Plocha bytu:	108,40 m <sup>2</sup>
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	47,45 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	30,3 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> :	61,83 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	6 702,37 Kč

Z této tabulky (kalkulačky pro výpočet jednostranného zvýšení nájemného) vyplývá, že holý nájem který činil v roce 2007 5 144,-Kč se může zvýšit až na částku 6 702,37,- Kč/měsíčně. Samozřejmě, že k této částce se ještě připočítávají služby spojené s nemovitostí (úklid, poštovní schránka, popelnice, komíny, satelit) a vodné a stočné, zálohy na plyn a elektřinu.

Takže celkový regulovaný nájem tohoto konkrétního bytu č.2 činil v roce 2008 7 673,-Kč.

Rok 2009 předpis celkové úhrady nájemného od 1.1.2009

Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Obec:	Praha
-------	-------

Katastrální území:	Vinohrady (oblast č. 2, k. ú. 727164)
Ulice a číslo orientační:	Na Šafránce 2
Současné měsíční nájemné za byt:	6 703,00 Kč
Plocha bytu:	108,40 m <sup>2</sup>
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	61,84 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	35,1 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> :	83,55 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	9 056,82 Kč

Jak je vidět z tabulky, pro rok 2009 bude činit holý nájem bytu č.2 9 057,-Kč, což je oproti minulému roku 2008 nárůst o 2354,-Kč. Pokud se jedná o celkový regulovaný nájem, tak jeho výše bude činit 10 717,-Kč.

Bytová jednotka č.6 v domě č.p. 1794, Praha 10 – Vinohrady

Oceňovaný byt je situován v 2. patře domu č.p. 1794/2. Dům je nadstandardní činžovní vilou z počátku minulého století, samostatně v zahradě stojící. Dům se nachází po levé straně ulice ve směru jízdy (jednosměrný provoz směrem do centra) a to v nejnižším bodě, kde je ulice propojena schodištěm do ulice Ruské. Celkově lze prohlásit kvalitu bydlení za velmi nadstandardní (vilová čtvrť Královské Vinohrady) neboť jsou v místě snadno dostupné veškeré služby, MHD apod., s možností placeného hlídání, ale i volného parkování v okolí. Dům je středně, v rámci možností udržován.

Byt č.6, je bytem 2+1 o celkové výměře cca 95,85 m<sup>2</sup>. Byt byl na svojí dobu proveden velmi kvalitně co se týká výplní otvorů, použitých materiálů, provedení podlah atp., je ve velmi dobrém stavu, udržovaný. Byla zde provedena rekonstrukce

koupelny. Byt je samostatně vytápěn etážovým topením na zemní plyn. Celkově se jedná o příjemný, historický byt ve velmi atraktivní lokalitě hlavního města.

Byt č.6:	Pokoj	24,26 m <sup>2</sup>
	Pokoj	17,10 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	18,48 m <sup>2</sup>
	WC	1,81 m <sup>2</sup>
	Koupelna	9,43 m <sup>2</sup>
	Předsíň	8,22 m <sup>2</sup>
	Komora	9,64 m <sup>2</sup>
	Komora	5,21 m <sup>2</sup>
	Balkón	0,85 m <sup>2</sup>

Celková plocha: 95,00 m<sup>2</sup>

Rok 2008 předpis celkové úhrady nájemného od 1.1.2008

Pro byt č.6 se vycházelo z těchto údajů:

Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Obec:	Praha
	Vinohrady
Katastrální území:	(oblast č. 2, k. ú. 727164)
Ulice a číslo orientační:	Na Šafránce 2
Současné měsíční nájemné za byt:	4 508,00 Kč
Plocha bytu:	95,00 m <sup>2</sup>
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	47,45 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	30,3 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za	61,83 Kč



1 m<sup>2</sup>:

Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč: 5 873,85 Kč

Z této tabulky (kalkulačky pro výpočet jednostranného zvýšení nájemného) vyplývá, že holý nájem který činil v roce 2007 4 508,-Kč se může zvýšit až na částku 5 874,-Kč/měsíčně. Samozřejmě, že k této částce se ještě připočítávají služby spojené s nemovitostí (úklid, poštovní schránka, popelnice, komíny, satelit) a vodné a stočné, zálohy na plyn a elektřinu.

Takže celkový regulovaný nájem tohoto konkrétního bytu č.2 činil v roce 2008 7 149,-Kč.

Rok 2009 předpis celkové úhrady nájemného od 1.1.2009

Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Obec:	Praha
	Vinohrady
Katastrální území:	(oblast č. 2, k. ú. 727164)
Ulice a číslo orientační:	Na Šafránci 2
Současné měsíční nájemné za byt:	5 873,85 Kč
Plocha bytu:	95,00 m <sup>2</sup>
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	61,84 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	35,1 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> :	83,55 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	7 935,00 Kč

Jak je vidět z tabulky, pro rok 2009 bude činit holý nájem bytu č.2 7 935,-Kč, což je o proti minulému roku 2008 nárůst o 2061,-Kč. Pokud se jedná o celkový regulovaný nájem, tak jeho výše bude činit 9 365,-Kč.

## **5. Poznatky a jejich vyhodnocení**

Pokud bych měl začít první částí své práce a to obecnou úpravou nájemních vztahů k bytům, domnívám se, že jsou zde určité mezery v zákoně, které by bylo potřeba upravit. Jedním z nejdůležitějších aspektů v této problematice by mělo být rovnoprávné postavení obou zúčastněných stran v nájemním vztahu a to osoby pronajímatele a nájemce. Pokud se podíváme na povinnosti a práva obou zúčastněných stran zjistíme, že postavení pronajímatele v oblasti možnosti určení výše nájmu ve vlastním majetku je úplně nulová, neboť je nesmyslně regulována státem a co se týče možnosti výpovědi z bytu, tak opět pronajímatel nemá zrovna ideální podmínky, neboť pokud chce dát nájemníkovi výpověď z bytu, musí mu najít náhradní adekvátní byt ve stejné lokalitě. Samozřejmě i nájemci neustále glosují za svá práva a přiznejme si, že právě díky nedokonalosti právního systému v této problematice se nedaří spory řešit smírem, ale bohužel ve většině případů pouze soudní cestou, která je jak všichni víme zdlouhavá a komplikovaná díky nedokonalosti zákoně. Bylo by třeba, aby se konečně udělal v této problematice jeden rázný krok, který by už konečně nastavil pravidla tím správným směrem.

Co se týče výzkumu, který jsem prováděl v oblasti různých výší nájemného, už z dostupných materiálů (viz. výše) je patrné, že zde není vše tak, jak by mělo být. Ve výzkumu jsem se pustil do práce, která porovnává výše dvou základních výší nájemného a to místně obvyklé nájmem (tržní) a regulované. Jak už oba dva názvy naznačují, je mezi těmito nájmy dosti rozdílů. Pokud se podíváme na obvyklý nájem, jedná se o nájem ve výši obvyklé ceny, která je definována v §2 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Jak je výše uvedeno pomocí dvou metod jsem dospěl k závěru, že místně obvyklá cena se

pohybuje v dané lokalitě a při velmi dobré dostupnosti MHD přibližně kolem hodnoty 19.000,- Kč/měsíčně za byt o velikosti cca 100 m<sup>2</sup>. Pokud se podíváme na druhou formu nájmu, a to nájem regulovaný, dojdeme k odlišným závěrům. A to už vychází z povahy této formy, kdy se jedná o nájem, který nevychází z tržního prostředí tzn. že není určován poptávkou a nabídkou, ale jedná se zde o nájem, jehož výše je určována státem. Regulované nájemné vzniklo na základě zákona, který o hospodaření s byty, který byl přijat v roce 1964. Vyhláška č. 40/1964 Sb. OZ, která platila až do 31.12.1991, upravovala výši nájemného tak, že „výši úhrady za užívání bytu a za poskytování služeb, jakož i způsob jejich placení stanoví zvláštní předpisy.“ Těmito zvláštními předpisy byly vyhlášky kogentního charakteru, tedy výši nájmu nebylo možno dohodnout mezi nájemcem a pronajímatelem v jiné výši, než byla těmito vyhláškami určena. Z toho vyplývá, že regulované nájemné postupem času díky ekonomickým a společenským změnám ve státě začalo být pro určitou vrstvu lidí velice výhodné a naopak pro majitele domů s regulovaným nájmem poněkud nevýhodné. Co se týče majitelů jejich příjmy které inkasovali z nájmu ani nepokrývali náklady vynaložené na údržbu domu, ještě aby z nich měli nějaké zisky. Lze to dobře interpretovat na číslech, které jsem získal díky výzkumu, kde se nájem ve stejné lokalitě a o stejné velikosti bytu pohybuje v částce 9000,- Kč/měsíčně, a to už je výše nájmu, která prošla prvním stádiem „deregulace nájemného“.

Když už jsme si objektivně posoudili obě dvě formy nájemného, nezbyvá už nic jiného, než je porovnat a dojít k nějakému vyhodnocení.

Když vezmeme v potaz částky, je zde jasně vidět rozdíl mezi regulovaným nájmem v hodnotě 9.000,- Kč/měsíčně a místně obvyklým nájmem v hodnotě 19.000,- Kč/měsíčně. Když se na tyto dvě částky podíváme zjistíme, že výše obvyklého nájmu je dvakrát vyšší než částka regulovaného nájmu. Z toho vyplývá, že majitel domu, který má byt o rozloze 100 m<sup>2</sup> v lokalitě, která je daná ve výzkumu, trátí každý měsíc přibližně 10.000,- Kč, zato nájemci každý měsíc zůstane v kapse o 10.000,- Kč víc. Ale nejhorší na tom je, že tento problém se týká jen privilegované menšiny lidí žijících přibližně v 600.000 bytech, kteří bydlí v domech s regulovaným nájmem a zbytek s cca 9.000.000 lidí bydlí ve vlastních domech,

nebo v domech s tržním nájmem a platí nájemné o několik tisíc vyšší, než platí nájemci v bytech regulovaných.

A i proto se domnívám, že tento nesoulad by měl být brzy napraven a měli by být nastoleny stejné podmínky pro všechny. Nejdříve je však potřeba upravit nájemní vztahy tak, aby jak nájemce tak i majitel měli stejné podmínky a pak lze určitě dojít i ke kompromisu ohledně výše nájmu.

## **6. Závěr**

Nájemní vztahy jsou jedním z velice komplikovaných témat. Můžeme se o tom přesvědčovat každodenně, kdy neustále sledujeme různé debaty a čteme články v novinách, jak se díky zákonu o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č.107/2006 Sb. a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bude vyvíjet situace jak nájemníků tak pronajímatelů. Od 90. let minulého století začaly se v ČR projevovat názory, že by se regulované nájemné mělo přizpůsobit tržnímu, které platí 4/5 všech obyvatel domů. Regulované nájemné se totiž týká „pouze“ 600 000 bytů. Jak jsem psal ve své práci vývoj právní úpravy ohledně nájemních vztahů prošel řadou změn, a to i díky ústavnímu soudu, který velice často zasahoval do této problematiky na podněty senátorů či majitelů domů. V roce 2006 byl konečně schválen zákon č. 107/2006 Sb., který určitým způsobem řeší vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem a také výši nájmu při nájmu bytu.

Chtěl bych nyní napsat svůj názor, který jsem nabyt při psaní této diplomové práce. Možná už při čtení mé práce budete mít pocit, že jsem se možná v určitých oblastech nechoval úplně nestranně. Má to několik důvodů, o kterých bych se nyní zmínil.

Co se týče nájemních vztahů k bytům, domnívám se, že jsou zde určité mezery v zákoně, které by bylo potřeba upravit. Jedním z nejdůležitějších aspektů v této problematice by mělo být rovnoprávné postavení obou zúčastněných stran v nájemním vztahu a to osoby pronajímatele a nájemce. Pokud se podíváme na povinnosti a práva obou zúčastněných stran zjistíme, že postavení pronajímatele v oblasti možnosti určení výše nájmu ve vlastním majetku je úplně nulová, neboť je nesmyslně regulována státem a co se týče možnosti výpovědi z bytu, tak opět pronajímatel nemá zrovna ideální podmínky, neboť pokud chce dát nájemníkovi výpověď z bytu, musí mu najít náhradní adekvátní byt ve stejné lokalitě. Samozřejmě i nájemci neustále glosují za svá práva a přiznejme si, že právě díky nedokonalosti právního systému v této problematice se nedaří spory řešit smírem,

ale bohužel ve většině případů pouze soudní cestou, která je jak všichni víme zdlouhavá a komplikovaná díky nedokonalosti zákoně. Bylo by třeba, aby se konečně udělal v této problematice jeden rázný krok, který by už konečně nastavil pravidla tím správným směrem. Pokud jde o nájmy, zde by mělo urychleně dojít k přiblížení regulovaných nájmu a tržních. Nejlépe by podle mě bylo, kdyby regulované nájmy byly zrušeny a ceny nájmu za pozemek (byt) by byly určovány trhem s nemovitostmi.

## **7. Seznam literatury**

1. KNAPPOVÁ M. ŠVESTKA J. a kol., Občanské právo hmotné sv.I, II, III, ASPI Publishing 2002, Praha ISBN 80-86395-31-6
2. FIALA J. a kol.: Občanské právo hmotné, Masarykova univerzita, DOPLNĚK, Brno 2002
3. Bradáč Al., Fiala J. Nemovitosti (oceňování a právní vztahy) Linde Praha 2004
4. Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor, Praktická příručka pro pronajímatele, správce a bytová družstva, JUDr. Pavla Schödelbauerová, Ing. Helena Nováková a kolektiv autorů, Verlag Dashöfer 2006
5. Úplné znění zákona č. 107/2006 Sb, zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Nález Ústavního soudu dne 20. listopadu 2002 v plénu o návrhu skupiny senátorů Senátu Parlamentu České republiky na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a na zrušení výměru Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002
7. Nález Ústavního soudu dne 19. března 2003 v plénu o návrhu skupiny senátorů na zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb.
8. Občanský zákoník a související předpisy ÚZ č. 637, ISBN 978-80-7208-650-4
9. Nájem bytu a cenové předpisy ÚZ č. 630, ISBN 978-80-7208-641-2
10. Chromík D., Bakalářská práce ČZU Praha 2006
11. Internetové stránky
  - 11.1. [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/cenova\\_regulace\\_cr\\_25403.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/cenova_regulace_cr_25403.html)
  - 11.2. [http://www.osmd.cz/redaction.php?action=showRedaction&id\\_categoryNode=498](http://www.osmd.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=498)

11.3. <http://www.mmr.cz/index.php?show=010021>

11.4.

<http://www.concourt.cz/scripts/modules/fulltext/fulltxt.php?searchtext=n%E1jmn%E9>



## **8. Přílohy**

1. Znalecký posudek č.32/690/07 o výši reprodukční ceny a obvyklého nájemného bytu č.3 (1. patro), ulice Na Šafránce č.p. 1794/2, Praha 10 - Vinohrady
2. Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2008
3. Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2008
4. Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2008

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 32/690/07

o výši reprodukční ceny a obvyklého nájemného bytu č. 3 (1.patro),  
ulice Na Šafránci č.p. 1794/2, Praha 10 - Vinohrady



**objednatel posudku:** paní Eleonóra CHromíková, Na Šafránci 1794/2, Praha 10, Vinohrady

**Účel posudku:** Důkazní prostředek pro stanovení výše obvyklého nájemného

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 76/2007 Sb., dále dle zákona č. 560/1990 Sb. o cenách a dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku podle stavu ke dni 1.6.2007 posudek vypracoval:

*Ing. Jan Jošt*  
Sladkovského 433  
530 02 Pardubice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 3 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. V Pardubicích 7.6.2006

Vyhotovení č. **2**

## A. Nález

### 1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Činžovní dům  
Adresa nemovitosti: Na Šafránce 1794/2  
Praha 10 – Vinohrady  
Okres: Hlavní město Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
Počet obyvatel: 1 160 118  
Základní cena stavebního pozemku: 2 050,- Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.6.2007.

### 3. Obsah posudku

- 3 – 1 Stanovení reprodukční ceny bytové jednotky ( zákon č. 151/1997 Sb. )
- 3 – 2 Stanovení obvyklého nájemného ( § 671 Občanského zákoníku )

### 4. Vlastnické údaje

Dle předloženého výpisu z KN K.Ú. pro hlavní město Prahu pro k.ú. Vinohrady, LV 2495 je vlastníkem popsané nemovitosti:

**Chromíková Eleonóra**, Na Šafránce 1794/2, Praha 10, Vinohrady, 101 00 Praha 101

## B. Posudek

### 1 – Stanovení reprodukční ceny (zákon č. 151/1997 Sb.)

#### a) Bytová jednotka č. 3 v domě čp. 1794, Praha 10 – Vinohrady

Oceňovaný byt je situován ve 1. NP – výrazně zvýšeném přízemí domu č.p. 1794/2. Dům je nadstandardní činžovní vilou z počátku minulého století, samostatně v zahradě stojící. Dům se nachází po levé straně ulice ve směru jízdy (jednosměrný provoz směrem do centra) a to v nejnižším bodě, kde je ulice propojená schodištěm do ulice Ruské. Celkově lze prohlásit kvalitu bydlení za velmi nadstandardní (vilová čtvrť Vinohrady) neboť jsou v místě snadno dostupné veškeré služby, MHD a pod., s možností placeného hlídaného, ale i volného parkování v okolí. Dům je středně, v rámci možností udržován.

Znalec měl možnost prohlídky bytu v domě, ke zjištění výměry bylo použito podkladů zadavatele a projektové dokumentace. Byt č.3, je bytem 3+1 o celkové výměře cca. 100 m<sup>2</sup>. Byt byl i na svoji dobu proveden velmi kvalitně co se týká výplní otvorů, použitých materiálů, provedení podlah atp., je ve velmi dobrém stavu, udržovaný. Byla rekonstruována koupelna a kuchyně ( fotografická příloha). Byt je samostatně vytápěn etážovým topením na zemní plyn, Celkově se jedná o příjemný, historický byt ve velmi atraktivní lokalitě hlavního města.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: K. domy vícebytové (netypové)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2..1

#### **Ocenění:**

Ocenění provedeno na základě ukazatelů THU – ÚRS, stavby realizované v roce 2002 - 2006:

Zděné bytové domy, netypové

16 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	25. 826,4
10 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	24.161,7
21 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	23.637,02
12 b.j.	Cena v Kč za 1 m <sup>2</sup> bytu	27.343,53

Jako minimální reprodukční cenu za 1 m<sup>2</sup> oceňovaného bytu stanovil znalec na základě empirických zjištění z archivu znalce a výše uvedených údajů, hlavně kvality provedení a lokalizace bytu **28.000,- Kč** Tato hodnota plně koresponduje s aktuálními pražskými posudky provedenými znalcem, kdy byly oceňovány celé obdobné činžovní domy dle metodiky Ministerstva Financí ČR:

Činžovní dům Holešovice – Milady Horákové 32	23.840,- Kč/m2.
Činžovní dům Vinohrady – Lužická 20	24.262,- Kč/m2.
Činžovní dům Vinohrady – Rumunská 654	27.509,- Kč/m2.

<b>Byt č. 3 :</b>		
Pokoj		21,66 m2
Pokoj		18,63 m2
Pokoj		23,11 m2
WC		1,05 m2
Lázeň		4,68 m2
Předsíň		12,44 m2
Kuchyně		11,71 m2
Spíž		1,87 m2
Komora		4,72 m2

Celková plocha 99,87 m2

**Výpočet:**

$$99,87 * 28\ 000 = 2,796.360,- \text{ Kč}$$

**Nákladová cena bez opotřebení po zaokr. činí 2 800 000,- Kč**

Slovy: dvamilionyosmsettisíckorunčeských

### Pronájem pozemku

Obvyklá cena za pronájem pozemku stavební parcely pod bytovým domem v ČR je 4-5% z administrativní ceny pozemku ročně. Vzhledem k atraktivitě umístění oceňované nemovitosti volil znalec horní hranici sazby.

#### Výpočet:

#### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 oceňovacího předpisu:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st	3193	1,00	2 050,00	2 050,-
Součet				2 050,-
Úprava ceny – příloha č. 18 - tabulka 1:				
Pozemek ve výhodně položených částech obce			100 %	
Úprava ceny celkem			100 % +	2 050,-
Mezisoučet				4 100,-
Možnost napojení na plynovod:			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	410,-
Mezisoučet				4 510,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,646
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,725
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				12 805,47
st. 12 805,47 * 498 * 0,05 =				318. 856,- Kč

Alikvótní část : 318856 /4/2 =

39.857,- Kč

V tomto bodu posudku postupoval znalec z důvodu objektivit takto: 4 pronajímaná podlaží, dva byty ( v 1.PP nebytové prostory ) na podlaží.

## 2 - Obvyklé nájemné (§ 671, občanského zákoníku)

### Výchozí hodnoty:

Reprodukční cena (viz. výše) 2,800.000,- Kč

### Stanovení obvyklé výše nájemného

2A – Metoda věcné hodnoty - vztaženo k podílu na domu

2B – Metoda Výnosová

2C – Metoda Porovnávací

2C a – smluvní nájemné běžně dosahované a realizované v dané lokalitě

2C b – porovnání s cenovou hladinou EU ( parita kupní síly )

### A – Metoda věcné hodnoty

Nájemné ve výši 5 % z reprodukční ceny bytu představuje 140.000 Kč/ rok

Nájemné z pozemku – výpočet v bodu 1 39. 857,- Kč/rok

Procentní sazba koresponduje s nejčastější době hypotečního úvěrování – 20 let.

Odtud nájemné stanovené věcnou hodnotou je ve výši

**15.000,- Kč/měsíčně**

### B - Metoda Výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od předloženého podnikatelského záměru odlišovat.

Současná hodnota majetku je pak určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň
- stanovení správné odpovídající kapitalizační míry

Výnosová hodnota na bázi budoucích zisků se zjišťuje v těchto postupných krocích:

- ⇒ analýza zisku a ztrát za posledních 3 až 5 let (nelze v prostoru tuze regulovaného trhu s byty)
- ⇒ prognóza obrátu (tržeb) a nákladů do budoucnosti
- ⇒ určení úrokové míry pro kapitalizaci

Exaktně vyjádřeno: tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (NOI) vydělenému odpovídající kapitalizační mírou (R) v %.

$$(1) V = (\text{NOI} / R) \times 100$$

Celková kapitalizační míra R je dána součtem čtyř základních členů: skutečné míry návratnosti, inflační míry, riziková míra a míry ekonomické životnosti.

Skutečná míra návratnosti je v rozvinutých ekonomikách 2 až 5,5% , inflační míra je na současném nestabilizovaném trhu v těchto ekonomikách 3% i více, riziková míra se běžně pohybuje v rozmezí od 2 do 5 %. Ekonomická životnost u staveb se předpokládá 15, 30 až 50 let, t.j. 6,6%, 3,3 % až 2%. U některých staveb dokonce i 100 let.

Pro podmínky českého trhu je možno uvažovat s následujícími korekturami obecných úvah o kapitalizační míře:

$r_1$  (míra ekonomické návratnosti) = úroková míra na vklady ve lhůtě požadovaného úvěru. V budoucnosti úroková míra kapitálového trhu.

$r_2$  (míra inflace). Zde lze uplatnit dvě základní úvahy:

1. Jsou-li propočty o budoucích výnosech založeny na hodnotovém základě (cenové úrovni) budoucích let, je nutno zahrnout očekávané tempo inflace.

2. V případě, že oceňovaný podnik - bytový dům (vložit do smluv o nájmu) je schopen si na očekávanou inflaci vydělat, t.j. zahrnout ji do cen a tyto ceny prosadit na trhu, se tato přírážka k úrokové míře neuvažuje.

$r_3$  (riziková míra). Výši rizika uložení kapitálu do oceňovaného domu je nutno posoudit např. podle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i konjunkturální vlivy a nepředvídatelné vlivy, otázkou je, zda je možné v prostředí ČR uvažovat s dodržováním právního řádu!!.

$r_4$  (míra ekonomické životnosti). Stanovuje se podle průměrné technické a morální životnosti hodnotitelného hmotného majetku.

Pro stanovení výnosové hodnoty byly použity prosté ekonomické a tržní vztahy.

Tržní hodnota bytu v místě a čase :

Oceňovaný byt je velice pěkným, nadstandardním bytem v atraktivní lokalitě Prahy. Po provedení analýzy nabídky a poptávky, skutečně realizovaných obchodů, lze prohlásit, že byt v této lokalitě, v konkrétním stavebně technickém stavu a úrovni údržby má tržní hodnotu min.:

**Tržní hodnota : 4,000.000,- Kč**



## Výnos z vloženého kapitálu:

### Kvantifikace úrokové míry a rizika.

Diskontní míra se stanoví metodou WACC (vážených kapitálových nákladů) podle vzorce:

$$WACC = r_D (1 - T) \frac{D}{V} + r_E \frac{E}{V}$$

kde: WACC jsou vážené náklady kapitálu

$r_D$  - úrokový výnos dluhu

$r_E$  - výnos vlastního (akciového) kapitálu

T - sazba daně z příjmu

E - akciový kapitál

D - cizí kapitál

V - celkový kapitál

Modelově lze předpokládat, že cizí a vlastní kapitál se bude podílet 1/2 na celkovém kapitálu.

### Propočet WACC:

Rok:	2002	2003	2004	2005	2006	Průměr
$r_D$	0,055	0,05	0,05	0,052	0,055	0,0524
(1 - T)	(1-0,15)	(1-0,15)	(1-0,15)	(1-0,15)	(1-0,15)	(1-0,15)
$r_E$	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
D/V	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
E/V	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>WACC</b>	<b>0,038</b>	<b>0,036</b>	<b>0,036</b>	<b>0,037</b>	<b>0,038</b>	<b>0,037</b>

4,000.000,- \*0,037 =

148.000,-očekávaného výnosu / rok

Daň z nemovitostí (odhad):

1.000,-

Pojištění (odhad) :

3.000,-

Odpisy (zde, logicky, účetní) :

80.000,-

Správa:

4.800,-

Náklady na účetnictví:

4.800,-

Údržba – pouze byt (min.) :

5.000,-

Údržba – příspěvek do fondu údržby a oprav (min.):

12.000,-

Roční výnos:

258.600,- Kč

Odtud nájemné stanovené výnosovou metodou je ve výši

**21.500,- Kč/měsíčně**

## C - Metoda Srovnávací

### Ca - Nájemy dlouhodobě realizované v dané lokalitě :

Tato lokalita, byt 2+1 po rekonstrukci :	19.000,- Kč/měs
Byt v obdobném domě, rekonstrukce na vl. náklady cca 300.000,- Kč 10.000,- Kč/měs po vztažení rekonstrukce k délce nájmu (doba určitá)	17.500,- Kč/měs
Další byty – ceny nabídkové v rozmezí 12.000 – 32.000,- Kč/měs	

Všechny tyto nájemy jsou realizovány, smluvně ošetřeny a hrazeny déle než 1 rok (s výjimkou nabídkových cen), k naprosté spokojenosti nájemců i pronajímatele.

Pro dokreslení : nájem realizované v různ. lokalitách města Prahy. Poptávka převažuje nad nabídkou.

Mezonetový, Žižkov, 112 m <sup>2</sup>	15.000,- Kč/ měs
Mezonetový, Trója, 127 m <sup>2</sup> , nadstandardní, vč. gar. stání	50.000,- Kč/měs
4+1/B, Praha Břevnov, 120 m <sup>2</sup>	26.000,- Kč/měs
3+1, Praha 1, 115 m <sup>2</sup> ,	33.000,- Kč/měs

### !!! nejpřesnější možná položka: byt v tomto konkrétním domě :

Byt 1+1 ve 3. NP (podkroví!) o celkové výměře 68,3 m<sup>2</sup> je dlouhodobě pronajat za 12.000,- Kč/měs. – Znalci doložena smlouva ze dne 19.6.2006

Nebytový prostor – identický jako oceňovaný byt, o patro níže v 1. PP byl pronajat dlouhodobě za 20.000,- Kč/ měs., dnes po úpravě nájemného za 23.000,- Kč/měs.

Při prostém přepočtu na oceňovaný **byt** činí empiricky zjištěný nájem:

$$12000/68,3 * 99,87 = 17.546 \text{ Kč/ měs}$$

Obvyklé nájemné v bytech vlastněných městskými částmi se v obdobných lokalitách pohybuje běžně v rozmezí 160 – 220 Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajímané plochy. Tyto skutečnosti jsou běžně dostupné na vývěskách obvodních úřadů. V případě městského bytu 16.000 Kč/měs

Odtud nájemné stanovené srovnávací metodou je ve výši

**16.000,- Kč/měsíčně**

## **Cb – Srovnání s cenovou úrovní v EU :**

Do Evropské unie jsme vstoupili již před dvěma lety a velká část cen se úrovní evropských již velmi přiblížila.

### **NĚMECKO**

Ceny nájemného jsou tržní a odpovídají hodnotám „zrcadla nájemného“ ve srovnatelných bytech v daném místě. V poslední době dochází k vyrovnání cen nájemného ve východním a západním Německu.

### **ŠVÝCARSKO**

Nájemné je tržní a odpovídá cenám srovnatelných bytů v daném místě. Jeho valorizace musí být v souladu se změnami indexu spotřebních cen. Zákonem je stanoveno, že výše nájemného nesmí být zneužitelná jak pro nájemce, tak pro pronajímatele.

U nových bytů se nájemné stanoví z kapitálových a provozních nákladů na nemovitost. Obecně se vychází z úrokové míry hypotéky, ke které se dává přírážka 2,5%. Hrubý výnos, kryjící náklady tak odpovídá 8% ceny bytu za rok.

### **BELGIE**

V osmdesátých letech se regulované ceny nájemného změnilly na tržní, jejichž výše je různá podle regionů.

Nájemné se sjednává na 3x3 roky, počáteční cena je tržní, pak valorizace podle růstu indexu spotřebních cen. Na konci každé nájemní periody možno dohodnout úpravu nájmu.

### **DÁNSKO**

Ceny nájemného se sjednávají ve výši, odpovídající nájmu srovnatelných bytů v daném místě. Tato cena obvykle odpovídá součtu nákladové ceny + výnosu z kapitálu, celkem činí 7% ceny bytu za rok.

### **ŠPANĚLSKO**

Ceny nájmu jsou volně sjednatelné, minimální doba nájmu je 5 let a během této doby lze valorizovat nájem dle růstu indexu spotřebních cen.

Výše nájmu obvykle odpovídá 7,5% ceny bytu za rok.

### **FINSKO**

Nájmy nejsou regulované, sjednávají se na jeden rok. Obvykle nájem činí 8% ceny bytu za rok.

### **RAKOUSKO**

Nájemné je regulováno pouze v bytech, postavených před rokem 1945 a majících rozlohu menší, než 130 m<sup>2</sup>. Počet těchto bytů klesá, týká se to 10% celkového počtu bytů, z toho 2/3 ve Vídni. Pronajímatelé bytů s regulovaným nájemným mají nárok dostávat od nájemců příspěvky na renovaci a modernizaci, mají povinnost reinvestovat výnos z nájmu za účelem oprav a modernizace, ale mají nárok na 20% z výnosu.

### **ŘECKO**

Nájmy nejsou regulované a obvykle odpovídají 6% ceny bytu za rok.

## IRSKO

Nájmy nejsou regulované, ceny srovnatelné s obdobnými byty ve stejném místě. Výše nájmu obvykle činí 7,5% ceny bytu.

## FRANCIE

U nových nebo renovovaných bytů je cena stanovena dohodou, odpovídá ceně srovnatelných bytů v daném místě a upravuje se dle růstu indexu cen stavebních prací.

Regulace nájmu přetrvává pouze ve staré části Paříže. Pokud ale majitelé zde nemovitosti renovují, dostávají příspěvky ze státního rozpočtu na byty starší, než 15 let, a to do výše 25% nákladů.

## ITÁLIE

Volné nájmy bez jakéhokoli omezení mají historické objekty, budovy ve vlastnictví obcí a byty pro turistiku.

Pro bydlení lze použít smlouvy těchto typů:

- 1. volná cena nájmu, doba nájmu 4 roky, prodloužení opět na 4 roky
- 2. standardní dohoda s výší nájmu stanovenou v rozmezí max. a min. ceny, stanovené jednotlivými obcemi podle charakteristiky a typu nemovitosti a jejího místa, uzavírá se na 3 roky, prodloužení na 2 roky, každoroční valorizace odpovídá 75% roční míry inflace.

## NIZOZEMSKO

Sjednávání nájmu zcela bez regulace je možné u luxusních bytů, ostatní byty mají nájemné regulované s každoročním vyhlašování cen, které zhruba odpovídají 7% ceny bytu za rok. Valorizace v poslední době o 0,5 % přesahuje roční míru inflace.

## ŠVÉDSKO

Výše nájmu není určována státem, ale obcí a odpovídá 6% ceny bytu za rok. Nájem se uzavírá na jeden rok s automatickým prodlužováním, pokud nedojde k výpovědi.

## VELKÁ BRITÁNIE

Nájemné není regulované, cenu možno sjednávat volně a rozsáhlý systém sociálních podpor se týká i sociálně slabých majitelů nemovitostí.

Při renovacích mají majitelé ze zákona nárok na udělení grantů, kryjících 50 až 70% nákladů.

Jak je vidět v Velké Británii, Irsku, Finsku, Belgii a Řecku není nájemné regulováno vůbec a v ostatních evropských státech na úrovni zhruba 6-8 % tržní ceny nemovitosti ročně. Nepatrné výjimky se týkají jen malé části bytů postavených před rokem 1945. Tam však dostávají majitelé významné příspěvky na renovaci domů.

**Odtud nájemné v Evropské unii v obdobné lokalitě v evropské metropoli cca.:**

**25.000,- Kč/měsíčně**

⇒ rekapitulace výše měsíčního nájemného

15.000,- Kč/měsíčně

stanovené věcnou hodnotou

21.500,- Kč /měsíčně

stanovené výnosovou metodou

16.000,- Kč/měsíčně

stanovené srovnávací metodou

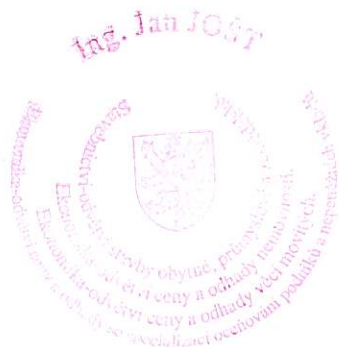
25.000,- Kč/měsíčně


nájemné v Evropské unii

⇒ obvyklé nájemné v místě (Praha – Vinohrady) a čase (roky 2006 a 2007)  
stanovené tímto posudkem je v úrovni

**16.000,- Kč/měsíčně**

V Pardubicích, 7.6..2007



  
Ing. Jan Jošt  
Sladkovského 433  
530 02 Pardubice

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22.8.1995 pod č. j. Spr. 1943/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 32/690/07 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji dokladem 21/07.

## OSVĚDČENÍ

**Já, níže podepsaný tímto dosvědčuji, že**

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto zpracovaného ocenění; ani má odměna nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**Výhrada práva zpracovatele ocenění:**

**Veškerá práva jsou vyhrazena. Ocenění použije objednatel jen pro účel, pro který byl objednán a vypracován. Žádná část tohoto ocenění nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele tohoto ocenění.**

V Pardubicích, dne 7.6.2007

## Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění škod

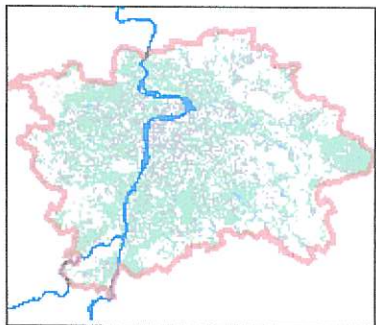
Toto ocenění je zpracováno s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebyla prováděna žádná šetření směřující k ověření pravosti ( s výjimkou popsanou výše), správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění; bylo vycházeno proto pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá se tudíž zejména za:
  - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem,
  - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence má, nebo by mohla mít, vliv na provedené ocenění.
- 2) Vychází se z toho, že informace získané z jiných zdrojů, které sloužily jako další podklad pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- 3) Zpracoval jsem návrh ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídám za případné změny v domácím trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- 4) Výše škod stanovená tímto oceněním respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- 5) Toto ocenění je zpracováno jako důkazní prostředek pro určovací žalobu na výši nájemného.

### Použitá literatura :

- (1) Copeland, T.. - Koller, T.- Murrin, J. : Stanovení hodnoty firem. Praha Victoria Publishing 1991. ISBN 80- 85605-41-4.
- (2) Mařík, M.: Oceňování podniků. Ekopress Praha, 1996 ISBN 901991-1-9.
- (3) Kislingerová, E. - Neumaierová, I. Vybrané příklady výkonnosti podniků. VŠE Praha, 1996. ISBN 80-7079-641-3.
- (4) Kislingerová, E. Oceňování podniku.. VŠE Praha, 1996.
- (5) Kislingerová, E. Silaby pro pstgraduální studium. IOM Praha, 1996.
- (6) Franta, Zd. Silaby pro postgraduální studium. IOM Praha, 1996.
- (7) Kosinka, J. Metodika oceňování nemovitostí
- (8) Fotr, J. Jak hodnotit podnikatelské riziko, Praha, 1992
- (9) Bradáč A. : Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, díl I – Metodika oceňování
- (10) Collier int. : Czech Republic & Slovakia Real Estate Review
- (11) Prof. Donner: Bydlení v EU Vídeň 2000
- (12) Elmar Gratz: Stanovení ceny nájemného ve Švýcarsku MMR 2000

Nastavení mapy



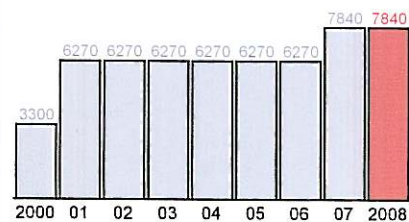
Rok cen. mapy: 2008

Letecké snímky

Velikost a legenda



Vývoj ceny

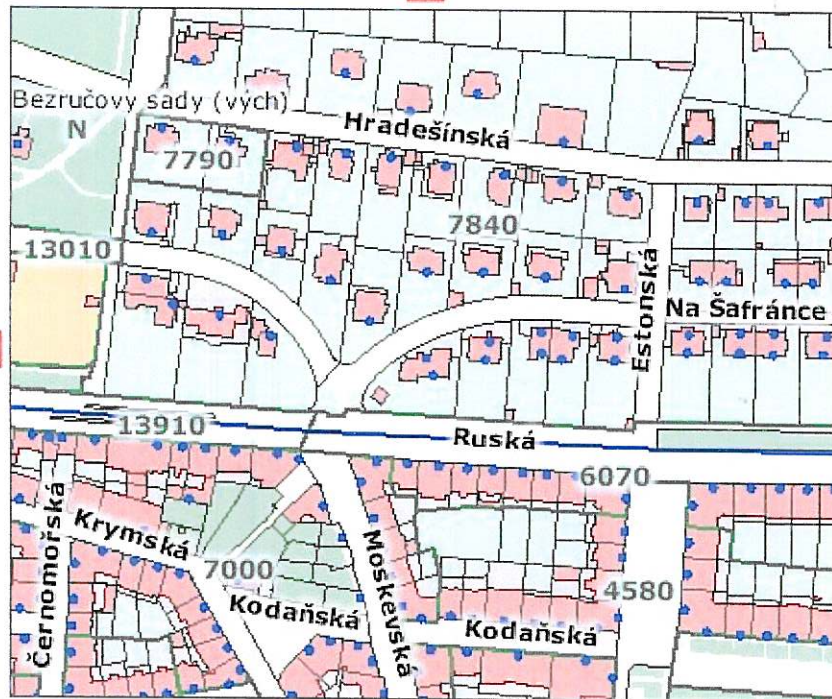


N - cena nestanovena

Powered by  
**T-MapServer**



Vytisknout



Vyhledávání

Parcela  Adresa

Adresa:

Vyhledat

Nové vyhledávání

Informace

**Katastrální území**

Název Vinohrady

**Parcela**

Číslo parcely 3193

**Cena 2008**

Mapový list 60

Cena **7840 Kč**

Skupina 4181

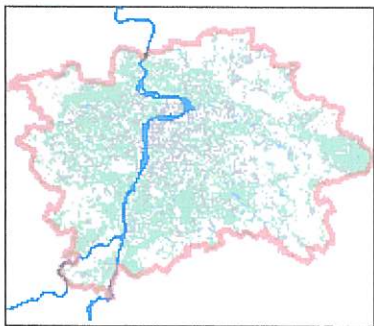
**Adresa**

Na Šafránci 2 (č.p. 1794), Vinohrady, Praha 10

Ruská 1 (č.p. 1794), Vinohrady, Praha 10



Nastavení mapy



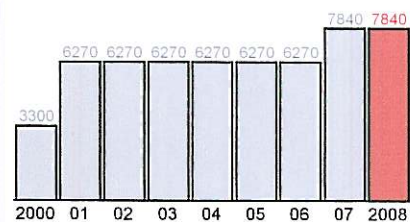
Rok cen. mapy: 2008

Letecké snímky

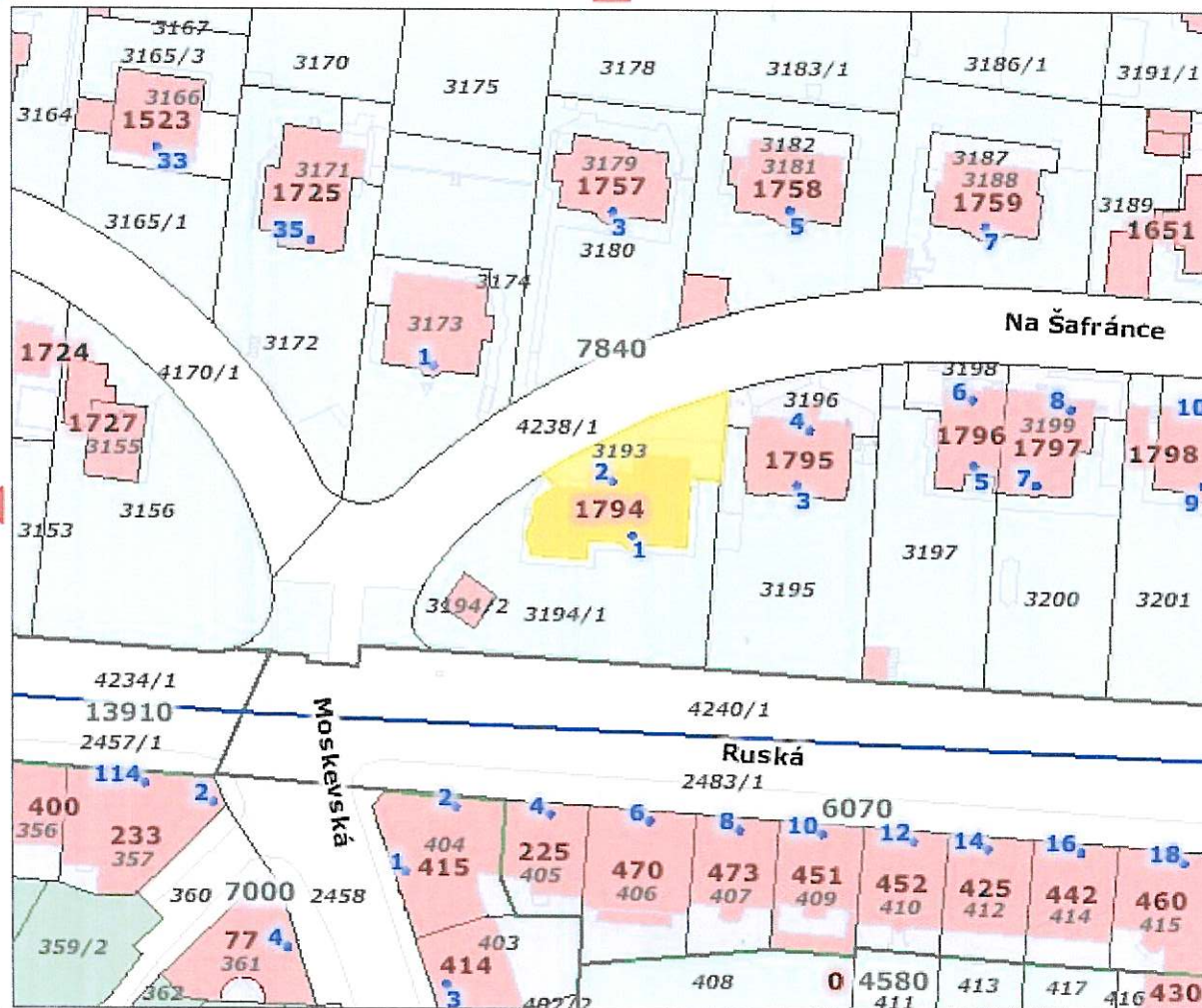
Velikost a legenda



Vývoj ceny



N - cena nestanovena



Vyhledávání

Kat.ú.z.:  
  
 Č.parc.:

**Nové vyhledávání** ?

Informace

**Katastrální území**

Název

**Parcela**

Číslo parcely

**Cena 2008**

Mapový list   
 Cena   
 Skupina

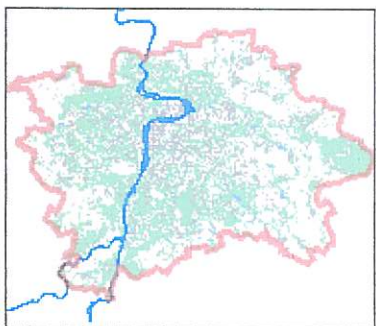
**Adresa**

Na Šafránci 2 (č.p. 1794),  
 Vinohrady, Praha 10  
 Ruská 1 (č.p. 1794), Vinohrady,  
 Praha 10

Powered by  
**T-MapServer**



Nastavení mapy



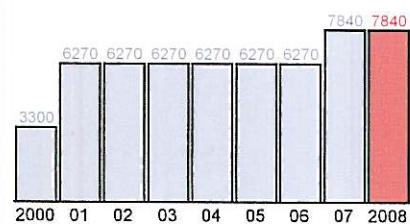
Rok cen. mapy: 2008

Letecké snímky

Velikost a legenda

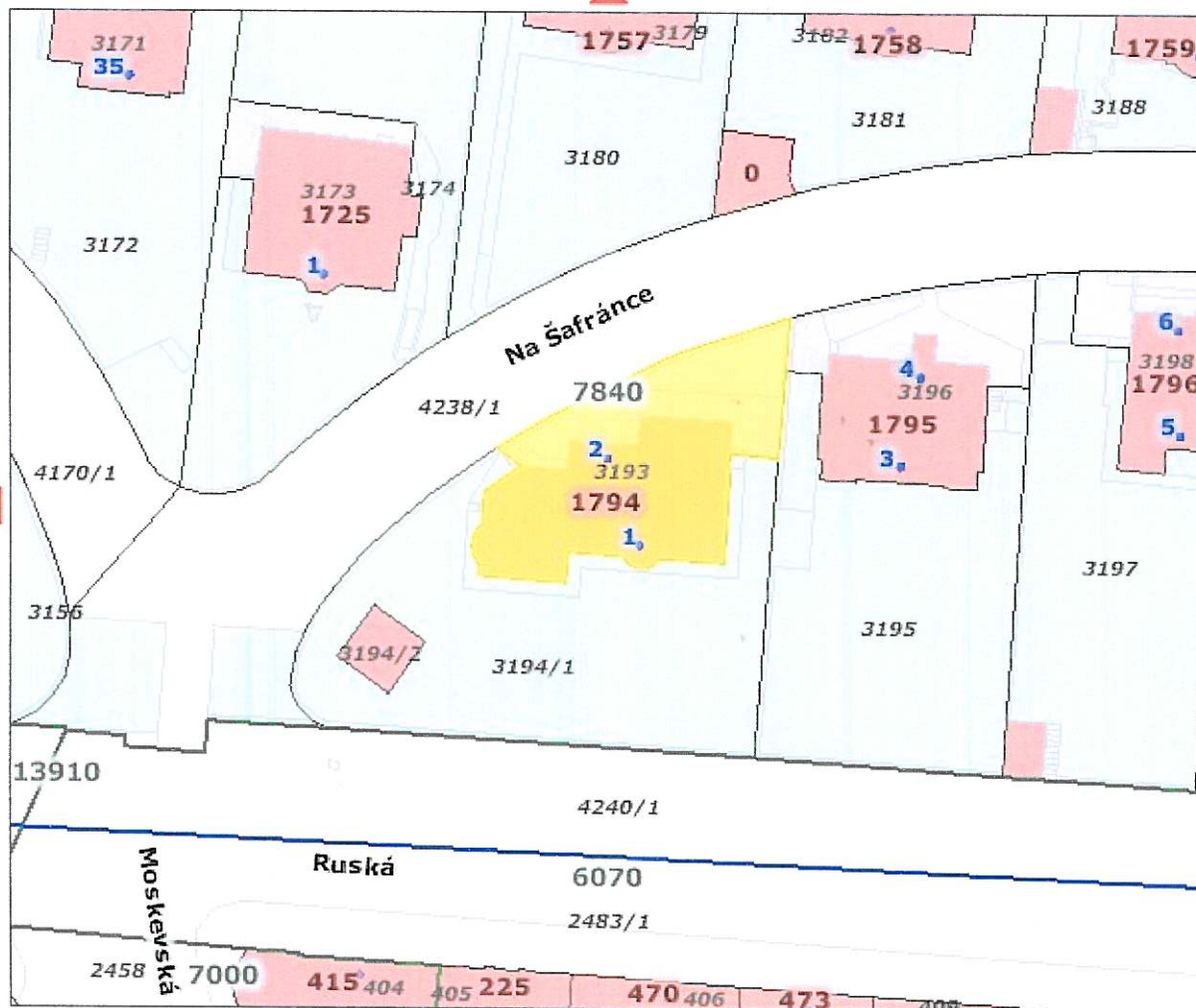


Vývoj ceny



N - cena nestanovena

Powered by  
**T-MapServer**



Vytisknout

Vyhledávání

Parcels | Adresa

Kat.ú.z.:  
Vinohrady

Č.parc.:  
3193

**Nové vyhledávání** ?

Informace

**Katastrální území**

Název: Vinohrady

**Parcela**

Číslo parcely: 3193

**Cena 2008**

Mapový list: 60

Cena: **7840 Kč**

Skupina: 4181

**Adresa**

Na Šafránci 2 (č.p. 1794),  
Vinohrady, Praha 10

Ruská 1 (č.p. 1794),  
Vinohrady, Praha 10