

176

VYHLÁŠKA
ministerstva financí
ze dne 17. června 1993

o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Ministerstvo financí stanoví podle § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

Úvodní ustanovení

§ 1

Tato vyhláška stanoví způsob určení maximální výše nájemného z bytu¹⁾ a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „ceny služeb“) a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem.

§ 2

(1) Tato vyhláška se nevztahuje na byty

- a) 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,²⁾ u nichž je nájemné určováno podle zvláštního předpisu,³⁾
- b) se kterými hospodaří Diplomatičeský servis,
- c) je-li jejich nájemcem právnická osoba, která nemá sídlo na území České republiky, nebo fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky, nebo zahraniční zastupitelský úřad nebo diplomatická mise.

(2) Regulace nájemného podle této vyhlášky dále neplatí

- a) pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bude vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993,
- b) pro byty v rodinných domech,⁴⁾ kde se sjednává nájemné s novým nájemcem, kromě případů zákonného přechodu nájmu,⁵⁾ výměny bytu⁶⁾ nebo bytové náhrady.⁷⁾

(3) Na byty uvedené v odstavci 2 se vztahují pouze ustanovení § 11 a 14 týkající se služeb a § 13.

§ 3

Vymezení pojmů pro účely této vyhlášky

(1) Podlahová plocha bytu je celková započítatelná podlahová plocha bytu a započítatelná podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha záchodu, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výškou 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми.

(2) Základní příslušenství je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.

(3) Základní vybavení koupelny je vana, popřípadě jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování, umyvadlo, umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení. Základní vybavení koupelnového, popřípadě sprchového koutu je zařízení ke sprchování. Základní vybavení záchodu je splachovací záchodová mísa včetně splachovacího zařízení, popřípadě umyvadlo.

(4) Za obytnou místnost⁸⁾ se považuje i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m².

¹⁾ § 42 odst. 3 vyhlášky federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb.

²⁾ Například vyhláška federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky, ministerstva financí Slovenské republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášky č. 74/1989 Sb., vyhlášky č. 73/1991 Sb. a vyhlášky č. 398/1992 Sb.

³⁾ § 11 až 14 výnosu federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky, ministerstva financí Slovenské republiky a Státní banky československé ze dne 22. února 1991 o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu č. 78/1991 Sb. uveřejněného ve Finančním zpravodaji č. 2-3/1991 pod č. 3.

⁴⁾ § 44 odst. 1 vyhlášky č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb.

⁵⁾ § 706 až 708 občanského zákoníku.

⁶⁾ § 715 a 716 občanského zákoníku.

⁷⁾ § 712 a 713 občanského zákoníku.

⁸⁾ § 42 odst. 4 vyhlášky č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb.

(5) Ústřední vytápění je vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo umístěným v místnosti k tomu určené včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

(6) První nadzemní podlaží je konstrukční podlaží domu umístěné na úrovni okolního terénu, popřípadě výše, a to po celém obvodu domu bez ohledu na to, zda jsou na něm umístěny byty, nebytové prostory nebo společné prostory domu. V případech, kdy je dům blokového charakteru a je složen z jednotlivých částí, posuzují se jednotlivé části odděleně.

(7) Rekonstrukce nebo modernizace bytu je změna jeho stavební dispozice nebo technické úrovně, která mění účel užívání některé části bytu nebo zvyšuje jeho kategorii.

(8) Veřejné prostředky jsou

- a) finanční prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu a státních fondů, rozpočtů obcí, rozpočtů okresních úřadů, popřípadě organizací na těchto zdrojích závislých; rozumí se jimi i zdroje, zejména úvěry, na jejichž získání se prostředky uvedené v předcházející větě podílejí,
- b) hmotný majetek státu a obcí,
- c) prostředky dobročinných a charitativních organizací.

(9) Za člena domácnosti se pro účely rozúčtování cen služeb považují manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s nájemcem žijí ve společné domácnosti, a dále i jiné osoby, které spolu s nájemcem byt nebo část bytu užívají po dobu nejméně tří měsíců v roce.

§ 4

Rozdělení bytů do kategorií

(1) Pro určení maximální výše nájemného se byty rozdělují do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění.

(2) Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají základní příslušenství.

(3) Do II. kategorie se zařazují byty

- a) bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím,
- b) s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.

(4) Do III. kategorie se zařazují byty

- a) bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím,

- b) s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.

(5) Do IV. kategorie se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

(6) Byty se společným základním příslušenstvím se zařazují do II. kategorie, jsou-li ústředně vytápěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li ústředně vytápěny.

§ 5

Maximální základní nájemné

(1) Výše maximálního základního nájemného se určí násobkem podlahové plochy bytu (§ 3 odst. 1) a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy uvedené pro příslušnou kategorii v bodu 1 přílohy, která je součástí této vyhlášky.

(2) Maximální cena nájemného za 1 m² podlahové plochy pro příslušnou kategorii zahrnuje i nájemné ze základního vybavení koupelny, popřípadě koupelového nebo sprchového koutu, splachovacího záchodu, ze zařízení pro rozvod vody a odvod odpadních vod a pro rozvod elektrické energie a plynu.

§ 6

Věcně usměrňované základní nájemné

(1) Věcně usměrňované základní nájemné z bytu, jehož výstavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejímž financování se podílejí veřejné prostředky, se určí podle bodu 2 písm. a) přílohy.

(2) Věcně usměrňované základní nájemné z bytu, jehož rekonstrukce nebo modernizace byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejímž financování se podílejí veřejné prostředky, se určí postupem podle bodu 2 písm. b) přílohy.

§ 7

Úprava základního nájemného

Maximální základní nájemné podle § 5 a věcně usměrňované základní nájemné podle § 6 (dále jen „základní nájemné“) se upraví podle § 8 až 10.

§ 8

Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu

Základní nájemné se pro nižší kvalitu bytu sníží nejméně takto:

- a) není-li v bytě zaveden plyn ani rozvod elektřiny na vaření,

o 5 %

- b) je-li koupelna vybavena základním vybavením podle § 3 odst. 3 částečně, nebo je-li vybavena zařízením na ohřívání vody pouze na pevná paliva, nebo není-li takovým zařízením vybavena, o 3 %
- c) je-li koupelnový nebo sprchový kout v obytné místnosti nebo kuchyni, o 5 %
- d) je-li u bytů I. a II. kategorie základní příslušenství mimo byt, o 5 %
- e) je-li u bytů I. a II. kategorie část základního příslušenství mimo byt, o 3 %
- f) u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím, o 10 %
- g) u bytů v pátém a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu
1. s ústředním vytápěním, o 5 %
2. s vytápěním na pevná nebo kapalná paliva se zdrojem umístěným v bytě, o 10 %
- h) u bytů, které mají obytné místnosti vyšší než 3,40 m, o 5 %
- i) u bytů, jejichž kvalita je podle potvrzení příslušného orgánu hygienické služby⁹⁾ trvale zhoršena (pro vlhkost, nedostatečné zevní osvětlení a podobně), o 10 %.

§ 9

Úprava základního nájemného podle polohy domu

Základní nájemné upravené podle § 8 lze v částech obce nebo v jednotlivých domech vybraných pro jejich výhodnou nebo nevýhodnou polohu zvýšit nebo snížit způsobem stanoveným rozhodnutím cenového orgánu.¹⁰⁾

§ 10

Vybavení bytu

(1) K nájemnému podle § 5 až 9 se připočítává maximální měsíční nájemné za vybavení bytu, jehož životnost podle bodu 3 přílohy dosud neuplynula, které se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů podle bodu 3 přílohy. Nepřipočítává se však nájemné za základní vybavení uvedené v § 3 odst. 3.

(2) Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno. U předmětů pořízených po účinnosti této vyhlášky se do pořizovacích nákladů zahrnují i účelně vynaložené náklady na dopravu a montáž v bytě, a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

(3) U vybavení bytu neuvedeného v bodě 3 přílohy, kterým pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se výše sjednaného nájemného neomezuje.

(4) Po uplynutí životnosti vybavení bytu uvedené v bodě 3 přílohy nebo v případech, kdy není známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je maximální nájemné stanoveno v bodě 4 přílohy.

§ 11

Ceny služeb

(1) V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Jsou to ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádlny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

(2) Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů¹¹⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.¹²⁾ Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace sjednaných cen služeb a jde-li o služby, které neposkytuje sám pronajímatel, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, které dodavatelé těchto služeb uplatňují vůči pronajímatelům.

(3) Poskytuje-li některé služby sám pronajímatel, sjednávají se jejich ceny jen do výše cen obvyklých v místě a čase plnění.

(4) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s nájmem nebytových prostor.

(5) Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce bytů podle zvláštních předpisů¹¹⁾ nebo rozhodnutí cenového orgánu.¹²⁾

(6) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odstavce 5, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a všemi nájemci. Nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a nájemci o způsobu rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny za

- užívání domovní prádlny, mandlovný a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo za dohodnutou jednotku výkonu,
- kontrolu a čištění komínů podle počtu využívajících vyústění do komína,
- vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou za jeden byt,

⁹⁾ Vyhláška ministerstva zdravotnictví České republiky č. 242/1991 Sb., o soustavě zdravotnických zařízení zřizovaných okresními úřady a obcemi.

Vyhláška ministerstva zdravotnictví České republiky č. 394/1991 Sb., o postavení, organizaci a činnosti fakultních nemocnic a dalších nemocnic, vybraných odborných léčebných ústavů a krajských hygienických stanic v řídicí působnosti ministerstva zdravotnictví České republiky.

¹⁰⁾ Výměr ministerstva financí České republiky č. 01/93, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami (Cenový věstník částka 46/1992), ve znění výměru ministerstva financí České republiky č. 010/93 (Cenový věstník částka 18/1993).

¹¹⁾ Například vyhláška č. 197/1957 Ú. l., o úplatě za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁾ Výměr ministerstva financí České republiky č. 01/93, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění pozdějších výměrů.

d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí, odvoz splašků, čištění žump a užívání výtahu podle počtu členů domácnosti zjišťovaných v průběhu roku na základě ohlašovací povinnosti nájemce bytu podle § 14, a to v průměru za zúčtovací období.

(7) Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží.

(8) Jestliže způsob stanovení výše záloh na ceny služeb není určen zvláštním předpisem¹¹⁾ nebo rozhodnutím cenového orgánu,¹²⁾ může ho pronajímatel s nájemcem dohodnout. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavců 2 a 3 v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

(9) V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem,¹¹⁾ rozhodnutím cenového orgánu,¹²⁾ změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb.

(10) Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním topného období. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem¹¹⁾ nebo rozhodnutím cenového orgánu¹²⁾ stanoven jiný postup nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(11) Pronajímatel na základě žádosti nájemce doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám podle odstavců 2 až 4, a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy podle odstavce 8 a zúčtována podle odstavce 10.

§ 12

Úprava bytů

(1) Stavební nebo jiná úprava v bytě, jíž se zlepšilo jeho vybavení, provedená nájemcem se souhlasem pronajímatele a bez jeho finanční účasti není důvodem pro změnu sjednaného nájemného.

(2) Zřídil-li nájemce se souhlasem pronajímatele a stavebního úřadu zcela vlastním nákladem byt nebo část bytu z prostor sloužících k jiným účelům než k bydlení, nesmí nájemné z upravených prostor přesáhnout maximální základní nájemné určené podle § 5 a upravené podle § 8 až 10 pro byty IV. kategorie.

(3) Změní-li se nájemce bytu upraveného podle odstavce 1 nebo zřízeného podle odstavce 2, postupuje se při určení nájemného podle § 5, 8 až 10 na základě stavu ke dni uzavření nové nájemní smlouvy.

(4) Ustanovení odstavce 3 neplatí pro případy zákonného přechodu nájmu bytu.⁵⁾

§ 13

Placení nájemného a záloh za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

§ 14

Ohlašovací povinnost

(1) Nájemce bytu oznámí pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb do 30 dnů po jejich vzniku.

(2) Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb, změní se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

§ 15

Maximální nájemné při podnikání v bytě

(1) Jestliže zvláštní předpis připouští užívání části bytu k podnikatelské činnosti se souhlasem pronajímatele, sjednává se nájemné z této části podlahové plochy bytu maximálně ve výši dvojnásobku základního nájemného dále upraveného podle § 8 a 9.

(2) Případné zvýšení cen za služby spojené s užíváním části bytu podle odstavce 1 se sjednává dohodou s přihlédnutím ke zvýšení nákladů na tyto služby.

§ 16

Přechodné ustanovení

(1) Novou výši nájemného podle smluv uzavřených před 1. červencem 1993 v rodinných domech, které mají nejvýše pět obytných místností kromě kuchyně nebo mají více obytných místností s podlahovou plochou nepřesahující 120 m², přičemž z obytné kuchyně se započítává plocha nad 12 m², a ve kterých plocha nebytových prostorů nečiní více než jednu třetinu ze součtu ploch bytových a nebytových prostorů, může pronajímatel sjednat s nájemcem dohodou. Nedohodnou-li se, může pronajímatel zvýšit nájemné¹³⁾

a) až do výše nájemného určeného podle § 5, upraveného podle § 8 a 9 a dále zvýšeného o nájemné za vybavení bytu podle § 10, a to nejdříve od 1. ledna 1994,

b) na základě rozhodnutí cenového orgánu¹⁰⁾ až na dvojnásobek nájemného určeného podle § 5, upraveného podle § 8 a 9 a dále zvýšeného o nájemné za vybavení bytu podle § 10, a to nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po uplynutí dvanácti měsíců od písemného oznámení pronajímatele nájemci o změně výše nájemného.

(2) Regulace nájemného podle § 5, 6, 8, 9 a 10 se vztahuje i na nájmy vzniklé před 1. lednem 1994.¹³⁾

(3) Jestliže regulované nájemné uplatňované k 31. prosinci 1993 je vyšší než nájemné vypočtené podle této vyhlášky, platí toto vyšší nájemné a považuje se za maximální až do doby, než ho při změně podmínek pro výpočet nájemného uvedených v § 6 odst. 2, § 9, 10, § 12 odst. 3, § 15 a § 16 odst. 1 písm. b) převýší nájemné podle této vyhlášky.

§ 17

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění vyhlášky Českého cenového úřadu č. 105/1969 Sb., vyhlášky Federálního cenového úřadu č. 96/1976

Sb., vyhlášky Federálního cenového úřadu č. 77/1988 Sb. a vyhlášky federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb.

§ 18

Účinnost

(1) Ustanovení § 2 odst. 1 písm. c), odst. 2 a 3, § 6 a § 16 odst. 1 písm. b) a rovněž ustanovení § 8 a 10 pro úpravu nájemného podle § 6 a § 16 odst. 1 písm. b) nabývají účinnosti dnem 1. července 1993.

(2) Ostatní ustanovení této vyhlášky nabývají účinnosti dnem 1. ledna 1994. Jestliže pronajímatel dohodne s nájemcem v době od 1. července 1993 do 31. prosince 1993 nájemné podle této vyhlášky, nepovažuje se to za porušení ustanovení vyhlášky č. 60/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ministr:

Ing. Kočárník CSc. v. r.

Příloha k vyhlášce č. 176/1993 Sb.

Maximální základní nájemné a věcně usměrňované základní nájemné a maximální nájemné za vybavení bytu

1. Maximální základní měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu podle § 5 vyhlášky činí v bytě

I. kategorie	6,- Kč
II. kategorie	4,50 Kč
III. kategorie	3,50 Kč
IV. kategorie	2,50 Kč.

2. Věcně usměrňované základní měsíční nájemné se určí

a) u nově postaveného bytu podle § 6 odst. 1 jako násobek pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu $k = 0,00375$. Pořizovací cena bytu se vypočte ze skutečných pořizovacích nákladů na výstavbu domu podle poměru podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů a nebytových prostorů. Toto nájemné nesmí být vyšší než dvojnásobek maximálního základního nájemného určeného podle § 5;

b) u rekonstruovaného bytu nebo modernizovaného bytu podle § 6 odst. 2 jako násobek reprodukční pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu $k = 0,00375$. Toto nájemné nesmí být vyšší než dvojnásobek maximálního základního nájemného v kategorii bytu po provedené rekonstrukci nebo modernizaci určeného podle § 5.

Reprodukční pořizovací cena bytu je cena bytu podle kategorie před rekonstrukcí nebo modernizací zjištěná podle § 3a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb., o cenách

staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhlášky č. 611/1992 Sb., a zvýšená o skutečné náklady vynaložené na rekonstrukci nebo modernizaci bytu.

3. Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu podle § 10 odst. 1 činí:

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
el. boiler	10	10
průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	12,5	8.

4. Maximální měsíční nájemné v případech podle § 10 odst. 4 činí:

sporák	10,- Kč
kuchyňská linka	10,- Kč
ostatní vybavení	5,- Kč za každou věc.

¹³⁾ § 696 odst. 1 občanského zákoníku.