

Příloha k nařízení vlády č. 29/1995 Sb.

## 1. Výpočet regulačního opatření podle § 4 odst. 1 a 2 nařízení vlády č. 29/1995 Sb.

$$R = \frac{W_1 - Z}{2} \quad \text{pro } W_1 > Z$$

$$Z = W_0 \times \frac{100 + C}{100} \times P_z$$

$$P_z = \frac{N_1}{N_0}, \quad \text{kde}$$

R ... regulační opatření,

W ... objem vyplacených mezd,

Z ... výchozí základna,

C ... přírůstek spotřebitelských cen zvýšený o 5 % a vyhlášený jako opatření vlády ve Sbírce zákonů České republiky,

P<sub>z</sub> ... podíl počtu zaměstnanců,

N ... počet zaměstnanců,

1 ... hodnocené období,

0 ... stejné období minulého roku (shodné s hodnoceným obdobím).

## 2. Výpočet regulačního opatření podle § 4 odst. 1 a 3 nařízení vlády č. 29/1995 Sb.

$$R = \frac{W_1 - Z}{2} \quad \text{pro } W_1 > Z$$

$$Z = W_0 \times P_h$$

$$P_h = \frac{Y_1}{Y_0}, \quad \text{kde}$$

R ... regulační opatření,

W ... objem vyplacených mezd,

Z ... výchozí základna,

P<sub>h</sub> ... podíl objemů přidané hodnoty,

Y ... objem přidané hodnoty,

1 ... hodnocené období,

0 ... stejné období minulého roku (shodné s hodnoceným obdobím).

## 30

## VYHLÁŠKA

Ministerstva financí

ze dne 8. února 1995,

kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb.,  
o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Ministerstvo financí stanoví podle § 2 odst. 2 písm. a) zákona České národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č. 135/1994 Sb.:

## Čl. I

Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, se mění a doplňuje takto:

## 1. Poznámka č. 1) zní:

„<sup>1)</sup> § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).“.

## 2. § 2 odst. 2 písm. b) včetně poznámky č. 7a) zní:

„b) pro byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem; kromě případů zákonného přechodu nájmu,<sup>5)</sup> výměny bytu,<sup>6)</sup> bytové náhrady<sup>7)</sup> a služebních bytů vojáků z povolání.<sup>7a)</sup>“

<sup>7a)</sup> § 7 odst. 1 písm. c) a § 8 zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.“.

3. V § 3 odst. 5 se za slova „v rodinném domě“ doplňuje poznámka č. 4).

4. Nadpis pod § 5 se klade nad označení § 5 a za § 5 se vkládá nový § 5a, který včetně poznámek č. 8a) a 8b) zní:

## „§ 5a

(1) Maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu příslušné kategorie podle § 5 se každoročně s platností od 1. července do 30. června následujícího roku stanoví takto:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_v \times K_r,$$

kde

N<sub>t+1</sub> = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku

- $N_t$  = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku  
 $K_i$  = koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok  
 $K_v$  = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce  
 $K_r$  = koeficient rozhodovací.

(2) Maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovena podle odstavce 1 se zaokrouhluje na dvě desetinná místa, a to nahoru, je-li na třetím místě za desetinnou čárkou číslice 5 nebo vyšší, v ostatních případech dolů.

(3) Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace  $K_i$  se odvozuje z ročního klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen (dále jen „míra inflace“) za předcházející kalendářní rok podle indexu Českého statistického úřadu. Ministerstvo financí stanoví výši koeficientu  $K_i$  svým rozhodnutím<sup>8a)</sup> a uveřejňuje ho v Cenovém věstníku do 1. března běžného roku včetně.

(4) Koeficient  $K_r$  má hodnotu 1,00. Ministerstvo financí může v rámci rozhodnutí podle odstavce 3 stanovit koeficient  $K_r$  nižší než 1,00, je-li míra inflace vyjádřená koeficientem  $K_i$  vyšší než 1,15, nebo vyšší než 1,00, je-li míra inflace vyjádřená koeficientem  $K_i$  nižší než 1,10.

(5) Maximální koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce  $K_v$  činí u

- |   |       |
|---|-------|
| a) Prahy  | 1,19  |
| b) obcí s počtem obyvatel od 100 tisíc obyvatel | 1,15  |
| c) obcí od 50 tisíc do 99 999 obyvatel          | 1,11  |
| d) obcí od 10 tisíc do 49 999 obyvatel          | 1,08  |
| e) obcí do 9 999 obyvatel                       | 1,06. |

(6) Obec spadající do příslušné skupiny podle počtu obyvatel stanoví konkrétní výši koeficientu  $K_v$  pro celé území obce obecně závaznou vyhláškou,<sup>8b)</sup> která nabude účinnosti nejpozději 1. července běžného roku. Obec může maximální koeficient  $K_v$ , který pro ni platí, snížit až na hodnotu 1,00 nebo může v odůvodněných případech použít koeficient stanovený pro nejbližší vyšší skupinu obcí až do jeho maximální výše.

(7) Obec zasílá obecně závaznou vyhlášku podle předchozího odstavce Ministerstvu financí na vědomí do 30 dnů od její účinnosti.

(8) Nestanoví-li obec koeficient  $K_v$  podle odstavce 6, platí pro ni od 1. července běžného roku do 30. června následujícího roku maximální koeficient stanovený v odstavci 5.

o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č. 135/1994 Sb.“.

5. § 6 odst. 2 zní:

„(2) Věcně usměrňované základní nájemné z bytu, jehož rekonstrukce nebo modernizace byla povolena po 30. červnu 1993, se určí postupem podle bodu 2 písm. b) přílohy.“.

6. § 6 se doplňuje odstavcem 3, který zní:

„(3) Je-li věcně usměrňované základní nájemné určené podle odstavců 1 a 2 nižší než maximální základní nájemné určené podle ustanovení § 5 a 5a, uplatní se regulace podle ustanovení § 5 a 5a.“.

7. Nadpis pod § 6 se klade nad označení § 6 a za § 6 se vkládá nový § 6a, který včetně poznámek č. 8c), 8d), 8e) a 9) zní:

„§ 6a

(1) Věcně usměrňované nájemné v bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů (dále jen „společníci“) právnické osoby vzniklé za tím účelem, aby se stala vlastníkem domu s těmito byty a v domech označovaných podle dřívějších předpisů jako domy lidových bytových družstev<sup>8c)</sup> (dále jen „vlastník domu“), zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady snížené o zdaněné příjmy z domu podle odstavce 2 a nezahrnuje zisk. Ekonomicky oprávněnými náklady nejsou náklady ve výši dotace z veřejných prostředků. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- náklady na opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci bytu nebo domu a jeho příslušenství (dále jen „dům“),
- náklady na správu domu,
- náklady na pojištění domu,
- odpisy domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování,<sup>8d)</sup>
- daň z nemovitosti, není-li dům osvobozen od této daně.

(2) Součet ekonomicky oprávněných nákladů uvedených v odstavci 1 se sníží o zdaněný příjem z užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu, z nebytových prostorů, popřípadě o jiný příjem z domu, a to ve výši, o které rozhodne příslušný orgán<sup>8e)</sup> vlastníka domu. Výsledná částka se rozpočítá na jednotlivé byty užívané společníky podle poměru jejich podlahových ploch k celkové podlahové ploše bytů užívaných společníky v domě. Nájemné se neupravuje podle § 8 až 10, pokud se společníci nedohodnou jinak.

(3) Věcně usměrňované nájemné určené podle ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí pro služební byty.<sup>9)</sup>

<sup>8a)</sup> § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

<sup>8b)</sup> § 4a odst. 1 písm. b) a c) zákona ČNR č. 265/1991 Sb.,

<sup>8c)</sup> Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových bytových družstvech a družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření

Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.

<sup>8d)</sup> § 31 zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb., zákona č. 75/1994 Sb. a zákona č. 259/1994 Sb.

<sup>8e)</sup> Např. § 125, 187 a 239 obchodního zákoníku.

<sup>9)</sup> § 7 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.“.

8. V § 7 se za slova „podle § 5“ vkládají tato slova „a 5a“.

9. V § 8 se vypouští písmeno i) včetně dosavadní poznámky pod čarou č. 9).

10. § 9 zní:

„§ 9

### Úprava základního nájemného podle polohy domu

(1) Obec může obecně závaznou vyhláškou<sup>8b)</sup> v částech obce nebo v jednotlivých domech vybraných pro jejich výhodnou nebo nevýhodnou polohu, zejména z hlediska dopravní dostupnosti, technické a občanské vybavenosti a životního prostředí, základní nájemné upravené podle § 8

- a) zvýšit nejvíce o 20 % nebo snížit nejvíce o 15 % v obcích s počtem obyvatel od 50 000, Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- b) zvýšit nejvíce o 10 % nebo snížit nejvíce o 10 % v obcích s počtem obyvatel od 1000 do 49 999,
- c) zvýšit nejvíce o 10 % na území národních parků a zón I. chráněných krajinných oblastí.

(2) Obec může změnit základní nájemné podle odstavce 1 nejdříve 90 dnů poté, kdy vhodným způsobem zveřejnila, ve kterých částech obce nebo ve kterých domech a v jaké výši změni nájemné.

(3) Obec zasílá obecně závaznou vyhlášku podle odstavce 1 Ministerstvu financí na vědomí do 30 dnů od její účinnosti.“.

11. V § 10 odst. 2 se za slova „montáž v bytě,“ vkládají slova „u předmětů pořízených na úvěr sjednaný po 30. červnu 1995 též úrok z úvěru,“.

12. Poznámka č. 12) zní:

<sup>12)</sup> Rozhodnutí Ministerstva financí výměrem č. 01/95, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami (Cenový věstník částka 28/1994), ve znění pozdějších výměrů.“.

13. § 11 se doplňuje odstavcem 12, který včetně poznámky č. 10) zní:

„(12) Ustanovení o cenách služeb a jejich rozúčtování platí i pro vlastníky bytů,<sup>10)</sup> kteří v domě užívají služby společně s nájemci bytů.

<sup>10)</sup> Zákon č. 72/1994 Sb.“.

14. V § 12 odst. 2 a odst. 3 se za slova „podle § 5“ vkládají tato slova „a 5a“.

15. Dosavadní text § 13 se označuje jako odstavec 1 a doplňuje se novým odstavcem 2, který zní:

„(2) Pronajímatel oznámí nájemcům zvýšení nájemného z bytu, a to před dnem splatnosti podle odstavce 1, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.“.

16. V § 16 odst. 1 písm. a) a b) se za slova „podle § 5“ vkládají tato slova „a 5a“.

17. V § 16 odst. 1 písm. b) se slova „na základě rozhodnutí cenového orgánu<sup>10)</sup>“ nahrazují slovy „na základě obecně závazné vyhlášky obce<sup>8b)</sup>“.

18. V § 16 odst. 3 se slova „v § 6 odst. 2“ nahrazují slovy „v § 5 a 5a, § 6 odst. 2 a 3, § 6a“.

19. V příloze k vyhlášce bod 2 písm. b) včetně poznámky č. 1) zní:

„b) u rekonstruovaného bytu nebo modernizovaného bytu podle § 6 odst. 2 jako násobek ceny bytu před rekonstrukcí nebo modernizací zjištěné oceněním podle zvláštního předpisu<sup>1)</sup> a zvýšené o skutečné náklady vynaložené na rekonstrukci nebo modernizaci 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.

<sup>1)</sup> § 14 vyhlášky Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o cenách staveb, pozemků a trvalých porostů.“.

## Čl. II

Regulace nájemného podle této vyhlášky kromě bodu 2 se vztahuje i na nájmy, pokud trvají ke dni účinnosti této vyhlášky.<sup>13)</sup>

## Čl. III

Ustanovení bodů 1, 4, 10, 12, 13, 15, 19 a článku II nabývají účinnosti dnem 1. března 1995. Ostatní ustanovení této vyhlášky nabývají účinnosti dnem 1. července 1995.

Ministr:

Ing. Kočárník CSc. v. r.