

NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 453/2013 Sb.
o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného
obvyklého v daném místě

ze dne 11. prosince 2013

Vláda nařizuje podle § 2249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt, dům nebo jiný než obytný prostor (dále jen „byt“) k zajištění jeho bytových potřeb.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného,
- b) srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných,
- c) charakteristikou právní a věcné skutečnosti ovlivňující výši nájemného uvedené v přílohách č. 1 a 2 k tomuto nařízení.

§ 3

Zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

(1) Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí následující způsoby

- a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,
- b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

(2) Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat jiný než obytný prostor, pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se použije odstavec 1 přiměřeně.

§ 4

Posuzování srovnatelnosti

(1) Při posuzování srovnatelnosti musí existovat shoda alespoň v některých z variant charakteristik, a to v odpovídajícím množství charakteristik, které podstatně ovlivňují výši nájemného.

(2) Srovnatelnost nájemného je podmíněna shodou ve variantách charakteristik, a to

a) srovnatelností nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností a

b) srovnatelností obytné hodnoty bytu.

(3) Při zjišťování srovnatelnosti se nezohledňuje nájemné z bytů, které

a) jsou pronajaty jako byty služební,

b) nejsou pronajaty jako obytné prostory, a to ani zčásti,

c) jsou přenechány k přechodnému užívání nebo krátkodobému účelu,

d) jsou družstevními byty užívanými členy družstva,

e) jsou byty zvláštního určení,

f) mají nájemné limitováno v souvislosti s podporou z veřejných prostředků.

(4) Při zjišťování srovnatelnosti se nezohledňuje nájemné

a) z obytných prostorů užívaných na základě smlouvy o ubytování,

b) z bytů, ve kterých je výše nájemného ovlivněna zvláštní oblibou nájemce pronajímatelem.

(5) Při zjišťování srovnatelnosti se nezohledňují charakteristiky, které souvisejí se subjektivním hodnocením nájemce pronajímatelem, především ve vztahu k jeho sociálnímu postavení.

(6) Za srovnatelné nájemné nelze považovat nájemné ujednané jako paušální platba podle zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

§ 5

Srovnatelnost nájemních vztahů a obytné hodnoty bytu

(1) Při posuzování srovnatelnosti nájemních vztahů je nezbytné srovnávat nájemné z nájmu o stejném rozsahu práv a povinností uvedených v příloze č. 1 k tomuto nařízení.

(2) Pro doložení srovnatelnosti obytné hodnoty bytu musí být shodou zastoupena minimálně jedna varianta z každé skupiny charakteristik uvedených v příloze č. 2 k tomuto nařízení.

§ 6

Srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

(1) Při postupu podle § 3 odst. 1 písm. a) je výše obvyklého nájemného pro konkrétní byt uvedená v posudku znalce srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě.

(2) Při postupu podle § 3 odst. 1 písm. b) se srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě vyjádří jako interval, a to

a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větším než 30,

b) jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při jejich počtu 12 až 30, nebo

c) jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12.

(3) Pokud je v daném místě hodnota všech srovnatelných nájemných stejná, je tato konkrétní hodnota hodnotou srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

§ 7

Pro účely stanovení nároku a výše dávek podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, se ustanovení § 4, 5 a 6 nepoužijí.

§ 8

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Předseda vlády:

Rusnok v. r.

Ministr pro místní rozvoj:

Lukl v. r.

Příloha 1

Charakteristiky nájemních vztahů

Charakteristiky nájemních vztahů, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného, jsou zejména:

1. Délka nájmu

Varianty charakteristiky

- a) krátkodobý nájem do 1 roku,
- b) nájem na dobu určitou, delší než 1 rok,
- c) nájem na dobu neurčitou.

2. Možnost podnájmu

Varianty charakteristiky

- a) ujednána možnost podnájmu části bytu,
- b) ujednána možnost podnájmu celého bytu,
- c) ujednán zákaz podnájmu.

3. Platba jistoty

Varianty charakteristiky

- a) nepožadovaná jistota,
- b) jistota v maximální výši stanovené občanským zákoníkem,
- c) jistota ve výši nižší než stanovené občanským zákoníkem.

4. Ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce

Varianty charakteristiky

- a) ujednán nájem spojený s pomocí v domácnosti pronajímatele,
- b) nájem spojený s úklidem v domě,
- c) nájem spojený s péčí o zahradu,
- d) ujednané povinnosti sankčního charakteru,
- e) právo nájemce užívat přilehlou zahradu u domu.

5. Existence inflační doložky

Varianty charakteristiky

- a) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného růstu cen,
- b) existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného změnám měnového kurzu.

6. Interval placení nájemného

Varianty charakteristiky

- a) nájemné placeno předem na každý měsíc,
- b) nájemné placeno předem na delší platební období než 1 měsíc.

7. Výpovědní doba

Varianty charakteristik

- a) 3 měsíční výpovědní doba stanovená občanským zákoníkem,
- b) ujednaná výpovědní doba delší než 3 měsíce.

Příloha 2

Skupiny charakteristik obytné hodnoty bytu

Pro posuzování srovnatelnosti obytné hodnoty bytu je vymezeno 5 hlavních skupin charakteristik:

1. Druh stavby a druh bytu

Způsob stavebního provedení domu a bytu, zejména rozlišení, zda se byt nachází v rodinném domě, ve standardizovaném řadovém domě, popřípadě dvojdomku, nebo v nájemním bytovém domě. Další varianty charakteristiky jsou např. poloha bytu uvnitř domu, rozsah oslunění či zastínění.

Varianty charakteristik jsou zejména
rodinný dům, bytový dům, byt v domě, kde nepřevažuje funkce bydlení,
mnohopodlažní dům, nízkopodlažní dům, panelový dům, jiný než panelový dům, standardní
typ bytu, byt, který není pod uzavřením, suterénní byt, přízemní byt, mezonetový byt.

2. Velikost obytného prostoru

Zpravidla je nájemné za čtvereční metr menších bytů vyšší než nájemné u bytů s větší
podlahovou plochou. Srovnatelné nájemné musí být tedy doloženo z bytů obdobné velikosti.
Pro uznání srovnatelnosti je nezbytné, aby byla celková plocha bytů určena také podle stejné
definice. Přestože plochy teras, balkonů, lodžii popřípadě sklepů, které nejsou místnostmi,
nelze započítat do podlahové plochy bytu, je možné je započítat, pokud budou započítány i
ve srovnatelných bytech. Samotná existence teras, balkonů, lodžii a sklepů se však zároveň
může objevit v další skupině charakteristik obytné hodnoty - konkrétně ve vybavení
obytného prostoru.

Varianty charakteristik jsou zejména
velikostní kategorie bytu (velký, střední, malý byt), údaj o celkové ploše bytu.

3. Vybavení obytného prostoru

Vybavením se chápe vše, co pronajímatel poskytuje nájemci ke stálému použití, a to
za předpokladu, že úhrada za užívání tohoto vybavení je součástí hrazeného nájemného. Pro
hodnocení srovnatelnosti nemůže být uvažováno takové vybavení, které pořídil, a náklady s
tím spojené nesl, nájemce.

Varianty charakteristik jsou zejména
vytápění lokální na pevná paliva, možnost vytápění pouze některých místností,
nemožnost přístupu k teplé vodě, neexistence základního zařízení a vybavení (WC nebo
koupelny popřípadě sprchového koutu) pod uzavřením v bytě, existence více koupelen,
existence více WC, existence více vestavěných skříní, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou,
mimořádně kvalitní podlahové krytiny, existence spíže, šatních prostor, prádelny, a také
balkonu, terasy či lodžie, existence výtahu, sklepních či půdních prostor přístupných nájemci.

4. Stav budovy a stav bytu

Způsob výstavby budovy a bytu, stavební a energetický stav budovy, popřípadě bytu.

Varianty charakteristik jsou zejména
nevyhovující stav pláště budovy a střechy včetně oken a vchodových dveří,
mimořádně dobrý stav pláště budovy a střechy po stránce stavební i vzhledové (atypická
okna, štuky, sgrafita), tepelná izolace obvodového pláště, střechy a vchodů domu,
modernizace rozvodů v domě (elektro, voda, odpad a rozvody nízkého napětí), klasifikační
třída energetické náročnosti budovy vyjadřující úspornost provozu, nevyhovující stav bytu,
například pro opakovaný výskyt plísní, modernizovaná koupelna, zdvojené či ztrojené
izolační prosklení u všech oken a vnějších dveří, ochrana před vloupáním, modernizované

elektroinstalace, rozvody a odpady v bytě.

5. Umístění bytu v místě

Umístění bytu působí na nájemné výrazně a komplexně. Umístění bytu může být individuálně velmi rozdílně posuzováno. Pro kvalitu polohy jsou především významné poměry obytné oblasti, v níž se byt nachází. Význam umístění bytu v místě pro výši nájemného roste s velikostí obcí. Adresa srovnávaných bytů v některých případech může být dostačujícím vyjádřením shody v charakteristice "umístění bytu v místě".

Varianty charakteristik jsou zejména

dostupnost služeb dobrá/špatná, dopravní obslužnost dobrá/špatná, hustá/řídká okolní zástavba/samota, rozsah zeleně a volného prostoru značný/nedostatečný, zhoršení stavu místa hlukem, zápachem, prachem, dobrá/špatná infrastruktura.