



## Doporučený postup

### při určování nájemného v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace

Ústavní soud ČR svým nálezem č. 231/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 zrušil s účinností ode dne 31. prosince 2001 vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Nálezem č. 528/2002 Sb., ze dne 20. listopadu 2002 pak zrušil i výměr Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002. Od okamžiku publikace tohoto rozhodnutí, tj. **od 18. prosince 2002, pozbyl účinnosti dosavadní způsob regulace nájemného z bytu.**

Tento krok se bezprostředně dotýká určování nájemného z bytů, na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace z rozpočtové kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj a z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení podle programů realizovaných před rokem 2003, které při určování výše nájemného v dotovaných bytech odkazovaly na výše uvedené předpisy.

Jedná se o následující programy:

- **Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury**
- **Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou**
- **Program finanční podpory na výstavbu nájemních bytů pro občany postižené povodněmi v roce 2002**
- **Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů**

Jednou ze základních podmínek poskytování dotací v uvedených programech je, že **nájemné z bytů se sjednává podle zvláštního předpisu.** Vzhledem k tomu, že od 18. prosince 2002, kdy byl nález Ústavního soudu publikován ve Sbírce zákonů, nelze podle zrušeného předpisu pro určení nájemného postupovat, **doporučujeme:**

**Vycházet z obecných ustanovení zákona č. 526/1990, o cenách a sjednat nájemné na úrovni odvíjející se od nákladů spojených s pořízením a provozem bytu postaveného se státní dotací.**



Obec jako pronajímatel může stanovit výši nájemného nebo sjednat jeho změnu po dobu trvání nájemního vztahu dohodou s nájemcem. Protože se jedná o byty postavené se státní dotací, je obec jako příjemce státní dotace povinna respektovat podmínky poskytnutí dotace, a to z důvodu dodržení rozpočtové kázně. V případě, kdy byl dotační titul vázán na zvláštní právní předpis (již zrušenou vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů), doporučuje ministerstvo při sjednávání nájemného v bytech postavených se státní dotací řídit se výše uvedeným doporučeným postupem.

Podle výše uvedeného postupu je tedy třeba, aby příjemce dotace provedl kalkulaci nákladových položek spojených s pořízením a provozem domu. (Např. náklady spojené s opravou a údržbou domu, náklady na odpisy (popř. splátky úvěru), náklady spojené se správou apod.). Z hlediska poskytovatele dotace je důležité, aby příjemce dotace při případné finanční kontrole dokázal prokázat, že sjednané nájemné nevytváří zisk.

Pokud je takto spočtené nákladové nájemné vyšší, než dosavadní nájemné, může být sjednáno postupné navyšování nájemného, ať již o inflaci či jinak, dokud výše nákladového nájemného nebude dosaženo. Přitom je třeba zohlednit, že Občanský zákoník připouští maximální zvýšení nájemného o 20 % v cyklu 3 let.