

## **č.176/1993 Sb. VYHLÁŠKA ministerstva financí ze dne 17. června 1993 o nájenném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

jak vyplývá ze změn a doplnění provedených vyhláškou č. 30/1995 Sb., č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb., č. 41/1999 Sb.

Poznámka: 231/2000 Sb.

Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájenném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o zrušení této vyhlášky ke dni 31. 12. 2001

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 nájenného z bytu<sup>1)</sup> a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "ceny služeb") a způsob sjednávání a placení nájenného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájencem.

#### **§ 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 poskytovanou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě,<sup>2)</sup> u nichž je nájenné určováno podle zvláštního předpisu,<sup>3)</sup>
- b) se kterými hospodaří Diplomatičký servis,
- c) je-li jejich nájencem 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 diplomatičká mise.

(2) Regulace nájenného 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, o nichž se sjednává nájenní smlouva s novým nájencem; 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>

(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 započitatelná podlahová plocha bytu a započitatelná 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 výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinami.

(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 místnost<sup>8)</sup> se považuje i kuchyň o podlahové ploše přes 12 m<sup>2</sup>.

(5) Ústřední vytápění je vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo umístěným v místnosti k tomu určené včetně sklepa v rodinném domě<sup>4)</sup> 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,
- b) hmotný majetek státu a obcí,
- c) prostředky dobročinných a charitativních organizací.

(9) Veřejnými prostředky nejsou prostředky poskytované podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a nařízení vlády, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.<sup>14)</sup>

(10) 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.

### **Maximální základní nájemné**

#### § 5

(1) Výše maximálního základního nájemného se určí násobkem podlahové plochy bytu (§ 3 odst. 1) a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy uvedené pro příslušnou kategorii v bodu 1 přílohy, která je součástí této vyhlášky.

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

#### § 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:

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

kde

$N_{t+1}$  = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<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.

(2) Maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu stanovená 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) Maximální koeficient růstu nájemného  $K_i$  vyjadřující průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce stanoví Ministerstvo financí svým rozhodnutím<sup>8a</sup>) a uveřejňuje jej v Cenovém věstníku do 1. března běžného roku.

(4) Konkrétní výši koeficientu  $K_i$  pro celé území obce stanoví obec obecně závaznou vyhláškou vydanou na základě zmocnění v zákoně [§4a odst. 1 písm. b) a c) zákona], která nabude účinnosti nejpozději 1. července běžného roku. Obec může maximální koeficient  $K_i$  snížit až na hodnotu 1,00. Nestanoví-li obec konkrétní výši koeficientu  $K_i$ , platí pro ni maximální koeficient podle odstavce 3.

(5) Obecně závaznou vyhlášku vydanou podle odstavce 4 zasílá obec Ministerstvu financí na vědomí do 30 dnů od její účinnosti.

### **Věcně usměrňované základní nájemné**

#### § 6

(1) Věcně usměrňované základní nájemné z bytu, jehož výstavba nebo dostavba byla povolena po 30.červnu 1993 a na jejímž financování se podílejí veřejné prostředky, nebo která byla povolena i před tímto datem a na jejímž financování se od roku 1995 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, se určí pro posledního nájemce bytu před jeho rekonstrukcí nebo modernizací postupem podle bodu 2 písm. b) přílohy.

#### § 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 družstev8c) (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

- a) náklady na opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci bytu nebo domu a jeho příslušenství (dále jen "dům"),
- b) náklady na správu domu,
- c) náklady na pojištění domu,
- d) odpisy domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování,8d)
- e) 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 orgán8e) 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.9)

#### § 7

### **Úprava základního nájemného**

Maximální základní nájemné podle § 5 a 5a 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 %

## § 9

### **Úprava základního nájemného podle polohy domu**

(1) Obec může obecně závaznou vyhláškou (8b) 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 50000, 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 49999,
- 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 změní nájemné.

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

## § 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, u předmětů pořízených na úvěr sjednaný po 30. červnu 1995 též úrok z úvěru, 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 prádelny, 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 předpisů<sup>11)</sup> nebo rozhodnutí cenového orgánu.<sup>12)</sup> 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 předpisů<sup>11)</sup> nebo rozhodnutí cenového orgánu. <sup>12)</sup>

(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 způsob rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny za

- a) užívání domovní prádelny, mandlovnky a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo za dohodnutou jednotku výkonu,
- b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,
- c) vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou za jeden byt,
- 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 předpisem<sup>11)</sup>

nebo rozhodnutím cenového orgánu,<sup>12)</sup> 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 nebo služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem,<sup>11)</sup> rozhodnutí cenového orgánu,<sup>12)</sup> 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 zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období, a není-li dodáváno teplo ani teplá voda, pak do 31. srpna následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem l 1) nebo rozhodnutím cenového orgánu<sup>12)</sup> 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) Ustanovení o cenách služeb a jejich rozúčtování platí i pro vlastníky bytů,<sup>10)</sup> kteří v domě užívají služby společně s nájemci bytů.

## § 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 5a 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 a 5a, 8 až 10 na základě stavu ke dni uzavření nové nájemní smlouvy.

(4) Ustanovení odstavce 3 neplatí pro případy zákonného přechodu nájmu bytu.<sup>5)</sup>

## § 13

### **Placení nájemného a záloh za služby**

(1) 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.

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

## § 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 m<sup>2</sup>, přičemž z obytné kuchyně se započítává plocha nad 12 m<sup>2</sup>, 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 nájemné<sup>13</sup>)

a) až do výše nájemného určeného podle § 5 a 5a, 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 obecně závazné vyhlášky obce<sup>8b</sup>) až na dvojnásobek nájemného určeného podle § 5 a 5a, 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.<sup>13</sup>)

(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 § 5 a 5a, § 6 odst. 2 a 3, § 6a, § 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.

-----  
1) § 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) 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.

7a) § 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.

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

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

8b) § 4a odst. 1 písm. b) a c) zákona ČNR č.265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č.135/1994 Sb.

8c) 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.

8d) § 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.

8e) Např. § 125, 187 a 239 obchodního zákoníku.

9) § 7 zákona ČNR č.102/1992 Sb.

10) Zákon č.72/1994 Sb.

11) Např. vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č.245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné

spotřebitele.

12) 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) § 696 odst. 1 občanského zákoníku.

14) Nařízení vlády č.244/1995 Sb.

Zákon č.96/1993 Sb., ve znění zákona č.83/1995 Sb.

### **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 m<sup>2</sup> 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 trojnásobek maximálního základního nájemného určeného podle § 5 a 5a;

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 a 5a.

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

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
sporák, vaříč	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.

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

čl II vyhlášky č. 41/1999 Sb. zní

Čl. II

Regulace nájemného podle této vyhlášky se vztahuje i na nájmy vzniklé před dnem účinnosti této vyhlá