

The background of the slide is a green-tinted image. It shows a hand holding a set of keys, with a ring of keys and a single key hanging down. The background is filled with blurred images of Euro banknotes, with the number '100' and the word 'TISÍC' (thousand) visible. The overall theme is related to money and housing.

Rozbor cen nájemného

Rozbor cen nájemného za užívání bytů
ve vlastnictví MČ Praha 21.

24. 2. 2025

Předmět a metoda posouzení

- Předmětem rozboru jsou byty pronajímané Městskou částí Praha 21.
- Rozbor se zabývá aktuální výší nájemného dle podkladů získaných od Úřadu městské části v lednu 2025.
 - Pracuje komparativně s cenovou mapou nájemného, kterou sestavuje Ministerstvo financí v mapách nájemného.
 - Pro účely porovnání rozřazuje byty do čtyř velikostních kategorií¹⁾, s nimiž pracuje cenová mapa Ministerstva financí.
 - Úřad městské části totiž nevede žádnou evidenci o dispozici bytů²⁾, jak bylo Kontrolnímu výboru sděleno³⁾, jelikož mu to žádný zákon neukládá.
- V posouzení je konzervativně zohledněna pouze podlahová plocha obytných a vedlejších místností bytů.
 - Byty byly zařazeny přiměřeně do čtyř velikostních kategorií v souladu s metodikou zpracování cenové mapy, plocha vedlejších prostor není s ohledem na konzervativní přístup k rozboru uvažována.

Velikostní kategorie bytu	Počet bytů	Výklad dle metodiky zpracování cenové mapy (rozmezí velikostí bytů a většinové dispozice bytů)
1. velikostní kategorie	7	16 až 45 m ² (odpovídá zhruba 1 pokoji v bytě, tedy do tvorby cenové mapy vstupují většinově byty 1+kk a 1+1)
2. velikostní kategorie	45	40 až 70 m ² (odpovídá zhruba 2 pokojům v bytě, tedy do tvorby cenové mapy vstupují většinově byty 2+kk a 2+1)
3. velikostní kategorie	23	60 až 90 m ² (odpovídá zhruba 3 pokojům v bytě, tedy do tvorby cenové mapy vstupují většinově byty 3+kk a 3+1)
4. velikostní kategorie	15	75 až 90 m ² (odpovídá zhruba 4 pokojům v bytě, tedy do tvorby cenové mapy vstupují většinově byty 4+kk a 4+1)
Celkem posuzovaných bytů	90	

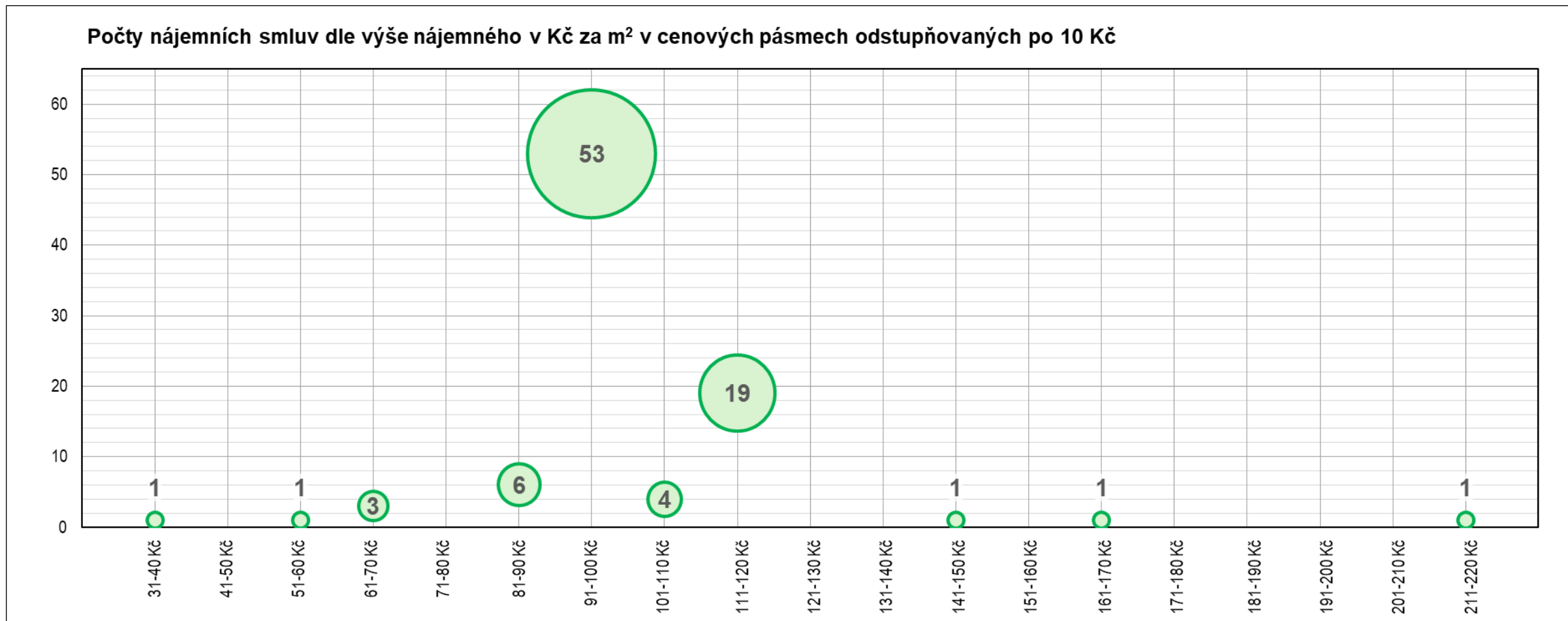
¹⁾ Vyhláška č. 456/2024 Sb., o cenových mapách nájemného.

²⁾ Dispozice bytu označuje v realitní terminologii rozvržení jednotlivých místností a jejich vzájemné propojení. Je to základní informace, kterou zájemci v nabídkách bydlení hledají vždy jako první. Dispoziční řešení se označuje jako 1+0, 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 atd. První číslo odpovídá počtu obytných místností, druhé označuje samostatnou kuchyň. Zkratkou kk se označuje kuchyňský kout. Dispozice vyjadřuje prostorové řešení, neboť podlahová plocha bytu sama o sobě příliš vypovídající není. Např. byt s podlahovou plochou 70 m² může být dispozičně řešen jako vzdušné 2+kk nebo také jako 3+1 s menšími místnostmi. Vždy je třeba pracovat s oběma údaji současně. Pro určení dispozice bytu lze např. využít ČSN 73 4301 Obytné budovy, kap. 5.2 Prostory bytu.

³⁾ Vyjádření vedoucí odboru VHC, správy bytů a údržby: „Rozdělení bytů do kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění pro určení maximální výše nájemného stanovila naposledy vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to včetně výše nájemného. Tato vyhláška byla zrušena nálezem ústavního soudu. Následně se vymezovaly jen byty se sníženou kvalitou, a to dle zákona č. 107/2006 Sb. Tento zákon pozbyl účinnosti roku 2012. Od tohoto data se již byty do žádných kategorií nezařazují a ani my nevedeme žádnou evidenci o kategorii bytů. S ohledem na aktuální právní úpravu nevedeme ani evidenci bytů dle rozdělení na Vámi uváděnou dispozici, ale pouze na výměru dle m².“

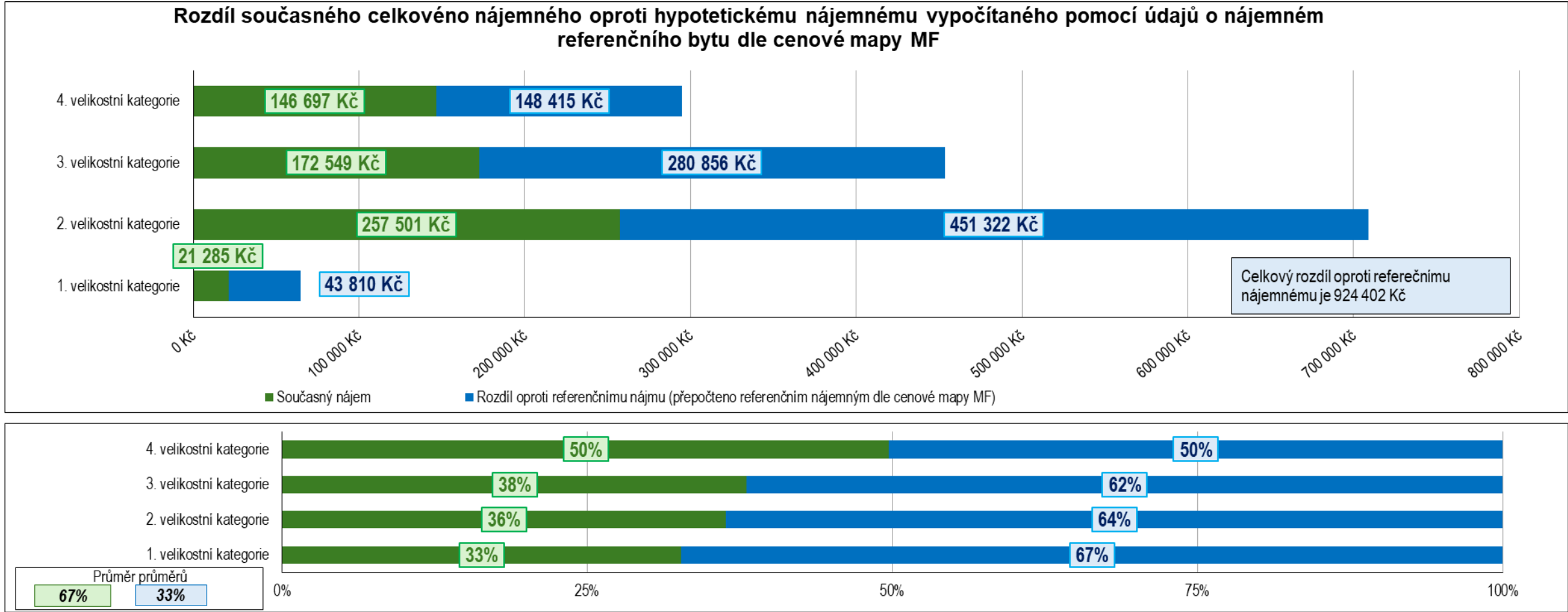
Převážná výše nájemného se pohybuje v rozmezí 111-120 Kč/m² – jde o 84 % všech nájemních smluv

Naprostá většina bytových jednotek (téměř 60 %) se pronajímá za cenu 91-100 Kč/m². Druhou početnou skupinu (téměř 20 %) tvoří bytové jednotky s nájmem 111-120 Kč/m². Za cenu nižší než 90 Kč/m² se pronajímá 12 % bytových jednotek, 4 % bytů mají nájemné v intervalu 101-110 Kč/m². Cenu vyšší než 120 Kč/m² mají jen 3 % bytových jednotek.



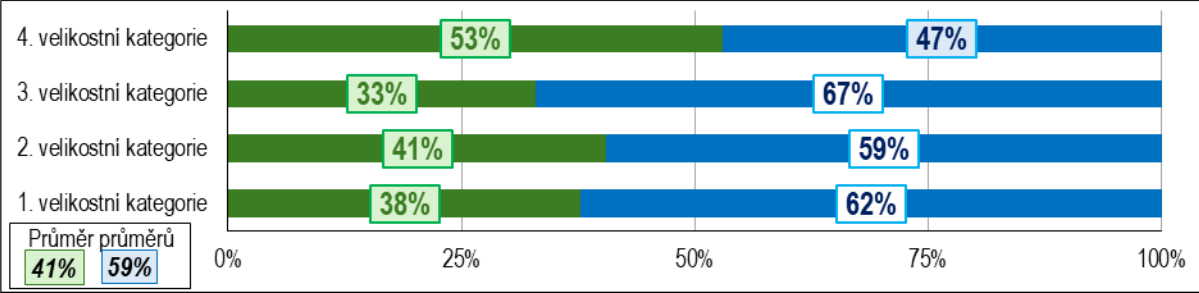
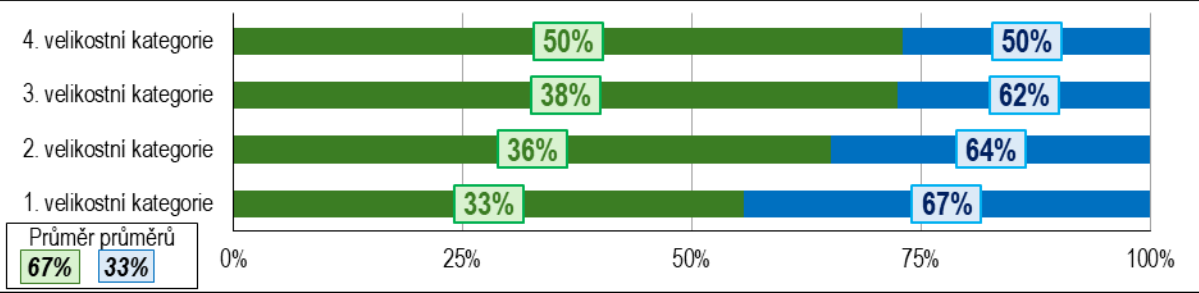
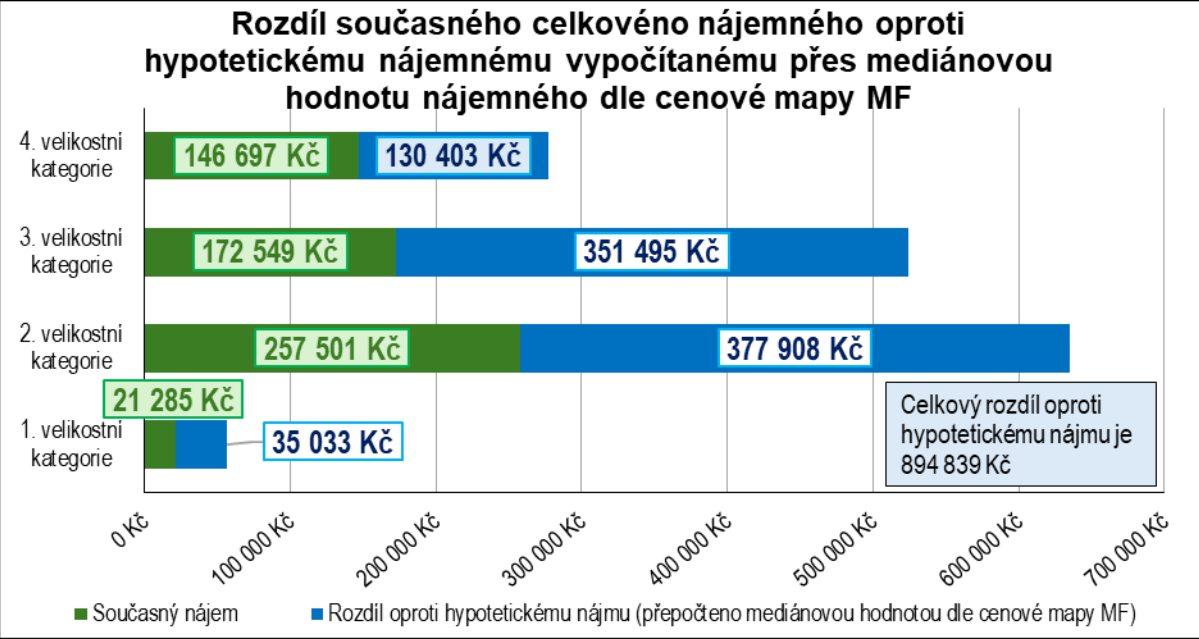
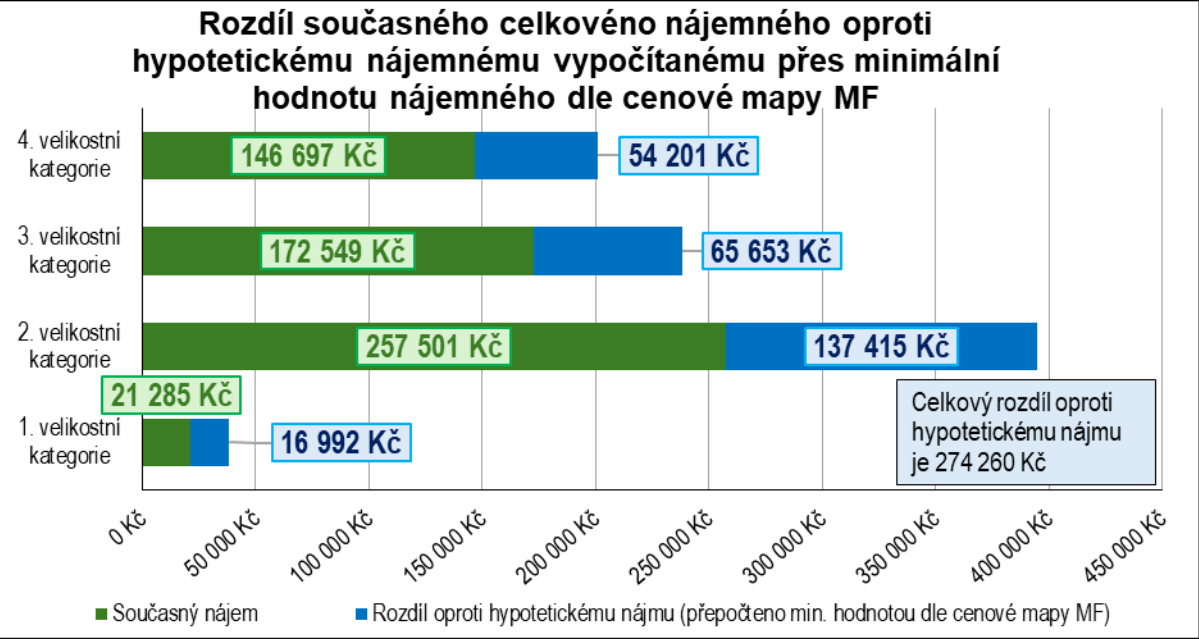
Aktuální výše nájemného se pohybuje hluboko pod jeho tržní referenční hodnotou

Horní graf ukazuje pro skupiny bytů v příslušných velikostních kategoriích celkový objem aktuálně uplatněného nájemného a jeho rozdíl oproti hypotetickému tržnímu nájemnému, které je vypočítáno pomocí údajů dle cenové mapy Ministerstva financí platných pro referenční byt. Spodní graf ukazuje tytéž hodnoty, avšak zobrazené jejich procentními podíly.



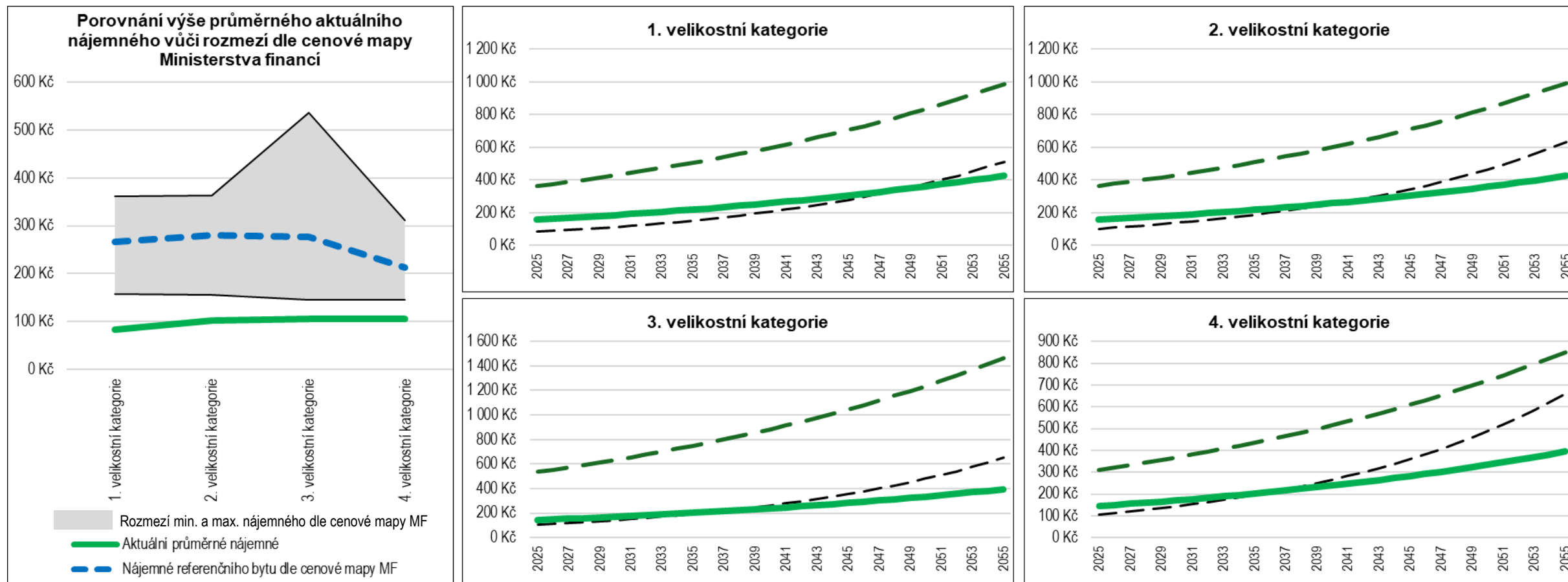
Aktuální nájemné je dokonce i pod jeho minimální tržní hodnotou

Grafy ukazují obdobné informace jako na předchozím snímku. Ukazují však přepočtení pomocí dalších hodnot dle cenové mapy Ministerstva financí. Vlevo jsou hodnoty přepočítané minimálním nájemným platným pro příslušnou velikostní kategorii bytů. Vpravo jsou hodnoty přepočítané mediánovou hodnotou nájemného.



Pohled na možný hypotetický vývoj nájemného

Graf vlevo ukazuje pozici aktuálního průměrného nájemného pro jednotlivé velikostní kategorie bytů vůči pásmu ohraničeném minimální a maximální hodnotou dle cenové mapy. Grafy vpravo ukazují hypotetický vývoj aktuálního průměrného nájemného, bylo-li by valorizováno každé tři roky o 20 % (jak připouští občanský zákoník), ve srovnání s růstem minimálního a maximálního nájemného každoročně o 3,4 %, což odpovídá aktuálnímu nárůstu nájmů bytů v Praze dle ukazatele *Rent Index Praha*.



Souhrn zjištěných poznatků a výsledná doporučení

Hlavní zjištění

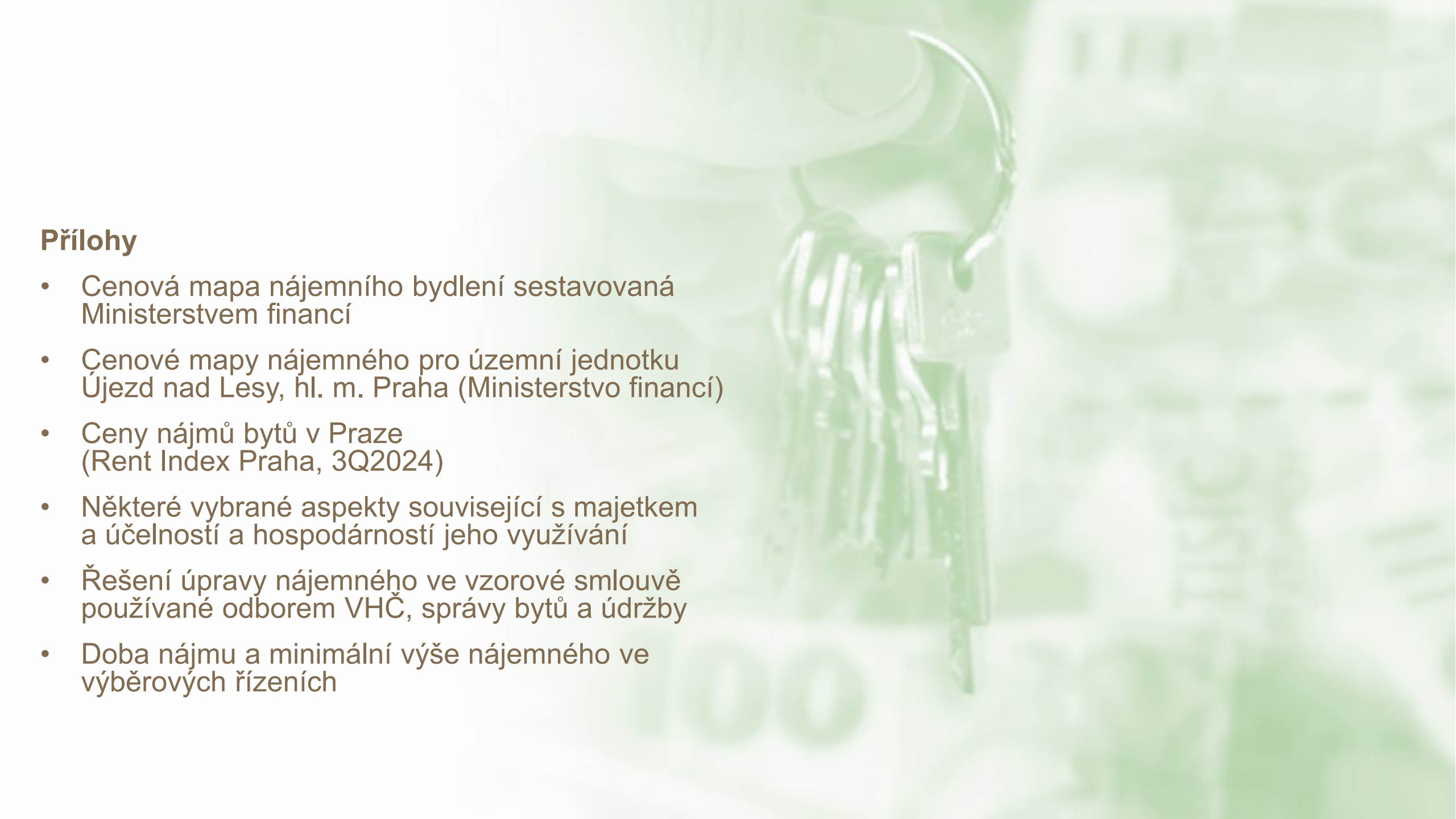
- Městská část pronajímá byty **výrazně pod tržní cenou** a díky tomu přichází každý měsíc o stovky tisíc korun.
- I při zvyšování nájemného maximálním možným zákonným tempem až o 20 % každé tři roky se **nájemné bude stále pohybovat na spodní hranici tržního nájemného**.
- Standardní nájemní smlouva **neobsahuje inflační doložku**.
- **Minimální nájemné 180 Kč/m²** vyžadované ve výběrových řízeních na pronájem bytů v Praze 21 se nachází **pod hladinou tržního nájemného**.

Kontrolní závěr

1. Kontrolní výbor velmi silně doporučuje:
 - a) Do vzorové nájemní smlouvy **zabudovat inflační doložku**.
 - b) Systematicky aplikovat smluvně zakotvenou možnost **zvyšovat každé tři roky nájemné o 20 %..**
 - c) Výši **minimálního nájemného** vyžadovaného ve výběrových řízeních na pronájem bytů uvést **do souladu s hodnotami tržního nájemného**.
2. Kontrolní výbor, i přes značnou citlivost celé věci, dále doporučuje iniciovat jednání s nájemci s cílem **doplnit inflační doložku formou dodatku** platných nájemních smluv.
3. Kontrolní výbor dále apeluje na Odbor VHČ, správy bytů a údržby ÚMČ Praha 21, aby s ohledem na účelné a hospodárné nakládání s majetkem a v souladu s péčí řádného hospodáře v rámci své běžné činnosti provedl:
 - a) Ke každému pronajímanému bytu **přiřadit velikostní kategorii** dle vyhlášky o cenových mapách nájemného, aby bylo možno nájemné kdykoliv hladce porovnávat s cenovou mapou.
 - b) Zvážit **rozdělení bytů podle účelu nájmu** (např. na byty sociální, stabilizační, nájemní) a pro každý typ připravit strategii nastavení výše nájemného spolu s tempem jeho valorizace.

Výsledné doporučení

Kontrolní výbor navrhuje usnesením zastupitelstva uložit Radě městské části realizovat výše formulovaná doporučení, a to pro body 1 a 3 v termínu do příštího jednání zastupitelstva a pro bod 2 v termínu do konce roku 2025. Současně na každém jednání zastupitelstva podrobně informovat o stavu realizace.

The background of the slide features a soft-focus image of a hand holding a set of keys, positioned over several Euro banknotes. The image is tinted with a light green color, creating a professional and thematic backdrop for the financial and housing-related content.

Přílohy

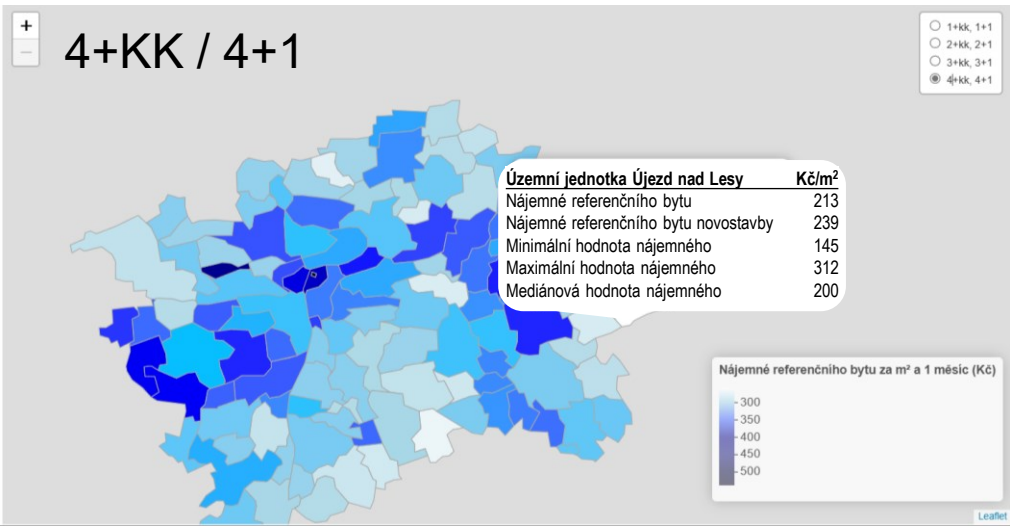
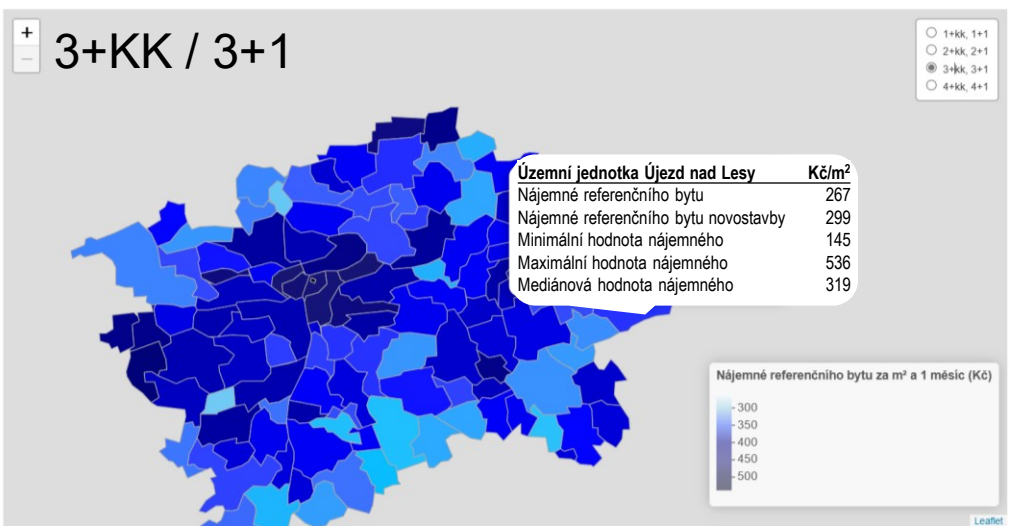
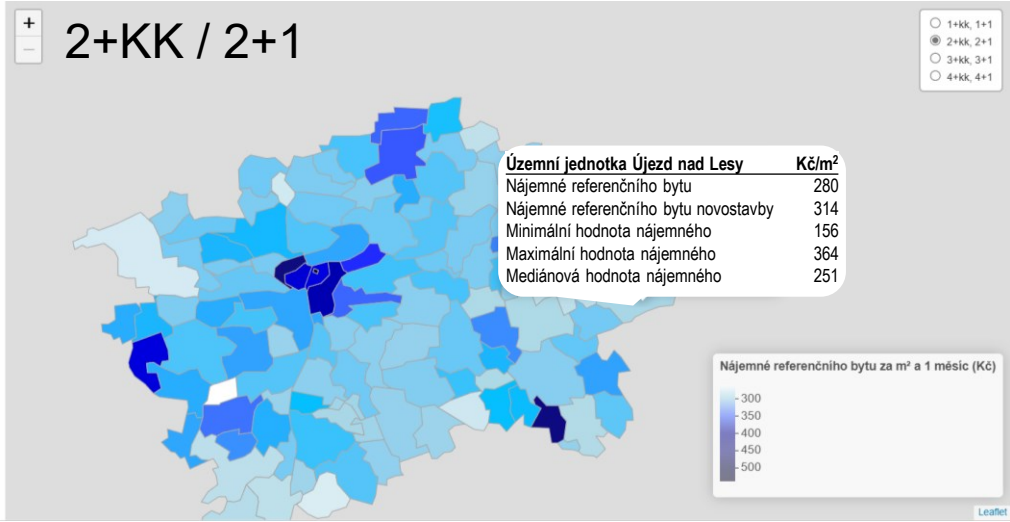
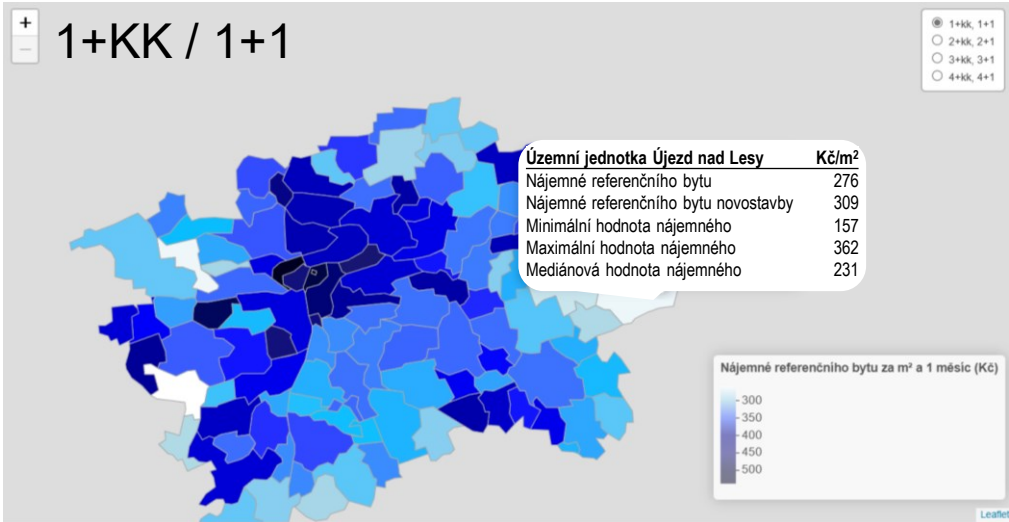
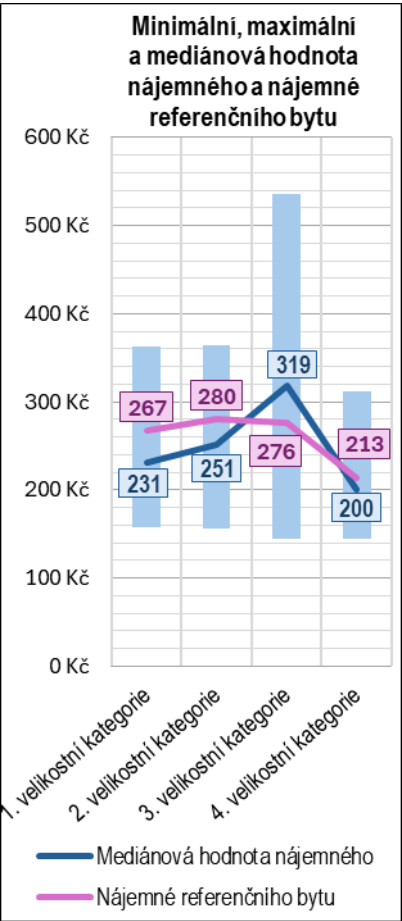
- Cenová mapa nájemního bydlení sestavovaná Ministerstvem financí
- Cenové mapy nájemního pro územní jednotku Újezd nad Lesy, hl. m. Praha (Ministerstvo financí)
- Ceny nájmu bytů v Praze (Rent Index Praha, 3Q2024)
- Některé vybrané aspekty související s majetkem a účelností a hospodárností jeho využívání
- Řešení úpravy nájemního ve vzorové smlouvě používané odborem VHČ, správy bytů a údržby
- Doba nájmu a minimální výše nájemního ve výběrových řízeních

Cenová mapa nájemního bydlení sestavovaná Ministerstvem financí

- Cenová mapa nájemného poskytuje přehled výše nájmů v obcích, městech a jejich katastrálních územích v České republice.
- Mapu sestavuje Ministerstvo financí na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhlášky č. 456/2024 Sb., o cenových mapách nájemného.
- Mapy jsou aktualizovány čtyřikrát ročně a jsou publikovány vždy do 45 dnů od skončení kalendářního čtvrtletí.
- Cenová mapa odhaduje z tržních nabídek výši nájmu pro referenční byt. Referenčním bytem je nájemní byt starší pěti let či novostavba. Vždy jde o nájemné v nezařízeném bytě, bez balkonu, terasy, garáže či jiné parkovací plochy. Současně musí být udržovaný minimálně v dobrém, resp. u novostavby ve velmi dobrém technickém stavu.
- Výše nájmů jsou prezentovány za metr čtvereční, a to pro byty o dispozicích od 1+kk či 1+1 až po 4+kk, resp. 4+1.
- Pojem tržní hodnota nájemného vychází ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tržní hodnota odpovídá částce, za kterou by měl být byt pronajat za běžných tržních podmínek mezi nezávislými stranami.
- Cenová mapa poskytuje pouze odhad hodnoty nájemného dle nabídkových cen, které jsou inzerovány na realitních portálech. Skutečná výše nájemného v dané lokalitě závisí na konkrétní situaci, historickém kontextu, aktuální poptávce, nabídce a individuálních vlastnostech bytu.
- Cenová mapa neprezentuje v nájmech bytů specifické faktory, kupříkladu technický stav bytu nebo občanskou vybavenost. Pracuje s údaji za celou územní jednotku. Údaje je vhodné interpretovat jako základní referenční hodnotu nájemného.
- Standardizované velikosti velikostních kategorií jsou definovány vždy k datu zpracování cenové mapy na základě mediánu výměr bytů nabízených k pronájmu v souladu s § 5 odst. 3 vyhlášky č. 456/2024 Sb., o cenových mapách nájemného:
 - 1. velikostní kategorie: od 16 m² do 45 m² – odpovídá zhruba 1 pokoji v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většinou byty 1+kk, 1+1.
 - 2. velikostní kategorie: od 40 m² do 70 m² – odpovídá zhruba 2 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většinou byty 2+kk, 2+1.
 - 3. velikostní kategorie: od 60 m² do 90 m² – odpovídá zhruba 3 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většinou byty 3+kk, 3+1.
 - 4. velikostní kategorie: od 75 m² do 90 m² – odpovídá zhruba 4 pokojům v bytě – tedy do tvorby mapy vstupují většinou byty 4+kk, 4+1.

Cenové mapy nájemného pro územní jednotku Újezd nad Lesy, hl. m. Praha

Cenové mapy nájemného popisují trh s nájemním bydlením prostřednictvím aktuálně nabízených nájemních bytů. Jedná se o statistický popis aktuální situace. Cenové mapy nájemného jsou zpracovávány ve čtyřech velikostních kategoriích podle dispozice nájemního bytu, které většinou odpovídají bytům 1+kk (1+1), 2+kk (2+1), 3+kk (3+1) a 4+kk (4+1). Způsob zpracování cenových map nájemného je stanovený vyhláškou č. 456/2024 Sb., o cenových mapách nájemného.



Ceny nájmu bytů v Praze (3Q2024)

Rent Index Praha udává procentní změnu ceny nájmu bytů oproti předchozímu období (Q2 2024) v Praze. Uvádí také průměrnou cenu měsíčního nájmu bytů v Kč/m².

Cihlové domy

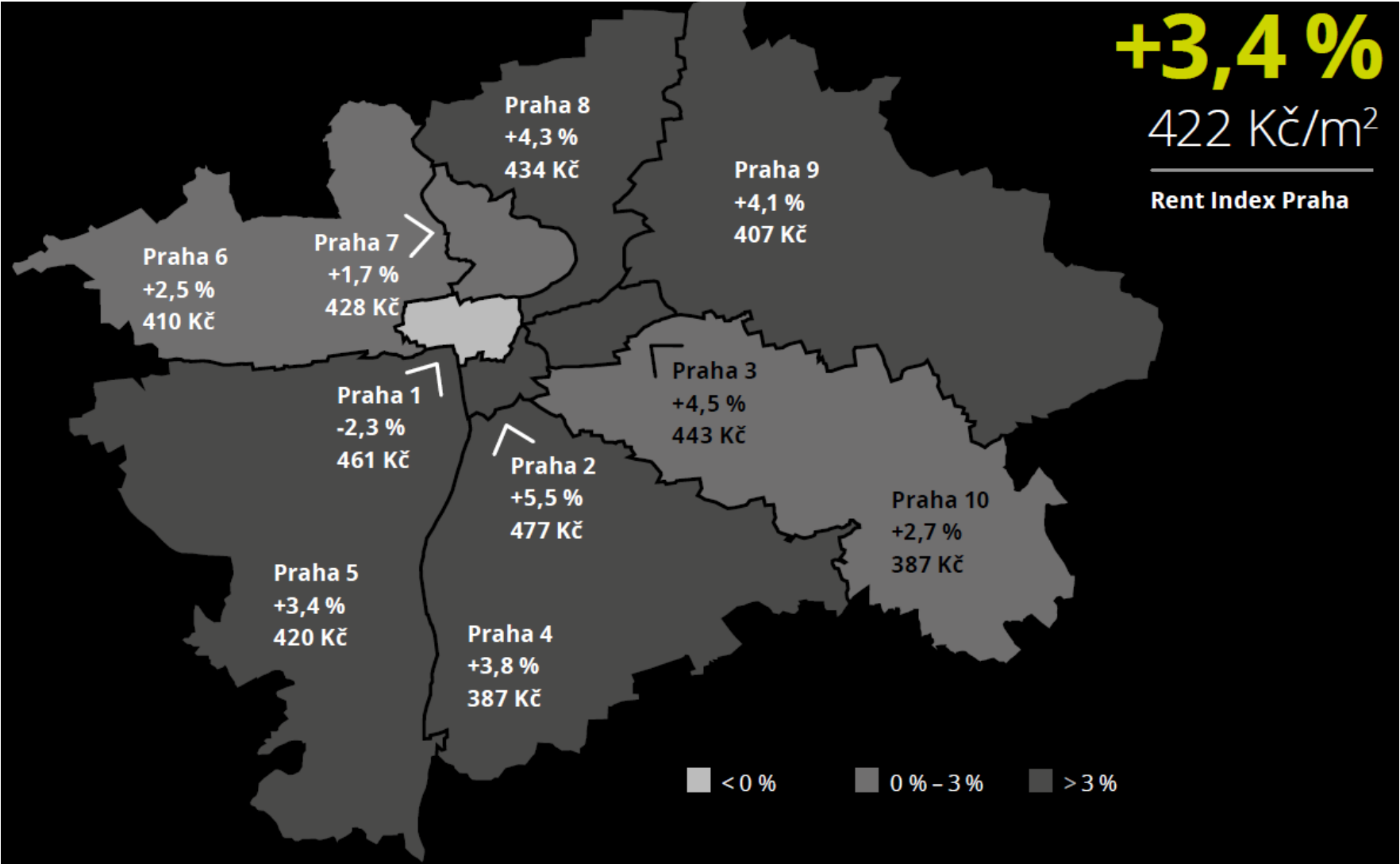
+2,7 %
420 Kč/m²
65,3 % ze všech nabídek

Panelové domy

+5,7 %
373 Kč/m²
12,1 % ze všech nabídek

Developerské projekty

+3,9 %
454 Kč/m²
22,5 % ze všech nabídek



Některé vybrané aspekty související s majetkem a účelností a hospodárností jeho využívání

- Městská část je z pohledu vlastnického práva při nakládání se svým majetkem v rovném postavení s jinými vlastníky.
 - Má všechna vlastnická oprávnění a taktéž je v zásadě stejně omezována jako jiní vlastníci, nicméně vzhledem k jejímu specifickému postavení jako subjektu práva veřejného je hospodaření a nakládání s jejím majetkem speciálně regulováno.
 - Podstatou této regulace jsou zvláštní povinnosti, které spočívají jednak v požadavku na **hodnocení majetkových dispozic z hlediska jejich kladného přínosu** pro městskou část, a pak v dodržování zvláštních **procedurálních postupů**, které platným právním dispozicím s majetkem musí u veřejnoprávních subjektů předcházet.
- Základní povinnosti upravuje zejména zákon o hl. m. Praze, když jejich společným jmenovatelem je při hospodaření s majetkem počínat si s **péčí řádného hospodáře**.
 - **Hospodaření s majetkem** má vést, či alespoň směřovat, k **všestrannému rozvoji** městské části a uspokojení potřeb jejích občanů.
 - Důrazně se musí odlišovat zájmy městské části od individuálních zájmů jednotlivců, protože majetkové dispozice musí mít za cíl **užitek pro občany jako kolektiv**.
 - Lze sice podpořit i jednotlivce, nicméně takové jednání musí být vždy s ohledem na povinnosti městské části **opodstatněné** (např. sociálními důvody, uspokojením jiných potřeb občanů či veřejným zájmem, které v důsledku mohou vést k určité ospravedlnitelné ekonomické ztrátě). K nedůvodnému zvýhodňování jednotlivců však docházet nesmí.
- **Účelnost a hospodárnost** využívání majetku městské části musí v každém jednotlivém případě posoudit příslušný orgán městské části.
 - **Hospodaření s majetkem** by vždy mělo být pro městskou část **přínosné a výhodné**.
 - Za spolehlivý **ukazatel účelnosti a hospodárnosti** lze bezesporu považovat **ekonomický výnos**.
 - Na druhou stranu ne vždy musí být ekonomický výnos jediným hlediskem, dle kterého je možné hospodárnost a účelnost využívání obecního majetku hodnotit. Proto platí, že **porušením povinnosti péče řádného hospodáře není**, pokud se upřednostňuje místo ekonomického výnosu **jiný důležitý zájem obce**, který je ovšem **řádně odůvodněn**.
- S povinností využívat majetek s péčí řádného hospodáře úzce souvisí povinnost **pečovat o zachování a rozvoj** majetku.
 - Městská část musí vyvíjet aktivitu, která spočívá v **péči o majetek**, přičemž tato péče by měla vést k **zachování** majetku ve stávající podobě, případně k jeho **zkvalitnění a množstevnímu zvětšení**.

Řešení úpravy nájemného ve vzorové smlouvě používané odborem VHČ, správy bytů a údržby

- Na **zvýšení** nájemného se může pronajímatel s nájemcem **kdykoliv dohodnout**.
- Není-li žádná dohoda, postupuje se podle pravidel stanovených občanským zákoníkem, který upravuje i možnost domáhat se zvýšení nájemného prostřednictvím soudu.
- V nájemní smlouvě se zvyšování nájemného nejčastěji upravuje **inflační doložkou**, která stanovuje, že nájemné se **zvyšuje podle míry inflace**.
 - Zvýšení nájemného o inflaci je mechanismus, který umožňuje pravidelnou úpravu nájemného na základě aktuální inflace. Tento princip vychází z toho, že při růstu cen zboží a služeb dochází ke snižování reálné hodnoty peněz, a tím i příjmu pronajímatele.
 - Inflační doložka umožňuje jednostranné **zvýšení nájemného** ze strany pronajímatele automaticky podle aktuální inflace, **aniž by bylo nutné každoročně sjednávat nové podmínky**. Tuto změnu nájemného není nutné zvlášť dohadovat s nájemníkem – stačí mu písemně oznámit úpravu částky na základě doložky.
 - V inflační doložce musí být jednoznačně uvedeno, kterou konkrétní inflací se řídí. (Typicky indexem spotřebitelských cen zveřejňovaných Českým statistickým úřadem.)
 - Zvyšovat nájemné pomocí inflační doložky lze přitom jen jednou ročně, typicky se tak děje k 1. lednu příslušného roku nebo k datu výročí uzavření nájemní smlouvy.
- Pronajímatel může zvýšit nájemné jednostranně podle pravidel občanského zákoníku.
 - Pronajímatel se může obrátit na nájemce s písemným návrhem na zvýšení nájemného nejdříve po jednom roce od posledního zvýšení nájemného.
 - Zvýšení zároveň **nesmí přesáhnout 20 %**, a to včetně zvýšení, ke kterému došlo **v posledních třech letech**.
 - Navíc výsledná výše nájemného nesmí překročit takzvané obvyklé nájemné. To se typicky zjišťuje přípisem realitních kanceláří nebo znaleckým posudkem.

- Vzorová smlouva smlouvu o nájmu bytu¹⁾ v čl. 3 písm. A odst. 3 obsahuje ustanovení o zákonné možnosti zvyšování²⁾ nájemného.
 - Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Zvýšené nájemné zaplatí Nájemce počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na zvýšené nájemné.
- Vzorová smlouva smlouvu o nájmu bytu však neobsahuje inflační doložku, která by automaticky upravovala výši nájemného v souladu s vývojem inflace.

¹⁾ *Zásady smlouvy o nájmu nebytových prostor doba určitá* [online]. Praha 21, Odbor VHČ, správy bytů a údržby, 2024 [cit. 2025-02-21]. Dostupné z: <https://dms.praha21.cz/share/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/OvaH4x-IRNiqevXnHaDfGA/content/Z%C3%A1sady%20vzorov%C3%A9%20smlouvy%20Praha%2021%20NP%20ur%C4%8Dit%C3%A1.docx?c=force>

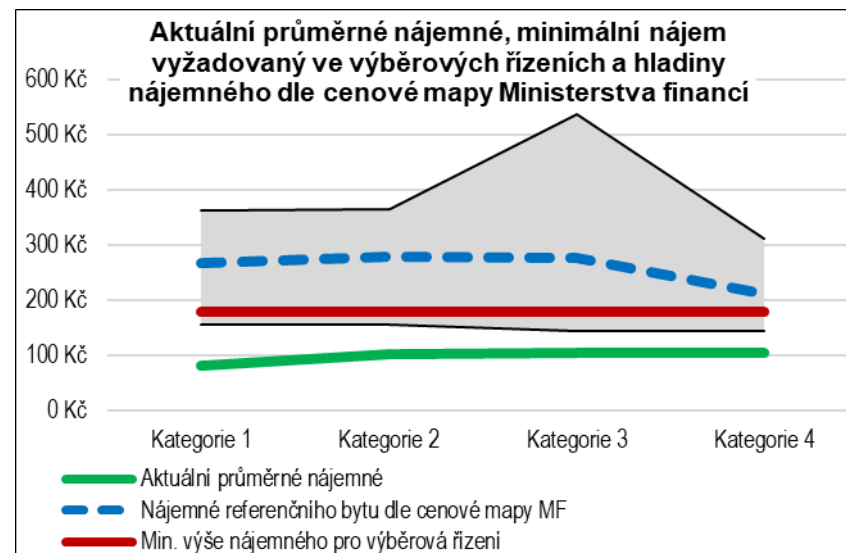
²⁾ Občanský zákoník § 2249 odst. 1: „*Neujednávají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*“

Doba nájmu a minimální výše nájemného ve výběrových řízeních

- Doba nájmu a jeho ukončení je upravena v čl. 5 vzorové smlouvy o nájmu bytu¹⁾.
 - Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou
 - Nájem skončí: (a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni smlouvou stanovenému, (b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran, (c) uplynutím doby.
 - Možnost automatického prodloužení smlouvy je vyloučena pro případ, že smlouva skončí a pronajímatel nevyzve nájemce, aby byt opustil.
- Cenu nájemného lze určit přiměřeně k jeho tržní hodnotě v nově uzavíraných smlouvách. To může nastat v případě nových nájemců nebo i stávajících nájemců, jimž nájemní smlouva skončila budou uzavírat smlouvu novou (jelikož automatické prodloužení smlouvy vyloučeno).

- Minimální výši nájemného pro nájem bytů pronajímaných Prahou 21 stanovují v čl. IV podmínky výběrového řízení na pronájem bytu²⁾
 - Účastník uvede nabízenou výši měsíčního nájemného v Kč (tj. bez částky za zařizovací předměty a bez služeb spojených s nájmem bytu).
 - Nabízená výše měsíčního nájemného musí být minimálně 180 Kč/m²...
- Nájemné ve výši 180 Kč/m² se pro byty první až třetí velikostní kategorie pohybuje zhruba na dvou třetinách referenčního nájemného. Pro byty čtvrté velikostní kategorie to je necelých sedm osmin.

- Minimální výše nájemného vyžadovaná ve výběrových řízeních na pronájem bytů se nachází pod hladinou referenčního nájemného. V případě bytů s jednou až třemi obytnými místnostmi je tento odstup značně výrazný – je téměř o 40 % pod referenčním nájemným.



¹⁾ *Zásady smlouvy o nájmu nebytových prostor doba určitá* [online]. Praha 21, Odbor VHČ, správy bytů a údržby, 2024 [cit. 2025-02-21]. Dostupné z: <https://dms.praha21.cz/share/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/OvaH4x-IRNiQevXnHaDfGA/content/Z%C3%A1sady%20vzorov%C3%A9%20smlouvy%20Praha%2021%20NP%20ur%C4%8Dit%C3%A1.docx?c=force>

²⁾ *Podmínky výběrového řízení na pronájem bytu* [online]. Praha 21, Odbor VHČ, správy bytů a údržby, 2024 [cit. 2025-02-21]. Dostupné z: https://dms.praha21.cz/share/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/-KO92I5pRVSwVvKNQ0_-PQ/content/Podm%C3%ADnky%20V%C5%98%20aktualizace%202024.pdf?c=force