



# Růst nájmu v roce 2008



# Legislativa

- **Stále platí zákon 107/2006.**
- **MMR sdělením 151/2007 vydalo nové hodnoty základních cen a cílových nájemných.**
- **Dokumenty a informace na stránkách ministerstva:  
<http://mmr.cz>.**



# Nájemné

- Základním pojmem je „aktuální nájemné za metr čtvereční“: podíl placeného nájemného a podlahové plochy bytu.
- Do placeného nájemného se nezapočítává úhrada za vybavení bytu (zařizovací předměty apod.).

# Podlahová plocha bytu

- **Podlahová plocha bytu dle 107/2006 nemusí odpovídat podlahové ploše dle 176/1993. Dveřní i okenní ústupky se započítávají.**
- **Nezohledňuje se výška ani zkosení místností.**
- **Započítávají se i plochy místností, které jsou mimo byt a jsou užívány výhradně nájemcem.**
- **Podlahové plochy sklepů, které nejsou místnostmi, balkonů, lodžii a teras se započítávají polovinou.**

# Cílové nájemné

- **Ministerstvo formou sdělení stanoví „cílovou hodnotu měsíčního nájemného za metr čtvereční“.**
- **Cílové nájemné je maximální výše nájmu, které může být dosaženo nejdříve k 1.1.2010.**
- **Více viz par. 2, písm. c).**



# Byt se sníženou kvalitou

- **Jednoduché pravidlo: co bylo dříve byt III. a IV. kategorie, je dnes snížená kvalita.**
- **Bývalé byty II. kategorie nejsou byty se sníženou kvalitou.**
- **Více viz par. 2, písm. e), f), g).**



# Kdy a komu zvýšit

- **Nájemné lze pro rok 2008 zvýšit i těm, kterým nebylo provedeno zvýšení v roce 2007.**
- **Nájemné lze zvýšit u všech nájemců k 1.1.2008 — pokud jsem v roce 2007 navyšoval od března, mohu v roce 2008 navýšit již od ledna.**
- **Více viz par. 3, odst. 2.**



# Kdy a komu nezvýšit

- **Nájemné lze zvýšit v kalendářním roce pouze jednou, nelze tedy k lednu zvýšit o polovinu maximálního přírůstku a v červnu znovu o polovinu maximálního přírůstku.**
- **Případná žaloba na určení neplatnosti zvýšení nájemného má odkladný účinek až do doby pravomocného rozhodnutí soudu.**





# Oznámení o zvýšení

- Oznámení o zvýšení nájmu je třeba doručit nájemcům nejpozději 3 měsíce před zvýšením (par. 3, odst. 6).
- Způsob a formu doručení zákon neřeší, má se za to, že stačí doručit do dispoziční sféry nájemce.
- Doporučuje se doručení všem nájemcům bytu (manželé).
- Více viz par. 3, odst. 6.



# Maximální přírůstek (pro rok 2008)

$$\left( \sqrt[3]{\frac{CN}{AN}} - 1 \right) \times 100$$

- CN — cílové nájemné
- AN — aktuální nájemné



# Význam maximálního přírůstku

- Výpočet maximálního přírůstku je nastaven tak, aby se (za neměnných podmínek — tj. stejné výši cílového nájemného), každý rok navyšovalo nájemné o stejné procento (nikoli o stejnou částku!).
- Příklad: Nájemné v roce 2006 je 1000,— Kč, cílové nájemné je 2000,— Kč. Maximální přírůstek je cca 19%. Nájemné v jednotlivých letech je:

2006	2007	2008	2009	2010
1000	1189	1414	1682	2000



# Zvýšené nájemné

$$ZN = AN \left( \frac{MP}{100} + 1 \right)$$

- ZN — zvýšené nájemné
- AN — aktuální nájemné
- MP — maximální přírůstek

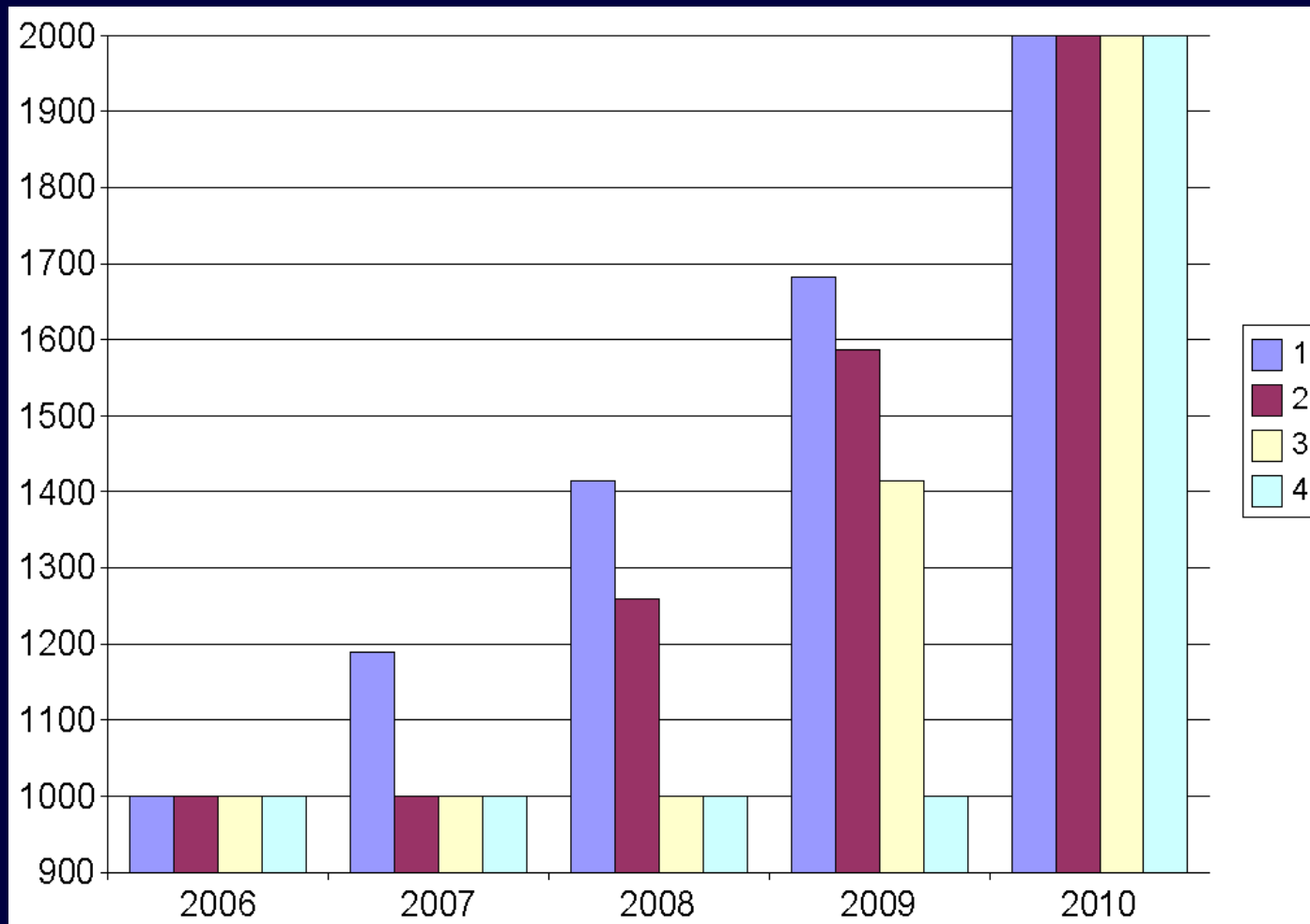


# Příklad 1, zvýšení nájmu

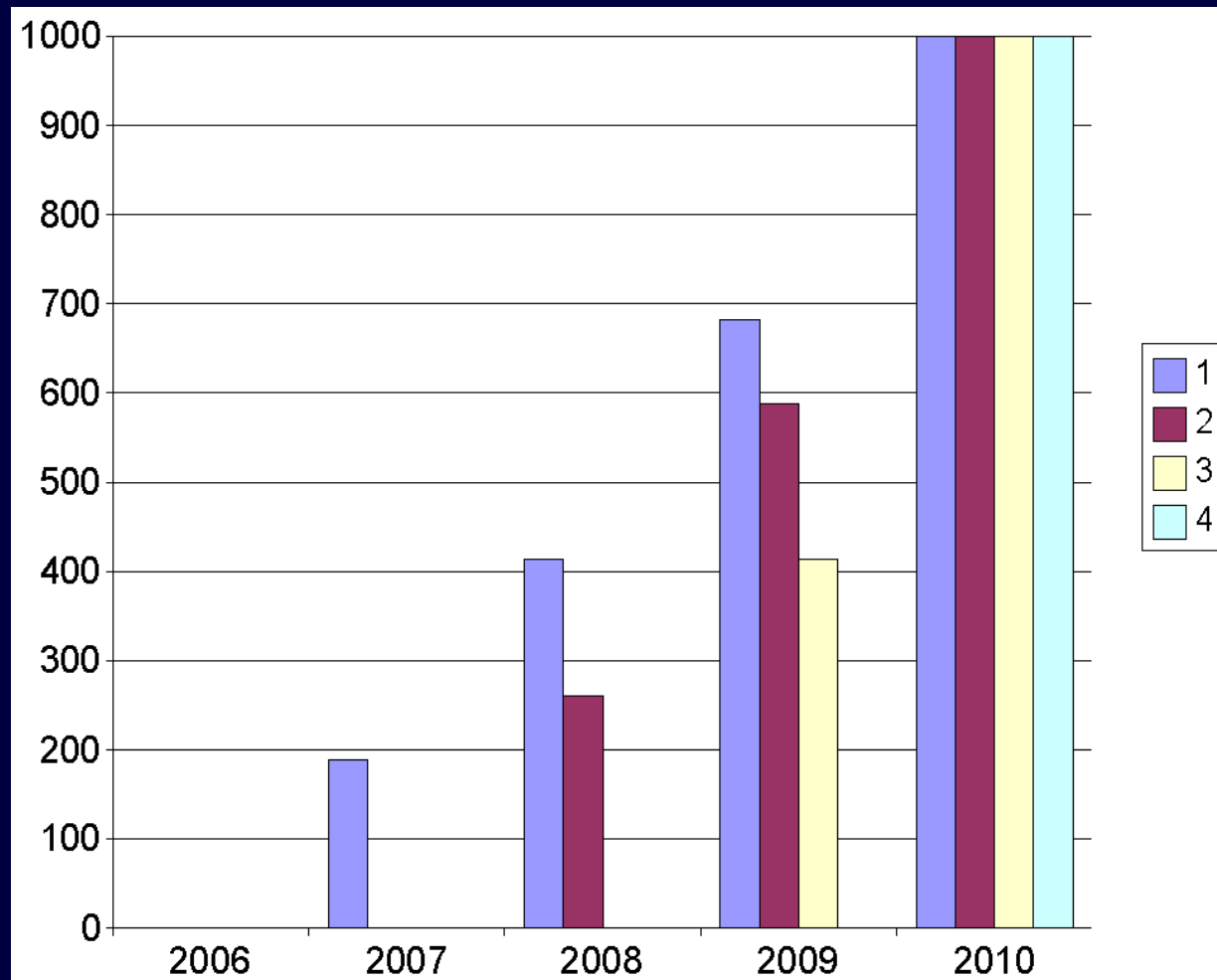
Rok	2006	2007	2008	2009	2010	
CN		2000	2000	2000	2000	
MP		19	19	19	19	Nájemce 1
ZN	1000	1189	1414	1682	2000	
MP			26	26	26	Nájemce 2
ZN	1000	1000	1260	1587	2000	
MP				41	41	Nájemce 3
ZN	1000	1000	1000	1414	2000	
MP					100	Nájemce 4
ZN	1000	1000	1000	1000	2000	



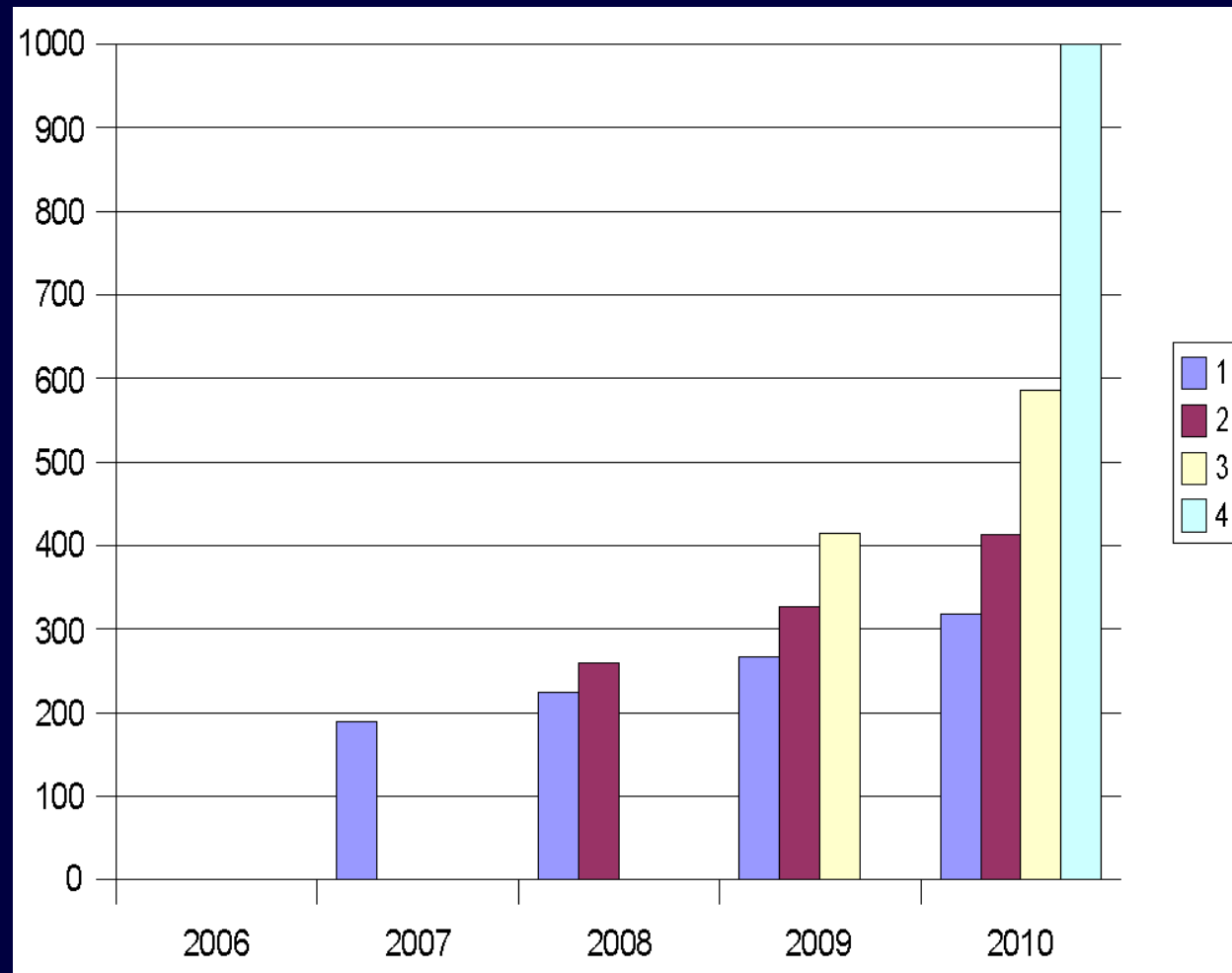
# Příklad 1, graf celkového nájmů



# Příklad 1, graf celkového zvýšení nájmu



# Příklad 1, graf ročního zvýšení nájmů



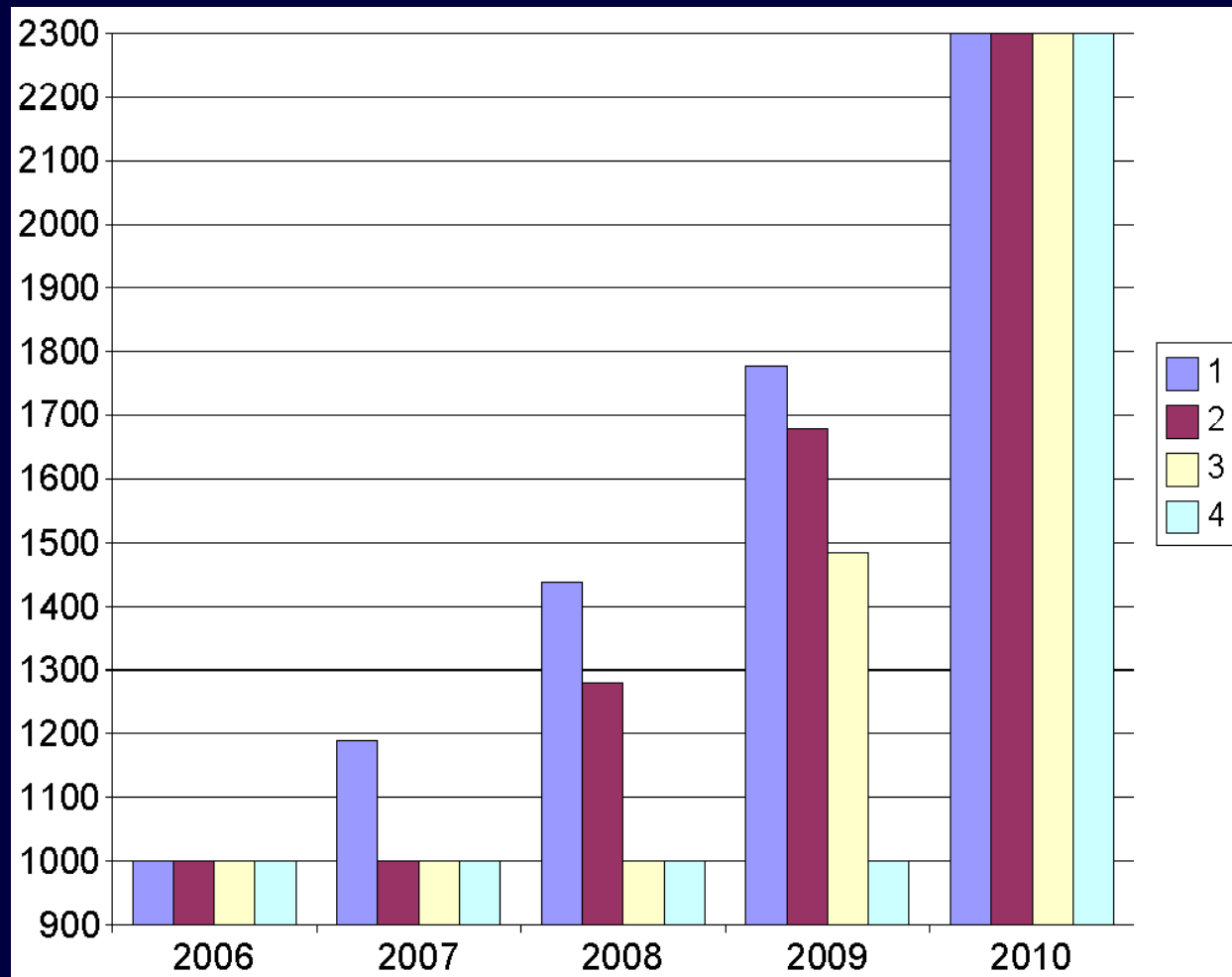


## Příklad 2, zvýšení nájmu

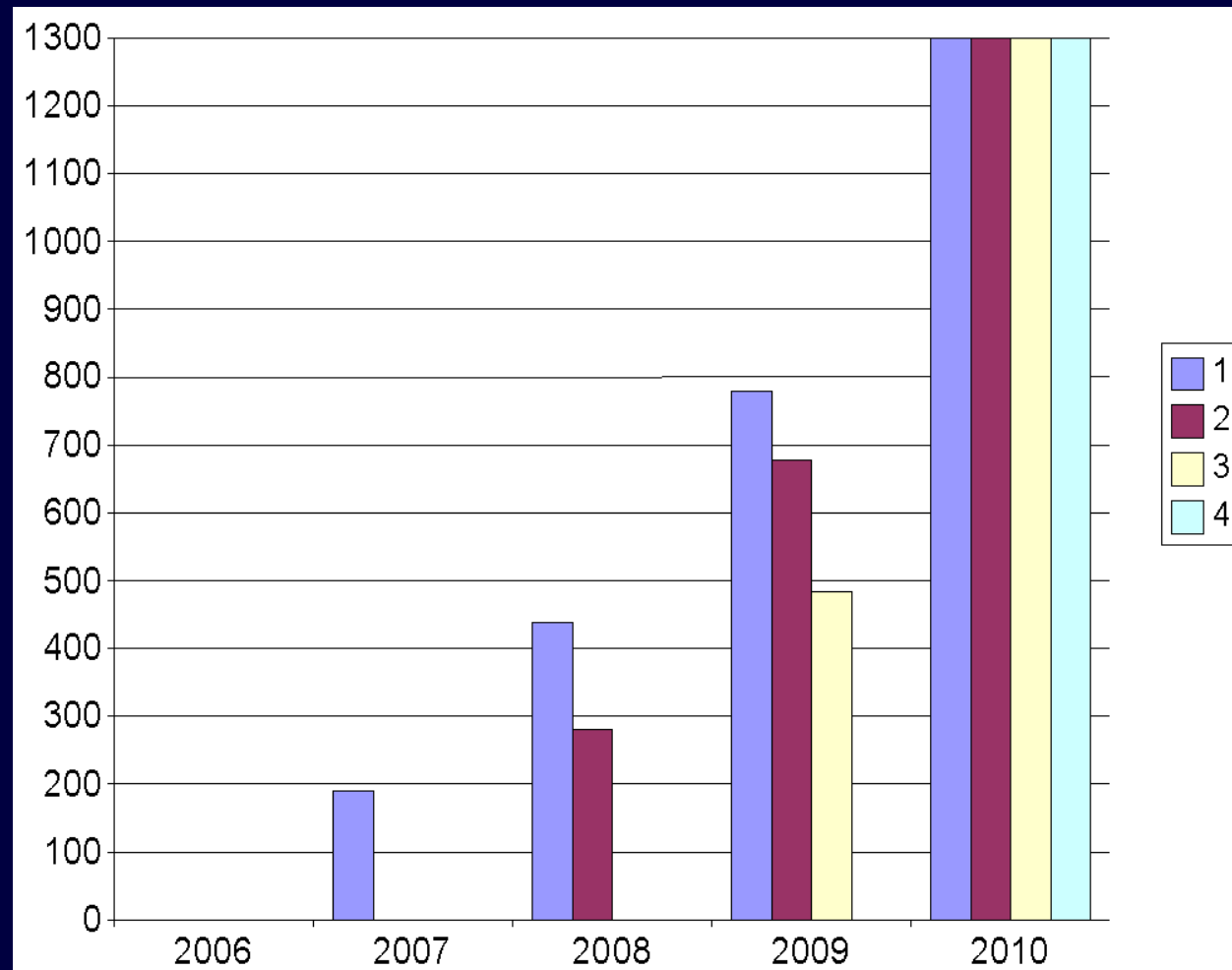
Rok	2006	2007	2008	2009	2010	
CN		2000	2100	2200	2300	
MP		19	21	24	29	Nájemce 1
ZN	1000	1189	1437	1778	2300	
MP			28	31	37	Nájemce 2
ZN	1000	1000	1281	1678	2300	
MP				48	55	Nájemce 3
ZN	1000	1000	1000	1483	2300	
MP					130	Nájemce 4
ZN	1000	1000	1000	1000	2300	



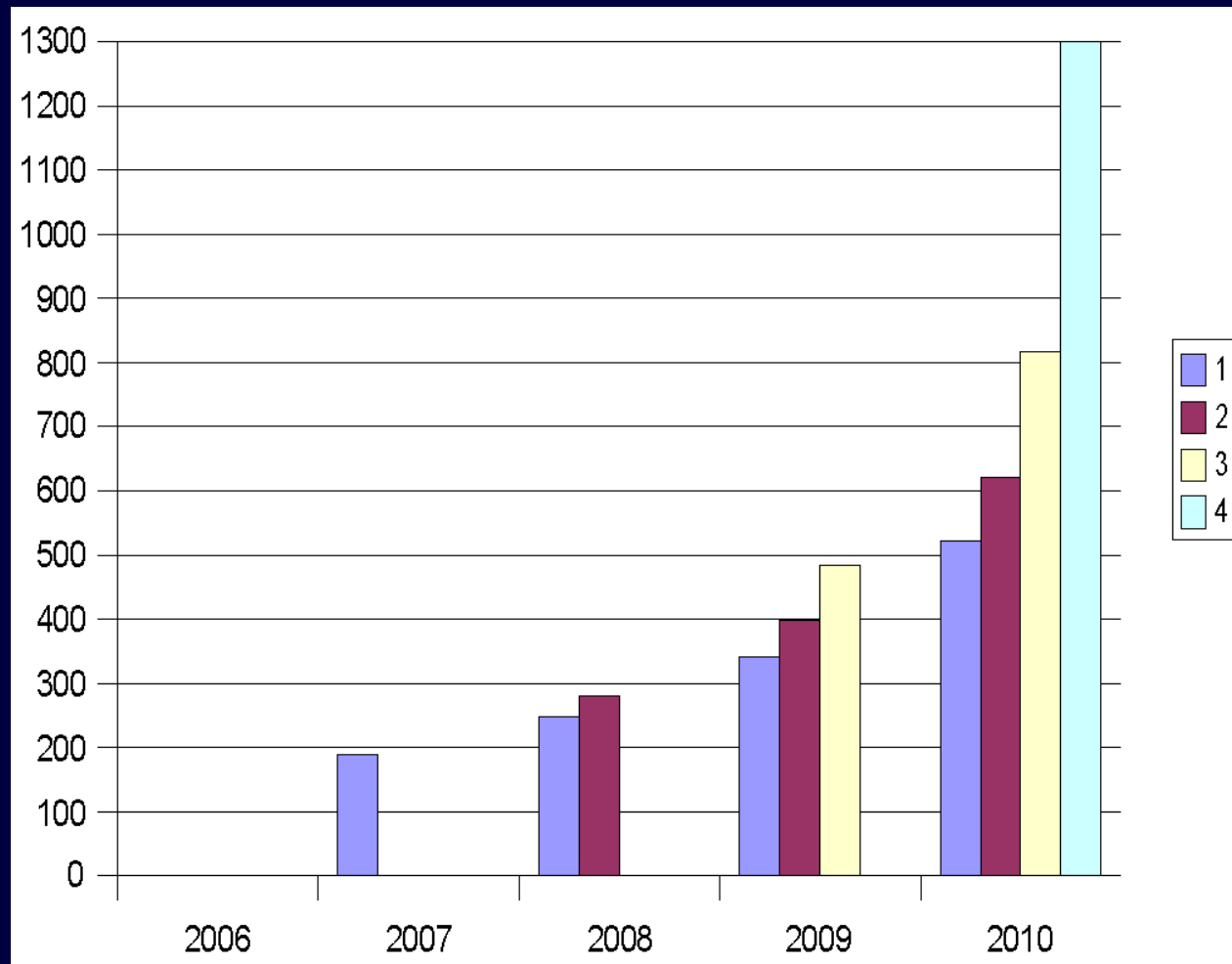
# Příklad 2, graf celkového nájmu



# Příklad 2, graf celkového zvýšení nájmu



# Příklad 2, graf ročního zvýšení nájmu



# Program Najem107

- Slouží k automatizovanému navýšení nájmu dle zákona 107/2006.
- Velmi úzce spolupracuje s programem SSB2000 a tím minimalizuje pracnost obsluhy.
- Může být provozován samostatně, bez nainstalovaného SSB2000.



# Postup práce s programem

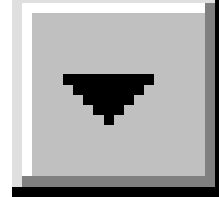
- 1) Import dat ze SSB2000.
  - 2) Úprava údajů (plochy).
  - 3) Zařazení domů dle MMR.
  - 4) Tisk oznámení, doručení nájemcům.
  - 5) Zanesení datumů odeslání a doručení.
  - 6) Zanesení datumu realizace zvýšení nájemného.
  - 7) Export dat do SSB2000.
- Ideální časový sled: body 1) – 5) v září, body 6) a 7) v prosinci.

# Import dat ze SSB2000, snížená kvalita

- Jako byty se sníženou kvalitou jsou importovány jen a pouze ty, které mají nastavenou kategorii 3 nebo 4. Přepínač *Byt s nižší kvalitou* na kartě *Pasport* nemá na import žádný vliv.

Klasifikace

Byt III. kat



# Import dat ze SSB2000, spolubydlící osoby

- Pokud je ve spolubydlících osobách uvedena osoba se vztahem *manžel* nebo *manželka*, je importována jako druhý adresát pro oznámení o zvýšení nájmu.

	Složky	Úhrady složek	Konta	Depozita	Var. symboly	Spolubydlící
	Příjmení	Jméno	Rodné číslo	Vztah		
▶	Báclová	Dita	/	manželka		



# Import dat ze SSB2000, aktuální nájemné

- Aktuální nájemné je získáno z měsíční sazby posledního *automaticky vyměřeného* předpisu.
- Případné ručně zadané předpisy a/nebo předpisy z vyúčtování nejsou do aktuálního nájemného pro zvýšení započítány.



# Import dat ze SSB2000, plochy

- Plochy lze převést buď tak, jak jsou zadány v SSB2000 (jednotlivé místnosti) nebo jedním údajem jako plochu celkovou.
- Pokud jsou plochy převedeny po jednotlivých místnostech, lze v programu Najem107 plochy změnit a následně je do SSB2000 exportovat.



# Zařazení domů dle MMR, navýšení

- Zařazením se provede výpočet nového nájemného.
- *Novinka:* lze navýšit o zadané procento maximálního přírůstku.

Základní cena	Cílová hodnota 1	Cílová hodnota 2
<input type="text" value="5235.00"/>	<input type="text" value="21.81"/>	<input type="text" value="19.63"/>
Max. přírůstek uplatnit na	<input type="text" value="70%"/> <input type="button" value="↑"/> <input type="button" value="↓"/>	<input type="text" value="50%"/> <input type="button" value="↑"/> <input type="button" value="↓"/>



# Zařazení domů dle MMR, zaokrouhlení

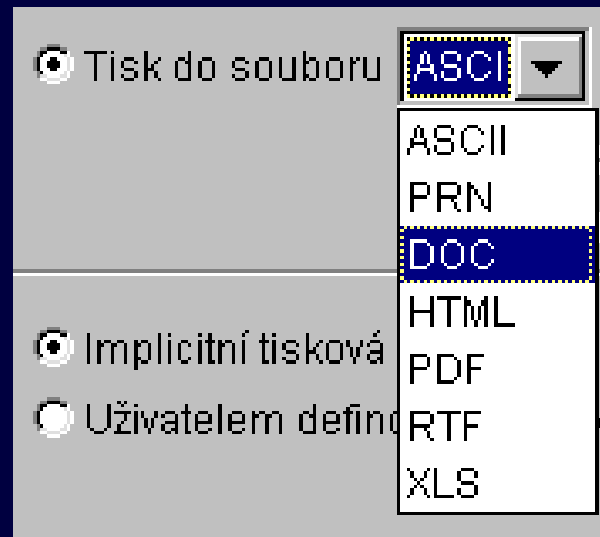
- Před zařazením je vhodná kontrola, zda zaokrouhlování v Najem107 odpovídá zaokrouhlování v SSB2000.

Zaokrouhlit nový měsíční nájem

- na haléře dolů
- na desetihaléře dolů
- na padesátihaléře dolů
- na koruny dolů

# Tisky

- Tisknout lze do mnoha formátů souborů, lze upravit sestavu.



# Export dat do SSB2000, kdy provést

- Export mění nastavení složek, je třeba domyslet souvislosti.
- Před exportem je třeba nahlásit SIPO změny na prosinec a vyměřit předpisy na prosinec.
- SIPO změny na leden a předpisy na leden je třeba provést až po exportu.



## Export dat do SSB2000, složky

- **Složky 1—Maximální nájemné a 5—Věcně usměrňované nájemné (par. 6a) jsou rozděleny na složky 3—Smluvní nájem za plochu a 4—Pronájem inventáře.**
- **Skladba ostatních složek zůstává nezměněna, mění se jen sazby a způsoby výpočtu.**



## Export dat do SSB2000, plochy

- Pokud byly z programu SSB2000 importovány plochy jednotlivých místností, nahradí se plochy v SSB2000 plochami v Najem107.
- Pokud byly z programu SSB2000 importovány plochy jednotlivých místností, jsou nově založené složky nastaveny jako vypočítávané, v opačném případě jsou typu Individuální záloha (neplatí pro složky 1, 3 a 5).



# Odměna

**Pro ty co ještě neusnuli a mají program Najem107:**

**Spustte program, zvolte menu *O Aplikaci* a stiskněte kombinaci kláves *CTRL+M*.**





# Konec

