

# Zásady nepeněžitého plnění kupní ceny

## ZÁSADY ZAPOČTENÍ NEPENĚŽITÉHO PLNĚNÍ KUPNÍ CENY BYTU

Přijaté Usnesením číslo U01\_0325 ze dne 10.12.2001 na 25. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1 ve znění Dodatku č. 1 přijatého Usnesením číslo U04\_0260 ze dne 13.9.2004 na 16. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1

### A. Účel zásad a jejich uplatnění

1. Účel zásad: V souladu s ust. § 667 občanského zákoníku je nájemce při ukončení nájmu oprávněn požadovat na pronajímateli protihodnotu zhodnocení předmětu nájmu (bytové jednotky), které provedl vlastním nákladem a se souhlasem pronajímatele. V případě ukončení nájmu bytu jeho prodejem oprávněnému nájemci je možno toto zhodnocení jako pohledávku nájemce vůči pronajímateli/prodejci započíst vůči kupní ceně za převáděnou bytovou jednotku jako formu nepeněžitého plnění části sjednané kupní ceny, resp. ceny stanovené v souladu se "Zásadami pro prodej bytů v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 1, jejich oprávněným nájemcům", resp. s Dodatkem č. 1 k těmto "Zásadám".

Zastupitelstvo MČ Praha 1 jakožto orgán kompetentní ke schvalování majetkoprávních úkonů městské části schválí prodej bytové jednotky včetně výše kupní ceny, stanovené v souladu s výše uvedenými "Zásadami" v plné výši, a Rada MČ Praha 1 pak v rámci svých kompetencí a na základě pověření Zastupitelstvem MČ Praha 1 uzná pohledávku ze zhodnocení předmětu nájmu ve výši, která se jako nepeněžitě plnění části kupní ceny vůči této ceně započte.

2. Tyto zásady se použijí na všechny běžné typy smluv o nájmu bytu na dobu neurčitou s nájmem regulovaným, nebo s nájmem, které z regulovaného nájmu vychází. Tyto zásady se dále analogicky použijí na byty upravené vlastním nákladem nájemce (tzv. byty kategorie "B") a na byty vybudované vlastním nákladem jako rozšíření stávajícího bytu do půdní vestavby, jinak samostatně nevyužitelné.

3. Tyto zásady se nevztahují na byty pronajaté za tržní nájmné (tzv. byty kategorie "A") a na byty vybudované jako celý byt v půdním prostoru.

### B. Obecná pravidla pro započtení

#### 1. Předmět započtení

Předmětem započtení je zhodnocení stavebními úpravami bytu, provedenými se souhlasem vlastníka domu a v souladu se stavebními a ostatními předpisy, případně s dodatečným souhlasem vlastníka a stavebního úřadu.

Započteno může být pouze zhodnocení, u kterého nabyvatel bytu prokáže, že bylo provedeno či uhrazeno jeho nákladem.

Práce, jejichž provedení může být předmětem započtení podle těchto zásad, jsou uvedeny v jejich části E.

Práce, jejichž provedení není předmětem započtení, jsou uvedeny v části F těchto zásad.

## 2. Způsob prokazování

Nájemce, který uplatňuje zhodnocení, musí výši vynaložených prostředků doložit. Za doklad jsou považovány účty, faktury nebo znalecký posudek. Pokud byly úpravy provedeny v době, kdy vlastníkem domu nebyla MČ Praha 1, nájemce prokáže, že práce uhradil on a nikoli předchozí vlastník.

## 3. Omezení rozsahu započtení podle druhu zhodnocení

Předmětem započtení může být pouze zhodnocení pracemi, uvedenými v části E těchto zásad.

Předmětem započtení nemůže být zhodnocení, jímž bylo dosaženo nadstandardního vybavení bytu, vzhledem k tomu, že znalecké posudky, z nichž se vychází při stanovení nabídnuté kupní ceny, byly zpracovány bez přihlídnutí k nadstandardnímu vybavení bytu.

## 4. Omezení rozsahu započtení podle výše

Z nepeněžitého plnění určeného podle části D těchto "Zásad" bude odečtena částka 30.000,- Kč (maximálně však do výše určeného nepeněžitého plnění), o níž se má zato, že toto plnění bylo vzato v úvahu již při stanovení kupní ceny dohodou, tak jak je tato cena uvedena v usnesení zastupitelstva, jímž bylo rozhodnuto o prodeji bytu.

## 5. Omezení rozsahu započtení podle stáří provedených úprav

Zhodnocení stavebními pracemi, provedenými před datem 1.1.1972, se nezapočítává. Ze zhodnocení provedeného později se odečítá 1/30 za každý celý dovršený rok, který uplynul od kolaudace, případně zprovoznění provedených úprav, do posledního dne měsíce, ve kterém Zastupitelstvo MČ Praha 1 schválilo kupní cenu bytu.

Zhodnocení vybavením bytu zařizovacími předměty se snižuje za každý celý dovršený rok od instalace tohoto vybavení do posledního dne měsíce, ve kterém Zastupitelstvo MČ Praha 1 schválilo kupní cenu bytu, o procento opotřebení, uvedené v tabulce 1 v části G těchto zásad.

## 6. Dříve zohledněné zhodnocení

Pokud bylo zhodnocení nebo jeho část vyrovnána v minulosti, vyrovnaná část se do nepeněžitého plnění kupní ceny nezapočítává.

## 7. Vliv růstu cen (inlace)

Vliv inflačního navýšení se nezapočítává, a to ani u cen prací, ani u částek nájemného či jiných plateb.

## **C. Nepeněžité plnění, jehož hodnota je zakotvena v nájemní smlouvě**

V tomto případě je výše nákladů vynaložená nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu již uznána co do důvodu i výše (týká se zejména bytů do úprav, tzv. bytů kategorie "B"), je definována při uzavření vlastní smlouvy o nájmu bytu a sjednaným způsobem se odbydluje jako předplacené nájemné. Vůči kupní ceně bytové jednotky se pak jako nepeněžité plnění její části započte neodbydlená část předplaceného nájemného k poslednímu dni měsíce, ve kterém Zastupitelstvo MČ Praha 1 schválilo kupní cenu bytu.

## **D. Nepeněžité plnění, jehož hodnota není zakotvena v nájemní smlouvě**

Výše nepeněžitého plnění, jehož hodnota není zakotvena v nájemní smlouvě, se určí podle obecných pravidel dle bodu B těchto zásad. Pokud vedlo zhodnocení ke změně faktické kategorie bytu, a tato kategorie pro účel výpočtu nájemného, v souladu s příslušnými předpisy, nebyla nájemci změněna, určí se nepeněžité plnění tak, že se od zhodnocení odečte rozdíl nájemného mezi původní a skutečnou kategorií bytu, a to za dobu, od které došlo k faktické změně kategorie bytu, do posledního dne měsíce, ve kterém Zastupitelstvo MČ Praha 1 schválilo kupní cenu bytu, v celých dovršených měsících. Hodnoty nájemného za čtvereční metr započtené plochy bytu jsou uvedeny v tabulce 2 v části G těchto zásad. Od zhodnocení se dále odečte částka, kterou případně na zhodnocení bytu přispěl vlastník domu.

## **E. Náklady na zhodnocení, jehož úhrada přísluší pronajímateli**

Stavební úpravy v bytech je třeba z hlediska právních předpisů dělit na úpravy provedené do 13. listopadu 1995, kdy se postupovalo podle vyhlášky č. 45/1964 Sb., a na práce provedené po tomto datu, kdy nabylo účinnosti nařízení vlády č. 285/1995 Sb.

Dále, náklady spojené s technickým zhodnocením bytu, které hradí pronajímatel se dělí do dvou kategorií:

První kategorií jsou stavební práce prováděné na základě stavebního povolení případně ohlášení stavebních úprav za předchozího souhlasu majitele objektu.

Druhou kategorií představují stavební práce související s údržovací povinností, kdy podle § 69 občanského zákoníku (dále OZ), nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce bytu právo po předchozím upozornění pronajímatele, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. (Toto ustanovení OZ poskytuje tedy nájemci právo odstranit závadu na náklady pronajímatele.)

Podmínky první kategorie splňují všechny stavební práce při provedení úplné nebo částečné rekonstrukce bytu podle podmínek stavebního povolení nebo ohlášení, které v důsledku vedlo ke změně kategorie bytu. Jedná se o následující úpravy :

a) Podlahy - demontáž stávajících dožilých podlah

- hrubé podlahy

- tepelná, zvuková izolace

- nová nášlapná vrstva včetně broušení a lakování

- lišty

b) ZTI - demontáž stávajících rozvodů voda a kanalizace

- nové rozvody včetně osazení zař. předmětů

c) Topení - dodávka a montáž nového kotle, příp. WAW, AKU

- rozvody, plyn. přípojka, elektro

- radiátory včetně hlavic

- termostat

- vyvložkování komína

e) Zednické práce - opravy omítek včetně jejich malování ( jen v souvislosti s rekonstrukcí sítí nebo při výstavbě nového na SP

- dlažby

- obklady

f) Elektro – nové rozvody

- zásuvky, vypínače – podle normy, počet

- rozvaděč

g) Truhlářské práce - repase stávajících výplní otvorů – včetně kování

- úplná rekonstrukce netýká se údržby ve smyslu nařízení vlády č. 285/1995 Sb. ( vyhl č. 45/1964 Sb)

- výroba a montáž nových výplní

- zasklívání

Podle § 694 OZ smí nájemce bytu provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je potřeba, i když nájemce provádí úpravy na svůj náklad. Souhlas majitele nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o povolení úprav ani ohlášení úprav ( ve smyslu § 54 a § 55 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů ). Za stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě se považují:

h) zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení

i) instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových topidel

j) záměna druhu kuchyňského sporáku a kamen jiným druhem

k) vysekávání otvorů do komínů

l) zazdívání nebo zřizování oken dveří a příček

m) přemísťování dveří

n) zřizování společné rozhlasové a televizní antény ( rozvody v bytě )

Provedl-li nájemce stavební úpravy nebo změny v bytě bez souhlasu majitele, je tento oprávněn vyžadovat uvedení bytu do původního stavu na vlastní náklady nájemce ( § 694 OZ ve znění zákona 267/1994 Sb )

Do druhé kategorie patří udržovací práce spojené s užíváním bytu. Jedná se zejména o tyto práce provedené se souhlasem vlastníka:

o) oprava rozvodů vody, plynu a kanalizace

p) vnější nátěry oken a vstupních dveří

q) výměna vchodových dveří v bytě

r) výměna předmětů vnitřního vybavení bytu v případě kdy není možná oprava, nebo kdy je

s) provedení opravy nevhodné ( doba ukončení životnosti předmětu ) daná výrobcem nezakládá právní nárok nájemce na výměnu

t) výměna zařizovacích předmětů ZTI

Výše uvedené úpravy uvedené lze uznat jako nákladové položky od 13. listopadu 1995. Stavební úpravy provedené se souhlasem pronajímatele do 13. listopadu 1995 je nutno posuzovat ve smyslu vyhlášky č. 45/1964 Sb. Za nákladové položky lze považovat práce ve smyslu § 4 vyhl. 45/1964 Sb.

Náklady na technické zhodnocení musí být vynaloženy účelně. To znamená, že je třeba při stavebních pracích a výměnách zařízení zvažovat standardní (běžný) materiál. OIP jako zástupce pronajímatele MČ Praha 1 vydával každý rok ceník standardních materiálů a zařizovacích předmětů, podle kterých byly náklady na provedení práce posuzovány.

Podmínkou pro započítání vložených nákladů uvedených v této části E těchto zásad je, že nájemce doloží souhlas majitele (případně kolaudační rozhodnutí) s provedením úprav, které uplatňuje, aby byly uznány jako vložené zhodnocení nemovitosti.

## **F. Opravy v bytě, které je povinen hradit nájemce**

Tyto opravy je nutno rozlišit podle data jejich provedení. Do dne 13.11.1995 je třeba je posuzovat podle vyhl. č. 45/1964 Sb., od tohoto data dle nařízení vlády č. 285/1995 Sb.

### **1. Drobné opravy v bytě do 13.11.1995**

Tyto opravy jsou posuzovány dle § 2 a § 3 vyhlášky č. 45/1964 Sb. v těchto skupinách:

sanitární zařízení

elektrická zařízení

kamna

sporáky a vařiče, plynové radiátory a přenosná kamínka

ohříváče vody

měřiče spotřeby tepla

etážové topení

kování a zámky

okna a dveře

podlahy

rolety a žaluzie

domácí telefony

## 2. Drobné opravy v bytě po 13.11.1995

Tyto opravy jsou posuzovány dle § 5 nařízení vlády č. 285/1995 Sb. takto:

opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin

výměny prahů a lišt

opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí

výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů

výměny elektrických zámků

výměny uzavíracích kohoutů a rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

opravy měřičů tepla a teplé vody

Položky uvedené v této části F nemohou být předmětem započteného zhodnocení.

## **G. Tabulky**

### **Tabulka 1: Opotřebení a životnost standardních zařizovacích předmětů**

roční % opotřebení životnost v rocích

Sporák, vařič	6,6	15
Kuchyňská linka	5,0	20
Vestavěná skříň	5,0	20

Elektrický bojler	10,0	10
Průtokový ohříváč vody	10,0	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5,0	20
Měřicí a regulační zařízení pro teplou energii a vodu	12,5	8

**Tabulka 2: Regulované nájemné z bytů MČ Praha podle jednotlivých období**

Kateg. bytu	do 30.6.95	1.7.1995	1.7.1996	1.7.1997	1.7.1998	1.7.1999	1.7.2000	1.7.2001
I.	6,00	7,85	10,60	21,19	29,89	32,67	34,27	35,64
II.	4,50	5,89	7,95	15,89	22,41	24,49	25,69	26,72
III.	3,50	4,58	6,18	12,35	17,42	19,04	19,97	20,77
IV.	2,50	3,27	4,41	8,83	12,45	13,61	14,28	14,85

#### **H. Příloha: Kategorie bytu a jeho vybavení dle vyhlášky MF č. 176/1993 Sb.**

Vyhláškou MF č.176/1993 Sb., o nájmu z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, se stanoví určení výše nájemného z bytu.

Byty se rozdělují do čtyř kategorií. V základním nájemném je zahrnuto i nájemné ze standardního vybavení základního příslušenství. Základní vybavení a základní příslušenství ve standardu hradí pronajímatel.

Roční procento opotřebení a životnost standardního vybavení v rocích jsou uvedeny v tabulce 2. Jestliže nebyla známa pořizovací cena, a dále po uplynutí životnosti vybavení bytu, účtuje se měsíční nájemné za sporák 10,00 Kč, kuchyňskou linku 10,00 Kč, ostatní vybavení 5,00 Kč.

**Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají základní příslušenství.**

Do **II. kategorie** se zařazují byty :

- a) bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím
- b) s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím

Do **III. kategorie** se zařazují byty :



- a) bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím
- b) s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství

Do **IV. kategorie** se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství:

Byty se společným základním příslušenstvím se zařazují do II. kategorie jsou-li ústředně vytápěny, nebo do IV. kategorie nejsou-li ústředně vytápěny.

**Podmínkou pro zařazení bytu do I. kategorie je jeho vybavení úplným základním příslušenstvím a přímé vytápění všech obytných místností.** Není rozhodující, kdo zdroj ústředního vytápění obsluhuje, ani kolik bytů takový zdroj vytápí. **V případě, kdy dodávka tepla není nepřetržitá, projeví se tato skutečnost nájemci ve výdajích za teplo, nikoli změnou kategorie bytu.** Ústředním vytápěním se kromě dálkového vytápění a vytápění z ústřední kotelny v obytném domě rozumí i jakýkoliv zdroj tepla umístěný mimo byt, např. etážové topení (ve sklepě, společných prostorách, v kotelně). Dále je to zdroj na bázi plynu a elektrické energie umístěný v bytě (plynová kamna typu WAW, GAMAT, AKU kamna, přímotopné panely etáž. topení na plyn nebo elektrickou energii).

Zcela nově se platí nájemné z vybavení v bytě, které je ve vlastnictví pronajímatele. K nájemnému z bytu se pak připočítává měsíční nájemné za vybavení bytu. Za zdroj tepla užívaný nájemcem bytu k vytápění se považují veškerá zařízení určená k vytápění. Do nájemného se zahrnuje jen zdroj tepla bez rozvodů a radiátorů. Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno. Po uplynutí životnosti vybavení bytu se účtuje paušální cena zařizovacího předmětu, je-li toto vybavení nadále funkční.

### **DODATEK č. 1**

Přijatý Usnesením číslo č. U04\_0260 ze dne 13.9.2004 na jednání 16. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 1

Zastupitelstvo MČ Praha 1

I. r u š í

1.1. své usnesení číslo U04\_0223 ze dne 17. 5. 2004 k Dodatku č. 1 Zásad započtení nepeněžitého plnění kupní ceny bytu prodávaného oprávněnému nájemci

1.2. své usnesení číslo U03\_0066 ze dne 26.5. 2003 ke stanovení ceny bytové jednotky vybudované jako půdní vestavba vlastním nákladem nájemce

1.3. své usnesení číslo U02\_0423 ze dne 14.10. 2002 ke stanovení ceny bytové jednotky vybudované jako půdní vestavba vlastním nákladem nájemce

## II. r o z h o d l o

2.1. že nepeněžitě plnění části kupní ceny nelze započíst vůči ceně spoluvlastnického podílu na příslušenství stavby a pozemku

2.2 předkládat nároky na započtení nepeněžitě plnění současně s návrhem na prodej bytů

### **1) Článek A. Zásad, týkající se účelu zásad a jejich uplatnění, se ruší a nahrazuje se novým článkem A. následujícího znění:**

#### A. Účel zásad a jejich uplatnění

1. Účel zásad: V souladu s ust. § 667 občanského zákoníku je nájemce při ukončení nájmu oprávněn požadovat na pronajímateli protihodnotu zhodnocení předmětu nájmu (bytové jednotky), které provedl vlastním nákladem a se souhlasem pronajímatele.

V případě ukončení nájmu bytu jeho prodejem oprávněnému nájemci je možno toto zhodnocení jako pohledávku nájemce vůči pronajímateli/prodejci započíst vůči té části kupní ceny, která dle znaleckého posudku vypracovaného v souladu s čl. VI. "Zásad pro prodej bytů v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 1, jejich oprávněným nájemcům" vyjadřuje cenu vlastní bytové jednotky (tj. bez ceny za spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku), za převáděnou bytovou jednotku jako formu nepeněžitě plnění části sjednané kupní ceny, resp. ceny stanovené v souladu se "Zásadami pro prodej bytů v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených MČ Praha 1, jejich oprávněným nájemcům" ve znění Dodatku č. 1.

Zastupitelstvo MČ Praha 1 jakožto orgán kompetentní ke schvalování majetkoprávních úkonů městské části schválí prodej bytové jednotky včetně výše kupní ceny a **současně uzná pohledávku ze zhodnocení předmětu nájmu ve výši, která se jako nepeněžitě plnění části kupní ceny vůči této ceně započte.**

2. Tyto zásady se použijí na všechny běžné typy smluv o nájmu bytu na dobu neurčitou s nájmem regulovaným, nebo s nájmem, které z regulovaného nájmu vychází. Tyto zásady se dále analogicky použijí na byty upravené vlastním nákladem nájemce (tzv. byty kategorie "B"), na byty vybudované vlastním nákladem jako rozšíření stávajícího bytu do půdní vestavby, jinak samostatně nevyužitelné a na byty vybudované vlastním nákladem jako celý byt v půdním prostoru."

3. Tyto zásady se nevztahují na byty pronajaté za tržní nájemné (tzv. byty kategorie "A").