



Limit nájemného v podporovaných a sociálních bytech

Podtitulek: Přehled stanovení limitu nájemného v podporovaných a sociálních bytech podle roku přiznání dotace a možnosti zvyšování limitu nájemného v souladu s podmínkami pro poskytnutí dotace.

Limit nájemného nepředstavuje konkrétní hodnotu nájemného sjednaného v podporovaném nebo sociálním bytě, ale označuje hranici, kterou nesmí příjemce dotace jako pronajímatel podporovaného nebo sociálního bytu při sjednávání nájemného překročit. S ohledem na příjmové možnosti nájemce může pronajímatel sjednat nájemné na jakékoliv úrovni nepřesahující stanovený limit.

Míra inflace: Přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech zveřejněný ČSÚ.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
roční index	0,1	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1,0	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
roční index	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4				

I.

V podporovaných bytech postavených s dotací v letech **2003, 2004 a 2005** vypočítává limit nájemného příjemce dotace, a to jako **násobek pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333**. Každoročně k 1. červenci nejdříve však po 12 měsících může příjemce dotace tento limit upravit **mírou inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 předcházejících měsíců zveřejněnou ČSÚ.

Příklad možnosti zvyšování limitu nájemného v podporovaném bytě postaveném s dotací v roce 2003, kdy kolaudace a následné uzavření nájemní smlouvy proběhlo v roce 2004:

*limit nájemného v roce kolaudace (prosinec 2004) = $0,00333 * PC$ (pořizovací cena)*

limit nájemného v roce 2005 = nelze zvýšit k 1. 7. 2005 neuběhlo 12 měsíců

*zvýšený limit nájemného k 1. 7. 2006 = $0,00333 * PC * 1,019$*

*zvýšený limit nájemného k 1. 7. 2007 = $0,00333 * PC * 1,019 * 1,025$*

a dále

II.

V podporovaných bytech postavených s dotací v letech **2006 a 2007** limit nájemného stanovený podprogramem činil v době vyhlášení podprogramu **50,- Kč/m²** podlahové plochy bytu. Výši limitu lze každoročně k 1. červenci nejdříve však po 12 měsících **upravit mírou inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 předcházejících měsíců zveřejněnou ČSÚ.

Příklad možnosti zvyšování limitu nájemného v podporovaném bytě postaveném s dotací v roce 2006, kdy kolaudace a následné uzavření nájemní smlouvy proběhlo v roce 2007:



limit nájemného stanovený podprogramem v roce kolaudace (prosinec 2007) = 50 Kč/m²

limit nájemného v roce 2008 = nelze zvýšit, k 1. 7. 2008 neuběhlo 12 měsíců

*zvýšený limit nájemného k 1. 7. 2009 = 50 * 1,063 = 53,15 Kč/m²*

*zvýšený limit nájemného k 1. 7. 2010 = 50 * 1,063 * 1,010 = 53,68 Kč/m²*

a dále

III.

V podporovaných bytech, které byly postaveny s pomocí dotace **v letech 2008 a dále** limit nájemného stanovený podprogramem může upravit MMR, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Upravený limit nájemného vyhlašuje a zveřejňuje MMR na svých webových stránkách.

K 27. únoru 2025 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený **limit nájemného** pro všechny podporované byty postavené s dotací od roku 2008 a pro všechny sociální byty postavené z IROP. Upravený limit činí **89,10 - Kč/m²** podlahové plochy bytu.

K 1. 7. 2025 nebyl limit nájemného upraven. Vzhledem k vývoji inflace nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen zatím nepřekročil 5 % od posledního stanovení limitu. Limit nájemného bude upraven, až bude splněna výše uvedená podmínka.

Přehled vývoje limitu nájemného upravovaného MMR v jednotlivých letech:

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Limit nájemného	52,70	52,70	54,40	54,40	57,20	57,20	57,20	57,20	57,20	57,20	61,10	61,10	64,70	64,70

Rok	listopad 2021	duben 2022	červenec 2022	únor 2023	únor 2025			
Limit nájemného	68,90	74,30	78,20	84,70	89,10			

IV.

V sociálních bytech, které byly postaveny podle **nařízení vlády č. 333/2009 Sb.**, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám činí limit nájemného stanovený nařízením vlády **43,- Kč/m²**. Tento limit se každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravuje mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 předcházejících měsíců zveřejněnou ČSÚ.

K 1. červenci 2011 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **43,65 Kč/m²**.

K 1. červenci 2012 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **44,48 Kč/m²**.

K 1. červenci 2013 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **45,95 Kč/m²**.



K 1. červenci 2014 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **46,59 Kč/m²**.

K 1. červenci 2015 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **46,77 Kč/m²**.

K 1. červenci 2016 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **49,91 Kč/m²**.

K 1. červenci 2017 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **50,26 Kč/m²**.

K 1. červenci 2018 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **51,52 Kč/m²**.

K 1. červenci 2019 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **52,60 Kč/m²**.

K 1. červenci 2020 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **54,07 Kč/m²**.

K 1. červenci 2021 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **55,80 Kč/m²**.

K 1. červenci 2022 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **57,92 Kč/m²**.

K 1. červenci 2023 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **66,67 Kč/m²**.

K 1. červenci 2024 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **73,80 Kč/m²**.

K 1. červenci 2025 vyhlašuje a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro sociální byty postavené podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb., který činí **75,57 Kč/m²**.

Přehled vývoje limitu nájemného upravovaného MMR v jednotlivých letech:

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Limit nájemného	43,00	43,00	43,65	44,48	45,95	46,59	46,77	49,91	50,26	51,52	52,60	54,07	55,80

Rok	2022	2023	2024	2025									
Limit nájemného	57,92	66,67	73,80	75,57									

V.

V sociálních bytech postavených podle **nařízení vlády č. 228/2010 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 333/2009 Sb.,** měsíční nájemné z bytu nesmí být vyšší než **součin pořizovací ceny bytu snížené o poskytnutou dotaci a koeficientu 0,00333.** Takto stanovené nájemné může být každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, zvýšeno o **míru inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného



indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou ČSÚ.

Zpracoval: odbor politiky bydlení MMR

Datum: 18. června 2025