

Výpočet nákladového nájemného

1. Nákladové nájemné v prvním roce provozu jednotlivého dostupného nájemního bytu se vypočítá jako součin koeficientu obsazenosti bytů, koeficientu malého bytu a součtu
 - a. započitatelných nákladů na 1 m² podlahové plochy dostupného nájemního bytu a 1 měsíc a
 - b. hodnoty nákladů na provoz a ostatních nákladů celoživotního cyklu na 1 m² podlahové plochy dostupného nájemního bytu a 1 měsíc.
2. Nákladové nájemné na 1 m² podlahové plochy jednotlivého dostupného nájemního bytu na 1 měsíc se vypočítá pomocí následujícího matematického vzorce a zaokrouhlí se na celá čísla:

$$NN_{y1m^2v} = KO * KMB_v * \left(\frac{ZN_{y1}}{12 * PP} + PN_{y1} \right)$$

Roční započitatelné náklady podle § 10 se vypočítají podle následujícího matematického vzorce:

$$ZN_{y1} = \frac{VZ}{n_{max}} + 12 * \sum_{l=1}^m \left(\frac{CZ_l * \frac{r_l}{12}}{1 - \left(1 + \frac{r_l}{12}\right)^{-12 * n_l}} * \frac{n_l}{n_{max}} \right)$$

Je-li r_l rovno nule (tj. v případě financování plně z vlastních zdrojů, popř. z cizích zdrojů s nulovou úrokovou sazbou), použije se pro výpočet ročních započitatelných nákladů podle § 10 následující matematický vzorec:

$$ZN_{y1} = \frac{VZ}{n_{max}} + \sum_{l=1}^m \frac{CZ_l}{n_{max}}$$

kde

NN_{y1m^2v} je měsíční nákladové nájemné na 1 m² podlahové plochy jednotlivého dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu,

ZN_{y1} jsou roční započitatelné náklady podle § 10,

PN_{y1} je měsíční výše nákladů na provoz podle § 8 a ostatních nákladů celoživotního cyklu podle § 9 na 1 m² podlahové plochy dostupného nájemního bytu,

KO je koeficient obsazenosti bytů ve výši 1,05,

KMB_v je koeficient malého bytu, kde v je podlahová plocha jednotlivého dostupného nájemního bytu v m² a kde platí, že:

$$KMB_v = \begin{cases} 1,06, & \text{když } v \leq 52 \text{ m}^2 \\ 1, & \text{když } v > 52 \text{ m}^2 \end{cases}$$

n_l je počet let stanovených dobou splatnosti cizího zdroje CZ_l případně poníženou o dobu odkladu cizího zdroje CZ_l ,

n_{max} je počet let stanovených dobou splatnosti nejdelšího z cizích zdrojů, případně poníženou o dobu odkladu nejdelšího cizího zdroje, nejméně však 20 let,

CZ_l je celková výše l -tého z cizích zdrojů, použitých na financování nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupného nájemního bytu podle § 3 odst. 1 písm. a) po odečtení dotace od těchto nákladů, kde l označuje pořadí úvěru z celkového počtu úvěrů m ,

VZ jsou vlastní zdroje použité na financování nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupného nájemního bytu podle § 3 odst. 1 písm. a) po odečtení dotace od těchto nákladů, včetně zdrojů na pořízení pozemku nebo budovy nezbytných pro vznik dostupného nájemního bytu výstavbou nebo pořízením,

r_l je roční úroková sazba l -tého z cizích zdrojů, jehož výše je CZ_l ,

PP je podlahová plocha dostupného nájemního bytu podle stavebního zákona.