



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

## ANALÝZA CENOTVORNÝCH FAKTORŮ NÁJEMNÉHO U BYTŮ V BRNĚ

ANALYSIS OF PRICE-SETTING FACTORS OF RENT FOR APARTMENTS IN BRNO

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

**Bc. Mária Ľudmila Jesenská**

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

**Ing. Martina Vařechová**

**BRNO 2023**

# Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Mária Ľudmila Jesenská**  
Studijní program: Realitní inženýrství  
Studijní obor: bez specializace  
Vedoucí práce: **Ing. Martina Vařechová**  
Akademický rok: 2022/23  
Ústav/odbor: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Analýza cenotvorných faktorů nájemného u bytů v Brně**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Vysvětlení relevantních pojmů zadané problematiky. Na základě vytvoření a statistické vyhodnocení databází odvodit významné cenotvorné faktory v kontextu s rostoucími náklady na bydlení.

### **Cíle diplomové práce:**

Vyhodnocení cenotvorných faktorů v Brně na trhu s pronájmy bytů, a to i v kontextu makroekonomického vývoje.

### **Seznam literatury:**

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

ORT,P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.



Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2022/23

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et  
Ph.D.  
vedoucí odboru

---

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.  
ředitel

### **Abstrakt**

Táto diplomová práca sa zameriava na komplexnú analýzu realitného trhu v oblasti prenájmu bytov v Brne, s dôrazom na cenotvorné faktory, ktoré ovplyvňujú výšku nájomného a ich významnú úlohu pri jeho stanovení. Výskum využíva striktnú metodológiu a mnohonásobnú regresnú analýzu na skúmanie vzťahov medzi rôznymi premennými a výškou nájomného. Cieľom je odhaliť vzorce a trendy vo výške nájomného v rôznych častiach mesta Brno a poskytnúť podrobný pohľad na fungovanie realitného trhu. Na začiatku výskumu je zostavený rozsiahly súbor údajov o prenájomných bytoch, ktorý obsahuje dôležité informácie o lokalite, podlahovej ploche, dispozícii bytu a jeho stavebno-technickom stave. Tieto údaje budú slúžiť ako základ pre podrobnú analýzu a odhalenie vzorcov a trendov vo výške nájomného a cenotvorných faktorov, ktoré ho ovplyvňujú.

### **Abstract**

This master's thesis focuses on a comprehensive analysis of the real estate market in the area of apartment rentals in Brno, with an emphasis on determining the price-setting factors affecting rental prices and their significant role in setting the rent. The research employs a rigorous methodology and multiple regression analysis to examine the relationships between various variables and rental prices. The aim is to uncover patterns and trends in rental prices across different parts of the city of Brno and provide a detailed insight into the functioning of the real estate market. At the beginning of the research, an extensive dataset of rental apartments is compiled, containing important information about location, floor area, apartment layout, and the structural and technical condition of the apartments. These data will serve as a foundation for a detailed analysis and the identification of patterns and trends in rental prices and the determining factors influencing them.

### **Klíčové slová**

Brno, nájomné, cenotvorné faktory, analýza realitného trhu, regresívna analýza

### **Keywords**

Brno, rent, price-setting factors, real estate market analysis, regression analysis



### ***Bibliografická citácia***

JESENSKÁ, Mária Ľudmila. *Analýza cenotvorných faktorů nájemného u bytů v Brně* [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/143914>  
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martina Vařechová.



### **Prehlásenie**

Prehlasujem, že svoju diplomovú prácu na tému "Analýza cenotvorných faktorov nájomného u bytov v Brne" som vypracovala samostatne pod vedením vedúcej diplomovej práce a s použitím odbornej literatúry a ďalších informačných zdrojov, ktoré sú všetky citované v práci a uvedené v zázname literatúry na konci práce. Ako autorka uvedenej diplomovej práce ďalej prehlasujem, že v súvislosti s vytvorením tejto práce som neporušila autorské práva tretích osôb, hlavne som nezasiahla nedovoleným spôsobom do cudzích autorských práv osobnostných alebo majetkových a som si plne vedomá následkov porušenia ustanovení § 11 a nasledujúceho autorského zákona č. 121/2000 Zb., o práve autorskom, o právach súvisiacich s právom autorským a o zmene niektorých zákonov (autorský zákon), vo znení pozdĺžnejších predpisov, vrátane možných trestnoprávných dôsledkov vyplývajúcich z ustanovení časti druhej, hlavy VI. diel 4 Trestného zákonníka č. 40/2009 Zb.

V Brne 26. 5. 2023

.....

Podpis autora



### ***Podakovanie***

Moja najväčšia vďaka a uznanie patrí mojej vedúcej Ing. Martine Vařechovej. Na tomto mieste by som sa chcela poďakovať za jej podporu, kritické pripomienky, návrhy a za trpezlivosť počas posledných dní písania záverečnej práce.





# OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	12
2 SÚČASNÝ STAV PROBLEMATIKY.....	13
2.1 Faktory ovplyvňujúce výšku nájmu u bytov.....	13
3 ZÁKLADNÉ POJMY Z OBLASTI VLASTNÍCTVA A NÁJMU BYTU.....	16
3.1 Právne pojmy.....	16
3.1.1 Právo na bývanie.....	16
3.1.2 Vlastnícke právo.....	17
3.1.3 Fyzická osoba.....	18
3.1.4 Právnická osoba.....	19
3.1.5 Spoluvlastníctvo.....	21
3.2 Nájom, nájomné, nájomná zmluva.....	22
3.2.1 Nájom.....	22
3.2.2 Podnájom.....	22
3.2.3 Nájomca.....	23
3.2.4 Prenajímateľ.....	23
3.2.5 Vznik nájmu.....	23
3.2.6 Nájomná zmluva.....	24
3.2.7 Nájomné.....	24
3.2.8 Ukončenie nájomného.....	25
3.2.9 Istota.....	26
3.3 Ekonomické pojmy.....	26
3.3.1 Ekonomické nájomné.....	26
3.3.2 Nákladové nájomné.....	26
3.3.3 Hrubé nájomné.....	26
3.3.4 Čisté nájomné.....	26
3.3.5 Obvyklé nájomné.....	27
3.3.6 Trhové nájomné.....	27
3.4 Stavebne-technické pojmy.....	28
3.4.1 Bytový dom.....	28
3.4.2 Byt.....	28
3.4.3 Obytná miestnosť.....	28
3.4.4 Jednotka.....	29

3.4.5	<i>Príslušenstvo vecí</i> .....	29
3.4.6	<i>Súčasť vecí</i> .....	29
3.4.7	<i>Spoločné časti domu</i> .....	29
3.4.8	<i>Podlahová plocha</i> .....	30
3.4.9	<i>Užitná plocha</i> .....	32
3.4.10	<i>Obytná plocha</i> .....	32
3.4.11	<i>Druhy dispozícií bytov</i> .....	33
4	SEKTORY BÝVANIA .....	35
4.1	Sektor nájomného bývania.....	35
4.2	Sektor vlastníckeho bývania .....	38
4.3	Sektor družstevného bývania.....	39
5	BYTOVÁ POLITIKA .....	40
5.1	Ciele bytovej politiky .....	40
5.2	Rola štátu v bytovej politike.....	41
5.3	Systémy bytovej politiky.....	42
5.4	Trh s bytmi .....	43
6	ŠTATUTÁRNE MESTO BRNO .....	44
6.1	Mestské časti .....	45
7	CIEĽ PRÁCE.....	60
8	ANALÝZA REALITNÉHO TRHU.....	61
8.1	Databáza ponukového nájomného bytov .....	61
8.2	Čiastočné výsledky.....	62
8.2.1	<i>Priemerné jednotkové mesačné nájomné</i> .....	63
8.2.2	<i>Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa lokality</i> .....	63
8.2.1	<i>Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa lokality</i> .....	65
8.2.2	<i>Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa veľkosti podlahovej plochy</i> .....	81
8.2.3	<i>Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa veľkosti podlahovej plochy</i> .....	81
8.2.4	<i>Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa stavebne – technického stavu</i> .....	84
8.2.5	<i>Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa stavebne – technického stavu</i> .....	85
8.3	Čiastočná diskusia.....	86
8.4	Čiastočný záver.....	90
9	ŠTATISTICKÉ POSÚDENIE VPLYVU CENOVOTVORNÝCH FAKTOROV U BYTOV V BRNE .....	91
9.1	Mnohonásobná lineárna regresia .....	91
9.2	Detekované cenotvorné faktory .....	93
9.2.1	<i>Faktor „lokalita“</i> .....	93

9.2.2	Faktor „podlahová plocha“ .....	94
9.2.3	Faktor „počet obytných miestností“ .....	95
9.2.4	Faktor „stavebne-technický stav“ .....	95
9.2.5	Faktor „občianska vybavenosť“ .....	96
9.2.6	Faktor „príslušenstvo bytu“ .....	96
9.2.7	Faktor „doba trvania inzerátu“ .....	97
9.2.8	Údaje ku všetkým cenotvorným faktorom.....	98
9.3	Čiastočné výsledky .....	100
9.4	Odhad výšky nájomného navrhnutým regresným modelom.....	105
9.4.1	Príklad č. 1.....	105
9.4.2	Príklad č. 2.....	105
9.4.3	Príklad č. 3.....	106
9.5	Čiastočná diskusia .....	106
9.6	Čiastočný záver .....	107
10	ZÁVER.....	109
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV .....	110
	ZOZNAM PRÍLOH .....	115

# 1 ÚVOD

Bývanie zohráva základnú rolu pri uspokojovaní jednej z najzákladnejších ľudských potrieb – poskytnutie prístrešia. Jeho význam a hodnota sú vždy predmetom intenzívneho akademického výskumu. V súvislosti s nájomnými bytmi je však stanovenie presnej výšky nájomného problematické. Dôvodom je, že transakcie na realitnom trhu sa zvyčajne uskutočňujú prostredníctvom sprostredkovateľov a skutočné sumy nájomného často nie sú verejne diskutované alebo zverejňované.

V rámci bývania sú významné aj cenotvorné faktory, ktoré majú významný vplyv na výšku nájomného, čo vyplýva z predchádzajúcich štúdií. Jedným z kľúčových determinantov určujúcich výšku nájomného je lokalita. Rôzne oblasti a mikrolokality majú odlišnú atraktivitu a príťažlivosť pre potenciálnych nájomcov. Blízkosť centra mesta, obchodných centier, škôl, zdravotníckych zariadení, zelených plôch a verejnej dopravy môže tiež zvýšiť výšku nájomného.

Ďalším významným faktorom ovplyvňujúcim výšku nájomného je veľkosť podlahovej plochy. Väčšia podlahová plocha poskytuje viac priestoru pre bývanie a individuálne činnosti, čo môže mať za následok vyššie nájomné. Avšak pri malých bytových jednotkách môže byť dopyt po kompaktných priestoroch vyšší, čo tiež môže ovplyvniť výšku nájomného.

Stavebno-technický stav nehnuteľnosti tiež zohráva dôležitú úlohu pri určovaní výšky nájomného. Nové a moderné bytové jednotky s vylepšenými stavebnými a technickými parametrami môžu mať vyššie nájomné v porovnaní so staršími a menej kvalitnými nehnuteľnosťami. Stavebný materiál, vybavenie, energetická účinnosť a celkový technický stav môžu byť faktormi ovplyvňujúcimi výšku nájomného.

Celkovo je dôležité mať na pamäti, že výška nájomného je ovplyvňovaná rôznymi faktormi, vrátane občianskeho vybavenia, lokality, podlahovej plochy a stavebno-technického stavu. Ich kombinácia a vzájomná interakcia vytvárajú komplexný kontext, ktorý je predmetom skúmania a analýzy v tejto štúdii.

## **2 SÚČASNÝ STAV PROBLEMATIKY**

V súčasnej dobe predstavuje trh s nájomným bývaním významnú časť bytového trhu v mnohých mestách a poskytuje cenovo dostupnú možnosť bývania v primeranej lokalite pre mnohých jednotlivcov. Trh s prenájmom bývania prináša prospech ako pre prenajímateľov, tak aj pre nájomníkov. Prenajímatelia získavajú stabilný príjem, ktorý ich chráni pred neočakávanými výdavkami súvisiacimi s vlastníctvom nehnuteľnosti, a to bez nutnosti riešenia administratívnych záležitostí spojených s predajom a kúpou nehnuteľnosti. Na druhej strane nájomníci majú možnosť nájsť dostupné bývanie v primeranej lokalite, čo im umožňuje sledovať ich mestský spôsob života a plánovať budúci prechod na vlastníctvo nehnuteľnosti.

Názor, že trh s prenájmom bývania má prospešný vplyv na obe strany – nájomcov aj prenajímateľov, viedol k rozvoju prenájmu bývania po celom svete. Vznikajúca ponuka prenájmových bytov je výsledkom viacerých faktorov, ako napríklad urbanizácie a rastúceho počtu obyvateľov v mestách, ktoré zvyšujú dopyt po bývaní. Demografické zmeny, vrátane starnutia populácie a zvyšujúceho sa počtu osamotených jednotlivcov, tiež prispievajú k tomuto trendu. Navyše, v prípade ekonomických nestabilít, ako napríklad finančných kríz a nezamestnanosti, sa stáva pre niektorých jednotlivcov nájomné bývanie jedinou cenovo dostupnou alternatívou k vlastníctvu nehnuteľnosti [1].

Vzhľadom na to, že prenájom bývania predstavuje významný podiel na trhu s nehnuteľnosťami v mnohých mestách, stanovenie správnej výšky nájomného je veľmi dôležitou úlohou. Avšak, riešenie tohto problému je komplexné, pretože faktory, ktoré ovplyvňujú výšku nájomného, sa líšia od faktorov, ktoré ovplyvňujú tržnú cenu nehnuteľností [2]. Nasledujúca podkapitola je venovaná faktorom, ktoré majú vplyv na výšku nájomného u bytov a ich vzájomným interakciám.

### **2.1 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE VÝŠKU NÁJMU U BYTOV**

V rôznych častiach sveta sa uskutočnili výskumy, ktoré skúmali vzťah medzi umiestnením, veľkosťou, typom a inými faktormi a výškou nájomného u bytov. V roku 2005 uskutočnili Wilson a Frew výskum v Portlande, USA, kde zistili, že výška nájomného výrazne klesá v prvých desiatich míľach mimo centra mesta, naznačujúc, že centrum predstavuje hlavný mestský uzol [3]. Omoogun zistil, že umiestnenie má významný vplyv na výšku nájomného bytu v metropolitnej oblasti Lagos v Nigérii [4]. Mishra a Hgullie neskôr uskutočnili štúdiu v Kohime, hlavnom meste indického štátu Nagaland, kde skúmali vzťah medzi ročným nájomným a typom bytu, veľkosťou pozemku, podlahovou plochou, počtom izieb, počtom obyvateľov, povahou vlastníctva a vzdialenosťou od

centra. Výsledky ukázali, že lokálne a štrukturálne faktory majú vplyv na stanovenie výšky nájomného [5]. Ajide a Alabi sa zameriavali na faktory súvisiace s polohou a susedstvom, ktoré ovplyvňujú výšku nájomného, zatiaľ čo Riccardo a jeho kolegovia zistili, že nájomníci sú ochotní platiť vyššie nájomné za lepší fasádny dizajn, ktorý prispieva k udržateľnosti budovy a vedie k lepšiemu a efektívnejšiemu využitiu energie v budove [6, 7]. Babawale a kolegovia tiež uskutočnili podobný výskum týkajúci sa vplyvu polohy a konkrétnych faktorov nehnuteľnosti na ročné nájomné. Ich výsledky ukázali, že základné zariadenia, ako je dodávka vody a veľkosť bytu, majú významný vplyv na stanovenie výšky nájomného [8]. Ďalší výskumníci, vrátane Han a kol., Kauka, Joslina, Zainudeena, Oduwolea a Eze, Friedmana a Abidoeya a Chana, zdôrazňujú, že miestne faktory majú veľký vplyv na určenie výšky nájomného u rezidenčných nehnuteľností. Je teda zrejmé, že umiestnenie, lokálne a štrukturálne faktory a špecifické vlastnosti nehnuteľnosti majú významný vplyv na výšku nájomného [9, 10, 11, 12, 13, 14, 15].

Štúdie uvedené v predchádzajúcich odstavcoch, týkajúce sa trhu nehnuteľností využívajú metódu prieskumu zákazníkov na získanie potrebných dát. Avšak táto metóda môže byť nedostatočne efektívna a výsledky z nej získané často nie sú dostatočne relevantné. Aby sa predišlo tomuto problému, môže byť použitý hedonický regresný model, ktorý umožňuje identifikovať faktory ovplyvňujúce výšku nájomného u nehnuteľností. Hedonické modely sú často odhadované pomocou regresnej analýzy, ktoré môžu byť vyjadrené ako jednoduchá lineárna funkcia, logaritmická funkcia alebo dvojitý logaritmus, v závislosti na potrebe a vhodnosti pre konkrétnu štúdiu. Rovnice s najvyššou hodnotou  $R^2$  alebo upravenou  $R^2$  sa všeobecne považujú za najlepšie špecifikátory [16]. Hedonický regresný model sa používa v rôznych odvetviach, napríklad Keskin v Turecku použil logaritmický hedonický model na identifikáciu faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností v Istanbule [17]. V Bulharsku použil Kostov polynomiálny regresný model na odhadovanie cien nehnuteľností [18]. Správna identifikácia vhodných premenných a modelov je kľúčová pre dosiahnutie čo najpresnejších výsledkov.

Výskum faktorov ovplyvňujúcich ceny a nájomné bytových nehnuteľností bol zväčša realizovaný v rozvinutých krajinách, ako sú USA, Nemecko a ďalšie európske krajiny, a len v obmedzenom rozsahu v rozvíjajúcich sa krajinách. Dve rozsiahle štúdie v Indii, uskutočnené Mishrou a Hgulliem a Deom a Vupruom, sa realizovali v severovýchodnej časti krajiny, ktorá sa od zvyšku krajiny odlišuje geograficky aj demograficky [5, 19]. Aj tieto dve štúdie však vychádzajú z primárnych údajov získaných pomocou prieskumu. Autor cíti potrebu skúmať faktory ovplyvňujúce nájomné bytových nehnuteľností v Brne v súvislosti s tým, že ide o jedno z najrýchlejšie sa rozvíjajúcich miest v Českej republike. Na základe sekundárnych údajov pre

nájomné a faktory ovplyvňujúce nájomné, autor využíva pokročilý lineárny regresný model, ktorý umožní identifikovať a kvantifikovať faktory ovplyvňujúce výšku nájomného.

Hlavným cieľom tejto štúdie je poskytnúť ucelený prehľad o týchto faktoroch a ich vzájomných vzťahoch, aby bolo možné navrhnúť účinné metódy a stratégie, ktoré zohľadnia tieto faktory pri stanovovaní nájomného a prispievajú k zlepšeniu celkovej efektívnosti a transparentnosti na trhu s nájomným bývaním. Táto analýza taktiež pomôže lepšie pochopiť trh s nájomným bývaním a prispieť k jeho stabilite a udržateľnosti.



### **3 ZÁKLADNÉ POJMY Z OBLASTI VLASTNÍCTVA A NÁJMU BYTU**

Táto kapitola zahŕňa definície základných pojmov z oblasti práva a nájmu, ktoré sú významné z hľadiska cieľov tejto práce.

#### **3.1 PRÁVNE POJMY**

V nasledujúcich podkapitolách sú vymedzené základné pojmy z oblasti práva.

##### **3.1.1 Právo na bývanie**

Bývanie je oprávnené považované za jednu zo základných ľudských potrieb, ktorá poskytuje pocit istoty a bezpečia. Prístup k bývaniu je predpokladom pre udržanie integrácie osobnosti a jeho ďalšieho rozvoja. Jeho dostupnosť a kvalita odpovedá spoločensko-ekonomickým podmienkam a možnostiam jednotlivca. Hlavným poslaním štátu je vytvárať stabilné prostredie, posilovať vlastnú zodpovednosť jeho obyvateľov a motivovať ich k zaisteniu ich základných potrieb na vlastné náklady. Je však nutné zdôrazniť, že právo na bývanie nemôže byť požiadavkom občana k vzťahu voči štátu alebo spoločnosti [20]. Ústavní poriadok Českej republiky neobsahuje ustanovenie, ktoré by priamo zakotvovalo právo na bývanie.

V súvislosti s právom na bývanie sa stretávame s problematikou jeho dostupnosti, ktorá sa vyznačuje vysokou mierou geografickej diferenciácie, ktorá sa výrazne môže odlišovať v rámci jedného kraja krajského mesta, jeho centra alebo okrajoch, vrátane malých obcí na vnútornej periférii. Z tohto dôvodu je potrebné pri hodnotení a meraní dostupnosti bývania použiť dostatočné presné data o výške nákladov spojených s bývaním a lokálnom rozložení miezd, čo data na krajskej úrovni nezaistujú.

Nedostupnosť bývanie môže byť rozdelená na dva typy – prvý typ je spôsobený nízkou kúpyschopnosťou domácností, ktoré si z objektívnych dôvodov nedokážu zaistiť prostriedky na svoje bývanie sami, aj v menej žiadúcich lokalitách. V tomto prípade je štát povinný im pomôcť na základe princípu solidarity. Pomoc štátu však nemusí mať podporu navratnej finančnej výpomoci. Tento model je neefektívny, nemotivuje účastníkov trhu s bývaním k individuálnemu jednaniu a prispieva ku znehodnoteniu systému. Miera použitých nevratných finančných výpomocí vždy podlieha udržateľnosti verejných financií [21].

Listina základných práv a slobôd neobsahuje explicitné ustanovenie týkajúce sa práva na bývanie- Súvislosť s týmto právom možno odvodiť z článku 30, odst. 2 Listiny, kde nachádzame ustanovenie o tom, že každý človek, ktorý je v hmotnej núdzi, má nárok na takú pomoc, ktorá je

nezbytná pre zaistenie základných životných podmienok. Čl. 30, ods. 2 Listiny základných práv a slobôd ako súčasť ústavného poriadku Českej republiky [22]:

*„Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.“*

Takáto pomoc je v Českej republike poskytovaná prostredníctvom dvoch odlišne konštruovaných dávok na bývanie – príspevku na bývanie a doplatku na bývanie. V súvislosti so sociálnymi právami je treba spomenúť článku 41, odst. 1 Listiny, ktorý zavádza obmedzenú vymáhateľnosť týchto práv, ktoré je podľa vyššie uvedeného článku možno domáhať iba v medziach vykonávaných zákonov.

Čl. 41, ods. 1 Listiny základných práv a slobôd ako súčasť ústavného poriadku Českej republiky [22]:

*„Práv uvedených v čl. 26, čl. 27 odst. 4, čl. 28 až 31, čl. 32 odst. 1 a 3, čl. 33 a 35 Listiny je možno se domáhat pouze v mezích zákonů, které tato ustanovení provádějí.“*

Druhý typ nedostupnosti bývania sa týka strednej vrstvy obyvateľstva a súvisí s nedostatočnou kapacitou trhu bývania reagovať na nárast dopytu po bytoch s menšou dispozíciou, z dôvodu zvyšujúcich sa úrokových sadziieb. V dôsledku rastúceho dopytu a úrokových sadziieb sa zvyšujú ceny nehnuteľností, vrátane tých v menej preferovaných lokalitách, a stávajú sa nadhodnotenými. Nedostatok dostupného bývania v migračne atraktívnych oblastiach je spôsobený najmä pomalými povoľovacími procesmi a nedostatočnou podporou miest pri rozvojových plánoch, ako aj nedostatočnou investíciou do infraštruktúry potrebnej na rozvoj týchto oblastí [21].

### **3.1.2 Vlastnícke právo**

Vlastnícke právo je vnímané ako základné právo spoločnosti, a spoločnosť ako ju poznáme, by bez neho nefungovala. Právo vlastníť ako právo vecné, subjektívne nemožno jednoznačne definovať. Možno ho definovať, aspoň čiastočne, a to prostredníctvom jeho nesporných a podstatných rysov, ako sú nezávislosť, jednotnosť, úplnosť, elasticita a trvalosť. Jeho právna úprava, popr. možnosť jeho obmedzenia, je v súčasnom právnom systéme Českej republiky v základnej rovine zakotvená v článku 11 Listiny základných práv a slobôd.

Čl. 11, odst 1-5 Listiny základných práv a slobôd ako súčasť ústavného poriadku Českej republiky [22]:

*„Každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dédění se zaručuje.“*

*„Zákon stanoví, který majetok nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.“*

*„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“*

*„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*

*„Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.“*

Vlastnícke právo sa často zamieňa s pojmom vlastníctvo. V právnych predpisoch, v zákonodarstve, či v teórii sa tieto pojmy používajú striedavo, no vždy s rovnakým významom. Uvedená skutočnosť vyplýva z dôb platnosti starších občianskych zákonníkov. Pokiaľ hovoríme o vlastníctve ako o ekonomickej kategórii, tak je chápané ako súhr historicky určených majetkových vzťahov a procesov ovládania, využívania, zhodnocovania a disponovania hmotnými vecami.

Vlastnícke právo možno ďalej rozlišovať na právo objektívne a právo subjektívne. Objektívne právo možno vnímať ako súbor právnych noriem regulujúcich ekonomické vlastnícke vzťahy medzi dotknutými subjektami. V subjektívnom zmysle predstavuje vlastnícke právo ako právo vlastníka vec držať, užívať a požívať z nej plody a úžitky a ďalej ako právo s vecou majetkovo disponovať [23].

Podľa legislatívy EÚ a Českej republiky rozlišujeme možné spoluvlastníctvo ako reálne a ideálne. V prípade ideálneho spoluvlastníctva, spoluvlastník nevládni žiadnu konkrétnu časť spoločnej veci, spoluvlastníctvo vlastní tzv. ideálny spoluvlastnícky podiel.

Možnosti vlastníctva bytových jednotiek sú samostatne popísané v samostatnej kapitole 4. *Sektory bývania.*

### **3.1.3 Fyzická osoba**

Fyzická osoba je právny pojem, ktorý reprezentuje jednotlivca v súlade s právnym poriadkom. Tento status získava každý jedinec v okamihu svojho narodenia a stráca ho pri jeho smrti alebo v prípade, že bol vyhlásený za mŕtveho.

U fyzických osôb sa rozoznáva dvojaká právna spôsobilosť, a to spôsobilosť k právam a povinnostiam, a právna subjektivita. Spôsobilosť k právam a povinnostiam, získava človek okamihom svojho narodenia a zahŕňa jeho schopnosť zúčastňovať sa právnych vzťahov. Právnu subjektivitu má taktiež nenarodené dieťa, ak sa narodí živé V opačnom prípade nastupuje právna fikcia, že fyzická osoba nikdy neexistovala To má významný vplyv na dedičské právo, pretože mŕtvo narodené dieťa nemôže nadobúdať dedičstvo a tým sa stat jeho poručiteľom [§ 25 OZ, 24]. Smrťou zaniká táto spôsobilosť a stávajúce práva a povinnosti prechádzajú na právneho nástupcu. Ak je fyzická osoba dlhodobo nezvestná, a je pravdepodobné že už nežije [§ 73 - § 75 OZ, 24]., alebo ak je isté, že nežije, ale nemožno to dokázať stanoveným spôsobom, môže byť vyhlásená za mŕtvu alebo len za nezvestnú [§ 26 OZ a § 66 - § 70 OZ, § 50 - § 64 OZ, 24]. Okamih smrti sa odvodzuje od okamihu smrti, ktorý je uvedený vo verejnej listine (zápis o obhliadnutí mŕtveho), a následne je zanesený do úmrtného listu.

K spôsobilosti k právnym úkonom dochádza po dosiahnutí plnej plnoletosti, a to dovršením 18 roku života. Avšak je možné, aby plnoletosti nadobudla aj osoba mladšia, najskôr však vo veku 16 rokov, ak sú preto relevantné dôvody. Súd môže návrhu vyhovieť a svojprávnosť priznať v prípade, ak osoba preukáže svoju samostatnosť a schopnosť zabezpečovať si potreby, alebo ak je nutné z určitých dôvodov uzavrieť manželstvo [§ 37 OZ, 24]. Úplne zbaviť fyzickú osobu alebo samostatne sa vzdať svojprávnosti možné nie je, iba je možné ju súdom obmedziť. Spôsobilosť na právne úkony môže byť obmedzená kvôli duševnej poruche, ktorá nie je prechodná. Človek, ktorý je omedzený na svojprávnosti. môže činiť iba určité právne úkony a je mu pridelení opatrovník [§ 55 - § 65 OZ, 24].

Nepľnoletý, ktorý nezískal právnu zodpovednosť, je schopný nadobúdať všetky práva a povinnosti a je právne schopní konať v súlade so svojou mierou rozumovej a slobodnej vyzretosti vzhľadom na jeho vek [§ 31 OZ, 24]. V iných prípadoch, musí nepľnoletého zastupovať jeho zákonný zástupca alebo mu zákonný zástupca môže udeliť súhlas k takémuto konaniu, ak nie je zákonom zvlášť zakázané [§ 32 a § 33 OZ, 24].

### **3.1.4 Právnická osoba**

Právnická osoba je právny pojem, ktorý je vymedzený v obč. zák. § 20 odst. 1 [24]:

*„Právnická osoba je organizovaný útvar, o ktorém zákon stanoví, že má právni osobnost, nebo jehož právni osobnost zákon uzná. Právnická osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právni povahou“*

Právnická osoba je charakterizovaná určitými vlastnosťami, ktoré sú spoločné pre všetky právnické osoby, bez ohľadu na ich právnu formu alebo spôsob vzniku.

Základným znakom je právna osobnosť, ktorá je definovaná ako „*způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti*“, často nazývaná aj ako subjektivita. Je to schopnosť mať práva a povinnosti bez ohľadu na ich charakter. Právnická osoba nadobúda právnu subjektivitu už od okamihu svojho vzniku, a to v plnom rozsahu, s výnimkou prípadov, keď je obmedzená zákonom.

Ďalším pojmovým znakom je delikátna spôsobilosť, ktorú môžeme vyjadriť ako schopnosť niesť následky za protiprávne konanie.

Právnické osoby majú právo na majetkovú autonómiu, čo znamená, že každá právnická osoba má svoj vlastný majetok, ktorý je odlišný od majetku ich zakladateľov, členov, spoločníkov, alebo iného majetkového súboru.

Právnická osoba je ďalej povinná vytvoriť usporiadanie, ktoré bude predstavovať určitý organizačný celok. Výkon práv právnickej osoby možno realizovať len v rámci určitej štruktúry, čo sa prejavuje ako navonok, tak i vo vnútri. Riadenie právnickej osoby je na príslušných orgánoch prostredníctvom ktorých, právnická osoba koná.

Znakom právnickej osoby je tiež považovaný jej účel, ktorým možno označiť cieľ, ku ktorému právnická osoba smeruje od svojho vzniku až do svojho zániku. Jeho účel je súčasťou zakladateľského právneho konania alebo vyplýva z činnosti právnickej osoby.

Obč. zák. stanovuje, že právnická osoba môže byť zriadená zakladateľským právnym konaním, zákonom, rozhodnutím orgánu verejnej moci alebo iným spôsobom, ktorý stanoví iný právny predpis. Avšak právnická osoba vzniká až dňom zápisu do verejného registru, okrem tých právnických osôb, ktoré sú založené zákonom a uznané zákonom [§ 118 - § 137 OZ, 24].

Rovnako rozlišujeme rozdiel medzi zrušením a samotným zánikom právnickej osoby. Právnická osoba sa jednak zrušuje dobrovoľne po dosiahnutí svojho cieľu, pre ktorý bola založená, alebo uplynutím stanovenej doby, na ktorú bola zriadená a zároveň sa zrušuje rozhodnutím orgánu verejnej moci. Po zrušení obvykle nasleduje likvidácia, pri ktorej sa riešia všetky majetkové a finančné náležitosti. Zánik právnickej osoby nastáva dňom jej odstránenia z verejného registru [§ 185 - § 209 OZ, 24].

Právnické osoby právne konajú prostredníctvom osôb, ktorých konanie je právnickej osobe pričítateľné, takéto konanie má len charakter zastúpenia. Rozlišujeme medzi zákonným a zmluvným zastúpením. Zákonným zástupcom právneho subjektu je najmä jeho štatutárny organ resp. člen štatutárneho orgánu, ktorý zastupuje právnu osobu vo všetkých náležitostiach členovia

iných orgánov a jeho zamestnanci v rozsahu obvyklom vzhľadom k ich zaradeniu a funkcii [§ 163 OZ, 24].

Zakladateľské právne konanie určuje, akým spôsobom a v akom rozsahu členovia orgánov právnickej osoby za ňu rozhodujú a nahrádzajú jej vôľu. Z vyššie uvedeného vyplýva, že právnická osoba, nemá vlastnú vôľu ani rozum, jej vôľa a rozum sú vždy vôľou a rozumom fyzickej osoby a teda právnická osoba nemôže byť ani svojprávna [§ 151 OZ, 24].

### **3.1.5 Spoluvlastníctvo**

Podstata spoluvlastníckeho práva je rovnaká ako podstata vlastníckeho práva. Jedná sa rovnako o právo vecné, teda právo absolútne, ktorého predmetom je individuálne určená vec v právnom zmysle.

Vec, ku ktorej existuje vlastnícke právo, môže byť vo vlastníctve jedného subjektu (výlučné vlastníctvo) alebo vo vlastníctve viacerých subjektov spoločne bez toho, aby bola medzi ne rozdelená. V týchto prípadoch ide o spoluvlastníctvo, pričom všetci spoluvlastníci sa pokladajú za jediného vlastníka spoločnej veci, tie isté práva, ako má vlastník v prípade individuálneho vlastníctva, prislúchajú u spoluvlastníctva viacerým osobám. Ak by k jednej veci existovalo niekoľko vlastníckych práv, dochádzalo by k ich kolízií.

Obč. zák. neuvádza žiadnu presnú definíciu spoluvlastníctva (ani podielového spoluvlastníctva), len jeho úpravu v ustanoveniach § 1115 až § 1239 [24]. Spoluvlastnícke podiel je možné rozlišovať ako reálne a ideálne. V Českej republike je obecné spoluvlastníctvo ideálne určených podielov upravené pod názvom spoluvlastnícky podiel v ustanoveniach § 1121 až § 1125 obč. zák [24].

Podobným právnym inštitútom je spoločný majetok manželov, ktorý ale môže vzniknúť len medzi manželmi [§ 708 OZ, § 115 - § 1120 OZ, 24]. Ďalšou formou spoluvlastníctva je prídavné spoluvlastníctvo, upravené obč. zák. v ustanoveniach § 1223 – § 1235, kedy sú spoluvlastníci vlastníci samostatných vecí, ktoré tvoria funkčný celok [24].

Spoluvlastníctvo zaniká, ak sa všetky spoluvlastnícke podiely zjednotia v rukách jedného vlastníka a tým vznikne jednotné vlastníctvo. Táto situácia môže nastať výsledkom dohody medzi jednotlivými spoluvlastníkmi. Ak však nepríde k dohode, spoluvlastníctvo môže byť zrušené a vyrovnané na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súdom.

## **3.2 NÁJOM, NÁJOMNÉ, NÁJOMNÁ ZMLUVA**

V nasledujúcich podkapitolách sú vymedzené základné pojmy z oblasti nájmu bytu. Definície týchto pojmov sú čerpané z aktuálnej právnej úpravy, predovšetkým z obč. zák.

### **3.2.1 Nájom**

Nájom bytu je v obč. zák. upravený v ustanoveniach § 2235 – § 2301, avšak základné pojmy, ktoré sú spojené s nájmom bytu sú upravené už v ustanoveniach § 2201 – § 2234 [24].

Nájom je možné definovať ako právni vzťah, ktorý vznikol na základe nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorej obsahom je povinnosť prenajímateľa prenechať vec nájomcovi na dočasné užívanie a povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi úplatu. Medzi základné znaky nájmu patrí dočasnosť, užívanie a úplatnosť.

Dočasnosť možno vidieť v možnosti výpovede, ktorou disponujú obe zmluvné strany. Aj keď je nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, zmluvné strany môžu vypovedať nájomnú zmluvu, a tak zmluvný vzťah ukončiť. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vec na použitie obvykle jej odovzdaním, pričom nutne nemusí prísť k fyzickému odovzdaniu predmetu nájmu, postačí ak nájomca dostane napríklad kľúče od bytu a je mu umožnené byt užívať [§ 2201 OZ, 24]. Nájom bytu je ponechávaný na užívanie inému za úplatu, v nájomnej zmluve označované ako nájomné [§ 2201 OZ, 24].

Ustanovenie § 2235 odst. 2 obč. zák. upravuje nájom len tých bytov alebo domov, ktoré nie sú určené pre krátkodobé využitie, ako napríklad rekreačné chaty, a to z dôvodu, že neposkytujú základné ľudské právo na bývanie [24].

### **3.2.2 Podnájom**

Podnájom je ustáleným právnym vzťahom, ktorý je viazaný vo vzťahu k nájomnému pomeru a ktorý sa spája s právom nájomcu v priebehu trvania nájomného pomeru užívať byt, ku ktorému má právo nájmu. Podnájom nemôže vzniknúť, ak predmet podnájmu nie je už prenajatý.

Podnájom bytu vzniká, na základe uzatvorenia podnájomnej zmluvy, na základe ktorej vznikne právny vzťah medzi nájomcom a podnájomcom (tretia osoba), ktorého obsah sa riadi úpravou nájmu, ak je užívacie právo zriadené tretej osobe za úplatu. Z podnájomnej zmluvy musí vyplývať, že dochádza k dočasnému prenechaniu veci k použitiu nájomcom tretej osobe. Podnájomná zmluva musí obsahovať vymedzenie predmetu podnájmu a musí z nej vyplývať dočasnosť. Forma podnájomnej zmluvy nie je obecnou predpísaná a môže byť uzatvorená v písomnej, ústnej alebo aj v konkludentnej forme [25].

Priamy vzťah medzi podnájomcom a prenajímateľom nevzniká. Prenajímateľ sa nemôže domáhať zaplata úplaty za podnájom, nemá ani právo na vydanie úplaty od nájomcu, a nemôže sa domáhať vypratania podnájomcu. Prenajímateľ sa nemôže domáhať plnenia povinnosti z podnájomnej zmluvy a naopak podnájomca plnenia povinností prenajímateľa zo zmluvy nájomnej.

Ak ide o úplatný vzťah, obč. zák. neobmedzuje výšku podnájomného. Výška podnájomného závisí iba na dohode strán, tj. na dohode medzi nájomcom a podnájomcom .

Obecná právna úprava podnájmu alebo zvláštna úprava podnájmu bytu je upravená v obč. zák. v ustanoveniach § 2215 – § 2216 [24]. Obecnú úpravu dopĺňa vo väzbe na rôzne predmety nájmu či situácie úprava zvláštna, ktorá je obsiahnutá ako v obč. zák., tak aj v osobitných predpisoch. Pre určité špecifické predmety nájmu obsahuje obč. zák. zvláštnu úpravu, ktorá sa použije vedľa úpravy obecnej (dopĺňa ju) alebo namiesto úpravy obecnej (v prípade odchýleného pravidla pre daný predmet nájmu). Pre podnájom bytu platí zvláštna právna úprava obsiahnutá v ustanoveniach § 2274 – § 2278 obč. zák [24].

### **3.2.3 Nájomca**

Nájomcom bytu podľa § 2235 obč. zák. je osoba, ktorá je vlastníkom bytu, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy [24, 26]. Obč. zák. stavia nájomcu na pozíciu slabšej strany, preto ho v niekoľkých ohľadoch chráni. Ochranu nájomcu možno považovať v relatívnej kogentnosti niektorých ustanovení právnej úpravy nájmu bytu. Najmä sa jedná o ochranu voči neprimeraným jednaniam [§ 2239 OZ, 24] a o obmedzení vypovedateľnosti nájmu bytu zo strany prenajímateľa [§ 2235 OZ, 24].

### **3.2.4 Prenajímateľ**

Prenajímateľom je vlastníkom bytu alebo domu, ktorý môže byť právnickou osobou alebo fyzickou osobou, a poskytuje byt v jeho vlastníctve k užívaniu inej osobe. Právnické osoby poskytujúce nájom sú najčastejšie družstvá, obce, či firmy.

### **3.2.5 Vznik nájmu**

Spôsoby vzniku nájmu bytu sa podľa obč. zák. nijako nelíšia od predchádzajúcej právnej úpravy. Najčastejším spôsobom vzniku nájmu je dohoda medzi dvomi alebo viacerými zmluvnými stranami. Potom čo sa zmluvné strany dohodnú na znení nájomnej zmluvy, dochádza k sprístupneniu bytu. Obč. zák. oproti pôvodnej úprave stanovuje situácie súvisiace so sprístupnením bytu či domu. Byt je sprístupnení, ak nájomca obdržal kľúče a nebráni mu nič



v prístupe do bytu. Ak si zmluvné strany neurčili dátum sprístupnenia bytu, je prenajímateľ povinný odovzdať byt nájomcovi prvý deň mesiaca nasledujúceho po dni, keď nájomná zmluva nadobudla účinnosť. V prípade, že by tak prenajímateľ neurobil, dostáva sa do omeškania a nájomcovi vzniká právo na vypovedanie nájomného vzťahu bez výpovednej lehoty.

### **3.2.6 Nájomná zmluva**

Nájomná zmluva je jeden z právnych titulov, na základe ktorého môže nájomca uspokojiť potrebu bývania. Nájomná zmluva vzniká dohodou strán o podstatných náležitostiach nájomnej zmluvy, teda o prenechaní veci na dočasné použitie inému, a to za úplatu [§ 2235 OZ, 24].

Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy nie je nájomná zmluva absolútne neplatná, ak nie je dohodnutá písomne. Jedná sa iba o relatívnu neplatnosť v prospech nájomcu. Ďalšou ochranou nájomcu je ustanovenie presúvajúc dobrú vieru nájomcu. Ak sa nájomca domnieva, že nájomná zmluva bola riadne uzatvorená, pričom o dôvodoch neplatnosti nájomca nevedel ani o nich vedieť nemohol, a súčasne užíva byt po dlhšiu dobu ako tri roky, platí, že nájomná zmluva bola riadne uzatvorená [§ 2238 OZ, 24].

Obč. zák. zvláštné obsahové náležitosti nájomnej zmluvy nestanovuje, iba kladie dôraz na dostatočné špecifikovanie bytu. Byt by v nájomnej zmluve mal byť špecifikovaný aspoň uvedením adresy budovy, v ktorom sa daný byt nachádza, označenie čísla bytu a podlažia v dome [§ 2235, 24].

### **3.2.7 Nájomné**

Nájomná zmluva je zmluva, ktorá je vždy úplatná, teda jej súčasťou je cena, ktorú nájomca platí za užívanie bytu. Podľa starého obč. zák. bola výška nájomného jednou z podstatných zložiek nájomnej zmluvy. Preto musela byť do zmluvy zapracovaná nie len výška nájomného, ale aj úhrady za všetky plnenia súvisiace s užívaním bytu, a to každá časť separátne.

Nájomné je stanovené pevnou čiastkou, dojednáva sa na jeden mesiac a zvyčajne sa vyjadruje ako peňažné plnenie, kde nájomca plní pre prenajímateľa výmenou za užívanie nehnuteľnosti. Avšak, existujú situácie, kedy sa toto pravidlo môže porušiť, najmä v prípade domovníckych bytov, kde nájomca môže namiesto peňažného nájomného poskytovať prenajímateľovi svoje služby na zabezpečenie správy domu. Je však dôležité, aby takéto služby mali jasne definovanú majetkovú povahu a boli vyjadrené v peniazoch. Ak by takéto dojednanie neobsahovalo nájomné ako peňažné plnenie, mohlo by byť dojednané iba v prospech nájomcu. Ak by takéto dohody nezahŕňali majetkové plnenie, považovali by sa za neplatné [§ 2235 OZ, 24].

Strany sa tiež môžu dohodnúť na každoročnom zvyšovaní nájomného, pričom jeho výška nemôže presiahnuť 20 % pôvodnej výšky v intervale troch rokov [§ 2249, 24]. Prenajímateľ hradí z nájomného údržbu bytu a všetky náklady spojené s prevádzkovaním nehnuteľnej veci. Nájomné by podľa zákona o cenách č. 526/1990 Zb., malo zahŕňať vedľa nákladov aj zisk [27]. Výška nájomného nemusí byť v nájomnej zmluve nutne určená, v takom prípade sa výška nájomného posudzuje ako tržne nájomné, resp. nájomné, ktoré je v danom okamihu na danom mieste za obdobných podmienok obvyklé. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na výške tržného nájomného, určí jeho výšku súd v súlade s nariadením vlády č. 453/2013 Zb., o stanovení podrobností a postupu pre zistenie porovnateľného nájomného obvyklého v danom mieste [28].

### **3.2.8 Ukončenie nájomného**

Nájom bytu môže byť ukončený po uplynutí doby, na ktorú bol prenájomcom prenajatý, dohodou medzi zmluvnými stranami, výpoveďou, ukončením výkonu práce, alebo smrťou nájomcu či splynutím.

Obč. zák. upravuje zánik nájmu bytu, v ktorom je stanovené, že nájom bytu zaniká v prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovedi o zániku nájmu medzi prenájomcom a nájomcom. V prípade ak zmluva bola uzavretá na dobu určitú, nájom zaniká vo chvíli uplynutia určenej doby. Nájom tiež môže zaniknúť po trojmesačnej výpovednej lehote v prípade porušenia hrubých povinností nájomcu, vykonania závažného trestného činu alebo potreby bytu kvôli verejnému bezpečiu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom s trojmesačnou výpovednou lehotou v prípade, že chce byť sám obývať alebo poskytnúť ubytovanie rodinnému príslušníkovi. Pokiaľ prenájomca vypovedal zmluvu niektorým z týchto dôvodov a nevyužije byt ako uviedol vo výpovedi, nájomca má právo sa nastahovať alebo na odškodnenie. Ak sa nájomca nevhodne správa, poškodzuje byt alebo neplatí nájomné po dobu dlhšiu ako tri mesiace, prenájomca má právo oznámiť mu túto skutočnosť a v prípade ak nepríde k náprave, má prenájomca právo na okamžitú výpoveď z nájmu. Nájomca musí v takom prípade vypratať byt najneskôr do jedného mesiaca od výpovede. Prenajímateľ musí pri výpovedi jasne uviesť dôvody, inak je výpoveď neplatná [§ 2235 – § 2314 OZ, 24].

V prípade smrti nájomcu, ak nepríde k prechodu nájmu na inú osobu (spolunájomníka alebo dediča), nájom automaticky a definitívne zaniká vznikom vlastníctva. Ak sa nájomca stane zároveň vlastníkom bytu, nájomné právo týmto aktom zaniká, keďže nemožno vlastniť byt a užívať ho inak, než z titulu vlastníka bytu [29].

### **3.2.9 Istota**

V prípade dojednania istoty medzi stranami, nájomca zaplatí prenajímateľovi istotu vo výške maximálne šesťnásobku mesačného nájomného. Po ukončení nájmu prenajímateľ nájomcovi istotu vráti, prípadne si z nej odpočíta dlh z nájmu. Nájomca môže požadovať úroky z istoty aspoň vo výške zákonnej sadzby [30].

## **3.3 EKONOMICKÉ POJMY**

V tejto kapitole sú vymedzené základné ekonomické pojmy týkajúce sa nájomného, ktoré sú z hľadiska cieľov práce prínosné.

### **3.3.1 Ekonomické nájomné**

Ekonomické nájomné je nájomné, ktoré pokryje prenajímateľovi náklady spojené s vlastníctvom a prenájmom nehnuteľnosti, a zároveň mu prináša aj primeraný výnos z vloženého kapitálu, ktorý prenajímateľ do obstaraného bytu vložil. Výpočet ekonomického nájomného vychádza z výnosovej metódy. Pre výpočet ekonomického nájomného sa používa vecná renta [31].

### **3.3.2 Nákladové nájomné**

Nákladové nájomné je nájomné, ktoré pokryje prenajímateľovi náklady spojené s vlastníctvom a prenájmom nehnuteľnosti ale neprináša mu žiadny výnos z vloženého kapitálu. Pod pojmom náklady sa rozumie daň z nehnuteľnej veci, poistenie stavby, správa nehnuteľných vecí, poistenie stavby, správa nehnuteľných vecí, náklady na opravy, amortizácia, prenájom pozemku, náklady na osvetlenie, vykurovanie a upratovanie spoločných priestorov, provízie za prenájom a oneskorenie v platbách nájomného [31].

### **3.3.3 Hrubé nájomné**

Hrubé nájomné je nájomné, ktoré je hradené nájomcom prenajímateľov [31].

### **3.3.4 Čisté nájomné**

Čistý výnos predstavuje výnos z nájmu po odpočítaní všetkých nákladov súvisiacich s prenájmom nehnuteľnosti, ako sú napríklad náklady na údržbu a opravy. Podľa zákona o cenách č. 526/1990, táto suma predstavuje zisk [27, 31].

### **3.3.5 Obvyklé nájomné**

Na dokonalom trhu by bola výška nájomného určená výlučne dopytom a ponukou bez toho, aby bola ovplyvnená akoukoľvek reguláciou. Avšak taký trh v reálnych podmienkach, neexistuje, pretože všetky štáty uplatňujú nejakú formu politiky bývania, ktorá má väčší či menší vplyv na trh s nájomným bývaním. V kontexte Českej republiky je výška nájomného na trhu s nájomným bývaním ovplyvnená rôznymi právnymi predpismi, vrátane vládneho nariadenia č. 453/2013 Zb. [28]. Toto nariadenie, ktoré nadobudlo platnosť od 1. januára 2014, má za cieľ stanoviť podrobnosti a postupy pre zistenie tzv. porovnateľného nájomného, ktoré sa považuje za bežné v danom mieste. Právna norma poskytuje niekoľko spôsobov, ako určiť porovnateľné nájomné pre konkrétny byt [32].

Jeden z týchto spôsobov je prostredníctvom znaleckého posudku, ktorý má za úlohu stanoviť spravodlivú a objektívnu cenu nájmu pre daný byt, ktorá bude odpovedať trhovým podmienkam a zároveň bude akceptovateľná pre všetky zúčastnené strany. Ďalším spôsobom je stanovenie výšky nájmu na základe doloženia aspoň troch zrovnateľných nájomných zmlúv, ktoré možno porovnať s danou nehnuteľnosťou a sú preukázateľné, napr. z registra zmlúv [32].

V zmysle ustanovení vládneho nariadenia č. 453/2013 Zb. sa pri určovaní nájomného berie do úvahy porovnateľné nájomné na základe obvyklého nájomného v danej oblasti a s ohľadom na vlastnosti nehnuteľnosti [28]. Obvyklé nájomné sa odvíja od ceny obvyklej, ktorá spĺňa definíciu obvyklej ceny majetku a služby podľa zákona o oceňovaní majetku č. 151/1997 Zb. v § 2 ods. 2 [33]. Obvyklá cena sa stanoví porovnaním dohodnutých cien a zohľadňujú sa pri tom všetky faktory ovplyvňujúce cenu, s výnimkou osobných vzťahov predávajúceho alebo kupujúceho a osobitej obľuby. V prípade, že nie je možné stanoviť obvyklú cenu majetku alebo služby, hodnota sa určuje trhovou hodnotou, pokiaľ nie je stanovené inak zvláštnym predpisom. Pri stanovení trhovej hodnoty sa zohľadňujú všetky faktory, ktoré majú vplyv na hodnotu. Je dôležité, aby v ocenení boli uvedené dôvody pre neurčenie obvyklej ceny [31].

### **3.3.6 Trhové nájomné**

Trhové nájomné je odhadovaná čiastka, za ktorú by mal byť podiel na nehnuteľnosti prenajatý k dátumu ocenenia, ak by bola uskutočnená bežná transakcia medzi dvoma stranami – prenajímateľom a nájomcom – za bežných trhových podmienok, po adekvátnom marketingu, pri ktorých by obe strany mali prístup k rovnakým informáciám, uvážlivo by jednali a nemuseli by konať pod nátlakom [31].

## 3.4 STAVEBNE-TECHNICKÉ POJMY

V tejto kapitole sú vymedzené základné stavebne-technické pojmy týkajúce sa bytu, ktoré sú z hľadiska cieľov práce prínosné.

### 3.4.1 Bytový dom

Stavbou na bývanie sa okrem rodinného domu, bližšie vo vyhláske špecifikovaného, rozumie tiež: „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“. Definícia vychádza z vyhlášky č. 501/2006 Zb., o obecných požiadavkách na využívaní území [34].

### 3.4.2 Byt

Obč. zák. definuje byt ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú časťou domu, tvoria obytný priestor a sú určené a používané k účelu bývania [§ 2236 OZ, 24]. Definícia bytu podľa spomínaného obč. zák. je tiež uvedená ďalej v texte pod definíciou z vyhlášky č. 268/2009 Zb., o technických požiadavkách na stavby [35].

Bytom sa rozumie „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“

„*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“.

Bytom podľa vyššie uvedenej definície nemôže byť nebytový priestor, nehnuteľnosť či časť nehnuteľnosti určená na rekreáciu, a to z dôvodu že nie je splnená podmienka trvalého užívania. Nehnuteľnosť môže byť pokladaná za byt len v prípade, ak existuje právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktoré je ako takú definuje. Podľa uvedeného popisu ide teda o priestor, ktorý je možné uzamknúť a zabezpečiť proti neoprávnenému vstupu.

### 3.4.3 Obytná miestnosť

Podľa nariadenia č. 268/2009 Zb., ktoré sa týka technických požiadaviek na stavby, sa za obytnú miestnosť považuje časť bytu, ktorá spĺňa kritériá pre trvalé bývanie. Minimálna plocha obytných miestností určených na bývanie je stanovená na 8m<sup>2</sup>. Ak sa kuchyňa používa aj ako obytná miestnosť, musí mať minimálnu podlahovú plochu 12m<sup>2</sup>, byť vybavená priamym vetraním a priamym denným osvetlením a musí byť vykurovaná s možnosťou regulácie teploty [35].

### 3.4.4 Jednotka

Definícia bola uvedená v už zrušenom zákone č. 72/1994 Zb., zákon o vlastníctve bytov [36]. Dnes sa objavuje vo vyššie spomínanom obč. zák. č. 89/2012 Zb. [24], kedy tento pojem obsahuje nový právny rámec, na rozdiel od predchádzajúceho obč. zák. č. 40/1964 Zb. [37], a to v znení textu nižšie uvedeného .

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá“ [§ 1159 OZ, 24].

### 3.4.5 Príslušenstvo veci

Obč. zák. uvádza, že *„příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“* Príslušenstvom teda môže byť pivnica, WC mimo byt, povala, neobytné haly, kuchyne, komory, špajza a ďalšie [§ 510 OZ, 24].

### 3.4.6 Súčasť veci

Obč. zák. uvádza, že *„součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“* [§ 505 OZ, 24].V prípade bytu sa teda jedná napríklad o kúrenie, podlahovú krytinu, dvere, okná, vnútorné inštalácie, ktoré tvoria s bytom jedným celok, ktorý je nedeliteľný.

### 3.4.7 Spoločné časti domu

Spoločnými časťami nehnuteľnej veci sú aspoň tie časti, ktoré podľa svojej povahy majú slúžiť vlastníkom jednotiek spoločne, podľa definície obč. zák.: *„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání“* [§ 1160 OZ, 24].

Spoločnou časťou je pozemok [§ 1160 OZ, 24], ďalej to sú podľa nariadenia vlády č. 366/2013 Zb., o úprave niektorých záležitostí súvisiacich s bytovým spoluvlastníctvom v § 5 a § 6, tieto časti [38]: vodorovné a zvislé konštrukcie, strecha, komín, vchody, schody, balkóny, lodžie, terasy, átriá, domové kotelne, výtahy, pôdy, práčovne, sušiarne, pivničné kóje, bazény, parkovacie

miesta pokiaľ nie sú zahrnuté v jednotke, prípojky pre dodávky energií, vody a odvod odpadových vôd, rozvody plynu, vody a elektrickej energie, riadenie vzduchotechniky, rozvody televízneho signálu, domáci zvonček, vratá a iné príslušenstvo, ktoré je nevyhnutné na používanie domu a jednotiek.

### **3.4.8 Podlahová plocha**

S pojmom podlahová plocha sa stretávame veľmi často v rôznych oblastiach, a to napríklad pri určení započítateľnej plochy pre rozúčtovanie nákladov spojených s kúrením a poskytovaním teplej vody v bytových domoch, alebo pri stanovení veľkosti spoluvlastníckeho podielu, kde vystupuje ako jedna z kľúčových veličín. Taktiež sa často uplatňuje v súvislosti s požiarou bezpečnosťou budov alebo pri výpočte započítateľnej plochy pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti pre účely bankovej zástavy, alebo vo význame daňového kontextu, kde predstavuje dôležitý faktor pri stanovení základu dane z nehnuteľnosti [39].

Vzhľadom na široké spektrum oblastí, v ktorých sa pojem „podlahová plocha“ používa, existuje viac alebo menej jasných a podrobných definícií v rôznych právnych predpisoch, normách a metodikách. Je potrebné upozorniť, že definície a postupy stanovenia podlahových plôch sú špecifické pre konkrétny účel a nie je možné ich použiť všeobecne. V rôznych situáciách môžu byť stanovené podlahové plochy výrazne odlišné a závisia na konkrétnych podmienkach a požiadavkách daného priestoru [39].

V nasledujúcich odstavcoch je prehľad definícií podlahových plôch z právneho kontextu, ktoré sú v rámci našej diplomovej práce považované za najrelevantnejšie. Aj keď sa v priamej forme nebudeme odkazovať na termín podlahová plocha, pre úplné porozumenie nášho výskumu je nevyhnutné poskytnúť jeho podrobný opis a výklad.

#### ***Zákon o oceňovaní majetku č. 151/1997 Zb.***

Zákon o oceňovaní majetku č. 151/1997 definuje v § 8 odst. 5 podlahovú plochu ako súčet všetkých plošných výmer podláh jednotlivých miestností, alebo miestností v priestorovo oddelenej časti domu, vrátane priestorov používaného výhradne s nimi. Táto definícia sa týka nie len bytov, ale aj nebytových priestorov. Spôsob výpočtu podlahových plôch je stanovený v príslušnej vyhláške [33].

#### ***Občiansky zákonník č. 89/2012 Zb.***

Samotný zákon nedefinuje podlahovú plochu, až vydaním Nariadenia vlády č. 366 zo dňa 30. 10. 2013 o úprave niektorých záležitostí súvisiacich s bytovým spoluvlastníctvom [38] bol

zjednotený jej pojem k výkonu zákona č. 89/2012 Zb. obč. zák. [24]. V § 5 odst. 4 sa definuje podlahová plocha ako pôdorysná plocha všetkých miestností bytu vrátane pôdorysnej plochy nosných a nenosných konštrukcií, ktoré sa nachádzajú vnútri bytu.

Pôdorysná plocha je vymedzená vnútornými líniami vertikálnych konštrukcií, vrátane ich povrchových úprav. Okrem toho sú do podlahovej plochy zahrnuté aj plochy podlahy pod integrovanými predmetmi, ako sú napríklad vstavané skrine, vane a podobne.

Táto definícia má významný vplyv pri riešení sporov medzi vlastníkmi bytov v rámci bytových domov a pri stanovení vlastníckych podielov. Na jej základe je možné presne určiť, aký podiel z celkovej plochy bytu patrí konkrétnemu vlastníkovi, čo umožňuje presné stanovenie spoločných nákladov na údržbu a opravy bytových domov. Podlahová plocha je vyjadrená v m<sup>2</sup> a jej hodnota sa zaokrúhľuje na dve desatinné miesta.

#### ***Oceňovacia vyhláška č. 441/2013 Zb.***

V súlade s oceňovacou vyhláškou č. 441/2013 Zb. sa podlahová plocha bytu vymedzuje pôdorysným rezom miestností a stavebne upravených priestorov, ktoré sa nachádzajú v úrovni horného líca podlahy podlažia. Vnútorné línie stien, vrátane ich povrchových úprav, slúžia ako hranice jednotlivých plôch. V prípade poloodkrytých alebo odkrytých priestorov sa podlahová plocha vymedzuje ako ortogonálny prierez po obvode nosnej konštrukcie podlahy [40].

Okrem toho sa do podlahovej plochy zahrňujú aj plochy arkýrov a výklenkov, ktorých minimálne rozmery sú 1,2 m šírky, 0,3 m hĺbky a 2 m výšky a ktorých podlahová plocha je minimálne 0,36 m<sup>2</sup>. V prípade mezonetových bytov sa do podlahovej plochy zahrňujú aj priestory vnútorných schodísk v dolnom podlaží a priestory galérií s minimálnou výškou 2,3 m.

Pri výpočte podlahovej plochy sa zohľadňujú aj niektoré plochy, ktoré sú výlučne súčasťou daného bytu, a to s príslušnými koeficientmi. Plochy terás, balkónov a pavlačí majú koeficient 0,17, nezasklené lodžie majú koeficient 0,20 a zasklené lodžie majú koeficient 0,70. Pivničné kóje a pôdne priestory majú koeficient 0,10, zatiaľ čo komory a pivničné priestory mimo bytu a miestnosti so skoseným stropom s výškou nižšou ako 2 m v najnižšom bode majú koeficient 0,80.

V prípade, že niekoľko bytov zdieľa spoločné príslušenstvo, ako je spoločné WC alebo predsieň, sa podlahová plocha tohto príslušenstva rozdelí medzi byty alebo nebytové priestory podľa podielu spoločných plôch, ktoré tieto byty alebo nebytové priestory zdieľajú. Pritom sa nezapočítavajú plochy okenných a dverných ústupkov.

Pre účely tejto diplomovej práce bude použitá definícia prevzatá z nariadenia vlády č. 366/2013 Zb., o úprave niektorých záležitostí súvisiacich s bytovým spoluvlastníctvom [38].



### 3.4.9 Užitná plocha

Užitnú plochu, ktorá sa v niektorých zdrojoch označuje aj ako úžitková plocha, je možné definovať ako plochu obytných a vedľajších miestností, vrátane plôch príslušenstva bytu, bez zahrnutých plôch nebytových priestorov. Tento pojem je možné nájsť v právnom predpise č. 355/2016 Zb., vyhláška o programe štatistických zisťovaní pre rok [41].

Vo vyhláške č. 85/1997 Zb., ktorá sa týka nájomného z bytov obstaraných v družstevnej bytovej výstavbe a úhrade za plnenia poskytované s užívaním týchto bytov, sa tiež stretávame s pojmom, užitná plocha, kde je definovaná ako súčet plôch všetkých miestností bytu, vrátane vedľajších miestností, ktoré sú užívané iba nájomcom bytu, s výnimkou plôch domového vybavenia a pivníc [42].

V niektorých prípadoch nie je možné sa prikloniť ani k jednému konkrétnemu predpisu pri stanovení užitej plochy. Treba mať na zreteli, že určité právne predpisy sú časovo obmedzené a môžu byť použité iba pre určitý štatistický výskum, ako je napríklad prípad prvého spomínaného právneho predpisu pre štatistické zisťovanie pre rok 2017. Druhý spomínaný predpis je k dátumu spracovania diplomovej práce už zrušený, čo môže mať vplyv na platnosť jeho definície užitej plochy. Preto je dôležité zvážiť platnosť a vhodnosť použitia rôznych predpisov a zákonných ustanovení pri stanovení užitej plochy v konkrétnom prípade.

V nariadení komisie (ES) č. 1503/2006 [43], je uvedené, že užitná plocha predstavuje súhrnnú plochu všetkých miestností, vrátane rozmerov balkónov, terás a pivníc (ak sú súčasťou bytovej jednotky a patria k nej) a plôch pod vstavanými prvkami (napr. skrine, kuchynská linka, vaňa), pričom nezahrňuje vnútorné zvislé konštrukcie (priečky, steny, stĺpy apod.), komíny, výťahy šachty a funkčné plochy pre pomocné využitie (napr. plochy, kde sú umiestnené zariadenia vytápanie kde je umiestnená napr. klimatizácia, elektrické generátory či zariadenia).

V praxi sa užitná plocha bytu využíva pri určovaní veľkosti bytu, pri plánovaní a realizácii rekonštrukcií a úprav interiéru. Preto je dôležité správne určiť a uviesť hodnotu užitej plochy bytu, ktorá je vždy vyjadrená v m<sup>2</sup>.

### 3.4.10 Obytná plocha

Obytnú plochu bytov chápeme ako celkovú plochu všetkých obytných miestností v danom priestore. Obytná miestnosť je detailne opísaná v podkapitole 3.4.3 *Obytná miestnosť*. Z uvedenej definície plynie, že sa do výpočtu obytnej plochy bytu nezahrňujú plochy priestoru mimo samotných obytných miestností, ako sú chodby, schodiská, balkóny a terasy. V prípade, že byt pozostáva z jedinej obytnej miestnosti, obytná plocha bytu sa rovná ploche tejto miestnosti.

V prípade jednoizbových bytov je stanovená minimálna podlahová plocha na úrovni 16 m<sup>2</sup>. Presné určenie obytných plôch má kritický význam pre stanovenie veľkosti bytu a jeho nájomného. Je preto nesmierne dôležité správne identifikovať a uviesť hodnotu obytných plôch v bytovom priestore, ktoré sa vždy vyjadrujú v m<sup>2</sup>.

### **3.4.11 Druhy dispozícií bytov**

Prvé číslo v dispozičnom označení určuje počet obývacích miestností, zatiaľ čo druhé číslo označuje kuchyňu buď ako samostatnú miestnosť s označením "+1" alebo ako kuchynský kút označením "+kk".

#### ***Dispozícia bytu 1+kk a 1+1***

Byt o veľkosti 1+kk predstavuje garsónku, ktorá je tvorená iba jednou obytnou miestnosťou s kuchynským kútom a súčasne obsahuje ostatné základné priestory bytu, ako napríklad kúpeľňu s WC, prípadne skladovacie priestory, ako sú pivnice alebo komory.

Byt 1+1 je väčší ako garsónka a pozostáva z oddelenej obývacej miestnosti a kuchyne. Okrem toho k bytu patrí aj kúpeľňa s toaletou a skladovacie priestory, ako sú pivnice alebo komory.

#### ***Dispozícia bytu 2+kk a 2+1***

Byt s dispozíciou 2+kk disponuje jednou obývacou miestnosťou a ďalšou miestnosťou s kuchynským kútom. Okrem týchto priestorov k bytu patrí aj kúpeľňa s toaletou a prípadné skladovacie priestory, ako sú napríklad pivnice alebo komory.

Väčší byt o veľkosti 2+1 už zahŕňa dve oddelené obývacie miestnosti a samostatnú kuchyňu. Samozrejmosťou je prítomnosť kúpeľne s toaletou a ďalších skladovacích priestorov, ako sú napríklad pivnice alebo komory.

#### ***Dispozícia bytu 3+kk a 3+1***

Dispozícia bytu 3+kk je podobná dispozícii bytu 2+kk, avšak zahŕňa jednu obytnú miestnosť navyše, ku ktorej patrí miestnosť s kuchynským kútom a príslušenstvo bytu.

Podobne tomu je s bytom o veľkosti 3+1, tento byt zahŕňa tri oddelené obytné miestnosti a samostatnú kuchyňu, kúpeľňu, toaletu a prípadne aj komoru alebo pivnicu, ktoré sú súčasťou bytu.

### ***Dispozícia bytu 4+kk a 4+1 a väčšie***

Dispozície bytov typu 4+kk, 4+1 a väčšie sú podobné už spomínaným dispozíciám. Ich počet obývacích miestností narastá a závisí od toho, či k bytu patrí iba kuchynský kút alebo samostatná kuchyňa. K bytu samozrejme náleží aj kúpeľňa, toaleta a prípadne aj komora alebo pivnica.

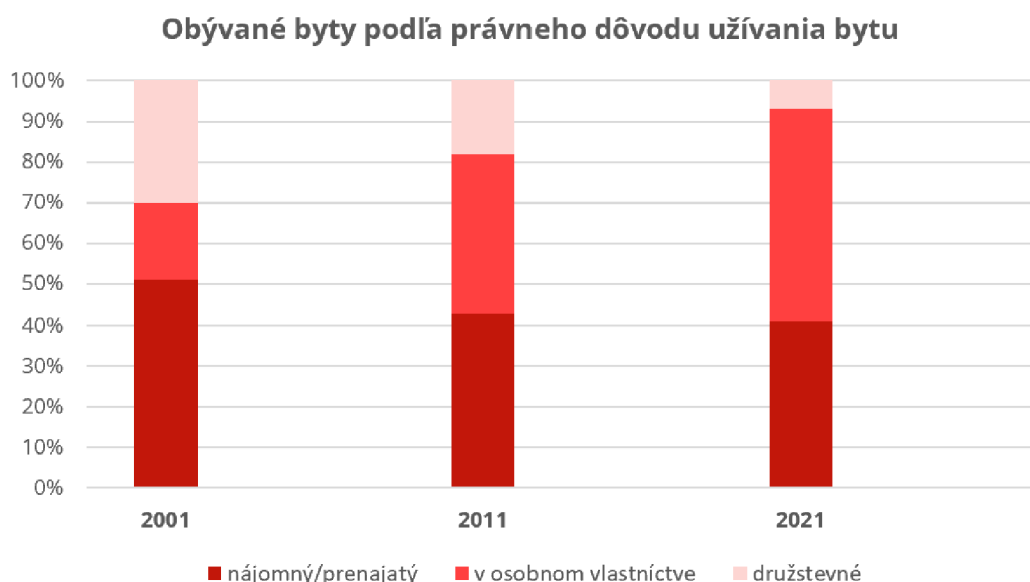
### ***Dispozícia bytu atypická***

Atypická dispozícia je taká, ktorá sa vymyká bežným rozloženiam bytových priestorov. V tomto prípade nie je možné opísať jej usporiadanie štandardným spôsobom, aký bol zmienený v prechádzajúcich podkapitolách. Toto rozloženie môže mať odlišné počty a typy miestností, než je obvyklé, a môže vyžadovať špecifické riešenie interiérového dizajnu.

V rámci diplomovej práce bude stanovený konkrétny rozsah podlahovej plochy pre každú dispozíciu bytu s cieľom minimalizovať výskyt skreslení a eliminovať extrémne hodnoty pri analýze. Zohľadnením rôznych veľkostí podlahovej plochy pre jednotlivé dispozície bytov bude zabezpečená relevantnosť a adekvátnosť výsledkov. Atypické dispozície bytov budú rozdelené do jednotlivých kategórií na základe ich veľkosti podlahovej plochy a v analýze nebudú považované za samostatné entity.

## 4 SEKTORY BÝVANIA

V kontexte právneho užívania bytov môžeme identifikovať tri hlavné sektory, ktoré zohrávajú významnú úlohu v oblasti bývania – vlastnícky, nájomný a družstevný sektor. Na grafe č. 1 sú zobrazené štatistiky týkajúce sa právneho dôvodu užívania bytov v Českej republike v rokoch 2001, 2011 a 2021.



**Graf č. 1** - Obývané byty podľa právneho dôvodu užívania bytu, k rokom 2001, 2011, a 2021 [vlastný; 44].

Tento štatistický prieskum sa vykonáva každých desať rokov v súvislosti s počtom obyvateľov a poskytuje relevantné údaje pre oblasť bývania. Zohľadnenie tejto problematiky je dôležité pre lepšie pochopenie situácie na trhu s bytmi a pre navrhovanie efektívnejších politík v oblasti bývania.

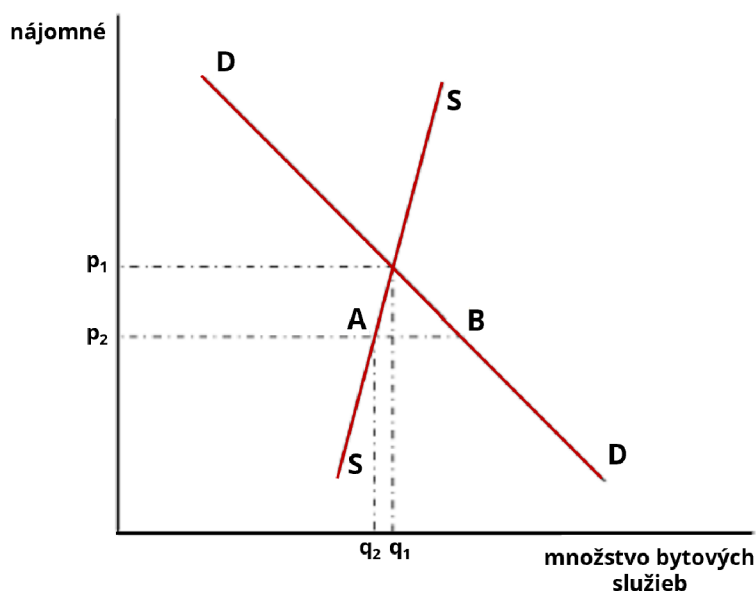
### 4.1 SEKTOR NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Zhruba 41 % z celkového bytového trhu tvorí nájomné bývanie, ktoré sa dá rozdeliť na dva hlavné typy: obecné byty, ktoré patria obciam, a súkromné byty, ktoré sú vlastnené jednotlivými majiteľmi. Pri pridelení obecných bytov sa využívajú poradníci. Najvýraznejším problémom tohto sektora je nedostatočná údržba bytových jednotiek. Tento problém vedie k postupnému zhoršovaniu hodnoty bytov a môže následne viesť k vzniku rôznych ekonomických, stavebných a sociálnych rizík, ako napríklad pustošenie mestských častí. Táto situácia nie je charakteristická iba pre obecné nájomné bývanie, ale aj pre súkromný sektor. Súkromné nájomné bývanie môže byť rizikové pre nájomcov aj prenajímateľov, najmä ak nie sú medzi nimi vedené zdravé vzťahy.

Od doby prvej republiky sa štát snaží chrániť nájomníkov a regulovať nájomné formou legislatívy. V súkromnom nájomnom sektore sa používa zmluvné nájomné, ktoré môže byť ovplyvnené reguláciou nájomného prostredníctvom tzv. prvej a druhej generácie systému regulácie nájomného. Prvá generácia zahrnuje obmedzenie maximálnej výšky nájomného, ktorú majitelia bytov môžu požadovať od nájomcov, a zákaz zvyšovania nájomného nad stanovenú hranicu bez súhlasu nájomcu. Druhá generácia regulácie nájomného zahŕňa systém indexácie nájomného, ktorý umožňuje prispôbiť nájomné inflačným vplyvom. Okrem regulácie nájomného, štát tiež upravuje vzťah medzi vlastníckmi a nájomníkmi a chráni nájomníkov pred neoprávnenými výpoveďami zo strany majiteľov. Táto ochrana sa prejavuje napríklad v pravidlách na zmenu podmienok nájomnej zmluvy alebo v rámci procesov pri jej výpovedi [45].

### **Regulácia a deregulácia nájmu**

Regulácia nájomného prvej generácie predstavuje opatrenie, ktoré má za úlohu obmedziť rast nájomného prostredníctvom jeho nominálneho zmrazenia, a reguláciu jeho vývoja tak, aby nedochádzalo k poklesu reálneho nájomného, alebo stanovením limitu, kedy nominálne nájomné nesmie klesnúť pod úroveň trhového nájomného. Avšak, zhodnotením ekonomickej efektívnosti prvej generácie regulácie nájomného prichádzame k záveru, že sa jednalo o jeden z najhorších prístupov štátu v podpore bývania.



**Graf č. 2 - Dôsledky regulácie nájomného na trhu s nájomným bývaním [46].**

Jedným z hlavných problémov, ktorým tento prístup čelil, bolo chátranie bytového fondu spôsobené nízkymi nájmami, ktoré nedokázali kryť náklady na údržbu a opravy bytových jednotiek. To viedlo k obmedzeniu ponuky bytových služieb, nedostatku bytov a nárastu cien nájomov u bytov

s neregulovaným nájomom, čo viedlo k ovplyvneniu trhu s bytmi v dlhodobom horizonte. V sociálnej sfére bola regulácia nájomného prvej generácie zodpovedná za vytváranie mnohých sociálnych nerovností medzi domácnosťami, ktoré patrili do skupiny s regulovaným nájomným, a domácnosťami, ktorým sa napriek viditeľnej sociálnej podpore v bývaní nepodarilo zabezpečiť si byt s regulovaným nájomným. Tento prístup tak mal za následok nežiaduce dôsledky v oblasti bývania a podpory sociálnej rovnosti. Vplyv regulácie nájomného prvej generácie môže mať v krátkom období významný vplyv na trh s nájomným bývaním [46].

V rámci grafu č. 2 je možné pozorovať narušenie rovnováhy na trhu pri administratívnom znížení nájomného z pôvodnej rovnovážnej hodnoty  $p_1$  na hodnotu nižšiu,  $p_2$ . V tejto situácii dochádza k zníženiu množstva ponúkaných služieb na trhu, a to na hodnotu  $q_2$ . Toto zníženie množstva ponúkaných služieb je spôsobené stiahnutím sa niektorých prenajímateľov z trhu nájomného bývania z dôvodu zhoršenia atraktivity tohto sektora. Zároveň sa však pri cene  $p_2$  zvyšuje dopyt po väčšom množstve bývania, ktorý sa javí na grafe v bode B. Tento stav vedie k vzniku neuspokojeného dopytu na trhu s nájomným bývaním o veľkosti AB, ktorý môže vyvolať rôzne následky na trhu s bývaním, ako napríklad narastajúci záujem o alternatívne formy bývania alebo nárast nájomného v budúcnosti v dôsledku tlaku zo strany prenajímateľov. Regulácia nájomného prvej generácie sa používala prevažne v európskych krajinách po druhej svetovej vojne a od 70. rokov 20. storočia sa postupne prechádzalo k regulácii nájomného druhej generácie [45, 46].

Regulácia nájomného druhej generácie je systém medzi reguláciou nájomného prvej generácie a trhovým nájomným. Štát neurčuje administratívne výšku alebo maximálny nárast nájomného, zaoberá sa iba definovaním ochranných opatrení pre trh, aby majitelia bytov nemohli náhle a prudko zvyšovať nájomné z dôvodu vyššieho zisku. Na rozdiel od čistého trhového systému nájomného, systém regulácie druhej generácie sa vyznačuje tým, že štát dokáže zabezpečiť nájomníkom bývanie za cenu, ktorá nevybočuje z dopytových šokov. V oblasti regulácie nájomného druhej generácie môžeme identifikovať štyri typológie systémov, ktoré sa odlišujú v závislosti od ich hlavného cieľa. Prvá typológia je zameraná na ochranu súčasných nájomníkov pred vysokými nájmami, ktoré presahujú trhové ceny. Tento systém sa uplatňuje v situáciách, keď nájomníci sú ochotní platiť vyššie nájomné, aby zostali v bytoch v požadovanej lokalite. V dôsledku toho môže prenajímateľ požadovať nadmerné nájomné, ktoré prekračuje trhové ceny. Druhá typológia systému sa zaoberá ochranou nájomníkov pred výkyvmi výšky nájomného, ktoré sa vyskytujú v dôsledku krátkodobých fluktuácií dopytu po bytoch v určitej lokalite. Tento systém slúži na zabezpečenie stability nájomného pre nájomníkov a minimalizáciu neistoty v súvislosti s výškou nájomného. Tretí systém v rámci typológie sa zameriava na ochranu nájomníkov pred vznikom

monopolu prenajímateľov. Ide o situáciu, keď na trhu s bytmi pôsobí iba niekoľko prenajímateľov, čo umožňuje týmto subjektom kontrolovať trhové ceny a zneužívať tak ich dominantnú pozíciu. Posledná typológia je systém, ktorý sa zaoberá ochranou nájomníkov pred výraznými výkyvmi v cene nájomného, ktoré sú spôsobené nízkou elasticitou ponuky na trhu. Tento systém sa zameriava na obmedzenie maximálneho rastu nájomného za určité obdobie, s cieľom minimalizovať vplyv výkyvov na nájomníkov. Tieto typológie sú dôležité pre štáty, ktoré sa usilujú o poskytnutie efektívnej regulácie nájomného s cieľom ochrany nájomníkov v rôznych situáciách a kontextoch. Zohľadnenie týchto systémov a ich správne aplikovanie môže prispieť k zabezpečeniu spravodlivej a udržateľnej ceny nájomného pre nájomníkov [45, 46].

Deregulácia nájomného bola zavedená až v roku 2006, kedy vstúpil do účinnosti zákon č. 107/2006 Zb., o jednostrannom zvyšovaní nájomného z bytu. Tento zákon umožnil prenajímateľom zvyšovať nájomné raz ročne od 1. januára 2007 bez potreby súhlasu nájomcu. Nájomcovi zostala zachovaná možnosť obrany proti zvyšovaniu nájomného prostredníctvom žaloby na určenie neplatnosti zvýšenia nájomného u súdu. Zákon č. 107/2006 Zb. obsahoval prílohu, ktorá obsahovala vzorec výpočtu nájomného. Cieľom bolo dosiahnuť jednotného trhu s nájomnými bytmi a zabezpečiť, aby regulované nájomné dosiahlo podobnú výšku ako trhové nájomné. V Prahe, Brne a ďalších väčších krajských mestách bol zákon č. 107/2006 Zb. predĺžený o dva roky, aby nárast nájomného bol postupný, nie skokový [47]. Koncom roku 2012 sa podarilo dosiahnuť úplnú dereguláciu, teda jednotnú výšku nájomného.

## **4.2 SEKTOR VLASTNÍCKEHO BÝVANIA**

V roku 2021 predstavoval sektor vlastníckeho bývania 52 % z celkového objemu bytového trhu, čo vypovedá o jeho značnej relevancii v rámci bytovej politiky. Tento sektor zahŕňa nielen rodinné domy, ale aj byty, ktoré sú vlastnené fyzickými osobami. Štát aktívne zasahuje do vlastníckeho sektora, aby podporil jeho dynamiku, a to najmä poskytovaním podpory pri výstavbe nových bytov, transformácii družstevných bytov na formu vlastníckeho bývania a konverzii obecných bytov do vlastníctva nájomcov.

V súvislosti s vysokými nákladmi na získanie bývania si tento spôsob bývania môžu dovoliť predovšetkým domácnosti s vyššími príjmami, ktoré disponujú finančnými prostriedkami ako hypotekárne úvery alebo stavebné sporenie. V prípade, že sú tieto finančné nástroje správne využité, môžu pomôcť domácnostiam s lepšou finančnou situáciou získať vlastné bývanie. Je však potrebné brať do úvahy, že tieto nástroje sú späté s určitými rizikami a povinnosťami, a preto by mali byť používané s rozvahou a v rámci individuálnych možností každej domácnosti.

Až od roku 1966 bolo umožnené vlastniť byt a to na základe zákona č. 52/1966 Zb., o osobnom vlastníctve k bytom. Tento zákon však neupravoval sektor súkromného ani družstevného bytového fondu a umožňoval občanom vlastniť iba jeden byt alebo jeden rodinný dom. Podľa ustanovení tohto zákona bolo možné získať byt iba v prípade výstavby nových bytov, prevedením zo štátneho vlastníctva do súkromného vlastníctva alebo prevodom vlastníctva medzi občanmi. Na základe stanovených podmienok prešlo do súkromného vlastníctva len obmedzené množstvo bytov. V dôsledku privatizácie obecných nájomných bytov a družstevných bytov vznikla nová forma vlastníctva bytov, a to spoluvlastníctvo domu. Tento nový formát vlastníctva umožňuje vlastniť konkrétnu bytovú jednotku a súčasne spolu vlastniť spoločné priestory v bytovom dome alebo inej nehnuteľnosti. V rámci spoluvlastníctva domu je vlastník bytovej jednotky oprávnený upravovať nehnuteľnosť podľa svojich potrieb, avšak jeho práva sú obmedzené, pretože nemôže zasahovať do nosných konštrukcií budovy, a prevádzať iné úpravy bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov. Vlastník bytovej jednotky nemusí platiť nájomné, ale je zodpovedný za prispievanie do fondu opráv celého objektu a podieľanie sa na opravách spoločných priestorov v dohodnutom rozsahu s ostatnými spoluvlastníkmi [45].

Ďalšou formou vlastníctva je spoločenstvo vlastníkov bytových jednotiek, ktoré je definované v obč. zák. pod číslom 80/2012 Zb. [24]. Táto forma vlastníctva zahŕňa právnickú osobu, ktorá spravuje dom rozdelený na jednotky a pozemok od okamihu účinnosti tohto zákona. Táto problematika je podrobnejšie popísaná v prechádzajúcej podkapitole 3.1.5 Spoluvlastníctvo.

### **4.3 SEKTOR DRUŽSTEVNÉHO BÝVANIA**

Družstevné bývanie k roku 2021 tvorí približne 6 % celkového bytového fondu a predstavuje špecifickú formu vlastníctva nehnuteľnosti. Vyznačuje sa tým, že osoba užívajúca byt, nie je jeho vlastníkom, ale namiesto toho je členom právnickej osoby - družstva, ktoré vlastní celý bytový dom. Týmto spôsobom sa kombinujú prvky vlastníckeho a nájomného bývania. Družstevník si kúpuje družstevný podiel, ktorý mu poskytuje právo užívať daný byt. Družstevní podiel sa vymedzuje ako podiel na majetku družstva, ktorého hodnota sa vypočíta podľa stanov družstva. Družstevník tak nemôže byt predať ani s ním voľne nakladať, avšak má právo previesť svoj družstevný podiel na iného člena družstva a tým mu prenáša právo užívať daný byt. Obč. zák. definuje tri základné orgány družstva - členskú schôdzu, predstavenstvo a kontrolnú komisiu, ktoré majú svoje vymedzené právomoci a povinnosti [45].



## 5 BYTOVÁ POLITIKA

Bytová politika štátu predstavuje sústavu rôznych opatrení a mechanizmov, ktoré majú za cieľ zabezpečiť optimálne prerozdelenie bytového fondu na trhu. Tento fond je charakteristický svojou komplexnosťou, pevným umiestnením v priestore, relatívne vysokými nákladmi na jeho získanie a mimoriadne dlhou dobou životnosti. Preto je nevyhnutné, aby štát využíval vhodné nástroje, ako napríklad podporu zameranú na dopyt, iniciatívy zamerané na ponuku a priame zásahy na trhu s bytmi. Tieto opatrenia majú za úlohu zabezpečiť efektívne a účinné fungovanie bytového trhu, ktorý je dôležitý pre realizáciu potrieb jednotlivcov a rodín v modernom spoločenstve.

Pri tvorbe tejto politiky je potrebné brať do úvahy rôzne faktory, ako je demografický vývoj, stav bytového fondu, technická vybavenosť a ekonomické faktory. V dôsledku zvyšovania životného štandardu a narastajúcich nákladov na bývanie sa domácnosti často motivujú k úsporám, čo môže mať vplyv na celkovú životnú úroveň. Moderná spoločnosť kladie dôraz na sociálnu spravodlivosť, čo môže viesť k závislosti niektorých domácností na štátnej pomoci. Investície do novej výstavby a modernizácie bytového fondu môžu pozitívne ovplyvniť hospodársky rozvoj a vytvárať nové pracovné miesta, čo môže podporiť ekonomiku a oživiť stavebníctvo. Bývanie má tendenciu byť zotrvačné a nemenné, čo je spôsobené pevným umiestnením bytov v priestore, životnosťou budov a tradíciami rodín a jednotlivcov. Napriek tomu je však potrebné sledovať a pružne reagovať na zmeny v oblasti bývania, aby bolo zabezpečené efektívne a udržateľné bývanie pre obyvateľov štátu [45].

### 5.1 CIELE BYTOVEJ POLITIKY

Primárnym cieľom každej bytovej politiky je zabezpečenie práva na adekvátne bývanie a schopnosť ho naplniť, čo závisí od kultúrneho a politického zmýšľania každého štátu, ktorý sa snaží nájsť vhodnú rovnováhu medzi poskytovaním bývania a individuálnou zodpovednosťou. Tento posun od rodinných vzťahov k zásahu štátu v bytovej politike začal počas priemyselnej revolúcie. Avšak nástroje a úloha štátu v bytovej politike sú v priebehu času veľmi variabilné, čo komplikuje vytvorenie univerzálneho smeru. Z technického hľadiska spočíva cieľ bytovej politiky v zabezpečení minimálneho technického vybavenia, ako je napríklad obytná plocha na obyvateľa alebo prítomnosť hygienických zariadení. Finančný aspekt bytovej politiky sa snaží koordinovať výdavky na bývanie tak, aby boli udržateľné, zvládnuteľné a zároveň podporovali dostupnosť finančných mechanizmov, ktoré vyžadujú osobnú iniciatívu. Navyše, určité ciele s očakávanými pozitívnymi dopadmi môžu v konečnom dôsledku spôsobiť negatívne následky. Ak napríklad štát

prísne podporuje vlastníctvo nehnuteľností, majitelia môžu dlhodobo stratiť schopnosť financovať ich budúcu modernizáciu a údržbu. Ďalším rizikom je nesprávne odhadnutá potreba výstavby nových bytov. Ak štát zahájí masívnu výstavbu bez výraznejšieho zlepšenia kvality alebo dostupnosti bývania pre domácnosti, dosiahne minimálnu efektívnosť [48].

Sekundárne ciele bytovej politiky siahajú v mnohých prípadoch aj do zdanlivo nesúvisiacich oblastí štátneho záujmu, ako napríklad do oblastí hospodárstva, energetiky a zamestnanosti. V kontexte týchto cieľov by bolo vhodné vnímať niektoré opatrenia ako nástroje na podporu iných oblastí, ktoré majú k bytovému sektoru len nepriamy vzťah. Napriek tomu, že rozšírenie bytového fondu nemusí mať priamy vplyv na rozvoj daného regiónu, môže mať pozitívny dopad v podobe zlepšenia životných podmienok obyvateľov. Je preto potrebné sledovať celkové súvislosti a dopady bytovej politiky na širšie spektrum oblastí a nevnímať ju izolovane len v kontexte bytového sektoru [45, 48].

## **5.2 ROLA ŠTÁTU V BYTOVEJ POLITIKE**

Rola štátu v bytovej politike je v súčasnosti jedným z najdôležitejších faktorov, ktoré ovplyvňujú trh s bývaním. Štát sa angažuje ako koordinátor a iniciátor všetkých opatrení a spolupracuje s vyššími územnými celkami a obcami, ktoré majú určitú mieru autonómie. Štátna intervencia do trhu s bývaním má za cieľ zmierniť vplyv trhových deformácií a zabezpečiť určitú mieru redistribúcie v oblasti bývania. Takýto prístup k bytovej politike zahŕňa dvojakú úlohu štátu ako racionálneho ekonóma a chápaného paternalistu.

Z pohľadu racionálneho ekonóma sa usiluje o dosiahnutie ekonomického optima, čo znamená, že alokácia tovaru je taká, že sa nedá ďalej zlepšiť bez negatívneho vplyvu na ostatných zúčastnených. Ak trh dosahuje svoje optimum, považuje sa za efektívny. Štát sa preto snaží udržiavať kontrolu nad trhom a prispôbiť ho ekonomickému optimu.

Na druhej strane, názor chápaného paternalistu predpokladá, že štát by mal zabezpečiť určitú mieru redistribúcie bohatstva, aby zabránil sociálnemu vylúčeniu a zvýšil finančnú dostupnosť a kvalitu bývania pre príjmové slabé domácnosti. Existuje však teoretický koncept, ktorý hovorí o "trade off", teda nemožnosti dosiahnuť oba ciele súčasne. Napriek tomu, že niekedy môže byť absencia štátnej intervencie efektívnejšia pre trh, prirodzene nedokonalý trh s bydliskami si vyžaduje určitú mieru redistribúcie a znižovania sociálnych rizík, ktoré je nevyhnutné riešiť pomocou štátnej intervencie, aj keď to nie je ekonomicky efektívne [49].

## 5.3 SYSTÉMY BYTOVEJ POLITIKY

Rozlišujeme tri rôzne typy systémov bytovej politiky, a to liberálny, korporatívny a univerzalistický. Tieto systémy sa líšia spôsobom, akým presadzujú sociálnu politiku. Liberálny systém kladie dôraz na individuálnu slobodu a trh, korporatívny systém sa zameriava na reguláciu trhu a zníženie sociálnych nerovností a univerzalistický systém sa snaží zabezpečiť bývanie ako základné právo pre všetkých občanov bez ohľadu na ich sociálny alebo ekonomický status [49].

### ***Liberálny systém***

Liberálny systém je založený na princípe záslužnosti, sebestačnosti a formálnej slobody, ktoré umožňujú rovnaké podmienky a príležitosti na získanie pracovných príležitostí. V súlade s týmto systémom sa každá domácnosť stáva zodpovednou za zabezpečenie svojho bývania v rámci svojich finančných možností. Avšak, tento prístup vedie k vysokému stupňu nerovnosti v prístupe k bývaniu, pretože domácnosti s nízkymi príjmami si nemôžu dovoliť uspokojivé bývanie kvôli vysokým nákladom na bývanie a obmedzeným finančným prostriedkom. Na druhej strane, domácnosti s vyššími príjmami si môžu dovoliť bývanie podľa svojich predstáv, čo vedie k ďalším rozdielom v prístupe k bývaniu [49].

### ***Korporatívny systém***

Korporatívny systém preferuje princípy subsidiarity a solidarity a je založený na spolupráci jednotlivcov v integrovaných skupinách, organizáciách a štáte. Na rozdiel od liberálneho systému, ktorý zdôrazňuje zásluhy jednotlivcov, korporatívny systém sa zameriava na rozvoj spoločnosti a zohľadňuje skutočné príjmy domácností. Z tohto dôvodu sa korporatívny systém snaží uľahčiť prístup k lacnému bývaniu pre záujemcov s nižšími príjmami pomocou finančnej podpory z privátnych zdrojov a aj zo štátnych dotácií [49].

### ***Univerzalistický systém***

Tretím typom bytového systému je univerzalistický prístup, ktorý spočíva v zabezpečovaní potreby bývania z veľkej časti z verejných zdrojov a vyjadruje solidaritu celej spoločnosti. Okrem výstavby nových bytov štát zohráva kľúčovú úlohu v následnej prevádzke a údržbe bytového fondu. Tento systém sa snaží zaručiť rovnaký prístup kvalitného bývania pre všetkých obyvateľov, avšak jeho využitie by malo byť obmedzené na konkrétne diskriminované skupiny obyvateľov, keďže nie je ekonomicky efektívny a dlhodobu udržateľný a predstavuje vysoké nároky na verejný rozpočet [49].

V praxi je nevyhnutné kombinovať všetky tri typy bytových systémov, pretože každá skupina obyvateľov má špecifické nároky na bývanie a sociálne podmienky. Rozlišovať je treba

medzi domácnosťami s vysokými príjmami, strednou triedou a sociálne potrebnými obyvateľmi. Zohľadňovanie finančných prostriedkov štátu a jeho zapojenie do riešenia bytových politík je kľúčové pre proces rozhodovania. Celkovo je preto nutné nájsť vhodnú kombináciu týchto systémov, aby bola zabezpečená dostupnosť kvalitného bývania pre všetkých občanov, pričom by systém ostal udržateľný a ekonomicky efektívny.

## **5.4 TRH S BYTMI**

Trh s bytmi, ako sme už spomenuli v predchádzajúcej časti, ktorá sa zaoberá úlohou štátu v politike bývania, nie je dokonalý. Existujú dva spôsoby pridelenia bytov: administratívne a trhové. Administratívne pridelenie, ktoré sa predtým používalo v Českej republike, sa opieralo o štatistiky týkajúce sa počtu bytov a domácností s cieľom stanoviť potreby. Táto metóda však nie je ideálna, pretože nedostatok bytov je relatívny a nedá sa presne vyčíslieť. Navyše, administratívne pridelené byty skresľujú trhové ceny, pretože majú nižšie náklady na bývanie.

Naopak, trhové pridelenie bytov závisí od ceny, ktorá odráža skutočné náklady na bývanie. Cena je výsledkom interakcie ponuky a dopytu na trhu. Ponuka je obmedzená umiestnením bytov na konkrétnych pozemkoch a ich rôznymi vlastnosťami. Stavba nových bytov tiež ovplyvňuje ponuku v krátkodobom, strednodobom a dlhodobom horizonte. Dopyt po bývaní je ovplyvnený demografickými, sociálnymi a finančnými faktormi, ako aj politikou štátu v oblasti bývania.

Demografické trendy, ekonomické možnosti domácností a politické opatrenia ovplyvňujú záujem o bývanie a preferovaný štandard. Rovnováha medzi ponukou a dopytom na trhu zvyčajne nenastáva a často dochádza k prebytku jedného z týchto faktorov. Fungovanie bytového trhu závisí od účasti rôznych subjektov, ako sú stavební podnikatelia, investičné spoločnosti, realitné kancelárie, finančné inštitúcie, štát, mestá a obce. Každý z týchto subjektov má svoju rolu a záujmy v rámci trhu s bytmi [45, 49].

## 6 ŠTATUTÁRNE MESTO BRNO

Brno, s jeho populáciou približne štyristo tisíc obyvateľov (k roku 2022) a rozlohou 230 km<sup>2</sup> [50], zaujíma pozíciu druhého najväčšieho mesta v Českej republike. Jeho strategická poloha na sútoku riek Svratky a Svitavy, obklopené zalesnenými kopcami Brnianskej vrchoviny, potvrdzuje jeho význam ako najväčšieho mesta na Morave a bývalého hlavného mesta Zeme Moravskosliezskej. Ako sídlo Juhomoravského kraja tvorí samostatný okres Brno - mesto, ktorý slúži ako významné administratívne a správne centrum.

Brno hostí radu štátnych inštitúcií s celoštátnym pôsobením, čím sa stáva významným centrom pre výkon súdnej moci v Českej republike. Medzi tieto inštitúcie patrí Ústavný súd, Najvyšší súd, Najvyšší správny súd a Najvyššie štátne zastupiteľstvo. Mesto je tiež sídlom ďalších kľúčových inštitúcií, vrátane Úradu pre ochranu hospodárskej súťaže, Verejného ochrancu práv a Štátnej poľnohospodárskej a potravinárskej inšpekcie.

Brno je významným akademickým centrom s bohatou tradíciou vo vysokom školstve. Celkovo sa tu nachádza 33 fakúlt na trinástich univerzitách a ďalších vysokých školách, ktoré poskytujú vzdelanie pre viac ako 80 tisíc študentov. Táto akademická prítomnosť prispieva k rozvoju mesta a jeho vedeckému potenciálu.

Brno, ako jedno z významných urbanistických centier v Českej republike, vyniká rozmanitosťou svojich kultúrnych a historických pamiatok, ktoré dotvárajú jedinečný charakter mesta. Medzi najvýznamnejšie architektonické dominanty Brna patrí nepochybne majestátny hrad a pevnosť Špilberk, nachádzajúce sa na kopci rovnakého mena. Táto impozantná stavba s bohatou históriou a svojím vrcholovým umiestnením ponúka návštevníkom ohromujúci panoramatický výhľad na okolitú krajinu. Ďalšou významnou architektonickou perlou je katedrála svätého Petra a Pavla, majestátne vystupujúca na vrchole kopca Petrov. Vďaka svojej jedinečnej architektonickej kompozícii a dominantnej polohe má táto katedrála silný symbolický význam pre Brno a je vnímaná ako významný ikonický znak mesta.

Hrad Veveří, nachádzajúci sa nad vodnou nádržou Brno, je nedeliteľnou súčasťou kultúrneho dedičstva Brna. Jeho výnimočná atmosféra a historický význam lákajú mnoho nadšencov histórie a architektúry. Ďalším významným pokladom je funkcionalistická vila Tugendhat, ktorej zápis na prestížnom zozname Svetového dedičstva UNESCO svedčí o jej výnimočnom význame pre architektúru. Historické jadro mesta, vyhlásené ako mestská pamiatková rezervácia, predstavuje dôležitú časť Brna. Mesto si starostlivo zachováva svoje

historické ulice, kostoly, kláštory a architektonické skvosty, čím udržuje ich autenticitu a výnimočný charakter.

## 6.1 MESTSKÉ ČASTI

Štatutárne mesto Brno má hierarchickú štruktúru administratívneho členenia, ktoré zahŕňa mestské časti (29 celkov) a mestské štvrte s katastrálnymi územiaми (48 katastrálnych území). Mestské časti predstavujú vyššiu úroveň a sú väčšími celkami, zahŕňajúcimi niekoľko štvrtí v danom území. Dôležitým faktorom je, že niektoré štvrte môžu spadať pod viac ako jednu mestskú časť.



**Obr. č. 1** – Mapa mestských častí mesta Brna [51].

V rámci naplnenia cieľov diplomovej práce je nevyhnutné poskytnúť podrobný a presný popis jednotlivých mestských častí Brna. V nasledujúcich častiach sa zameriame na základné informácie o geografickej polohe, rozlohe, počte obyvateľov, prevládajúcich typoch nehnuteľností, vzdialenostiach od centra mesta a úrovni občianskej vybavenosti pre každú konkrétnu mestskú časť.

### **Brno – Bohunice**

Mestská časť Brno-Bohunice, nachádzajúca sa v západnej časti štatutárneho mesta Brno, je významnou lokalitou s charakteristickými vlastnosťami. S rozlohou približne 3,2 km<sup>2</sup> a populáciou približne 14 000 obyvateľov predstavujú rozsiahlu a husto obývanú oblasť [50].

Bohunice sa nachádzajú približne 5,5 km severozápadne od centra mesta Brno, čo umožňuje pomerne rýchly a jednoduchý prístup do centra a k hlavným mestským zariadeniam. Občianska vybavenosť je rozmanitá a zabezpečuje potreby miestnych obyvateľov. V lokalite sa nachádzajú školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko a športové zariadenia. Okrem toho je v blízkosti aj významná nemocnica, ktorá poskytuje zdravotnú starostlivosť pre obyvateľov aj z širšieho okolia. Prevláda tu rezidenčné bývanie, ako sú rodinné domy, panelové bytové domy a bytové komplexy, ktoré tvoria dominantnú časť zástavby. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú prítomné v menšej miere a väčšinou sa koncentrujú okolo hlavných dopravných tepien.

Bohunice, sú sústredené okolo rezidenčného bývania, predstavuje dôležitú lokalitu s výborným spojením do centra mesta a dostatočnou občianskou vybavenosťou

### ***Brno - Bosonohy***

Mestská časť Brno-Bosonohy sa nachádza v južnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 7,15 km<sup>2</sup> a populáciou približne 2 600 obyvateľov ide o menšiu a pokojnejšiu oblasť mesta [50].

Bosonohy sa nachádzajú približne 9 km južne od centra mesta Brno. Vďaka svojej vzdialenosti poskytujú obyvateľom pokojnejšie a príjemné prostredie, avšak s dostatočným prístupom k hlavným mestským zariadeniam. Občianska vybavenosť zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie a zdravotné stredisko. Prevláda tu rezidenčné bývanie, kde nájdeme rodinné domy, bytové domy a občianske stavby. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú prítomné v menšej miere a zväčša sa koncentrujú v blízkosti hlavných komunikačných ciest.

Bosonohy predstavujú prostredie s pre dominanciou rezidenčného bývania a relatívne malou populáciou. Je to lokalita s pokojnou atmosférou, kde obyvatelia majú blízko k prírode a zároveň majú prístup k potrebným službám v rámci občianskej vybavenosti.

### ***Brno - Bystrc***

Mestská časť Brno-Bystrc sa nachádza v západnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 27,26 km<sup>2</sup> a populáciou približne 25 000 obyvateľov ide o rozsiahlu a dobre obývanú oblasť [50].

Bystrc sa nachádza približne 10 km západne od centra mesta Brno. Vďaka dobrej dopravnej dostupnosti poskytuje obyvateľom pohodlný prístup k hlavným mestským zariadeniam a službám. Občianska vybavenosť je rozmanitá a zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko a ďalšie dôležité inštitúcie. Prevláda tu rezidenčné bývanie s výskytom rodinných domov,

bytových domov a občianskych stavieb. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú tiež prítomné, najmä v centrálnej časti a v blízkosti obchodných a služobných centier.

Bystrc ponúka kombináciu rezidenčného, komerčného a administratívneho prostredia. Je to lokalita s pomerne veľkou rozlohou a početnou populáciou, čo z nej robí živé a aktívne miesto na bývanie.

### **Brno - Černovice**

Mestská časť Brno-Černovice je situovaná v južnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 6,29 km<sup>2</sup> a populáciou približne 8 000 obyvateľov ide o menšiu a tichšiu oblasť [50].

Černovice sú od centra mesta Brno vzdialené približne 3 km. Táto lokalita ponúka pokojnejšie prostredie pre obyvateľov, ktorí preferujú tichšiu atmosféru. Občianska vybavenosť je dostatočná, zahŕňa základné služby ako obchody, reštaurácie, školy a zdravotné stredisko.

Prevláda tu rezidenčné bývanie, pričom tu nájdeme rodinné domy a bytové jednotky. Pozemky sú prevažne využívané na rezidenčné účely, čo zabezpečuje pokojnú a súkromnú atmosféru pre obyvateľov. Počet komerčných a administratívnych nehnuteľnosti je obmedzený. Toto spolu s rozlohou a populáciou činí z Černovic miesto ideálne pre tých, ktorí hľadajú obytné prostredie v blízkosti mesta Brno s istou mierou odľahlosti.

### **Brno - Chrlice**

Mestská časť Brno-Chrlice sa nachádza v juhovýchodnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 9,49 km<sup>2</sup> a populáciou približne 3 600 obyvateľov ide o väčšiu a husto obývanú lokalitu [50].

Brno-Chrlice sa nachádzajú približne 11 km od centra mesta Brno. Táto lokalita je dobre integrovaná do mestského dopravného systému a ponúka pohodlnú dostupnosť k hlavným cestám a verejnej doprave. Občianska vybavenosť je dobre vyvinutá a zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, lekárne a zdravotné stredisko. Prevláda tu rezidenčné bývanie, pričom sa tu nachádzajú rodinné domy, bytové jednotky a panelové domy. Okrem rezidenčných budov tu nájdeme aj komerčné a administratívne nehnuteľnosti, ktoré slúžia potrebám obyvateľov a podnikateľskej činnosti v lokalite. Táto kombinácia prispieva k pestrosti a dynamike obce. Vďaka svojej vzdialenosti od centra mesta, Chrlice poskytujú obyvateľom vyváženú kombináciu pokojného prostredia a dostupnosti základných služieb.



### **Brno – Ivanovice**

Mestská časť Brno-Ivanovice sa nachádza v severnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 2,45 km<sup>2</sup> a populáciou približne 2 000 obyvateľov ide o menšiu, ale živú lokalitu [50].

Ivanovice sa nachádzajú približne 11 km severne od centra mesta Brno. Vďaka dobrej dopravnej dostupnosti je možné rýchlo sa dostať do centra mesta a ďalších častí Brna. Občianska vybavenosť je dostatočná a zahŕňa školy, škôlky, obchody a základné zdravotné stredisko. Pre obyvateľov je k dispozícii aj verejná doprava a v blízkom okolí nájdete širokú ponuku služieb a zábavy. Prevláda tu rezidenčné bývanie, pričom sa tu nachádzajú rodinné domy a bytové jednotky. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú v tejto lokalite menej zastúpené, keďže sa viac sústreďujú v centrálnych častiach mesta Brno.

Ivanovice ponúkajú obyvateľom tiché a pokojné bývanie v príjemnom prostredí s dostatkom zelených plôch a možnosťou relaxácie. Svojou polohou v blízkosti centra Brna a s dostupnosťou potrebných služieb predstavujú atraktívnu voľbu pre tých, ktorí uprednostňujú pohodlné a súkromné bývanie

### **Brno – Jehnice**

Mestská časť Brno-Jehnice sa nachádza v severnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 4,07 km<sup>2</sup> a populáciou približne 1 000 ide o málo osídlenú lokalitu [50].

Jehnice sa nachádzajú približne 11 km severne od centra mesta Brno. Táto lokalita je dobre dostupná vďaka dobrej dopravnej infraštruktúre, čo umožňuje pohodlné cestovanie do centra mesta a ďalších častí Brna. Občianska vybavenosť je uspokojivá. Obyvatelia majú prístup k rôznym službám, vrátane škôl, škôlok, obchodov, reštaurácií a zdravotných stredísk. Okrem toho sú tu dostupné aj verejné dopravné služby a možnosti na aktívny oddych v blízkom okolí. Vzhľadom na ich charakter tu dominuje rezidenčné bývanie, kde prevládajú rodinné domy a bytové jednotky. Okrem toho je tu aj istá miera komerčných a administratívnych nehnuteľností, ktoré slúžia miestnej komunite.

Jehnice ponúkajú svojim obyvateľom pokojné a príjemné bývanie v prírodnom prostredí s dostatkom zelene a možnosťami na aktívny životný štýl. Ich výhodou je blízkosť prírodnej krajiny a zároveň dostatočná dostupnosť k mestským službám a zariadeniam.

### **Brno – Jih**

Mestská časť Brno-Jih sa nachádza v južnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 12,77 km<sup>2</sup> a populáciou približne 9 700 obyvateľov ide o jednu z najväčších a najľudnatejších lokalít v Brne [50].

Vzdialenosť Brno-Jih od stredu mesta je približne 4 km. Táto lokalita je dobre napojená na mestský dopravný systém a ponúka vynikajúce spojenie s ostatnými časťami mesta. Občianska vybavenosť je bohatá a komplexná. Obyvatelia majú k dispozícii základné a stredné školy, škôlky, zdravotné strediská, obchody, reštaurácie, športoviská a parky. V blízkosti sa nachádzajú aj väčšie obchodné centrá, čo prispieva k vysokému stupňu dostupnosti rôznych služieb a možností voľného času. Rezidenčné bývanie prevláda v tejto časti mesta. Brno-Jih disponuje rozsiahlymi obytnými štvrtami s panelovými bytovými domami, rodinnými domami a bytovými jednotkami. Okrem toho sú tu aj komerčné a administratívne nehnuteľnosti, ktoré slúžia potrebám obyvateľov, ako sú obchody, kancelárie a podnikateľské zóny.

Brno-Jih poskytuje svojim obyvateľom pohodlné a vyvážené bývanie. Táto lokalita kombinuje výhodyestskej infraštruktúry s prítomnosťou zelených plôch a možností rekreácie, čo prispieva k vyššej kvalite života.

### **Brno – Jundrov**

Mestská časť Brno-Jundrov sa nachádza v západnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 4,22 km<sup>2</sup> a populáciou približne 4 500 obyvateľov ide o menšiu a pokojnú lokalitu [50].

Jundrov sa nachádza približne 7 km západne od centra mesta Brno. Mesto je dostupné prostredníctvom miestnych ciest a verejnej dopravy. Občianska vybavenosť je obmedzená. Obyvatelia majú prístup k základným službám, ako sú obchody a reštaurácie. Pre komplexnejšie služby a vybavenie je potrebné vyhľadať centrum mesta alebo susedné mestské časti. Prevláda tu rezidenčné bývanie, s výraznou prítomnosťou rodinných domov. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti nie sú v oblasti výrazne zastúpené. Jundrov je vhodnou voľbou pre tých, ktorí preferujú tichšie a pokojnejšie prostredie na bývanie.

### **Brno – Kníničky**

Mestská časť Brno-Kníničky sa nachádza v severozápadnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 2,50 km<sup>2</sup> a populáciou približne 1 000 obyvateľov ide o menšiu a pokojnú lokalitu [50].

Kníničky sa nachádzajú približne 8 km severozápadne od centra mesta Brno. Táto lokalita je dobre dostupná prostredníctvom mestského dopravného systému a ponúka vynikajúce spojenie s ostatnými časťami mesta. Obyvatelia môžu využívať bohatú občiansku vybavenosť, ktorá zahŕňa základné školy, škôlky, zdravotné strediská, obchody, reštaurácie, športové zariadenia a parky. Rezidenčné bývanie V tejto časti prevláda rezidenčné bývanie, ktoré poskytuje širokú škálu rodinných domov a menší počet bytových jednotiek. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú tu menej časté a väčšinou sa nachádzajú v centrálnych častiach mesta Brna.

Kníničky poskytujú svojim obyvateľom pokojné a príjemné bývanie v prostredí s dostatkom zelene. Vďaka svojej polohe v juhozápadnej časti Brna je lokalita dobre dostupná a zároveň poskytuje dostatočnú blízkosť mestských služieb a zariadení.

### ***Brno – Kohoutovice***

Mestská časť Brno-Kohoutovice sa nachádza v západnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 4,09 km<sup>2</sup> a populáciou približne 12 000 ide o stredne veľkú a dobre obývanú lokalitu [50].

Kohoutovice ležia zhruba 7,5 km severovýchodne od centra mesta Brno. Vďaka dobrej dostupnosti cestnej siete je možné rýchlo sa dostať do centra mesta a ďalších častí Brna. Občianska vybavenosť v tejto lokalite je dostatočná, obyvatelia majú k dispozícii základné služby, ako sú obchody, reštaurácie, školy a zdravotné stredisko. V Kohoutoviciach prevláda rezidenčné bývanie, s najväčším zastúpením rodinných domov a bytových jednotiek. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sa nachádzajú v menšom rozsahu a sú primárne zamerané na uspokojenie potrieb miestnych obyvateľov.

Kohoutovice ponúkajú obyvateľom príjemné a tiché bývanie v blízkosti prírody. Súčasne majú výhodu dostatočnej občianskej vybavenosti a pohodlného prístupu do centra mesta Brno.

### ***Brno – Královo Pole***

Mestská časť Brno-Královo Pole sa nachádza v severnej časti štatutárnom meste Brno. S rozlohou približne 5,50 km<sup>2</sup> a populáciou približne 22 000 obyvateľov ide o veľkú a husto obývanú lokalitu [50].

Královo Pole sa nachádza približne 5 km severozápadne od centra mesta Brno. Vďaka dobrej dopravnej dostupnosti je možné sa rýchlo dostať do centra mesta a ďalších častí Brna. Taktiež je tu výborné napojenie na cestnú sieť a verejnú dopravu. Občianska vybavenosť je veľmi dobre rozvinutá. Obyvatelia majú k dispozícii školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné stredisko a ďalšie služby. Okolie poskytuje aj rôzne možnosti pre voľnočasové aktivity a športové

vyžitie, ako sú parky, športové centrá a cyklotrasy. Je tu pozorovateľná rôznorodosť nehnuteľností. Rezidenčné bývanie je výrazne zastúpené, pričom prevládajú rodinné domy a panelové bytové jednotky. Okrem toho sú tu aj komerčné a administratívne objekty, ktoré slúžia potrebám obyvateľov a podnikateľskej činnosti.

Královo Pole ponúka svojim obyvateľom pohodlné a moderné bývanie v dobre vybavenej lokalite s dobrou dostupnosťou k mestskej infraštruktúre a službám. Je to aktívna a živá časť mesta s bohatou občianskou vybavenosťou a rôznorodými možnosťami pre každodenný život.

### **Brno - Komín**

Mestská časť Brno-Komín sa nachádza severozápadnej časti štatutárneho mesta Brno,. Jej rozloha je približne 7,60 km<sup>2</sup> a má približne 8 000 obyvateľov, čo ju radí medzi menšie mestské časti Brna [50].

Brno - Komín sa nachádza približne 6 km severozápadne od centra mesta Brno. Jeho občianska vybavenosť zahŕňa základné služby, ako sú obchody, reštaurácie, školy a zdravotné stredisko. Okrem toho je k dispozícii verejná doprava a rôzne možnosti pre voľnočasové aktivity, vrátane parkov a športovísk. Prevláda tu rezidenčné bývanie. Nachádzajú sa tu prevažne rodinné domy a bytové jednotky. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú v tejto lokalite menej zastúpené.

Táto lokalita poskytuje obyvateľom príjemné a pokojné bývanie v blízkosti prírodných oblastí a zároveň s dostatočnou dostupnosťou k mestskej infraštruktúre.

### **Brno - Líšeň**

Mestská časť Brno-Líšeň sa nachádza v juhovýchodnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 15,71 km<sup>2</sup> a žije tu približne 26 000 obyvateľov, čo ju radí medzi väčšie mestské časti Brna [50].

Líšeň je vzdialená približne 10 km od centra mesta Brna. Má dobrú dostupnosť mestskou hromadnou dopravou, čo umožňuje rýchle spojenie s centrom a ďalšími časťami Brna. V rámci občianskej vybavenosti sa tu nachádzajú školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné zariadenia a ďalšie služby potrebné pre obyvateľov. Miestni obyvatelia majú tiež prístup k športoviskám a zeleným plochám, ktoré ponúkajú možnosti pre rekreáciu a oddych. Prevláda tu rezidenčné bývanie. Nachádzajú sa tu predovšetkým rodinné domy a bytové jednotky. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú tu menej zastúpené.

Brno-Líšeň poskytuje obyvateľom príjemné a pokojné bývanie v blízkosti prírodných oblastí, pričom zároveň zaručuje dostatočnú dostupnosť k mestskej infraštruktúre.

### ***Brno – Malomeřice a Obřany***

Mestská časť Malomeřice a Obřany sa nachádza v severovýchodnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 4,06 km<sup>2</sup>. Počet obyvateľov tejto časti sa pohybuje okolo 3 500, čím ide o menšiu oblasť Brna [50].

Malomeřice a Obřany sú vzdialené od centra mesta Brna približne 6 km. Obyvatelia majú prístup k dobrej mestskej doprave, ktorá umožňuje rýchle spojenie s centrom mesta a ďalšími časťami Brna. Občianska vybavenosť v tejto mestskej časti zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné strediská a ďalšie dôležité služby. Obyvatelia majú tiež prístup k zeleným plochám a rekreačným možnostiam, ktoré prispievajú k vyššej kvalite života. Prevláda tu rezidenčné bývanie. Väčšina pozemkov je využitá na stavbu rodinných domov a bytových jednotiek. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú tu menej zastúpené a nachádzajú sa skôr v centrálnějších oblastiach mesta.

Malomeřice a Obřany ponúkajú obyvateľom harmonické a tiché prostredie na bývanie v tesnej blízkosti prírody, pričom zároveň disponujú vynikajúcou dostupnosťou k všetkým potrebným mestským zariadeniam a službám

### ***Brno – Medlánky***

Mestská časť Medlánky sa nachádza v severozápadnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 3,51 km<sup>2</sup>. Počet obyvateľov tejto časti sa pohybuje okolo 6 000, čím ide o stredne veľkú oblasť Brna [50].

Medlánky sú vzdialené od centra mesta Brna približne 7 km. Obyvatelia majú prístup k dobrej mestskej doprave, ktorá umožňuje rýchle spojenie s centrom mesta a ďalšími časťami Brna. Občianska vybavenosť v tejto mestskej časti zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné strediská a ďalšie dôležité služby. Prevláda tu rezidenčné bývanie. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú menej zastúpené a viac sa koncentrujú v centrálnych oblastiach mesta.

Medlánky poskytujú obyvateľom príjemné a vyvážené bývanie v príjemnom prostredí, ktoré kombinuje dostupnosť potrebných mestských služieb s pokojom a harmóniou v blízkosti obklopujúcej prírody. Táto kombinácia vytvára kvalitné životné prostredie pre miestnych obyvateľov.

### **Brno – Nový Lískovec**

Mestská časť Nový Lískovec sa nachádza v západnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 1,65 km<sup>2</sup>. Počet obyvateľov tejto časti sa pohybuje okolo 10 000, čo predstavuje stredne veľkú oblasť Brna [50].

Nový Lískovec je vzdialený od centra mesta Brna približne 6,5 km. Obyvatelia majú prístup k verejnej doprave, ktorá umožňuje rýchle spojenie so stredom mesta a ďalšími časťami Brna. Občianska vybavenosť v tejto mestskej časti zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné zariadenia a ďalšie dôležité služby. Prevláda tu rezidenčné bývanie, ako sú rodinné domy a bytové jednotky. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú menej zastúpené a viac sa koncentrujú v centrálnych oblastiach mesta.

Nový Lískovec vyniká svojou aktívnou a pulzujúcou atmosférou, sprevádzanou bohatou občianskou vybavenosťou a rozmanitými možnosťami pre každodenný život. Táto časť mesta poskytuje obyvateľom ideálnu kombináciu moderného bývania a kvalitného mestského prostredia.

### **Brno – Ořešín**

Mestská časť Ořešín sa nachádza v severnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 3,06 km<sup>2</sup> a populáciou približne 700 obyvateľov ide o menšiu a pokojnú lokalitu [50].

Ořešín, situovaný približne 13 km severne od centra mesta Brno, ponúka vynikajúce dopravné spojenie s centrom mesta a ostatnými časťami Brna vďaka dobrej cestnej infraštruktúre. Svojím výhodným umiestnením zabezpečuje pomerne krátku cestovnú dobu a efektívnu dostupnosť pre obyvateľov. Občianska vybavenosť v tomto území je dostatočná, poskytujúca niektoré základné služby, vrátane obchodov a reštaurácií. Prevažuje rezidenčné bývanie, s dominanciou rodinných domov. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti sú v tejto lokalite prítomné v menšej miere, čím sa zdôrazňuje charakter rezidenčnej zóny.

Ořešín ponúka obyvateľom príjemné a pokojné bývanie v blízkosti prírody. Súčasne majú prístup k základným službám a dobrej dopravnej dostupnosti do centra mesta Brno.

### **Brno – Řečkovice a Mokrý Hora**

Mestská časť Řečkovice a Mokrý Hora sa nachádza v severnej časti štatutárneho mesta. Má rozlohu približne 7,57 km<sup>2</sup> a populáciu okolo 15 000 obyvateľov. Táto časť mesta sa považuje za stredne veľkú s rozmanitými obytnými a priemyselnými oblasťami [50].

Vzdialenosť tejto mestskej časti od centra mesta Brno je približne 7 km. Tieto lokality sú dobre napojené na kvalitný verejný dopravný systém, ktorý zabezpečuje

spojenie s mestskou infraštruktúrou a obyvateľmi v okolí. V rámci tejto mestskej časti je občianska vybavenosť dostatočne rozvinutá, čo zahŕňa významné služby ako školské a zdravotnícke zariadenia, obchody, reštaurácie a ďalšie dôležité zariadenia. Okrem toho, obyvatelia môžu využívať rekreačné možnosti, ako sú prírodné parky a športoviská, ktoré prispievajú k ich celkovému pohodliu a kvalite života. Vzhľadom na charakteristiky tejto oblasti, dominujúcim typom bývania je rezidenčné prostredie s pestrou paletou rodinných domov, bytových domov a sídliskových lokalít. Zároveň v okolí hlavných dopravných ťahov a centrálnych častí je možné nájsť aj komerčné a administratívne nehnuteľnosti, ktoré prispievajú k ekonomickému a obyvateľskému rozvoju tejto oblasti.

Takýmto spôsobom Řečkovice a Mokrý Hora predstavujú dôležité územie s kvalitným a komplexným urbanistickým usporiadaním, kde je zabezpečená výhodná dostupnosť k mestskej infraštruktúre, občianskej vybavenosti a rekreačným možnostiam, čo prispieva k pohodlnému a vyváženému životnému štýlu pre miestnych obyvateľov.

### **Brno - Sever**

Mestská časť Brno-Sever sa nachádza v severnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 5 km<sup>2</sup> a populáciu okolo 48 000 obyvateľov. Táto časť mesta je považovaná za veľkú a husto obývanú lokalitu [50].

Mestská časť Brno-Sever, s vzdialenosťou približne 3 km od centra mesta, sa vyznačuje výbornou dopravnou dostupnosťou, čo umožňuje plynulé spojenie s centrom Brna a ďalšími časťami mesta. Brno-Sever je strategicky umiestnené s efektívnym napojením na cestnú sieť a efektívny verejný dopravný systém, ktorý zabezpečuje optimálne prepojenie s mestskou infraštruktúrou. Občianska vybavenosť v tejto lokalite je dôkladne rozvinutá, s bohatou ponukou základných a dôležitých služieb pre miestnych obyvateľov. Obyvatelia majú prístup ku kvalitným školám, škôlkam, obchodom, reštauráciám, zdravotným zariadeniam a ďalším nevyhnutným službám. Okrem toho je tu dostatok rekreačných možností a voľnočasových aktivít, ako sú parky, športové centrá a vybudované cyklotrasy, ktoré prispievajú k zlepšeniu kvality života obyvateľov. Brno-Sever je prevažne charakterizované ako rezidenčná oblasť s rôznorodou výstavbou, zahŕňajúcou rodinné domy, bytové domy a panelové sídliská. Okrem toho, v centrálnej časti tejto mestskej časti sa nachádzajú aj komerčné a administratívne budovy, ktoré slúžia ako podpora ekonomického a obchodného rastu.

Brno-Sever predstavuje dôležitú mestskú časť s vynikajúcim urbanistickým usporiadaním a kvalitným prístupom k mestskej infraštruktúre. Jeho významná dopravná dostupnosť, bohatá

občianska vybavenosť a rôznorodé možnosti voľnočasových aktivít poskytujú obyvateľom komfortné a vyvážené prostredie pre plnohodnotný život.

### ***Brno – Slatina***

Mestská časť Brno-Slatina sa nachádza juhovýchodne v štatutárnom meste Brno. Má rozlohu približne 5,83 km<sup>2</sup> a počet obyvateľov sa pohybuje okolo 9 500, čím ide o stredne veľkú obývanú lokalitu [50].

Vzdialenosť mestskej časti Brno – Slatina od centra mesta Brna je približne 8 km. Obyvatelia majú dostupnosť verejnej dopravy, ktorá poskytuje efektívne a rýchle prepojenie s centrom mesta a ďalšími lokalitami v Brne. Mestská časť je tiež dobre napojená na cestnú sieť. Občianska vybavenosť je dobre vyvinutá. Obyvatelia majú prístup k školám, škôlkam, obchodom, reštauráciám, zdravotníckym zariadeniam a ďalším dôležitým službám. Okolie mestskej časti ponúka aj príležitosti na voľnočasové aktivity a rekreáciu. Vzhľadom na charakter mestskej časti Brno-Slatina prevláda v nej rezidenčný typ bývania, s významnou prítomnosťou rodinných domov, bytových domov a sídliskových oblastí. V centrálnych častiach tejto oblasti sa nachádzajú aj komerčné a administratívne nehnuteľnosti, ktoré prispievajú k ekonomickému a obchodnému rozvoju tejto lokality.

Brno-Slatina je významnou mestskou časťou s efektívnym dopravným a cestným napojením, rozvinutou občianskou vybavenosťou a rôznorodými možnosťami pre voľnočasové aktivity. Jeho rezidenčný charakter s pestrou paletou bývania spolu s prítomnosťou komerčných a administratívnych nehnuteľností tvoria dynamické prostredie pre obyvateľov.

### ***Brno – Starý Lískovec***

Brno-Starý Lískovec je mestská časť nachádzajúca sa juhozápade v štatutárnom meste Brno. Má rozlohu približne 3,28 km<sup>2</sup>. Počet obyvateľov v tejto časti sa pohybuje okolo 12 000, čím ide väčšiu husto obývanú lokalitu [50].

Starý Lískovec je od centra mesta Brna vzdialený približne 8 km. Obyvatelia majú prístup k verejnej doprave, čo umožňuje efektívne spojenie s centrom mesta a ďalšími oblasťami Brna. Občianska vybavenosť v tejto mestskej časti zahŕňa školy, škôlky, obchody, reštaurácie, zdravotné zariadenia a ďalšie dôležité služby. Starý Lískovec je tiež obklopený prírodnými lokalitami, čo poskytuje ideálne možnosti pre aktívny oddych a rekreáciu. Rezidenčné bývanie dominuje v tejto mestskej časti, s významnou prevalenciou rodinných domov a bytových jednotiek. Komerčné a administratívne nehnuteľnosti však tvoria menšiu časť tejto oblasti, s koncentráciou predovšetkým v jej centrálnych častiach.



Brno - Starý Lískovec predstavuje mestskú časť so strategickejšou polohou a dostatočnou občianskou vybavenosťou. S možnosťou rýchleho spojenia s centrom mesta a bohatými prírodnými lokalitami na okolí poskytuje obyvateľom ideálne podmienky pre pohodlné bývanie a zároveň príležitosti pre rekreáciu. Rezidenčný charakter tejto oblasti, doplnený o zástavbu komerčných a administratívnych nehnuteľností v centrálnych častiach, tvorí vyvážené a funkčné prostredie pre obyvateľov.

### ***Brno - Střed***

Mestská časť Brno-Střed predstavuje centrálnu lokalitu štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 15 km<sup>2</sup> a vysokým počtom obyvateľov, ktorý sa odhaduje na viac ako 65 000, zohráva dôležitú úlohu v kontexte mestskej zástavby [50].

Vďaka svojmu umiestneniu priamo v srdci mesta je vzdialenosť do centra minimálna, čo poskytuje obyvateľom jednoduchý prístup k dôležitým mestským infraštruktúram, verejnej doprave, obchodom, zdravotnej starostlivosti a ďalším občianskym službám. Prevláda tu rôznorodá kombinácia nehnuteľností. Rezidenčné bývanie, komerčné a administratívne budovy sú tu prepojené v tesnej blízkosti. V centrálnej časti tejto lokalizácie sa nachádza viacero historických budov, obchodov, reštaurácií a komerčných priestorov, čím vytvára pulzujúce a živé prostredie pre miestnych obyvateľov a návštevníkov.

Mestská časť Brno-Střed je významným strediskom kultúry, služieb a aktívneho spoločenského života v rámci Brna, čo ju robí dôležitou súčasťou tejto dynamickej metropoly.

### ***Brno - Tuřany***

Mestská časť Brno-Tuřany sa nachádza v juhozápadnej časti štatutárneho mesta. S rozlohou približne 17,84 km<sup>2</sup> a populáciou približne 6 000 obyvateľov ide o rozsiahlu lokalitu s priemernou hustotou obyvateľstva [50].

Tuřany sú situované približne 12 km od centra mesta, čo poskytuje adekvátnu separáciu od intenzívne obývaných mestských oblastí. Občianska vybavenosť v tejto lokalite je dostatočná, s dostupnosťou základných infraštruktúrnych a servisných služieb, vrátane obchodov, reštaurácií, škôl a zdravotných zariadení. Prevláda tu rezidenčné bývanie, pričom rodinné domy a bytové jednotky tvoria podstatnú časť zastavaného územia. V blízkosti centrálnych oblastí je tiež prítomná komerčná a administratívna zástavba.

### **Brno – Útěchov**

Mestská časť Brno-Útěchov sa nachádza v severovýchodnej časti štatutárneho mesta Brno. Má rozlohu približne 1,18 km<sup>2</sup> a je domovom pre približne 900 obyvateľov [50].

Útěchov je situovaný približne 14 km od centra Brna. Občianska vybavenosť tohto územia je považovaná za dostatočnú, s dôrazom na poskytovanie základných komunitných služieb pre obyvateľov. V tejto lokalite nájdeme obchody, reštaurácie, školy a zdravotné strediská, ktoré zabezpečujú potrebnú infraštruktúru pre miestnych obyvateľov. Charakteristickým rysom Brna-Útěchov je prevažujúce rezidenčné bývanie, s dominanciou rodinných domov. Tieto formy nehnuteľností tvoria hlavný základ obytného prostredia v tejto oblasti. V porovnaní s tým je prítomnosť komerčných a administratívnych nehnuteľností menej výrazná v tejto lokalite.

Brno-Útěchov predstavuje malú mestskú časť s obmedzeným územným rozsahom. Napriek tomu poskytuje dostatočnú občiansku vybavenosť a podporuje rezidenčné bývanie formou rodinných domov. Z hľadiska komerčných a administratívnych nehnuteľností je táto lokalita menej významná, no zohráva dôležitú úlohu v kontexte miestneho obyvateľstva.

### **Brno – Vinohrady**

Mestská časť Brno-Vinohrady sa nachádza vo východnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 1,96 km<sup>2</sup> a populáciou približne 13 000 obyvateľov, predstavuje stredne veľkú lokalitu s miernou hustotou obyvateľstva [50].

Vzdialenosť mestskej časti Brno-Vinohrady od centra mesta je približne 7 km, čo umožňuje efektívne spojenie s jeho centrom. S ohľadom na občiansku vybavenosť, táto lokalita disponuje dostatočnými zdrojmi, vrátane škôl, zdravotníckych zariadení a verejnej dopravy, čo prispeje k uspokojeniu potrieb miestnych obyvateľov. Prevláda tu rezidenčné bývanie, pričom tu nájdeme rôznorodé typy nehnuteľností vrátane rodinných domov, bytových jednotiek a sídlisk. Pokiaľ ide o komerčné a administratívne nehnuteľnosti, ich prítomnosť je tu menej výrazná. V centrálnych častiach Vinohrady sa nachádzajú obchody, reštaurácie a malé podniky, ktoré slúžia miestnym obyvateľom.

### **Brno – Žabovřesky**

Mestská časť Brno-Žabovřesky sa nachádza v severozápadnej časti štatutárneho mesta Brno. S rozlohou približne 4,35 km<sup>2</sup> a populáciou približne 22 000 obyvateľov, ide o menšiu lokalitu s miernou hustotou obyvateľstva [50].

Vzdialenosť do stredu mesta je približne 4 km, čo umožňuje rýchly prístup k hlavným mestským oblastiam. Občianska vybavenosť je dostatočná, s prítomnosťou škôl, školských zariadení, zdravotníckych stredísk a verejnej dopravy. V Žabovřeskách prevláda rezidenčné bývanie, pričom rodinné domy a bytové jednotky tvoria väčšinu nehnuteľností v tejto časti. Rezidenčné oblasti sú často doplnené zelenými plochami a parkmi, čo prispieva k príjemnému a pokojnému životnému prostrediu. V komerčnej a administratívnej oblasti sa nachádzajú hlavne menšie obchody, služby a malé podniky, ktoré slúžia miestnym obyvateľom. Táto lokalita je menej husto zastavaná komerčnými budovami a administratívnymi centrami.

Brno-Žabovřesky ponúkajú obyvateľom kombináciu rezidenčného prostredia s dostupnosťou potrebných služieb a pohodlnou vzdialenosťou do centra mesta. Táto lokalita je ideálna pre tých, ktorí preferujú pokojné bývanie v blízkosti mesta s dostupnosťou občianskej vybavenosti.

### **Brno – Žebětín**

Mestská časť Brno-Žebětín sa nachádza v juhozápadnej časti štatutárneho mesta Brno v Českej republike. Má rozlohu približne 13,59 km<sup>2</sup> a počet obyvateľov sa odhaduje na približne 7 000 [50].

Vzdialenosť mestskej časti Brno-Žebětín od centra mesta je približne 11 km, čo umožňuje efektívne spojenie s jeho centrom. Vzhľadom na občiansku vybavenosť, táto lokalita disponuje dostatočnými zdrojmi, vrátane škôl, zdravotníckych zariadení a verejnej dopravy, čo prispieva k uspokojeniu potrieb miestnych obyvateľov. Prevláda tu rezidenčné bývanie, s rôznorodými typmi nehnuteľností, vrátane rodinných domov, bytových jednotiek a sídlisk. V oblasti komerčných a administratívnych nehnuteľností je ich prítomnosť v tejto lokalite menej výrazná. V centrálnych častiach Žebětína sa však nachádzajú obchody, reštaurácie a malé podniky, ktoré slúžia miestnemu obyvateľstvu.

### **Brno – Židenice**

Mestská časť Brno-Židenice sa nachádza vo východnej časti štatutárneho mesta Brno v Českej republike. Má rozlohu približne 5,05 km<sup>2</sup> a počet obyvateľov sa odhaduje na približne 22 000 [50].

Vzdialenosť mestskej časti Brno-Židenice od centra mesta je približne 3 km, čo zabezpečuje rýchly prístup k hlavným mestským oblastiam. S ohľadom na občiansku vybavenosť, táto lokalita disponuje dostatočnými zdrojmi, vrátane škôl, školských zariadení, zdravotníckych stredísk a verejnej dopravy, čo prispeje k uspokojeniu potrieb miestnych obyvateľov. Prevláda tu

rezidenčné bývanie, pričom rodinné domy a bytové jednotky tvoria väčšinu nehnuteľností v tejto časti. Rezidenčné oblasti často dopĺňajú zelené plochy a parky, čo prispieva k príjemnému a pokojnému životnému prostrediu. V komerčnej a administratívnej oblasti sú prítomné hlavne menšie obchody, služby a malé podniky, ktoré slúžia miestnym obyvateľom. V porovnaní s rezidenčnými nehnuteľnosťami je hustota komerčných budov a administratívnych centier v tejto lokalite nižšia.

## 7 CIEĽ PRÁCE

Cieľom tejto štúdie je identifikovať faktory, ktoré ovplyvňujú výšku nájomného u bytových jednotiek v meste Brno. Na dosiahnutie tohto cieľa je v štúdiu použitá metóda mnohonásobnej lineárnej regresie, ktorá nahradzuje prieskumnú metódu a použitie fiktívnych premenných. V druhej kapitole je prezentovaný prehľad literatúry, v ktorom sú identifikované faktory ovplyvňujúce výšku nájomného, ktoré boli predmetom skúmania inými výskumníkmi v minulosti. Ďalšia kapitola sa venuje teoretickým pojmom, ktoré sú významné a dôležité pre porozumenie tejto problematiky. Nasleduje analýza trhu, ktorá zohľadňuje lokalitu, veľkosť bytových jednotiek a ich stavebné a technické charakteristiky. Táto analýza realitného trhu je vykonaná pre všetky mestské časti Brna v období od začiatku februára 2022 do konca januára 2023. Následne sú prezentované čiastočné výsledky, na základe ktorých je formulovaná hypotéza, či jednotlivé faktory majú významný alebo nevýznamný vplyv na výšku nájomného.

Nasleduje metodika výskumu, ktorá sa zaoberá určením významnosti jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich výšku nájomného. Potom nasleduje podrobná analýza zhromaždených údajov a následná diskusia, ktorá sa zameriava na význam týchto faktorov a ich vplyv na výšku nájomného. V závere štúdie je prezentovaný celkový záver, ktorý sumarizuje výsledky a poskytuje konečné stanovisko k problematike.

## **8 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU**

Cieľom tejto analýzy realitného trhu bolo dôkladne preskúmať segment bytov určených na prenájom v štatutárnom meste Brno a identifikovať faktory, ktoré zohrávajú významnú úlohu pri stanovovaní výšky nájomného. Konkrétne sme sa zameriavali na analýzu vplyvu lokality, podlahovej plochy a stavebno-technického stavu bytov na výšku nájomného. Táto analýza nám poskytuje významné poznatky o realitnom trhu a jeho dynamike v danej lokalite. Pomocou kvalitatívneho a kvantitatívneho hodnotenia sme sledovali vzťahy medzi analyzovanými faktormi a výškou nájomného.

### **8.1 DATABÁZA PONUKOVÉHO NÁJOMNÉHO BYTOV**

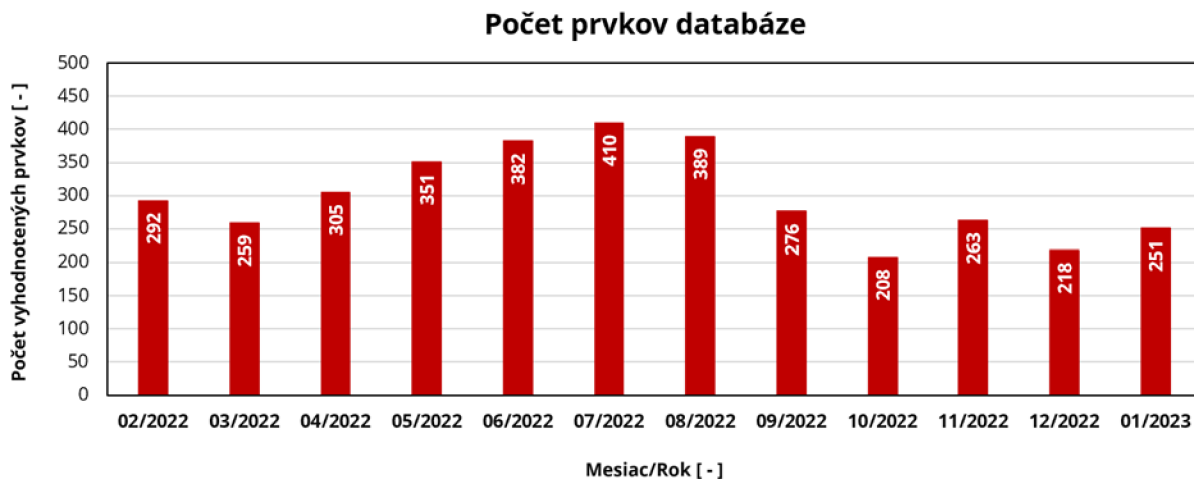
Podkladom pre diplomovú prácu a vytvorenie databázy ponukového nájomného bývania bola využitá platforma valuo.cz, ktorá funguje ako agregátor informácií z rôznych realitných inzerátov a serverov. Táto platforma ponúka širokú funkcionalitu pre vyhľadávanie a porovnávanie ponúk nehnuteľností prostredníctvom dôkladného zhromažďovania a zobrazovania údajov.

Pri zhromažďovaní dát bolo analyzované ponukové nájomné bytov z portálu valuo.cz. Na správne spracovanie a organizáciu týchto údajov bol využitý tabuľkový program MS Excel, ktorý umožnil systematické triedenie do špecifických kategórií. Tieto kategórie obsahujú informácie týkajúce sa lokalít, dispozícií, podlahových plôch, vlastníctva a stavebno-technického stavu. Vďaka tejto metodike bola vytvorená komplexná a štruktúrovaná databáza, ktorá umožnila analýzu a porovnanie ponukového nájomného na základe rôznych kritérií.

Získaná databáza bola podľa stanovených pravidiel rozdelená a následne bola vykonaná selekcia s cieľom vylúčiť duplicitné, extrémne a neúplné hodnoty, ktoré by mohli ovplyvniť objektivitu a spoľahlivosť vyhodnotenia.

Ponuky prenájmu v danom časovom období boli sledované z hľadiska možnosti zníženia cien týchto ponúk, čo by naznačovalo prípadné predraženie ponúkaných nehnuteľností na realitnom trhu. V prípade, že sa ponuka s nižšou cenou opäť objavila v realitnej inzercii, naznačovalo to, že pôvodne stanovená cena nebola trhom akceptovaná a preto bola opätovne zverejnená po jej prehodnotení. Keďže daná ponuka zmizla z realitnej inzercie, predpokladáme, že bola úspešne prijatá trhom a považujeme ju za realizovanú.

Databáza realitných ponúk bytových jednotiek na prenájom v Brne bola získaná v období od februára 2022 do januára 2023. V rámci tejto štúdie boli vyhodnocované údaje z 29 mestských častí mesta Brno.



**Graf č. 3** - Počet vyhodnocovaných ponúk k prenájmu bytov; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

Pri spracovávaní tejto databázy bolo zvolené vyhodnocovanie jednotkového nájomného bytov podľa lokality, podlahovej plochy a stavebno-technického stavu.

V rámci databázy boli zahrnuté byty v osobnom vlastníctve a družstevnom vlastníctve. Po podrobnejšom preskúmaní bolo zistené, že vlastníctvo bytovej jednotky nemá významný vplyv na výšku nájomného. Táto skutočnosť je v súlade s ďalšími čiastkovými zisteniami, ktoré naznačujú, že faktor vlastníctva nemá významnejšiu úlohu pri posudzovaní výšky nájomného [52].

S úmyslom zabezpečiť dôveryhodnosť a presnosť výsledkov bolo implementované opatrenie na vylúčenie neobvyklých a chybných údajov pomocou odstránenia extrémnych hodnôt (minimálnych a maximálnych).

V rámci databázy bol stanovený minimálny počet 15 prvkov pre jednotlivé kategórie s cieľom minimalizovať potenciálne skreslenie výsledkov a zabezpečiť ich relevantnosť. Ak daná kategória neobsahovala dostatočný počet prvkov pre vykonanie štatistickej analýzy, bola táto kategória z analýzy vynechaná.

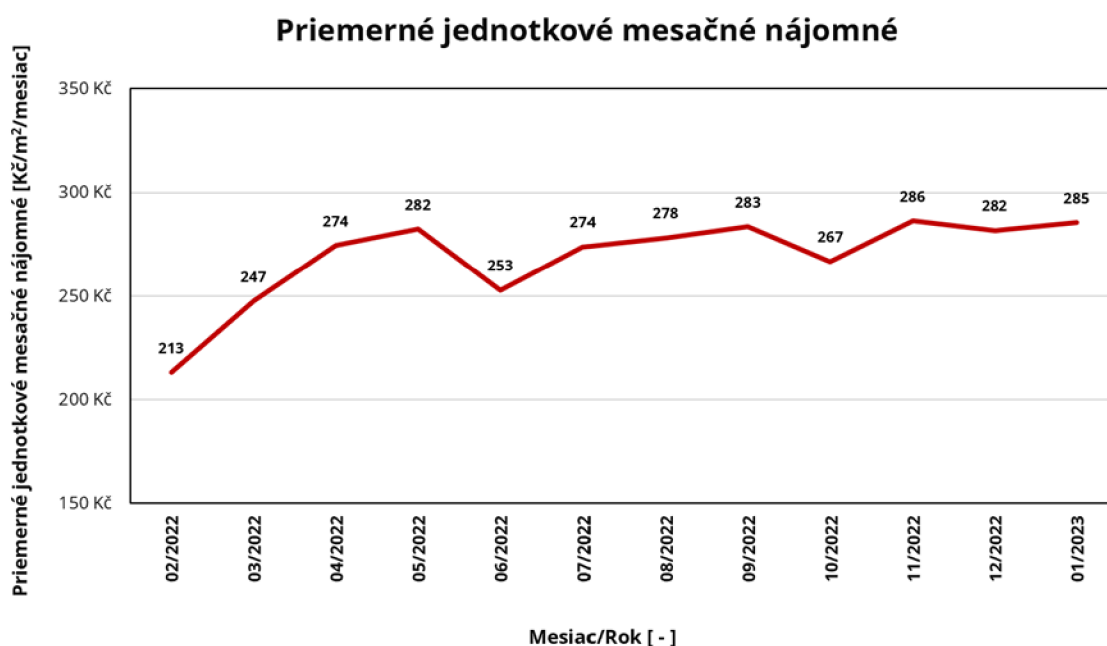
Príklad zdrojových údajov z vyhodnocovanej databázy je dostupný v prílohe č. 1. Z dôvodu obmedzených kapacít nie je kompletný obsah týchto údajov uvedený v prílohách diplomovej práce.

## 8.2 ČIASŤOČNÉ VÝSLEDKY

V nasledujúcich podkapitolách sú uvedené čiastočné výsledky analýzy realitného trhu s ponukovými bytmi na prenájom v rôznych mestských častiach štatutárneho mesta Brno. Cieľom tejto analýzy bolo preskúmať vplyv rôznych faktorov, konkrétne lokality, podlahovej plochy a stavebno-technického stavu, na priemerné jednotkové mesačné a ročné nájomné.

## 8.2.1 Priemerné jednotkové mesačné nájomné

Zistené priemerné jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na lokalite, podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 213 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 286 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac, medián je 276 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 20 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 4** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mesto Brno (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

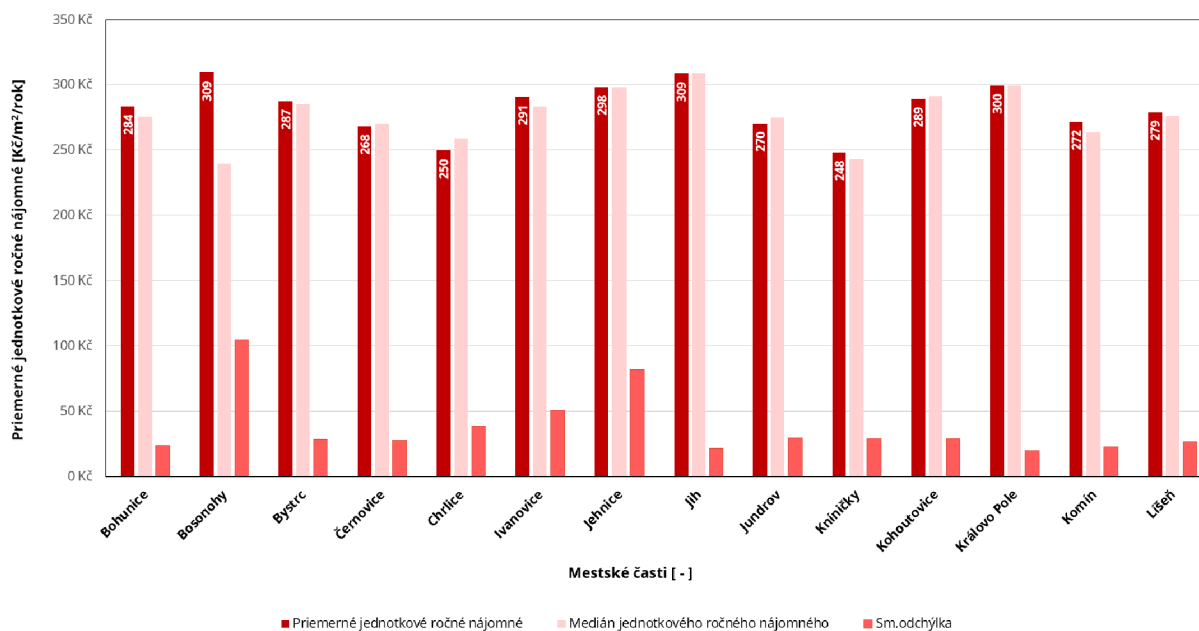
Zistené priemerné jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na lokalite, podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 213 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 286 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac, medián je 276 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 20 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov.

## 8.2.2 Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa lokality

Zistené priemerné jednotkové ročné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 207 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 329 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac, medián je 279 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 5 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov.

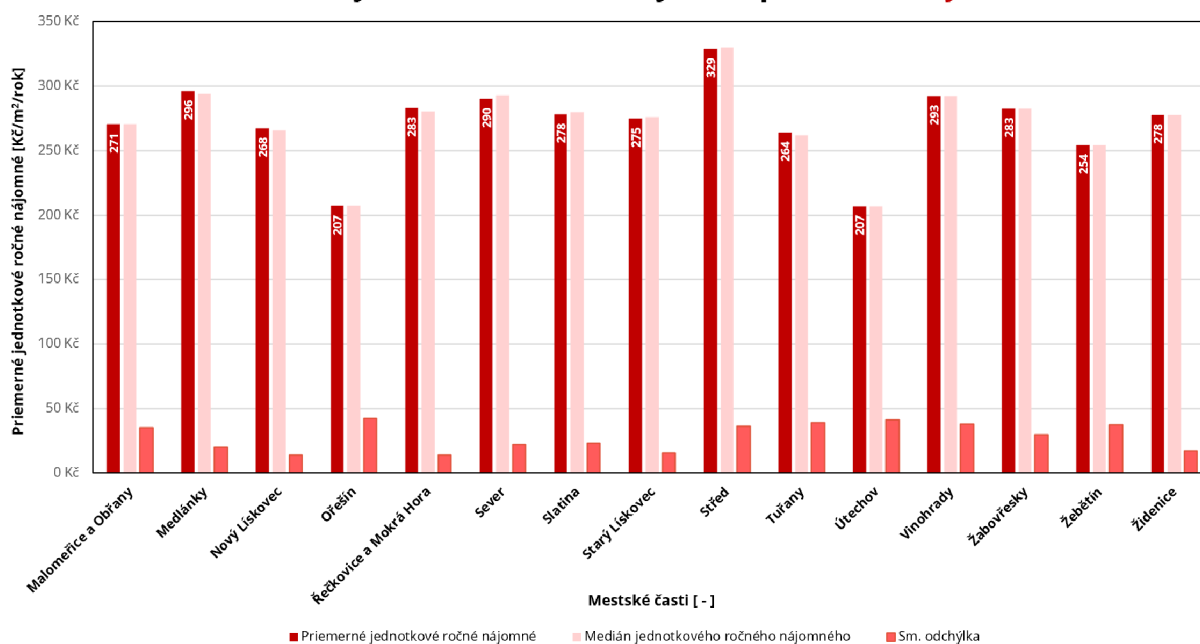


## Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa lokality



**Graf č. 5** – Vyhodnotenie jednotkového ročného nájomného z bytov pre mestské časti štatutárneho mesta Brno (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

## Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa lokality

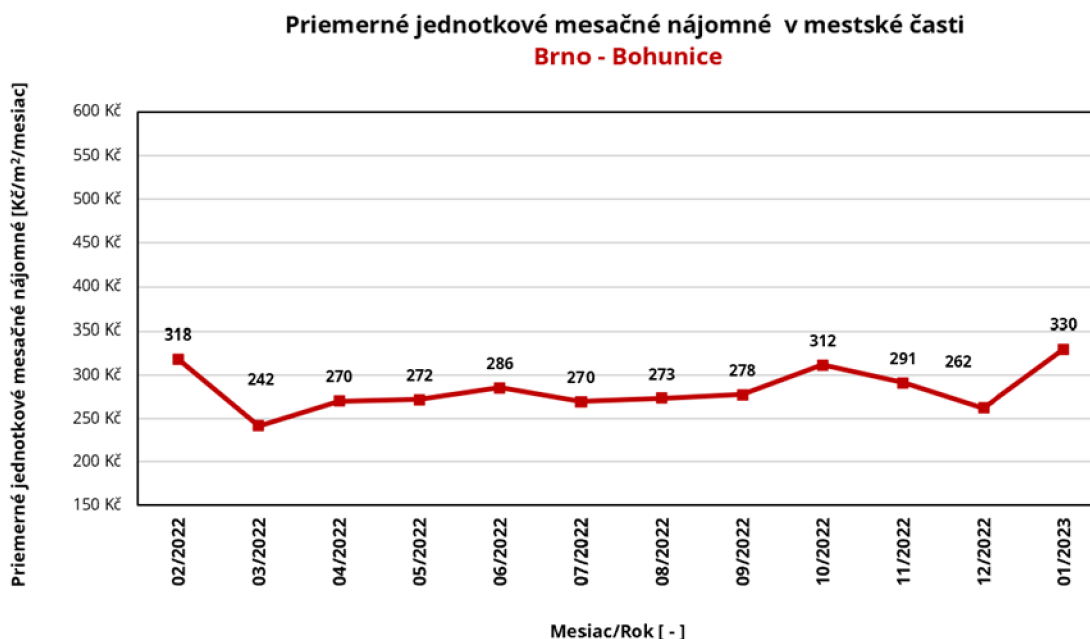


**Graf č. 6** – Vyhodnotenie jednotkového ročného nájomného z bytov pre mestské časti štatutárneho mesta Brno (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

## 8.2.1 Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa lokality

### Brno – Bohunice

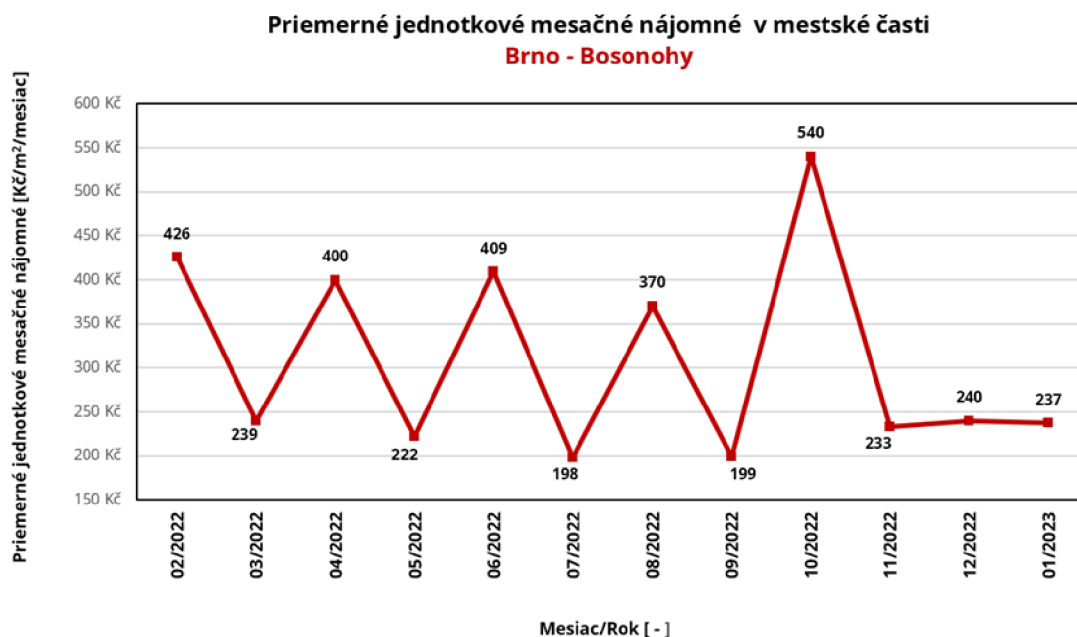
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne-technickom stave v rozpätí od 262 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 330 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 284 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 275 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 24 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 159 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 7** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Bohunice; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Bosonohy

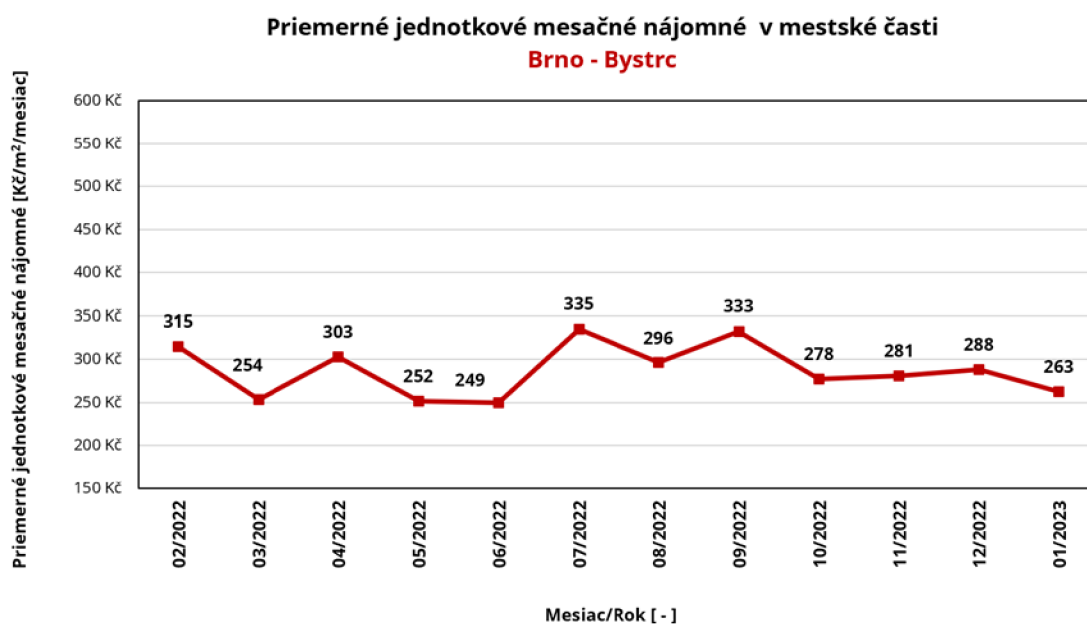
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 233 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 540 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 309 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 240 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 105 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 18 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 8** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Bosonohy; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Bystrc

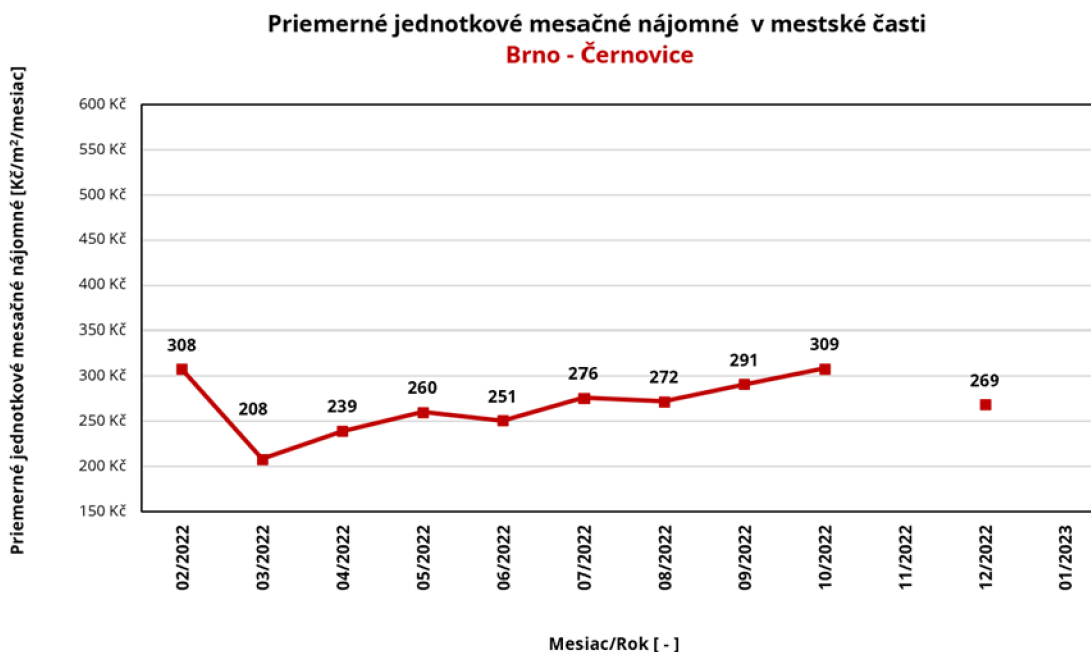
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 249 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 335 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 287 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 285 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 28 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 73 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 9** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Bystrc; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### **Brno – Černovice**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 208 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 309 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 268 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 270 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 38 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 90 analyzovaných prvkov.



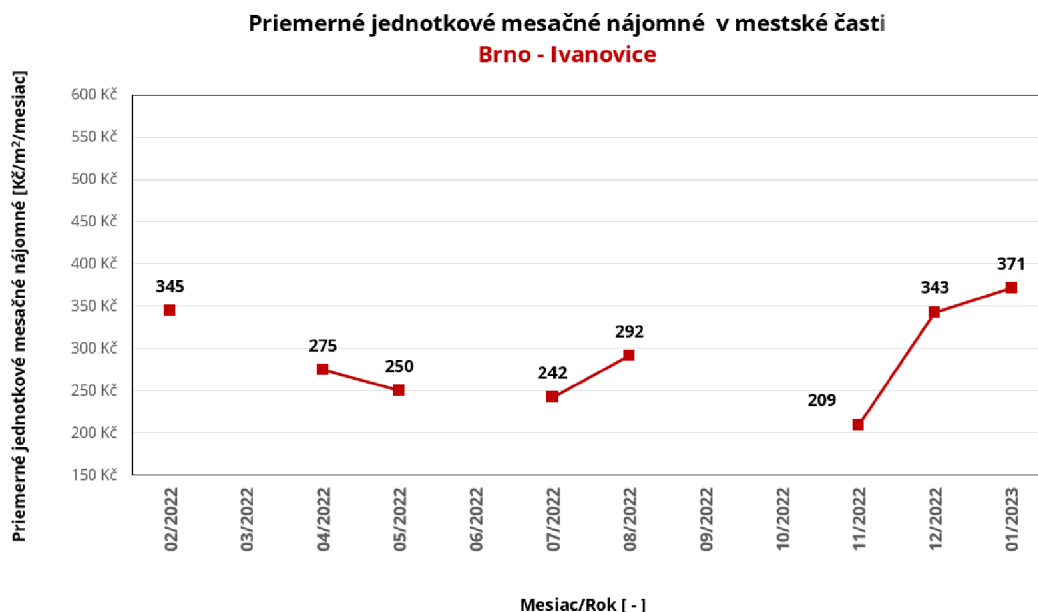
**Graf č. 10** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Černovice; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### **Brno – Jehnice**

Vzhľadom na obmedzený rozsah dostupných údajov a nedostatok podrobnejších informácií o realitnom trhu v mestskej časti Brno-Jehnice, nie je možné vyvodit' konkrétne a presné výsledky v rámci analyzovaného obdobia od februára 2022 do januára 2023. Z celkového počtu 4 analyzovaných prvkov bola zaznamenaná nedostatočná miera relevantných dát, čo bráni vytvoreniu detailných výsledkov týkajúcich sa realitného trhu v tejto špecifickej lokalite.

### **Brno – Ivanovice**

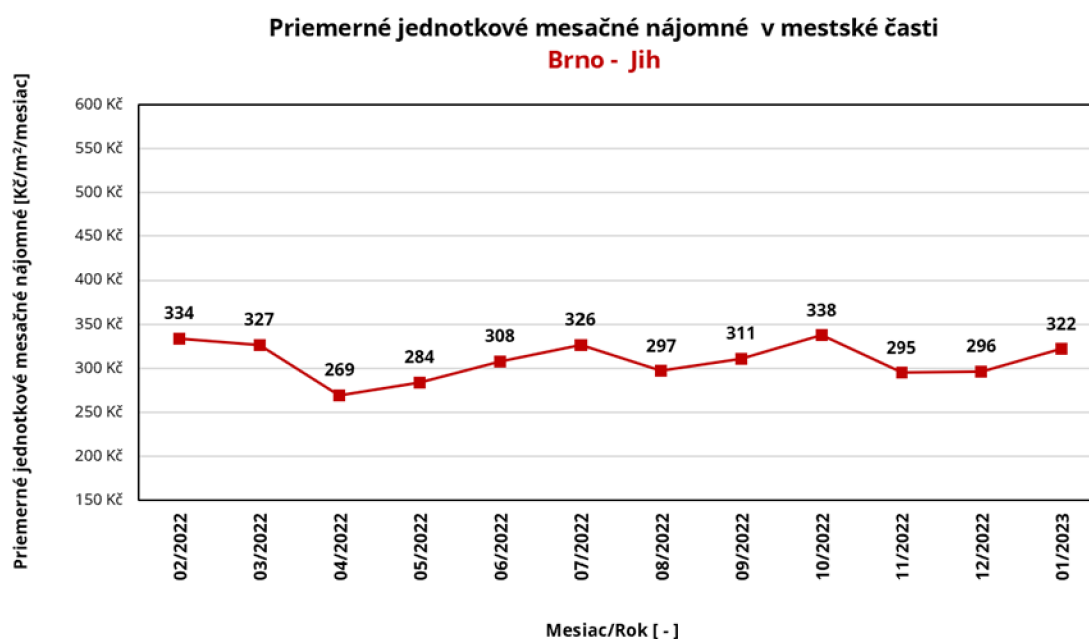
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 209 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 371 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 291 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 283 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 51 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 15 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 11** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno - Ivanovice; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Jih

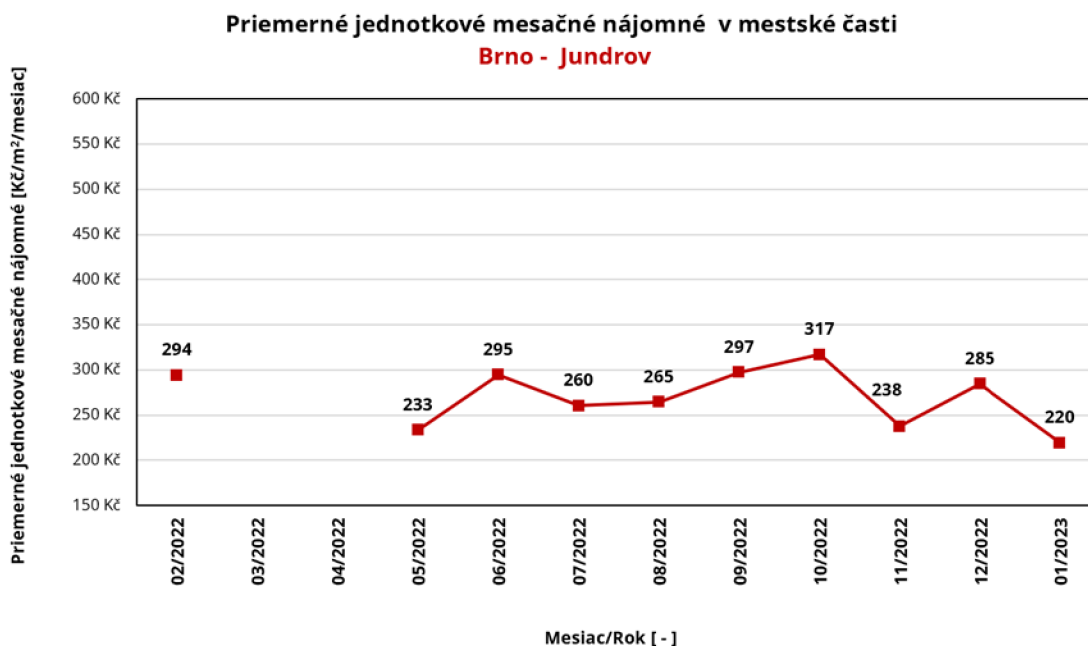
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 269 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 338 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 309 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 309 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 22 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 57 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 12** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Jih; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### **Brno – Jundrov**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 220 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 317 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 270 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 275 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 29 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 40 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 13** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Jundrov; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

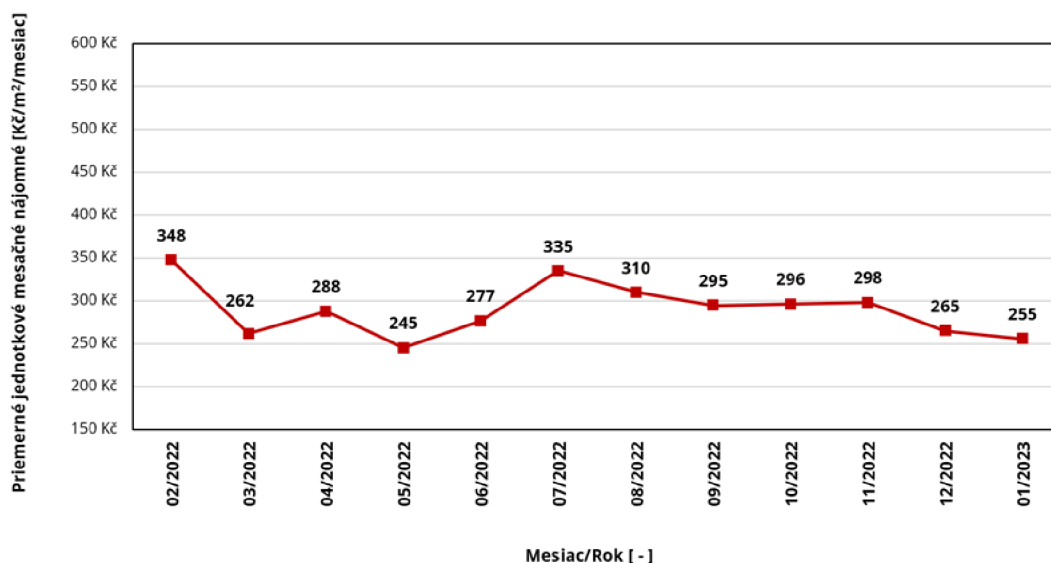
### **Brno – Kníničky**

Vzhľadom na obmedzený rozsah dostupných údajov a nedostatok podrobnejších informácií o realitnom trhu v mestskej časti Brno-Kníničky, nie je možné vyvodit' konkrétne a presné výsledky v rámci analyzovaného obdobia od februára 2022 do januára 2023. Z celkového počtu 4 analyzovaných prvkov bola zaznamenaná nedostatočná miera relevantných dát, čo bráni vytvoreniu detailných výsledkov týkajúcich sa realitného trhu v tejto špecifickej lokalite.

### **Brno – Kohoutovice**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 245 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 348 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 289 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 291 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 29 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 109 analyzovaných prvkov.

**Priemerné jednotkové mesačné nájomné v mestskej časti  
Brno - Kohoutovice**

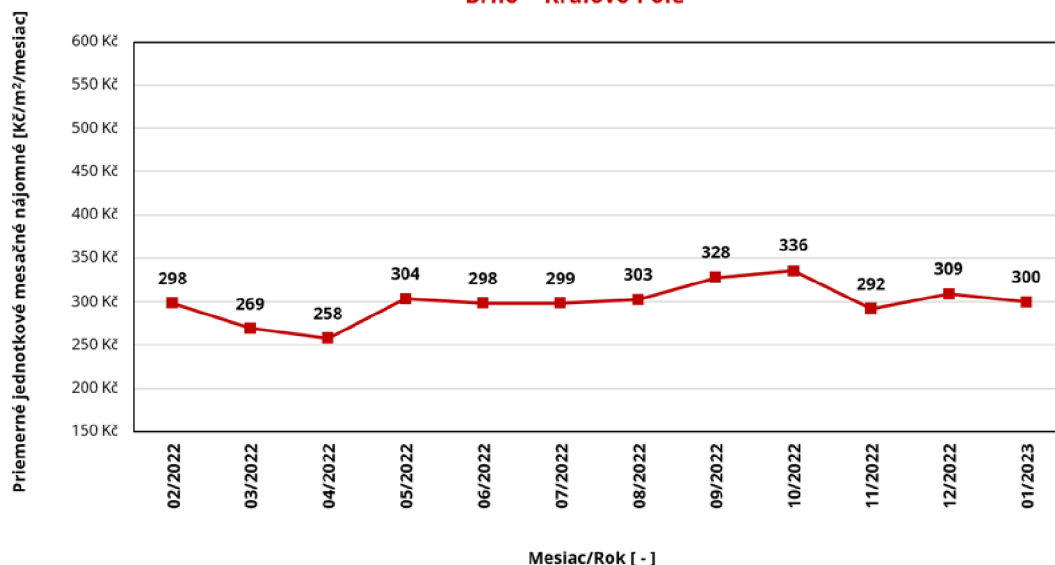


**Graf č. 14** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Kohoutovice; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

**Brno – Královo Pole**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 258 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 336 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 300 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 299 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 21 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 296 analyzovaných prvkov.

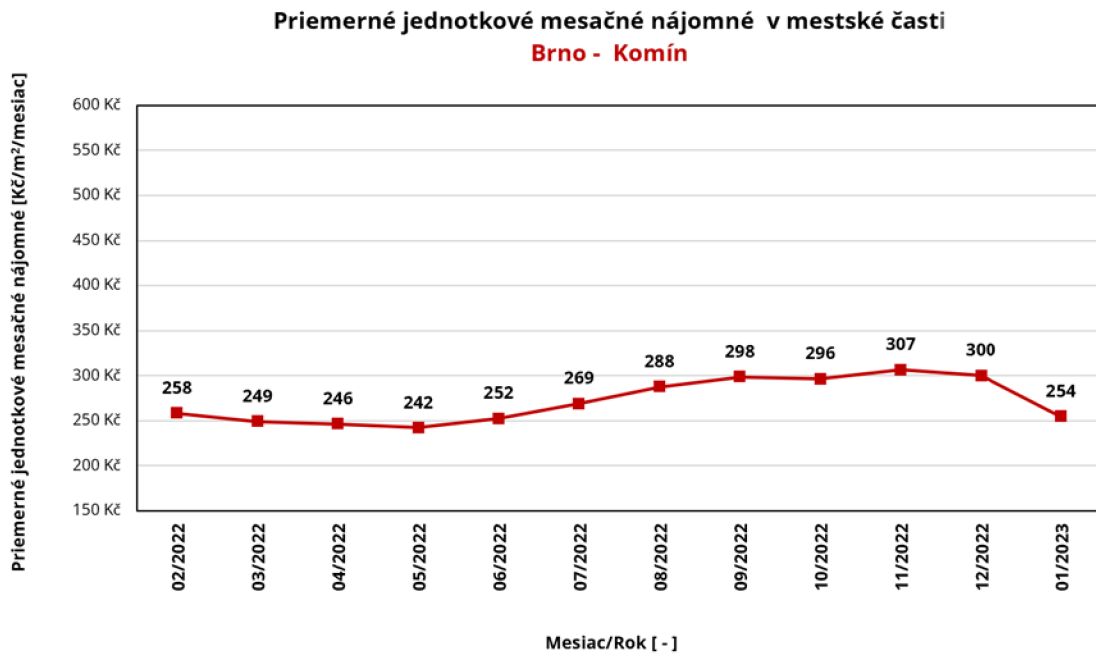
**Priemerné jednotkové mesačné nájomné v mestskej časti  
Brno - Královo Pole**



**Graf č. 15** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Královo Pole; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Komín

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 242 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 307 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 272 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 264 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 22 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 95 analyzovaných prvkov.



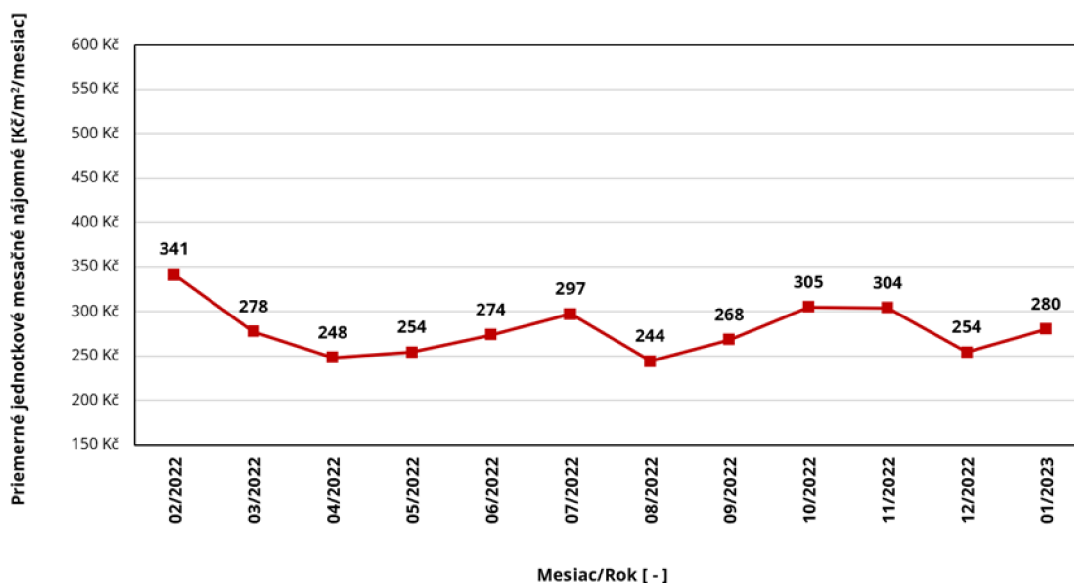
**Graf č. 16** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Komín; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Líšeň

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 244 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 341 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 279 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 276 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 27 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 109 analyzovaných prvkov.



**Priemerné jednotkové mesačné nájomné v mestskej časti  
Brno - Líšeň**

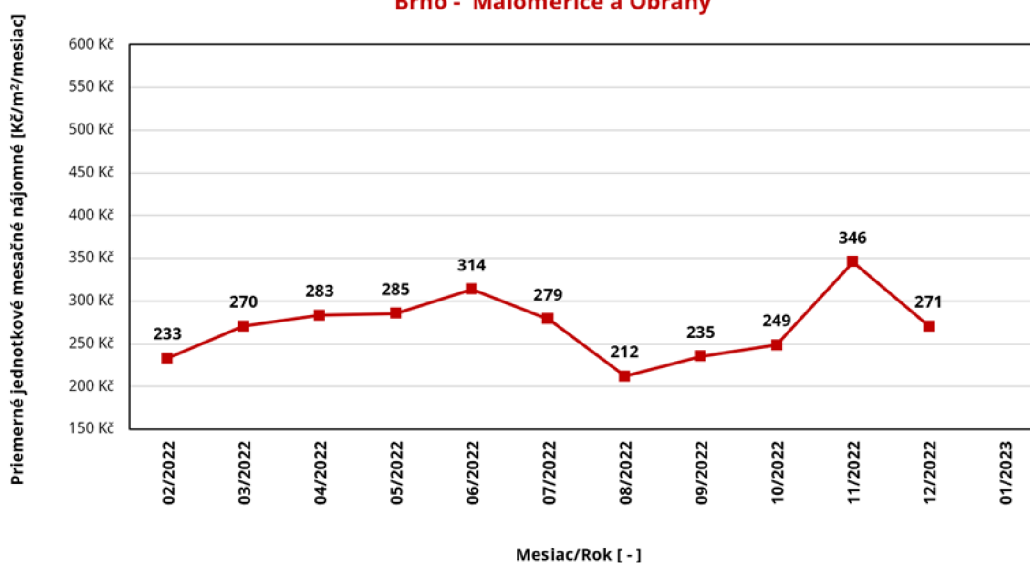


**Graf č. 17** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Líšeň; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

**Brno – Malomeřice a Obřany**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 212 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 346 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 271 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 271 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 35 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 38 analyzovaných prvkov.

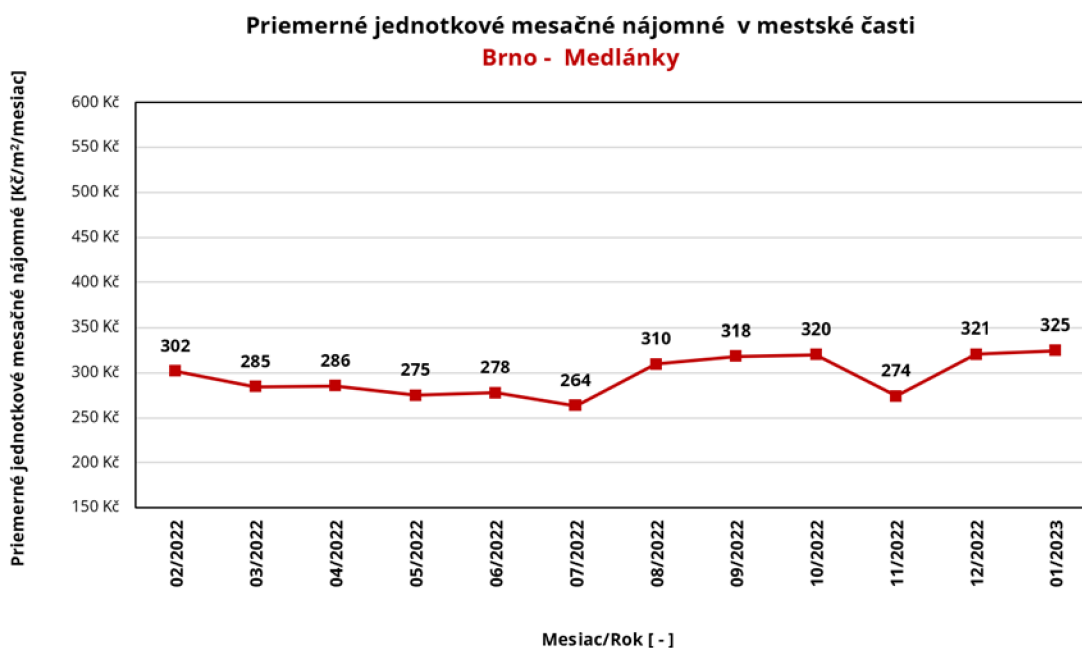
**Priemerné jednotkové mesačné nájomné v mestskej časti  
Brno - Malomeřice a Obřany**



**Graf č. 18** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Malomeřice a Obřany; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Medlánky

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 274 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 325 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 296 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 294 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 21 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 182 analyzovaných prvkov.

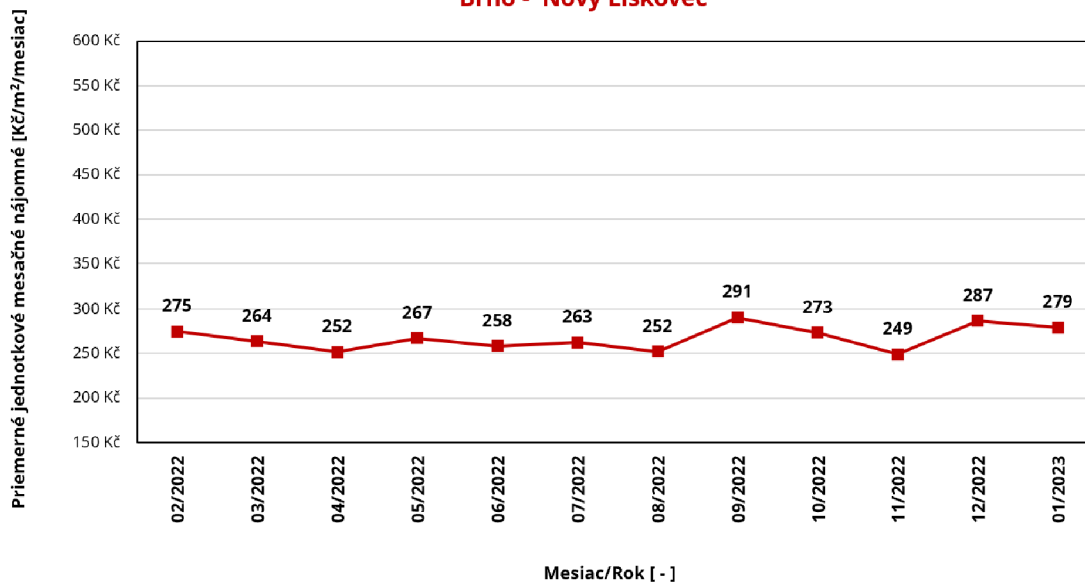


**Graf č. 19** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Medlánky; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Nový Lískovec

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 249 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 291 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 268 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 265 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 13 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 121 analyzovaných prvkov.

**Priemerné jednotkové mesačné nájomné v mestskej časti  
Brno - Nový Lískovec**



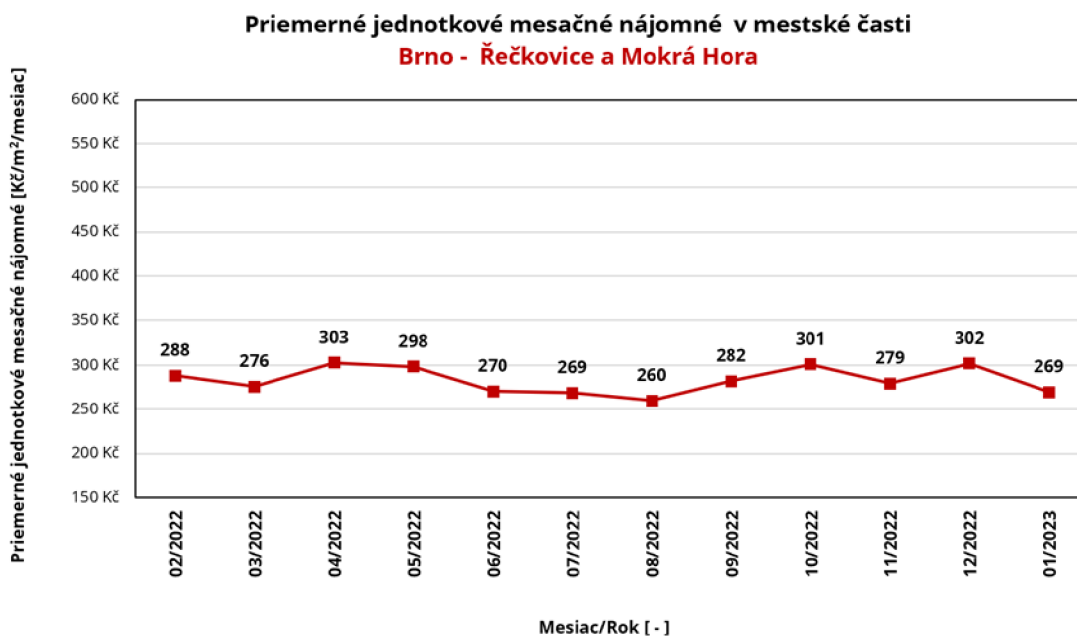
**Graf č. 20** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Nový Lískovec; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

**Brno – Ořešín**

Vzhľadom na obmedzený rozsah dostupných údajov a nedostatok podrobnejších informácií o realitnom trhu v mestskej časti Brno-Ořešín, nie je možné vyvodit' konkrétne a presné výsledky v rámci analyzovaného obdobia od februára 2022 do januára 2023. Z celkového počtu 1 analyzovaného prvku bola zaznamenaná nedostatočná miera relevantných dát, čo bráni vytvoreniu detailných výsledkov týkajúcich sa realitného trhu v tejto špecifickej lokalite.

**Brno – Řečkovice a Mokrá Hora**

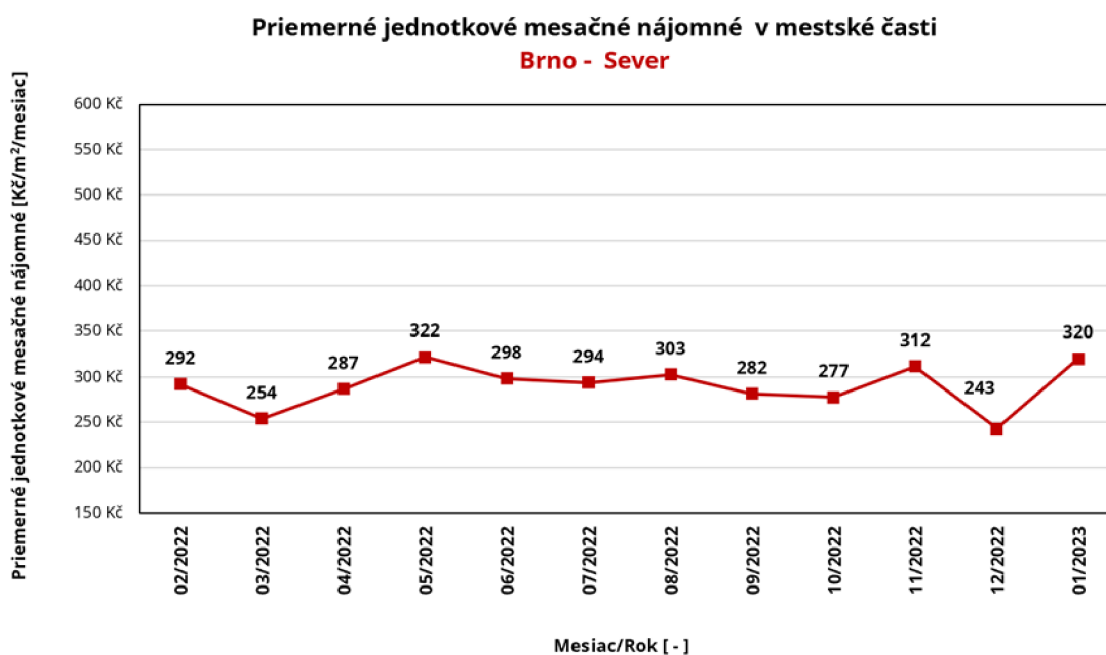
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 260 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 303 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 283 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 281 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 14 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 223 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 21** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Řečkovice a Mokrá Hora; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

#### **Brno – Sever**

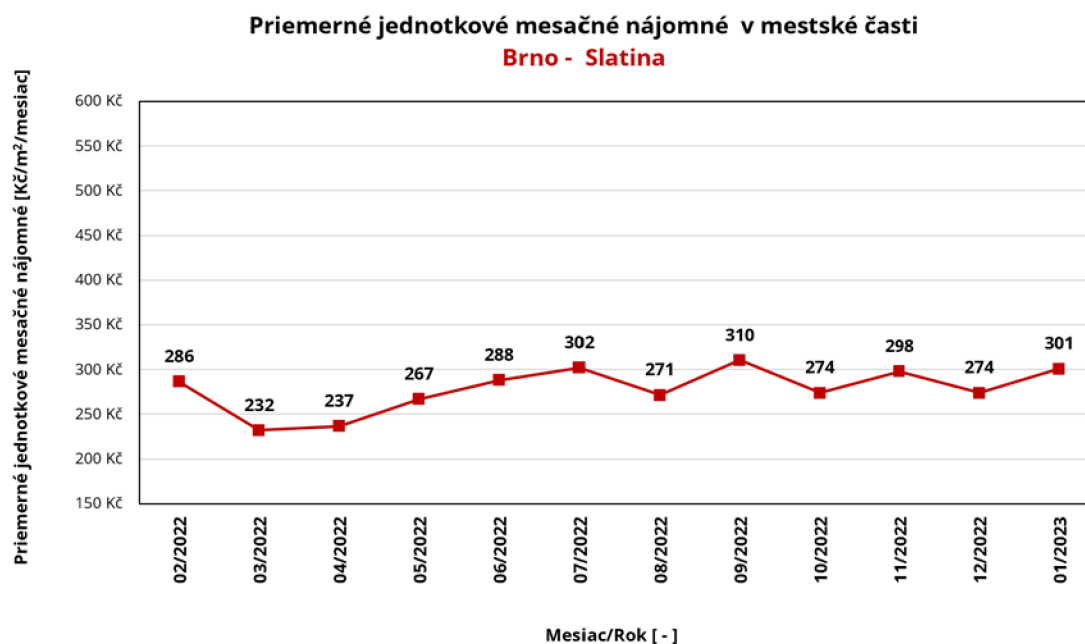
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 243 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 320 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné ednotkové ročné nájomné je 290 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 293 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 23 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 313 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 22** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Sever; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Slatina

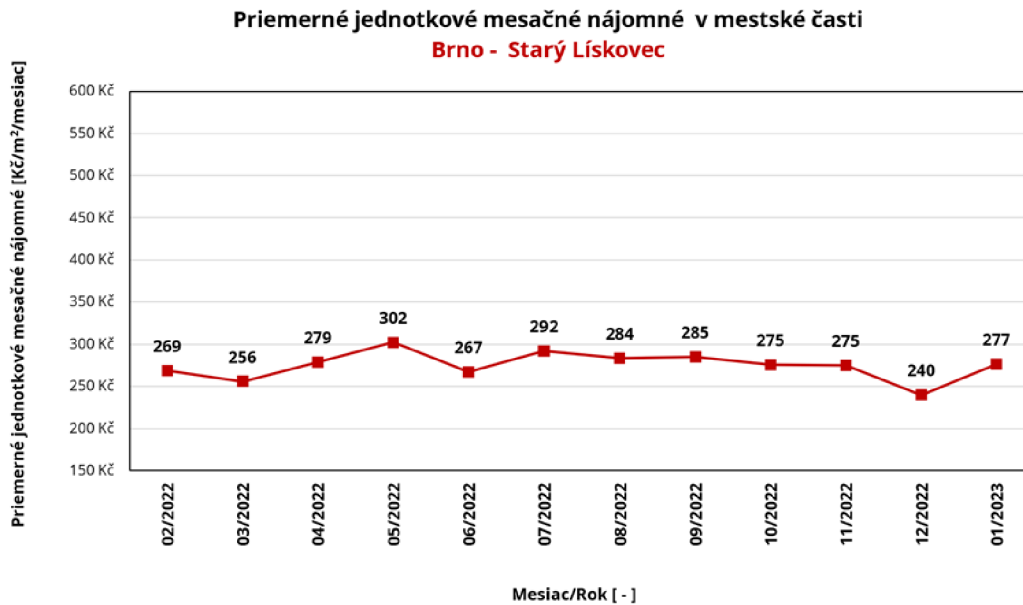
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 232 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 310 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 278 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 280 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 23 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 95 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 23** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Slatina; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Starý Lískovec

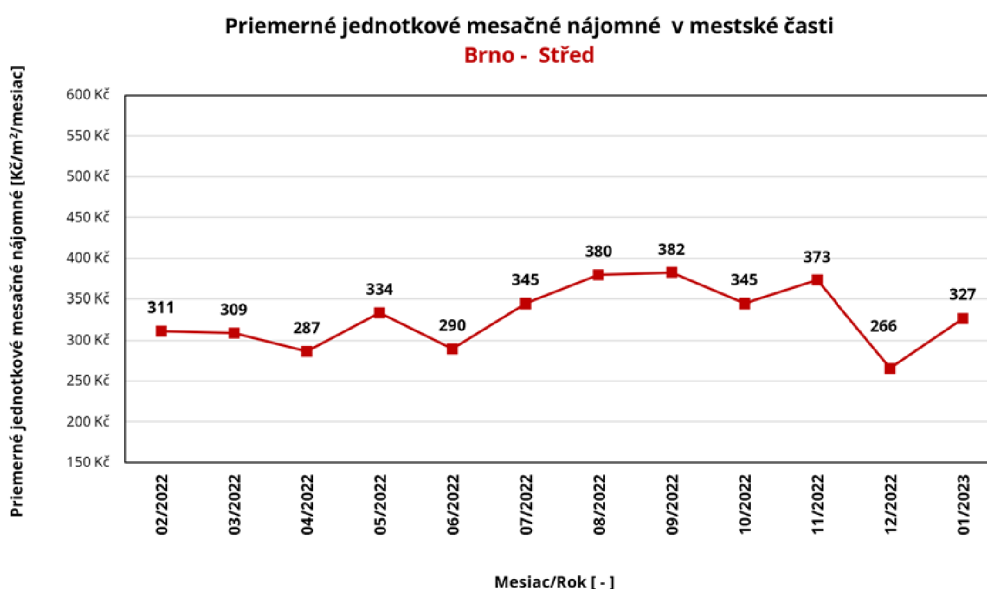
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 240 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 302 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 278 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 280 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 15 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 180 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 24** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Starý Lískovec; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### **Brno – Střed**

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 266 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 382 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 329 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 330 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 39 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 841 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 25** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Střed; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### **Brno – Tuřany**

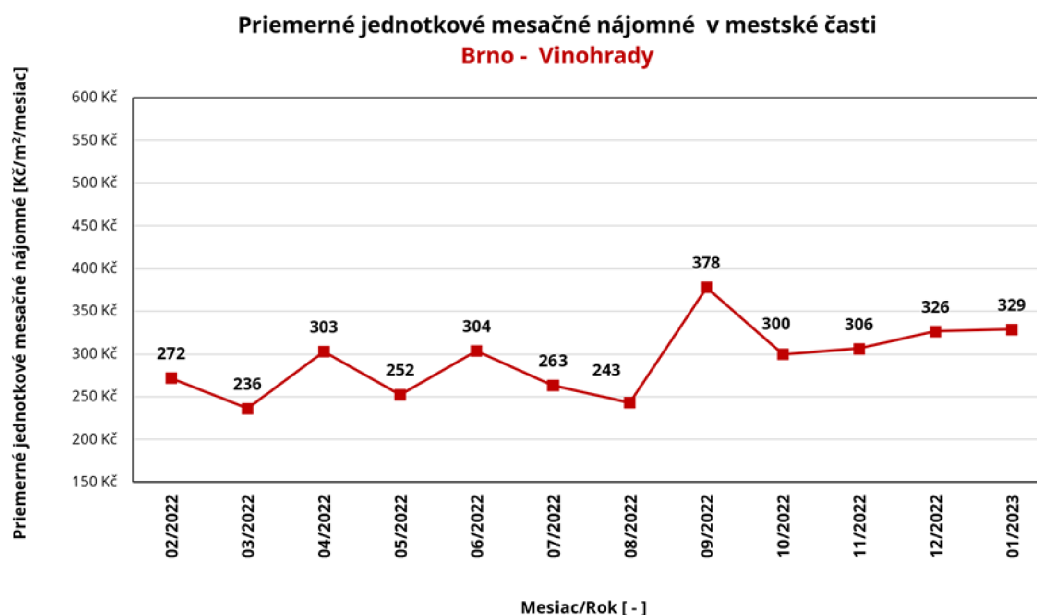
Vzhľadom na obmedzený rozsah dostupných údajov a nedostatok podrobnejších informácií o realitnom trhu v mestskej časti Brno-Tuřany, nie je možné vyvodit' konkrétne a presné výsledky v rámci analyzovaného obdobia od februára 2022 do januára 2023. Z celkového počtu analyzovaných prvkov bola zaznamenaná nedostatočná miera relevantných dát, čo bráni vytvoreniu detailných výsledkov týkajúcich sa realitného trhu v tejto špecifickej lokalite.

### **Brno – Útechov**

Vzhľadom na obmedzený rozsah dostupných údajov a nedostatok podrobnejších informácií o realitnom trhu v mestskej časti Brno-Útechov, nie je možné vyvodit' konkrétne a presné výsledky v rámci analyzovaného obdobia od februára 2022 do januára 2023. Z celkového počtu 2 analyzovaných prvkov bola zaznamenaná nedostatočná miera relevantných dát, čo bráni vytvoreniu detailných výsledkov týkajúcich sa realitného trhu v tejto špecifickej lokalite.

### **Brno – Vinohrady**

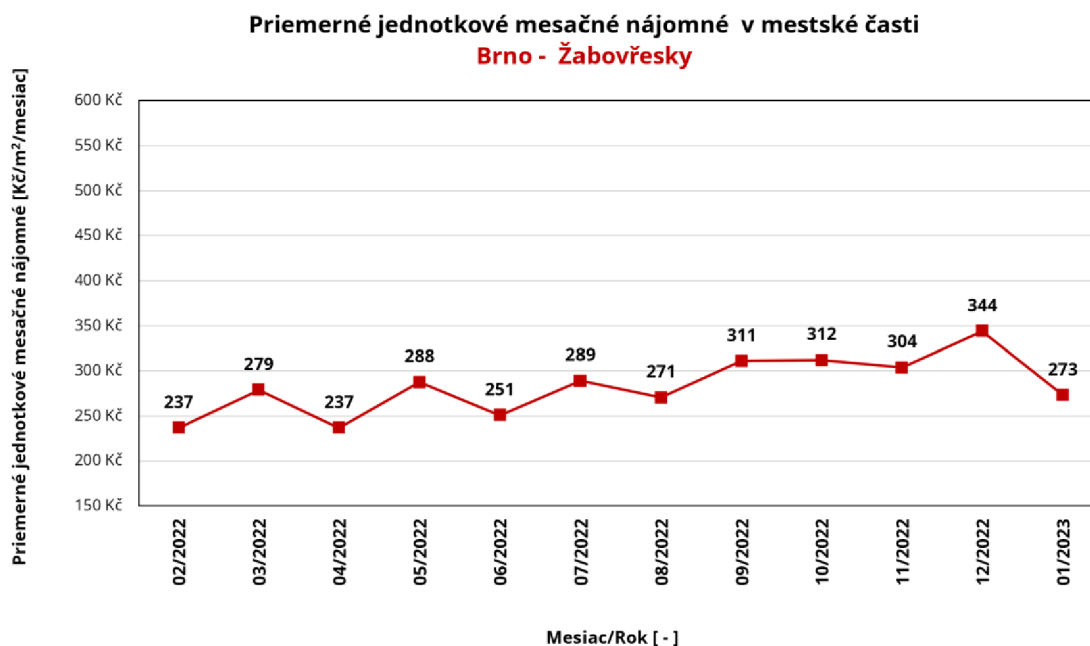
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 236 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 378 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 293 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 301 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 39 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 93 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 26** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre mestskú časť Brno – Vinohrady; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Žabovřesky

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 237 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 344 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 283 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 283 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 30 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 208 analyzovaných prvkov.

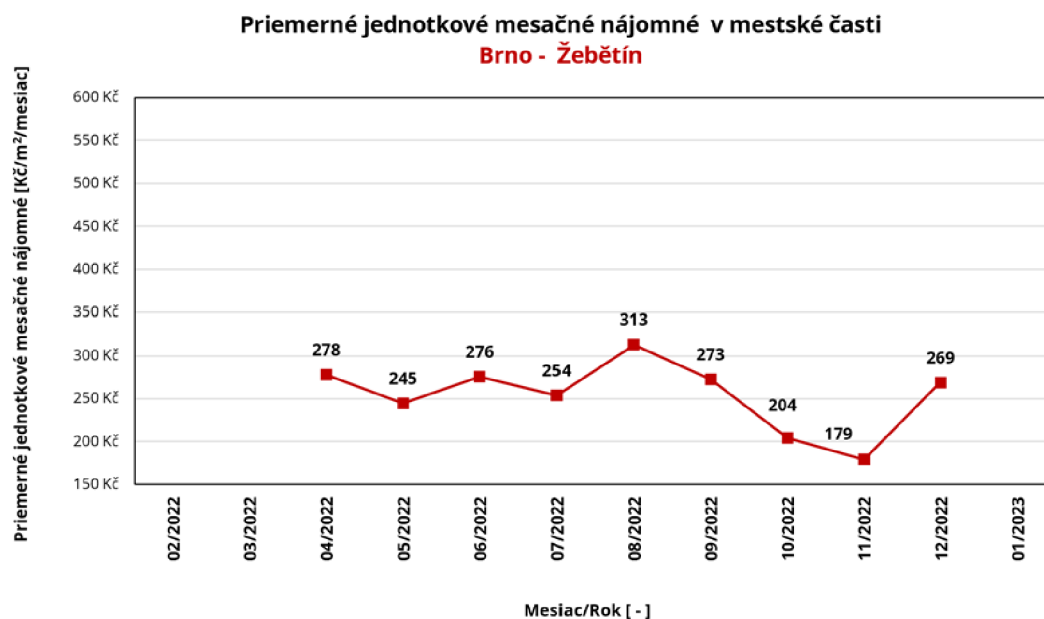


**Graf č. 27** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Žabovřesky; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Žebětín

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 179 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 313 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 254 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 269 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 37 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 20 analyzovaných prvkov.

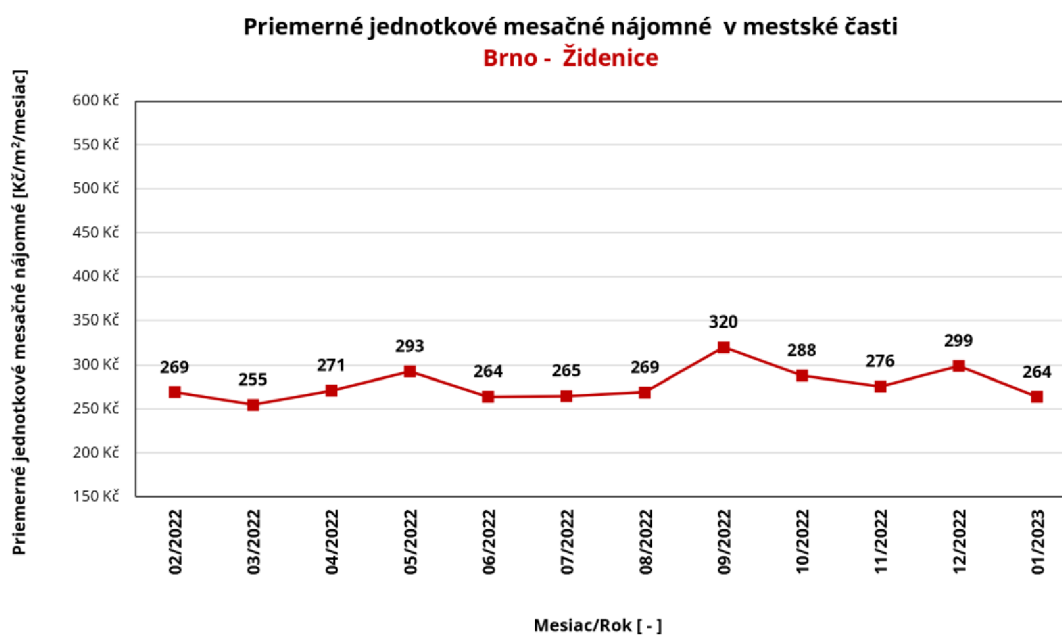




**Graf č. 28** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Žebětín; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Brno – Židenice

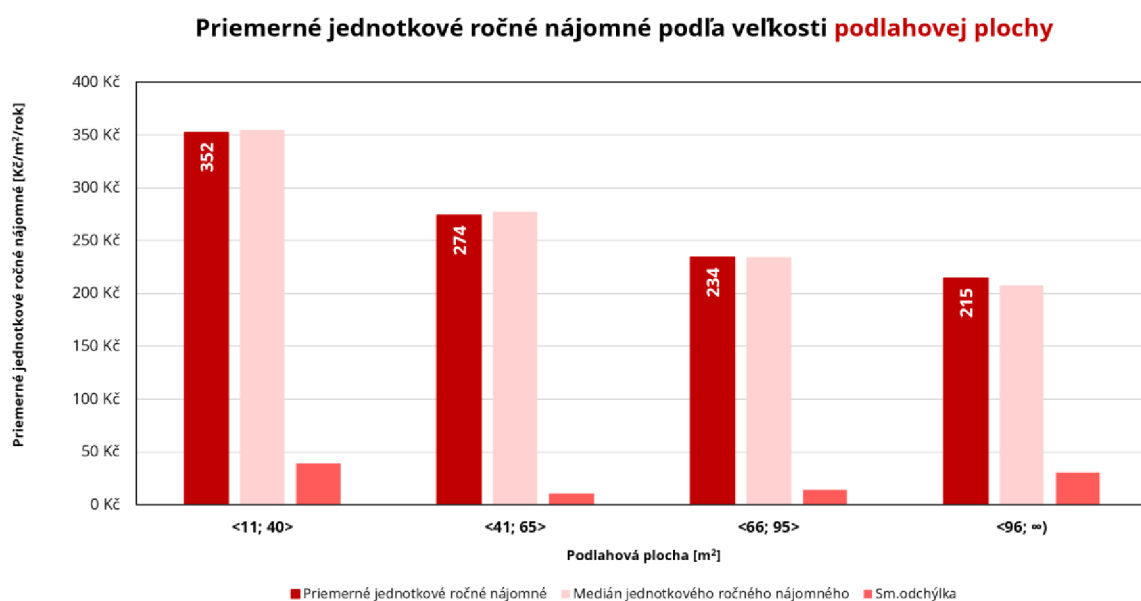
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 255 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 320 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 278 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 270 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 17 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 179 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 29** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre metskú časť Brno – Židenice; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

## 8.2.2 Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa veľkosti podlahovej plochy

Zistené priemerné jednotkové ročné nájomné sa pohybuje v závislosti na lokalite a stavebne - technickom stave v rozpätí od 215 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 352 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac, medián je 234 Kč, a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 17 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov.

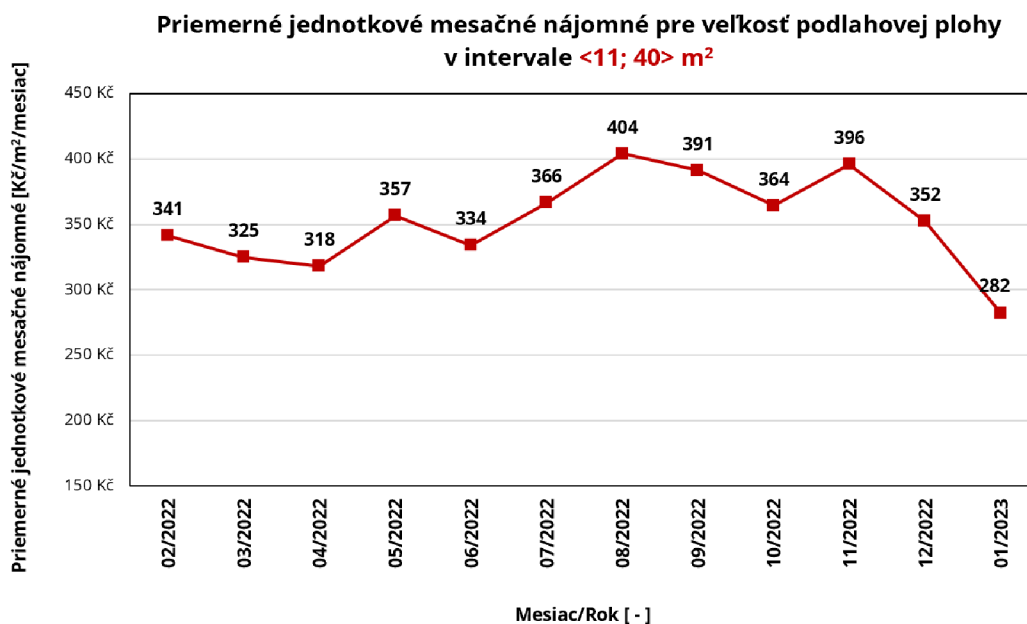


**Graf č. 30** – Vyhodnotenie jednotkového ročného nájomného z bytov podľa veľkosti podlahovej plochy [vlastný zdroj].

## 8.2.3 Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa veľkosti podlahovej plochy

### Veľkosť podlahovej plochy od 11 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup>

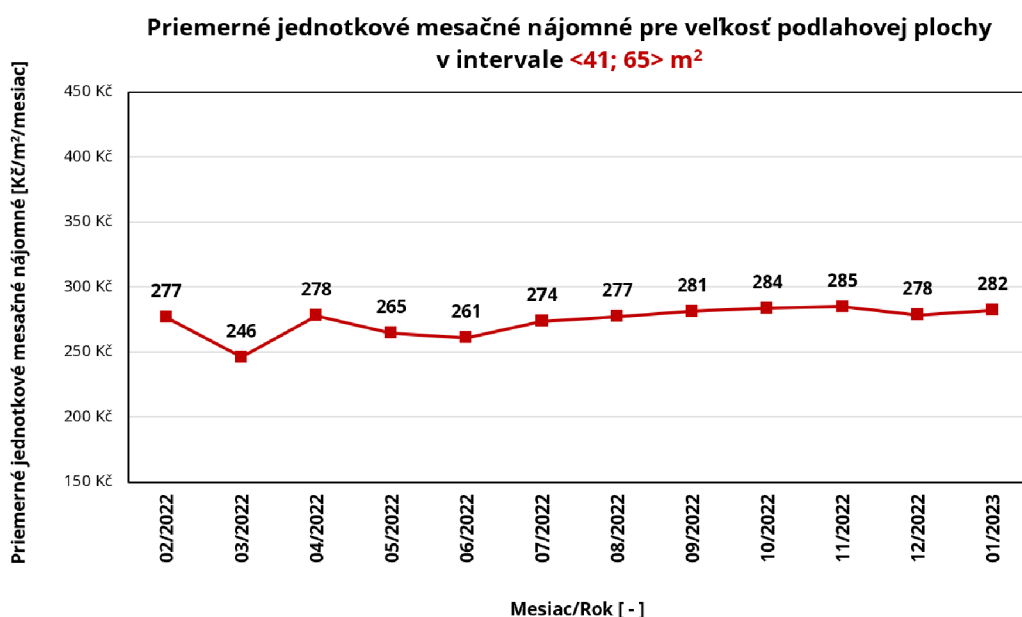
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na lokalite a stavebne - technickom stave v rozpätí od 282 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 404 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 352 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 354 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 40 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 1 352 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 31** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre podlahovú plochu v intervale <11 ; 40> m<sup>2</sup>; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

#### **Veľkosť podlahovej plochy od 41 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>**

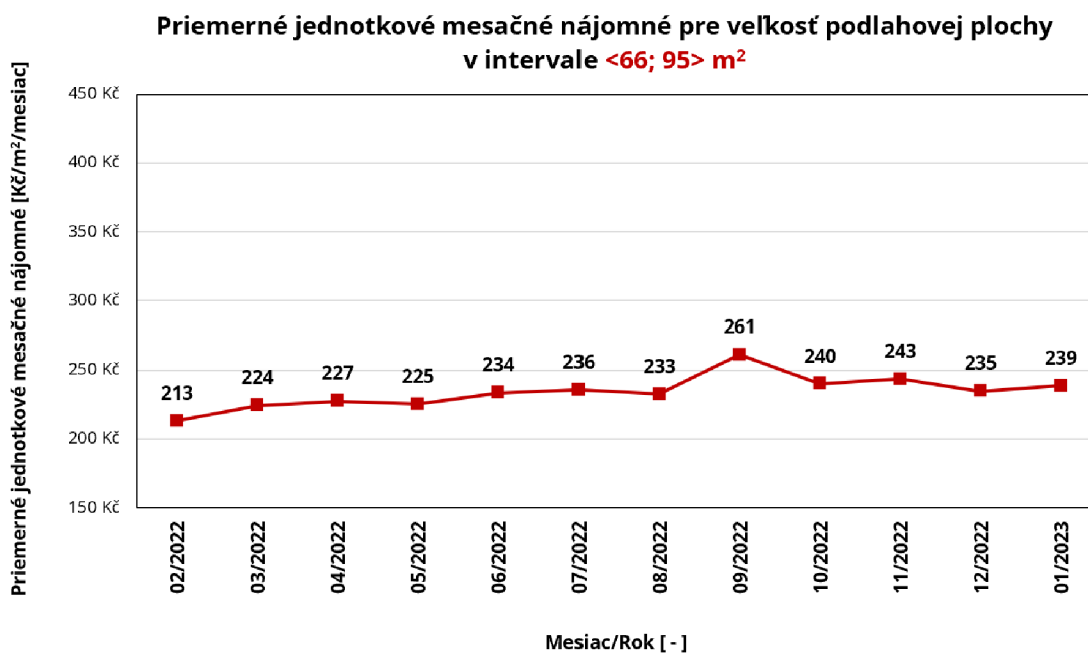
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 246 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 285 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 274 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 277 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 11 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 1 509 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 32** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre podlahovú plochu v intervale <41 ; 65> m<sup>2</sup>; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Velkosť podlahovej plochy od 66 m<sup>2</sup> do 95 m<sup>2</sup>

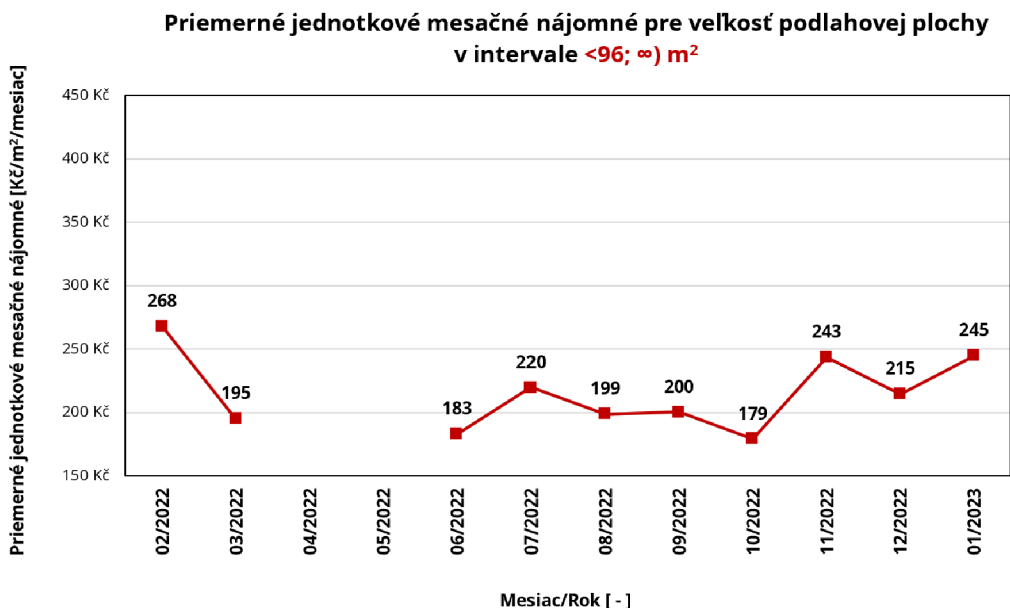
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 213 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 261 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 234 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 234 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 14 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 676 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 33** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre podlahovú plochu v intervale <66 ; 95> m<sup>2</sup>; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### Velkosť podlahovej plochy od 95 m<sup>2</sup>

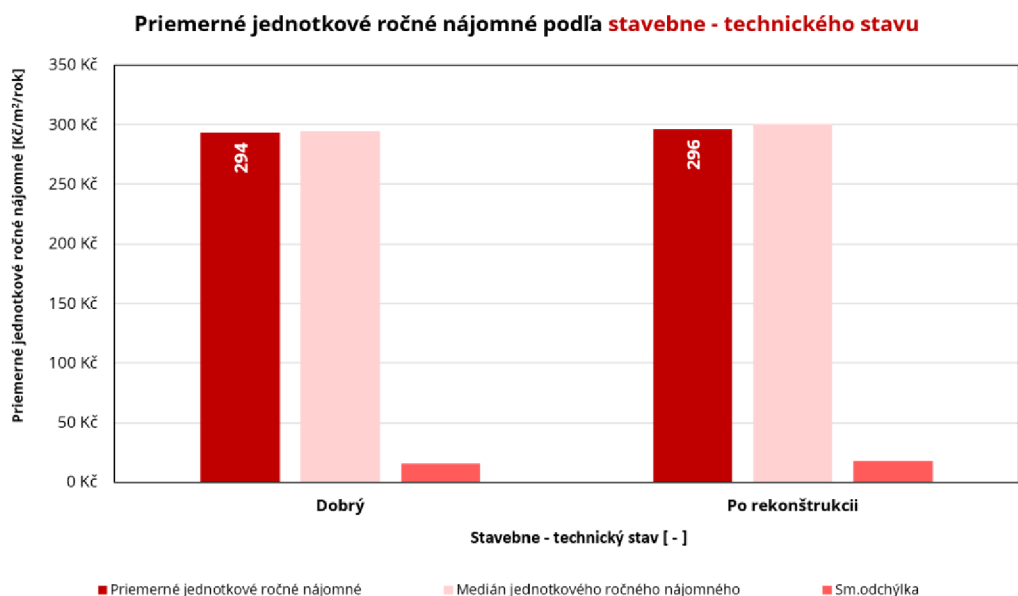
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 179 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 268 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 215 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 207 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 31 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 67 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 34** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre podlahovú plochu v intervale <96; ∞) m<sup>2</sup>; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

## 8.2.4 Priemerné jednotkové ročné nájomné podľa stavbe – technického stavu

Zistené priemerné jednotkové ročné nájomné sa pohybuje v závislosti na lokalite a podlahovej ploche v rozpätí od 294 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 296 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac, medián je 295 Kč, a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 13 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov.

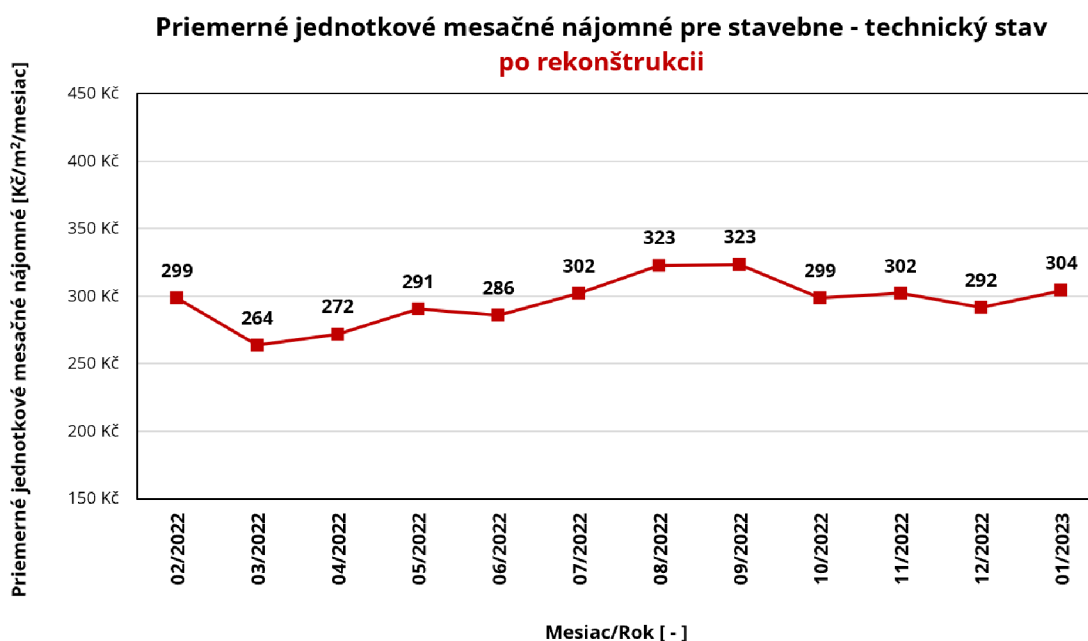


**Graf č. 35** – Vyhodnotenie jednotkového ročného nájomného z bytov podľa stavbe – technického stavu [vlastný zdroj].

## 8.2.5 Priemerné jednotkové mesačné nájomné podľa stavebne – technického stavu

### *Stavebne – technický stav - po rekonštrukcii*

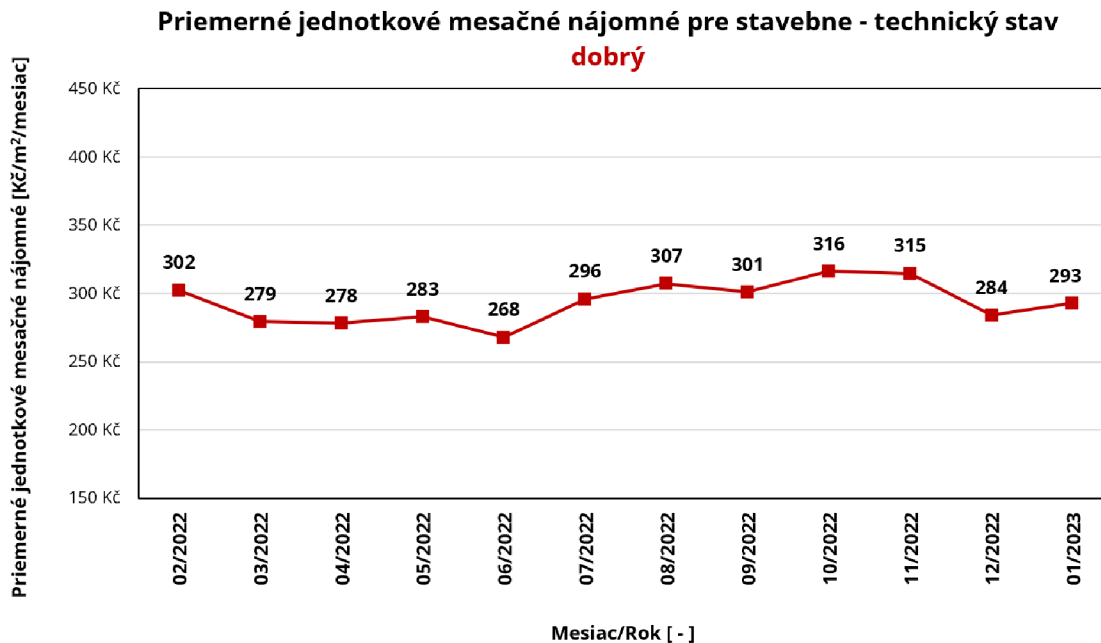
Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 264 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 323 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 296 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 300 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 18 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 2 442 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 36** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre stavebne – technický stav, po rekonštrukcii; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### *Stavebne-technický stav - dobrý*

Zistené jednotkové mesačné nájomné sa pohybuje v závislosti na podlahovej ploche a stavebne - technickom stave v rozpätí od 268 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac do 316 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerné jednotkové ročné nájomné je 294 Kč/m<sup>2</sup>/rok, medián je 294 Kč a smerodajná odchýlka od priemerného ročného nájomného je 16 Kč/m<sup>2</sup> z celkového počtu 1 162 analyzovaných prvkov.



**Graf č. 37** – Vyhodnotenie jednotkového mesačného nájomného z bytov pre stavebne – technický stav, dobrý; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj].

### 8.3 ČIASŤOČNÁ DISKUSIA

Počet ponúkaných bytov na prenájom dosiahol svoje maximum v letných mesiacoch, konkrétne v období od júna do augusta roku 2022. Najväčší počet bytov ponúkaných na prenájom bol pozorovaný v mesiaci jún. Nárast počtu ponúk v letných mesiacoch je pravdepodobne ovplyvnený niekoľkými faktormi, vrátane sezónneho dopytu po bývaní, rekreačných a krátkodobých prenájmov, trhu s ubytovaním pre študentov a presunmi či zmenami pracovných miest. Od septembra 2022 bolo pozorované postupné znižovanie počtu ponúk bytov na prenájom, pričom menší nárast bol zaznamenaný až do januára 2023. Tento trend môže byť spôsobený vysokým dopytom po bytoch určených na prenájom, čo vedie k situácii, kedy sú byty prenajaté skôr, než sa dostanú na realitné portály. Niektorí majitelia preferujú prenájom bytov bez sprostredkovania realitnou kanceláriou, čo znamená, že tieto byty nie sú zahrnuté v dostupných databázach internetového portálu Valuo. Percentuálna zmena poklesu počtu bytov určených na prenájom medzi mesiacmi január a jún je približne 39 %.

Priemerné jednotkové mesačné nájomné počas sledovaných mesiacov vykazuje zvyšujúci sa lineárny trend s pozorovateľnými výkyvmi v mesiacoch jún a október roku 2022. Výkyv v mesiaci jún môže byť vysvetlený dostatočnou dostupnosťou ponúk bytov na prenájom, čo vedie k poklesu priemerného jednotkového mesačného nájomného [53]. Naopak, obmedzená ponuka a zvýšený dopyt môžu viesť k jeho rastu [54]. Zvyšovanie priemerného jednotkového mesačného nájomného

môže byť vysvetlené vzhľadom na úrokové sadzby a HB index predaja bytov a ich vzájomnú interakciu. Z grafu č. 38 je zrejmé, že so zvyšujúcimi sa úrokovými sadzbami rastie priemerné jednotkové mesačné nájomné. [55]. Výška nájomného je v zásade viazaná na infláciu, pretože odráža hlavnú časť nákladov. S rastúcou infláciou stúpajú aj ceny nájomného [56]. V súčasnosti sa výška úrokových sadzieb premieta do splátok hypoték. To znamená, že pri zvyšovaní úrokových sadzieb je pre prenajímateľov nákladnejšie získať úvery na financovanie nových nájomných nehnuteľností. V dôsledku toho je pravdepodobné, že tieto vyššie náklady spojené s pôžičkami sa prenású na nájomcov vo forme vyššieho nájomného. Tento fakt by mohol vysvetľovať zníženie priemerného jednotkového mesačného nájomného v októbri roku 2022, keďže klesajúce úrokové sadzby sa premietli do klesajúceho nájomného [57].

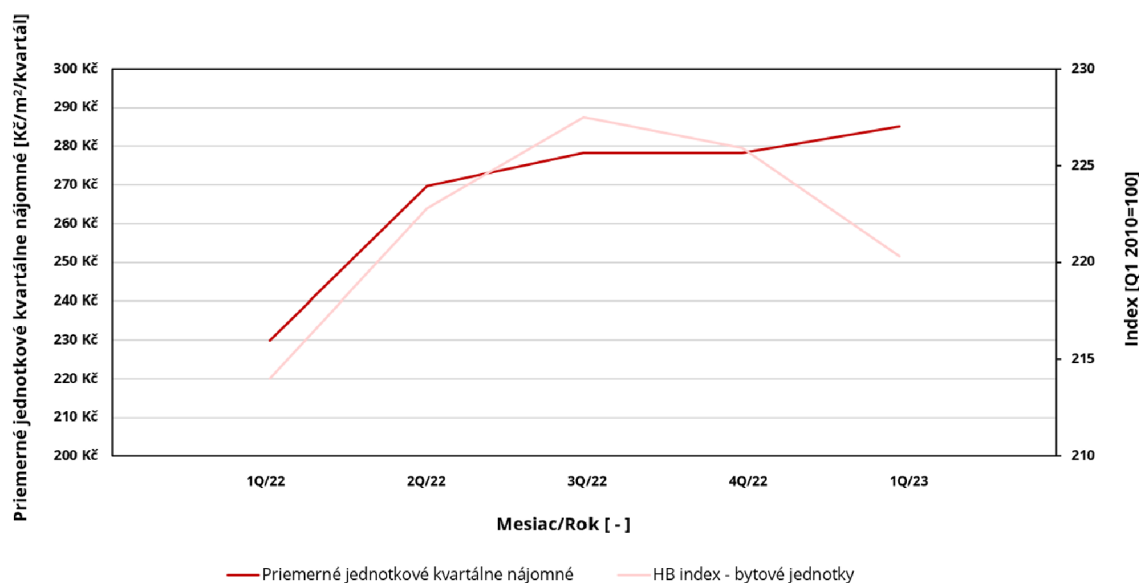


**Graf č. 38** – Závislosť medzi priemerným jednotkovým mesačným nájomným a priemernou mesačnou úrokovou sadzbou; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj; 58].

Z grafu č. 39 je možné pozorovať vzájomnú interakciu medzi dvoma ukazovateľmi, a to hodnotami HB indexu-predaja bytov a výškou priemernej jednotkovej mesačnej nájomnej sadzby. Ak tieto dva ukazovatele rastú súčasne, naznačuje to zvyšujúci sa dopyt na trhu s nehnuteľnosťami, čo vedie k nárastu cien predaja aj prenájmu. Tento trend bol zreteľný od 1. štvrťroka 2022 do 4. štvrťroka 2022. Od 1. štvrťroka 2023 však nastáva odlišná situácia, kde hodnota HB indexu-predaja bytov klesá, zatiaľ čo priemerné jednotkové mesačné nájomné stúpa. To môže naznačovať určitú dynamiku na trhu s nehnuteľnosťami z hľadiska ponuky a dopytu. Klesajúci HB index naznačuje pokles cien predaja bytov na trhu, čo vedie k väčšej preferencii nájomného bývania ako alternatívy k vlastníctvu. Tým sa zvyšuje dopyt po prenájme, čo môže spôsobiť zvýšenie priemerného jednotkového mesačného nájomného [59]. Percentuálna medziročná zmena priemerného jednotkového mesačného nájomného u bytov určených na prenájom je približne



31 %, čo predstavuje nárast o 9 % viac ako celkový priemer v Nemecku [60]. Od mesiaca október je pozorovateľná stabilná lineárna tendencia priemerného jednotkového ročného nájomného.



**Graf č. 39** – Závislosť medzi priemerným jednotkovým mesačným nájomným a HB indexom-predaja bytov; (obdobie od februára 2022 do januára 2023) [vlastný zdroj; 61]

Najvyššie priemerné jednotkové ročné nájomné dosahujú dlhodobo obľúbené mestské štvrte, ako je Brno-Střed, Brno-Jih, Brno-Královo Pole, Brno-Medlánky, a Brno-Střed. zaujímavým fenoménom, vyžadujúcim podrobnejšie štúdium a hlbšiu analýzu, je skutočnosť, že v mestských častiach Brno-Kohoutovice a Brno-Bystrc sa priemerné jednotkové ročné nájomné približuje hodnotám nájomného uvedených lokalít. Tento jav sa vymyká bežnému stavu a zatiaľ nie je dostatočne zdokumentovaný v príslušných zdrojoch, pretože analýza priemerného jednotkového ročného nájomného v mestských štvrtiach mesta Brno je obmedzená. Tento fenomén môže byť vysvetlený preferenciou obyvateľov voliť si pokojnejšie časti mesta, kde je dostatočná občianska infraštruktúra, aj keď na úkor dopravných možností. Súčasne dochádza k nárastu dopytu po bytových jednotkách, čo vedie k zvýšeniu nájomného. Tento jav môže mať svoj pôvod v potrebe obyvateľov po lepšej kvalite života, výhodnejšom prostredí a vyššej úrovni pohodlia, ktoré poskytujú tieto kludnejšie časti mesta. Vzrastajúci dopyt po týchto lokalitách spolu so zvýšenou konkurenciou medzi nájomcami prispieva k nárastu nájomného. Tieto faktory vytvárajú environmentálny kontext, v ktorom sa formujú preferencie nájomcov a cenová dynamika na realitnom trhu.

V mestskej časti Brno-Bosonohy je pozorovateľné výrazné zvýšenie priemerného jednotkového ročného nájomného v porovnaní s ostatnými mestskými časťami a kolísavosť priemerného jednotkového mesačného nájomného. Tento fenomén je vysvetliteľný faktom, že

celkový počet analyzovaných prvkov pre túto konkrétnu mestskú časť bol 18, pričom v januári sa z toho týkalo iba 5 prvkov a v ostatných mesiacoch to bolo v rozsahu od <1; 2>. Je dôležité zdôrazniť, že tento počet nie je dostatočne relevantný a skresľuje priemerné jednotkové mesačné nájomné.

Avšak je potrebné poznamenať, že počet analyzovaných prvkov splnil minimálny požadovaný počet stanovený kritériami pre analýzu realitného trhu, konkrétne 15, a preto je graf zahrnutý v rámci diplomovej práce. Pre všetky ostatné mestské časti je možné s istotou tvrdiť, že grafy vykazujú relevantné a významné informácie s lineárnym priebehom a minimálnymi fluktuáciami.

Tieto grafy predstavujú dôležité a spoľahlivé ukazovatele, ktoré poskytujú dôkaz o stabilnom vývoji priemerného jednotkového mesačného nájomného v rámci týchto lokalít. Ich spoľahlivosť je podporovaná veľkým počtom analyzovaných prvkov a zodpovedaním minimálneho počtu stanoveného kritériami pre analýzu realitného trhu. Vďaka tomu poskytujú tieto grafy presný a dôveryhodný obraz o situácii na realitnom trhu a jeho vývoji v týchto konkrétnych mestských častiach. Významné odchýlky alebo fluktuácie sú v týchto lokalitách minimálne a nedosahujú také rozsiahle a výrazné hodnoty ako v prípade Brno-Bosonohy. Preto je možné považovať tieto grafy za overené a spoľahlivé zdroje informácií pri skúmaní priemerného jednotkového mesačného nájomného v týchto mestských častiach.

Významným zistením je, že najvyššie priemerné jednotkové ročné nájomné je pozorovateľné u bytov s podlahovou plochou v intervale <11; 40> m<sup>2</sup>. S postupným nárastom podlahovej plochy má nájomné tendenciu sa znižovať, čo potvrdzuje tvrdenie že so zvyšujúcou sa podlahovou plochou, znižuje nájomné [62]. Vzhľadom na rozdelenie ponúkaných bytov na prenájom je najväčšie zastúpenie pozorovateľné v intervale podlahovej plochy <41; 65> m<sup>2</sup> (s celkovým počtom 1 509 prvkov) a <11; 41> m<sup>2</sup> (s celkovým počtom 1 352 prvkov) z celkového počtu 3 604 analyzovaných prvkov. Na základe týchto analytických výsledkov možno jednoznačne konštatovať, že realitný trh vyznačuje prítomnosť výraznejšej ponuky bytov s menšou podlahovou plochou.

Vzhľadom na uskutočnenú analýzu možno konštatovať, že priemerné mesačné nájomné pre byty určené na prenájom v meste Brno s rôznym stavebným a technickým stavom preukazuje len minimálne rozdiely. Konkrétne, priemerná hodnota nájomného pre byty v dobrom stave je 294 Kč, zatiaľ čo pre byty po rekonštrukcii je táto hodnota 296 Kč. Tieto výsledky sú v súlade s predchádzajúcim výskumom, ktorý naznačuje, že stavebný a technický stav nemá významný vplyv na výšku nájomného [63]. Avšak nie je možné jednoznačne tvrdiť, že toto tvrdenie je v platnosti vo všetkých prípadoch, pretože každá lokalita je jedinečná. Existujú situácie, kedy sa stavebný

a technický stav môže prejavíť ako významný faktor ovplyvňujúci výšku nájomného. Pre lepšie pochopenie tejto hypotézy je nevyhnutný dôkladnejší a rozsiahlejší výskum.

## **8.4 ČIASTOČNÝ ZÁVER**

V rámci čiastočnej štúdie bol uskutočnený rozsiahly výskum realitného trhu s ponukovými bytmi na prenájom v rôznych mestských častiach štatutárneho mesta Brno. Cieľom tejto analýzy bolo preskúmať vplyv rôznych faktorov, konkrétne lokality, podlahovej plochy a stavebno-technického stavu, na priemerné jednotkové mesačné a ročné nájomné. Výsledky tejto štúdie priniesli niekoľko dôležitých čiastkových záverov:

1. Lokalita má signifikantný vplyv na výšku priemerného jednotkového mesačného a ročného nájomného. Je pozorovateľné, že existujú rozdiely v nájmoch medzi rôznymi mestskými časťami, pričom niektoré z nich vykazujú vyššie nájomné v porovnaní s ostatnými. Tieto výsledky poukazujú na dôležitosť umiestnenia bytu v konkrétnej lokalite pri stanovení nájmu.
2. Podlahová plocha ovplyvňuje výšku priemerného jednotkového mesačného a ročného nájomného. Je zaznamenané, že byty s menšou podlahovou plochou majú tendenciu mať vyššie nájomné, zatiaľ čo byty s väčšou podlahovou plochou majú nižšie nájomné. Tento vzťah medzi podlahovou plochou a nájomom potvrdzuje predchádzajúce výskumy v oblasti realitného trhu.
3. Stavebno-technický stav nemá výrazný vplyv na výšku nájomného u bytov ponúkaných na prenájom v meste Brno. Porovnaním bytov v dobrom stave s bytmi po rekonštrukcii sa zistilo, že rozdiely v nájmoch boli minimálne.

## 9 ŠTATISTICKÉ POSÚDENIE VPLYVU CENOVOTVORNÝCH FAKTOROV U BYTOV V BRNE

Na posúdenie vplyvu cenotvorných faktorov na výšku nájomného v štatutárnom meste Brno bola v tejto štúdii použitá metóda mnohonásobnej lineárnej regresie (ďalej len „MLR“). Hlavným cieľom tejto analýzy bolo systematicky analyzovať vzťah medzi jednotlivými cenotvornými charakteristikami a výškou nájomného. V rámci tohto cieľa boli do MLR modelu zahrnuté charakteristiky vybrané na základe podrobného prieskumu realitného trhu (ďalej len „ART“), pričom sa predpokladalo, že tieto charakteristiky majú potenciálny vplyv na výšku nájomného.

Pri analýze realitného trhu nebolo dostatočne zohľadnených niekoľko charakteristík, ktoré by mohli potenciálne ovplyvňovať výšku nájomného. Tieto charakteristiky zahŕňajú príslušenstvo bytu, dobu trvania inzerátu a úroveň občianskej vybavenosti v jednotlivých mestských častiach. Z tohto dôvodu sa týmto charakteristikám venovala pozornosť a boli tieto premenné zahrnuté do MLR modelu ako potenciálne faktory s cieľom preskúmať ich vplyv na výšku nájomného.

Databáza prvkov pre MLR model bola vytvorená z existujúcej databázy, ktorá bola použitá pre analýzu realitného trhu. Táto databáza obsahovala 92 prvkov, pričom každý prvok bol objektívne posúdený autorom. Následne bola prevedená mnohonásobná lineárna regresia a to pomocou počítačového programu Minitab 21.1.0.

Hlavným cieľom tejto štúdie je poskytnúť objektívne a vedecky podložené informácie o vplyve cenotvorných faktorov na výšku nájomného v štatutárnom meste Brno. Výsledky tejto analýzy môžu mať praktický prínos pre realitné agentúry a ďalších účastníkov trhu s nehnuteľnosťami pri stanovovaní nájomných cien.

### 9.1 MNOHONÁSOBNÁ LINEÁRNA REGRESIA

Mnohonásobná lineárna regresia je štatistická metóda slúžiaca na štatistickú analýzu vzťahov medzi závislou premennou a viacerými nezávislými premennými. Jej hlavným cieľom je identifikovať optimálny lineárny model, ktorý najpresnejšie vysvetľuje variabilitu závislej premennej na základe hodnôt nezávislých premenných. V rámci mnohonásobnej lineárnej regresie predpokladáme, že závislá premenná je lineárnou kombináciou týchto nezávislých premenných.

Model lineárnej regresie je vyjadrený vzorcom  $Y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \dots + \beta_p x_{ip} + \varepsilon_i, i = 1$ , kde predstavuje hodnotu závislej premennej pre  $i$ -te pozorovanie,  $x_{il}$  je hodnota  $i$ -tej nezávislej premennej a  $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$  sú regresné koeficienty, ktoré vyjadrujú zmenu v závislej premennej za predpokladu, že všetky ostatné premenné zostávajú konštantné.  $\varepsilon_i$  je chyba, ktorá predstavuje

odchýlku medzi skutočnou hodnotou závislej premennej a jej odhadom z regresnej rovnice, inak tiež rezíduum.

Regresná rovnica  $E_{(y)} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_p x_p$ , vyjadruje očakávanú hodnotu závislej premennej na základe hodnôt nezávislých premenných. Táto rovnica vyjadruje lineárnu kombináciu nezávislých premenných, pričom každá nezávislá premenná je vážená príslušným regresným koeficientom  $\beta_i$ .

Pri odhade regresnej rovnice sa snažíme nájsť hodnoty regresných koeficientov  $b_0, b_1, \dots, b_p$ , ktoré najlepšie aproximujú skutočné hodnoty  $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$ . Tento odhad sa realizuje pomocou rôznych štatistických metód, najčastejšie metódou najmenších štvorcov. Cieľom je minimalizovať súčet štvorcov odchýlok medzi skutočnými hodnotami závislej premennej a jej odhadmi vytvorenej regresnej rovnice.

Celková odhadnutá regresná rovnica  $y = b_0 + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_p x_p$ , potom predstavuje matematické vyjadrenie predpokladanej závislej premennej na základe odhadnutých regresných koeficientov.

Pri posudzovaní regresného modelu sa často využíva koeficient determinácie  $R^2$ , ktorý vyjadruje schopnosť modelu vysvetliť variabilitu závislej premennej. Matematicky je  $R^2$  definovaný ako pomer sumy štvorcov celkovej variability (SSR) ku celkovej sume štvorcov (SST). V ideálnom prípade, keď regresný model dokonale vysvetľuje pozorované dáta, hodnota  $R^2$  je rovná 1, čo naznačuje, že model dokáže vysvetliť celú variabilitu závislej premennej. Naopak, hodnota  $R^2$  blížiac sa k nule naznačuje, že model nedokáže vysvetliť žiadnu variabilitu závislej premennej [65].

Prevedenie viacnásobnej lineárnej regresie (MLR) má niekoľko predpokladov, ktoré musia byť splnené, aby boli odhadnuté regresné koeficienty s čo najmenšou chybou a výsledky analýzy boli spoľahlivé. Celý proces overovania sumarizuje Gauss-Markovov teorém do siedmich podmienok, ktoré musí model spĺňať, aby bol považovaný za najlepší možný medzi všetkými lineárnymi aj nelineárnymi modelmi [64]:

- Regresný model je správne špecifikovaný, lineárny v parametroch a obsahuje aditívny chybový člen;
- chybový člen má strednú hodnotu rovnú nule;
- žiadna vysvetľujúca premenná nie je korelovaná s chybovým členom;
- jednotlivé pozorovania chybového člena nie sú korelované samy so sebou;
- chybový člen má konštantný rozptyl;

- žiadna vysvetľujúca premenná nie je dokonalou lineárnou kombináciou inej vysvetľujúcej premennej;
- chybový člen má normálne rozdelenie.

Splnenie týchto podmienok je kľúčové pre zabezpečenie správneho a spoľahlivého využitia regresného modelu. Pri posudzovaní štatistickej významnosti vplyv jednotlivých nezávislých premenných na závislú premennú sa používa porovnanie  $p$ -hodnôt pomocou čiastkových  $t$ -testov na hladine významnosti  $\alpha = 0,05$ .  $T$ -test je test hypotézy, pričom nulová hypotéza  $H_0$  a alternatívna hypotéza  $H_1$  sú definované nasledovne:

- Nulová hypotéza  $H_0$  tvrdí, že neexistuje žiadny významný vplyv medzi nezávislými premennými a závislou premennou.
- Alternatívna hypotéza  $H_1$  naopak tvrdí, že medzi týmito premennými existuje významný vplyv.

Prevedením testu významnosti premenných získame informácie o ich štatistickej signifikancii. Ak je  $p$ -hodnota nižšia než stanovená hladina významnosti  $\alpha = 0,05$ , zamietame nulovú hypotézu a prijímame alternatívnu hypotézu. To naznačuje, že daná premenná má štatisticky významný vplyv na závislú premennú [65].

## 9.2 DETEKOVANÉ CENOTVORNÉ FAKTORY

Pred samotným prevedením mnohonásobného lineárneho regresného modelu je nevyhnutné vykonať úpravu dát a overiť, či tieto dáta spĺňajú predpoklady potrebné pre správne použitie tejto analýzy. Je dôležité zabezpečiť, že vstupné premenné sú vhodne transformované a upravené na zabezpečenie splnenia predpokladov MLR modelu.

### 9.2.1 Faktor „lokalita“

Lokalita predstavuje jeden z hlavných a najvýznamnejších faktorov ovplyvňujúcich výšku nájomného [3]. V rámci tejto kategórie bola venovaná pozornosť vzdialenosti od jadra mesta Brno. S cieľom dosiahnuť vyššiu presnosť v regresnej analýze bol upravený tento faktor na základe vzdialenosti katastrálneho územia, v rámci ktorého sa daný byt nachádza, od jadra mesta. Následne bola táto vzdialenosť rozdelená do troch intervalových pásiem: mestské jadro <1; 1,99>, vnútorné mesto <2; 2,99> a okrajové časti <3; 3,99>.

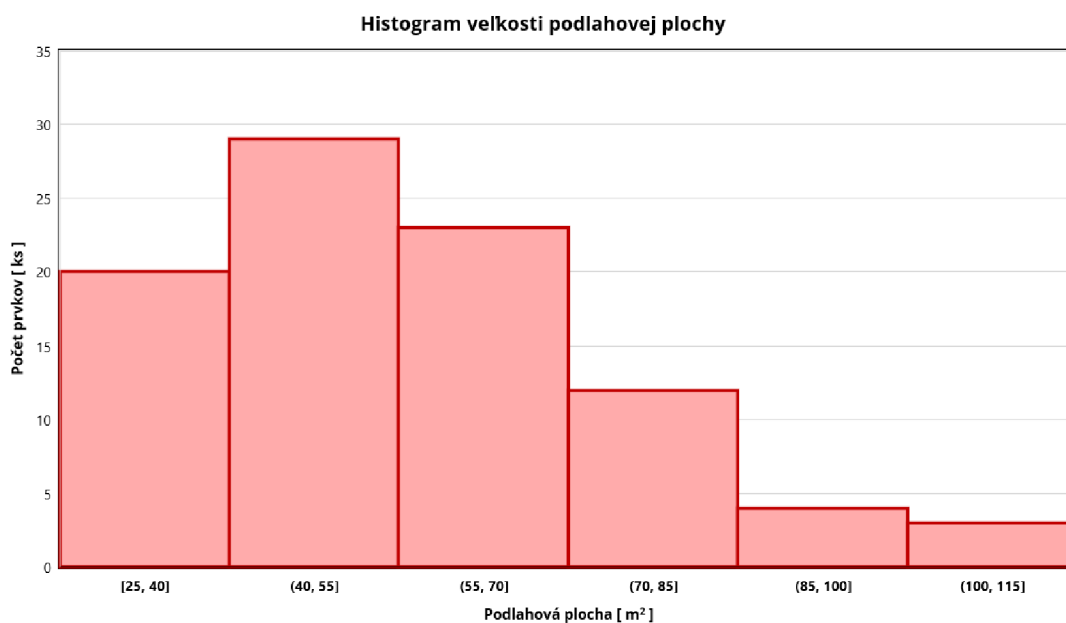
**Tab č.1** – Rozdelenie faktorov podľa vzdialenosti od jadra mesta Brno.

Štatutárne mesto Brno		
Rozdelenie faktorov - interval pásma	Počet prvkov v databáze [ ks ]	Percentuálny podiel [ % ]
Mestské jadro	27	29 %
Vnútorne mesto	41	46 %
Okrajové časti	24	25 %
<b>Celkom</b>	<b>92</b>	<b>100 %</b>

### 9.2.2 Faktor „podlahová plocha“

Podlahová plocha zohráva významnú rolu ako jeden z hlavných faktorov ovplyvňujúcich výšku nájomného a je vyjadrená v metroch štvorcových [13]. V súvislosti s touto problematikou bola analyzovaná distribúcia objektov na základe ich podlahovej plochy. Na vizualizáciu rozdielov v rozlohe bol vytvorený histogram, ktorý rozdelil objekty do intervalových skupín na základe veľkosti ich plochy.

Je dôležité zdôrazniť, že pri skúmaní vzťahu medzi plochou a výškou nájomného nebol potrebný proces transformácie podlahovej plochy na umelé premenné s binárnymi alebo ordinálnymi hodnotami v rámci MLR modelu. Samotné hodnoty podlahovej plochy boli využité ako vysvetľujúce vstupné premenné v rámci modelu, čo zabezpečilo zachovanie presnosti a umožnilo efektívnu analýzu vzťahu medzi plochou a nájomným.



**Graf č. 40** – Histogram veľkosti podlahovej plochy [vlastný zdroj].

### 9.2.3 Faktor „počet obytných miestností“

Počet obytných miestností predstavuje dôležitý faktor ovplyvňujúci výšku nájomného [15]. V rámci analýzy realitného trhu nebola tomuto faktoru venovaná dostatočná pozornosť, preto je nevyhnutné preskúmať jeho skutočný vplyv na výšku nájomného. Vstupné premenné boli upravené na základe počtu obytných miestností a ich definície podľa nariadenia č. 268/2009 Zb., ktoré sa zaoberá technickými požiadavkami na stavby [35]. V rámci modelu MLR boli vstupné premenné upravené nasledovne: obytná miestnosť (1), 2 obytné miestnosti (2), 3 obytné miestnosti (3), a 4 obytné miestnosti (4)

**Tab č.2** – Rozdelenie faktorov podľa počtu obytných miestností.

Počet obytných miestností		
Rozdelenie faktorov	Počet prvkov v databáze [ ks ]	Percentuálny podiel [ % ]
Obytná miestnosť	26	28
2 obytné miestnosti	42	46
3 obytné miestnosti	22	24
4 obytné miestnosti	2	2
<b>Celkom</b>	<b>92</b>	<b>100 %</b>

### 9.2.4 Faktor „stavebne-technický stav“

Technický stav nehnuteľností, konkrétne bytových jednotiek, predstavuje ďalší významný faktor ovplyvňujúci výšku nájomného [17]. Na vyjadrenie tohto faktora bol technický stav rozdelený do dvoch kategórií: stav veľmi dobrý/po rekonštrukcii (2) a stav dobrý (3). Obmedzenie premenných vychádza z faktu, že posudzované bytové jednotky sa nenachádzali v stave novostavby, stavu pred rekonštrukciou alebo v zlom stave.

**Tab č.3** – Rozdelenie faktorov podľa stavebne-technického stavu.

Stavebne-technický stav		
Rozdelenie faktorov	Počet prvkov v databáze [ ks ]	Percentuálny podiel [ % ]
Dobrý	22	24
Veľmi dobrý/Po rekonštrukcii	70	76
<b>Celkom</b>	<b>92</b>	<b>100</b>



V rámci modelu MLR boli vstupné premenné upravené nasledovne: stav veľmi dobrý/po rekonštrukcii (2) a stav dobrý (3).

### 9.2.5 Faktor „občianska vybavenosť“

Občianska vybavenosť predstavuje dôležitý faktor ovplyvňujúci výšku nájomného u bytových jednotiek [17]. V rámci tohto faktora bola posudzovaná dostupnosť zdravotného strediska, nákupných centier, škôl a verejnej dopravy. Vstupné premenné do MLR modelu boli upravené nasledovne: prítomnosť plnohodne vybavenej nemocnice/polikliniky (1), prítomnosť nákupného strediska (1). Pre školy boli zohľadnené ich rôzne typy – materské školy (0,25), základné školy (0,25), stredné školy (0,25) a vysoké školy (0,25). V rámci verejnej dopravy boli zohľadnené – vlaky (0,25), autobusy (0,25), električky (0,25) a trolejbusy (0,25). Následne boli tieto čiastočné hodnoty sčítané a použité ako vstupné premenné.

**Tab č.4** – Rozdelenie faktorov podľa občianskej vybavenosti.

Občianska vybavenosť		
Rozdelenie faktorov	Počet prvkov v databáze [ ks ]	Percentuálny podiel [ % ]
<0,5; 1,5)	48	52
<1,5; 2,5)	27	29
<2,5; 3,5)	8	9
<3,5; 4>	9	10
<b>Celkom</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

### 9.2.6 Faktor „príslušenstvo bytu“

Príslušenstvo bytu je významným faktorom ovplyvňujúcim výšku nájomného u bytových jednotiek [14]. Avšak, prezentovaný faktor nebol v rámci analýzy realitného trhu dostatočne posúdený, a preto je dôležité jeho vplyv preskúmať podrobnejšie. Medzi posudzované prvky príslušenstva patrili balkón, lodžia a terasa. Vstupné premenné do MLR boli upravené nasledovne: absencia príslušenstva (0), balkón (1), lodžia (2), terasa (3).

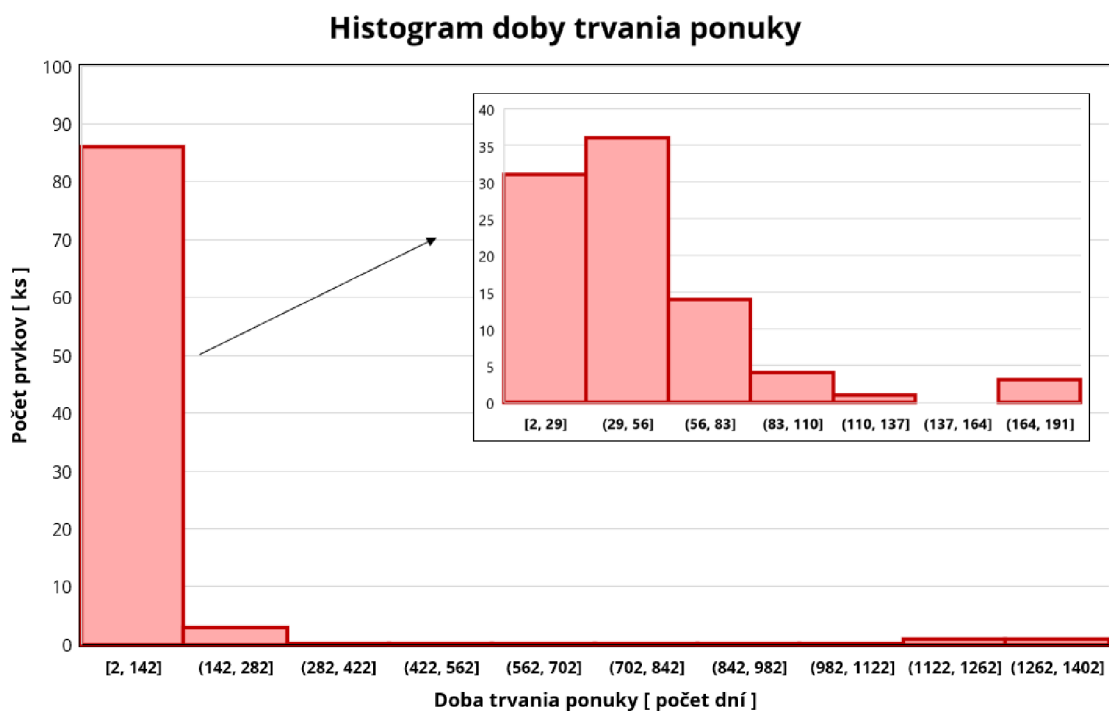
**Tab č.5** – Rozdelenie faktorov podľa príslušenstva bytu.

Príslušenstvo bytu		
Rozdelenie faktorov	Počet prvkov v databáze [ ks ]	Percentuálny podiel [ % ]
<b>Bez príslušenstva</b>	<b>68</b>	<b>74</b>
<b>Balkón</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

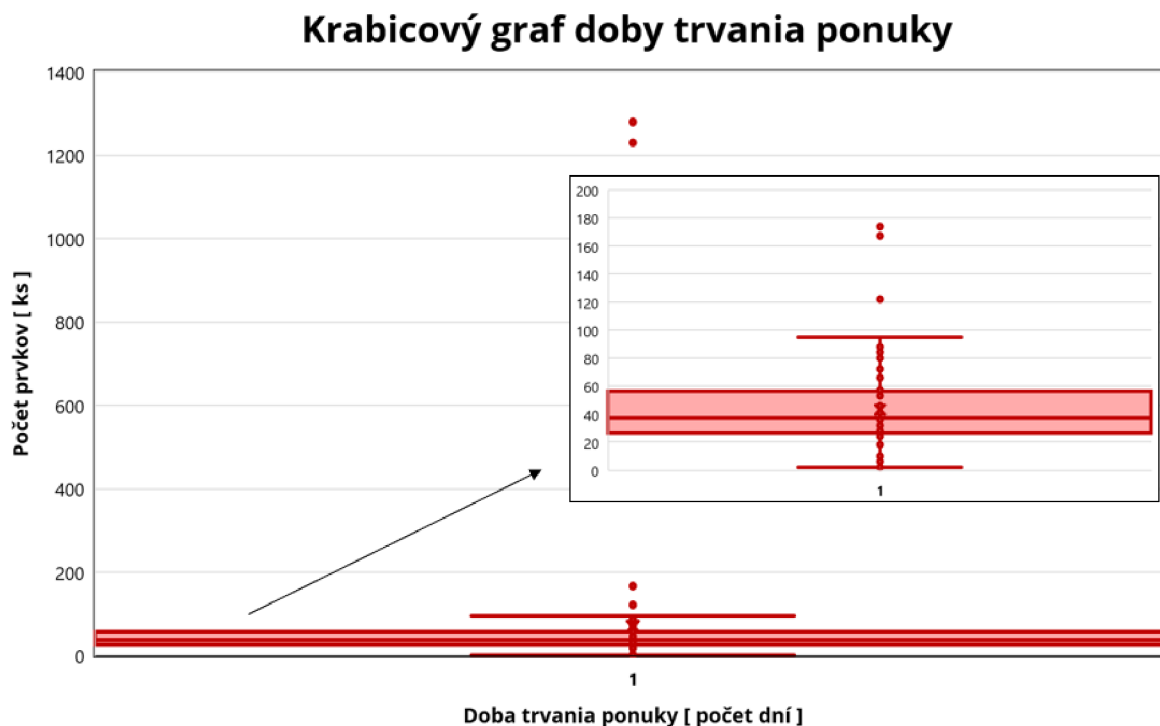
Príslušenstvo bytu		
Lodžie	5	5
Terasa	11	12
<b>Celkom</b>	<b>92</b>	<b>100 %</b>

### 9.2.7 Faktor „doba trvania inzerátu“

Doba trvania ponuky na trhu je ďalšou dôležitou charakteristikou, ako je uvedené v predchádzajúcej štúdiu [66], ktorá bola zameraná na vplyv cenotvorných faktorov u rodinných domov v Brne-venkov. V grafoch č. 41 a č. 42 je zobrazená sledovaná kvantitatívna premenná, ktorá reprezentuje dobu trvania ponuky. Interval od 2 do 142 dní je najčastejšie pozorovaným intervalom pre sledovanú premennú.



**Graf č. 41** - Histogram doby trvania ponuky [vlastný zdroj].



**Graf č. 42** - Krabicový graf doby trvania ponuky [vlastný zdroj].

Charakteristiky doby trvania sú uvedené v tabuľke č. 6. Z výsledkov je zrejmé, že sledovaná kvantitatívna premenná vykazuje extrémne maximá, čo naznačuje existenciu výnimočne dlhých trvaní ponúk na trhu. Vstupné premenné neboli transformované na umelé premenné s binárnymi alebo ordinálnymi hodnotami. Samotné hodnoty doby trvania ponuky boli použité ako vysvetľujúce premenné v rámci modelu.

**Tab č.6** - Charakteristiky doby trvania ponuky.

Doba trvania ponuky	
Medián	38
Aritmetický priemer	70
Minimum	2
Maximum	1279

## 9.2.8 Údaje ku všetkým cenotvorným faktorom

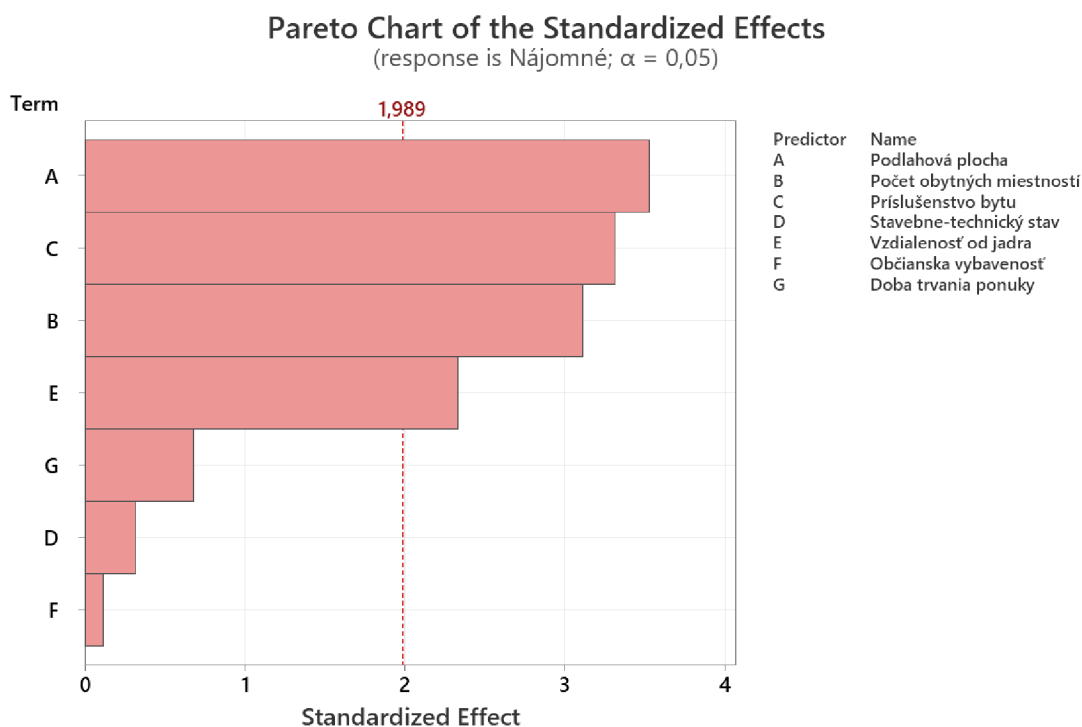
V tabuľke č. 7 sú uvedené premenné, ktoré budú ďalej analyzované, s príslušným stupňom kvalifikácie.

**Tab č.7 – Charakteristiky analyzovaných premenných.**

<b>Číslo</b>	<b>Názov premennej</b>	<b>Prehľad faktorov, interval premennej</b>
<b>1</b>	<b>Lokalita</b>	Mestské jadro <1; 1,99> Vnútorne mesto <2; 2,99> Okrajové časti <3; 3,99>
<b>2</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<25; 115>
<b>3</b>	<b>Počet obytných miestností</b>	Obytná miestnosť (1) 2 obytné miestnosti (2) 3 obytné miestnosti (3) 4 obytné miestnosti (4)
<b>4</b>	<b>Stavebne-technický stav</b>	Po rekonštrukcii (2) Dobry stav (3)
<b>5</b>	<b>Občianska vybavenosť</b>	Nemocnica/poliklinika (1) Nákupné stredisko (1) Materská škola (0,25) Základná škola (0,25) Stredná škola (0,25) Vysoká škola (0,25) Vlak (0,25) Autobus (0,25) Elektrická (0,25) Trolejbus (0,25)
<b>6</b>	<b>Príslušenstvo</b>	Absencia príslušenstva (0) Balkón (1) Lodžie (2) Terasa (3)
<b>7</b>	<b>Doba trvania ponuky</b>	<2; 1 402>

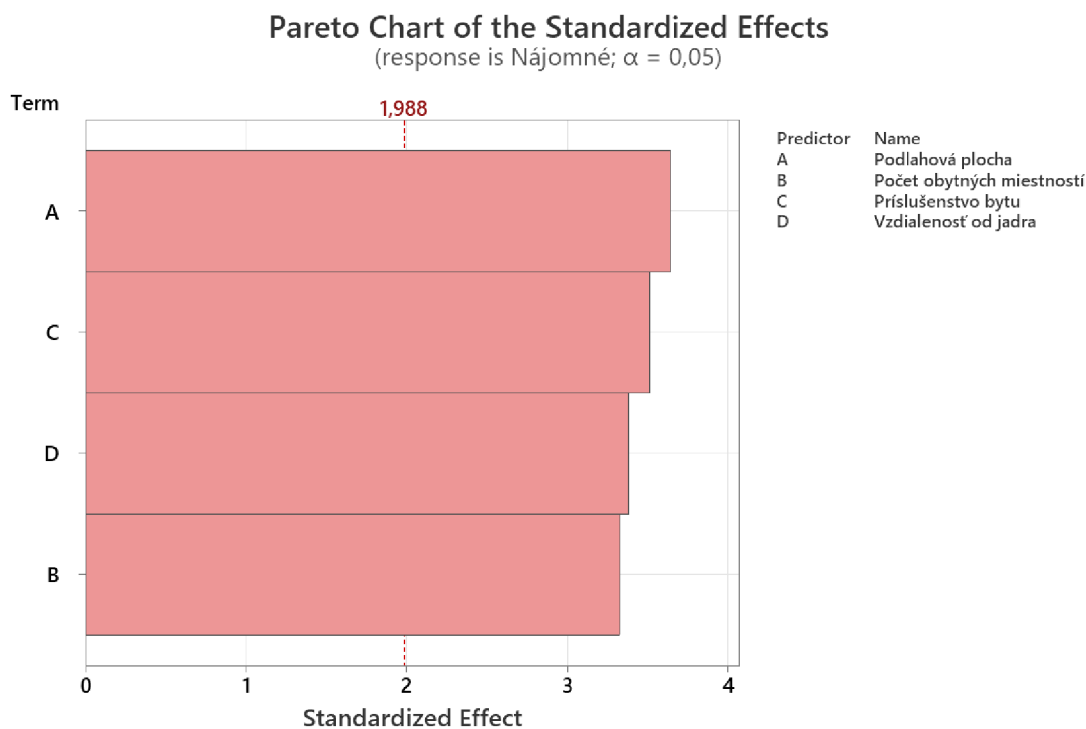
## 9.3 ČIASTOČNÉ VÝSLEDKY

K porovnaniu relatívnej veľkosti a štatistickej významnosti jednotlivých premenných bol použitý Pareto diagram štandardizovaných efektov. Premenné sú zobrazené v grafe č. 43 zostupne podľa ich absolútnych hodnôt a referenčná čiara na grafe ukazuje významné premenné. Implicitne bola použitá hladina významnosti  $\alpha = 0,05$  pre vykreslenie referenčnej čiary.



**Graf č. 43** – Výstup z programu Minitab; Pareto graf štandardizovaných efektov pred vyradením štatisticky nevýznamných premenných [vlastný zdroj].

V rámci získaných výsledkov bolo zistené, že efekty štyroch premenných sú štatisticky významné na hladine významnosti  $\alpha = 0,05$ . Tieto významné efekty boli pozorované pre nasledujúce premenné: podlahová plocha (A), príslušenstvo bytu (C), vzdialenosť od jadra (E) a počet obytných miestností (B). Naopak efekty stavebne-technického stavu (D), občianskeho vybavenia (F) a doby trvania ponuky (G) neboli štatisticky významné na hladine významnosti  $\alpha = 0,05$ . Preto neexistuje dostatočný dôkaz o vzťahu medzi týmito premennými a odozvou, čo viedlo k ich vylúčeniu z modelu. Vizualizácia efektov po odstránení premenných, ktoré nie sú štatisticky významné, je zobrazená v grafe č. 44.



**Graf č. 44** – Výstup z programu Minitab; Paretov graf štandardizovaných efektov po vyradení štatisticky nevýznamných premenných [vlastný zdroj].

Z tabuľky č. 8 je zrejmé, že  $p$ -hodnoty prediktívnych premenných "podlahová plocha," "počet obytných miestností," "príslušenstvo bytu" a "vzdialenosť od jadra" boli zistené ako štatisticky významné na zvolenej hladine významnosti  $\alpha = 0,05$ . Tieto výsledky poskytujú dôkazy o významných vzťahoch medzi týmito premennými a výškou nájmu. Koeficient pre premennú "podlahová plocha" naznačuje významný pozitívny vplyv na cenu nájmu, s nárastom 89,2 jednotiek pri jednotkovom zvýšení podlahovej plochy za predpokladu konštantných hodnôt ostatných premenných. Hodnoty rozptylového inflačného faktoru (VIF) jednotlivých premenných sú nižšie ako 5, resp.  $VIF < 5$ . Tento výsledok potvrdzuje, že žiadna z premenných nie je lineárnou kombináciou inej premennej a nedochádza k významnej multikolinearite. Z toho vyplýva, že premenné v modeli sú lineárne nezávislé a absencia multikolinearity bola potvrdená.

**Tab č.8** – Výstup z programu minitab; prehľad koeficientov.

### Coefficients

Term	Coef	SE Coef	T-Value	P-Value	VIF
Constant	8686	1229	7,07	0,000	
Podlahová plocha	89,2	24,5	3,64	0,000	3,24
Počet obytných miestností	1933	582	3,32	0,001	3,20
Príslušenstvo bytu	879	251	3,51	0,001	1,03
Vzdialenosť od jadra	-1306	386	-3,38	0,001	1,00

Model vysvetľuje približne 68 % variability pozorovanej odozvy, ako je uvedené v tabuľke 8. Hodnota  $R^2$ , ktorá meria podiel vysvetlenej variácie modelom, indikuje dostatočné zachytenie vzorov v dátach. Tento výsledok naznačuje, že navrhnutý model poskytuje uspokojivé prispôsobenie pre pozorované dáta, čo potvrdzuje dobrú zhodu medzi modelom a pozorovanými premennými.

**Tab č.9** – Výstup z programu Minitab; prehľad modelu.

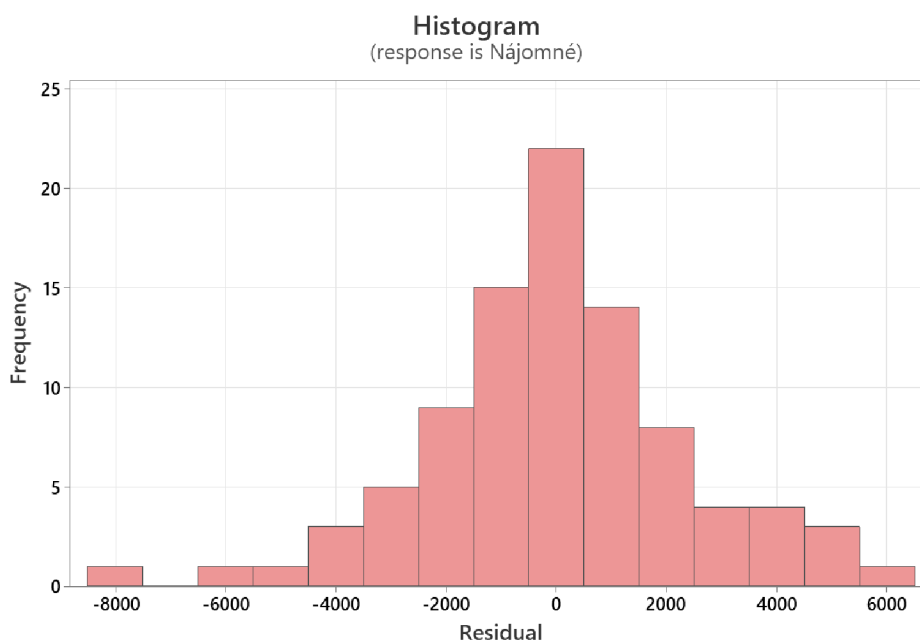
### Model Summary

S	R-sq	R-sq(adj)	R-sq(pred)
2489,17	67,69%	64,97%	60,50%

### Výsledná podoba modelu:

### Regression Equation

$$\text{Nájomné} = 8686 + 89,2 \text{ Podlahová plocha} + 1933 \text{ Počet obytných miestností} + 879 \text{ Príslušenstvo bytu} - 1306 \text{ Vzdialenosť od jadra}$$

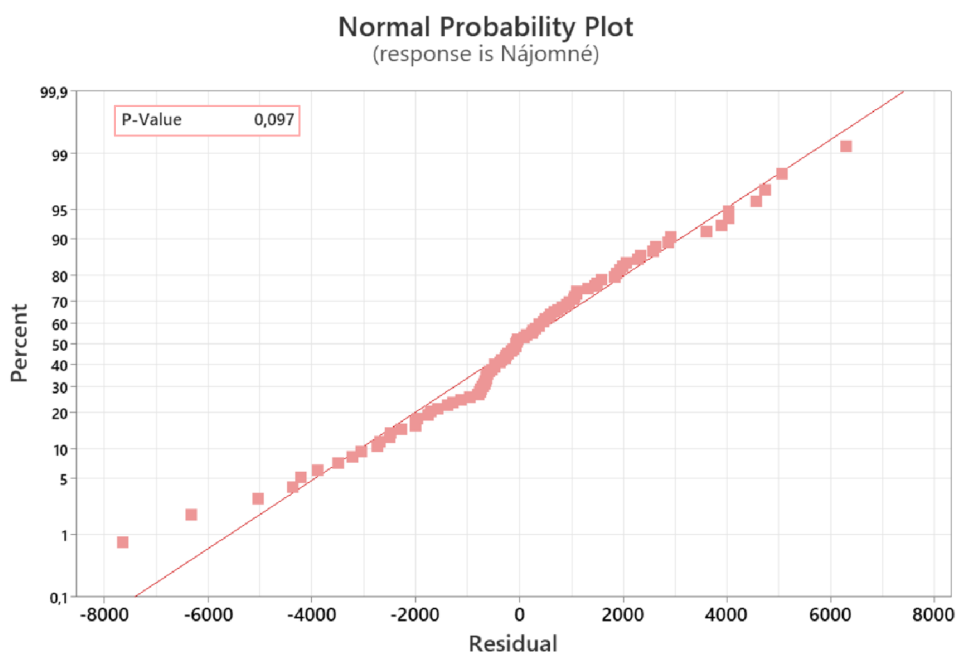


**Graf č. 45** – Výstup z programu Minitab; Histogram of residuals [vlastný zdroj].

Histogram slúži ako vizuálna analýza distribúcie rezíduí v pozorovanom modeli. Grafické znázornenie frekvencie výskytu reziduálnych hodnôt v preddefinovaných intervaloch umožňuje skúmanie charakteristík a tvaru rozdelenia. Analýzou histogramu reziduálnych hodnôt je možné identifikovať asymetriu a odľahlé hodnoty v dátach. Je dôležité zdôrazniť, že histogram je najinformatívnejší pri dostatočne veľkom vzorovom počte, ktorý vo väčšine prípadov dosahuje

minimálne 20 pozorovaní. Absencia rozpoznateľných vzorov v grafe č. 45 svedčí o dobrom prispôsobení modelu k pozorovaným dátam.

Na vyhodnotenie predpokladu normality reziduálnych hodnôt bol využitý normálny pravdepodobnostný graf reziduí. Tento graf zobrazuje reziduá na osi Y voči ich očakávaným hodnotám za predpokladu normálneho rozdelenia. Ak reziduá nasledujú normálne rozdelenie, očakáva sa, že normálny pravdepodobnostný graf bude aproximovať priamku. Prítomnosť niekoľkých bodov vzdialených od priamky naznačuje existenciu odľahlých hodnôt v rozdelení.

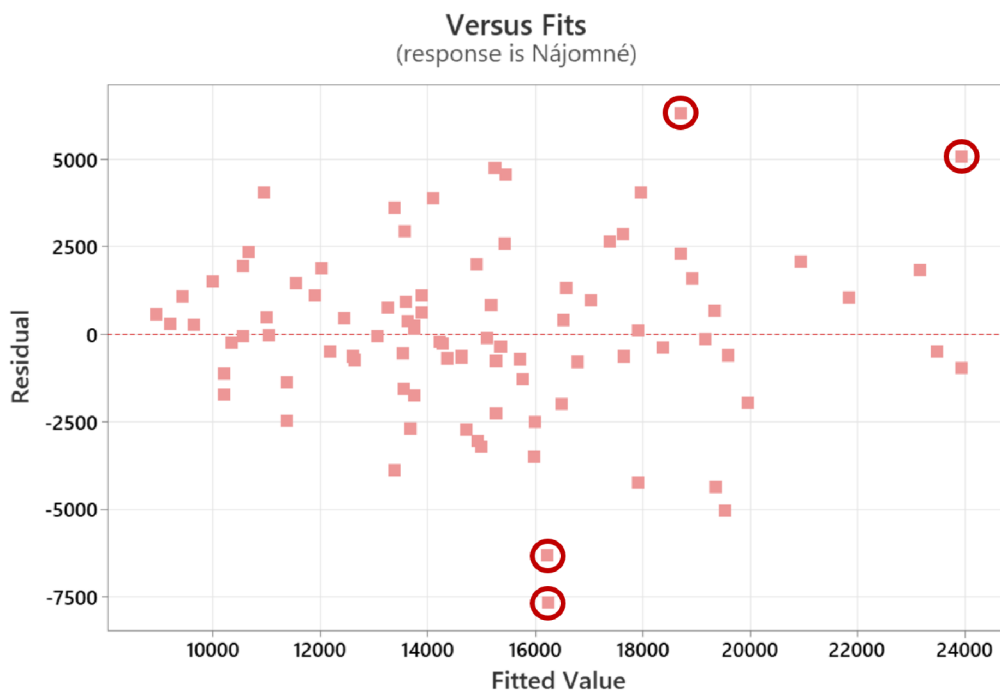


**Graf č. 46** – Výstup z programu Minitab; Normal Probability Plot [vlastný zdroj].

$P$ -hodnota súvisiaca s testom normality reziduí dosahovala hodnotu 0,097, čo prekračuje hladinu významnosti  $\alpha = 0,05$ . To naznačuje, že nie sú dostatočné dôkazy na zamietnutie nulovej hypotézy a poukazuje to na to, že reziduá nasledujú normálne rozdelenie. Na základe výsledkov z grafu č. 46 a súvisiacej  $p$ -hodnoty bolo preukázané, že predpoklad normality pre reziduá v modeli bol potvrdený.

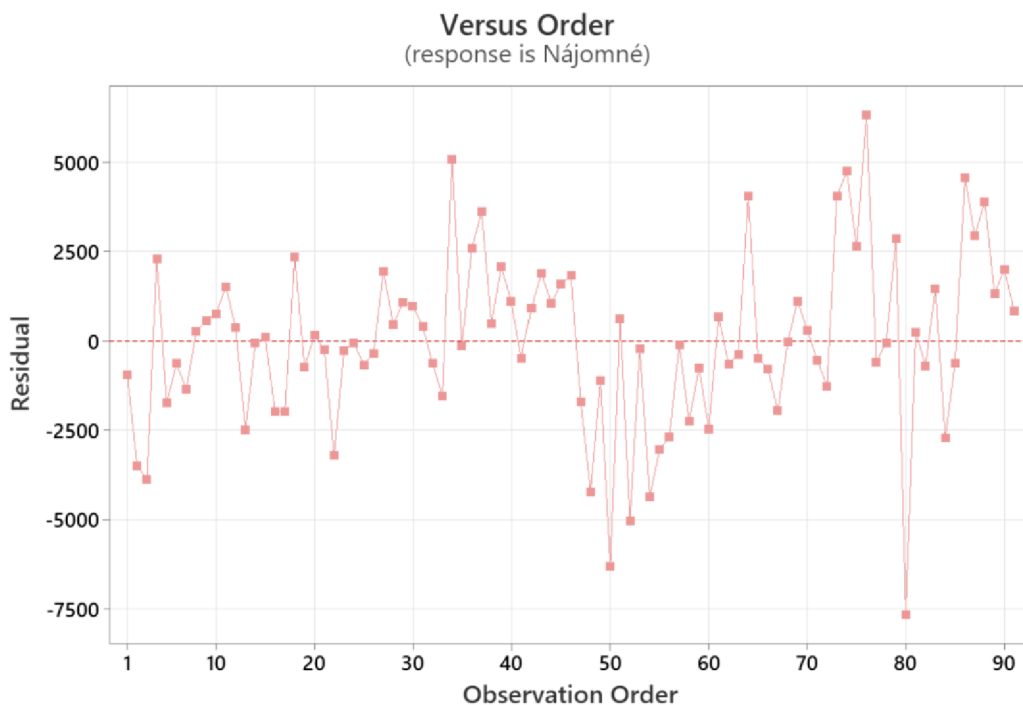
Analýza grafu č. 47 potvrdzuje splnenie predpokladov náhodnosti a homoskedasticity reziduí. Rozptyl bodov okolo nulovej čiary vykazuje zdanlivú náhodnosť a neprejavuje žiadne zreteľné vzory. V grafe boli identifikované štyri odľahlé body, označené červenými kruhmi, ktoré sa vyznačovali výrazne vyššími hodnotami v porovnaní s ostatnými bodmi. Je však dôležité zdôrazniť, že samotná existencia týchto odľahlých bodov nemusí automaticky znamenať neakceptovateľnosť modelu.





**Graf č. 47** – Výstup z programu Minitab; Residuals versus fits plot [vlastný zdroj].

Graf reziduí v závislosti na poradí bol použitý na overenie predpokladu nezávislosti medzi reziduami. Nezávislé reziduá neprejavujú žiadne výrazné trendy alebo vzory, keď sú zobrazené v časovom poradí. Naopak, prítomnosť vzorov v bodoch môže naznačovať korelované reziduá blízko seba, čo svedčí o nedostatku nezávislosti. Ideálne by reziduá na grafe mali byť rovnomerne rozptýlené okolo strednej čiary, ako je možné pozorovať na grafe č. 48.



**Graf č. 48** – Výstup z programu Minitab; Residuals versus order plot [vlastný zdroj].

## 9.4 ODHAD VÝŠKY NÁJOMNÉHO NAVRHNUTÝM REGRESNÝM MODELOM

Na overenie funkčnosti navrhnutého modelu bolo nevyhnutné jeho posúdenie na konkrétnych príkladoch. Pre túto analýzu boli vybrané tri bytové jednotky určené na prenájom zo súboru ponúk realitného servera sreality.cz. Vstupné dáta boli upravené v súlade s popisom uvedeným v tabuľke č. 7. Následne bol vytvorený model predikcie výšky nájomného a v závere bol porovnaní s ponukovým nájomným získaným z realitného portálu, k máju 2023.

### 9.4.1 Príklad č. 1

Byt o dispozícii 1+kk nachádzajúci sa v lokalite Brno-Královo Pole, o veľkosti podlahovej plochy 37 m<sup>2</sup>. K bytu náleží balkón.

***Parametre vkladané do modelu:***

Podlahová plocha = 37

Počet obytných miestností = 1

Príslušenstvo bytu = 1

Vzdialenosť od jadra = 2

Nájomné = 8686 + 89,2 Podlahová plocha + 1933 Počet obytných miestností + 879  
Príslušenstvo bytu – 1306 Vzďialenosť od jadra

Nájomné = 12 186 Kč

Výška ponukového nájomného uvedeného v inzeráte je 11 900 Kč, čo predstavuje rozdiel 286 Kč oproti navrhnutému modelu. Percentuálne vyjadrený rozdiel je + 2,35 %.

### 9.4.2 Príklad č. 2

Byt o dispozícii 2+kk nachádzajúci sa v lokalite Brno-Židenice, o veľkosti podlahovej plochy 60 m<sup>2</sup>. K bytu náleží balkón.

***Parametre vkladané do modelu:***

Podlahová plocha = 60

Počet obytných miestností = 2

Príslušenstvo bytu = 1

Vzdialenosť od jadra = 2,5

Nájomné = 8686 + 89,2 Podlahová plocha + 1933 Počet obytných miestností + 879

Príslušenstvo bytu – 1306 Vzdialenosť od jadra

Nájomné = 15 518 Kč

Výška ponukového nájomného uvedeného v inzeráte je 15 000 Kč, čo predstavuje rozdiel 518 Kč oproti navrhnutému modelu. Percentuálne vyjadrený rozdiel je + 3,45 %,

### 9.4.3 Príklad č. 3

Byt o dispozícii 3+1 nachádzajúci sa v lokalite Brno-Kohoutovice, o veľkosti podlahovej plochy 67 m<sup>2</sup>. K bytu náleží balkón.

#### **Parametre vkladané do modelu:**

Podlahová plocha = 67

Počet obytných miestností = 3

Príslušenstvo bytu = 1

Vzdialenosť od jadra = 2,75

Nájomné = 17 750 Kč

Nájomné = 8686 + 89,2 Podlahová plocha + 1933 Počet obytných miestností + 879

Príslušenstvo bytu – 1306 Vzdialenosť od jadra

Výška ponukového nájomného uvedeného v inzeráte je 17 990 Kč, čo predstavuje rozdiel - 240 Kč oproti navrhnutému modelu. Percentuálne vyjadrený rozdiel je - 1,33 %.

## 9.5 ČIASTOČNÁ DISKUSIA

Hodnota  $R^2$  v navrhnutom modeli je približne 68 %. Obvykle platí, že čím je vyššia hodnota  $R^2$ , tým lepšie sa regresný model prispôsobuje pozorovaniam. Keď regresný model vysvetľuje viac variability, body dát sa nachádzajú v blízkosti regresnej priamky [67]. V praxi avšak nikdy nenájdeme regresný model v ktorom  $R^2$  nadobúda hodnotu 100 %. V takom prípade by hodnoty prispôsobenia museli byť rovnaké ako hodnoty dát a všetky pozorovania by ležali na regresnej priamke [68].  $R$ -kvadrát neindikuje, či regresný model poskytuje adekvátne prispôsobenie dátam. Dobrý model môže mať nízku hodnotu  $R^2$ , zatiaľ čo skreslený model môže mať vysokú hodnotu  $R^2$ . Niektoré oblasti štúdia majú inherentne vyššiu mieru nevysvetliteľnej variability. V týchto oblastiach budú hodnoty  $R^2$  pravdepodobne nižšie. Napríklad štúdie zamerané na vysvetlenie ľudského správania obvykle dosahujú hodnoty  $R^2$  menšie ako 50 % [69]. To je spôsobené tým, že

Ľudia sami o sebe sú obťažnejšie predvídateľní v porovnaní s fyzikálnymi procesmi. V rámci navrhnutého modelu sa hodnota  $R^2$  líši o 1 % oproti štúdiu Singha a jeho kolegov, ktorí sa zaoberali faktormi ovplyvňujúcimi výšku nájomného bytových jednotiek v Pune, Indii [1]. V ich prípade dosiahla hodnota  $R^2$  približne 66 %.

Navrhovaný model naznačuje, že podlahová plocha, počet obytných miestností, vzdialenosť od centra mesta a príslušenstvo ovplyvňuje výšku nájomného, zatiaľ čo stavebno-technický stav, občianska vybavenosť a doba trvania ponuky nemá výraznejší vplyv na výšku nájomného. Podlahová plocha a počet miestností sú faktory spojené so štruktúrou bytu, ktoré pozitívne ovplyvňujú výšku nájomného. To znamená, že čím je väčšia plocha a počet miestností tým je vyššie nájomné [3, 4, 10]. Vzdialenosť od jadra mesta, vykazuje negatívny vplyv k výške nájomného. To znamená, že väčšia vzdialenosť centra mesta znamená nižšie nájomné, čo je v súlade s predchádzajúcimi štúdiami [3, 70]. V rámci predchádzajúcich štúdií, bola potvrdená pozitívna súvislosť medzi príslušenstvom a výškou nájomného [5].

Občianska vybavenosť a stavebno-technický stav nevykazujú významný vplyv na výšku nájomného u bytových jednotiek, čo naznačuje ich minimálny význam v súvislosti so stanovením nájomného. Dôvodom môže byť prítomnosť základných obchodov, škôl a dobrej verejnej dopravy vo väčšine oblastí, čo znamená, že tieto faktory nie sú výrazne odlišné medzi rôznymi lokalitami a nemajú veľký vplyv na stanovenie výšky nájomného. Podobne, väčšina mestských častí je spojená s centrom mesta pomocou verejnej dopravy, čo ďalej znižuje význam týchto faktorov ako rozlišovacieho kritéria.

Stavebno-technický stav sa tiež ukázal ako nevýznamný pri stanovovaní výšky nájomného. Podobný záver týkajúci sa stavebno-technického stavu bytov bol už dosiahnutý v predchádzajúcej štúdiu [63]. Je možné, že tento jav je spôsobený dopytom na trhu s prenájmi, kde je väčšina dostupných bytov vo veľmi dobrých stavoch alebo po rekonštrukcii. Naopak, byty so zlým stavebno-technickým stavom sú vzácnejšie a menej bežné na trhu. Toto zistenie naznačuje, že stavebno-technický stav nemusí mať významný vplyv na stanovovanie výšky nájomného a nemusí byť prioritou pri hodnotení jeho výšky. Avšak, je potrebné previesť podrobnejšiu štúdiu, aby toto tvrdenie bolo overené viacerými zdrojmi.

## 9.6 ČIASTOČNÝ ZÁVER

V rámci čiastočnej štúdie bola realizovaná mnohonásobná lineárna regresná analýza s využitím počítačového programu verzie Minitab 21.1.0. Bol analyzovaný súbor 92 prvkov, pričom každý prvok bol individuálne posúdený autorom. Hlavným cieľom tejto analýzy bolo overenie

hypotéz týkajúcich sa predchádzajúcej analýzy realitného trhu, konkrétne vplyvu lokality a stavebno-technického stavu na výšku nájomného v meste Brne. Okrem toho boli skúmané aj ďalšie faktory, ktoré neboli predmetom pôvodnej analýzy realitného trhu, a to počet obytných miestností, príslušenstvo bytu, občianska vybavenosť a doba trvania ponuky. Výsledky tejto štúdie priniesli niekoľko dôležitých čiastkových záverov:

1. Lokalita preukázala významný vplyv na výšku nájomného, čo je v súlade s predpokladmi odvodenými z analýzy realitného trhu.
2. Veľkosť podlahovej plochy sa ukázala ako faktor s najväčším vplyvom na výšku nájomného.
3. Počet obytných miestností zohráva tiež dôležitú úlohu pri stanovení výšky nájomného.
4. Príslušenstvo bytu, ktoré nebolo analyzované v rámci analýzy realitného trhu preukázalo svoju významnosť v súvislosti s výškou nájomného.
5. Občianska vybavenosť neprejavuje výraznú rolu pri stanovovaní výšky nájomného.
6. Stavebno-technický stav sa preukázal ako nevýznamný pre našu skúmanú lokalitu, čo potvrdzujú zistenia z analýzy realitného trhu.

## 10 ZÁVER

Cieľom tejto štúdie bolo podrobne preskúmať faktory, ktoré ovplyvňujú výšku nájomného v bytoch v štatutárnom meste Brno. Boli analyzované nasledujúce cenotvorné faktory: lokalita, veľkosť podlahovej plochy, počet obytných miestností, príslušenstvo bytu, stavebno-technický stav a občianska vybavenosť. Cieľom bolo zhodnotiť vplyv týchto faktorov na stanovenie výšky nájomného.

V rámci čiastočnej štúdie bol uskutočnený rozsiahly výskum realitného trhu s ponukovými bytmi na prenájom v rôznych mestských častiach štatutárneho mesta Brno. Následne bol analyzovaný vplyv rôznych faktorov na výšku nájomného, konkrétne lokality, veľkosti podlahovej plochy a stavebno-technického stavu. Hlavným cieľom experimentu bolo overenie hypotéz týkajúcich sa vplyvu cenotvorných faktorov na výšku nájomného. K overeniu stanovených hypotéz bola využitá mnohonásobná lineárna regresná analýza s pomocou počítačového programu Minitab verzie 21.1.0. Celkový datový súbor bol tvorený 92 prvkami, pričom každý prvok bol dôkladne posúdený a zhodnotený autorom. Údaje o cenotvorných faktoroch a výške nájomného boli systematicky zhromaždené, spracované a diskutované. Výsledky tejto štúdie priniesli niekoľko dôležitých záverov:

1. Lokalita predstavuje významný determinant pri stanovení výšky nájomného. Pozorované rozdiely v nájmoch medzi jednotlivými mestskými časťami jednoznačne poukazujú na význam umiestnenia bytu v konkrétnej lokalite.
2. Veľkosť podlahovej plochy vykazuje najvýraznejší vplyv na výšku nájomného. Menšie byty majú tendenciu mať vyššie nájomné, zatiaľ čo väčšie byty majú nižšie nájomné, čo podporuje existujúce štúdie z oblasti analýzy realitného trhu.
3. Počet obytných miestností zohráva dôležitú úlohu pri určovaní výšky nájomného.
4. Príslušenstvo bytu, ktoré nebolo dostatočne zohľadnené v rámci analýzy realitného trhu, sa ukázalo ako významný faktor v súvislosti s výškou nájomného.
5. Občianska vybavenosť nespôsobuje výrazné zmeny v stanovení výšky nájomného.
6. Stavebno-technický stav pre skúmanú lokalitu nevykazuje významný vplyv na výšku nájomného, čo potvrdzujú zistenia z analýzy realitného trhu a mnohonásobná lineárna analýza. Pre presnejšie posúdenie tohto faktora je potrebná jeho hlbšia štúdia.

## ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] SINGLA, Harish Kumar; BENDIGIRI, Priyanka. Factors affecting rentals of residential apartments in Pune, India: An empirical investigation. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2019.
- [2] DÖKMECI, Vedia; ÖNDER, Zeynep; YAVAS, Abdullah. External factors, housing values, and rents: evidence from survey data. *Journal of Housing Research*, 2003, 83-99.
- [3] FREW, James; WILSON, Beth. Estimating the connection between location and property value. *Journal of Real estate practice and education*, 2002, 5.1: 17-25.
- [4] OMOOGUN, C. B. The centripetal effects of location on rental values of residential property in metropolitan Lagos. In: *Conference Proceedings on the Built Environment: Innovation Policy and Sustainable Development. Department of Architecture, Covenant University, Ota, Nigeria*. 2006. p. 328-334.
- [5] MISHRA, S. K.; NGULLIE, M. L. Hedonic demand for rented house in Kohima, Nagaland. 2008.
- [6] BELLO, Ajide K.; MORUF, Alabi. Does the functional form matter in the estimation of hedonic price model for housing market. *The Social Sciences*, 2010, 5.6: 559-564.
- [7] RICCARDO, Francesca; VAN OEL, Clarine; DE JONG, Peter. Redesign of affordable housing facades. preparation of a visual experiment. In: *2010 ERES conference*. 2010. p. 23-26.
- [8] FAMUYIWA, Funlola; KAYODE BABAWALE, Gabriel. Hedonic values of physical infrastructure in house rentals. *Journal of Facilities Management*, 2014, 12.3: 211-230.
- [9] HAN, Sun Sheng, et al. Dynamics of property value distribution in an Asian metropolis: The case of landed housing in Singapore, 1991-2000. *Journal of Property Investment & Finance*, 2002, 20.3: 254-276.
- [10] KAUKO, Tom. Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches. *Journal of Property Investment & Finance*, 2003, 21.3: 250-270.
- [11] JOSLIN, Alexander. An investigation into the expression of uncertainty in property valuations. *Journal of Property Investment & Finance*, 2005.
- [12] ZAINUDEEN, Nisa, et al. Horizontal housing property market. 2006.
- [13] ODUWOLE, H. K.; EZE, H. T. A hedonic pricing model on factors that influence residential apartment rent in Abuja satellite towns. *Mathematical Theory and Modeling*, 2013, 3.12: 65-74.

- [14] FRIEDMAN, Joseph. Apartment price models for the Glenwood riverfront development. *Oregon Undergraduate Research Journal*, 2013, 5.1: 4-21.
- [15] ABIDOYE, Rotimi Boluwatife; CHAN, Albert PC. Critical determinants of residential property value: professionals' perspective. *Journal of Facilities Management*, 2016.
- [16] FAMUYIWA, Funlola; KAYODE BABAWALE, Gabriel. Hedonic values of physical infrastructure in house rentals. *Journal of Facilities Management*, 2014, 12.3: 211-230.
- [17] KESKIN, Berna. Hedonic analysis of price in the Istanbul housing market. *International Journal of Strategic Property Management*, 2008, 12.2: 125-138.
- [18] KOSTOV, Philip. A spatial quantile regression hedonic model of agricultural land prices. *Spatial Economic Analysis*, 2009, 4.1: 53-72.
- [19] DE, Utpal Kumar; VUPRU, Vitsosie. Location and neighbourhood conditions for housing choice and its rental value: Empirical examination in an urban area of North-East India. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2017, 10.4: 519-538.
- [20] HARTMAN, Chester. The case for a right to housing. 1998.
- [21] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, Koncepce bydlení České republiky 2021+. ISBN 978-80-7538-343-3.
- [22] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- [23] CSACH, Kristián; ŠIRICOVÁ, Ľubica; JÚDOVÁ, Elena. Úvod do štúdia medzinárodného práva súkromného a procesného. *Košice: UPJŠ*, 2011.
- [24] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [25] Právní jednání (o. z), 26 Cdo 2534/2018, kategorie C. ECLI:CZ:NS:2019:26.CDO.2534.2018.1
- [26] SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Wolters Kluwer, 2015.
- [27] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách.
- [28] Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
- [29] FIALA, Josef; KORECKÁ, Věra; KURKA, Vladimír. *Vlastnictví a nájem bytů*. Linde Praha, 2000.
- [30] ŘEZANINA, Daniel, et al. *Nájem bytu-práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*. 2016.



[31] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, sro Brno, 2021.

[32] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Leges Praha, 2022.

[33] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

[34] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

[35] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

[36] Zákon č. 72/1994 Zb., zákon o vlastnictve bytov.

[37] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákonník.

[38] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

[39] KLIKA, Pavel. *PODLAHOVÉ PLOCHY A ZASTAVĚNÉ PLOCHY DLE PŘEDPISŮ*. Brno: ÚSI VUT, 2014.

[40] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

[41] Vyhláška č. 355/2016 Sb., Programu statistických zjišťování na rok 2017.

[42] Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

[43] NAŘÍZENÍ KOMISE (ES) č. 1503/200, kterým se provádí a mění nařízení Rady (ES) č. 1165/98 o konjunkturálních statistikách, pokud se jedná o definice proměnných, seznam proměnných a frekvenci zpracovávání údajů.

[44] Právní důvod užívání bytu [online]. 2021, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pravni-duvod-uzivani-bytu>.

[45] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Ekopress, 2006.

[46] LIND, Hans. Rent regulation: A conceptual and comparative analysis. *European Journal of Housing Policy*, 2001, 1.1: 41-57.

[47] Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákonník, ve znění pozdějších předpisů.

[48] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, Bytová politika [online].2023, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>.

[49] MERTL, Jan, et al. *Sociální politika.7., přeprac. a aktualiz. vyd.* 2023.

- [50] MÍSTOPISY, Brno [online].2023, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9050/brno/>.
- [51] INTERNETOVÁ ENCYKLOPEDIA DĚJIN BRNA [online].2023, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: [https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil\\_udalosti&load=60](https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_udalosti&load=60).
- [52] CHMELÍK, T. Vztah nájemného a ceny bytu. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 276 s. Vedoucí disertační práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [53] LIU, Guangping; CHANG, Xiayuan. The impact of rising housing rent on residents' consumption and its underlying mechanism: Empirical evidence from China. *SAGE Open*, 2021, 11.2: 21582440211015709.
- [54] PERKIS, David F. The Science of Supply and Demand. *Page One Economics*®, 2021.
- [55] SHI, Song; JOU, Jyh-Bang; TRIPE, David. Can interest rates really control house prices? Effectiveness and implications for macroprudential policy. *Journal of Banking & Finance*, 2014, 47: 15-28.
- [56] O'TOOLE, Conor; MARTINEZ-CILLERO, Maria; AHRENS, Achim. Price regulation, inflation, and nominal rigidity in housing rents. *Journal of Housing Economics*, 2021, 52: 101769.
- [57] HOWARD, Greg; LIEBERSOHN, Jack. Why is the rent so darn high? The role of growing demand to live in housing-supply-inelastic cities. *Journal of Urban Economics*, 2021, 124: 103369.
- [58] HYPOINDEX [online].2023, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>.
- [59] TUPENAITE, Laura; KANAPECKIENE, Loreta; NAIMAVICIENE, Jurga. Determinants of housing market fluctuations: Case study of Lithuania. *Procedia Engineering*, 2017, 172: 1169-1175.
- [60] AHLFELDT, Gabriel M.; HEBLICH, Stephan; SEIDEL, Tobias. Micro-geographic property price and rent indices. *Regional Science and Urban Economics*, 2023, 98: 103836.
- [61] HYPOTEČNÍ BANKA [online]. 2023, [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>.
- [62] Wang, K., Grissom, T. V., Webb, J. R., & Spellman, L. (1991). The impact of rental properties on the value of single-family residences. *Journal*.
- [63] THOMSCHKE, Lorenz. Changes in the distribution of rental prices in Berlin. *Regional Science and Urban Economics*, 2015, 51: 88-100.

- [64] HALLIN, Marc. Gauss–Markov theorem in statistics. *Wiley StatsRef: Statistics Reference Online*, 2014.
- [65] SYKES, Alan O. An introduction to regression analysis. 1993.
- [66] JANDÁSKOVÁ, T., HRDLIČKA, T., KOMOSNÁ, M., CUPAL, M., KERVITCER, M. Cenotvorné faktory u rodinných domů v okrese Brno-venkov. *Soudní inženýrství*, 2021, 32(1), 22–29. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.1.22>. ISSN 1211-443X.
- [67] OTT, R. Lyman; LONGNECKER, Micheal T. *An introduction to statistical methods and data analysis*. Cengage Learning, 2015.
- [68] CHICCO, Davide; WARRENS, Matthijs J.; JURMAN, Giuseppe. The coefficient of determination R-squared is more informative than SMAPE, MAE, MAPE, MSE and RMSE in regression analysis evaluation. *PeerJ Computer Science*, 2021, 7: e623.
- [69] LORCH, Robert F.; MYERS, Jerome L. Regression analyses of repeated measures data in cognitive research. *Journal of Experimental Psychology: Learning, Memory, and Cognition*, 1990, 16.1: 149.
- [70] BELLO, M. O.; BELLO, V. A. Willingness to pay for better environmental services: evidence from the Nigerian real estate market. *Journal of African Real Estate Research*, 2008, 1.1: 19-27.

## ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1 – Názorná ukážka datového súboru použitého pre analýzu realitného trhu [vlastný zdroj].

Číslo	Lokalita	Dispozícia	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Vlastníctvo	Tech. stav	Nájomné/mesiac	Jednotkové nájomné [Kč/m <sup>2</sup> /mesiac]
1	Bohunice	1+kk	34	Osobné	Po rekonštrukcii	12 000 Kč	353 Kč
2	Bohunice	1+kk	29	Osobné	Dobry	9 900 Kč	341 Kč
3	Bosonohy						
4	Bystrc	1+kk	26	Osobné	Po rekonštrukcii	11 500 Kč	442 Kč
5	Bystrc	1+1	38	Osobné	Po rekonštrukcii	11 500 Kč	303 Kč
6	Bystrc	1+1	34	Osobné	Po rekonštrukcii	13 000 Kč	382 Kč
7	Bystrc	1+kk	26	Družstevné	Dobry	11 500 Kč	442 Kč
8	Bystrc	1+1	40	Osobné	Po rekonštrukcii	10 000 Kč	250 Kč
9	Bystrc	1+1	38	Osobné	Po rekonštrukcii	13 500 Kč	355 Kč
10	Bystrc	1+1	37	Osobné	Po rekonštrukcii	10 000 Kč	270 Kč
11	Bystrc	1+1	36	Osobné	Dobry	11 000 Kč	306 Kč
12	Černovice	1+1	32	Osobné	Dobry	10 000 Kč	313 Kč
13	Černovice	1+kk	18	Osobné	Po rekonštrukcii	8 000 Kč	444 Kč
14	Černovice	1+kk	25	Osobné	Po rekonštrukcii	11 500 Kč	460 Kč
15	Černovice	1+kk	18	Osobné	Po rekonštrukcii	10 000 Kč	556 Kč
16	Chřilice	1+kk	28	Osobné	Po rekonštrukcii	10 000 Kč	357 Kč
17	Ivanovice						
18	Jehnice						
19	Jih	2+1	34	Osobné	Po rekonštrukcii	11 900 Kč	350 Kč
20	Jih	1+1	33	Osobné	Po rekonštrukcii	12 000 Kč	364 Kč
21	Jih	1+kk	34	Osobné	Dobry	10 500 Kč	309 Kč
22	Jundrov	1+1	37	Osobné	Dobry	11 000 Kč	297 Kč
23	Kníničky						