



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÉ LOKALITĚ V BRNĚ V ROCE 2016 A 2017

APARTMENT RENT AND THE INFLUENCING FACTORS IN A SELECTED LOCATION IN BRNO IN 2016
AND 2017

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Tomáš Matička

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. Tomáš Matička**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Romana Hornáková, BA.**
Akademický rok: 2016/17

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:

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně v roce 2016 a 2017

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu ve vybraných lokalitách města Brna, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou. V grafické části budou vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (dle typu bytu).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybraných lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle lokality, vybavení, typu bytu a velikosti bytu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce popisuje současný trh s nájemním bydlením ve vybraných lokalitách města Brna. Výsledkem průzkumu je zjištění výše obvyklého nájemného. Průzkum trhu byl proveden ve čtyřech kategoriích podle dispozice. V práci jsou popsány základní faktory, které ovlivňují trh s pronájmem nemovitostí. V závěru práce jsou veškeré údaje porovnány a popsány jak textově, tak graficky.

Abstract

This diploma thesis describes the actual market of rental housing in a selected locations of city Brno. The result of the research determines a usual rent amount. The research of the market was made in four categories according to disposition. In thesis are described elementary factors affecting real estate rental market. In the conclusion all of the details are compared and described both text and graphic.

Klíčová slova

Byt, lokalita, nájem, nájemní bydlení, trh s byty.

Keywords

Apartment, locality, rental, rental housing, real estate rental market

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

MATIČKA, T. *Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybrané lokalitě v Brně v roce 2016 a 2017*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. XY s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Hornáková, BA.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis autora

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Romaně Horňákové, za odborné vedení diplomové práce a cenné rady, které mi v průběhu zpracování práce poskytovala. Dále bych chtěl poděkovat přítelkyni Romaně a rodině za psychickou podporu v době studia i období realizace této práce.

OBSAH

ÚVOD	10
1. TEORETICKÁ ČÁST PRÁCE	11
1.1. Druhy vlastnictví	11
1.2. Byt	13
1.2.1. Bytový dům	13
1.2.2. Byt	13
1.2.3. Obytná místnost	13
1.2.4. Dispozice bytu	13
1.2.5. Příslušenství a součást bytu	14
1.2.6. Podlahová, užitná a obytná plocha bytu	15
1.2.7. Rekonstrukce	16
1.3. Nájemné	17
1.3.1. Práva a povinnosti a nájemní smlouva	17
1.4. Stanovení nájemného	18
1.4.1. Cena	18
1.4.2. Stanovení obvyklého nájemného	19
1.4.3. Stanovení nákladového nájemného	19
1.4.4. Stanovení ekonomického nájemného	20
1.4.1. Cenové mapy a regulace nájemného	21
1.5. Typy současných nabídek bydlení v Brně	24
2. PRŮZKUM TRHU	27
2.1. Analýza lokality	27
2.1.1. Brno - město	27
2.1.2. Brno-střed	31
2.1.3. Bystrc	36

2.2.	Vytvoření databáze.....	38
2.3.	Databáze bytů v městské části Brno – střed a Bystrc.....	42
2.3.1.	Byty typ I.	42
2.3.2.	Byty typ II.....	44
2.3.3.	Byty typ III.....	46
2.3.4.	Byty typ IV.	48
2.4.	Výše nájemného	50
2.4.1.	Byty typ I.	50
2.4.2.	Byty typ II.....	51
2.4.3.	Byty typ III.....	52
2.4.4.	Byty typ IV.	53
2.5.	Vyhodnocení nájemného.....	54
2.6.	Faktory ovlivňující nájem	60
	ZÁVĚR	73
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	75
	Zákony a vyhlášky:	75
	Odborná literatura:	75
	Internetové zdroje:	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ	77
	SEZNAM GRAFŮ	78
	SEZNAM TABULEK	79
	PŘÍLOHY	79

ÚVOD

Bydlení patří k základním potřebám každého člověka. Více jak třetina lidí v Brně bydlí v nájemním bytě. Na trhu s nemovitostmi je rozmanitá nabídka bytů za různé ceny. Cílem této práce je na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybraných městských částech a jak se tato cena mění dle lokality, velikosti bytu, typu konstrukce a vybavení.

V teoretické části této práce jsou popsány jednotlivé druhy vlastnictví, základní pojmy a definice týkající se bytu a nájemného. Dále jsou uvedeny způsoby stanovení nájemného, typy současných nabídek bydlení a cenové mapy.

Součástí praktické části práce je databáze nabízených nájemních bytů. V databázi jsou popsány jednotlivé byty v městských částech Brno – střed a Bystrc. Na základě databáze byla stanovena výše nájemného v porovnávaných městských částech. Byty jsou rozděleny do 4 kategorií pro byty o dispozici 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk a větších. V grafech a tabulkách jsou porovnány ceny nájemného v těchto městských částech. V závěru práce jsou popsány a vyhodnoceny faktory, které ovlivňují cenu nájemného. Na mapách jsou zobrazeny konkrétní lokality a výše jejich nájmu.

1. TEORETICKÁ ČÁST PRÁCE

V teoretické části této práce jsou popsány jednotlivé základní pojmy a definice. Níže popsané termíny můžeme najít v občanském zákoníku a vyhláškách týkající se bytu a nájemného. Dále jsou uvedeny druhy vlastnictví, stanovení nájemného, typy současných nabídek bydlení a cenové mapy.

1.1. Druhy vlastnictví

V Česku platí několik druhů užívání bytu z hlediska právního. Jedná se zejména o osobní vlastnictví, družstevní vlastnictví a nájemní bydlení.

Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví znamená, že byt či dům má svého přímého vlastníka. Tudíž osoba, která přímo vlastní byt, dům nebo jinou nemovitost je jejím majitelem. Z hlediska ceny je mnohem méně výhodné než družstevní bydlení, ale je populárnější z toho důvodu, že lidé rádi věci vlastní přímo. Majitel s nemovitostí může jakkoliv nakládat dle svých potřeb, například ji může prodat či pronajmout. Na nemovitost můžou být uvalena různá omezení z hlediska vlastnického práva, například exekuce nebo věcné břemeno. Domem nebo bytem v osobním vlastnictví je také možno, při koupi nemovitosti, ručit při vyjednání hypotéky.

Družstevní vlastnictví

Dalším druhem vlastnictví je družstevní vlastnictví. V tomto případě je majitelem bytu družstvo a člen družstva je pouze jejím nájemcem. Členové družstva musí pronájem bytu odsouhlasit, stejně jako různé stavební úpravy nebo rekonstrukce. Cenově jsou družstevní byty výhodnější než byty v osobním vlastnictví. Nájemce smí svůj byt pronajímat, opět se souhlasem družstva, ale nesmí jej prodat ani jej dát do zástavy.

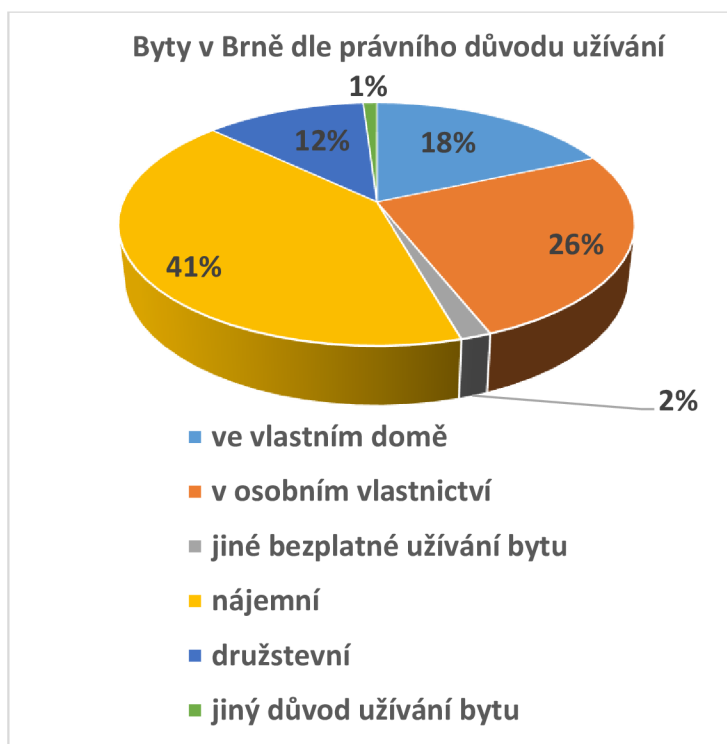
Nájemní bydlení

Posledním popsaným typem užívání bytu je nájemní bydlení. Jedná se o častý typ bydlení, nejčastěji z důvodu stěhování lidí za prací. Hlavní výhodou lákající lidi k nájemnímu bydlení jsou nízké vstupní náklady. Nájemce byt pouze užívá, nesmí jej prodat, zastavit ani pronajímat. Užívání bytu podléhá nájemní smlouvě.

Počet obydlených bytů podle právního důvodu užívání k období 26. 3. 2011 jsou v tabulce č. 1 a graficky znázorněny v grafu č. 1. (11)

Tabulka č. 1 - Byty v Brně dle právního důvodu užívání

	Právní důvod užívání bytu						
	Obydlené byty celkem	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní	družstevní	jiný důvod užívání bytu
město Brno	163 596	27 692	38 253	2 424	62 138	17 927	1 545



Graf č. 1– Byty v Brně dle právního důvodu užívání

1.2. Byt

1.2.1. Bytový dům

„Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“ (4)

1.2.2. Byt

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“ (6)

1.2.3. Obytná místnost

„Část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ (2)

1.2.4. Dispozice bytu

Z dispozičního hlediska byt rozdělujeme podle počtu místností. Pro standardní rozdělení se uvádí počet obytných místností a kuchyně nebo kuchyňského koutu.

Garsoniéra – byt pro jednu osobu, tvořený jednou obytnou místností s příslušenstvím.

Označují se takto byty bez oddělené kuchyně, tedy 1+0 a 1+kk.

1+0 - 1 místnost + předsíň + sociální zařízení (bez kuchyně nebo kuchyňského koutu, kuchyň je řešena improvizovaně, např. elektrický vaříč na skříňce)

1+kk - 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

1+1 - 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení

2+kk - 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

Další dispozice bytu následují analogicky předešlým způsobem.

Výměra obytné místnosti

V bytech s jednou obytnou místností minimálně 16 m². S více místnostmi musí mít plochu nejméně 8 m².

Obytná místnost musí být dostatečně odvětrávána s dostatkem přímého denního osvětlení a musí být dostatečně vytápěna s možností regulace tepla. Jednoduše řečeno musí mít okno a topení.

Kuchyň, která splňuje výše uvedené podmínky a má plochu nejméně 12 m², je obytnou místností. Má-li však obytná kuchyň nahrazovat zároveň obývací pokoj, její plocha musí být větší než 16 m² u bytu s jednou obytnou místností a 18 m² u bytu se dvěma obytnými místnostmi. (17)

Atypické byty

Mezonetový byt – jedná se o velký vícepodlažní byt umístěný v bytovém domě. Byt je propojen vnitřním schodištěm dvou bytů nad sebou. Tyto byty se nachází v nejvyšších patrech a podkroví. Mohou vznikat nadstavbou na ploché střeše objektu.

Suterénní byt - podlaha bytu leží pod úrovní okolního terénu

Loft - byt, který je postaven v bývalé industriální budově - tovární hale nebo skladišti. Má několik podlaží.

1.2.5. Příslušenství a součást bytu

„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.“ (6)

Jedná se v podstatě o vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu je například předsíň, sklep, chodba, balkón, lodžie, terasa, kolárna, sušárna.

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (6)

Součástí bytu mohou být například okna, radiátory, dveře, podlahy, vana, vnitřní instalace, topení.

1.2.6. Podlahová, užitná a obytná plocha bytu

Jedním ze základních parametrů, který má zásadní vliv na cenu bytu, je plocha bytu v m². Při hledání pronajímaných bytů můžeme narazit na různé termíny ploch, které jsou uvedeny v inzerci. Tento termín je uveden v databázi bytů v této práci.

Udávaná plocha se může lišit od skutečnosti. Údaje o počtu m² mohou být převzaty ze zastaralé projektové dokumentace. Ve výkresech nemusí být zakresleny veškeré stavební změny, ke kterým mohlo dojít během existence stavby. Přesné stanovení plochy je často odlišné podle interpretace zákonů a norem, které plochu definují. Nepřesnost údajů může být ve prospěch pronajímatele nebo nájemce.

Podlahová plocha

Dříve výpočet podlahové plochy bytu upravovalo několik právních předpisů různými postupy. V praxi pak výsledky mohly být rozdílné v závislosti na výkladu jednotlivých zákonů a norem.

Podle nového občanského zákoníku je součástí každé jednotky byt a spoluvlastnický podíl k nemovitosti. Rozhodným údajem pro určení velikosti spoluvlastnického podílu je právě podlahová plocha bytu.

Aby nedocházelo k nesrovnalostem např. při změně dispozice vybouráním nebo přistavěním příček v bytě, sjednocuje od 1. 1. 2014 způsob výpočtu podlahové plochy bytu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ve kterém je podlahová plocha definovaná následovně. (17)

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“ (5)

Do podlahové plochy se započítává

Veškerá vnitřní plocha bytu včetně všech zastavěných ploch jako jsou nosné stěny i příčky, komíny, sloupy, pilíře, vestavěné skříně apod.

Do podlahové plochy se nezapočítává

Balkony, terasy, lodžie a atria jsou společnými částmi domu a do podlahové plochy bytu se nezapočítávají. Ani v případě, že jsou přístupné pouze z konkrétních bytů, jejichž vlastníci k nim mají výlučné užívací právo.

Podlahová plocha bytu nevypovídá o jeho dispozici a naopak. Byt s podlahovou plochou 80 m² může být dispozičně řešen jako 2+1 nebo také jako 3+1 s menšími místnostmi. Vždy je proto třeba brát v úvahu oba tyto údaje současně. (17)

Užitná plocha

Do užitné plochy se započítávají jednotlivé výměry všech místností v bytě včetně příslušenství, kuchyní a vestavěných skříní. Dále sklepy, terasy, balkony aj., pokud jsou užívány výhradně vlastníky dané bytové jednotky. Někdy se můžeme setkat také s výrazem užitková plocha, což je termín, který byl používán dříve a šlo o všechny místnosti užívané výhradně majitelem jednotky, bez sklepa a plochy domovního vybavení. (17)

Obytná plocha

Do plochy obytné se započítávají jen vnitřní výměry obytných místností bez příslušenství. Tzn. bez kuchyní, které nesplňují parametry obytné místnosti, koupelen, předsíní, chodeb, schodišť, šaten, komor apod.

Splnění parametrů pro obytnou místnost je uvedeno v kapitole 1.2.4. Dispozice bytu, Výměra obytné místnosti. (17)

1.2.7. Rekonstrukce

Tento pojem označuje technický stav nemovitosti. Rekonstrukce nemovitosti může představovat například výměna rozvodů, vytápění, kanalizace, střešní krytiny, oken, podlah, opravy fasád.

„Rekonstrukce nemovitosti je komplexní proces, který, z čistě technického hlediska, nezbytně vyžaduje předchozí odbornou konzultaci stavebníka (myšleno tím investora – vlastníka nemovitosti, nikoliv subjekt fakticky stavbu provádějící) s architektem, statikem, stavitelem, apod.“ (13)

1.3. Nájemné

1.3.1. Práva a povinnosti a nájemní smlouva

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (6)

„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“ (6)*

Obsah nájemní smlouvy

Při sepsání smlouvy musíme brát v úvahu individuální potřeby stran a konkrétní okolnosti jednotlivých případů. Doporučuje se využít kvalifikovaných právních služeb advokátů, kteří uváží všechny okolnosti a správnost údajů. Nájemní smlouva musí mít písemnou podobu.

Mezi základní údaje, které může nájemní smlouva obsahovat, patří:

- Určení smluvních stran (pronajímatel a nájemce)
- Předmět nájmu
- Výše nájemného včetně služeb
- Příslušenství
- Doba trvání nájmu

Vzor nájemní smlouvy pro rok 2017 viz příloha č. 1

Podnájem

(1) Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

(2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

(3) Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží (6)

Nájemné

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednáno, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“ (6)

V této práci budou v analýze uvedené ceny nájemného bez energií.

Pronajímatel

„Ten, kdo nájemní smlouvou přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.“ (6)

Nájemce

„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednáno, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“ (6)

1.4. Stanovení nájemného

1.4.1. Cena

Cena je používaný pojem za požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. (8)

Obvyklá cena

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (7)

Jednotková cena

Je cena nemovité věci, přepočtená na jednotku výměry, z pravidla se jedná o m².

Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení slouží k pokrytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy.

Hodnota

Vyjadřuje peněžitý vztah mezi zbožím nebo službami a kupujícím nebo prodávajícím. Hodnota vyjadřuje užitek, určitý prospěch vlastníkov. (8)

V současnosti je nejvíce používaná metoda ke stanovení výše nájemného tzv. porovnávací metoda. Nájemné vychází z reálných nájmu v dané lokalitě u co nejvíce podobných bytů.

1.4.2. Stanovení obvyklého nájemného

Pro stanovení obvyklého nájemného platí obdobné zákonitosti jako pro obvyklou cenu nemovitosti. Je nutné zajistit odpovídající databázi pro použití cenového porovnání. (8)

1.4.3. Stanovení nákladového nájemného

Jedná se o náklady prosté produkce, které pokryjí vlastníkov všechny náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem. Nepřinesou žádný výnos z kapitálu, který byl do pořízení vložen. Jedná se o tyto náklady:

a) Daň z nemovitých věcí

Je stanovena zákonem

b) Pojištění stavby

Výše pojistného je třeba odhadnout. Pojištění odpovědnosti a živelné.

Cca 4 Kč/m² měsíčně

c) Náklady na opravy

Vznikají při odstraňování stavebních závad, které vznikají opotřebením, stárnutím a působením vnějších vlivů počasí.

Cca 10 – 30 Kč/m² měsíčně

d) Správa nemovitosti

Sjednávání a rozvazování nájemních smluv, inzerce, výběr a vymáhání nájemného, rozúčtování služeb (vodné, stočné, osvětlení, vytápění, úklid společných prostor...), prohlídky nemovitosti a zajišťování opravářských firem apod.

Obvyklá výše ceny za správu nemovitosti se pohybuje dle smlouvy pronajímatele se správcovskou firmou. U bytů 5% a u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

e) Amortizace

U rezidenčních staveb je přiměřená hodnota 1 % ročně z reprodukční ceny nových staveb.

f) Pronajmutí pozemku

Pozemek je jiného vlastníka než stavba. V tomto případě by vlastník stavby hradil vlastníkovu pozemku nájemné.

Pozemek je stejného vlastníka jako stavba. V ČR tento případ převažuje.

g) Rezervy

Je třeba zvážit, zda zde není v konkrétním případě duplicita s náklady na opravy a s amortizací.

h) Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Je nutné zvážit, které položky se dostanou na stranu nákladů a na stranu výnosů.

i) Provize za pronajmutí

j) Neúplné pronajmutí

k) Opoždění v platbách nájemného (8)

1.4.4. Stanovení ekonomického nájemného

Ekonomické nájemné zahrnuje veškeré náklady vlastníka spojené s vlastnictvím nemovitosti (pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, náklady na údržbu a opravy, výdaje na správu nemovitosti a amortizace) s přičtením přiměřeného zisku. (9)

Zjištění výše ekonomického nájemného:

$$V = C \times i$$

$$i = u/100$$

V – roční čistý výnos z nájemného v Kč

C – cena v Kč

i – míra kapitalizace setinná

u – míra kapitalizace v procentech

$$i = u/100$$

Roční čistý výnos vypočteme z ročního hrubého výnosu sníženého o roční náklady na pronájem.

$$V = P - N$$

P – hrubý výnos z nájemného

N – průměrné roční náklady

Celkový roční hrubý výnos z nájemného je roven:

$$P = V + N = (C \times i) + N$$

Nájemné tedy musí pokrýt přiměřený výnos z kapitálu vloženého do nemovitosti (v našem případě čistý výnos z nájemného) daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale musí také zahrnovat náklady na provoz, správu a údržbu nemovitosti. (8)

1.4.1. Cenové mapy a regulace nájemného

V České republice bylo nájemné regulováno do konce roku 2010. V některých vybraných městech ještě o dva roky déle. K regulaci byly používány cenové mapy. V cenových mapách byla barevně označena obvyklá výše nájmu v daném místě. Tento podpůrný nástroj mohl také sloužit jako podklad pro případné rozhodování soudů. Regulace nájmu existovala především z důvodu ochrany nájemníků. Při regulovaném nájmu nedocházelo k pohybu výše nájmu vzhledem k změnám nabídky a poptávky. Nájem se nedostal nad úroveň tržní ceny. (10)

K deregulaci došlo v Brně 1. 1. 2013, kdy byla nahrazena volným trhem. Od tohoto dne není možné jednostranné zvyšování nájemného. Nájemce a pronajímatel se na výši nájmu musí dohodnout. Platí takzvané smluvní nájemné. Pokud se strany nedohodnou, platí nájemné tržní, které je v dané lokalitě obvyklé. (10)

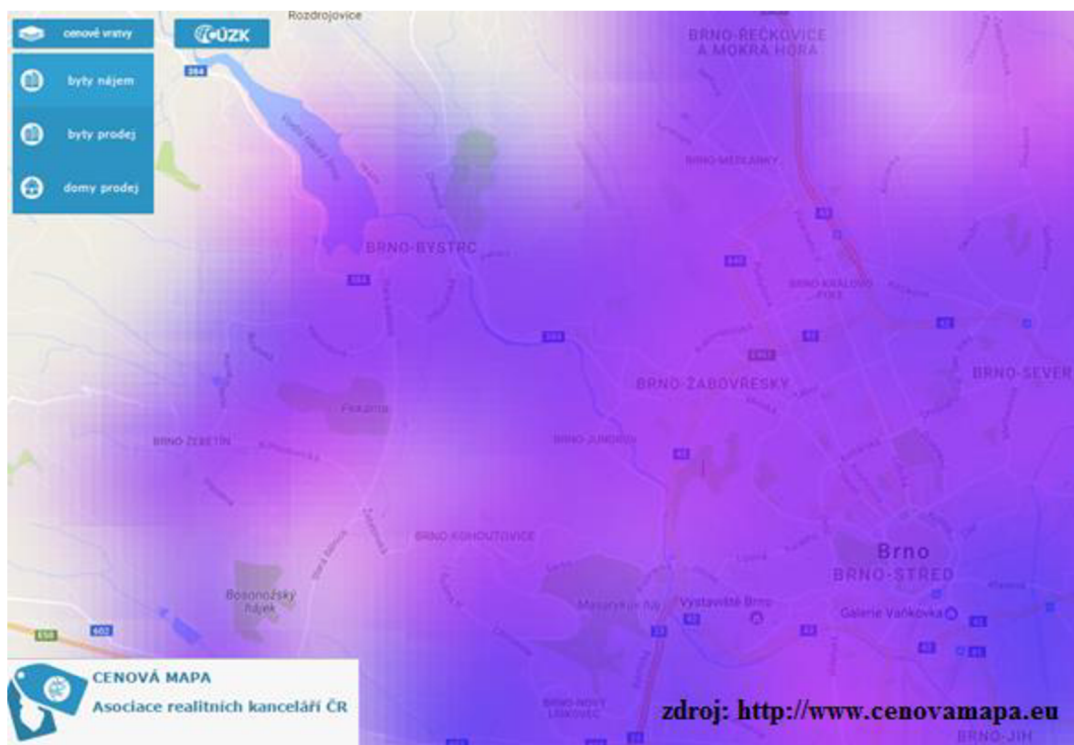
Ukončení platnosti cenových map nájemného je dáno nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupů pro zjištění srovnatelného obvyklého nájemného v určitém místě. Řadu dalších důležitých ustanovení pro určení obvyklého nájmu, uvádí v plném znění v § 2249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vláda svým nařízením č. 453/2013 Sb., rozhodla, že se cenové mapy používat nebudou. (8)

Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí dle nařízení vlády následující způsoby:

- Pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného pro konkrétní byt, za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě.
- Stanovení nájemného na základě prokazatelného doložení nejméně 3 srovnatelných nájemných. (1)

Cenových map je k dispozici na internetu několik. Tyto mapy využívají znalci, realitní kanceláře, hypoteční makléři, advokáti, developři, ale i širší veřejnost, která prodává nebo nakupuje nemovitost na vlastní pěst. Pomocí cenových map lze určit přesnou výši ceny nemovitosti v konkrétním místě. Pomoci může i lidem, kteří se rozhodují, zda je pro ně koupě, prodej nebo třeba pronájem výhodný.

Cenovou mapu poskytuje zdarma například Asociace realitních kanceláří ČR, která získává data ze všech kupních listin katastrálních úřadů od roku 2014. Byla vyvíjena po dobu tří let vývojářskou společností OctopusPro a je celorepublikového rozsahu. Na obrázku č. 1 můžeme dle barevného pokrytí vidět, jaká je cena nájemného v konkrétních místech. V místech, kde je pokrytí do modré barvy, je výše nájmu nižší, než v místech kde je oblast zbarvena do světlejší fialové barvy. Nedávno byla také zprovozněna cenová mapa společnosti Hyposervis a Deloitte, která je zpoplatněna.



Obrázek č. 1 – Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR

Na obrázku č. 2 je uveden příklad cen v městské části Bystrc. Výše nájemného 113 Kč/m^2 je situována v oblasti zástavby panelového sídliště. V blízké lokalitě v okolí ulice Rakovecká je stanovena cena na 145 Kč/m^2 . I když od sebe nejsou lokality příliš vzdálené a nabízí podobnou občanskou vybavenost, cena je rozdílná. Vyšší cena je ovlivněna lokalitou v blízkosti přehrady. Vliv na cenu bude mít i zástavba v této oblasti, kde jsou domy převážně zděné, tvořené z cihel.



Obrázek č. 2 – Cenová mapa - městská část Bystrc

Na obrázku č. 3 můžeme vidět vypočtenou jednotkovou cenu obvyklého nájemného v ulici Cejl, jenž je 101 Kč/m^2 . Pro srovnání jsem zvolil jednotkovou cenu v ulici Veverí, jenž nabízí podobnou občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Jednotková obvyklá cena v této ulici byla vypočtena na 145 Kč/m^2 . Na obrázku můžeme vidět, že ceny pronájmu ve stejné městské části se mohou značně lišit. Na rozdílnou cenu má vliv komunita romského obyvatelstva a stav budov. Jednotkové ceny byly určeny cenovou mapou Asociací realitních kancelářů ČR.



Obrázek č. 3 – Cenová mapa - městská část Brno - střed

1.5. Typy současných nabídek bydlení v Brně

Na trhu s nemovitostmi jsou nabízeny byty různé velikosti pro různé skupiny lidí. Studenti hledají bydlení za co nejpríznivější cenu. Takovou možností může být například pronájem pokoje v bytě s dalšími spolubydlícími. Jiné požadavky na bydlení budou mít lidé plánující založit rodinu nebo senioři. Tyto skupiny lidí hledají samostatné bydlení s více obytnými místnostmi. Různé skupiny lidí hledající podnájem budou mít různé požadavky na vybavení, lokalitu, technický stav bytu a cenu. Tyto faktory mohou mít vliv na konečné rozhodnutí lidí hledající bydlení. Pronajímatelé přizpůsobují svoji nabídku na základě poptávky.

Nabídky pronájmů můžeme rozdělit pro různé cílové skupiny:

- Pronájem bytů pro rodiny – rodiny s dětmi vyhledávají klidnější lokality s dostatečnou občanskou vybaveností a dávají přednost bytům s dispozicí 3+1 a větší.
- Pronájem bytů pro svobodné – svobodní lidé ve věku 25 až 45 let mají většinou zájem o malometrážní byty nebo 1+1 (1+kk) v blízkosti jejich pracoviště.

- Pronájem bytů pro studenty – studenti většinou hledají byty s neprůchozími pokoji s dispozicí 2+1 a větší. Žádané jsou mezi studenty lokality v blízkosti vysokých škol nebo centra města. Pronájem a energie jsou rozpočítány na jednu osobu. V porovnání s vysokoškolskými kolejemi mají studenti v bytech více soukromí a více volnosti.
- Pronájem bytů pro pracující – jedná se o osoby s trvalým bydlištěm mimo Brno, kteří do Brna dojíždějí za prací. Žádaná lokalita se odvíjí především od místa pracoviště.
- Pronájem bytů pro cizince – cizinci mají na byty podobné požadavky jako pracující, liší se však délkou pronájmu, která je u cizinců omezena délkou pobytu cizince na území České republiky.
- Pronájem pokojů – v tomto případě jsou cílovou skupinou pracující lidé a studenti. Nabízeny jsou pokoje většinou ve větších bytech, kdy byt spolu sdílí více různých osob najednou.
- Pronájem lůžka – v posledních letech se rozšiřují nabídky samostatných lůžek, většinou jsou zamýšlena pro studenty nebo turisty.

Vzhledem k růstu obyvatelstva, který se vloni zvýšil na 10,6 mil, roste i bytová výstavba. Nárůst obyvatel byl dán jak přistěhováním cizinců ze zahraničí, tak i počtem narozených, kteří převýšili počet zemřelých.

Počet obyvatel Česka ke konci roku 2016 činil 10 578 820, což je o 25 tisíc více než na začátku roku 2016. Počet přistěhovalých cizinců do České republiky se ke konci roku navýšil o 20,1 tisíce. Počet narozených dětí převýšil počet zemřelých o celých osob 4,9 tisíc. (16)

Pro představu o výstavbě nových bytů, dispozice bytů a počet osob v bytě jsem vytvořil následující tabulky.

Tabulka č. 2 – Počet nově postavených bytů v Brně (11)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
město Brno	1 305	1 443	2 736	1 805	1 534	1 318	1 217	1 342	1 182	998	1 188

Počet obydlených bytů v Brně podle počtu obytných místností a počtu osob v bytě se vztahuje k období 26. 3. 2011 a je znázorněn v tabulce č. 3 a 4.

Tabulka č. 3 – Obydlené byty podle počtu obytných místností (20)

	Obydlené byty celkem	Počet obytných místností s plochou 8m ² a více					Počet obytných místností s plochou 8m ² a více	
		1	2	3	4	5 a více	celkem	průměr na 1 byt
město Brno	163 596	10 254	26 283	44 525	44 077	23 488	504 333	3,4

Tabulka č. 4 – Obydlené byty v Brně podle počtu osob v bytě (20)

	Obydlené byty celkem	Počet osob v bytě						Počet osob v bytech	
		1	2	3	4	5	6 a více	celkem	průměr na 1 byt
město Brno	163 596	56 084	50 726	28 257	19 777	5 317	3 435	372 679	2,3

2. PRŮZKUM TRHU

2.1. Analýza lokality

2.1.1. Brno - město

Město Brno je svojí rozlohou a počtem obyvatelstva druhou největší metropolí České republiky. Nachází se na území Moravy v Jihomoravském kraji. Jeho katastrální výměra je 230,2 km² a průměrná nadmořská výška 307 m. n. m. Město je rozděleno do 29 městských částí. Český statistický úřad uvádí k 1. 1. 2016 počet obyvatel 377 028 lidí, s průměrným věkem 43 let. (19)

Brno je považováno za studentské město. Nachází se tu 14 vysokých škol s 34 fakultami, na kterých studuje přes 83 000 studentů. Během školního roku studenti tvoří velkou poměrovou část poptávajících lidí po pronájmu bytu. (22)

Hlavní historickou dominantou je hrad Špilberk, který pochází přibližně z poloviny 13. století a tyčí se nad historickým středem města. Hrad se stal sídlem moravských markrabat, ale sloužil i jako pevnostní vězení pro nejtěžší zločince. Dnes na hradu probíhají kulturní akce, pořádají se tu výstavy a návštěvníci si mohou projít podzemními kasematy nebo navštívit rozhlednu. Druhou nejvíce známou historickou dominantou je Katedrála svatého Petra a Pavla, které se lidově říká Petrov. Pochází přibližně ze 70. let 12. století a nachází se nedaleko hradu v městské části Brno - střed. Jako další známou dominantu bych chtěl zmínit vilu Tugendhat, která pochází z let 1929–1930, která byla navržena německým architektem Ludwigem Miesem van der Rohe. Je to jediná památka moderní architektury v České republice, která byla v prosinci 2001 zapsána do Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. (21)

Město může nabídnout široké kulturní možnosti i noční život. Najdeme tu divadla, muzea, kina, nákupní centra a centra různého sportovního vyžití. Kromě standardních soudů (Krajský, Okresní, Městský) v Brně dále sídlí Ústavní soud ČR, Nejvyšší soud ČR, Nejvyšší státní zastupitelství ČR, Nejvyšší správní soud.

Město Brno je také významnou průmyslovou oblastí ve střední Evropě. V Brně se pořádají mezinárodní veletrhy a kongresy nejrůznějšího charakteru. Častým pořadatelem těchto akcí je akciová společnost Veletrhy Brno, která tyto akce pořádá na brněnském výstavišti. V mezinárodním rozsahu je město známé závody na Masarykově okruhu nebo přehlídkami ohňostrojů Ignis Brunesis pořádanými na Brněnské přehradě.

Brno je od nepaměti významnou dopravní křižovatkou. Doprava je zajištěna vlakovou, autobusovou a leteckou dopravou. Ve městě se křižují dvě významné dálnice a to

D1 a D2. Brněnský železniční uzel má význam z hlediska mezinárodního charakteru, kdy je zajištěn přímý spoj do hlavních měst několika evropských států, jako jsou Slovensko, Německo, Rakousko a Maďarsko. Letecká doprava je zajištěna díky civilnímu letišti v městské části Brno-Tuřany a nabízí přímé lety například do Londýna. Brněnská městská hromadná doprava je spravována městským dopravním podnikem města Brna. MHD je zajišťována především tramvajemi, trolejbusy a autobusy. Součástí městské hromadné dopravy je také doprava lodní, která je k dispozici na Brněnské přehradě. Z důvodu omezení počtu aut ve městě a ochrany životního prostředí je v Brně budována síť cyklostezek pro cyklisty. (19)



Obrázek č. 4 – Kraje ČR



zdroj: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti>

Obrázek č. 5 – Městské části města Brna

Město Brno se dělí na 29 městských částí, kterými jsou:

- Bohunice
- Bosonohy
- Bystrc
- Černovice
- Chrlice
- Ivanovice
- Jehnice
- Jih
- Jundrov
- Kníničky
- Kohoutovice
- Komín
- Královo Pole
- Líšeň
- Maloměřice a Obrány
- Medlánky
- Nový Lískovec
- Ořešín
- Řečkovice a Mokrá Hora
- Sever
- Slatina
- Starý Lískovec
- Střed
- Tuřany
- Útěchov
- Vinohrady
- Žabovřesky
- Žebětín
- Židenice



Obrázek č. 6 – Katastrální území města Brna

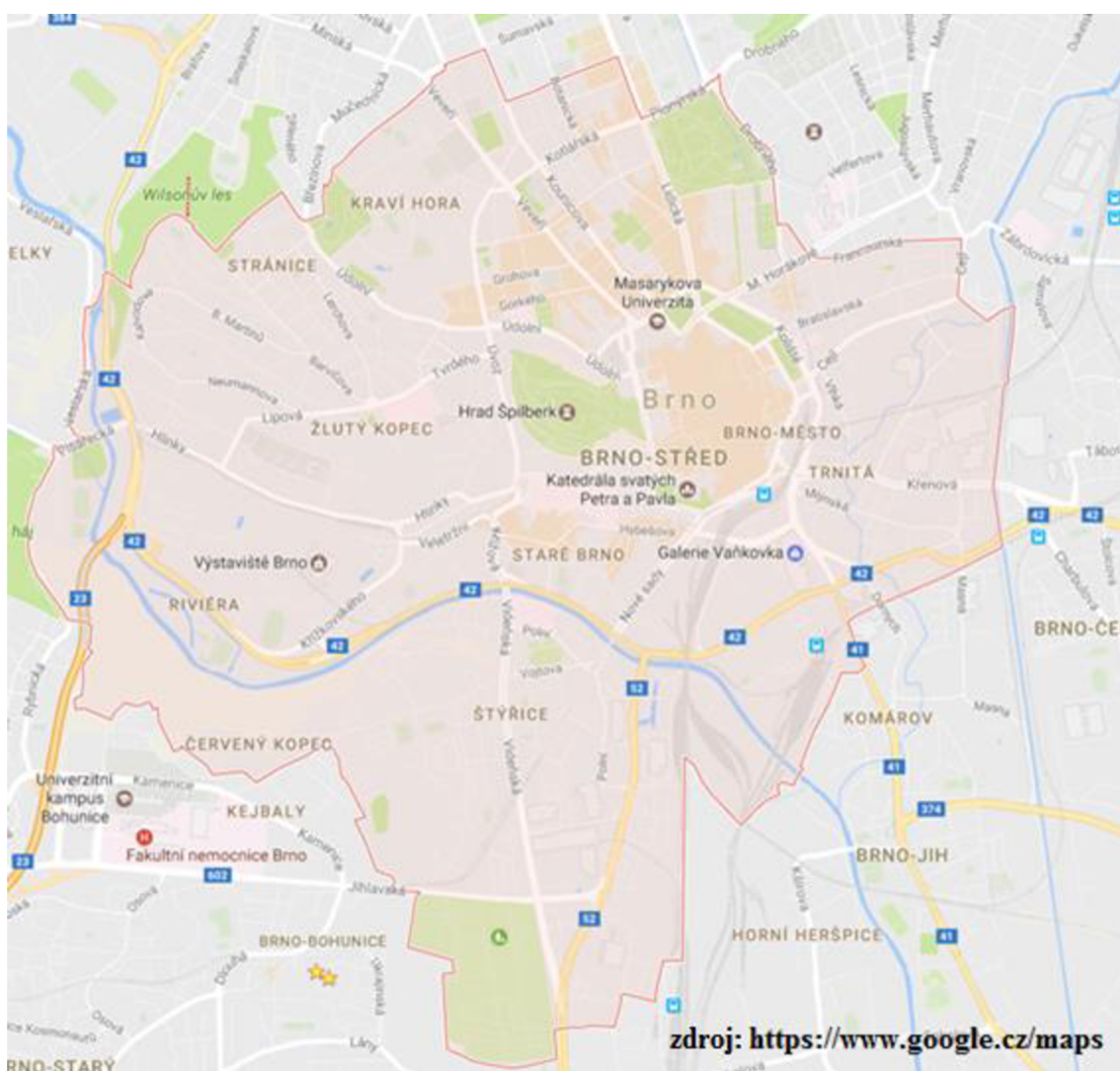


Obrázek č. 7 – Mapa města Brna

Brno obklopují ze tří stran zalesněné kopce, které na jihu přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Ze severu je město chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny. V jižní části města u nákupního centra Olympia se nachází soutok řek Svratky a Svitavy, které protékají napříč městem.

2.1.2. Brno-střed

Brno - střed je městská část města Brna, která má katastrální výměru 15 km² a udávaný počet obyvatel v roce 2011 byl 64 316. Je nejstarší městskou částí, osídlenou v 6. století Slovy. Z hlediska polohy leží zhruba uprostřed města na východ od řeky Svratky a na západ od řeky Svitavy.



Obrázek č. 8 – Mapa městské části Brno - střed

Brno - střed je charakteristické svou různorodou hustou zástavbou různého stáří. Historické jádro města je tvořeno především blokovou zástavbou, vytvářející linie obytných a obchodních domů. Bloky budov bývají prostupné, uvnitř se nachází prostory pro relaxaci. Na Žlutém kopci najdeme zástavbu vilové čtvrti. Na jihu se nachází Ústřední hřbitov Brno, v západní části areál Vystaviště Brno tvořen výstavními pavilony. Najdeme zde také

administrativní budovy, historické budovy, sportovní areály a na okrajích města jsou sídliště panelových domů. V této městské části najdeme i základní, střední a vysoké školy.

Městská část Brno – střed disponuje dobrou občanskou vybaveností. Je kulturním, hospodářským, turistickým a administrativním centrem moravské metropole. Příkladem můžeme zmínit Moravské zemské muzeum, Moravskou galerii, Muzeum města Brna či divadla - Janáčkovo divadlo, Mahenovo divadlo, Městské divadlo, divadlo Reduta, Husa na provázku a řada dalších. Je zde také hvězdárna a planetárium, Moravská zemská knihovna. V městské části je mnoho podniků nabízející stravování, ubytoven a hotelů. Tato městská část vyhovuje potřebám a požadavkům lidem různé sociální úrovně. Nachází se zde i několik nemocnic, nákupní a společenské centrum Velký Špalíček, Galerie Vaňkovka, Galerie Orlí, prodejna Hornbach, Bauhaus a mnohé další.

Brno – střed má husté pokrytí inženýrských sítí - vodovodů, kanalizací a plynovodů. Výjimku tvoří pouze část Kamenná kolonie, která se rozprostírá na katastrálním území Štýřice, kde kanalizační síť z velké části neexistuje.

Významným místem pro rekreaci a odpočinek je Lužánecký park, jehož rozloha je přibližně 22 hektarů a je obklopen ulicemi Lidická, Pionýrská, Drobného a Lužánecká. Bydlení v blízkosti tohoto parku může mít vliv na cenu pronajatého bytu.

Velkým záporem, který odrazuje potenciální žadatele o byty, je nedostatek parkovacích míst. Každý rok je situace v oblasti hustoty dopravy horší, proto se město tento problém snaží vyřešit například výstavbou parkovacích domů a podzemních parkovišť. Tato městská část vzhledem ke své poloze nedisponuje lesy a nenabízí možnosti výletů do blízké přírody. Pro tuto městskou část je velmi důležité udržování a podpora zeleně, především parků a veřejných dětských hřišť.



Obrázek č. 9 – Koláž fotek městské části Brno - střed

Brno-střed tvoří 9 katastrálních území:

- **Veveří**

Veveří se nachází v severní části Brno – střed. Osu této městské části tvoří stejnojmenná ulice. Této městské části náleží i park Kraví hora, kde se nachází hvězdárna a planetárium. Zástavbu tvoří z velké části historické vícepatrové bytové domy. Příkladem takového domu je secesní dům Tivoli u Konečného náměstí, jenž vznikl v třicátých letech minulého století. Dům má na sobě mnoho rostlinných a zdobných motivů.

- **Staré Brno**

Nachází se v místech pod hradem Špilberkem a Žlutým kopcem v údolí řeky Svatky. Najdeme zde brněnský pivovar Starobrno, Fakultní nemocnici u svaté Anny a Masarykův onkologický ústav. Tuto městskou část tvoří zejména bytové domy a pár panelových domů.

- **Brno – město**

Nejstarší brněnská část, kde se nachází hlavní brněnské památky. Tato čtvrť náleží k brněnské památkové rezervaci. Nejvýznamnějšími památkami jsou Petrov nebo Stará brněnská radnice. Osu této městské části tvoří Masarykova ulice, která vede na náměstí Svobody, která je hlavním náměstím města. Na západ od ulice Masarykovy najdeme Zelný trh. Zástavba je tvořena převážně blokovými, prostupnými domy.

- **Štýřice**

Poloha Štýřic se nachází jižně od řeky Svratky. Severní hranici území tvoří břeh řeky Svratky. Zástavba je převážně staršího charakteru. Panelové domy jsou v blízkosti ulice Vídeňská, která tvoří osu této městské části. Na druhé straně této ulice se nachází mnoho obchodů a firem. V jižní části se nachází Ústřední hřbitov.

- **Stránice**

Toto území se rozléhá severozápadně od městské části Brno – střed. Součástí této čtvrti je Žlutý kopec, kde je vilová zástavba. K vilám náleží rozsáhlé pozemky se zahradami. Dále zde najdeme starší rodinné domy a pár bytových domů. Jedná se o klidnou část města.

- **Pisárky**

Tuto část pokrývá z velké části areál brněnského výstaviště. Protéká tudy řeka Svratka, podél které vede brněnský okruh. Osu Pisárek tvoří ulice Hlinky, kde jsou bytové domy a komerční budovy. Nad touto ulicí se dále nachází rodinné domy a vilová oblast. Na ulici Křížkovského najdeme i zástavbu panelových domů.

- **Trnitá**

Poloha je jihovýchodně od centra mezi Svratkou a Svitavou a spadá pod městskou část Brno - střed. Čtvrť je poznamenána z dob komunismu špatnou údržbou domů. Ve východní části se nachází vícepatrové bytové domy. Najdeme zde také původní areál továrny na textil Mosilana, zkrachovalé budovy firem a obchodů. Vzhledem ke svému charakteru není tato čtvrť příliš oblíbená, i když se nachází v blízkosti centra města. Tuto část také obývá početná romská menšina, jež může mít vliv na atraktivitu bydlení. Nachází se zde také obchodní dům Tesco a Galerie Vaňkovka.

- **Černá Pole**

Toto území z části leží v městské části Brno – střed. Je vymezeno ulicí 28. října až po konec největšího městského parku Lužánky při ulici Pionýrská a na východní straně ulicí Drobného. V této čtvrti najdeme dostatek zeleně. Zástavba je tvořena převážně vícepatrovými bytovými domy.

- **Zábrdovice**

Osu čtvrti tvoří ulice Cejl. Tato čtvrť je díky velkému počtu nepřizpůsobivých obyvatel nazývána brněnský Bronx. Zástavbu zde tvoří převážně dvou a více patrové bytové domy, které jsou často zanedbávané a nebývají moc udržované.

Na níže přiloženém obrázku můžeme vidět vypočtenou jednotkovou cenu obvyklého nájemného v ulici Cejl, která je 101 Kč/m². Pro srovnání jsem zvolil jednotkovou cenu v ulici Veveří, která nabízí podobnou občanskou vybavenost a dostupnost do centra je přibližně stejná. Jednotková obvyklá cena v této ulici byla vypočtena na 145 Kč/m². Na obrázku můžeme vidět, že ceny pronájmu v stejné městské části se mohou značně lišit. Na rozdílnou cenu má vliv komunita romského obyvatelstva a stav budov. Jednotkové ceny byly určeny cenovou mapou Asociací realitních kanceláří ČR.

2.1.3. Bystrc



Obrázek č. 10 - Mapa městské části Bystrc

V roce 1960 se Bystrc připojila k městu jako předměstská obec. Městská část Bystrc s katastrální výměrou 27,24 km² je největší městskou částí Brna, která leží v severozápadní části okraje města Brna. Počtem obyvatel se řadí k největším městským částem. Počet obyvatel v roce 2011 byl 24 218. (23)

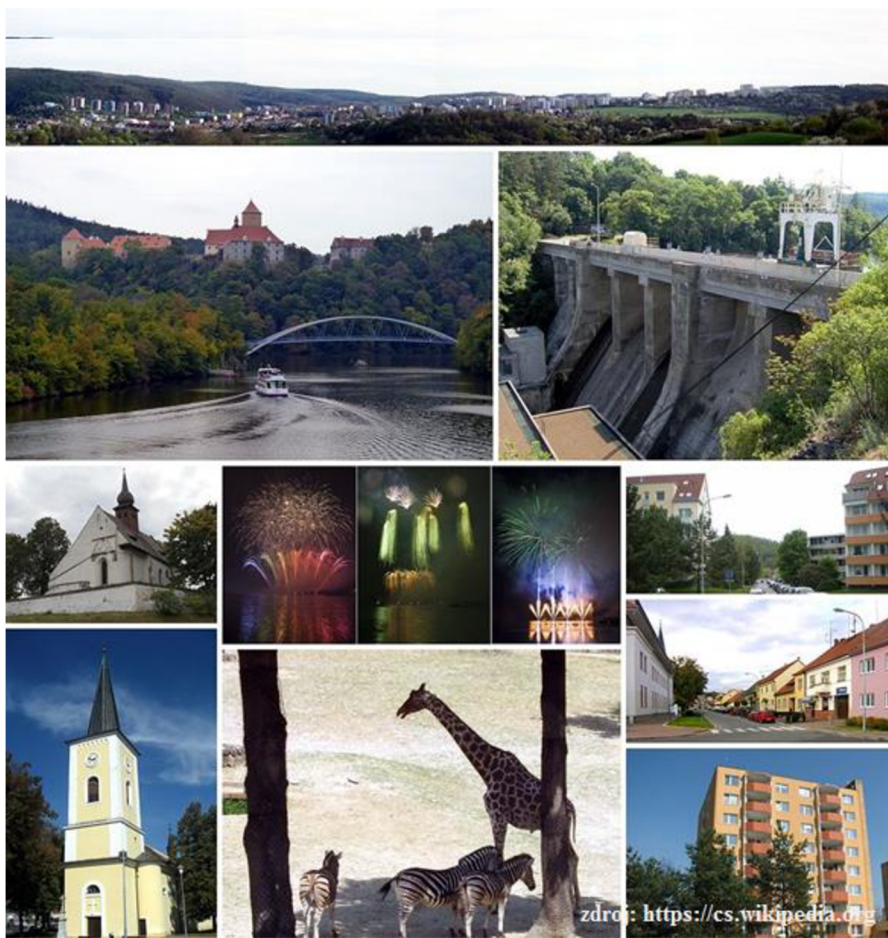
Na území obce se od 70. let uskutečnila rozsáhlá, především bytová výstavba, která nezvratně změnila vesnický charakter Bystrce v jeden z největších sídlištních celků.

Pro svoji atraktivní polohu v sousedství Podkomorských lesů a Brněnské přehrady je vyhledávanou lokalitou nejen pro klidné bydlení, ale především pro volno-časové aktivity. Lidé se sem přijíždí rekreovat i z různých jiných městských částí a okolí přehrady je vyhledávaným místem i pro turisty.

Lidé mohou ve volném čase navštívit zoologickou zahradu Brno, Údolí oddechu, rozsáhlé Podkomorské lesy s areálem Pohádky máje (včetně Helenčiny a Ríšovy studánky), nebo třeba hrad Veveří, který se nachází v severní části a lze se na něj dopravit lodní dopravou na Brněnské přehradě. Na hladině bystrcké části Brněnské přehrady se každý rok koná významná několikadenní mezinárodní soutěžní přehlídka ohňostrojů Ignis Brunensis, která přitahuje tisíce diváků.

Městskou částí vede mezinárodní dálková cyklistická trasa č. 1, které se říká Svratecká. Tato trasa kopíruje řeku Svratku, vede příjemným prostředím přes zajímavá místa k odpočinku a rekreaci. Vzhledem k svojí návaznosti ji využívají jak cyklisté, tak i nadšenci kolečkových bruslí. Začíná u hradu Veveří, vede podél Brněnské přehrady a směřuje do města. Na jihu Brna v místech soutoku Svratky a Svitavy navazuje na trasu Brno – Vídeň.

Ve srovnání s městskou částí Brno-střed je zde horší občanská vybavenost obce a dopravní obslužnost. Dostupnost do centra města MHD Brno trvá přibližně půl hodiny.



Obrázek č. 11 - Koláž fotek městské části Bystrc

2.2. Vytvoření databáze

Pro účely vypracování této práce jsem se rozhodl porovnat výši nájemného v městské části Brno - střed a Brno - Bystrc.

Byty jsem rozřadil do následujících čtyř kategorií podle dispozic, jako je prostorové uspořádání bytu, počet obytných místností a způsobu řešení kuchyně.

Členění bytu:

Byty typ I. - byty malé 1+1 a 1+kk

Byty typ II. – byty střední 2+1 a 2+kk

Byty typ III. – byty velké 3+1 a 3+kk

Byty typ IV. - byty 4+1, 4+kk a větší.

V období leden až květen 2017 jsem vytvořil databázi bytů v porovnávaných oblastech. Dostupné informace o bytech jsem čerpal na internetových stránkách www.sreality.cz a www.bezrealitky.cz. Všechny byty jsou zpracovány v přehledných tabulkách, ke každému bytu přísluší následující informace:

Základní položky:

Byt č.

Pořadové číselné označení bytu uvedeného v tabulce.

Cena

Výše nájemného v Kč za měsíc. Uvedená cena je bez energií, služeb a případné provize realitní kanceláři.

Dispozice

Prostorové uspořádání bytu, počet obytných místností a způsob řešení kuchyně.

Katastrální území

Označuje oblast katastrálního území v městské části Brno – střed.

Ulice

Označuje polohu, kde se byt nachází.

Podlahová plocha

Plocha v m². Popis podlahové plochy viz kapitola 1.2.6. Podlahová, užitná a obytná plocha bytu.

Stavba

Toto značení označuje konstrukci domu. V databázi jsou zděné domy označeny - cihla a panelové domy – panel.

Můžeme mít stavby:

- zděné, mezi které patří klasické cihelné zdivo nebo zdivo z tvárnic a pórobetonu
- panelové s montovaným konstrukčním systémem,
- kombinace výše dvou
- ostatní konstrukční systémy nezahrnuté ve dvou předchozích

Vybavenost

- **Vybavené**

Splňují požadavky na plnohodnotné bydlení. Jedná se o kompletně vybavené byty, v kterých najdeme například nábytek, postel, sedačku, jídelní stůl, domácí spotřebiče apod.

- **Nevybavené**

Byty, jejichž součástí je koupelna, záchod a ve většině případů se v bytech nachází kuchyňská linka nebo kout. Místnosti nejsou zařízené.

- **Vybavené částečně**

Byty se sociálním zařízením, kuchyní nebo kuchyňským koutem. Jsou vybaveny jen částečně.

Stav bytu

- **Novostavba**

Takto označené stavby jsou nově postavené. Stejně mohou být označeny stavby, které vznikly nástavbou nebo přístavbou. Tzn. rozšířením stavby do výšky nebo šířky. Tento

typ staveb bývá málo energeticky náročný a je dobře tepelně izolovaný. Splňuje požadavky na energetickou náročnost stanovenou v posledních letech.

- **Po rekonstrukci**

K rekonstrukci dochází u starších bytů. Dá se předpokládat, že po rekonstrukci bude technický stav bytu velmi dobrý. V krátkém horizontu nebudou nutné žádné rekonstrukce či jiné udržovací práce

- **Dobrý stav bytu**

Byt se nachází v udržovaném stavu.

- **Podlaží**

Podlaží určuje úroveň budovy v dané výšce nad nebo pod úrovní terénu. Byt v přízemí je označen 0, jedná se o byty prvního nadzemního podlaží (1. NP). Byty suterénní, prvního podzemního podlaží jsou označeny -1 (1. PP). Tyto byty nejsou moc vyhledávané. Přízemní hluk je častým problémem narušující klidné bydlení. Cena bytu ve vyšších nadzemních podlažích může ovlivňovat cenu nájemného. V bytech ve vyšších patrech je méně slyšet ruch města, byty mají lepší výhled a není tu možnost vloupání zvenčí.

- **Výtah**

Příslušenství bytu. Označuje, zda je bytový dům vybaven výtahem či ne.

- **Balkón**

Pokud je uvedeno, že byt disponuje balkónem, může tím být myšlena i lodžie nebo terasa. Jedná se o příslušenství bytu. Prostory jsou určeny k využívání spolu s bytem. Nezapočítává se do podlahové plochy bytu.

- **Sklep**

Označuje příslušenství bytové jednotky. Označuje, zda je součástí nájmu bytu i sklep, či obdobný prostor pro skladování.

Z vytvořené databáze jsem stanovil průměrnou plochu a průměrnou cenu nájmu a jednotkovou cenu v Kč/m²/měsíc. Tuhle cenu jsem určil pro každý typ bytu a pak pro městskou část a katastrální území.

Podobně jsem postupoval i u kompletní analýzy pro celou městskou část Brno – střed a Bystrc. Na základě výše zmíněných výpočtů, záznamů a grafů jsem vypracoval různá závěrečná vyhodnocení, z nichž jsem se nejvíce zabýval faktory ovlivňující výši nájemného.

Pro samotný průzkum v rámci diplomové práce byla dle zadání rozhodujícím měřítkem dispozice, podle níž jsem byty rozdělil do skupin. V hodnocení výsledků jsem rozebral, zda má vliv na výši nájemného lokalita, technický stav bytu, vybavení a konstrukce bytu. Do mapy jsem vyznačil byty, nacházející se v konkrétních městských částech s podobnou cenou nájemného. U těchto bytů jsem určil výši průměrného nájmu/měsíc a jaké faktory ovlivňují jejich cenu. Jelikož jsem se zaměřil na dvě brněnské lokality, provedl jsem porovnání těchto městských částí.

2.3. Databáze bytů v městské části Brno – střed a Bystřec
 2.3.1. Byty typ I.

Bystřec

Tabulka č. 5 – Databáze bytů typ I. Bystřec

Byt č.	Cena	Dispozice	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	9 500	1+kk	Markůvky	25	cihla	ano	novostavba	4	ne	ano	ano
2	7 000	1+1	Ečerova	41	panel	ne	dobrý	6	ano	ano	ano
3	6 500	1+1	Foltýnova	45	panel	částečně	dobrý	9	ano	ano	ano
4	6 700	1+1	Lýskova	41	panel	částečně	dobrý	2	ano	ne	ano
5	8 000	1+1	Fleischnerova	41	panel	ano	dobrý	5	ano	ano	ano
6	8 000	1+1	Ečerova	38	panel	ano	po rekonstrukci	2	ano	ne	ne
7	10 000	1+kk	Markůvky	38	cihla	částečně	novostavba	2	ne	ano	ne
8	7 900	1+kk	Markůvky	30	cihla	částečně	novostavba	2	ne	ne	ne
9	7 000	1+1	Teyschlova	40	panel	ano	dobrý	2	ano	ano	ano
10	9 000	1+1	Vondrákova	43	panel	částečně	po rekonstrukci	3	ne	ano	ano
11	9 000	1+kk	Jakuba Obrovského	32	cihla	ano	po rekonstrukci	1	ne	ne	ano
12	9 500	1+1	Fleischnerova	38	panel	ano	dobrý	8	ano	ne	ano
13	4 500	1+1	Obvodová	33	panel	ano	dobrý	2	ne	ano	ne
14	8 900	1+1	Přístavní	43	panel	částečně	po rekonstrukci	2	ano	ano	ano
15	9 500	1+kk	Nad přehradou	38	cihla	ne	novostavba	2	ano	ano	ano
16	10 000	1+1	Rerychova	45	panel	ano	dobrý	12	ano	ano	ano
17	8 000	1+1	Laštůvky	36	panel	částečně	po rekonstrukci	3	ano	ne	ne
18	9 500	1+kk	Nad přehradou	38	cihla	částečně	novostavba	2	ano	ano	ano
19	8 500	1+kk	Říčanská	47	cihla	ano	novostavba	1	ano	ano	ano
20	8 500	1+1	Fleischnerova	40	panel	ano	po rekonstrukci	5	ano	ne	ano

Byt č.	Cena	Dispozice	Katastrální území	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	9 000	1+1	Veveří	Jana Uhra	41	cihla	ano	dobry	1	ne	ne	ne
2	10 000	1+1	Staré Brno	Nové sady	50	cihla	částečně	po rekonstrukci	4	ano	ne	ne
3	11 500	1+kk	Černá pole	Lidická	27	cihla	částečně	novostavba	1	ano	ne	ano
4	8 500	1+1	Veveří	Antonínská	39	cihla	částečně	dobry	4	ano	ne	ne
5	8 500	1+1	Veveří	Antonínská	38	cihla	částečně	dobry	2	ano	ne	ne
6	6 900	1+kk	Veveří	Cihlářská	35	cihla	částečně	dobry	2	ne	ne	ne
7	12 000	1+kk	Černá pole	Lidická	25	cihla	částečně	novostavba	2	ano	ano	ano
8	11 500	1+kk	Černá pole	Lidická	34	cihla	ne	po rekonstrukci	3	ano	ano	ne
9	10 000	1+kk	Brno - město	Úvoz	36	cihla	ano	dobry	2	ano	ano	ne
10	10 000	1+1	Staré Brno	Křídlovická	44	cihla	ne	po rekonstrukci	3	ano	ano	ne
11	10 000	1+1	Stránice	Preslova	45	cihla	částečně	po rekonstrukci	1	ne	ne	ne
12	8 200	1+kk	Zábrdovice	Bratislavská	33	cihla	částečně	po rekonstrukci	3	ano	ano	ne
13	8 500	1+kk	Zábrdovice	Bratislavská	30	cihla	částečně	po rekonstrukci	1	ano	ano	ne
14	7 000	1+kk	Zábrdovice	Bratislavská	32	cihla	částečně	po rekonstrukci	2	ano	ano	ne
15	8 100	1+1	Veveří	Gorkého	40	cihla	částečně	dobry	-1	ne	ne	ne
16	5 500	1+kk	Zábrdovice	Bratislavská	23	cihla	ano	dobry	1	ne	ne	ne
17	7 800	1+kk	Veveří	Tučkova	32	cihla	částečně	po rekonstrukci	1	ne	ano	ne
18	11 000	1+kk	Trnitá	Stavební	30	cihla	ano	po rekonstrukci	5	ano	ne	ano
19	13 500	1+1	Staré Brno	Pekařská	30	cihla	ano	po rekonstrukci	3	ne	ne	ne
20	10 000	1+kk	Staré Brno	Pekařská	30	cihla	ano	po rekonstrukci	3	ne	ne	ne

2.3.2. Byty typ II.

Bystre

Tabulka č. 7 - Databáze bytů typ II. Bystre

Byt č.	Cena	Dispozice	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	9 000	2+1	Opálkova	62	panel	částečně	po rekonstrukci	5	ano	ano	ano
2	12 500	2+kk	Říčanská	63	cihla	částečně	novostavba	2	ano	ano	ano
3	11 000	2+1	Lýskova	65	panel	ano	po rekonstrukci	2	ano	ano	ano
4	8 900	2+kk	Živného	48	cihla	částečně	dobrý	2	ano	ne	ano
5	10 000	2+1	Foltýnova	56	panel	částečně	po rekonstrukci	8	ano	ano	ano
6	10 500	2+kk	Rerychova	41	panel	částečně	dobrý	9	ano	ano	ano
7	9 900	2+1	Šťouráčova	58	panel	částečně	po rekonstrukci	7	ano	ano	ne
8	12 000	2+1	Laštůvkova	62	panel	ne	dobrý	3	ne	ano	ano
9	9 000	2+kk	Křepelčí	54	cihla	ano	dobrý	3	ano	ano	ne
10	9 500	2+kk	Křepelčí	60	cihla	ano	dobrý	7	ano	ano	ne
11	10 500	2+kk	Přírodní	53	cihla	částečně	dobrý	2	ne	ano	ano
12	9 000	2+1	Teyschlova	45	panel	ano	po rekonstrukci	3	ano	ano	ano
13	11 500	2+kk	Obvodová	98	cihla	částečně	dobrý	0	ne	ne	ne
14	11 000	2+1	Černého	65	panel	ano	po rekonstrukci	2	ano	ano	ano
15	10 500	2+kk	Kamechy	60	cihla	částečně	po rekonstrukci	4	ne	ano	ano
16	10 000	2+kk	Říčanská	59	cihla	ano	po rekonstrukci	1	ano	ano	ano
17	10 500	2+kk	Hvozdecká	60	cihla	částečně	novostavba	3	ano	ano	ano
18	13 000	2+kk	Černého	50	cihla	ano	po rekonstrukci	5	ano	ne	ne
19	15 000	2+1	Hvozdecká	68	cihla	ano	novostavba	4	ano	ano	ne
20	10 500	2+kk	Přírodní	53	cihla	částečně	po rekonstrukci	2	ano	ano	ano

Tabulka č. 8 - Databáze bytů typ II. Brno - střed

Byt č.	Cena	Dispozice	Katastrální území	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	12 000	2+1	Staré Brno	Pekařská	78	cihla	ano	po rekonstrukci	2	ano	ano	ano
2	14 000	2+1	Staré Brno	Anenská	50	cihla	částečně	novostavba	5	ano	ano	ano
3	13 000	2+kk	Černá pole	Lidická	39	cihla	částečně	novostavba	4	ano	ano	ano
4	12 600	2+kk	Veveří	Bayerova	55	cihla	částečně	dobry	4	ne	ne	ne
5	11 000	2+1	Staré Brno	Anenská	60	cihla	částečně	dobry	1	ne	ne	ne
6	12 000	2+1	Štýřice	Dvorského	44	cihla	částečně	novostavba	5	ano	ne	ano
7	10 000	2+kk	Staré Brno	Křídlovická	58	cihla	ano	novostavba	2	ano	ano	ne
8	7 900	2+1	Veveří	Gorkého	50	cihla	ne	dobry	1	ne	ne	ne
9	12 000	2+1	Veveří	Antonínská	65	cihla	ne	dobry	1	ne	ne	ne
10	12 000	2+1	Stránice	Lerchova	85	cihla	ne	dobry	1	ne	ne	ne
11	8 500	2+kk	Veveří	bratři Čapků	43	cihla	částečně	dobry	1	ano	ne	ne
12	13 000	2+kk	Černá pole	Lidická	39	cihla	částečně	po rekonstrukci	4	ne	ano	ne
13	9 900	2+kk	Pisárky	Kamenomlýnská	44	cihla	ne	dobry	3	ne	ne	ne
14	8 800	2+1	Veveří	Štefánikova	57	cihla	ne	dobry	3	ne	ne	ano
15	9 000	2+1	Zábrdovice	Koliště	35	smíšená	ano	po rekonstrukci	3	ne	ne	ne
16	12 000	2+1	Veveří	Štefánikova	75	cihla	částečně	dobry	2	ano	ne	ne
17	12 000	2+1	Veveří	Jana Uhra	65	cihla	ano	dobry	2	ne	ne	ano
18	11 500	2+1	Štýřice	Horní	54	cihla	částečně	dobry	4	ne	ano	ne
19	15 000	2+kk	Černá pole	Lidická	48	cihla	ano	novostavba	12	ano	ano	ano
20	9 900	2+kk	Zábrdovice	Bratislavská	55	cihla	částečně	po rekonstrukci	3	ano	ano	ne

2.3.3. Byty typ III.

Bystrc

Tabulka č. 9 - Databáze bytů typ III. Bystrc

Byt č.	Cena	Dispozice	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	13 000	3+1	Valouškova	72	panel	částečně	dobry	6	ano	ano	ano
2	11 900	3+kk	Černého	72	cihla	částečně	dobry	6	ano	ano	ano
3	15 000	3+kk	Řičanská	65	cihla	ano	dobry	3	ano	ano	ano
4	13 000	3+kk	Rakovecká	77	cihla	částečně	dobry	1	ne	ano	ne

Tabulka č. 10 - Databáze bytů typ III. Brno – střed

Byt č.	Cena	Dispozice	Katastrální území	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	12 000	3+1	Stránice	Lerchova	85	cihlová	ne	dobry	1	ne	ano	ne
2	14 860	3+kk	Veveři	Gorkého	83	cihlová	částečně	dobry	4	ne	ne	ano
3	15 450	3+kk	Stránice	Soukopova	70	cihlová	částečně	novostavba	4	ano	ano	ne
4	15 000	3+1	Stránice	Preslova	80	cihlová	částečně	po rekonstrukci	3	ne	ano	ne
5	15 000	3+1	Brno - město	Jezuitská	110	cihlová	částečně	dobry	4	ne	ano	ne
6	12 500	3+1	Černá pole	Lidická	85	cihlová	ano	dobry	3	ano	ano	ano
7	14 500	3+kk	Staré Brno	Nové sady	100	cihlová	ano	po rekonstrukci	5	ano	ano	ne
8	13 800	3+1	Černá pole	třída kapitána Jaroše	118	cihlová	ne	dobry	3	ano	ano	ne
9	15 000	3+1	Černá pole	Bieblova	68	panel	částečně	dobry	1	ano	ano	ano
10	20 000	3+kk	Veveři	Dřevařská	125	cihlová	ano	po rekonstrukci	5	ano	ano	ne
11	13 500	3+kk	Černá pole	Lidická	89	cihlová	ano	novostavba	3	ne	ano	ne
12	15 000	3+kk	Staré Brno	Zahradnická	85	cihlová	ano	dobry	5	ano	ne	ne
13	13 500	3+1	Veveři	Úvoz	70	cihlová	ano	po rekonstrukci	2	ano	ne	ne
14	14 800	3+kk	Staré Brno	Křížkovského	130	cihlová	ano	po rekonstrukci	5	ano	ano	ne
15	13 000	3+1	Černá pole	Bartošova	110	cihlová	částečně	dobry	3	ne	ano	ano
16	12 400	3+1	Brno - město	Malinovského náměstí	73	cihlová	ne	dobry	3	ano	ne	ne
17	13 500	3+1	Veveři	Gorkého	110	cihlová	ano	dobry	1	ne	ano	ano
18	10 300	3+1	Brno - město	Divadelní	73	cihlová	ne	dobry	3	ano	ne	ne
19	12 500	3+1	Černá pole	třída kapitána Jaroše	110	cihlová	ne	dobry	1	ne	ano	ne
20	19 000	3+1	Staré Brno	Výstavní	111	cihlová	částečně	po rekonstrukci	3	ne	ano	ne

2.3.4. Byty typ IV.

Bystrc

Tabulka č. 11 - Databáze bytů typ IV. Bystrc

Cena	Dispozice	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
14 000	4+1	Filipova	96	panel	částečně	dobrý	1	ano	ano	ano
13 000	4+1	Filipova	98	panel	částečně	dobrý	1	ano	ano	ano
23 000	4+1	Nad přehradou	120	cihla	částečně	novostavba	4	ano	ano	ano
30 000	5+kk	Markůvky	189	cihla	částečně	novostavba	4	ano	ano	ano

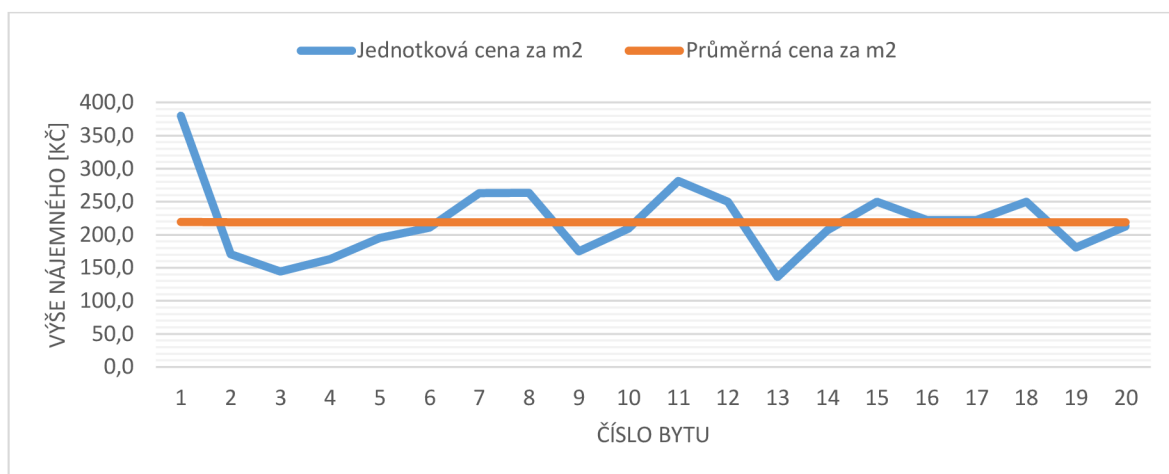
Tabulka č. 12 - Databáze bytů typ IV. Brno - střed

Byt č.	Cena	Dispozice	Katastrální území	Ulice	Podlahová plocha	Stavba	Vybavenost	Stav bytu	Podlaží	Výtah	Balkón	Sklep
1	28 000	4+kk	Zábrdovice	Příkop	144	cihla	částečně	dobrý	7	ano	ano	ano
2	39 000	5+1	Veveří	Grohova	150	cihla	ano	po rekonstrukci	5	ne	ano	ano
3	19 000	4+1	Brno - město	Poštovská	119	cihla	ne	dobrý	5	ano	ano	ne
4	55 000	4+1	Brno - město	Mečová	138	cihla	ano	po rekonstrukci	4	ano	ano	ne
5	16 400	4+1	Veveří	Tábor	112	cihla	ne	po rekonstrukci	1	ne	ano	ne
6	18 000	4+1	Trnitá	Čechyňská	106	cihla	ne	po rekonstrukci	5	ano	ne	ne
7	14 900	4+kk	Zábrdovice	Milady Horákové	91	cihla	částečně	novostavba	7	ano	ano	ne
8	21 500	4+kk	Štýřice	Červený kopec	105	cihla	ano	novostavba	3	ne	ano	ano
9	31 000	4+kk	Veveří	Lidická	123	cihla	ne	novostavba	7	ano	ano	ne
10	25 000	4+kk	Veveří	Jaselská	210	cihla	ano	dobrý	4	ano	ano	ne
11	35 000	5+1	Zábrdovice	Ponávka	160	cihla	ano	dobrý	1	ano	ano	ne
12	35 000	4+kk	Veveří	Lidická	123	cihla	částečně	novostavba	10	ano	ano	ano
13	15 900	4+kk	Černá Pole	Drobného	101	cihla	ano	dobrý	3	ne	ne	ne

2.4. Výše nájemného

2.4.1. Byty typ I.

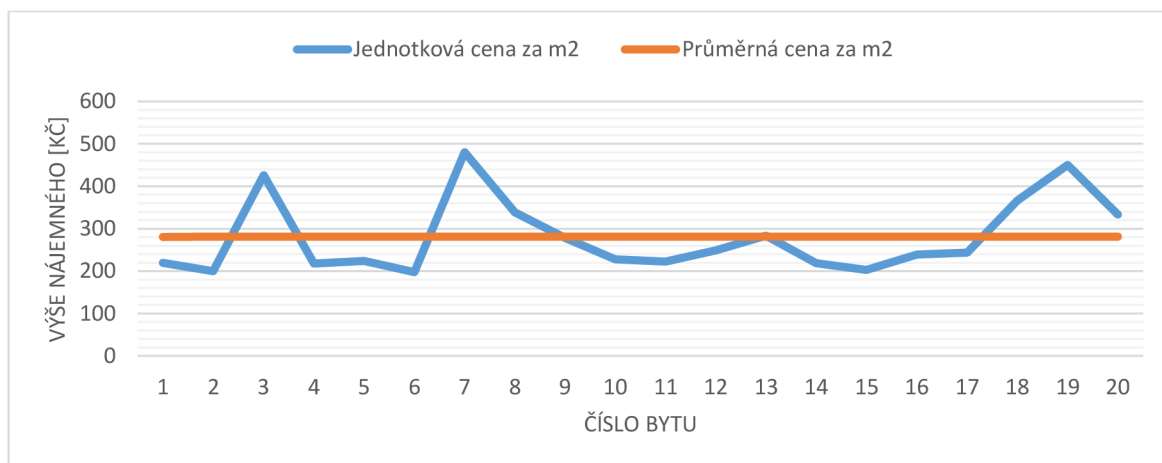
Bystřec



Graf č. 2 - Výše nájemného byty typ I. Bystřec

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu I. (1+1 a 1+kk) v městské části Bystřec se při průměrné podlahové ploše **38,6 m²** pohybuje od 144 do 380 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **219 Kč**.

Brno – střed

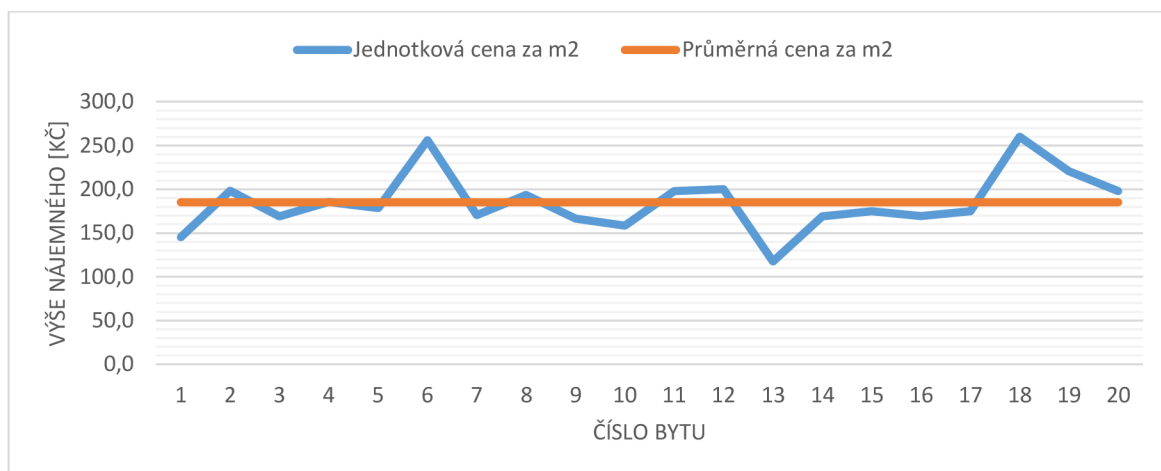


Graf č. 3 - Výše nájemného byty typ I. Brno - střed

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu I. (1+1 a 1+kk) v městské části Brno - střed se při průměrné podlahové ploše **34,7 m²** pohybuje od 197 do 480 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **281 Kč**.

2.4.2. Byty typ II.

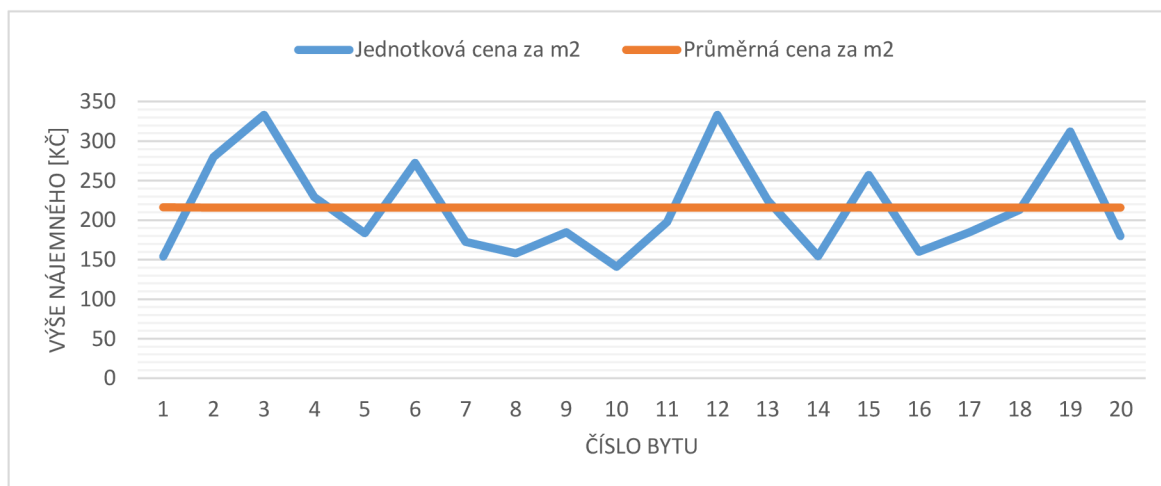
Bystrc



Graf č. 4 - Výše nájemného byty typ II. Bystrc

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu II. (2+1 a 2+kk) v městské části Bystrc se při průměrné podlahové ploše **59 m²** pohybuje od 117 do 260 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **185 Kč**.

Brno – střed

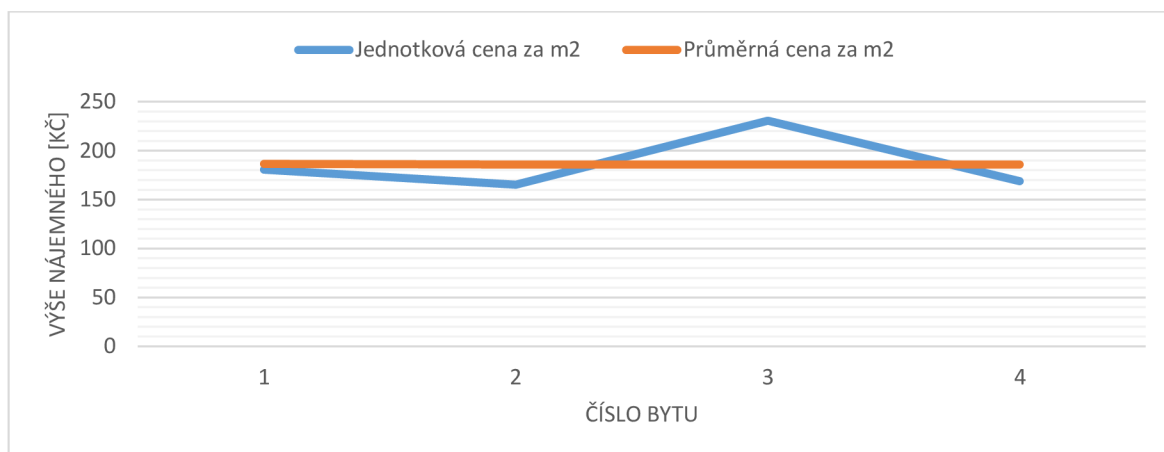


Graf č. 5 - Výše nájemného byty typ II. Brno - střed

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu II. (2+1 a 2+kk) v městské části Brno - střed se při průměrné podlahové ploše **54,9 m²** pohybuje od 141 do 333 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **216 Kč**.

2.4.3. Byty typ III.

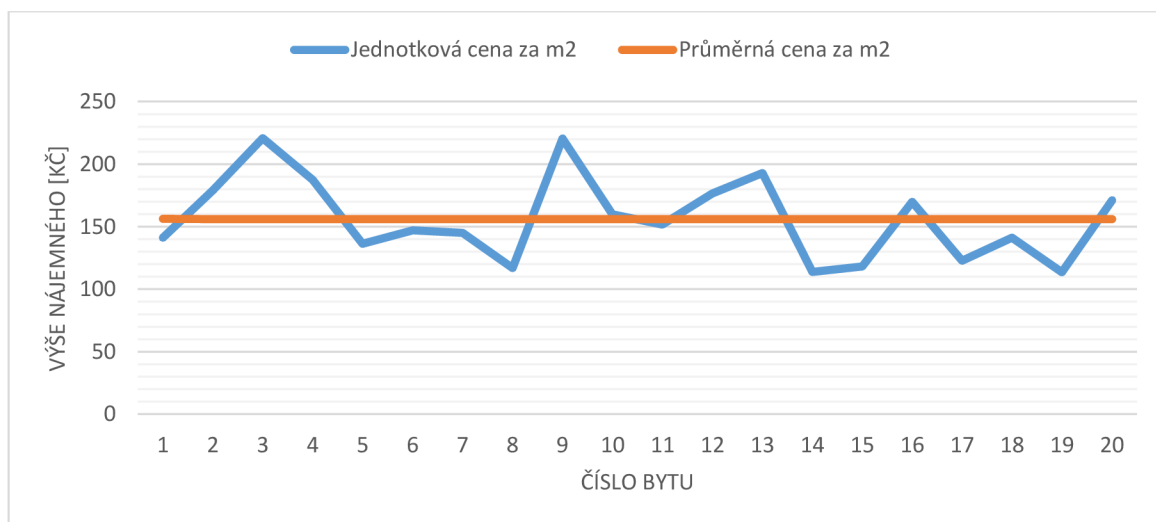
Bystrc



Graf č. 6 - Výše nájemného byty typ III. Bystrc

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu III. (3+1 a 3+kk) v městské části Bystrc se při průměrné podlahové ploše **71,5 m²** pohybuje od 165 do 231 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **186 Kč**.

Brno – střed

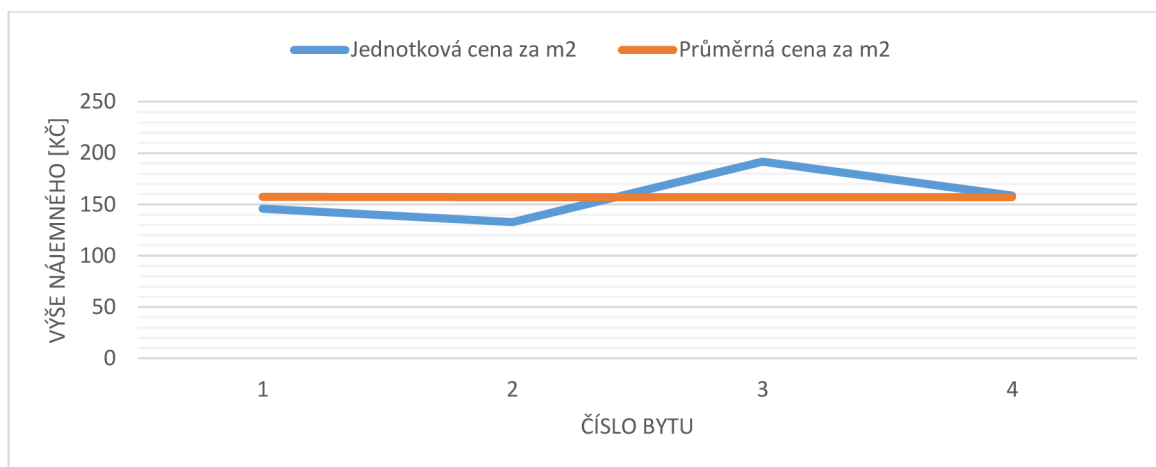


Graf č. 7 - Výše nájemného byty typ III. Brno - střed

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu III. (3+1 a 3+kk) v městské části Brno - střed se při průměrné podlahové ploše **94,3 m²** pohybuje od 114 do 221 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **156 Kč**.

2.4.4. Byty typ IV.

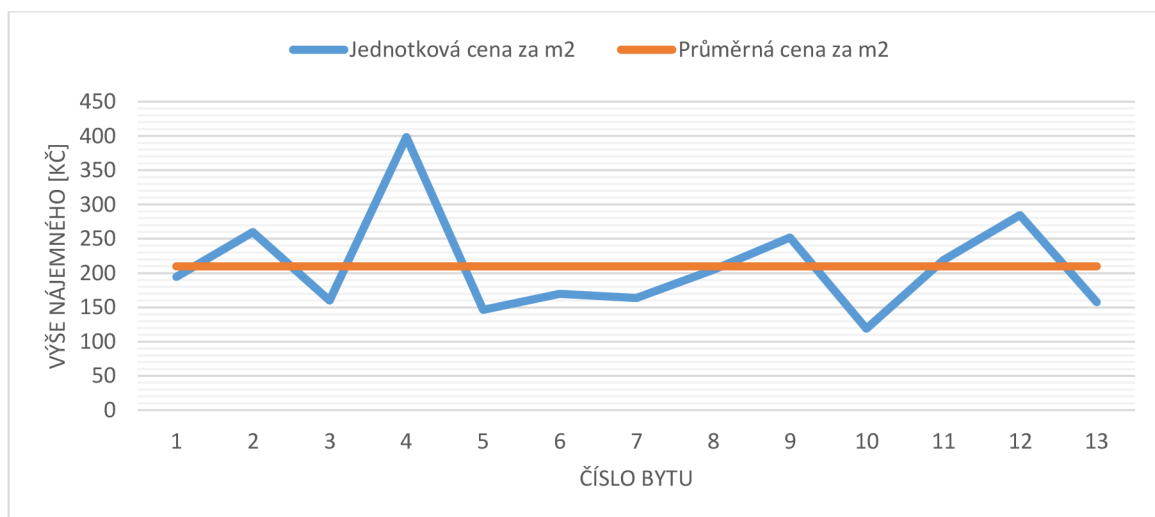
Bystrc



Graf č. 8 - Výše nájemného byty typ IV. Bystrc

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu IV. (4+kk, 4+1 a větší) v městské části Bystrc se při průměrné podlahové ploše **125,8 m²** pohybuje od 133 do 192 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **157 Kč**.

Brno – střed

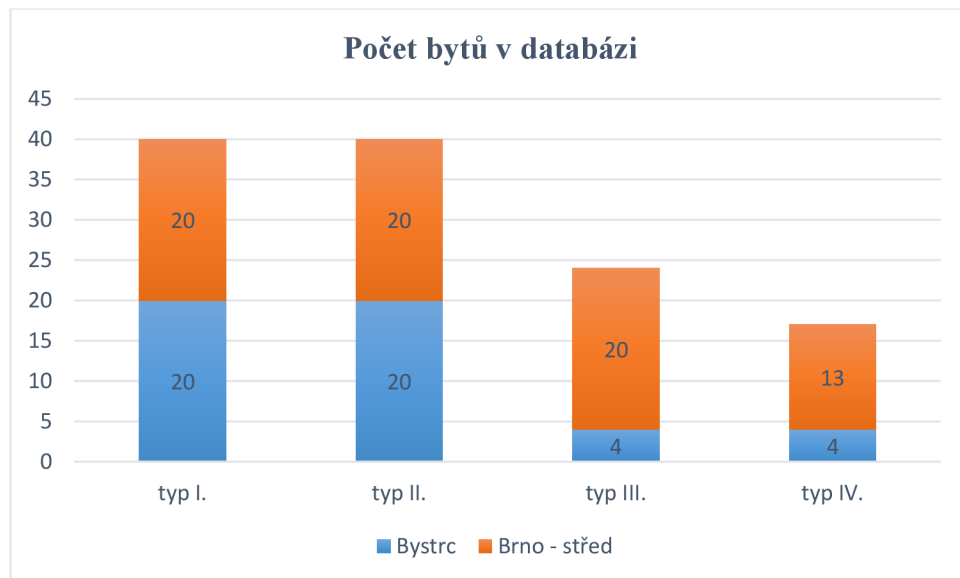


Graf č. 9 - Výše nájemného byty typ IV. Brno - střed

Rozmezí nájemného bytů z databáze bytů typu IV. (4+kk, 4+1 a větší) v městské části Brno - střed se při průměrné podlahové ploše **129,4 m²** pohybuje od 119 do 399 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena za m² je **210 Kč**.

2.5. Vyhodnocení nájemného

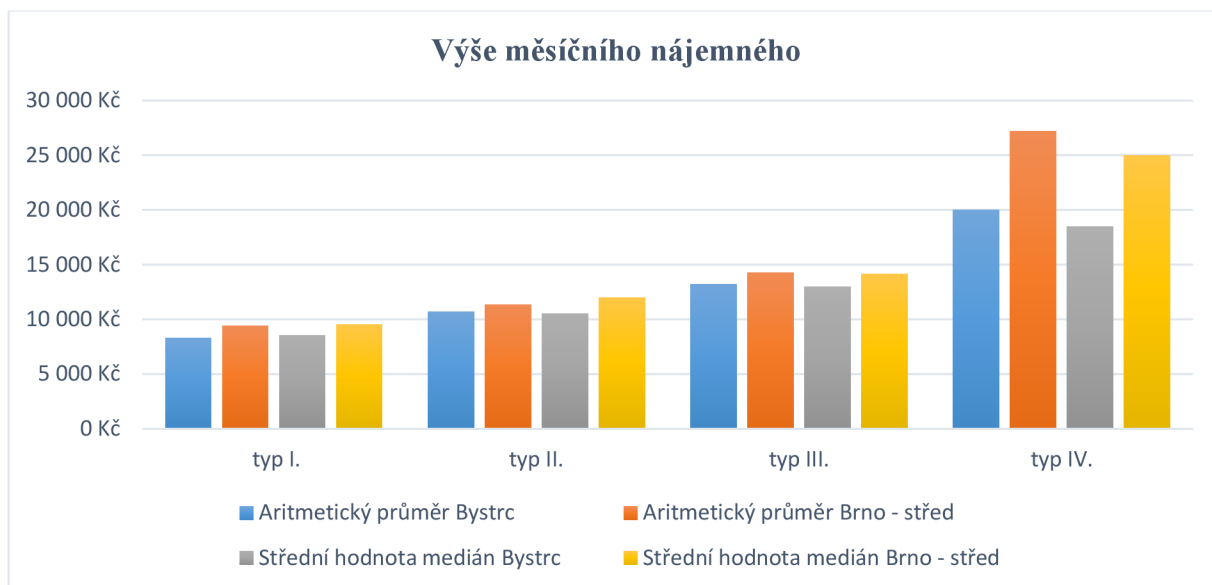
Databáze cenových podkladů obsahuje celkem 121 bytů. V databázi je popsáno 48 bytů pro městskou část Bystře a 73 bytů pro Brno – střed. Srovnání bylo rozděleno do čtyř skupin bytů podle dispozice.



Graf č. 10 - Počet bytů v databázi dle lokality a typu bytu

Tabulka č. 13 – Průměr a medián měsíčního nájemného dle lokality a typu bytu

	Aritmetický průměr		Střední hodnota - medián	
	Bystře	Brno - střed	Bystře	Brno - střed
typ I.	8 275 Kč	9 375 Kč	8 500 Kč	9 500 Kč
typ II.	10 690 Kč	11 305 Kč	10 500 Kč	12 000 Kč
typ III.	13 225 Kč	14 281 Kč	13 000 Kč	14 150 Kč
typ IV.	20 000 Kč	27 208 Kč	18 500 Kč	25 000 Kč



Graf č. 11 - Průměr a medián měsíčního nájemného dle lokality a typu bytu

Tabulka č. 13 a graf č. 11 porovnává aritmetický průměr a medián měsíčního nájemného dle dispozice bytů.

Bystrc

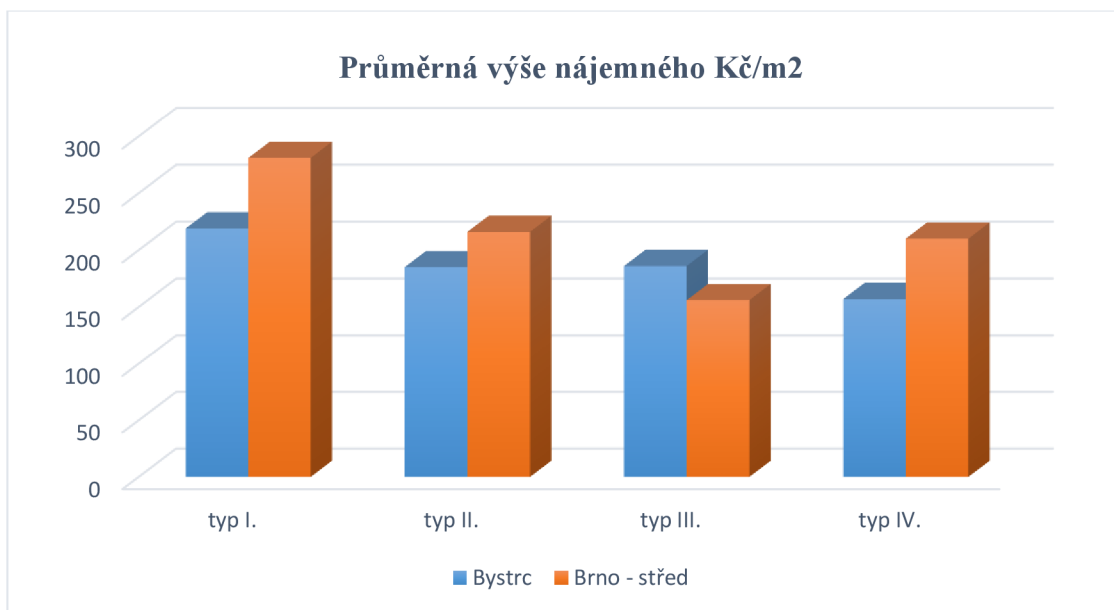
Tabulka č. 14 – Průměrná plocha, průměr a medián jednotkové ceny v Bystrci

Členění bytu	Průměrná podlahová plocha [m ²]	Rozmezí nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Aritmetický průměr [Kč/m ² /měsíc]	Střední hodnota medián [Kč/m ² /měsíc]
typ I.	38,6	144 - 380	219	212
typ II.	59	117 - 260	185	177
typ III.	71,5	165 - 231	186	175
typ IV.	125,8	133 - 192	157	152

Brno - město

Tabulka č. 15 - Průměrná plocha, průměr a medián jednotkové ceny v Brně - střed

Členění bytu	Průměrná podlahová plocha [m ²]	Rozmezí nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Aritmetický průměr [Kč/m ² /měsíc]	Střední hodnota medián [Kč/m ² /měsíc]
typ I.	34,7	197 - 480	281	241
typ II.	54,9	141 - 333	216	191
typ III.	94,3	114 - 221	156	149
typ IV.	129,4	119 - 399	210	194



Graf č. 12 – Průměrná jednotková cena za m²/měsíc dle lokality a typu bytu

Graf srovnání jednotkových cen typu bytu a městské části

Na grafu č. 12 můžeme vidět rozdíl nájemných cen za m² v porovnávaných oblastech. Z grafu vyplývá, že s rostoucí dispozicí bytu, klesá výše nájemného na m². Vyšší nájemné je většinou u bytů v lokalitě Brno – střed.

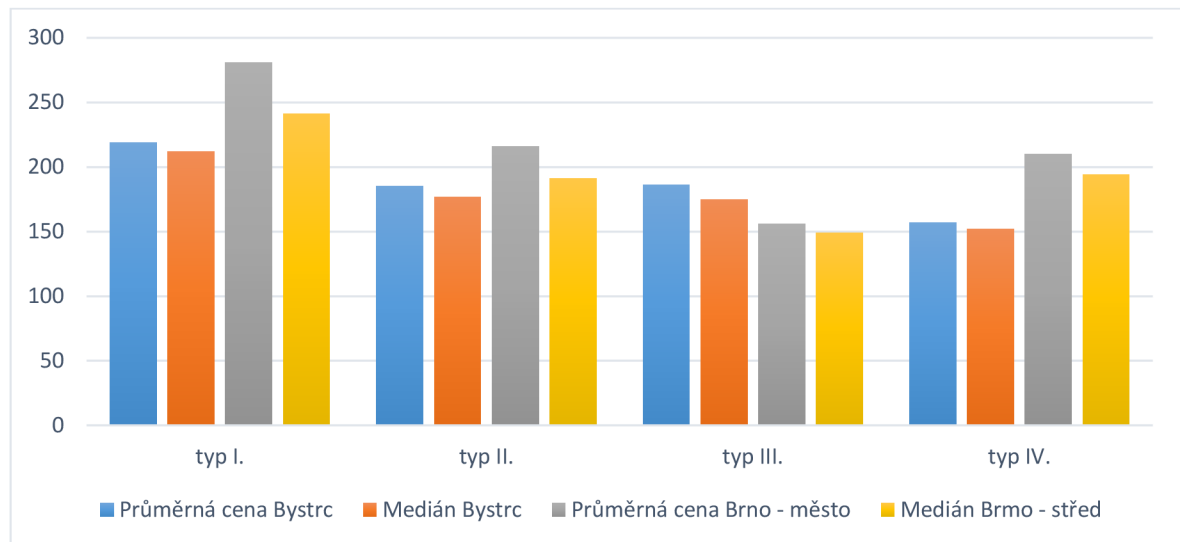
Počet bytů v databázi u bytů typu I. a II. je 20. Můžeme vidět, že zde dochází k poklesu cen za m², kdy cena je vyšší v části Brno – střed.

U typu bytu III. je výše nájemného v Bystrci vyšší než v části Brno – střed. Tento výsledek může být zkrácen počtem porovnávaných bytů v každé části. V městské části Brno – střed vycházíme z aritmetického průměru 20 bytů, naproti tomu v části Bystrc vycházíme pouze ze 4. V Bystrci se byty dispozice 3+1, 3+kk příliš nenabízejí. Tyto byty vyhledávají především rodiny s dětmi, které v bytech dlouhodobě bydlí.

U typu IV. porovnááme v městské části Brno – střed 14 bytů proti 4 bytům v Bystrci. Tento typ bytů je nabízen nejméně. Na grafu č. 12 můžeme vidět, že cena bytu v lokalitě Brno - střed typu IV. je srovnatelná s typem II. Vyšší cena za m² u bytu typu IV. v lokalitě Brno – střed může být ovlivněna počtem srovnávaných bytů a nadstandardní vybaveností bytů 4+1, 4+kk a větších v lokalitě Brno – střed viz obrázek č. 12 a 13. Tyto byty bývají vícepodlažní. V bytovém domě jsou propojeny vnitřním schodištěm dvou bytů nad sebou. Nejčastěji se jedná o propojení nejvyššího patra s podkrovím. Tyto byty nazýváme mezonetové. Podlaží oddělují část společenskou (obývací pokoj, kuchyň, jiné obytné

místnosti a příslušenství) od části bytu v 2. podlaží, kde se nachází privátní část bytu s ložnicí a u některých bytů je 2. podlaží vybaveno třeba i druhou koupelnou.

Během vytváření databáze bylo nejvíce nabízených bytů typu I. a II., jinak řečeno dispozice 1+1, 1+kk a 2+1, 2+kk.



Graf č. 13 – Srovnání jednotkové průměrné ceny a mediánu na m²/měsíc

Na grafu č. 13 vidíme porovnání průměrné jednotkové ceny a mediánu jednotkových cen. Základní výhodou mediánu je, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává zkreslené výsledky.



Obrázek č. 12– Byt č. 4 typu IV. v lokalitě Brno – střed



Obrázek č. 13 – Byt č. 13 typu IV. v lokalitě Brno - střed

2.6. Faktory ovlivňující nájem

Lidé při výběru bytů k pronájmu většinou zohledňují nejen samotnou dispozici bytu, ale i velký počet faktorů ovlivňující bydlení. Faktory ovlivňující pronájem bytu budou uvedeny v této kapitole.

Dispozice bytu

Bytové dispozice lze obecně zapsat jako součet počtu obytných místností a způsob řešení kuchyně. Podrobný popis dispozic bytu je uveden v kapitole 1.1.4. Dispozice bytu.

Rodiny dávají přednost samostatnému bydlení, s větší podlahovou plochou a více pokoji. Příkladem takových bytů může být byt o dispozici 3+1 a větší. Lidé žijící sami nebo s partnerem volí spíše menší byty o dispozici 1+kk či 1+1 nebo 2+kk, 2+1.

Brno je nazýváno studentským městem. Studenti tvoří během školního roku velkou část poptávky po bytech. Studenti nejčastěji hledají pronájem pokoje.

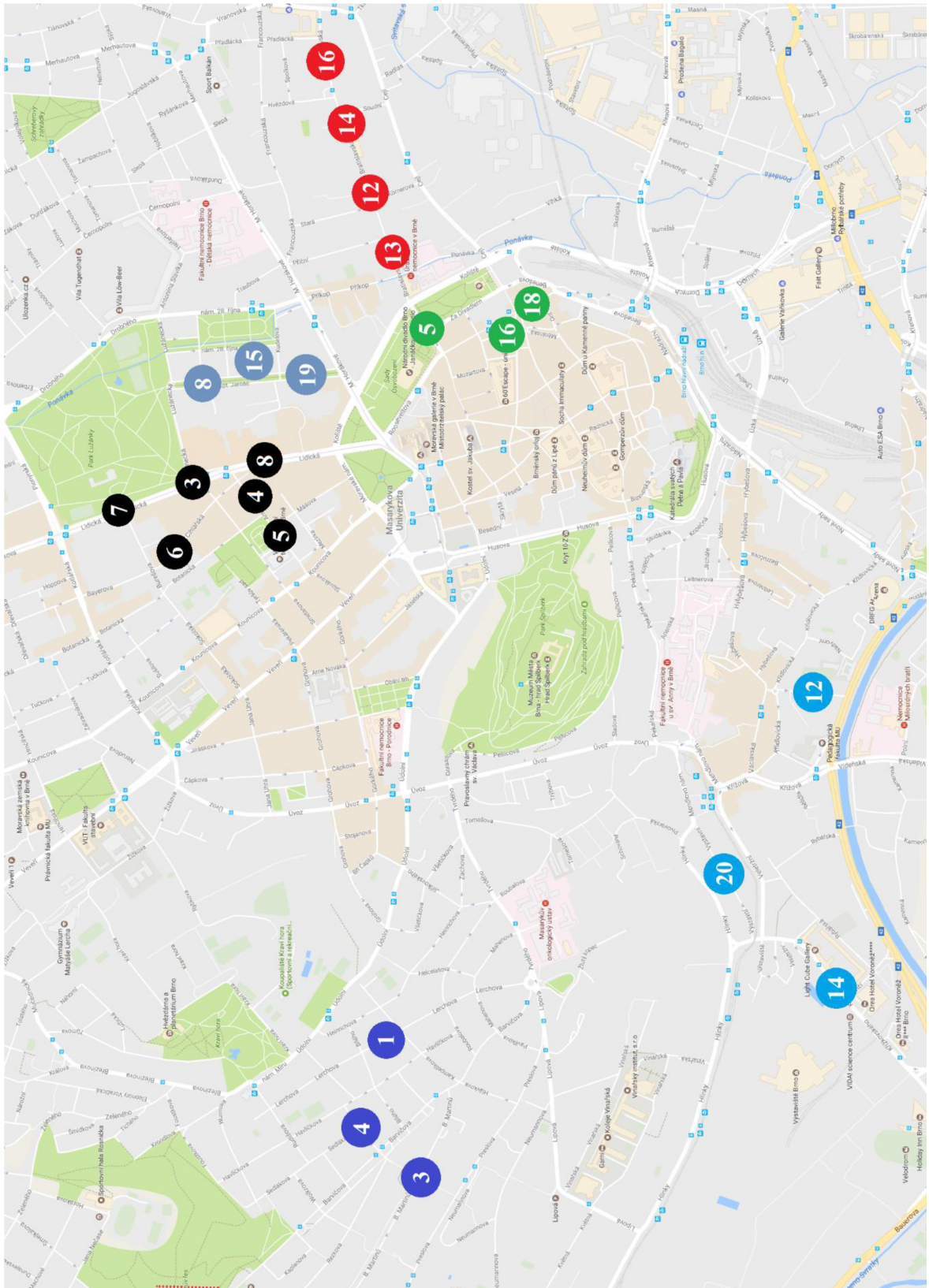
Pokoje jsou pronajímány v bytech s více obytnými místnostmi, mohou být průchozí nebo neprůchozí. Možný je také způsob pronájmu jednoho pokoje pro dva a více nájemníků. Pronájem pokoje je formou levnějšího bydlení než pronájem bytu.

Lokalita bytu

Lokalita a poloha bytu je dalším podstatným faktorem, který ovlivňuje cenu nájmu. Velkoměsta ve srovnání s bydlením v menších městech nebo na venkově nabízí lepší pracovní příležitosti, občanskou vybavenost a dopravní obslužnost. Cena nájmeného za podobnou nemovitost v různých lokalitách může být podstatně rozdílná.

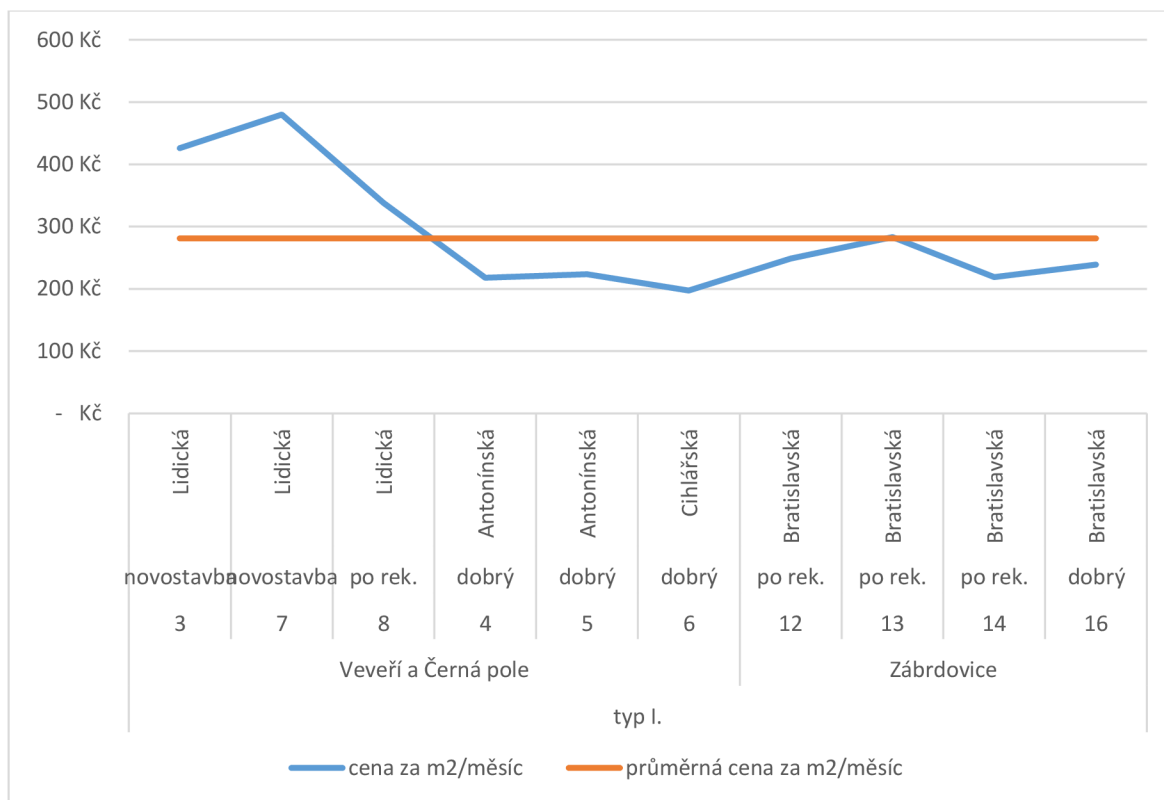
Požadavky na lokalitu jsou u každého člověka jiné. Je důležité vybrat si byt v části města, která nám bude vyhovovat a uspokojí naše potřeby. Pro některé může být požadavkem situování bytu v blízkosti centra, pro jiné může být rozhodující dobrá dostupnost přírody či pronájem v blízkosti místa práce. Rodiny s dětmi mohou volit byty v blízkosti školních zařízení či přírody. Mladí lidé preferují byty s dobrou dopravní dostupností do centra města nebo v blízkosti jejich pracoviště. Staří lidé dávají přednost spíše klidným lokalitám na okrajích města.

Níže je zpracována cenová mapa bytů. Poukazují na konkrétní lokality a výši jejich nájmu. Cenu výrazně ovlivňují i jiné faktory, jako například stav bytu.



Obrázek č. 14– Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed

Na obrázku č. 14 jsou vyznačeny barevně oblasti s podobnou výší nájmu v městské části Brno – střed.



Graf č. 14- Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed

Průměrná cena u bytů typu I. uvedených v mapě je 281 Kč/m²/měsíc. Katastrální území Veverí a Černá Pole jsou vyznačena černě. Průměrná cena bytů vyznačených černou barvou je 314 Kč/m²/měsíc. V ulici Lidická byly inzerovány nové byty nebo byty po rekonstrukci, což může mít vliv na vyšší cenu nájemného. Z těchto bytů bude pravděpodobně výhled do městského parku Lužánky. Tato lokalita nabízí možnost relaxace a odpočinku v blízkém městském parku Tyršův sad. Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti centra města. Ulice Antonínská a Cihlářská už nejsou tolik atraktivní vzhledem ke svojí poloze do vnitrobloku budov.

Červeně jsou označeny byty v ulici Bratislavská. Tyto byty jsou většinou po rekonstrukci, průměrná cena bytů typu I. označených v mapě je 247 Kč/m²/měsíc. I když se tato ulice nachází také v blízkosti parku a centra Brna, cena je podprůměrná ve srovnání s byty tohoto typu. Ulice sousedí s ulicí Cejl, kde žije velký počet nepřizpůsobivých obyvatel.



Graf č. 15- Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed

Průměrná cena bytu typu III. v městské části Brno – střed je 156 Kč/m²/měsíc.

Byty v katastrálním území Brna – města jsou označeny zeleně. Nachází se v samotném středu města. Jejich průměrná cena je 149 Kč/m²/měsíc.

Modře jsou vyznačeny byty v katastrálním území Staré Brno. V blízkosti těchto bytů se nachází brněnské mezinárodní výstaviště, Mendlovo náměstí, kde najdeme pivovar Starobrnno, brněnský okruh vedoucí podél řeky Svatky, nemocnici u sv. Anny nebo Milosrdných bratří a sportovní arénu DRFG. Průměrná cena vyznačených bytů je 154 Kč/m²/měsíc.

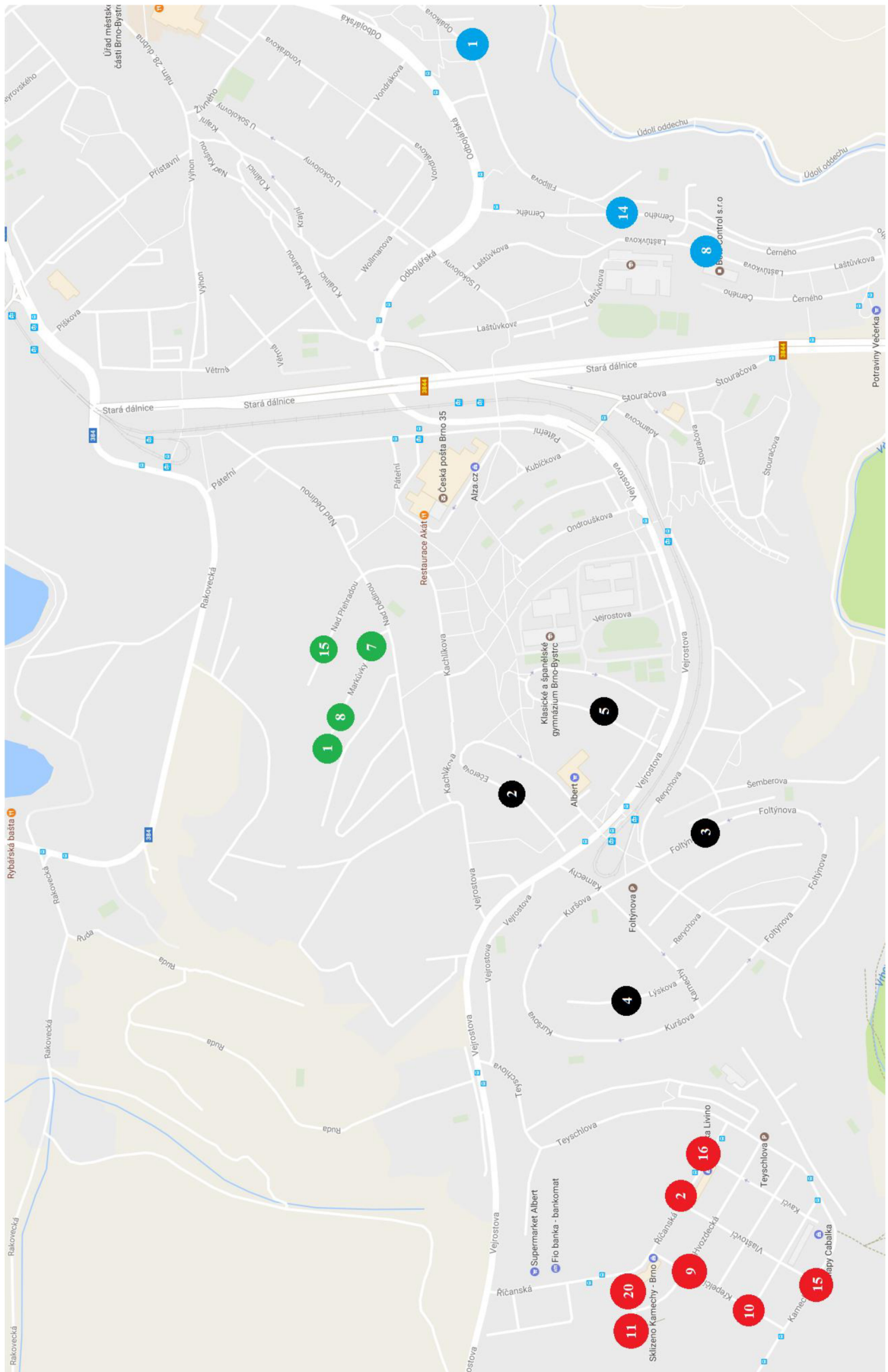
Stránice je klidnou částí města, kde se nachází zástavba vilových, bytových a rodinných domů. Na mapě jsou byty vyznačeny fialovou barvou. Průměrná cena těchto bytů je 183 Kč/m²/měsíc, je tedy ve srovnání s průměrnou cenou všech bytů této velikosti nadprůměrná.

Byty v katastrálním území Černá Pole jsou vyznačeny šedou barvou. Byty jsou kousek od centra města a v okolí se nachází Městské divadlo, park Lužánky a park 28. října. Průměrná cena bytů typu III. u vyznačených bytů v mapě obrázku č. 14 je 116 Kč/m²/měsíc. Můžeme o této ceně říct, že je podprůměrná.

Pro přehled průměrných cen všech bytů za m²/měsíc v katastrálních územích v městské části Brno-střed jsem zpracoval tabulku. Vycházel jsem z tabulek databáze všech bytů. Průměrná cena za m² v katastrálním území byla stanovena z nejméně třech bytů stejného typu, dispozice. Z tohoto důvodu nejsou uvedena všechna katastrální území.

Tabulka č. 16 – Průměrná jednotková cena v katastrálních územích Brno - střed

	Veveří	Staré Brno	Černá Pole	Zábrdovice	
typ I.	218 Kč	303 Kč	415 Kč	247 Kč	
	Veveří	Staré Brno	Černá Pole		
typ II.	181 Kč	197 Kč	326 Kč		
	Veveří	Staré Brno	Černá Pole	Brno - město	Stránice
typ III.	164 Kč	152 Kč	145 Kč	149 Kč	183 Kč
	Veveří	Zábrdovice			
typ IV.	212 Kč	192 Kč			

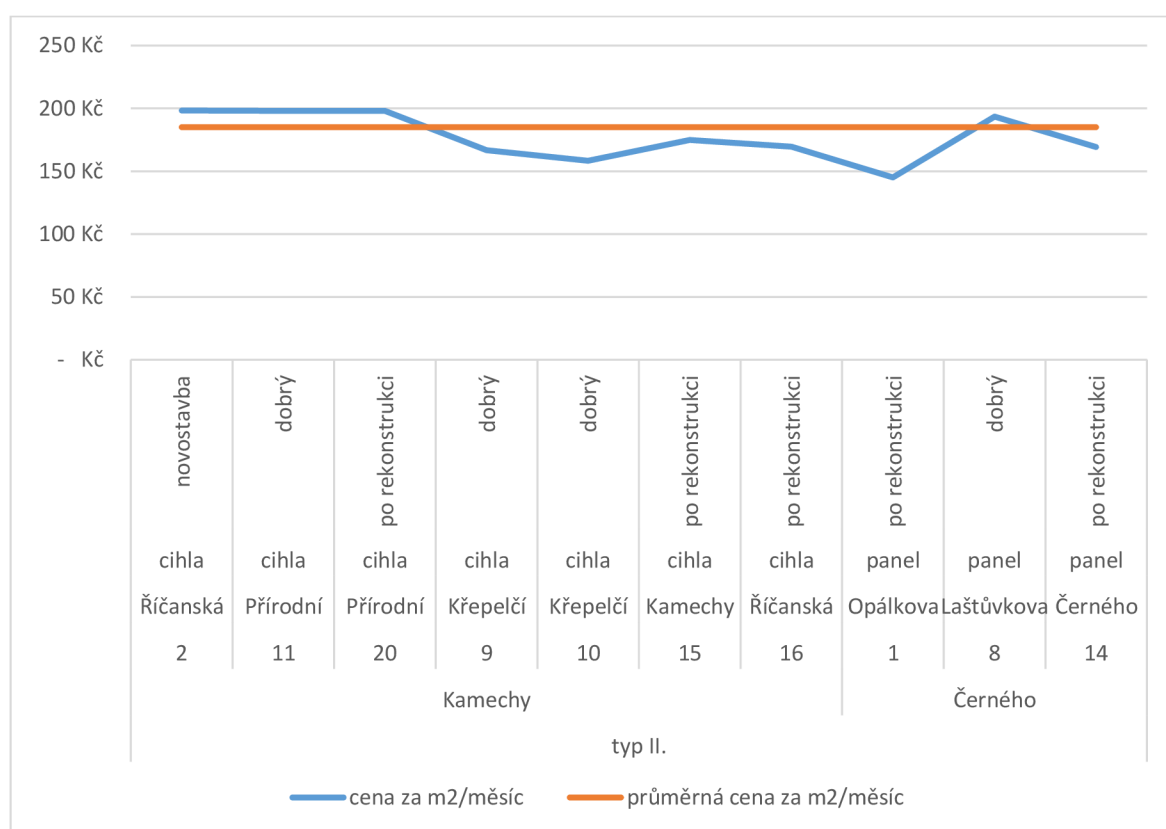


Obrázek č. 15- Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrc

Na obrázku č. 15 jsou vyznačeny 4 oblasti. Černě a červeně jsou vyznačeny byty typu I., červeně a modře byty typu II.

Červeně označené byty se nachází v okolí obytné čtvrti Kamechy. Výstavba sídliště je tvořena cihlovými domy. Výstavba těchto domů je novější než například v oblasti kolem konečné zastávky Ečerova (značeno černě), kde je sídliště tvořeno panelovými domy.

Nejvýchodnější oblast Bystrce je označena modře a je v blízkosti ulice Černého. Jedná se o panelovou zástavbu bytových domů.

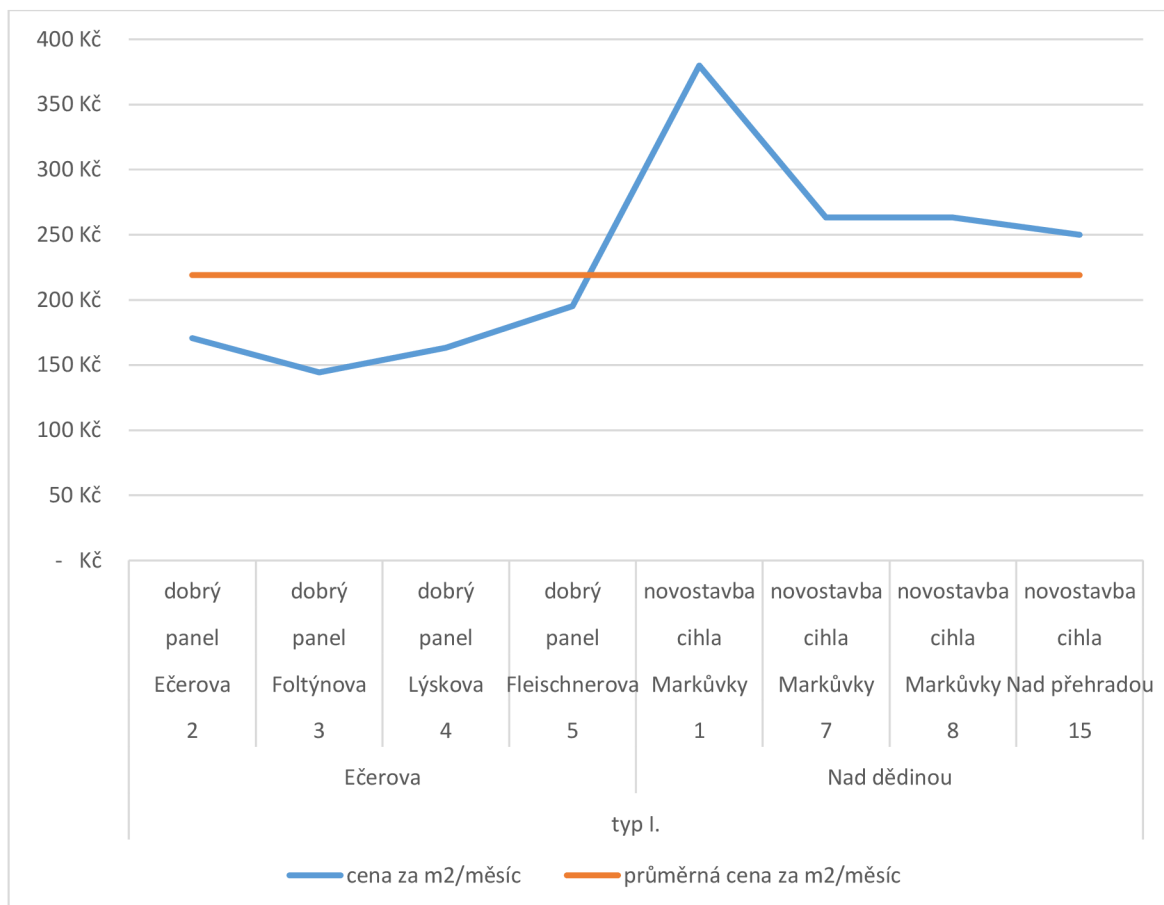


Graf č. 16- Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrce

Graf č. 16 znázorňuje výši jednotkových cen za m²/měsíc u bytů typu II. Ceny nájemného v oblasti ulice Kamechy je přibližně průměrná ve srovnání s byty tohoto typu. V oblasti vyznačené červeně se pohybuje průměrná cena okolo 181 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena bytů typu II. je 185 Kč/m²/měsíc. Lehce podprůměrná je cena v oblasti ulice Černého. Tady výše nájemného u modře vyznačených bytů dosahovala 169 Kč/m²/měsíc.

Černě je vyznačena oblast okolo konečné zastávky Ečerova. Toto okolí je tvořeno hustou zástavbou panelových domů.

Oblast vyznačena zeleně je oblastí v blízkosti ulice Nad Dědinou. Je atraktivní oblastí v blízkosti přehrady. Tuto oblast pokrývá výstavba nových domů z cihel.



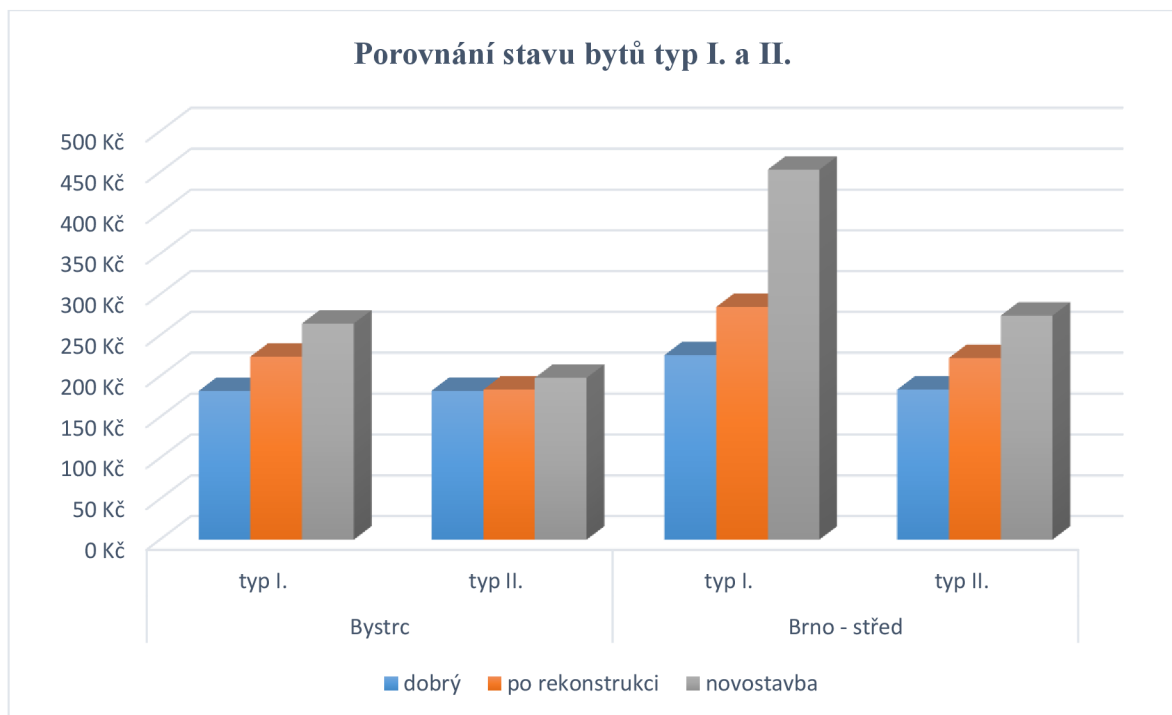
Graf č. 17- Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrc

Graf č. 17 znázorňuje výši jednotkových cen za m²/měsíc u bytů typu I. Je vidět, že ceny nájmného v oblasti kolem konečné zastávky Ečerova se pohybují pod průměrem ceny tohoto typu bytu.

V oblasti vyznačené zeleně se vyskytují byty s nadprůměrnou cenou. Průměrná cena bytů typu I. je 219 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena nájmného v oblasti Ečerova je 168 Kč/m²/měsíc. Průměrná cena nájmného v oblasti ulice Nad Dědinou je 289 Kč/m²/měsíc. Rozdíl průměrných cen je 121 Kč/m²/měsíc. Takto velký rozdíl jednotkových cen je ovlivněn zejména konstrukcí a stářím budov.

Technický stav

Technický stav je velice důležitým faktorem, který ovlivňuje cenu bytu. Dle technického stavu jsou v databázi rozděleny byty v dobrém stavu, což jsou byty udržované. Dále na byty ve velmi dobrém stavu, což jsou byty po rekonstrukci nebo novostavby.

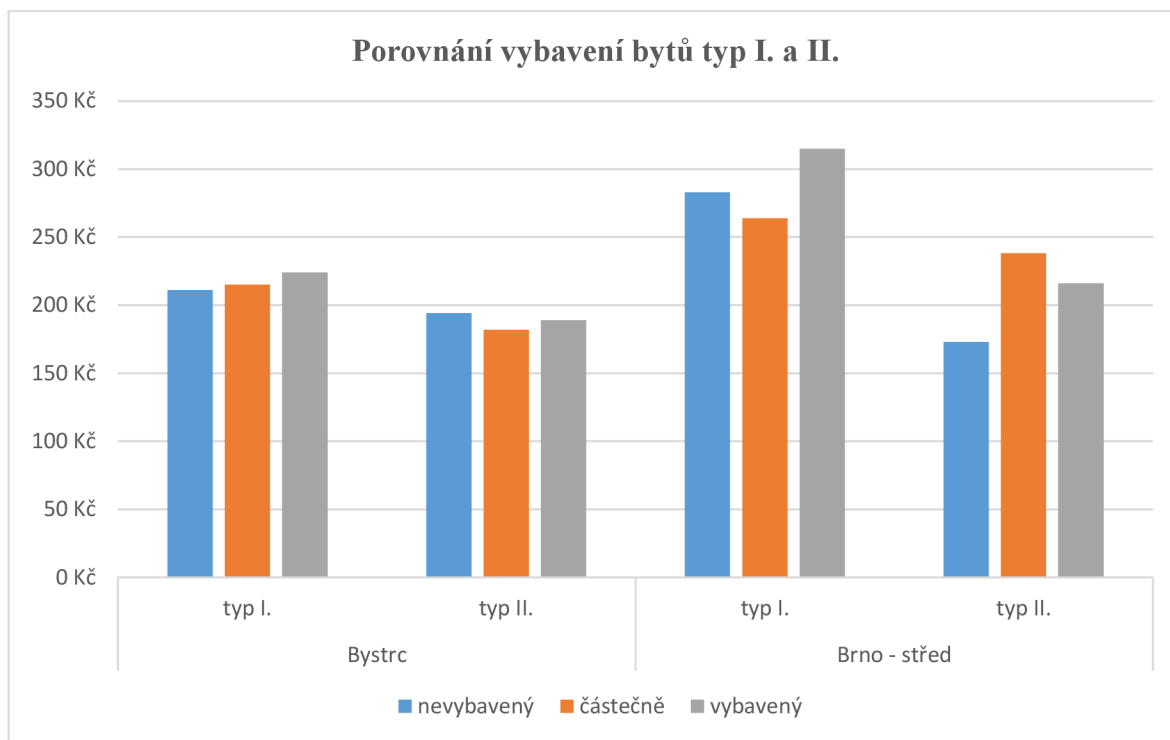


Graf č. 18– Porovnání stavu bytů typu I. a II.

Dle grafu č. 18 můžeme vidět, že jednotkové ceny bytů v dobrém stavu jsou nižší než u bytů po rekonstrukci a novostaveb. Ceny nájemného za m²/měsíc u novostaveb jsou nejvyšší. Z tohoto grafu vyvozují, že technický stav bytu má vliv na cenu nájmu.

Vybavení bytu

V Brně jsou nabídky bytů vybavených, částečně vybavených a nevybavených. V tomto případě hrají hlavní úlohu potřeby nájemníka.



Graf č. 19 - Porovnání vybavení bytů typu I. a II.

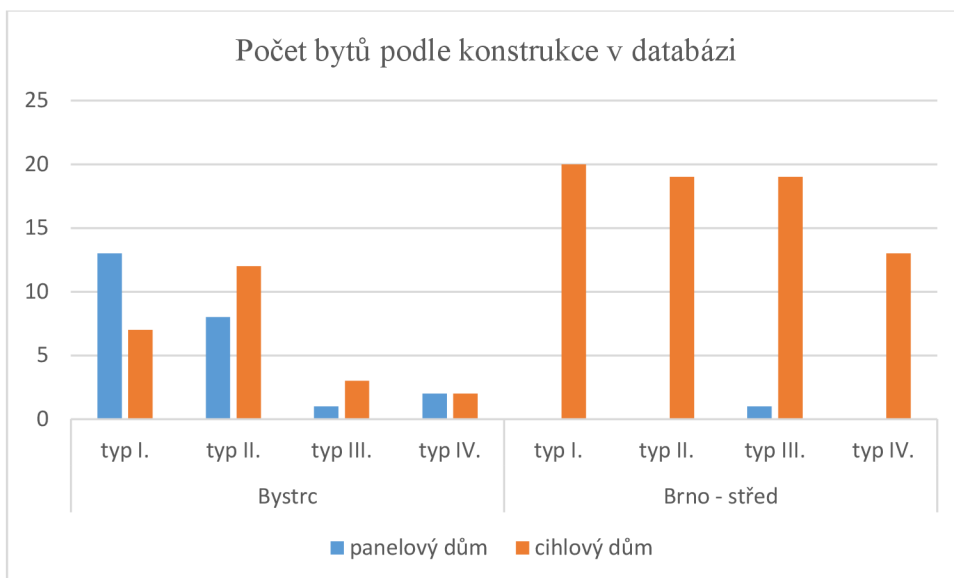
Srovnání bytů typu I. a II. podle vybavenosti dle grafu č. 19 neovlivňuje cenu nájemného.

Konstrukce bytu

Při výběru bytu je jedním z rozhodujících faktorů, z jakého materiálu je byt postaven. V Brně se nachází panelové domy, zděné domy nebo kombinované konstrukce domů. Panelové byty jsou levnější, avšak nejsou tak kvalitní jako byty cihlové. Cihlový dům má lepší vlastnosti a delší životnost.

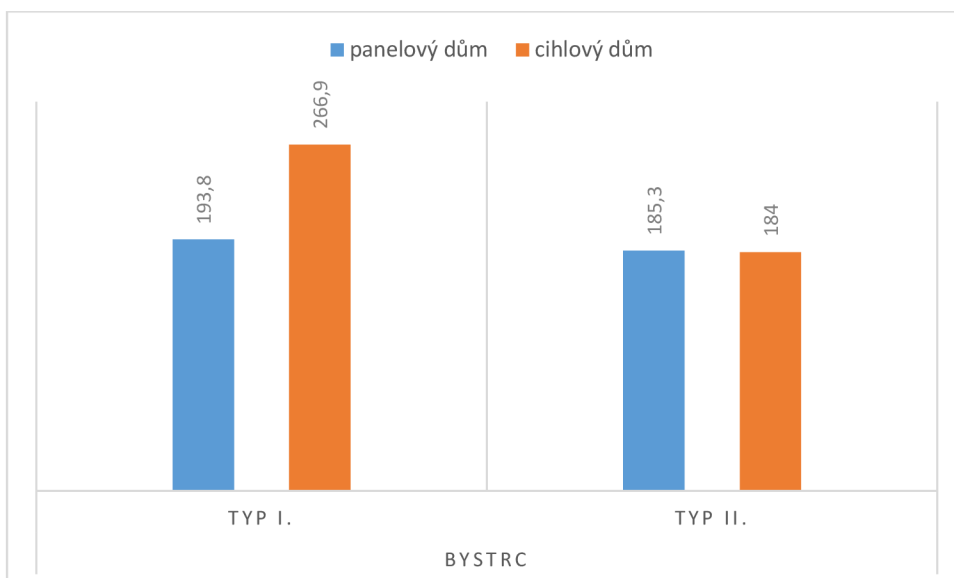
Lidé dávají přednost bydlení v cihlových domech před panelovými. Cihlové domy se nachází ve starší zástavbě v centru města, nebo se jedná o novostavby, které postupně dotváří urbanistický celek. Naopak městská část Bystrc je tvořena převážně zástavbou rozsáhlých panelových sídlišť.

Graf č. 20 ukazuje počet bytů v databázi podle konstrukce. Můžeme si všimnout, že v městské části Bystrc jsou pronajímány jak byty panelové, nacházející se především v sídlištích, tak byty cihlové. V části Brno – střed jsou pronajímány byty zejména cihlové.



Graf č. 20 – Celkový počet bytů podle konstrukce

Na grafu č. 21 můžeme vidět porovnání cen $m^2/měsíc$ bytů typu I. a II. podle typu konstrukce v městské části Bystrc. U bytů typu I. je velký rozdíl mezi průměrnými cenami $m^2/měsíc$ mezi panelovými a cihlovými domy. Další typy bytů v lokalitách nebyly srovnávány vzhledem k malému počtu bytů stejné konstrukce.



Graf č. 21 – Porovnání bytu podle konstrukce

Dopravní dostupnost

U tohoto faktoru opět záleží na jedinci a jeho potřebách. Brno je významným dopravním uzlem ČR. Brno nabízí mnoho způsobů dopravy. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje DPMB – Dopravní podnik města Brna.

Brno - střed disponuje velkým množstvím zastávek MHD trolejbusové, tramvajové a autobusové dopravy. V této části najdeme hlavní vlakové nádraží Brno, Ústřední autobusové nádraží Zvonařka a autobusové nádraží u hotelu Grand v ulici Benešova. Student Agency využívá nádraží u hotelu Grand pro vnitrostátní i mezinárodní dopravu. Město také podporuje a rozvíjí cyklistickou síť stezek ve městě. Lodní dopravu najdeme na přehradě v Bystřici. V Tuřanech se nachází mezinárodní letiště.

Doprava v městské části Bystřice je méně frekventovaná než v městské části Brno – střed. Dostupnost do centra města z městské části Bystřice využitím linek MHD Brno trvá přibližně půl hodiny.

Lidé hledají bydlení v blízkosti pracoviště, ale není to pro ně vždy prioritní požadavek. Tento trend je spíše zažitý v západních zemích.

Parkování

V dnešní době vlastní mnoho domácností jedno a více aut. Počet parkovacích míst není dostatečný, parkoviště jsou přeplněná. Zaparkovat auto ve středu města se tak může stát noční můrou. Při výběru bytu zohledňuje mnohdy nájemce i možnost parkování, počet parkovacích míst, přítomnost garáží nebo parkovacích domů v blízkosti bytu.

Situace v obou porovnávaných městských částech není dobrá. Celkově je na tom o něco lépe Bystřice.

Hluk

Při výběru bytu je vhodné zhodnotit také možný hluk, který může způsobit nejen přítomnost silnic, dálnic a vlakových tratí, ale také to, zda se v blízkosti nachází průmyslové a výrobní oblasti, školy apod. Důležitý je v tomto případě typ konstrukce bytu a případná protihluková opatření. Nabídka pěkného bytu může být doprovázena nežádoucím hlukem, který bydlení znepříjemňuje a ruší.

Nejméně žádané jsou byty suterénní a přízemní, kde často dochází k přízemnímu hluku. Brno – střed hodnotím jako rušnější a tím i hlučnější oblastí ve srovnání s Bystřicí.

Podlaží

Dalším důležitým faktorem pro výběr bytu je poloha bytu v domě. Nejméně lidé volí první nadzemní patro, suterénní bydlení a poslední patro domu. Přízemí a suterén je nevýhodný především z hlediska bezpečnosti a hluku z ulice. Nevýhodou posledního patra, je možná netěsnící střecha nebo případný hluk deště. Při výběru podlaží je také rozhodující, zda je dům vybaven výtahem.

Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu se rozumí vše, co k bytu náleží. Příslušenství se může nacházet jak v přímo v bytě, tak v bytovém domě, ale i ve venkovních prostorách. Jedná se zejména o sklep, balkón, zahradu, parkovací místo, garáž nebo i to, zda je v domě přítomen výtah.

Energetická náročnost

Hlavní roli v tomto faktoru hraje kvalita izolace domu, ve kterém se byt nachází. Kromě izolace samotné jsou důležitá i okna a dveře, která mají také vliv na únik tepla. Byt se starými okny, dveřmi a nekvalitní izolací bude mít vyšší náklady na energie. Novostavby budou naopak vynikat lepší třídou energetické náročnosti.

Provozní náklady

Do provozních nákladů zahrnujeme vytápění domu, ohřev teplé vody, spotřebu elektrické energie, vodné a stočné. Dále to mohou být například náklady na úklid domu, likvidaci odpadů, internetové připojení, fond oprav a pojištění nemovitosti.

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost a dostupnost služeb je také jedním z kritérií určující výběr bytu. Pod občanskou vybaveností si můžeme představit následující stavby a zařízení pro: vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a dostupnost obchodů.

Ohrožení na zdraví

V souvislosti s bydlením se můžeme setkat s problematickými lokalitami nepřizpůsobivých obyvatel. Ohrožovat nás mohou i lokality se zvýšenou prašností, bydlení v blízkosti spaloven a chemických podniků.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybraných lokalitách obce a jak uvedené faktory ovlivňují výši nájemného. V této práci je analyzována městská část Brno – střed a okrajová městská část Bystrc. Pro porovnání lokalit byla vytvořena databáze obsahující celkem 121 bytů. V databázi je popsáno 73 bytů pro městskou část Brno – střed a 48 bytů pro Bystrc. Nejvíce nabízených bytů bylo o dispozici 1+1, 1+kk a 2+1, 2+kk.

U obou těchto lokalit platí, že výše nájemného za m^2 /měsíc s rostoucí podlahovou plochou klesá. U bytů menší dispozice je cena za m^2 /měsíc vyšší než u bytů větších. Toto tvrzení neplatí pouze u bytů s dispozicí 4+1, 4+kk a větších v městské části Brno – střed. Tyto byty jsou většinou ve velmi dobrém technickém stavu a jsou nadstandardně vybaveny.

Cenu nájemného ovlivňuje kromě dispozice a plochy bytu především lokalita. Ceny nájemného ve srovnávaných lokalitách se poměrně výrazně liší. Byty nabízené k pronájmu v městské části Bystrc jsou levnější než v části Brno – střed. Například měsíční nájemné bytů o dispozici 1+1 a 1+kk je o 1 100 Kč levnější.

Městská část Brno – střed je obecně považována za více lukrativní. Nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost a dostupnost do centra města. Brno – střed tvoří 9 katastrálních území. Ceny nájmu v městské části Brno – střed jsou přesto rozdílné. Nižší ceny nájemného jsou např. v okolí ulice Bratislavská, Koliště a Cejl, které náleží do katastrálního území Zábrdovice. Zde se průměrná cena nájemného u bytů dispozice 1+1 a 1+kk pohybuje okolo 247 Kč/ m^2 /měsíc. Cena může být ovlivněna větším počtem nepřizpůsobivých obyvatel a špatným stavem budov. Naopak atraktivní částí města Brno - střed s nadprůměrnými cenami nájemného, je například okolí ulice Lidická, která spadá do katastrálního území Černá Pole. Zde se průměrná cena nájemného u bytů dispozice 1+1 a 1+kk okolo 314 Kč/ m^2 /měsíc. Tato část města je charakteristická udržovanou veřejnou zelení, najdeme zde například největší městský park Lužánky.

Velkou část Bystrce pokrývá panelová výstavba sídlišť. V různých lokalitách Bystrce najdeme podobné průměrné ceny nájemného. Například v oblasti ulice Černého se průměrná cena bytu 2+1, 2+kk pohybuje okolo 169 Kč/ m^2 /měsíc. V oblasti obytné čtvrti Kamechy se průměrná cena za m^2 /měsíc u bytů dispozice 2+1, 2+kk pohybuje okolo 181 Kč/ m^2 /měsíc. V práci je popsáno každé území zvlášť a v cenové mapě jsou zaznačeny ceny nájemného konkrétních bytů v různých lokalitách.

Za další významný faktor ovlivňující výši nájmu považuji technický stav bytu. Nejvyšší nájemné bývá v novostavbách a v bytech po rekonstrukci. Cenu bytu dále ovlivňuje i konstrukce domu. Nabízené byty v městské části Brno – střed jsou především cihlové. V Bystrci byly nabízeny jak cihlové, tak panelové domy. Při porovnání bytů podle vybavenosti, jsem došel k závěru, že vybavení bytu nijak výrazně neovlivňuje cenu. Dalšími faktory ovlivňující výši nájemného může být například občanská vybavenost v okolí, dopravní dostupnost, možnost parkování, hluk, příslušenství bytu, podlaží, provozní náklady a energetická náročnost.

Na závěr bych chtěl zmínit, že při výběru bytu záleží především na potřebách jednotlivců a jejich finanční situaci. Nelze tedy říci, který byt a jaká lokalita je obecně ta nejlepší.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Zákony a vyhlášky:

- [1] Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- [2] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Předpis č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [6] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Odborná literatura:

- [8] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [9] LUX, Martin. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. 2. vydání. Sociologický ústav AV ČR, Praha 2010. 64 s. ISBN: 978-80-7330-176-7.

Internetové zdroje:

- [10] Cenová mapa. *Cenová mapa* [online]. 2017 [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/cenove-mapy/>
- [11] Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2017-02-15]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

- [12] Státní správa zeměměřictví a katastru. *Český úřad zeměměřictví a katastrální* [online]. [cit. 2017-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [13] HOLEČEK, M. *Rekonstrukce nemovitostí a stavební zákon* [online]. 2012, [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/rekonstrukce-nemovitosti-a-stavebni-zakon-84132.html>
- [14] Charakteristika okresu Brno - město. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2017-04-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_mesto
- [15] Jak používat cenovou mapu na Portálu o bydlení. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/cenove-mapy/>
- [16] Obyvatel přibýlo, počet svateb rostl. *Český statistický úřad* [online]. 2017 [cit. 2017-03-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatel-pribylo-pocet-svateb-rostl>
- [17] Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu? *Estav* [online]. 2017 [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacit-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>
- [18] Nájemní smlouva 2017. *Czech point 101* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/najemni-smlouva-zdarma-ke-stazeni/>
- [19] Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2016. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2017-04-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich>
- [20] Veřejná databáze. *Český statistický úřad* [online]. 2017 [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=brno&bkvt=YnJubw.&katalog=all&pvo=ZVKR023&pvoch=3115&pvokc=100#w=>
- [21] Vila Tugendhat. *Tugendhat* [online]. Brno, 2017 [cit. 2017-04-07]. Dostupné z: <http://www.tugendhat.eu/cz/>
- [22] Vysoké školy v Brně. *Brno* [online]. Brno, 2017 [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/obcan/skolstvi-vzdelavani/vysoke-skoly/>
- [23] *Wikipedie - Otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR.....	22
Obrázek č. 2 – Cenová mapa - městská část Bystrc.....	23
Obrázek č. 3 – Cenová mapa - městská část Brno - střed.....	24
Obrázek č. 4 – Kraje ČR	28
Obrázek č. 5 – Městské části města Brna.....	29
Obrázek č. 6 – Katastrální území města Brna	30
Obrázek č. 7 – Mapa města Brna	30
Obrázek č. 8 – Mapa městské části Brno - střed	31
Obrázek č. 9 – Koláž fotek městské části Brno - střed	33
Obrázek č. 10 - Mapa městské části Bystrc	36
Obrázek č. 11 - Koláž fotek městské části Bystrc	37
Obrázek č. 12 – Byt č. 4 typu IV. v lokalitě Brno – střed	58
Obrázek č. 13 – Byt č. 13 typu IV. v lokalitě Brno - střed	59
Obrázek č. 14 – Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed	61
Obrázek č. 15 - Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrc.....	65

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1	– Byty v Brně dle právního důvodu užívání	12
Graf č. 2	- Výše nájemného byty typ I. Bystrc	50
Graf č. 3	- Výše nájemného byty typ I. Brno - střed.....	50
Graf č. 4	- Výše nájemného byty typ II. Bystrc	51
Graf č. 5	- Výše nájemného byty typ II. Brno - střed	51
Graf č. 6	- Výše nájemného byty typ III. Bystrc.....	52
Graf č. 7	- Výše nájemného byty typ III. Brno - střed	52
Graf č. 8	- Výše nájemného byty typ IV. Bystrc	53
Graf č. 9	- Výše nájemného byty typ IV. Brno - střed.....	53
Graf č. 10	- Počet bytů v databázi dle lokality a typu bytu.....	54
Graf č. 11	- Průměr a medián měsíčního nájemného dle lokality a typu bytu.....	55
Graf č. 12	– Průměrná jednotková cena za m ² /měsíc dle lokality a typu bytu	56
Graf č. 13	– Srovnání jednotkové průměrné ceny a mediánu na m ² /měsíc	57
Graf č. 14	- Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed	62
Graf č. 15	- Oblasti s podobnou výší nájmu Brno - střed	63
Graf č. 16	- Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrc	66
Graf č. 17	- Oblasti s podobnou výší nájmu Bystrc.....	67
Graf č. 18	– Porovnání stavu bytů typu I. a II.....	68
Graf č. 19	- Porovnání vybavení bytů typu I. a II.	69
Graf č. 20	– Celkový počet bytů podle konstrukce.....	70
Graf č. 21	– Porovnání bytu podle konstrukce	70

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 - Byty v Brně dle právního důvodu užívání.....	12
Tabulka č. 2 – Počet nově postavených bytů v Brně (11)	26
Tabulka č. 3 – Obydlené byty podle počtu obytných místností (20).....	26
Tabulka č. 4 – Obydlené byty v Brně podle počtu osob v bytě (20).....	26
Tabulka č. 5 – Databáze bytů typ I. Bystrc.....	42
Tabulka č. 6 - Databáze bytů typ I. Brno - střed.....	43
Tabulka č. 7 - Databáze bytů typ II. Bystrc	44
Tabulka č. 8 - Databáze bytů typ II. Brno - střed	45
Tabulka č. 9 - Databáze bytů typ III. Bystrc.....	46
Tabulka č. 10- Databáze bytů typ III. Brno – střed	47
Tabulka č. 11- Databáze bytů typ IV. Bystrc	48
Tabulka č. 12- Databáze bytů typ IV. Brno - střed.....	49
Tabulka č. 13– Průměr a medián měsíčního nájemného dle lokality a typu bytu	54
Tabulka č. 14– Průměrná plocha, průměr a medián jednotkové ceny v Bystrci	55
Tabulka č. 15- Průměrná plocha, průměr a medián jednotkové ceny v Brně - střed.....	55
Tabulka č. 16– Průměrná jednotková cena v katastrálních územích Brno - střed.....	64

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Smlouva o nájmu bytu	80
---	----

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi:

1.

Jméno:

Dat. narození:

Rodné číslo:

Bydliště:

Email:

Telefonní číslo:

(dále jako „pronajímatel“)

a

2.

Jméno:

Dat. narození:

Rodné číslo:

Bydliště:

Doklad totožnosti: OP/ŘP/pas

Číslo dokladu totožnosti:

Telefonní číslo:

Email:

(dále jako „nájemce“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

IDENTIFIKACE BYTU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ (dále jako „byt“)

Vybavení bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří přílohu, a tedy nedílnou součástí této smlouvy a strany potvrzují, že toto vybavení a nábytek a jiné movité věci uvedené v předávacím protokolu, jsou ve stavu uvedeném v předávacím protokolu. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Byt je tedy ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.

Článek 2

Účel a předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci, za podmínek uvedených níže v této smlouvě, do užívání byt specifikovaný výše v čl. 1, odst. 1 této smlouvy, a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, a nájemce se zavazuje platit za nájem níže sjednanou cenu a užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Nájemce je oprávněn byt využívat výhradně k bydlení a pronajímatel si dle § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dle § 2272 odst. 3 požaduje, aby v bytě bydlelo maximálně XX osob, aby tak bylo zajištěno žití v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. Nájemce s těmito ustanoveními výslovně souhlasí.

3. Spolu s nájemcem může byt užívat i příslušník jeho domácnosti (dále jako „příslušník“):

JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL

JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL

Nájemce je povinen seznámit příslušníky s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy. Příslušníci jsou vázáni touto smlouvou stejně jako nájemce. Jakékoliv námítky vznesené příslušníky proti platnosti kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemohou jít ke škodě pronajímatele. Pokud je příslušníkem osoba blízká nájemci, dle §22 Občanského zákoníku, je touto smlouvou vázána stejně jako nájemce, a to i v případě, kdy je smlouva psaná pouze na nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že příslušníky seznámil či seznámí s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy a že příslušníci s touto smlouvou plně souhlasí.

Článek 3

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem bytu se uzavírá na dobu (určitou, a to na dobu jednoho roku od do s možností prodloužení na základě písemné dohody pronajímatele a nájemce / neurčitou počínaje od).

2. Nájem může skončit některým z následujících důvodů:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
 - b) dohodou obou účastníků
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele dle § 2288 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - d) výpovědí ze strany nájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - e) výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností nájemce uvedených v
 - I. článku 2, odst. 1, 2
 - II. článku 4, odst. 1-5, odst. 10
 - III. článku 6, odst. 1, 5, 8, 9, 13, 14,což se bere za porušení povinností zvláště závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvláště závažným způsobem.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

Článek 4

Cena nájmu a služeb, platební podmínky, peněžní jistota

1. Nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši,- Kč za měsíc (slovy: korun českých) (dále jen „nájemné“).

2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) jako zálohu za plnění a služby spojené s užíváním bytu (dále jen „záloha na služby“), které se dle článku 1, odst. 1 této smlouvy zavazuje pronajímatel zajistit ve prospěch nájemce. Výše záloh na služby je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní, a to vždy k prvnímu (1.) dni platnosti nové sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat nájemce a zaslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních, a to na adresu nájemce a na jeho email dle této smlouvy.

3. Nájemné a záloha na služby, celkově tedy částka ve výši,- Kč (slovy: korun českých) je splatná měsíčně vždy do dne v měsíci, a to za nájemné a zálohu na služby na další měsíc. Platby se uskutečňují výhradně převodem na bankovní účet/..... . Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky jako přírůstku na určeném účtu. V případě, že den splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.

4. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku, se na nájemce převádí tyto další služby: ELEKTRICKÁ ENERGIE/PLYN (dále jen „další služby“). Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavatelům těchto dalších služeb a že po skončení nájmu vyrovná všechny případné nedoplatky spojené s dalšími službami. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu dalších služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpozději v den předání bytu zpět pronajímateli.

5. Jestliže cena za plnění a služby spojené s užíváním bytu, které se pronajímatel dle této smlouvy výše v čl. 1 zavázal zajistit, přesáhne za příslušné zúčtovací období (určováno dle jednotlivých poskytovatelů služeb), popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem dle této smlouvy trval, součet nájemcem v daném období uhrazených záloh na služby, zavazuje se nájemce tento rozdíl pronajímateli doplatit do 15 dnů od předložení vyúčtování.

6. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a bytových prostorů v domě s byty.

7. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění dle odst. 10 tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

8. Nájemce je povinen složit k rukám pronajímatele vratnou peněžní jistotu ve výši, Kč (slovy: korun českých).

Tuto peněžní jistotu uhradil nebo uhradí nájemce následujícím způsobem:

V hotovosti při předání bytu

Převodem na účet před předáním bytu

Jiným způsobem:

9. Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 8 tohoto článku je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, záloh na služby, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na bytu či jeho vybavení, za níž odpovídá nájemce, případně i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu bytu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude nájemci vyplacen

příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.

10. Nájemce se zavazuje doplnit peněžní jistotu do plné výše do 30 dní od doby oznámení pronajímatelem, že byla peněžní jistota použita v souladu s odst. 9 tohoto článku. To neplatí, jednání se o vyúčtování peněžní jistoty při skončení nájmu.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený v čl. 2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh na služby.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně plnění a služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozují-li byt nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v okolí domu bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do bytu, a pokud není vyklizen, může pronajímatel či osoba jím zmocněná, byt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek ze zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci má, přičemž zůstatek je povinen

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby, jak je ujednáno výše.

2. Nájemce je povinen udržovat byt a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézajících se v bytu a jeho okolí.

3. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do bytu i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni zpravit nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
4. Nájemce je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. Nájemce je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.
6. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3 tohoto článku, kde se předpokládá, že se nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení pronajímateli.
7. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, bytu či na pozemek umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem, a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.
8. Veškeré stavební úpravy bytu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně nájemce.
9. Nájemce může dát nemovitosti nebo jejich část třetí osobě do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ustanovení § 2274 a 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.
10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.
11. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné

výpovědi bez výpovědní lhůty nájemci. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle odst. 10 a 11 tohoto článku, bude mít pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato částka nevylučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do bytu, pokud byl o tom zpraven minimálně 48 hodin předem, a to zejména za účelem prohlídky bytu při hledání nového nájemníka či kupce, odhadu bytu atd. Pokud nájemce nemůže být osobně přítomen, pronajímatel či jeho zmocněnec může do bytu vstoupit bez nájemcovy osobní přítomnosti.

13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

14. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce.

15. V případě že nájemce chce prodloužit nájem výše popsaného bytu po uplynutí řádné doby, pak je povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele, nebo jeho zástupce, nejpozději 30 dní před platným ukončením nájmu. Pokud to neučiní, má se za to, že nájem prodlužovat nebude.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.

3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřivezme doporučenou zásilku zaslou na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy (a v případě nájemce též na adresu bytu), považuje se taková zásilka za doručenu uplynutím 10 denní lhůty od jejího odeslání.

4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka této smlouvy.

5. Všechna práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

Přílohy:

1) Předávací protokol

V dne

V dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

(18)